

Regeringens proposition till riksdagen

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

I denna proposition föreslås det att en ny plan- och bygglag stiftas. Den gällande markanvändnings- och bygglagen ersätts med en helt ny lag. Genom den nya plan- och bygglagen förbättras lagstiftningens genomslag i synnerhet med tanke på stävjandet av klimatförändringen och anpassningen till den, främjandet av cirkulär ekonomi, tryggheten av naturens mångfald samt möjliggörandet av riksomfattande digitalisering av beslut och information om områdesanvändningen och byggandet. Syftet med reformerna som gäller ansvar inom byggandet är att regleringen om ansvar för fel ska vara tydligare än tidigare. De rättigheter som samerna tryggas i grundlagen stärks. Landskapsplanen ska fokusera på de principer för utveckling som gäller regionstrukturen samt trafik- och grönområdesnätet, och som finns på landskapsnivå, och planens rättsverkningar är begränsade till dessa. Genom den stadsregionplan som utarbetas för de sju största stadsregionerna samordnas de principer som är väsentliga för utvecklingen av en stadsregion. Bevarandet av världsarvsobjektens specialvärden betonas genom den nya regleringen. Öppenheten i kommunens markpolitiska program stärks. Skyldigheten att vederlagsfritt överlåta gator ändras till ett inlösningsförfarande. Avgränsningen av de tillstånd som behövs för byggande preciseras och tillståndsplikten inskränks.

Den hierarki med tre nivåer i systemet för planering av områdesanvändningen som togs in i byggnadslagen från 1958 kvarstår. Kommunerna har fortfarande en central och avgörande roll i planläggningen. För att koldioxidneutralitet ska uppnås krävs det att man i all planering fäster uppmärksamhet vid att stävja klimatförändringen. Stärkandet av en enhetlig samhällsstruktur, utnyttjandet av befintlig infrastruktur, främjandet av en resurseffektiv samhällsutveckling, skapandet av förutsättningar för ett koldioxidsnålt trafiksystem och utnyttjande av förnybara energiformer samt tryggheten av naturens mångfald gäller alla planläggnings- och plannivåer samt byggandet.

Informationen om planläggningsprojekt effektiviseras. Möjligheterna att delta och påverka i ett tidigt skede stärks. Kommunen och landskapsförbundet ska förvalta ett lättillgängligt informationsmaterial om de planläggningsprojekt som är anhängiga eller under den närmaste tiden blir anhängiga, och detta material ska också finnas tillgängligt via det allmänna datanätet. I planläggningen bör man också i fortsättningen bedöma en plans betydande konsekvenser. I konsekvensbedömningen ska konsekvenserna för klimatet samt för stävjandet av och anpassningen till klimatförändringen beaktas i högre grad än tidigare. Myndighetstillsynen över planers laglighet stärks.

Bygglov och åtgärdstillstånd ersätts med en enda tillståndsform, bygglov. Tröskeln för byggprojekt som kräver tillstånd höjs. I bygglovsskedet rapporteras en byggnads koldioxidsnålhet genom en klimatdeklaration, och detta görs med hjälp av en nationell metod för beräkning av byggnaders koldioxidsnålhet och den nationella utsläpps databasen. Cirkulär ekonomi främjas genom att de livscykelegenskaper som krävs av en byggnad betonas. Återvinningen av bygg- och rivningsmaterial stärks genom en utredning om bygg- och rivningsmaterial.

För att det ska kunna skapas ett riksomfattande digitalt datasystem för den byggda miljön baserar sig tillståndsprocessen på informationsmodeller. Projekteringsmodellen för projekteringsfasen möjliggör även att förstärkt verklighet används i samband med bygglov. Den produktions-

modell som ska överlämnas i samband med slutsynen utgör grund för en tillförlitlig digital arkivering samt för ett sådant uppdaterat datasystem för den byggda miljön som kan användas vid reparationer och ändringar av en byggnad.

Projekteringsuppgifters och arbetsledningsuppgifters svårighetsklasser ändras så att de bättre motsvarar praxis. Det organ som bemyndigas av miljöministeriet ska kontrollera projekterarnas och arbetsledarnas behörighet när det är fråga om en krävande, mycket krävande eller exceptionellt krävande uppgift. Tolkningen av behörighetskraven förenhetligas och den lokala tillståndsmyndigheten behöver inte längre bedöma behörighet som visas genom intyg och registrerad behörighet. Tillståndsmyndigheten kan dock fortfarande ta ställning till ett enskilt projekts särdrag med tanke på en persons kompetens.

Den som ansöker om bygglov kan, om den så önskar, ansöka om ett separat placeringstillstånd för projektet. I placeringstillståndsskedet behöver planerna inte i fråga om alla väsentliga tekniska krav utarbetas på en detaljerad nivå. Beroende på byggprojektets svårighetsgrad och bygg-
nadsstillsynsmyndighetens nivå avgör kommunens byggnadsstillsyn förutsättningarna för genomförandet av projektet antingen helt och hållet själv eller med stöd av tilläggskompetens som skaffas hos en annan myndighet.

Ägaren till en byggnad som används av ett stort antal användare blir skyldig att se till att byggnaden genomgår en periodisk besiktning med högst tio års mellanrum. Besiktningsskyldigheten gäller inte bostadshus. En certifierad besiktningsman ska besikta byggnaden på plats.

I propositionen föreslås det ändringar i lagen om trafiksystem och landsvägar, lagen om skyddande av byggnadsarvet, marktäktslagen, terrängtrafiklagen, banlagen, lagen om friluftsliv, miljöskyddslagen, lagen om bedömning av miljökonsekvenserna av myndigheters planer och program, lagen om energicertifikat för byggnader, räddningslagen, lagen om bostadsköp, lagen om tjänster inom elektronisk kommunikation, avfallslagen, lagen om utrustande av byggnader med laddningspunkter för elfordon och beredskap för sådana laddningspunkter samt system för automation och styrning, lagen om tillståndsförfaranden och vissa andra administrativa förfaranden i samband med produktionsanläggningar för förnybar energi, fastighetsbildningslagen, fastighetsregisterlagen och lagen om kommunens fastighetsingenjör. Det föreslås att markanvändnings- och bygglagen, lagen om överlåtande av område för genomförande av stadsplan och lagen om försök med förenklade bygg- och planbestämmelser upphävs.

De föreslagna lagarna avses träda i kraft den 1.1.2024.

INNEHÅLL

| | |
|--|----|
| PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL..... | 1 |
| MOTIVERING | 8 |
| 1 Bakgrund och beredning | 8 |
| 1.1 Bakgrund..... | 8 |
| 1.2 Beredning..... | 9 |
| 2 Nuläge och bedömning av nuläget..... | 10 |
| 2.1 Systemet för planering av områdesanvändningen..... | 10 |
| 2.1.1 Allmänt..... | 10 |
| 2.1.2 Hur markanvändnings- och bygglagens fungerar och bedömningar av detta | 11 |
| 2.1.3 Förändringar i omvärlden som inträffat och förstärkts efter markanvändnings- och bygglagens ikraftträdande | 12 |
| 2.1.4 EU:s lagstiftning | 14 |
| 2.1.5 Riksomfattande mål för områdesanvändningen..... | 14 |
| 2.1.6 Landskapsplan..... | 15 |
| 2.1.7 Generalplan | 17 |
| 2.1.8 Detaljplan..... | 20 |
| 2.1.9 Planering av områdesanvändningen och trafiken..... | 24 |
| 2.1.10 Detaljhandeln | 24 |
| 2.1.11 Vindkraft | 25 |
| 2.1.12 Stränder | 26 |
| 2.1.13 Avgöranden som gäller planeringsbehov | 27 |
| 2.1.14 Världsarv | 27 |
| 2.2 Digitalisering..... | 28 |
| 2.3 Deltagande, konsekvensbedömning, myndighetssamarbete och övervakning i planläggningen | 30 |
| 2.3.1 Deltagande | 30 |
| 2.3.2 Konsekvensbedömning | 31 |
| 2.3.3 Myndighetssamarbete och övervakning av områdesanvändningen | 32 |
| 2.4 Ändringssökande..... | 34 |
| 2.5 Genomförandet av planer..... | 36 |
| 2.5.1 Tomtindelning..... | 36 |
| 2.5.2 Allmänna områden..... | 41 |
| 2.5.3 Dagvatten | 45 |
| 2.5.4 Markpolitik..... | 47 |
| 2.5.5 Inlösning..... | 67 |
| 2.5.6 Ersättning för olägenheter | 76 |
| 2.6 Byggande | 86 |
| 2.6.1 Allmänt..... | 86 |
| 2.6.2 Byggande i detaljplaneområde..... | 87 |
| 2.6.3 Tillståndssystemet för byggande och byggnadstillsynen | 88 |
| 2.6.4 Undantag | 91 |
| 2.6.5 Ändringssökande..... | 91 |
| 2.6.6 Kvaliteten i byggandet | 92 |
| 2.6.7 Byggnadsskydd | 93 |

| | |
|---|-----|
| 3 Målsättning | 98 |
| 3.1 Allmänna mål | 98 |
| 3.2 Digitalisering | 98 |
| 3.3 Deltagande, konsekvensbedömning, myndighetssamarbete och övervakning i planläggningen | 99 |
| 3.3.1 Deltagande | 99 |
| 3.3.2 Konsekvensbedömning | 99 |
| 3.3.3 Myndighetssamarbete och tillsynen över områdesanvändningen | 100 |
| 3.4 Genomförandet av planer | 100 |
| 3.4.1 Tomter | 100 |
| 3.4.2 Allmänna områden | 100 |
| 3.4.3 Dagvatten | 101 |
| 3.4.4 Markpolitik | 101 |
| 3.4.5 Inlösning | 101 |
| 3.4.6 Ersättning för olägenheter | 102 |
| 3.5 Byggande | 102 |
| 3.5.1 Byggnaders klimatavtryck | 102 |
| 3.5.2 Byggnaders livscykelegenskaper samt utredningar om bygg- och rivningsmaterial | 103 |
| 3.5.3 Digitalisering | 104 |
| 3.5.4 Smidig process | 105 |
| 3.5.5 Ansvar i byggandet | 105 |
| 3.5.6 Sammanhållen helhet | 106 |
| 4 Förslagen och deras konsekvenser | 106 |
| 4.1 De viktigaste förslagen | 106 |
| 4.1.1 Systemet för planering av områdesanvändningen | 106 |
| 4.1.2 Digitalisering | 111 |
| 4.1.3 Deltagande, konsekvensbedömning, myndighetssamarbete och övervakning i planläggningen | 111 |
| 4.1.4 Ändringssökande | 113 |
| 4.1.5 Genomförandet av planer | 114 |
| 4.1.6 Byggande | 119 |
| 4.2 De huvudsakliga konsekvenserna | 126 |
| 4.2.1 Osäkerhetsfaktorer i konsekvensbedömningen | 126 |
| 4.2.2 Ekonomiska konsekvenser | 127 |
| 4.2.2.1 Konsekvenser för hushållen | 127 |
| 4.2.2.2 Konsekvenser för företag | 134 |
| 4.2.2.3 Konsekvenser för offentliga ekonomin | 150 |
| 4.2.2.4 Konsekvenser för samhällsekonomin | 176 |
| 4.2.3 Konsekvenser för myndigheterna | 184 |
| 4.2.3.1 Systemet för planering av områdesanvändningen | 184 |
| 4.2.3.2 Deltagande, konsekvensbedömning, myndighetssamarbete, övervakning och ändringssökande | 186 |
| 4.2.3.3 Genomförandet av planer | 188 |
| 4.2.3.4 Digitaliseringen av områdesanvändningen | 192 |

| | |
|---|-----|
| 4.2.3.5 Byggande | 197 |
| 4.2.4 Konsekvenser för miljön | 205 |
| 4.2.4.1 Systemet för planering av områdesanvändningen..... | 205 |
| 4.2.4.2 Deltagande, konsekvensbedömning och myndighetssamarbete i planläggning..... | 209 |
| 4.2.4.3 Genomförandet av planer..... | 210 |
| 4.2.4.4 Byggande | 211 |
| 4.2.5 Övriga samhällliga konsekvenser..... | 216 |
| 4.2.5.1 Systemet för planering av områdesanvändningen..... | 216 |
| 4.2.5.2 Ändringssökande..... | 219 |
| 4.2.5.3 Bestämmelser som gäller samernas rättigheter | 219 |
| 4.2.5.4 Deltagande och övervakning i planläggningen | 219 |
| 4.2.5.5 Genomförandet av planer..... | 220 |
| 4.2.5.6 Byggande | 226 |
| 5 Alternativa handlingsvägar | 228 |
| 5.1 Handlingsalternativen och deras konsekvenser..... | 228 |
| 5.1.1 Systemet för planering av områdesanvändningen..... | 228 |
| 5.1.2 Digitalisering..... | 232 |
| 5.1.3 Konsekvensbedömning | 232 |
| 5.1.4 Ändringssökande..... | 233 |
| 5.1.5 Närings-, trafik- och miljöcentralens uppgifter..... | 233 |
| 5.1.6 Tomter..... | 233 |
| 5.1.7 Markpolitik..... | 233 |
| 5.1.8 Inlösning..... | 234 |
| 5.1.9 Ersättning för olägenheter | 235 |
| 5.1.10 Allmänna iakttagelser under beredningen angående alternativen för att utveckla informationshanteringen | 235 |
| 5.1.11 Styrning av byggandet och tillståndssystemet | 236 |
| 5.1.12 Ansvar | 240 |
| 5.1.13 Lagen om skyddande av byggnadsarvet | 240 |
| 5.2 Lagstiftning och andra handlingsmodeller i utlandet..... | 241 |
| 5.2.1 Systemet för planering av områdesanvändningen..... | 241 |
| 5.2.2 Deltagande och konsekvensbedömning | 244 |
| 5.2.3 Markpolitik..... | 245 |
| 5.2.4 Allmänna områden..... | 248 |
| 5.2.5 Lagstiftningen om byggande..... | 249 |
| 5.2.6 Ändringssökande..... | 264 |
| 6 Remissvar | 265 |
| 7 Specialmotivering | 265 |
| 7.1 Plan- och bygglagen..... | 265 |
| 7.2 Lagen om ändring av 3 och 5 § i lagen om energicertifikat för byggnader | 543 |
| 7.3 Lagen om ändring av räddningslagen | 544 |
| 7.4 Lagen om ändring av 7 kap. 7 § i lagen om bostadsköp | 545 |
| 7.5 Lagen om ändring av 233 § i lagen om tjänster inom elektronisk kommunikation | 545 |
| 7.6 Lagen om ändring av 77 § i avfallslagen | 545 |

| | |
|---|-----|
| 7.7 Lagen om ändring av lagen om utrustande av byggnader med laddningspunkter för elfordon och beredskap för sådana laddningspunkter samt system för automation och styrning..... | 545 |
| 7.8 Lagen om ändring av lagen om tillståndsförfaranden och vissa andra administrativa förfaranden i samband med produktionsanläggningar för förnybar energi..... | 546 |
| 7.9 Lagen om ändring av lagen om skyddande av byggnadsarvet..... | 547 |
| 7.10 Lagen om ändring av fastighetsbildningslagen..... | 551 |
| 7.11 Lagen om ändring av 5 § i fastighetsregisterlagen..... | 556 |
| 7.12 Lagen om ändring av 3 § i lagen om kommunens fastighetsingenjör..... | 556 |
| 7.13 Lagen om ändring av 11, 12 och 13 § i miljöskyddslagen..... | 556 |
| 7.14 Lagen om ändring av 3 och 4 § i marktäktslagen..... | 557 |
| 7.15 Lagen om ändring av 3 och 13 § i lagen om friluftsliv..... | 558 |
| 7.16 Lagen om ändring av 15 § i terrängtrafiklagen..... | 559 |
| 7.17 Lagen om ändring av 17 och 18 § i lagen om trafiksystem och landsvägar..... | 559 |
| 7.18 Lagen om ändring av 10 och 11 § i banlagen..... | 560 |
| 7.19 Lagen om ändring av lagen om bedömning av miljökonsekvenserna av myndigheters planer och program..... | 560 |
| 8 Bestämmelser på lägre nivå än lag..... | 560 |
| 9 Ikraftträdande..... | 566 |
| 10 Verkställighet och uppföljning..... | 568 |
| 11 Förhållande till andra propositioner..... | 568 |
| 11.1 Samband med andra propositioner..... | 568 |
| 11.2 Förhållande till budgetpropositionen..... | 568 |
| 12 Förhållande till grundlagen samt lagstiftningsordning..... | 568 |
| 12.1 Allmänt..... | 568 |
| 12.2 Demokrati samt rättsstatsprincipen..... | 569 |
| 12.3 Jämlikhet..... | 571 |
| 12.4 Den straffrättsliga legalitetsprincipen..... | 573 |
| 12.5 Skyddet för privatlivet..... | 573 |
| 12.6 Självbestämmanderätt..... | 575 |
| 12.7 Rätt att delta..... | 576 |
| 12.8 Egendomsskydd..... | 577 |
| 12.9 Gratis överlåtelse av gatuområden..... | 580 |
| 12.10 Ersättning för men..... | 581 |
| 12.11 Innehållet i bestämmelserna om ersättning för men..... | 583 |
| 12.12 Ersättningströskel och ersättningens belopp..... | 584 |
| 12.13 Landsvägsområden..... | 585 |
| 12.14 Samernas rätt till eget språk och egen kultur..... | 585 |
| 12.15 Näringsfrihet..... | 585 |
| 12.16 Ansvar för miljön..... | 586 |
| 12.17 Rättsskydd..... | 587 |
| 12.18 Utfärdande av förordningar och delegering av lagstiftningsbehörighet..... | 588 |
| 12.19 Kommunal och annan regional självstyrelse..... | 590 |
| 12.20 Utvidgningen av närings-, trafik- och miljöcentralens tillsynsuppgift..... | 592 |
| 12.21 Avgifter..... | 593 |

| | |
|---|-----|
| 12.22 Inskränkning av byggrätten och avgifter..... | 599 |
| 12.23 Finansieringsprincipen | 600 |
| 12.24 Överföring av förvaltningsuppgifter på andra än myndigheter..... | 601 |
| 12.25 Avtalsgrundade markanvändningsavgifter..... | 602 |
| 12.26 Bestämmelser som utgått | 611 |
| 12.27 Lagen om skyddande av byggnadsarvet..... | 611 |
| LAGFÖRSLAG | 613 |
| Plan- och bygglagen..... | 613 |
| Lag om ändring av 3 och 5 § i lagen om energicertifikat för byggnader | 738 |
| Lag om ändring av räddningslagen | 739 |
| Lag om ändring av 7 kap. 7 § i lagen om bostadsköp..... | 742 |
| Lag om ändring av 233 § i lagen om tjänster inom elektronisk kommunikation..... | 742 |
| Lag om ändring av 77 § i avfallslagen | 743 |
| Lag om ändring av lagen om utrustande av byggnader med laddningspunkter för elfordon och beredskap för sådana laddningspunkter samt system för automation och styrning..... | 743 |
| Lag om ändring av lagen om tillståndsförfaranden och vissa andra administrativa förfaranden i samband med produktionsanläggningar för förnybar energi..... | 746 |
| Lag om ändring av lagen om skyddande av byggnadsarvet..... | 747 |
| Lag om ändring av fastighetsbildningslagen..... | 749 |
| Lag om ändring av 5 § i fastighetsregisterlagen | 752 |
| Lag om ändring av 3 § i lagen om kommunens fastighetsingenjör | 753 |
| Lag om ändring av 11, 12 och 13 § i miljöskyddslagen | 753 |
| Lag om ändring av 3 och 4 § i marktäktslagen | 754 |
| Lag om ändring av 3 och 13 § i lagen om friluftsliv..... | 755 |
| Lag om ändring av 15 § i terrängtrafiklagen..... | 756 |
| Lag om ändring av 17 och 18 § i lagen om trafiksystem och landsvägar | 756 |
| Lag om ändring av 10 och 11 § i banlagen | 757 |
| Lag om ändring av lagen om bedömning av miljökonsekvenserna av myndigheters planer och program | 758 |
| BILAGA | 760 |
| PARALLELLTEXTER | 760 |

MOTIVERING

1 Bakgrund och beredning

1.1 Bakgrund

Markanvändnings- och bygglagen (132/1999) och markanvändnings- och byggförordningen (895/1999) trädde i kraft i början av 2000. Därefter har lagen ändrats och utökats otaliga gånger. De senaste betydande ändringarna har varit att skyldigheten att fastställa landskapsplaner slopades och rätten att bevilja undantag i sin helhet överfördes till kommunerna våren 2016 samt de ändringar i anslutning till smidigare tillstånd till planläggning och byggande som företogs våren 2017. De viktigaste ändringarna med tanke på styrningen av byggandet har varit de ändringar i anslutning till väsentliga tekniska krav och bemyndigandena att utfärda förordning om dem som företogs 2013 och 2017 samt ändringen av behörighetsvillkoren 2014. Många av markanvändnings- och bygglagens ursprungliga innehållsmässiga mål kan fortfarande betraktas som aktuella. Lagens struktur och klarhet har dock lidit av de otaliga reformerna som fokuserats på enskilda aspekter.

Under markanvändnings- och bygglagens giltighetstid har det inträffat betydande ändringar i omvärlden och den utveckling som inom synhåll utmanar till nya åtgärder. Till dessa fenomen hör bland annat klimat- och energifrågor, regionstrukturens differentiering, urbaniseringen, omvälvningen i mobiliteten, digitaliseringen och förändringar i förvaltningsstrukturen.

Områdesanvändningen och byggandet påverkas av flera andra lagar vid sidan av markanvändnings- och bygglagen. De olika författningarnas roll i denna helhet behöver preciseras. EU:s lagstiftning har en betydande inverkan på styrningen av byggandet särskilt när det gäller energieffektivitet och påvisande av byggprodukters duglighet. Även internationella avtal som är förenade med betydande områdesanvändningsdimensioner anger ramvillkor för utvecklandet av lagstiftningen. Det färskaste av dessa är klimatavtalet från Paris.

Ett mål för regeringsprogrammet för Sanna Marins regering är ett klimatneutralt samhälle och bättre kvalitet på byggandet. En metod att nå detta mål är den reform av markanvändnings- och bygglagen som är inskriven i regeringsprogrammet. Beträffande markanvändnings- och bygglagen konstateras följande i regeringsprogrammet:

Reformen av markanvändnings- och bygglagen ska slutföras genom parlamentarisk beredning. Till de huvudsakliga målen med reformen hör ett klimatneutralt samhälle, stärkande av naturens mångfald, bättre kvalitet på byggandet och främjande av digitaliseringen. Dessutom bör samhällsstrukturens sociala och ekonomiska hållbarhet beaktas. Kommunernas planläggningsmonopol och planhierarki ska bevaras, planläggningsprocessen göras smidigare och kommunernas markpolitik stärkas. Planläggningen ska basera sig på omfattande konsekvensbedömningar. Tillsynen över områdesanvändningens laglighet förblir myndighetsverksamhet i åtminstone samma utsträckning som för närvarande. Bekämpningen av klimatförändringen ska beaktas såväl vid planläggningen och byggandet som i underhållet av byggnadsbeståndet. Samhällsstrukturen bör stödja anpassningen till klimatförändringen och gynna gång, cykling och kollektivtrafik i synnerhet i stadsregioner. Vi kommer att värna om kulturmiljöerna och stärka naturens mångfald också i stadsmiljöer. Människors möjligheter att delta ska förbättras. Det ska skapas ett riksomfattande digitalt register och en dataplattform för den byggda miljön, vilka ska utgöra underlag för beslut och processer om markanvändning och byggande. I kommunerna bör tjänster och principen om ett enda serviceställe för lov, tillstånd och anmälningar som gäller byggande främjas.

Byggande

Bestämmelserna om tillsynen över den som påbörjar ett byggprojekt, projektörerna och arbetsledarna och om deras uppgifter har å ena sidan betraktats som inarbetade och ansetts fungera relativt väl tillsammans med de uppgifter som föreskrivits byggnadstillsynsmyndigheten vid främjandet av kvaliteten i byggandet. Å andra sidan har det funnits en allmän insikt om hur brokig skara de som påbörjar byggprojekt utgör med allt från småhusbygggherrar till professionella aktörer som verkar rent kommersiellt. Vid renoveringar accentueras i sin tur de enskilda husbolagens roll. I framtiden ger behovet att bromsa klimatförändringen upphov till nya förväntningar som tar sig uttryck bland annat i livscykelanalyser vid byggande och renovering samt lagstadgade skyldigheter att tillämpa den cirkulära ekonomins principer på byggmaterial.

Kvaliteten i byggandet knyts ofta samman med ansvarsfrågorna. Även om kvaliteten är ett område för sig i relation till hur ansvaret för kvalitetsavvikelser i slutändan bestäms, är en tydligt fastställd ansvarsfördelning ägnad att minska felen i planering och genomförande. Enligt skrivningen i regeringsprogrammet ska kvaliteten på och tillsynen över byggandet förbättras och ansvaren förtydligas i samband med totalreformen av markanvändnings- och bygglagen. Det ska föreskrivas att det är huvudentreprenören som har genomförandeansvaret vid ett byggprojekt. Detta ansvar omfattar ansvaret för byggfel och för att åtgärda dem.

1.2 Beredning

Den parlamentariska beredningen av en totalreform av markanvändnings- och bygglagen inleddes våren 2018. Arbetet organiserades så att det tillsattes en arbetsgrupp, en parlamentarisk uppföljningsgrupp och ett brett referensgruppsforum (miljöministeriets beslut 24.4.2018). Arbetsgruppen utsåg sex beredningssektioner, där medlemmarna bestod av tjänstemän vid miljöministeriet och permanenta sakkunnig var företrädare för de aktörer som ingick i referensgruppsforumet. Efter riksdagsvalet ändrades den parlamentariska uppföljningsgruppens sammansättning delvis (miljöministeriets beslut 26.6.2019). Organen ska sitta till den 31 december 2021.

Under beredningen ordnades flertalet seminarier och verkstäder samt hördes ett stort antal företrädare för olika referensgrupper. Under referensgruppsforumets möten, sammanlagt 12 stycken, behandlades markanvändnings- och bygglagens olika delområden. Samverkansforumet hade också en digital plattform, där det var möjligt att delta i beredningen, genomföra enkäter och kommentera materialet.

Ett preliminärt utkast till paragrafer om områdesanvändningen jämte utkast till specialmotivering lades ut för kommentarer hösten 2019. Sammanlagt ungefär 290 olika aktörer kommenterade utkastet. Det kom kommentarer från kommuner, förbund på landskapsnivå, statliga myndigheter, partier, föreningar, företag och privatpersoner.

Byggande

Under vintern 2019 gjordes besök hos tre olika försäkringsbolag i syfte att utreda möjligheterna att utveckla försäkringar för byggfel. Dessutom studerades Frankrikes och Belgiens system för byggfelsförsäkringar.

Under öppna kommentarsperioder som ordnades sommaren 2020 mottogs synpunkter på de två delområden inom byggandet som ingår i reformen. Den första kommentarsperioden, som fokuserade på tillståndssystemet och byggnadstillsynen, resulterade i 571 svar. I den andra begärdes

kommentarer till tre alternativa sätt att utveckla ansvarsfördelningen. Den gången kom det in 523 svar. Dessutom kom det under båda kommentarsperioderna per e-post in fristående ställningstaganden från organisationer som representerar projekterarna och byggbranschen, statliga affärsverk, Kommunförbundet och kommuner. Under båda kommentarsperioderna utgjordes den största gruppen respondenter av företag, planläggare och entreprenörer. Den näst största respondentgruppen utgjordes av kommunala myndigheter.

En preciserande kommentarsperiod om ansvarsfördelningen inom byggandet genomfördes hösten 2020. Till denna hade det för ansvarsfördelningen skapats ett fjärde så kallat hybridalternativ och utarbetats en bedömning av dess konsekvenser. I konsekvensbedömningen beaktades effekterna på ett byggprojekts olika faser, på aktörerna, de ekonomiska faktorerna, kvaliteten, tidsschemana och kompetensbehoven och på marknaden. Kommentarer lämnades av sammanlagt 633 respondenter. Dessutom gjordes fördjupande intervjuer med representanter för olika aktörer.

En metod för beräkning av byggnaders klimatavtryck var på remiss försommaren 2020. Beräkningsmetoden grundar sig på den utredning om en färdplan för koldioxidsnålt byggande som miljöministeriet lät utföra 2017. Utifrån färdplanen ska man i tre steg senast 2025 införa en styrning avseende de koldioxidutsläpp som en byggnad orsakar under sin livscykel. I regeringsprogrammet för Sanna Marins regering ingår en avsikt att genomföra färdplanen snabbare. Beräkningsmetoden har sedan hösten 2019 testats i cirka fyrtio byggprojekt.

Finlands miljöcentrals bedömning av klimateffekterna av den föreslagna totalreformen blev klar i december 2020. Bedömningen grundar sig på bestämmelseutkast från hösten 2020. Den innehåller en genomgång av såväl styrsystemet för områdesanvändningen som styrningen av klimatavtrycket av byggandet. I bedömningen har man dragit nytta av befintlig information och statistik om klimatpåverkan av markanvändning och byggande. Som en del av bedömningen ordnades expertintervjuer.

Den så kallade stamfastighetsprincipen, som har uppstått ur praxis som stöd för planläggningen och tillståndsförfarandet, har bedömts i en utredning beställd av Kommunförbundet och miljöministeriet. I utredningen, som blev klar 2019, granskas möjligheterna att utveckla stamfastighetsprincipen som ett verktyg i generalplanläggningen av bya- och landsbygdsområden och i lösningar rörande planlägningsbehov som avgörs från fall till fall för att uppfylla kravet på likabehandling. I Kommunförbundets promemoria från 2019 studerades främjande av småskaligt kompletteringsbyggande med hänsyn till styrningen av markanvändning och byggande i detaljplaneområden.

2 Nuläge och bedömning av nuläget

2.1 Systemet för planering av områdesanvändningen

2.1.1 Allmänt

Markanvändnings- och bygglagen (132/1999) och markanvändnings- och byggförordningen (895/1999) trädde i kraft den 1 januari 2000. Vissa av lagens bestämmelser om placering av stora detaljhandelsenheter skulle dock tillämpas redan från och med den 1 mars 1999. Till de centrala ändringar som lagen medförde hörde reformen av bestämmelserna om kraven på planers innehåll, kommunernas utökade beslutanderätt och slopandet av förfarandet med fastställelse av kommunplaner, utvecklandet av växelverkan och möjligheterna till deltagande samt ändringen av besvärsvägen från miljöförvaltningen till förvaltningsdomstolarna.

Under markanvändnings- och bygglagens giltighetstid har det företagits otaliga ändringar i lagen. De senaste betydande ändringarna har varit att skyldigheten att fastställa landskapsplaner slopades och rätten att bevilja undantag i sin helhet överfördes till kommunerna våren 2016 samt de ändringar i anslutning till smidigare tillstånd till planläggning och byggande som företogs våren 2017.

Byggnadslagen från 1958 gav Finland en planhierarki i tre steg, som fortfarande är i kraft till väsentliga delar.

Bestämmelser om systemet för planering av områdesanvändningen ingår i 4 § i markanvändnings- och bygglagen. För att reglera och styra områdesanvändningen inom en kommun utarbetas generalplaner och detaljplaner. I generalplanen anges huvuddragen för områdesanvändningen i kommunen. I detaljplanen anges hur ett delområde i kommunen ska användas och byggas. Flera kommuner kan utarbeta en gemensam generalplan. En landskapsplan är en översiktlig plan över områdesanvändningen i landskapet eller ett delområde i landskapet. Statsrådet kan godkänna riksomfattande mål för områdesanvändningen och regionstrukturen.

2.1.2 Hur markanvändnings- och bygglagen fungerar och bedömningar av detta

Ända sedan markanvändnings- och bygglagen trädde i kraft har man följt hur lagen fungerar. Utvärderingar genomfördes en kort tid efter att lagen hade trätt i kraft 2001 och 2002 och en mer omfattande utvärdering gjordes 2005. Den senaste helhetsutvärderingen gjordes 2012–2014 (Utvärdering av hur markanvändnings- och bygglagen fungerar 2013. Miljön i Finland 1/2014, *helhetsutvärdering av markanvändnings- och bygglagen*).

Enligt helhetsutvärderingen av markanvändnings- och bygglagen är det viktigt att de olika plan-nivåerna sköter de uppgifter som ankommer på dem för att systemet för planering av områdesanvändningen ska fungera. Till ett fungerande planeringssystem hör också att de översiktliga planerna är tillräckligt strategiska, dvs. de visar riktningen men försöker inte lösa frågorna i alltför stor utsträckning, och att inte heller detaljplanerna är onödigt detaljerade.

När det gäller planeringen av områdesanvändningen betonas i helhetsutvärderingen i synnerhet planeringen av områdesanvändningen i anslutning till stadsregionhelheter samt frågor med anknytning till markpolitik och trygghet av tillgången på tomtmark. Att stadsregionernas samhällsstruktur och trafiksystemen fungerar samt att bostadsutbudet är tillräckligt är väsentligt med tanke på uppnåendet av de centrala målen i markanvändnings- och bygglagen.

Ett centralt problem som lyftes fram i helhetsutvärderingen av markanvändnings- och bygglagen är att planeringen i stadsregioner inte fungerar. Att hantera förändringar i anslutning till reparations- och kompletterande byggande i områden som redan planlagts en gång i stadsregioner är en central fråga med tanke på hela plansystemets funktion. Enligt helhetsutvärderingen identifierar systemet för planering av områdesanvändningen inte tillräckligt stadsregionen som en helhet.

En väsentlig egenskap hos systemet för planering av områdesanvändningen är att det är hierarkiskt. Översiktliga planer ska tjäna till ledning när mer detaljerade planer utarbetas. Om man vill ändra en detaljplan i strid med generalplanen, förutsätter detta att generalplanen och i vissa fall även landskapsplanen ändras. Sättet att presentera översiktliga planer och hur detaljerade de är påverkar planeringssystemets smidighet och behoven av att ändra planer. Planhierarkins funktionsduglighet utmanas av att planläggningsbehoven allt oftare är projektbaserade och rör sig i riktning nedifrån uppåt.

Numera förutsätts att områdesanvändningen har beredskap att snabbt svara på olika behov. Å andra sidan har kraven på livsmiljöns kvalitet och känsligheten för förändringar i den ökat.

Under markanvändnings- och bygglagens giltighetstid har det företagits otaliga ändringar i lagen. Ändringarna har gjort att lagens tydlighet har försämrats. I synnerhet de nya kapitel med smalt tillämpningsområde som fogats till lagen samt bestämmelserna om sökande av ändring, som blivit komplicerade, gör det svårt att uppfatta regleringshelheten.

2.1.3 Förändringar i omvärlden som inträffat och förstärkts efter markanvändnings- och bygglagens ikraftträdande

Till de förändringar och fenomen i omvärlden som förstärkts eller tillkommit efter markanvändnings- och bygglagens ikraftträdande och som påverkar områdesanvändningen hör bland annat klimatförändringen, regionstrukturens differentiering, förändringar i befolkningens åldersstruktur, stadsregionernas tillväxt och urbaniseringen, omvälvningen i mobiliteten och trafiken samt digitaliseringen.

Urbaniseringen

Regionstrukturen i Finland differentieras kraftigt. De senaste decennierna har urbaniseringen allt tydligare omvandlats till tillväxt i endast de största stadsregionerna. De medelstora centrumen har behållit sin ställning i utvecklingen, men många små centrum har så småningom blivit till områden med krympande befolkning. Enligt Statistikcentralens prognos bor ungefär hälften av finländarna i de fyra största regionerna år 2050 och särskilt metropolområdet fortsätter att växa snabbt. I en stor del av landet minskar befolkningen och denna utveckling förutspås fortsätta.

Immigrationen får en allt större inverkan på befolkningsstrukturen. Antalet invandrare har ökat snabbt på 2000-talet. Den åldrande befolkningen inverkar avsevärt på regionstrukturen under de kommande decennierna. Antalet barn och unga ökar kännbart endast i de största stadsregionerna och på landsbygden i närheten av städer.

När Finland urbaniseras och tillväxten fokuseras till några tillväxtcentrum och utvecklingskorridorer blir andra stadsregioners framgångsfaktorer att identifiera sina lokala styrkor och skapa tillgänglighet till större tillväxtcentrum. I tillväxtcentrumen är byggandet livligt medan byggnader blir tomma i områden som förlorar sin befolkning.

Bioekonomi, matproduktion samt förädling och annat utnyttjande av naturresurser gör att landsbygdens infrastruktur är i användning. Fritidsbosättning och fritidsservice samt säsongbetonad användning upprätthåller dessa områdens livskraft. I glesbygden utgörs centrumnätverkets basstruktur av lokala centrum och resecentrum som samlar servicen och utträttandet av ärenden.

Näringslivets verksamhetsförutsättningar

Globaliseringen ökar växelverkan och det inbördes beroendet mellan stater, landsdelar och regioner. Datanät, datateknikens utveckling, utvecklandet av logistikkedjor och trafikförbindelser, fri handel samt produktionsfaktorernas rörlighet ger ytterligare fart åt detta.

Den regionala koncentrationen av närings- och företagsverksamhet, digitaliseringen och servicebranschens tillväxt har fortgått länge. Den regionala koncentrationen har förstärkts av att stora produktionsanläggningar har krympt eller lagt ner sin verksamhet på industriorter. Det

servicedominerade samhället och den specialiserade arbetsmarknaden gynnar koncentrationen av funktioner. Många branscher drar nytta av koncentrationen till de största stadsregionerna, så de etablerar sig i närheten av andra företag och marknader.

Omvälningen i mobiliteten och trafiken

Det finländska trafiknätet är tämligen heltäckande. Trots att trafikprojekt som är betydande med tanke på trafiken i såväl stadsregioner som nationellt pågår eller planeras, förskjuts tyngdpunkten i utvecklandet av trafiksystemet till effektivare utnyttjande av den befintliga infrastrukturen. Detta sker genom att utveckla trafiktjänsterna och teknologin samt genom att förbättra samverkan mellan områdesanvändningen och trafiksystemet. Bakom de förändringar som hänför sig till trafiken ligger förutom den tekniska utvecklingen även trafikens miljökonsekvenser, särskilt de koldioxidutsläppsrelaterade målen, som kräver att trafikutsläppen minskas avsevärt.

När det gäller trafiksystemets utveckling hänför sig ur områdesanvändningens synvinkel särskilda utmaningar till den långväga trafiken, stadsregionerna och landsbygden. Att skapa förutsättningar för gång- och cykeltrafik är en viktig del av en koldioxidsnål mobilitet, ökad användning av kollektivtrafik samt främjande av folkhälsan.

Klimatförändringen och energifrågor

När den gällande markanvändnings- och bygglagen bereddes utgjorde dämpande av eller anpassning till klimatförändringen inte någon central fråga. Dämpandet av klimatförändringen förändrar dock områdesanvändningens och byggandets omvärld betydligt bland annat med avseende på energiföreskrifterna för byggande, energiproduktionen samt mobiliteten och trafiken. Kompletterande byggande och förbättrande av livsmiljöns kvalitet framhävs i stället för planläggning av nya områden. Centralt för anpassningen till klimatförändringen är att de extrema väderfenomenen och nederbörden ökar, att hantera översvänningsrisker och dagvatten samt att trygga grönstrukturen.

I helhetsutvärderingen av markanvändnings- och bygglagen sägs att aspekten som gäller minskade utsläpp av växthusgaser och anpassning till klimatförändringen borde på ett bättre sätt än nu utgöra en del av bedömningen av planeras konsekvenser. Bedömningen av klimatkonsekvenser framhävs särskilt i den översiktliga planläggningen. Bedömningen borde i huvudsak basera sig på de utredningar som redan nu görs vid planläggningen.

Internationella avtal förbinder Finland att minska koldioxidutsläppen avsevärt. Klimatförändringen, koldioxidsnålhet och resurseffektivitet är genomgående i all samhällsverksamhet. För att dämpa klimatförändringen måste vi övergå till ett koldioxidsnålt samhälle. En betydande del av Finlands utsläpp av växthusgaser bildas i den byggda miljön. Byggnadernas andel av slutanvändningen av energi är ungefär 38 %. Besluten som gäller områdesanvändning och byggande har verkningar som sträcker sig långt in i framtiden, eftersom infrastrukturen förändras långsamt. Byggnader kan göras koldioxidsnålare genom att beakta byggnadens hela livscykel från tillverkning av byggprodukter till byggande, användning och rivning.

Effektivare inriktning av de befintliga styrmedlen på dämpande av klimatförändringen och minskning av utsläppen av växthusgaser är i en nyckelposition när områdesanvändningen förutsätts minska utsläppen av växthusgaser mera än nu. De viktigaste lösningarna för att minska utsläppen hänför sig till stadsregionernas samhällsstruktur och funktionsduglighet. I framtiden framhävs koldioxidsänkorna och de förändringar i områdesanvändningen som gäller dem starkast.

Lösningar som gäller placeringen av olika områdesanvändningsfunktioner samt trafiksystemet bidrar till att skapa förutsättningar för hållbar och utsläppsnål mobilitet. Dämpandet av klimatförändringen påverkar också planeringen av närmiljön, där man förutom tillgång till mobilitet och service också måste beakta bland annat en mångsidig grönstruktur. De praktiska lösningarna för att minska utsläppen kan avvika avsevärt från varandra i olika delar av landet.

2.1.4 EU:s lagstiftning

Beträffande EU:s lagstiftning kan man konstatera att planeringen av områdesanvändningen omfattas av medlemsstaternas exklusiva behörighet. Flera av EU:s direktiv och det nationella genomförandet av dem inverkar dock även på planeringen av områdesanvändningen. Till dessa hör bland annat naturvårdslagens bestämmelser om skyldigheterna att beakta naturvärdena hos områden som hör till EU:s nätverk Natura 2000 i planeringen av områdesanvändningen samt i fråga om deltagande och växelverkan de skyldigheter i EU:s direktiv gällande bedömningen av miljökonsekvenserna av myndigheternas planer och program som för planläggningens del har genomförts nationellt genom markanvändnings- och bygglagen.

2.1.5 Riksomfattande mål för områdesanvändningen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen blev en del av systemet för planering av områdesanvändningen i samband med att markanvändnings- och bygglagen stiftades. Målens uppgift är att säkerställa att frågor av riksomfattande betydelse beaktas i områdesanvändningen och planeringen av den. Målen främjar också verkställigheten av internationella avtal i Finland.

I 3 kap. i markanvändnings- och bygglagen finns bestämmelser om riksomfattande mål för områdesanvändningen. Beslut om målen fattas av statsrådet och beredningen av dem sköts av miljöministeriet i samarbete med andra behövliga myndigheter och andra aktörer (MBL 22 och 23 §). Målen kan gälla ärenden som med tanke på regionstrukturen, områdesanvändningen eller trafik- eller energinätet är av internationell betydelse eller av betydelse för ett större område än ett landskap, har en betydande inverkan på det nationella kultur- eller naturarvet, eller har en nationellt betydande inverkan på den ekologiska hållbarheten, regionstrukturens ekonomi eller möjligheterna att undvika betydande miljöolägenheter (MRL 22 §).

Vid planering på landskapsnivå och annan områdesplanering samt i de statliga myndigheternas verksamhet ska de riksomfattande målen för områdesanvändningen beaktas så att möjligheterna att uppnå dem främjas (MBL 24 §). Vid planläggningen fungerar målen som ett föregripande och interaktivt verktyg för myndighetsarbetet i områdesanvändningsfrågor av nationell betydelse.

Enligt utvärderingen av hur markanvändnings- och bygglagen fungerar (Utvärdering av hur markanvändnings- och bygglagen fungerar 2013. Miljön i Finland 1/2014) upplevs de riksomfattande målen för områdesanvändningen som en behövlig och fungerande del av systemet för planering av områdesanvändningen. De har i enlighet med sin uppgift styrt områdesanvändningen i en hållbar riktning genom att främja och säkerställa att frågor av nationell betydelse beaktas i planläggningen, särskilt planläggningen på landskapsnivå. Enligt svar som planläggare och företrädare för statliga myndigheter har gett på enkäter har målen förbättrat kvaliteten på planerna och styrt planläggningen till centrala frågor samt klarlagt det föregripande myndighetssamarbetet vid planläggningen. Det har inte förekommit några betydande problem vid tillämpningen av målen och de har inte ökat planbesvären.

Statliga myndigheters verksamhet har ofta en mycket betydande inverkan på områdesanvändningen. De riksomfattande målen för områdesanvändningen har i synnerhet främjats av de förvaltningsområden som har en betydande egen områdesanvändning och egna områdesanvändningsbehov. Enligt utvärderingen av hur markanvändnings- och bygglagen fungerar borde de riksomfattande målen för områdesanvändningen beaktas ett mera heltäckande och systematiskt sätt än för närvarande. Dessutom behöver samarbetet över förvaltningsgränserna utökas när målen främjas.

2.1.6 Landskapsplan

Bestämmelser om planering på landskapsnivå finns i 4 kap. i markanvändnings- och bygglagen. Enligt lagens 25 § anges i landskapsplanen principerna för områdesanvändningen och samhällsstrukturen och anges områden som är nödvändiga med tanke på landskapets utveckling. Områdesreserveringar anges endast i den mån och med den noggrannhet som behövs med tanke på de riksomfattande målen eller landskapets mål för områdesanvändningen eller för att samordna områdesanvändningen i flera kommuner än en.

Landskapsplanen utarbetas och godkänns av förbundet på landskapsnivå. Fram till 2016 skulle en godkänd landskapsplan föras till miljöministeriet för fastställelse. Fastställelseförfarandet slopades genom den ändring av markanvändnings- och bygglagen som trädde i kraft den 1 februari 2016. Genom lagändringen ströks också miljöministeriets uppgift att utveckla, styra och övervaka planläggningen på landskapsnivå.

Bestämmelser om krav på landskapsplanens innehåll finns i 28 § i markanvändnings- och bygglagen. När en plan utarbetas ska de beaktas och särskild vikt fästas vid dem i den utsträckning landskapsplanen i egenskap av översiktlig plan förutsätter.

När en landskapsplan utarbetas ska det ses till att de riksomfattande målen för områdesanvändningen beaktas så att möjligheterna att uppnå dem främjas (MBL 24 och 28 §). Planläggningen på landskapsnivå har spelat en central roll för uppnåendet av de riksomfattande målen för områdesanvändningen. I landskapsplanerna har de riksomfattande målen för områdesanvändningen konkretiserats till områdesanvändningslösningar så att de samordnats med landskapets och lokala mål för områdesanvändningen.

Det förbund på landskapsnivå som utarbetar landskapsplanen är inte själv den centrala myndighet som genomför planen. Genomförandet av planen ankommer i huvudsak på andra aktörer, särskilt kommunerna, statliga myndigheter samt näringslivets och andra aktörer. Med tanke på landskapsplanens verkningfullhet är det centralt hur landskapsplanen styr den övriga planeringen och beslutsfattandet.

Landskapsplanen ska tjäna till ledning när generalplaner och detaljplaner utarbetas och ändras samt när åtgärder annars vidtas för att reglera områdesanvändningen (MBL 32.1 §). När myndigheterna planerar åtgärder som gäller områdesanvändningen och beslutar om att vidta dessa åtgärder, ska de beakta landskapsplanen, försöka främja genomförandet av planen och se till att åtgärderna inte försvårar genomförandet av planen (MBL 32.2 §).

Till landskapsplanen hör planbeteckningar och planbestämmelser (MBL 29.1 §). Landskapsplanens planeringsbestämmelser utgör vid sidan av planbeteckningarna en väsentlig del av landskapsplanens innehåll och de spelar en central roll för landskapsplanens styrande uppgift. Landskapsplanen kan också utarbetas etappvis eller delområdesvis (MBL 27.2).

Förbunden på landskapsnivå har utarbetat landskapsplaner som så kallade helhetsplaner och dessutom som etappplaner eller planer för delområden i enlighet med respektive landskaps planeringsbehov och praxis. Under 2000-talets första decennium fokuserades planeringen på landskapsnivå på att utarbeta helhetslandskapsplaner. Därefter har fokus för planläggningen på landskapsnivå legat på etappplaner, som i huvudsak har kompletterat och uppdaterat tidigare helhetsplaner. I vissa förbund på landskapsnivå har den så kallade helhetsplanen bildats av temavisa etappplaner och i vissa förbund har landskapsplaner utarbetats kommungruppvis för delområden. De senaste åren har landskapsplanen i flera förbund på landskapsnivå reformerats som en så kallad helhetsplan. Fram till utgången av 2020 har det utarbetats sammanlagt 98 landskapsplaner. I slutet av 2020 var landskapsplaner i kraft i hela landet.

På många landsbygdsområden är landskapsplanen den enda gällande planen. På dessa områden styr landskapsplanen byggandet genom den lagstadgade villkorliga bygginskränkningen (MBL 33.1 §). På dessa områden är den också den plan enligt banlagen och lagen om trafiksystem och landsvägar som möjliggör planering av en järnväg eller väg. Bygginskränkning gäller i princip på ett område som i landskapsplanen anvisats som rekreations- eller skyddsområde eller för nätverk eller områden för trafik eller teknisk service. En villkorlig bygginskränkning i landskapsplanen betyder att tillstånd att uppföra en byggnad får inte beviljas så att genomförandet av landskapsplanen försvåras. Tillstånd ska dock beviljas, om förvägrande av tillstånd på grund av landskapsplanen skulle orsaka markägaren betydande olägenhet och kommunen eller, när området måste anses vara avsatt för något annat offentligt samfund, detta inte löser in området eller betalar skälig ersättning för olägenheten (MBL 33.2 §). På landsbygdsområden finns det också många situationer där det utöver landskapsplanen, som samordnar olika områdesanvändningsformer, har utarbetats endast generalplaner som direkt styr byggandet eller endast detaljplaner.

I utvärderingen av hur markanvändnings- och bygglagen fungerar 2013 konstaterades att för att plansystemet ska fungera är det viktigt att respektive plannivå sköter de uppgifter som ankommer på den och att planerna är ajour. Det konstaterades i synnerhet vara viktigt att de översiktliga planerna är tillräckligt strategiska, dvs. de visar riktningen men försöker inte lösa frågorna i alltför stor utsträckning. I utvärderingen framkommer att:

- Landskapsplaner har utarbetats aktivt och planläggningen på landskapsnivå har med avseende på den regionala och innehållsmässiga täckningen i huvudsak uppfyllt sin lagstadgade uppgift.
- De viktigaste behoven av att utveckla planläggningen på landskapsnivå har ansetts hänföra sig till att förtydliga och effektivisera planläggningens styrande uppgift som en planform som behandlar överkommunala samordningsfrågor som gäller områdesanvändningen.
- I synnerhet i stadsregioner har landskapsplanerna inte i alla avseenden förmått lösa ens betydande överkommunala områdesanvändningsfrågor. I landskapsplaner har å andra sidan ofta behandlats även sådana frågor som är avsedda att lösas på kommunnivå.
- Det finns inte tillräckligt med systematiskt insamlad information om landskapsplanernas faktiska styrande inverkan på kommunernas planläggning och annan myndighetsverksamhet.

De senaste åren har landskapsplanernas innehåll och framställningssätt utvecklats så att i dem används i allt högre grad utvecklingsprincipbeteckningar som visar utvecklingsriktningen på längre sikt utöver och i stället för de områdesreserveringsbeteckning som tidigare övervägde i

landskapsplanerna. Det finns dock tämligen stora skillnader i sätten att använda planbeteckningar och landskapsplanernas innehåll mellan förbunden på landskapsnivå. Till detta bidrar bland annat skillnader i de regionala förhållandena och planeringsbehoven.

2.1.7 Generalplan

Generalplanen är kommunernas viktigaste redskap för att utveckla områdesanvändningen och samordna funktionerna. Syftet med generalplanen är att i allmänna drag styra samhällsstrukturen och markanvändningen i kommunen eller en del av den samt att samordna funktionerna. En generalplan kan också utarbetas för att styra markanvändningen och byggandet på ett visst område. I generalplanen anges principerna för den eftersträvade utvecklingen och anvisas nödvändiga områden till grund för den detaljerade planläggningen och annan planering samt byggande och annan markanvändning. En generalplan kan också utarbetas etappvis eller delområdesvis. (MBL 35 §)

Generalplanen är en smidig planform, där ett framställningssätt som utgår från planerings- och styrningsbehovet framhävs. En generalplan kan vara mycket översiktlig och strategisk så att den närmar sig landskapsplanens framställningssätt. I många av de största städerna har man på 2010-talet utarbetat generalplaner som är mer översiktliga och omfattande än förr och där man har koncentrerat sig på de viktigaste strategiska valen. Å andra sidan kan en generalplan utarbetats som en plan som noggrant styr byggandet, dvs. den kan i vissa situationer användas direkt som grund för bygglov. Det är möjligt att använda generalplanen direkt som grund för bygglov på strandområden (MBL 72 §), under vissa förutsättningar på byområden (MRL 44 §) och vid uppförande av vindkraftverk (MBL 77 a §).

Enligt 36 § i markanvändnings- och bygglagen ska kommunen se till att en generalplan utarbetas och hålls aktuell i den mån det är nödvändigt. Enligt 37 § i markanvändnings- och bygglagen godkänns generalplanen av kommunfullmäktige.

Bestämmelser om krav på generalplanens innehåll finns i 39 § i markanvändnings- och bygglagen. När en generalplan utarbetas ska landskapsplanen tjäna till ledning och dessutom ska de saker i anslutning till samhällsstrukturen, boendet, trafiken, livsmiljön, verksamhetsbetingelserna för näringslivet samt miljön, naturvärdena och rekreationen som anges i paragrafen beaktas. Generalplanen får inte heller orsaka markägare eller andra rättsinnehavare oskäliga olägenheter.

I 41 § i markanvändnings- och bygglagen föreskrivs det om generalplanebestämmelser. I generalplanen kan utfärdas bestämmelser som med beaktande av syftet med planen och de krav som ställs på dess innehåll behövs när generalplaneområdet planeras eller bebyggs eller annars används. Generalplanebestämmelserna kan bland annat gälla särskild styrning av markanvändningen och byggandet på ett visst område samt förhindrande eller begränsning av skadliga miljökonsekvenser. Dessutom, om något område eller någon byggnad ska skyddas på grund av landskapet, naturvärden, den byggda miljön, kulturhistoriska värden eller andra särskilda miljövärden, kan nödvändiga skyddsbestämmelser om detta utfärdas i generalplanen.

Bestämmelser om generalplanens rättsverkningar finns i 42 § i markanvändnings- och bygglagen. Generalplanen ska tjäna till ledning när detaljplanen utarbetas och ändras samt när åtgärder annars vidtas för att reglera områdesanvändningen. När myndigheterna planerar åtgärder som gäller områdesanvändningen och beslutar att vidta sådana åtgärder, ska de se till att åtgärderna inte försvårar genomförandet av generalplanen.

Till 42 § i markanvändnings- och bygglagen fogades 2017 en bestämmelse enligt vilken detaljplanen av grundad anledning får utarbetas eller innehållet i den ändras utan styrande inverkan, om generalplanen är uppenbart föråldrad. I så fall ska det emellertid ses till att detaljplanen anpassas till generalplanen som helhet och det som föreskrivs i 39 § om kraven på generalplanens innehåll ska beaktas.

Enligt 43 § i markanvändnings- och bygglagen får tillstånd att uppföra en byggnad inte beviljas så att genomförandet av generalplanen försvåras. Tillstånd ska dock beviljas, om förvägrande av tillstånd på grund av generalplanen skulle orsaka sökanden betydande olägenhet och kommunen eller, när området måste anses vara avsatt för något annat offentligt samfund, detta inte löser in området eller betalar skälig ersättning för olägenheten (villkorlig bygginskränkning). I generalplanen kan också bestämmas att generalplaneområdet eller en del av det inte får bebyggas så att genomförandet av generalplanen försvåras (bygginskränkning) eller att en åtgärd som förändrar landskapet inte får vidtas utan tillstånd enligt 128 § i markanvändnings- och bygglagen (åtgärdsbegränsning). I generalplanen kan dessutom utfärdas en tidsbegränsad bygginskränkning för högst fem år.

Enligt 44 § i markanvändnings- och bygglagen kan det i generalplanen bestämmas att planen eller en del av den får användas som grund för beviljande av bygglov. Enligt 45 § i markanvändnings- och bygglagen kan en generalplan också utarbetas och godkännas så att den inte har rättsverkningar på hela eller en del av det område som generalplanen omfattar.

Flera kommuner kan också utarbeta en gemensam generalplan för styrning i allmänna drag av markanvändningen och samordning av funktionerna (MBL 46 §). Det har fastställts sju generalplaner som är gemensamma för flera kommuner. Av stadsregionerna har bara kommunerna i Uleåborgs- och Joensuu-regionerna utarbetat gemensamma generalplaner. Helsingfors, Vanda och Sibbo har utarbetat en gemensam generalplan för Östersundom som godkändes 2018. Helsingfors förvaltningsdomstol upphävde generalplanen den 29 november 2019. Östersundomkommittén har ansökt om besvärstillstånd över förvaltningsdomstolens beslut hos högsta förvaltningsdomstolen. Högsta förvaltningsdomstolen beviljade besvärstillstånd och prövade ärendet, men förkastade besvären och ändrade inte förvaltningsdomstolens domslut.

I den ändring (1129/2008) av markanvändnings- och bygglagen som antogs 2008 ålades kommunerna i huvudstadsregionen skyldighet att utarbeta en gemensam generalplan. Någon sådan generalplan för huvudstadsregionen enligt 46 a § i markanvändnings- och bygglagen har dock inte börjat utarbetas.

Enligt 48 § i markanvändnings- och bygglagen tjänar landskapsplanen till ledning när en gemensam generalplan utarbetas. Den gemensamma generalplanen kan av grundad anledning utarbetas så att innehållet avviker från 1 mom. Härvid ska det emellertid ses till att den gemensamma generalplanen anpassas till landskapsplanen som helhet och i tillämpliga delar beaktas vad som i 28 § bestäms om kraven på landskapsplanens innehåll.

I utvärdering av hur markanvändnings- och bygglagen fungerar (Utvärdering av hur markanvändnings- och bygglagen fungerar 2013. Miljön i Finland 1/2014) ansågs ett problem hos planeringssystemet vara bristen på omfattande generalplaner eller att de är föråldrade, vilket gör att landskapsplanerna innehåller sådant som borde avgöras på kommunnivå och å andra sidan träffas områdesanvändningsavgöranden som är viktiga för hela kommunen eller regionen med hjälp av snäva delgeneralplaner eller detaljplaner. I utvärderingen sägs att:

- En betydande del av generalplanerna utarbetas för tämligen snäva områden. Det utarbetas mycket få generalplaner som gäller hela kommunen eller som täcker större områden, eftersom förfarandena i anslutning till dem upplevs som tunga. Detta påverkas av att generalplanerna är detaljerade samt av de omfattande och detaljerade utredningarna och konsekvensbedömningarna i anslutning till dem.
- Det har utarbetats få gemensamma generalplaner för flera kommuner. Processen för att utarbeta sådana har upplevts som krånglig. Även styrningsförhållandet mellan en gemensam generalplan och landskapsplanen har i vissa situationer orsakat förvirring. De förfaranden som hänför sig till en gemensam generalplan samt dess innehåll och roll i plansystemet bör ses över särskilt som en del av utvecklandet av stadsregionernas planering.
- Det är skäl att generalplanläggningen behåller sin flexibla roll även i fortsättningen. Situationerna är olika och behovet av en allmän samordnande planering varierar. Just nu finns det behov av utveckling särskilt inom den vidsträckta strategiska generalplanläggningen. Det vore skäl att utveckla särskilda krav på innehållet för strategiska generalplaner. Också programmeringen av genomförandet av generalplanläggningen och samarbetet med till exempel trafiksystemplaneringen och serviceprogrammeringen kräver utveckling.
- För att utveckla generalplanläggningen i en mer strategisk riktning krävs att samarbetet mellan alla aktörer som deltar i planprocessen samt myndighetskulturen utvecklas. Också de utredningar och konsekvensbedömningar som hänför sig till planerna måste anpassas till det som man håller på att besluta om.
- Möjligheterna att använda paragrafen om bygeneralplaner (MBL 44 §) och generalplanläggningens funktionsduglighet i vidare bemärkelse liksom möjligheterna till direkt styrning av byggandet på landsbygden borde utredas mer ingående. Förfarandena borde också förtydligas så att generalplanläggningen på ett bättre sätt än nu kunde användas för att styra byggandet i byar utanför städernas kransområden.
- Det är viktigt att utveckla incitament för utarbetandet av generalplaner. De främjar generalplanläggningen på områden där det finns uppenbara behov av att samordna områdesanvändningen. Det vore emellertid skäl att i någon mån skärpa bestämmelsen om behov av att utarbeta en generalplan och definiera de kriterier noggrannare i vilkas ljus behovet av att utarbeta en generalplan ska granskas.

I den ändring (1129/2008) av markanvändnings- och bygglagen som antogs 2008 utsträcktes möjligheten att använda en generalplan som grund för bygglov till byområden. Efter utvärderingen av hur markanvändnings- och bygglagen fungerar har lagens 44 § ändrats 2017 så att användningen av en generalplan som grund för bygglov har utvidgats även till sådana områden där byggnadstrycket är betydande.

Enligt Finlands miljöcentrals generalplanetjänst omfattade området för godkända generalplaner i slutet av 2019 10,7 miljoner kvadratkilometer, vilket är 28,4 % av Finlands areal. Det generalplanlagda områdets andel har ökat med 4,5 procentenheter från 2010 och rentav fördubblats från 2002. I slutet av 2019 fanns det sammanlagt 2886 godkända gällande generalplaner. Av dem saknade 25 rättsverkningar.

Åren 2002–2019 godkändes i medeltal 140 generalplaner per år och deras genomsnittsareal var 27 km². Genomsnittsarealen för de generalplaner som godkändes på 2010-talet har varierat mellan 15 och 71 km². På 2010-talet godkändes flest generalplaner 2015, sammanlagt 205. År 2019 godkändes bara 112 generalplaner. År 2016 godkändes generalplaner med särskilt vidsträckt areal.

Av NTM-centralernas areal var det generalplanlagda området i slutet av 2019 som följer: Södra Österbotten 24 %, Södra Savolax 61 %, Tavastland 34 %, Kajanaland 8 %, Sydöstra Finland 46 %, Mellersta Finland 35 %, Lappland 16 %, Birkaland 27 %, Norra Karelen 25 %, Norra Österbotten 31 %, Norra Savolax 43 %, Nyland 46 % och Egentliga Finland 37 %.

Generalplanläggningen har fortsatt att vara aktiv i slutet av 2010-talet. Åren 2016–2019 godkändes 542 generalplaner, varav 179 var strandgeneralplaner. Av generalplanerna täckte 54 % en areal på mindre än 5 km², 13 % 5–10 km², 22 % 10–50 km² och 10 % mer än 50 km². Av generalplanerna täckte 41 % en areal på mindre än 1 km², så en mycket betydande del av de generalplaner som godkändes åren 2016–2019 täckte en mycket liten areal. Av de generalplaner som godkändes åren 2016–2019 var 61 % ändringar av en gällande generalplan och 29 % nya generalplaner. Av de godkända generalplanerna innehöll 10 % både en generalplaneändring och en ny generalplan.

Åren 2016–2019 godkändes flest generalplaner på områdena för NTM-centralerna i Södra Österbotten och Södra Savolax. Åren 2016–2019 godkändes flest andra generalplaner än strand- och vindkraftsgeneralplaner på områdena för NTM-centralerna i Södra Österbotten, Södra Savolax, Sydöstra Finland och Norra Savolax.

Av de 181 strandgeneralplaner som godkändes åren 2016–2019 omfattade 75 % en areal på mindre än 1 km² och 88 % av dem var planändringar. Strandgeneralplanläggningen var särskilt aktiv på området för NTM-centralen i Södra Savolax, där sammanlagt 53 strandgeneralplaner godkändes åren 2016–2019.

Åren 2016–2019 godkändes 71 vindkraftsgeneralplaner, av vilka något över hälften omfattade en areal på mindre än 10 km² och något under hälften 10–40 km². Största delen av de vindkraftsgeneralplaner som godkändes åren 2016–2019 finns på områdena för NTM-centralerna i Norra Österbotten och Södra Österbotten.

2.1.8 Detaljplan

Enligt 50 § i markanvändnings- och bygglagen utarbetas för den detaljerade regleringen av områdesanvändningen och för byggande och utvecklande av områden en detaljplan, vars syfte är att anvisa behövliga områden för olika ändamål och att styra byggandet och annan markanvändning på det sätt som krävs med tanke på de lokala förhållandena, stads- och landskapsbilden, god byggnadssed, främjandet av användningen av det befintliga byggnadsbeståndet och andra styrmål för planen.

Detaljplanen ska utarbetas och hållas aktuell efter hand som kommunens utveckling eller behovet av att styra markanvändningen det kräver. Vid bedömningen av behovet av att styra markanvändningen ska i synnerhet behovet av bostadsproduktion och främjandet av en fungerande konkurrens inom näringslivet beaktas. (MBL 51 §) Detaljplanen godkänns av kommunfullmäktige men fullmäktiges beslutanderätt kan i en instruktion överföras på kommunstyrelsen eller en nämnd. (MBL 52 §) En detaljplan kan utarbetas också etappvis, dvs. så att den gäller ett visst tema eller ett delområde. (MBL 50 §)

Bestämmelser om krav på detaljplanens innehåll finns i 54 § i markanvändnings- och bygglagen. Generalplanen ska tjäna till ledning när en detaljplan utarbetas och ändras. Om det inte finns någon gällande generalplan med rättsverkningar på området, ska landskapsplanen tjäna till ledning när en detaljplan utarbetas och ändras. Detaljplanen ska utarbetas så att det skapas förutsättningar för en hälsosam, trygg och trivsamt livsmiljö, för regional tillgång till service och för reglering av trafiken. Den byggda miljön och naturmiljön ska värnas och särskilda värden i anslutning till dem får inte förstöras. På det område som planläggs eller i dess närmaste omgivning ska det finnas tillräckligt med parker eller andra områden som lämpar sig för rekreation. Detaljplanen får inte leda till att kvaliteten på någons livsmiljö försämras avsevärt på ett sätt som inte är motiverat med beaktande av detaljplanens syfte. Genom detaljplanen får inte heller markägaren eller någon annan rättsinnehavare åläggas sådana oskäligen begränsningar eller orsakas sådana oskäligen olägenheter som kan undvikas utan att de mål som ställs för planen eller de krav som ställs på den åsidosätts. Om det utarbetas en detaljplan för ett område där det inte finns någon generalplan med rättsverkningar, ska vid utarbetandet av detaljplanen i tillämpliga delar beaktas även vad som bestäms om kraven på generalplanens innehåll.

I detaljplanen kan utfärdas bestämmelser som med beaktande av planens syfte och de krav som ställs på planens innehåll behövs när detaljplaneområdet bebyggs eller annars används. Detaljplanebestämmelserna kan också gälla förhindrande eller begränsning av skadliga miljökonsekvenser. Dessutom, om något område eller någon byggnad ska skyddas på grund av landskapet, naturvärden, den byggda miljön, kulturhistoriska värden eller andra särskilda miljövärden, kan nödvändiga skyddsbestämmelser om detta utfärdas i detaljplanen. Skyddsbestämmelserna ska vara skäligen för markägaren. (MBL 57 §)

Bestämmelser om detaljplanens rättsverkningar finns i 58 § i markanvändnings- och bygglagen. Detaljplanens viktigaste rättsverkan är byggnadsinskränkning. En byggnad får inte uppföras i strid med detaljplanen och på ett detaljplaneområde får inte placeras sådana funktioner som medför olägenheter för den användning av andra områden som anvisats i planen. På ett detaljplaneområde får inte heller placeras funktioner som strider mot detaljplanebestämmelser som avser att förhindra eller begränsa miljökonsekvenser som är skadliga eller förorsakar störningar.

I 60 och 61 § i markanvändningslagen föreskrivs om bedömning av detaljplanens aktualitet och om verkningar av bedömningen. Kommunen bör se till att detaljplanerna är aktuella och vid behov vidta åtgärder för att ändra föråldrade detaljplaner. På området för en sådan detaljplan som har varit i kraft över 13 år och som till betydande del fortfarande inte har genomförts, får bygglov inte beviljas för uppförande av en ny byggnad som är av väsentlig betydelse för områdesanvändningen eller miljöbildningen, förrän kommunen har bedömt hur aktuell detaljplanen är. Den nämnda tiden på 13 år kan av särskilda skäl förkortas eller förlängas i detaljplanen, men den får inte vara kortare än fem år eller längre än 20 år. Någon bedömning behöver emellertid inte göras, om planens aktualitet har bedömts under de senaste fem åren. Konstateras det vid bedömningen av detaljplanen att den är föråldrad, kan bygglov inte beviljas förrän detaljplanen ändras. Kommunens beslut genom vilket detaljplanen konstateras vara föråldrad leder till att byggförbud träder i kraft för ändring av detaljplanen.

Numera utarbetas ungefär 1000 detaljplaner per år i Finland. På 2000-talet har antalet varierat årligen mellan ungefär 1000 och 1400 godkända detaljplaner och antalet har minskat från början av 2000-talet. Antalet detaljplaner som utarbetas påverkas också av detaljplaneområdenas storlek.

Den totala arealen av de godkända detaljplanerna exklusive stranddetaljplanerna var 2019 ungefär 5108 kvadratkilometer.

År 2019 var 6,1 % av arealen på området för NTM-centralen i Nyland, 3,1 % av arealen på området för NTM-centralen i Tavastland och 2,8 % av arealen på området för NTM-centralen i Birkaland detaljplanlagt. Minst detaljplanlagt område fanns på områdena för NTM-centralerna i Lappland (0,3 %), Kajanaland (0,4 %), Södra Savolax (0,9 %) och Norra Karelen (0,9 %).

Till planhierarkin hör att en mer översiktlig plan styr en mer detaljerad plan. Styrningen av de översiktliga planernas områdesanvändning och byggande sker i huvudsak via detaljplanläggningen. När regionstrukturen differentieras och tillväxten styrs till några av de största stadsregionerna är det sannolikt att det detaljplanlagda områdets areal inte ökar mycket på största delen av NTM-centralernas områden. En annan faktor som inverkar på det detaljplanlagda områdets areal är att detaljplanläggningen riktas till områden som redan planlagts och bebyggs en gång och till detaljplaneändringar. Detta leder till att planering av områdesanvändningen mer sällan inleds i den ordning som planhierarkin stipulerar, eftersom byggandet sker i en redan bebyggd miljö.

Planläggningen av samhällen styrdes länge av tanken att samhällstillväxt betyder att det totala bebyggda området utvidgas. Numera framhävs kompletterande byggande i samhällen i stället för planläggning av nya områden. Kompletterande byggande är byggande inom den befintliga strukturen, på underutbyggda eller tomma områden, så att befintlig infrastruktur utnyttjas. Dämpande av klimatförändringen och samhällsekonomiska omständigheter har ytterligare accentuerat nyttan med kompletterande byggande.

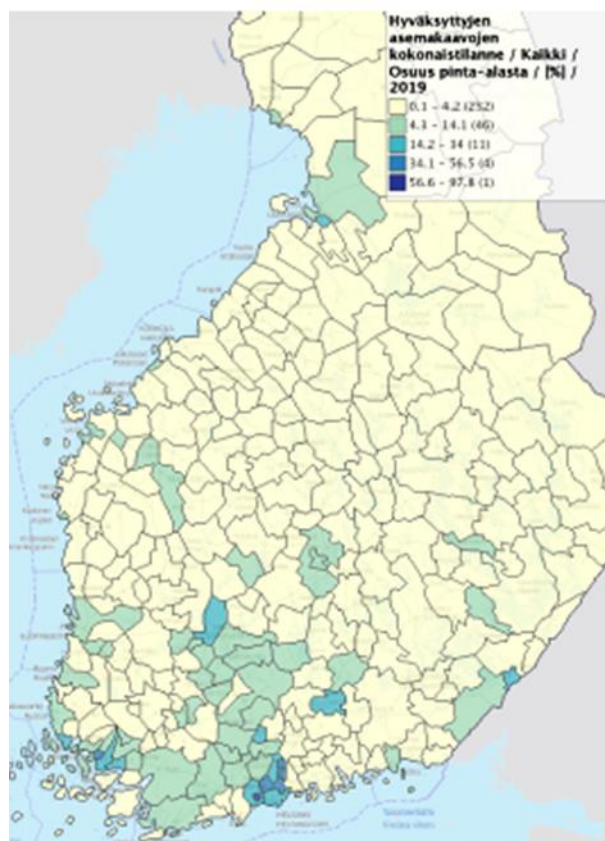
Projektbaserat kompletterat byggande påverkar ofta detaljplanens innehåll och planprocessens framskridande. Till var tredje detaljplan hänför sig ett markanvändningsavtal (Proto-projektet), och förhandlingarna om det avspeglar sig i bland annat planprocessens längd.

Kompletterande byggande var aktuellt redan när den nuvarande markanvändnings- och bygglagen bereddes. I propositionens (RP 101/1998) bedömning av nuläget konstateras att i planläggningen betonas mer än tidigare sådana behov som hänför sig till underhåll av redan existerande konstruktioner och komplettering av redan planlagda områden samt i byggandet grundliga reparationer av det existerande byggnadsbeståndet. Enligt 54 § 3 mom. i markanvändnings- och bygglagen får detaljplanen inte leda till att kvaliteten på någons livsmiljö försämras avsevärt på ett sätt som inte är motiverat med beaktande av detaljplanens syfte. Bestämmelsen gör det möjligt att utarbeta en sådan detaljplan, genom vilken livsmiljön för en liten grupp personer försämras i någon mån, om det är motiverat med beaktande av detaljplanens syfte. Det kan vara fråga om en sådan situation till exempel vid kompletterande byggande.

I utvärderingen av hur markanvändnings- och bygglagen fungerar (Utvärdering av hur markanvändnings- och bygglagen fungerar 2013. Miljön i Finland 1/2014) sägs att:

1. I fortsättningen framhävs kompletterande byggande i samhällen i stället för planläggning av nya områden. Detaljplanläggningens innehåll och framställningssätt samt planbeteckningarna och planbestämmelserna bör utvecklas i en riktning som betjänar kompletterande byggande. När lagstiftningen utvecklas bör kompletterande byggande och målen för en god livsmiljö granskas som en helhet med avseende på planläggning, undantagstillstånd samt deltagande.
2. Detaljplaner har delvis ansetts vara alltför detaljstyrande. Planläggningssituationerna och kraven på deras styrande verkan varierar avsevärt. Markanvändnings- och bygglagen möjliggör flexibilitet i fråga om detaljplanernas noggrannhet. I några kommuner utarbetas mycket detaljerade planer. Det preliminära är att utveckla kommunernas egen verksamhet så att planläggningens detaljrikedom motsvarar planeringsbehovet.

3. Genom detaljplanläggningen avgörs delvis generalplanläggningsfrågor. Om generalplan saknas på ett område som ska detaljplanläggas, blir man vid detaljplanläggningen tvungen att göra även utredningar som hör till generalplanläggningen. Utredningar som görs i samband med detaljplanläggningen bör i huvudsak inriktas så att de betjänar den detaljplanerelaterade planeringen.
4. Vid bedömning av detaljplanernas aktualitet är en övergripande granskning av markanvändningen på området och kommunens planläggning central. Bedömningen av detaljplanernas aktualitet bör inriktas på frågor som är av särskild betydelse med tanke på aktualiteten.
5. Markanvändnings- och bygglagen möjliggör en snabb detaljplaneprocess. Detaljplanläggningen räcker ungefär ett år från det att planen anhängiggörs tills planen godkänns. Det finns stora skillnader mellan kommunerna. Snabbheten i planläggningen påverkas av om det råder en enhetlig syn på kommunens utvecklingsmål, hanteringen av detaljplaneprocessen och programmeringen av planläggningen samt kommunens markpolitik. Det kan räcka länge att behandla besvär i domstolar, om tiden jämförs med detaljplanläggningens längd.



2.1.9 Planering av områdesanvändningen och trafiken

Det finns ett nära samband mellan planeringen av områdesanvändningen och trafiksystemet. Enligt den lagstiftning som gäller planeringen av landsvägar och järnvägar ska utredning- och detaljplaneringen av dem grunda sig på en plan enligt markanvändnings- och bygglagen, där trafikledens läge, förhållande till övrig markanvändning samt konsekvenser har klarlagts tillräckligt noggrant. Avsikten är att på detta vis säkerställa att trafikleder och övrig markanvändning samordnas tillräckligt samt att identifiera och bedöma konsekvenserna. Detta förhållande mellan de bestämmelser som styr områdesanvändningen och trafikledsplaneringen har upplevts fungera. I praktiken behöver man emellertid ofta, särskilt i samband med detaljplaneringen, planera områdesanvändning och trafikleder parallellt och samtidigt.

Enligt utvärderingen av hur markanvändnings- och bygglagen fungerar har samordningen av planeringen av områdesanvändningen och trafiken varit projektrinriktad. Det har ofta varit mer fråga om att förbereda sig på trafikleders och trafikområdets områdesbehov än optimering av samverkan mellan samhällsstrukturen och trafiksystemet. Detta har delvis påverkats av att den översiktliga planeringen av markanvändningen är splittrad särskilt i stadsregioner.

Det kommer fortfarande att finnas ett behov av att förbereda sig på områdesbehov till följd av trafiksystemets utvecklingsbehov och att samordna dem med den övriga markanvändningen. Vid planeringen av områdesanvändningen måste man dessutom utveckla den planering som på ett övergripande sätt förbättrar samverkan mellan trafiksystemet och samhällsstrukturen, särskilt för att nå målen som gäller klimatförändringen och trafikutsläppen.

2.1.10 Detaljhandeln

Det centrala målet för markanvändnings- och bygglagens bestämmelser om detaljhandeln har varit att främja etableringen av handelstjänster på centrumområden samt att säkerställa förutsättningarna för att bevara och utveckla ett servicenät inom detaljhandeln som är tillgängligt med olika färdmedel. Enligt lagens 71 a § avses med en stor detaljhandelsenhet en detaljhandelsaffär med över 4 000 kvadratmeter våningsyta. I enlighet med plansystemet anges stora detaljhandelsenheter av regional betydelse i landskapsplaner. Stora detaljhandelsenheter med lokala verkningar avgörs i kommunplaner, dvs. generalplaner och detaljplaner.

Ett system som liknar det nuvarande har funnits under markanvändnings- och bygglagens hela tid, men det har företagits betydande ändringar i det. Som stor enhet definierades till en början en detaljhandelsaffär med över 2 000 kvadratmeter våningsyta, dock så att affärer för specialvaror som kräver mycket utrymme undantogs från regleringen. År 2004 utvidgades den särskilda styrningen av förläggningen till att gälla även koncentrationer av affärer samt utvidgningar av affärer. Genom ändringar 2010 förstärktes särskilt ställningen för planläggningen på landskapsnivå samt utvidgades styrningen till att gälla även affärer för specialvaror som kräver mycket utrymme. Genom ändringar 2015 inkluderades aspekten att främja en fungerande konkurrens i målen för planeringen av områdesanvändningen och bedömningen av planernas konsekvenser samt i bestämmelsen om prövning av behovet av att utarbeta detaljplan. Genom ändringar som trädde i kraft 2017 höjdes storleksgränsen för en stor detaljhandelsenhet till 4 000 kvadratmeter våningsyta samt slopades skyldigheten att ange maximidimensioneringen av stora detaljhandelsenheter på ett område som i landskapsplanen är avsett för centrumfunktioner. Dessutom slopades skyldigheten att beakta affärens art vid förläggningen av en stor detaljhandelsenhet någon annanstans än på ett centrumområde. I bestämmelserna om detaljhandeln slopades den preciserade befogenheten att i detaljplaner inta detaljplanebestämmelser om affärens art och storlek.

Utredningarna och planlösningarna som gäller detaljhandeln har upplevts som alltför detaljerade i förhållande till landskapsplanens roll som översiktlig plan för områdesanvändningen. Genom de ändringar i markanvändnings- och bygglagen som trädde i kraft 2017 upphävdes skyldigheten att ange maximidimensioneringen på områden som i landskapsplanen är avsedda för centrumfunktioner. Enligt en utredning om konsekvenserna av lagändringen 2017 upplevs dimensioneringen av detaljhandeln på landskapsnivå fortfarande som utmanande. Dimensioneringen av detaljhandeln och bestämmandet av detaljhandelns art, dvs. bransch, upplevs dock som viktiga åtminstone i kommunplaner. Enligt utredningen vore det bra att beakta hela servicenärens utveckling på alla plannivåer.

Enligt Finlands miljöcentrals uppföljningsuppgifter om detaljhandelns struktur, läge och kundbesök har centrumens ställning försvagats när det gäller detaljhandeln och affärsområdena håller på att utvecklas till viktigare ställen för butiksbesök än stadsregionernas huvudcentrum. De största affärsområdena motsvarar centrum i en medelstor stad när det gäller detaljhandelns våningsyta och antalet arbetsplatser. Centrumens ställning har försvagats inte bara när det gäller affärer för specialvaror som kräver mycket utrymme utan också när det gäller traditionellt centrumorienterade affärer, såsom varuhus samt kläd-, sko- och sportaffärer. Enligt uppföljningsuppgifterna har shoppingresorna blivit längre. Detaljhandeln, särskilt dagligvaruhandeln, orsakar mycket mer resor och körkilometrar än annan service.

Detaljhandelns förläggning har betydande konsekvenser för samhällsstrukturens utveckling, eftersom handeln och i synnerhet dagligvaruhandeln i allt högre grad knyter annan service till sig, såsom leveranser av nätköp, kafé- och restaurangtjänster, olika upplevelsetjänster samt offentlig service, såsom biblioteks-, kultur- samt social- och hälsotjänster. Invånarna söker sig till service. Centrum som förstaval för förläggningen av en affär säkerställer och möjliggör en hållbar utveckling av samhällsstrukturen. Genom styrning av handeln kan man påverka uppkomsten av en bra samhällsstruktur och hållbar mobilitet, varför det fortfarande är motiverat att styra förläggningen av handeln.

2.1.11 Vindkraft

På utbyggnad av vindkraft tillämpas i regel samma bestämmelser som på annat byggande. Byggande av vindkraftverk förutsätter alltid bygglov eller åtgärdstillstånd. Behovet av planer och tillstånd är beroende av plansituationen i området, egenskaperna hos vindkraftverkets förläggningsplats och dess omgivning samt projektets storlek. Anläggande av ett vindkraftsområde kan förutsätta till exempel tillstånd enligt luftfartslagen eller miljöskyddslagen eller förfarande vid bedömning av miljökonsekvenser.

Markanvändnings- och bygglagens särskilda bestämmelser om utbyggnad av vindkraft i lagens 10 a kap. har varit i kraft sedan 2011. I kapitlet föreskrivs om de villkor och krav på innehållet som gör det möjligt att använda en generalplan direkt som grund för beviljande av bygglov för vindkraftverk. I kapitlet föreskrivs det dessutom om möjlighet för kommunen att ta ut kostnaderna för utarbetandet av generalplanen av den som har tagit initiativ till utarbetandet av en generalplan som styr utbyggnad av vindkraft.

I helhetsutvärderingen av markanvändnings- och bygglagen (Miljön i Finland 1/2014) konstaterades det att vindkraften blivit ett aktuellt tema för etappplansplanläggningen och att utarbetandet av vindkraftsgeneralplaner tagit fart efter det att lagen utökades med bestämmelser om möjlighet att bevilja bygglov för vindkraftverk direkt med hjälp av en generalplan som styr utbyggnaden.

2.1.12 Stränder

Särskilda krav på innehållet som gäller strandområden ingår i 10 kap. i markanvändnings- och bygglagen.

Markanvändnings- och bygglagen framhäver planmässighet samt samordning av olika värderingar och behov på strandområden. Viktiga frågor är styrning av byggandet, tryggnad av rekreationsbehov och områden som är fria från byggande, vattenvård samt bevarande av natur- och kulturmiljö- samt landskapsvärden som hänför sig till stränder.

Behovet av att planera strandområden vid havet och vattendrag gäller strandzonen och strandområdet. Strandzonen har ansetts sträcka sig 100 meter men ändå inte längre än 200 meter från strandlinjen vid medelvattenstånd. Strandplaneringsbehovet gäller också ett sådant strandområde utanför strandzonen där behovet av att planera byggandet och markanvändningen i huvudsak följer av strandbaserad fritidsbebyggelse. Strandområdet kan beroende på situationen också sträcka sig längre än 200 meter. Det finns rikligt med rättspraxis som gäller tolkning av strandzonens och strandområdets omfattning.

Huvudregeln när det byggs på strandområden är att uppförandet av en byggnad måste grunda sig på en detaljplan eller en sådan generalplan med rättsverkningar där det särskilt bestäms att generalplanen kan användas som grund för beviljande av bygglov. Om det inte finns någon sådan plan, förutsätter byggande ett undantagsbeslut som gäller planeringsbehov på stränder.

Också ändring av en fritidsbostad så att den används för permanent boende på en strandzon eller ett strandområde förutsätter i princip bygglov och planöversyn. Kommunen kan emellertid i enlighet med 129 a § i markanvändnings- och bygglagen i byggnadsordningen ange de områden inom vilka det inte krävs ett undantagsbeslut som gäller planeringsbehov innan bygglov kan beviljas för att ändra en fritidsbostad så att den används för permanent boende. En bestämmelse i byggnadsordningen kan endast gälla områden där en ändring av användningsändamålet inte har några betydande skadliga miljökonsekvenser eller andra betydande och skadliga konsekvenser. Det bör också påpekas att genom byggnadsordningen kan man inte åsidosätta det användningsändamål som angetts i en plan.

När man planerar strandområden med en detalj- eller generalplan, berörs planerna av de krav på innehållet som föreskrivits för planformerna i fråga. När strandområden planeras i huvudsak för fritidsbebyggelse, har det föreskrivits särskilda krav på planernas innehåll. Genom denna bestämmelse har man velat framhäva strändernas särskilt känsliga natur med tanke på miljön samt behovet av att bevara obebyggda enhetliga strandområden utanför tätorter och byar.

Ett särdrag hos strandplaneringen är markägarens rätt att utarbeta en stranddetaljplan. Det är dock kommunen som godkänner en sådan stranddetaljplan och de utarbetas i enlighet med de normala procedurreglerna för planer.

För närvarande grundar sig största delen av strandbyggandet på planläggning. Det är också i fortsättningen motiverat med planeringsbehov på stränder och att kräva planläggning som grund för byggande på stränder på grund av strändernas speciella karaktär och det byggnadstryck som riktas mot dem. Däremot är det skäl att utveckla de separata och komplicerade definitionerna av strandzon och strandområde samt de kvalitativa kraven på strandplaneringen. Målet som gäller planmässigt strandbyggande talar för att det även i fortsättningen behövs ett verktyg som liknar stranddetaljplan.

2.1.13 Avgöranden som gäller planeringsbehov

I 16 § i markanvändnings- och bygglagen finns bestämmelser om områden i behov av planering. Begreppet område i behov av planering föddes ursprungligen ur byggnadslagens begrepp tätbebyggelse. Syftet med ett område i behov av planering är att göra det möjligt att i större utsträckning än vid bygglovsprövning granska förutsättningarna att bygga på ett område som till exempel på grund av förtätat byggande eller av någon annan orsak i ett enskilt fall kräver samma slags övervägande som i samband med planläggning. Man ville att tolkningen av områden som anges som områden i behov av planering direkt med stöd av lagen skulle förbli så likadan som möjligt som den som utformats i fråga om bygglagens områden med tätbebyggelse. Därför motsvarade bestämmelsen om områden i behov av planering i huvudsak byggnadslagens definition av tätbebyggelse.

Förutom områden som definierats som områden i planering direkt med stöd av lagen intogs i markanvändnings- och bygglagen möjlighet att ange områden i behov av planering även i generalplanen eller byggnadsordningen. Numera kan på man vissa villkor även träffa områdesvisa avgöranden som gäller planeringsbehov.

I 136 § i markanvändnings- och bygglagen anges förutsättningar för bygglov utanför detaljplaneområden. Dessutom anges särskilda förutsättningar för bygglov på områden i behov av planering (MBL 137 §). Beslut om särskilda förutsättningar kan fattas separat eller i samband med bygglov. Genom detta förfarande kan man se till att säkerhet om byggplatsens lämplighet för byggande kan fås redan innan de egentliga byggnadsritningarna utarbetas.

Det finns behov av ett verktyg och prövning som liknar avgöranden som gäller planeringsbehov även i fortsättningen. I ett glesbebyggt land som Finland är det inte motiverat att utsträcka den detaljerade styrningen av områdesanvändningen till alla områden. Därför behövs det också ett tillståndsförfarande som kan förenas med planläggningsmässig prövning.

2.1.14 Världsarv

Målet med Unescos konvention om skydd för världens kultur- och naturarv från 1972 är att världens folk ska samarbeta för att identifiera, skydda, bevara, presentera och överlämna det centrala kultur- och naturarvet i världen till kommande generationer. Sådana objekt som avses i konventionen tas upp på listan över världsarv på förslag av konventionsstaterna.

I Finland trädde konventionen i kraft 1987 (FörfS 19/1987). För närvarande finns det sju världsarvsobjekt i Finland. Kulturarvsobjekt på listan är Sveaborg, Gamla Raumo, Petäjävesi gamla kyrka, Verla träsliperi och pappfabrik, Sammallahtenmäki fornlämningsområde och Struves meridianbåge, som är ett serieobjekt som sträcker sig över tio länder. Listan upptar ett naturarvsobjekt, Kvarkens skärgård, som är ett serieobjekt tillsammans med Höga Kusten i Sverige.

I den nuvarande lagstiftningen finns inga särskilda bestämmelser som skydd för världsarvsobjekt. Samtliga objekt omfattas markanvändnings- och bygglagens tillämpningsområde vad markanvändningsplanering och byggande beträffar. Utifrån rättspraxis vore det nödvändigt att i markanvändnings- och bygglagen precisera vad skyldigheten att bevara objektens särskilda globala värden betyder för tillräckligheten av de utredningar som ska utarbetas för en plan samt för samordningen av målen för och kraven på en plan. Utanför detaljplaneområden behöver bevarandeskyldigheten beaktas även när förutsättningarna för bygglov ska bedömas.

2.2 Digitalisering

De nuvarande markanvändnings- och bygglagen känner för närvarande inte till planering av områdesanvändningen i en digital miljö. Det finns inte någon entydig definition på digitalisering. Digitalisering innebär att data lagras, överförs och behandlas i en form som datorer förstår. Med digitalisering avses också den vidare ekonomiska och samhällseliga omställning som är en följd av data- och kommunikationsteknikens utveckling. Att utnyttja digitaliseringen på bästa möjliga sätt är inte att omvandla de nuvarande processerna i digital form, utan att planera servicen på ett nytt kundorienterat sätt och förändra hela verksamhetsmodellen¹. Digitaliseringen erbjuder den offentliga sektorns organisationer nya möjligheter att reformera sin verksamhet, åstadkomma kostnadsbesparingar samt förbättra kundupplevelsen, tillgången till service och servicens kvalitet. Både myndigheter och medborgare slipper tidskrävande manuellt arbete. Servicen fungerar i bakgrunden och förutser medborgarnas servicebehov och kräver inte nödvändigtvis längre några åtgärder från användarens sida under serviceprocessen². Målet för digitaliseringen i reformen av markanvändnings- och bygglagen och i vidare bemärkelse vid digitaliseringen av den byggda miljön är ett fungerande samhälle, där interoperabel data strömmar i rätt riktning mellan välorganiserade informationsresurser. Data finns tillgängliga för olika samhällsaktörer som utnyttjar den, till exempel statliga och kommunala myndigheter, privata aktörer i fastighets- och byggnadsbranschen, företag och organisationer.

Under de senaste åren har det gjorts olika undersökningar och utredningar i anslutning till digitaliseringen av markanvändningen och byggandet. De viktigaste projekten har varit [projektet Framtidens markanvändningsbeslut](#), inom [Plattformen för geografisk information](#) (PTA) delprojektet [Markanvändningsbesluten](#) och [dess arbetspaket](#), [Kommunpilot-projektet](#), [Nationella terrängdatabasen](#) (KMTK), [KIRA-digi](#) och [dess försöksprojekt](#) och projektet [Kommunplanssimulering](#).

Genom att digitalisera områdesanvändningsplaneringen och byggandet vill man främja möjligheterna att svara på vår tids största utmaningar, såsom klimatförändringen, urbaniseringen och tryggheten av den biologiska mångfalden. Beslut som hänförs till områdesanvändningen och byggandet har långtgående konsekvenser för vår miljö. Genom att digitalisera beslut som gäller områdesanvändningsplanering och byggande och utveckla datas nationella tillgänglighet och interoperabilitet kan man främja kunskapsbaserat beslutsfattande och informationens nationella användbarhet.

I nuläget är olika myndigheters beslut och planer som gäller områdesanvändningen utspridda i olika informationsresurser och det är ofta svårt att få fram, kombinera och utnyttja informationen. Den nuvarande markanvändnings- och bygglagen har i huvudsak beretts under en tid då den nytta som digitaliseringen medför inte kunde utnyttjas. De digitala verktygen och datastrukturerna för planering har utvecklats enormt under de senaste åren³. De elektroniska planläggningsprocesserna enligt markanvändnings- och bygglagen har emellertid utformats så att de motsvarar pappersprocesserna. Processerna är ineffektiva, det utförs mycket överlappande arbete och den information som uppkommer under processerna utnyttjas endast i begränsad utsträckning. I många digitaliseringsprojekt har man utgått ifrån att omvandla nuvarande processerna till digital form. Till exempel plankartorna är geodatabaser och planerna ritas med digitala verktyg. Processen tappar dock information i varje fas och krymper slutligen till en plankarta i PDF-form som kan skrivas ut och vars visuellt tolkningsbara linjer och textförkortningar vinner

¹ Tihinen m.fl. [Publikationsserie för statsrådets utrednings- och forskningsverksamhet 7/2019](#), s.9

² Rousku ym. 2017 [Finansministeriets publikationer 10/2017](#), s.83-85

³ Malinen m.fl. 2019 [Finlands miljöcentrals rapporter 18/2019](#) s. 12.

laga kraft. Största delen av planerna utarbetas redan nu i form av datamodeller med geodata- eller CAD-program. Datastrukturernas och lagringens form bestäms dock på basis av organisationen. Det finns inga enhetliga och bindande krav på datamodellerna för planer, trots att det har lagts fram olika förslag och rekommendationer om olika strukturer. Avsaknaden av enhetliga datamodeller gör det svårt att utnyttja informationen utanför organisationen, men också till exempel på olika områden inom organisationen⁴. Situationen är en annan när det gäller byggnadstillsynen i nästan alla kommuner. Under de allra senaste åren har kommunerna börjat använda en e-tjänst för byggnadstillsynen, där ansökan skapas elektroniskt och går i elektronisk form genom hela tillståndprocessen ända till det elektroniska arkivet.

De utmaningar hos markanvändnings- och bygglagens nuvarande system som identifierats på allmän nivå hänför sig till produktion och behandling av data. De resurser som behövs för att underhålla data är betydande, resursspillet är stort och feltolkningar vanliga. Det finns utmaningar när det gäller tillgången till data samt datas kvalitet och aktualitet. Det är svårt att analysera olika data och utnyttjandegraden för data är låg. Produktionen och underhållet av data är förenade med risker och det finns betydande utmaningar när det gäller systemens interoperabilitet.⁵ Det upplevs som utmanande att kombinera faserna i processerna för områdesanvändningsplanering och byggande. För att digitalisera besluten om markanvändning och byggande behövs det ändringar i de datastrukturer som gäller besluten för att processerna ska fungera interoperabelt.

En viktig utmaning för informationshanteringen när det gäller den byggda miljön är att data som gäller planläggningen inte är enhetliga. Datas struktur, aktualitet och kvalitet varierar och heltäckande data i enhetlig form står inte att få. Det har gjorts flera definitioner av datamodellernas interoperabilitet, men det riksomfattande interoperabilitetsmålet har inte nåtts tidigare. Riksomfattande standarder har inte definierats tillräckligt exakt. Data som producerats av olika kommuner skiljer sig åt i fråga om struktur, innehåll och semantik. Uppgifter om planläggningen måste ofta skaffas från de enskilda kommunerna och utlämningspraxis, till exempel prissättning, användningsvillkor, filformat, varierar från kommun till kommun. Det personarbete som går åt till att besvara begäranden om uppgifter är betydande i kommunerna. Dessutom finns det inte alltid information om vilka data som finns, eftersom kommunerna inte har utarbetat heltäckande metadata över sina data. Data har producerats på olika sätt i kommunerna till följd av olika tillvägagångssätt, principerna hos olika datasystem samt olika tolkningar. Detta orsakar extra arbete hos myndigheterna samt vid projekt som överskrider kommungränserna.

Det är ofta svårt att utnyttja data som producerats i planprocesser på andra ställen. Miljöförvaltningen och andra statliga myndigheter liksom privata organisationer behöver beslutsuppgifter om områdesanvändning och byggande i sin verksamhet. För närvarande kopieras uppgifter från olika källor till myndigheternas system och data uppdateras manuellt. Överlappande, redundant dataproduktion är ett centralt problem i nuläget. Den binder organisationernas resurser till improduktiva arbetsmoment, ökar felmöjligheterna och kräver onödig utrustnings- och maskinsalsskapacitet. Till exempel data som gäller ett enskilt projekt produceras hos olika aktörer, delvis överlappande data lagras i olika register och system och det är svårt att sammanställa data. Detta beror delvis på data och delvis på att datasystemen inte är interoperabla. Överlappande arbete mångfaldigar underhållskostnaderna. De som använder olika data blir tvungna att utföra extra arbete för att få tillgång till data och säkerställa att data faktiskt är användbar.⁶

⁴ Ekroos m.fl. 2018, [Miljöministeriets rapporter 7/2018](#), s. 27.

⁵ Aarnio m.fl. 2020, [Miljöministeriets publikationer 2020:5](#) s. 21–22.

⁶ Aarnio m.fl. 2020, [Miljöministeriets publikationer 2020:5](#) s.21–22.

När det gäller en fullskalig digitalisering av den byggda miljön räcker det inte med att kommunernas dataproduktion är interoperabel, till exempel att planläggningen följer en standardiserad datamodell. Det behövs mer omfattande interoperabilitet på nivån på riksfattande datasystem och informationsresurser. Man har börjat främja större interoperabilitet inom informationshanteringen som gäller den byggda miljön inom projektet [Ryhti](#) datasystemet för den byggda miljön. Utmaningar när det gäller behandling och utnyttjande av uppgifter om den byggda miljön förekommer också i statens informationsresurser och vid återflöden av information från statens datasystem till kommunernas system. Under de senaste decennierna har statens informationsresurser utvecklats separata från varandra, och den riksomfattande datasytemsarkitekturen har inte planerats som en helhet. De viktigaste riksomfattande informationsresurserna som gäller den byggda miljön är utspridda hos myndigheterna under olika ministerier och informationsresurserna är inte interoperabla och deras dataflöden är inte planerade som en helhet. Detta påverkar också kommunerna när de levererar samma uppgifter om den byggda miljön till flera statliga myndigheter, i något annorlunda form till varje myndighet. Tidigare har man inte kunnat följa någon exakta semantisk definition på interoperabilitet i hela landet. Detta har lett till centrala kärnuppgifter om byggnader, såsom våningsyta och total areal, har tolkats på olika sätt i olika kommuner och processer. Det nuvarande byggnadsregistret är inte semantiskt interoperabelt, och det stödjer till exempel inte en rättvis beskattning utan att uppgifterna kontrolleras separat. Dessutom får kommunerna inte alltid tillbaka uppgifter som ändrats eller korrigerats i statens informationsresurser tillbaka till sina egna datasystem. Detta orsakar årligen återkommande arbete för kommunerna.

För invånare, fastighetsägare samt företag och organisationer som är intresserade av miljön hänför sig de viktigaste utvecklingsbehov till bättre tillgång till information och möjligheter att delta när det gäller den egna omgivningen. För närvarande är det utmanande att få tillgång till aktuell och förståelig information, det förekommer utmaningar i informationsutbytet mellan medborgare och myndigheter och invånarnas möjligheter att delta i planeringen av den egna livsmiljön och få information om den egna livsmiljön borde underlättas. Som underlag för företagens affärsverksamhets-, investerings- och etableringsbeslut efterlyses bättre information om miljöns tillstånd och om planeringssituationen. Dålig tillgång till information kan försämra företagets möjligheter att utveckla servicen, automatisera processerna och utveckla affärsverksamheten.

2.3 Deltagande, konsekvensbedömning, myndighetssamarbete och övervakning i planläggningen

2.3.1 Deltagande

Bestämmelser om deltagande i planläggning och förfarandena för växelverkan finns i de allmänna bestämmelserna i markanvändnings- och bygglagen (1 kap.) och i 8 kap. i den lagen samt i markanvändnings- och byggförordningen. Bestämmelserna om förfarandet vid planläggning tillämpas också i flera andra processer enligt markanvändnings- och bygglagen, t.ex. vid utarbetandet av byggnadsordningar samt vid gatu- och dagvattenplanering. Växelverkan i planeringen av områdesanvändningen, betoning av möjligheterna att delta och ökad öppenhet var centrala mål när markanvändnings- och bygglagen utarbetades, och detta framgår redan av lagens allmänna syften.

I lagen finns flexibla bestämmelser om information i anslutning till planläggning och växelverkan i samband med planlägningsförfarandet. Kommunen ska minst en gång per år upprätta en planlägningsöversikt över de planärenden som är anhängiga eller som under den närmaste tiden blir anhängiga i kommunen, om de inte är av ringa betydelse. Av central betydelse är det program för deltagande och bedömning som utarbetas i början av planlägningsprocessen och

som behandlar de förfaranden för deltagande och växelverkan som hänför sig till varje planprojekt samt frågor som hänför sig till bedömningen av planens konsekvenser. I fråga om planer av ringa betydelse behöver ett sådant program inte utarbetas. Information om programmet för deltagande och bedömning ges på det sätt som är lämpligt med hänsyn till intressenternas tillgång till information. Syftet med förfarandet är att på ett ändamålsenligt sätt dimensionera deltagandet och växelverkan i samband med planläggningsförfarandet på det sätt som varje planprojekt förutsätter.

När planer bereds ska intressenterna ges möjlighet att framföra sin åsikt och varje planförslag ska läggas fram offentligt innan det godkänns. De som gjort en anmärkning och som uppgett sin adress ska underrättas om kommunens motiverade ställningstagande till den framförda åsikten.

Vid en utvärdering av hur markanvändnings- och bygglagen fungerar (Finlands miljö 1/2014) konstaterades det att när deltagandet granskas som verksamhet som sker under en planläggningsprocess skapar markanvändnings- och bygglagen i sig goda förutsättningar för deltagande och växelverkan. I den mån problem har förekommit beror de mer på praxis och organisationernas verksamhetskultur än på bestämmelserna i lagen. De som är delaktiga i planläggningsprocesser upplever i regel att de får tillräckligt med information om planläggningen. Man är ändå inte nöjd med hur verkningsfullt deltagandet är. Deltagandet sker i många fall sent i planläggningsprocessen. I utvärderingen framfördes också behovet av att granska hur växelverkan fungerar som en helhet som är större än en planläggningsprocess.

Också en nyare utredning om kundupplevelser av projekt för förändrad markanvändning (Miljöministeriets publikation 2019:33) lyfte fram att många av svarspersonerna var missnöjda med hur förändringsprojekten förlöpte och med processens smidighet. Missnöjet berodde främst på att processerna för deltagande och växelverkan hade varit för få eller förlagda till en dålig tidpunkt, att man upplevt påverkansmöjligheterna som skenbara och att man upplevt tidringen och beslutsfattandet inte var transparenta. Detta har i sin tur återspeglat sig i upplevelser av orättvisa. Många av svarspersonerna upplevde också att det är svårt och resurskrävande att skaffa väsentlig information på klart myndighetsspråk.

2.3.2 Konsekvensbedömning

Vid konsekvensbedömningen av planer bedöms på förhand planens betydande konsekvenser när planen utarbetas och de val som hänför sig till den görs samt när beslut fattas i ärendet. En viktig uppgift som konsekvensbedömningen har är att stödja bedömningen av alternativ och växelverkan i samband med utarbetandet av planer samt att säkerställa att planerna uppfyller de innehållskrav som ställs på dem. Genom bestämmelserna om konsekvensbedömning av planer har också de förpliktelser i Europaparlamentets och rådets direktiv 2001/42/EG om bedömning av vissa planers och programs miljöpåverkan, nedan *SMB-direktivet*, som gäller planer och markanvändningsplaner genomförts.

Utvecklingen av de utredningar och konsekvensbedömningar som gäller planer har förbättrat förutsättningarna för god planering och planernas kvalitet. Vikten av att de riktas och begränsas rätt betonades genom den ändring av markanvändnings- och bygglagens 9 § (RP 334/2014 rd) som trädde i kraft 2015 och genom vilken fokus flyttades från att utredningarna ska vara tillräckliga till att de konsekvenser som utreds ska vara betydande och att planens uppgift och syfte ska beaktas vid fastställandet av omfattningen av de undersökningar och utredningar som behövs.

År 2017 möjliggjordes en bedömning av projektens miljökonsekvenser i samband med planläggningen i de situationer där planen utarbetas för genomförande av ett projekt som avses i 3 § i lagen om förfarandet vid miljökonsekvensbedömning (252/2017). Denna möjlighet har hittills utnyttjats närmast i generalplanerna för vindkraftverk.

Markanvändnings- och bygglagen innehåller bestämmelser om förfaranden i situationer där en plan som utarbetas kan antas komma att ha betydande gränsöverskridande konsekvenser för en stat som är part i ett internationellt avtal som är förpliktande för Finland eller för en annan EU-medlemsstats territorium. Genom bestämmelserna har de skyldigheter som föreskrivs i SMB-direktivet genomförts till denna del.

2.3.3 Myndighetssamarbete och övervakning av områdesanvändningen

Enligt markanvändnings- och bygglagen ska kommunen sköta områdesplaneringen, styrningen av och tillsynen över byggandet samt utövandet av markpolitiken på sitt område. Landskapsförbunden ska sköta planeringen på landskapsnivå samt havsplaneringen.

Närings-, trafik- och miljöcentralernas roll är att främja regleringen av kommunens områdesplanering och byggnadsväsende. Närings-, trafik- och miljöcentralerna ska också övervaka att ärenden som har konsekvenser som är riksomfattande och betydande på landskapsnivå beaktas vid planläggningen, byggandet och annan områdesanvändning.

Närings-, trafik- och miljöcentralernas verksamhetsformer för främjande av kommunernas områdesanvändning enligt markanvändnings- och bygglagen är samråd om planer mellan myndigheter, utlåtanden och årliga utvecklingsdiskussioner. Dessutom fullgörs uppgiften som gäller främjande på många andra sätt som inte anges i markanvändnings- och bygglagen. Närings-, trafik- och miljöcentralerna kan ge kommunerna annan sakkunnighjälp, delta i andra samråd om planer än lagstadgade samråd mellan myndigheter och ordna fortbildning för företrädare för kommuner samt andra intressentgrupper.

Utöver med närings-, trafik- och miljöcentralerna samarbetar kommunerna också med andra statliga myndigheter i planläggningen. Till samråd mellan myndigheter kallas de myndigheter vars verksamhetsområde saken kan gälla. Kommunerna kan ordna andra än lagstadgade samråd (s.k. arbetsmöten) inte bara med närings-, trafik- och miljöcentralerna utan också med andra myndigheter. Av andra myndigheter begärs utlåtanden vid behov.

De årliga utvecklingsdiskussionerna mellan kommunerna och närings-, trafik- och miljöcentralerna har i regel bedömts vara positiva. En del av närings-, trafik- och miljöcentralerna har ordnat utvecklingsdiskussioner också enligt kommungrupp. När det gäller utvecklingsdiskussionerna har också möjligheten att öka prövningen från fall till fall tagits upp.

I den kommunala planläggningen är myndigheternas samråd den primära samarbetsformen mellan kommunerna och närings-, trafik- och miljöcentralerna. Samråd mellan myndigheter behövs när det bereds en plan som gäller ärenden som har verkningar som är riksomfattande eller betydande på landskapsnivå eller som är viktig med avseende på de statliga myndigheternas genomförandeskyldighet. Antalet samråd mellan myndigheter har minskat kraftigt under de senaste åren. År 2012 ordnades drygt 700 samråd mellan myndigheter och år 2018 endast ca 250. Minskningen av antalet samråd mellan myndigheter har delvis påverkats av den lagändring som trädde i kraft 2017 och genom vilken tröskeln för att ordna samråd höjdes. Minskningen av antalet samråd kan också påverkas av att kommunernas planlägningsaktivitet minskat (t.ex. när stranddelgeneralplanerna blivit färdiga). Utöver samråd mellan myndigheter ordnas också

många inofficiella samråd om planer. Antalet sådana andra samråd om planer har ökat under de senaste åren.

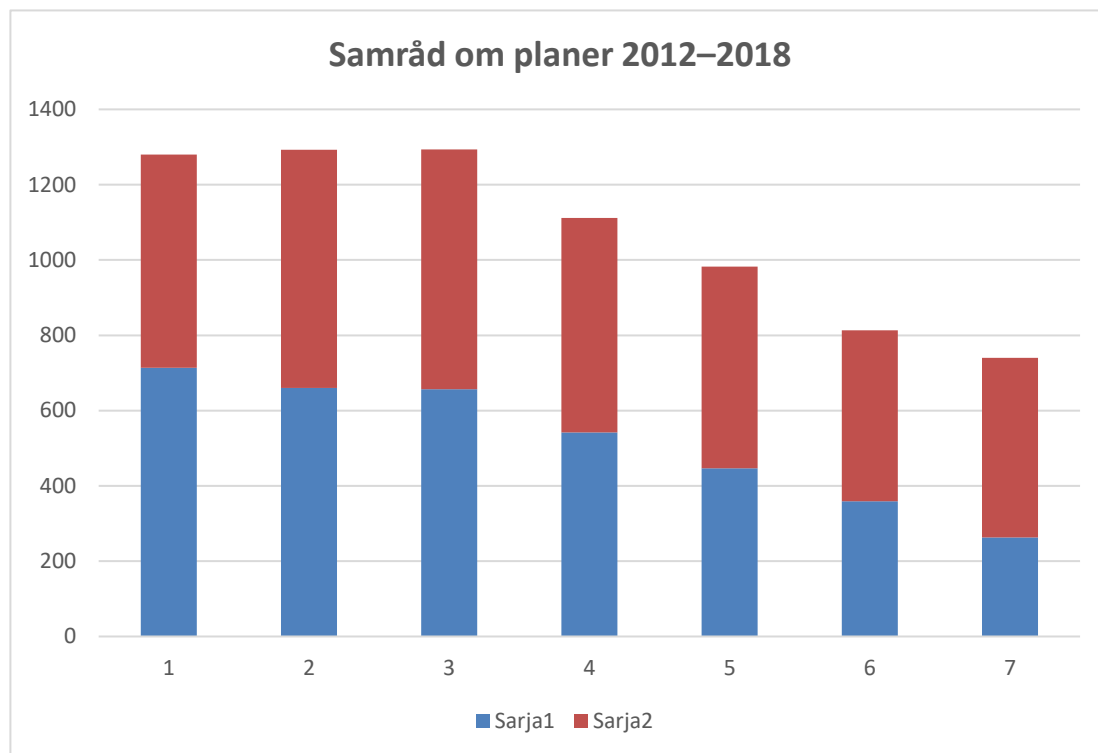


Bild: Samråd mellan myndigheter om kommunala planer och andra samråd om planer 2012–2018

Samråd mellan myndigheter är en viktig samarbetsform också i landskapsplanläggningen. I samråden mellan myndigheter deltar utöver landskapsförbunden också närings-, trafik- och miljöcentralen, de ministerier som saken gäller samt vid behov andra myndigheter till vars ansvarsområde hör ärenden som behandlas i planen. I fråga om landskapsplaner ordnas samråd när planläggningen inleds samt innan planförslaget läggs fram offentligt. Innan det senare samrådet mellan myndigheter ordnas ska utlåtanden begäras av myndigheterna. Utöver samråd mellan myndigheter ordnas också vid utarbetandet av landskapsplaner i allmänhet inofficiella arbetsmöten mellan det landskapsförbund som utarbetar planen och de behöriga myndigheterna.

De statliga myndigheternas tillsynsuppgifter i fråga om områdesanvändningen har ändrats under markanvändnings- och bygglagens giltighetstid. Det förfarande genom vilket landskapsplaner fördes till miljöministeriet för fastställelse slopades genom en lagändring 2016. Hos miljöministeriet kvarstod uppgiften att sköta den allmänna utvecklingen och styrningen av områdesplaneringen och byggnadsväsendet.

I samband med den lagändring (RP 251/2016 rd) som gjordes 2017 minskades närings-, trafik- och miljöcentralernas tillsynsuppgift enligt markanvändnings- och bygglagen. Ändringen har

väckt diskussion och en återgång till en mer omfattande tillsynsroll har föreslagits särskilt inom statens miljöförvaltning. På kommunfältet har åsikterna i frågan varit delade.

2.4 Ändringssökande

Sökande av ändring i planer och byggnadsordningar grundar sig på kommunalbesvär enligt kommunallagen (410/2015). Besvär kan alltså anföras av den som beslutet avser eller vars rätt, skyldighet eller fördel direkt påverkas av beslutet (part) samt av kommunmedlemmarna. När det gäller ett beslut om en landskapsplan får besvär anföras även av samkommunens medlemskommuner och deras kommunmedlemmar samt i fråga om beslut av kommunernas gemensamma organ de kommuner som är parter i avtalet och deras kommunmedlemmar. Besvär rätt har även en myndighet i ärenden som hör till dess verksamhetsområde.

Avvikelser från huvudregeln för sökande av ändring i planer har gjorts i fråga om ändringar av andra detaljplaner än stranddetaljplaner som har ringa konsekvenser och vilkas besvär rätt har begränsats till intressenterna. De planer som har ringa konsekvenser har definierats ganska snävt. En detaljplaneändring ska inte anses vara ringa om den innebär att ett byggnadskvarters eller ett annat områdes huvudsakliga användningsändamål ändras, att parker eller andra för rekreation anvisade områden minskas, att byggrätten eller den tillåtna byggnadshöjden ökas så att detta får mera omfattande konsekvenser för omgivningen, att värden i den byggda miljön eller naturmiljön försämras eller att planen ändras på något annat jämförbart sätt.

Besvär rätt i fråga om beslut som gäller godkännande av planer och byggnadsordningar har också registrerade lokala eller regionala sammanslutningar inom det geografiska område där de är verksamma och i ärenden som hör till deras verksamhetsområde samt i fråga om landskapsplaner också riksomfattande sammanslutningar när det är fråga om huruvida något strider mot riksomfattande mål för områdesanvändningen.

Ändring i kommunplaner söks i samma omfattning från år till år. Besvär anføres över ungefär 10 procent av detaljplanerna.

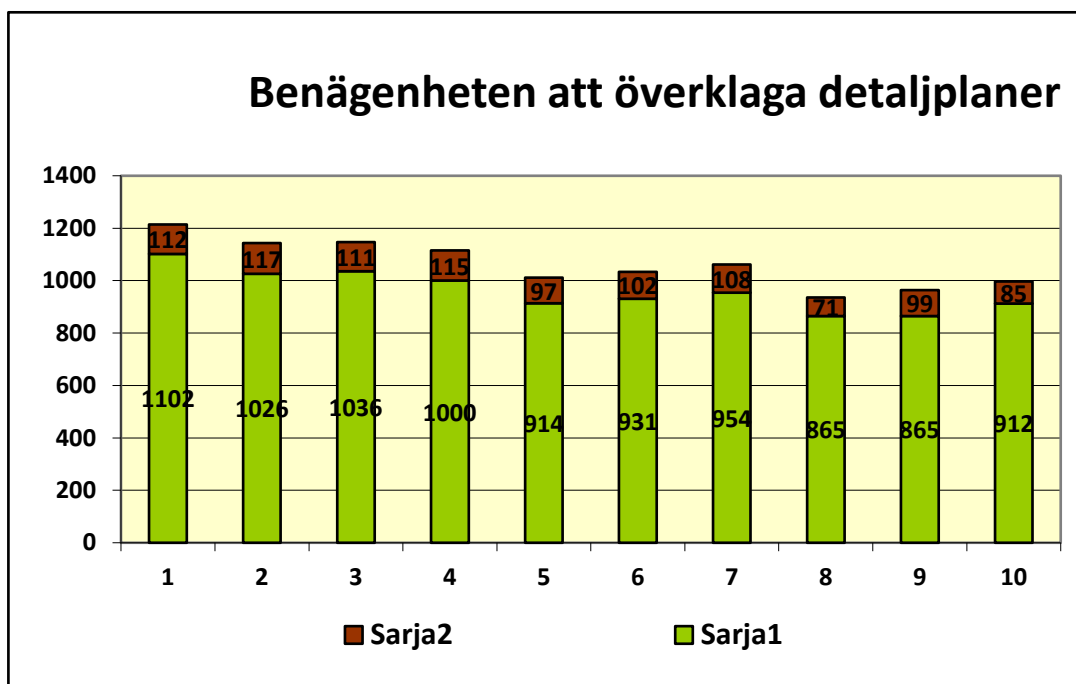


Bild: Benägenheten att överklaga detaljplaner 2009–2018

I utredningen Detaljplanläggning och besvärsmätt på grundval av partsställning (Miljöministeriets publikationer 2019:27, på finska), som utarbetades 2019, undersöktes hurdana besvärsgrepp som har anförts över detaljplanerna 2016 och 2017. Antalet besvär uppgick till sammanlagt 258. Av besvären anfördes 76 procent av enskilda, 17 procent av föreningar och 2 procent av föreningar och enskilda som lämnat in en gemensam besvärsskrift. Besvären anfördes av myndigheter i 5 procent av fallen.

I utredningen undersöktes också vilka som var intressenter i sådana besvär över detaljplaner som lämnats in av enskilda. Som enskilda ansågs fysiska personer, bostadsaktieföretag och andra företag och sammanslutningar. Av dem som anförde besvär hade 92 procent ett klart eget intresse eller åtminstone ett närståendesintresse i den plan som besvären gällde, medan endast 7 procent ansågs ha anförts på grundval av det övervakningsintresse kommunmedlemmar har.

Besvär över generalplaner riktas till ca 40 procent av planerna på grund av deras omfattande karaktär och mångfalden hos de ärenden som behandlas.

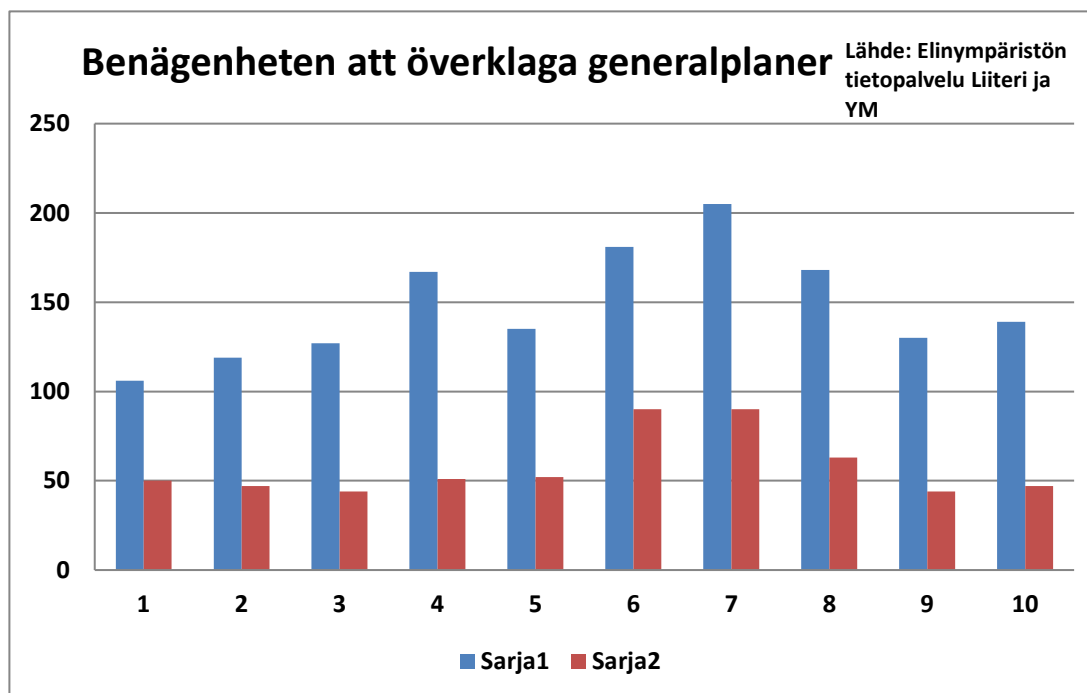


Bild: Benägenheten att överklaga generalplaner 2009–2018

Sökande av ändring i bygglov och åtgärdsstillstånd samt rivningslov för byggnader och tillstånd för miljöåtgärder grundar sig på förvaltningsbesvär. Vilka som har rätt att anföras besvär utöver intressenterna beror dessutom på lovet eller tillståndet i fråga. Till exempel kan också kommunmedlemmar anföras besvär över rivningslov och tillstånd för miljöåtgärder. Också i fråga om undantagsbeslut och avgöranden som gäller planeringsbehov är besvärslaget förvaltningsbesvär.

Enligt den gällande lagen har kommunmedlemmar besvärsmätt i fråga om rivningslov, och i fråga om bygglov som möjliggör rivning har besvärsmätten begränsats till intressenter samt till närings-, trafik- och miljöcentralen i situationer där det är fråga om rivning av en byggnad som är av nationell betydelse eller av betydelse för landskapet. Detta har lett till att bygglov som möjliggör rivning kan sökas i stället för rivningslov också i sådana situationer där det inte heller är meningen att bygga en ny byggnad.

2.5 Genomförandet av planer

2.5.1 Tomtindelning

Bestämmelser

Vid tomtindelningen planeras hur ett byggnadskvarter i detaljplanen ska indelas i med tanke på fastighetsekonomin, byggandet och tomtens användning ändamålsenliga registerfastigheter.

Tomtindelningen är också ett redskap för att genomföra detaljplanen. I förhållande till fastighetsbildningen är tomtindelningen ett förstadium: en tomt enligt den bindande tomtindelningen bildas till en fastighet vid fastighetsbildningen, då tomten styckas och registreras i fastighetsregistret som en enhet för jordäganderätt, en tomt. Bestämmelser om tomtindelning finns i markanvändnings- och bygglagen och om styckning i fastighetsbildningslagen (FBL, FörfS 554/1995). Tomtindelningen kan anges i detaljplanen, varvid den är riktgivande eller bindande. Efter att detaljplanen godkänts kan en bindande tomtindelning utarbetas och tomtindelningen i detaljplanen kan ändras genom ett separat beslut om tomtindelningen som fattas senare.

Fastigheter som benämns tomt kan bildas endast på ett detaljplaneområde och bara i sådana byggnadskvarter för vilka en bindande tomtindelning har utarbetats.

Bestämmelser om tomtindelning finns i 78–82 § i markanvändnings- och bygglagen och i 37–40 § i markanvändnings- och byggförordningen. I lagen föreskrivs det dessutom om sökande av ändring i tomtindelningen i 187 och 190 §, om besvär rätt i 194 § och om ikraftträdande i 200 § och i markanvändnings- och byggförordningens 93 § samt om verkställighet av beslut som inte vunnit laga kraft i lagens 202 §. Allmänna bestämmelser om taxan för handläggning av ärenden finns i lagens 145 §. Med stöd av lagens 204 a § är det möjligt att utföra arbeten och placera ut märken i terrängen under en tomtindelning.

Tomtindelning kan förrättas först när detaljplanebeslutet har vunnit laga kraft och det har kunnat göras att planen har trätt i kraft. I lagens 201 § föreskrivs det emellertid om verkställighet innan beslutet vunnit laga kraft. Bygglov får i allmänhet inte beviljas förrän den bindande tomtindelningen har godkänts (MBL 81 §), men det föreskrivs om undantag från detta i lagens 201 a § och 202 §. Dessutom kan lagens allmänna undantagsförfarande (MBL 171 §) användas. Inom området för en bindande tomtindelning får styckning inte förrättas så att det vid förrättningen uppkommer en ny fastighetsgräns som avviker från gränsen för ett byggnadskvarter eller för en sådan tomt som följer tomtindelningen (FBL 32 §).

I en del kommuner tillämpas lagen om försök med förenklade bygg- och planbestämmelser (FörfS 1257/2010, i fortsättningen försökslagen), enligt vars 5 § det är möjligt att bevilja bygglov, med avvikelse från MBL 81 § 2 mom., innan tomtindelningen utarbetats och tomten styckats.

Den som utarbetar en separat tomtindelning ska vara behörig för uppdraget (MBL 79 §). En separat tomtindelning kan utarbetas av kommunens fastighetsingenjör eller på hans eller hennes förordnande av någon annan kommunal tjänsteinnehavare som ska ha högskoleexamen inom lantmäteribranschen eller någon annan examen inom lantmäteribranschen på minst teknikernivå (markanvändnings- och byggförordningen, MBF 37 § 4 mom.).

Bestämmelser om behörighetsvillkor för fastighetsingenjörer finns i lagen om kommunens fastighetsingenjör (FörfS 557/1995). Enligt lagens 2 § är behörighetsvillkor för en fastighetsingenjör för tjänsten lämplig diplomingenjörsexamen avlagd vid Tekniska högskolans lantmäteriafdelning eller motsvarande tidigare examen. Enligt 1 § i samma lag ska det finnas en fastighetsingenjör i en kommun som för fastighetsregister. Även i andra kommuner kan det finnas en fastighetsingenjör. Enligt FBL 5 § kan förrättningsingenjören vid en fastighetsförrättning vara en diplomingenjör med för uppgiften lämplig lantmäterexamen, eller ingenjör eller tekniker med för uppgiften lämplig examen som avlagts vid en yrkeshögskola eller en teknisk läroanstalt.

Praxis

Kommunerna har utformat olika praxis för utarbetandet av tomtindelningar. I en del kommuner utarbetas riktgivande tomtindelningar och i en del bindande, i en del kommuner utarbetas tomtindelningen i samband med planen och i en del separata tomtindelningar. Även avgiftspraxisen varierar liksom huruvida ett kvarter första gången indelas i tomter som en helhet eller görs indelningen tomt för tomt. Inom försöksområdena kan tomtindelningarna göras samtidigt som bygglov beviljas eller efter att lovet beviljats, på andra ställen får bygglov inte beviljas innan tomten har registrerats.

Antalet tomtindelningar varierar mycket från kommun till kommun, från noll till flera hundra tomtindelningsbeslut per år. De genomsnittliga behandlingstiderna för ärendena, från anhängiggörande tills beslut fattas, är vanligtvis mellan en månad och fyra månader, om besluten inte överklagas. Kundpriserna för avgiftsbelagda tomtindelningar varierar beroende på grunden och kommunen. Priserna på separata tomtindelningar varierar från några hundra euro till cirka tusen euro och mer. I flera stora kommuner torde bindande tomtindelningar i högre grad utarbetas som separata tomtindelningar än genom detaljplanebeslut, trots att båda förfarandena förekommer. Antalet personer som sköter tomtindelningsuppgifter och de använda årsverkerna varierar mycket från kommun till kommun. En del köper också tjänster för att sköta uppdraget. I större kommuner motsvarar resurserna för tomtindelningsuppgifter från ett årsverke till fyra årsverken per kommun.

Tomtindelningen betjänar också behov som inte nämns i lagen, såsom tilldelande av adresser, bestämmande av fastigheters värde, provräkningar av outbrutna områden och beskattning.

Ett tomtindelningsbeslut är ett planliknande dokument, och om beslutet förblir gällande inverkar det en lång tid efter att det fattats. Beslutet ska, om det inte ändras genom en ny tomtindelning, följas även när man börjar bygga på området många år efter det att beslutet fattades. Av denna orsak är det viktigt att informationshanteringen som gäller uppgifter i beslut om tomtindelning sköts på korrekt sätt och att uppgifterna är lätta att hitta även i efterhand.

Rättspraxis

När det gäller tomtindelning finns det några årsboksbeslut av högsta förvaltningsdomstolen från markanvändnings- och bygglagens tillämpningstid. Samägande av en kvotdel av en tomt har förutsatt ägarnas gemensamma ansökan om bygglov eller samtycke, avtalet om delad besittning har emellertid kunnat påverka lagtolkningen (högsta förvaltningsdomstolen, HFD [2013:43](#) och [2018:82](#)). Rätt att inlösa en del av en tomt skulle ha beaktats när detaljplanen utarbetades så att inlösningsrätten inte orsakade i MBL 54 § avsedda oskäligen olägenheter (HFD [2008:60](#)). Bindande tomtindelning eller behov av sådan har kunnat påverka beskattningen av överlåtelsevinst på egen bostad (HFD [2015:75](#)) och fastighetsskattens belopp (Åbo förvaltningsdomstol, FvD [13.2.2012](#)).

I tolkningspraxis avseende tomtindelning (t.ex. riksdagens justitieombudsman, RJO [9.2.2006](#), FvD [13.2.2012](#) 12/0089/3 och HFD [2011:84](#)) har det varit oklart vad som avses med begreppet byggplats i 81 § 3 mom. i markanvändnings- och bygglagen och vilken betydelse har riktgivande planbeteckningar i rättsprövning som gäller byggplatsen.

Bedömning av nuläget

Möjligheten att utarbeta tomtindelningen i samband med detaljplanen eller separat har varit uppskattad. Systemet följer modellen med en lucka, där man genom samma förvaltningsbeslut kan avgöra två lagstadgade och separata ärenden med självständiga prövningskriterier. Möjligheten att använda en dylik modell med en lucka har upplevts som nödvändig och har ansetts främja smidiga procedurer.

En riktgivande tomtindelning har inga rättsverkningar som grundar sig på markanvändnings- och bygglagen. En riktgivande tomtindelning som angetts i en plan påverkar ändå i praktiken tolkningen av byggplatsens lämplighet i samband med bygglovsprövningen. I planerna används utöver riktgivande tomt eller tomtindelning dessutom begreppen riktgivande byggplats och riktgivande byggnadsyta för att visa hur byggnaderna kan placeras i kvarteret. I samband med lagreformen bör möjligheten att slopa begreppet riktgivande tomtindelning övervägas.

I bestämmelserna om hörande vid tomtindelning (MBL 79 §) lyfter man fram ägaren och innehavaren till en fastighet mittemot, trots att dessa vanligtvis inte påverkas så att de är parter i tomtindelningsärendet. Bestämmelsen om hörande behöver uppdateras i detta avseende.

Delgivning i tomtindelningsärenden sker för närvarande genom offentliga kungörelser och kommunala meddelanden. Dessa borde vid behov ersättas med effektivare former av delgivning till parterna, om möjligt. Ett personligt meddelande är i allmänhet ett effektivare sätt att informera en person än en offentlig kungörelse i datanätet. En offentlig kungörelse förhindrar å andra sidan formfel till följd av utebliven kungörelse i juridisk mening. Strävan i bestämmelsen bör vara att förena en effektiv delgivning med uppfyllelse av formkraven.

Kriterierna och procedurbestämmelserna för prövning av avgöranden som gäller tomtindelning finns delvis på lagnivå och delvis på förordningsnivå. Kraven på noggrant avgränsade lagbestämmelser och tillämpningsområdets exakthet talar för en mer exakt reglering på lagnivå.

Kravet på att ett servitut för körförbindelse ska anvisas vid tomtindelningen (MBF 37 §) har visat sig vara besvärligt därför att servitutet egentligen stiftas först vid fastighetsbildningsförrättningen. Ett servitut stiftas i enlighet med fastighetsbildningslagens bestämmelser, varvid det kan bestämmas att platsen för servitutet blir en annan än den som anvisats vid tomtindelningen. (Jorddomstolen, JD, 6.3.2012, dom 12/3198) Det är ändamålsenligare och tydligare att servitut anvisas vid endast ett förfarande.

Försökslagens modell, där bygglov kan beviljas före den bindande tomtindelningen och innan tomten bildas till en fastighet, har enligt uppföljningsresultaten fungerat bra i de kommuner som tillämpar försökslagen. En motsvarande modell har senare godkänts som huvudregel vid tredimensionell fastighetsbildning. Vid den senare har mindre undantag från tomtindelningen tillåtit, om alla parter har gett sitt samtycke (MBL 81 a §). Försökslagen har varit i kraft i 10 år och resultaten av försöket är kända. Försökslagen bör upphävas, eftersom det inte längre finns något behov av försöket.

Tomtindelningen jämte rättsverkningar är i kraft även efter det att tomten bildats till en fastighet. Vid fastighetsbildningen kan avvikelser göras från gränsen enligt tomtindelningen med stöd av 20 § i fastighetsbildningsförordningen (FörfS 1189/1996). Detta kan leda till motstridiga gränssanteckningar i olika register och juridiskt oklara tolkningssituationer när bygglov beviljas. Strävan bör vara att förtydliga situationen.

Kommunerna har haft olika praxis för att ta ut kostnaderna för tomtindelningen. Utgångspunkten är att den bindande tomtindelning som lagen förutsätter är avgiftsfri första gången den utarbetas för ett detaljplaneområde, eftersom den första tomtindelningen är en nödvändig fas i genomförandet av planen som utarbetas på myndighetens initiativ och hör till myndighetens uppgifter. Den betjänar samma mål av allmänt intresse som detaljplanen. Regleringen behöver förtydligas i fråga om avgifterna för att förenhetliga praxisen.

Icke professionella personers svårigheter att uppfatta tomtindelningens juridiska betydelse kan delvis bero på det använda begreppet. Många uppfattar benämningen så att tomtindelningen ger upphov till en ny tomt som kan bebyggas, trots att en sådan uppstår först vid fastighetsförättningen. Användningen av begreppet tomt i vissa paragrafer i markanvändnings- och bygglagen orsakar förvirring, eftersom samma benämning används för den planerade enheten (s.k. plan-tomt) och för den enhet som bildats till en fastighet (s.k. registertomt eller tomt). En uppdatering av begreppen bör övervägas.

Det har delvis rått tolkningsmässig oklarhet beträffande tillämpningen av bestämmelserna om behörighet för den som utarbetar en tomtindelning när tomtindelningen görs som en del av detaljplanen. Det föreskrivs särskilt om behörighet för den som utarbetar en detaljplan, men i bestämmelsen tas inte ställning till vem som kan utarbeta en detaljplan när den innehåller en bindande tomtindelning (MBF 3 §). Behörighetsvillkoren borde spegla den utveckling som ägt rum i fastighetsbildningslagstiftningen och även statsrådets förordning om proportionalitetsprövning före antagandet av reglering av yrken (FörfS [376/2020](#)), som trädde i kraft 2020, borde beaktas.

Examensreformen har förändrat utbildningen inom lantmäteriindustrin. Tekniska högskolans lantmäteriafdelning har upphört att existera, så hänvisningen i lagen är föråldrad. Vid Aalto-universitetet finns inte någon särskild examensbenämning eller examen för diplomingenjör inom lantmäteriindustrin.

Det är inte obligatorisk att ha en tjänst som fastighetsingenjör i kommunen, så kommunens behov av att utse en fastighetsingenjör för tomtindelningen är onödigt tungt. Det vore enklare att föreskriva om de uppdaterade behörighetsvillkoren direkt i markanvändnings- och bygglagen.

För att genomföra Europeiska unionens regelverk om yrkeskvalifikationer har skyldighet att göra en så kallad proportionalitetsprövning när det föreskrivs om behörighet införts i Finland. Bestämmelser om prövningen finns i statsrådets förordning om proportionalitetsprövning före antagandet av reglering av yrken. Skyldigheten att göra proportionalitetsprövning träder i kraft om det föreskrivs noggrannare om examenskraven i lag än en allmän hänvisning till examensnivån.

Med reglerat yrke avses en tjänst eller uppgift där specifika i lagstiftningen föreskrivna yrkeskvalifikationer krävs av den som tillträder eller utövar tjänsten eller uppgiften (Lagen om erkännande av yrkeskvalifikationer, FörfS [1384/2015](#), 3 §).

Den gällande markanvändnings- och bygglagens (79 §) och markanvändnings- och byggförordningens (37 §) krav på utbildning för den som utarbetar en tomtindelning motsvarar innehållet i definitionen av reglerat yrke. Sålunda, om det i den föreslagna lagen ingår en bestämmelse som uttrycker behörighet på nuvarande sätt, måste det göras en proportionalitetsprövning under beredningen och efter att lagen trätt i kraft måste examenskraven för det reglerade yrket anmälas till Europeiska kommissionens databas (se också Utbildningsstyrelsens webbplats om proportionalitetsprövning, [länk](#), läst 10.2.2021)

2.5.2 Allmänna områden

Bestämmelser

I 12 kap. i markanvändnings- och bygglagen föreskrivs det om anläggande av allmänna områden enligt detaljplaner. Anläggande betyder oftast att ett område som i planen anvisats som gata, trafikområde, torg, park eller annat rekreationsområde planeras och byggs och därefter upplåts för allmänt bruk. För anläggande är det nödvändigt att kommunen förvärvar besittnings- och äganderätt till området, om kommunen inte redan äger området. Dock gäller vissa undantag från äganderätt som villkor för byggande särskilt på gatuområden. Av trafikområdena ansvarar staten för byggandet av landsvägar, på byggande av dem tillämpas lagen om trafiksystem och landsvägar (landsvägslagen, FörfS 503/2005).

Bestämmelser om kommunernas rätt att lösa in gatuområden med äganderätt och att ta dem i sin besittning för anläggande samt om förfaranden och ersättning i anslutning till detta finns i 92–96 § och 104–109 § i markanvändnings- och bygglagen. Övergångsbestämmelser finns i lagens 218–219 §. Bestämmelser om utarbetande av gatuplaner och planer för andra allmänna områden samt om tidpunkten för anläggande av områdena samt om andra frågor som gäller byggande och upplåtande för allmänt bruk finns i lagens 83–90 §. Dessutom föreskrivs det om förfarandet och växelverkan i 41–47 § i markanvändnings- och byggförordningen. Bestämmelser om gatuplanens förhållande till åtgärdstillstånd finns i 126 och 126 a §, om rivningslov i 127 § och om dagvattenplan i 103 1 § i markanvändnings- och bygglagen. Ändring i en gatuplan söks enligt markanvändnings- och bygglagen efter eventuellt rättelseyrkande (187 §) genom förvaltningsbesvär (190 §), det kan bestämmas att ett beslut om godkännande av en plan ska träda i kraft innan det har vunnit laga kraft (202 §). Bestämmelser om skyldighet att föra en förteckning över obetalda men avtalade ersättnings finns i 102 § i markanvändnings- och byggförordningen.

På ett område som får sin första detaljplan baserar sig systemet för besittningstagande av gatuområden och den ersättning som ska betalas för ett gatuområde på den undantagslag som stiftades 1958 (nedan även fullmaktslagen). Undantaget gäller kravet i 15 § 2 mom. i grundlagen. Den så kallade lucka som undantagslagen skapade ansågs vara tillräcklig för att markanvändnings- och bygglagen, som trädde i kraft 2000, kunde antas med stöd av den fullmaktslag som stiftats för 1958 års byggnadslag med endast små materiella ändringar. (Se GrUU 38/1998 rd, s. 6/II.)

Regleringen av ansvarsfördelningen i samband med trafikledshållningen baserar sig i Finland på flera lagar, såsom landsvägslagen, lagen om enskilda vägar (560/2018) och markanvändnings- och bygglagen.

Kommunens gatuhållningsskyldighet är i enlighet med 86 § i markanvändnings- och bygglagen bunden till genomförandet av detaljplanen så att en gata ska byggas när trafikbehovet på grund av markanvändning som genomförts enligt detaljplanen kräver det och de kostnader som orsakas kommunen av att gatan byggs inte kan betraktas som oskäliga jämfört med detta. I lagens 86 a § föreskrivs om villkor i anslutning till överföring av gatuhållningen när ett gatuhållningsbeslut leder till att en landsväg upphör och trafikledshållningen överförs från staten till kommunen.

I lagen om enskilda vägar sägs att när kommunen har blivit gatuhållningsskyldig för en gata till vilken trafiken på en enskild väg eller en vägdel är avsedd att överföras, eller när kommunen har börjat bygga en sådan gata, ska kommunen överta väghållningen av den enskilda väg eller

vägdela som ändras till gata. En vägdelaägare eller ett väglag har rätt att föra frågan om kommunens skyldighet att överta väghållningen till den behöriga närings-, trafik- och miljöcentralen för behandling, och myndigheten kan vid vite ålägga kommunen att fullgöra denna skyldighet (13 §).

Praxis

Med undantag av landsvägar är det i allmänhet kommunens uppgift att anlägga allmänna områden som anvisats i planer. För gatornas del framgår den ansvariga aktören klart av lagen (MBL 84 §), för andra allmänna områden antingen anvisas den ansvariga aktören i planen eller så kan man i vissa fall, såsom i fråga om begravningsplatser eller parker, sluta sig till den av områdets användningsändamål eller någon annan motsvarande omständighet.

Anläggandet av områden påverkar områdets invånares och andra användares samt grannfastigheternas ägarens och innehavares ställning. Deras möjligheter till rekreation samt att röra sig och samlas är delvis beroende av att allmänna områden anläggs, eftersom tomterna med sina gårdsplaner och omgivningar sällan räcker till för att tillgodose dessa behov i täta stadsområden. Likaså är teleoperatörer och andra ägare till nät som betjänar samhället och fastigheterna beroende av att och på vilket sätt allmänna områden anläggs, eftersom nätens stamlinjer placeras på gatuområden i en tät stadsstruktur.

Markanvändnings- och bygglagen tillämpas i Fastlandsfinlands 293 kommuner. De stora skillnaderna i kommunernas storlek och deras varierande verksamhetsmiljö påverkar anläggandet av allmänna områden. En del kommuner sköter processerna tämligen självständigt med egna krafter, en del anlitar konsulter till exempel som stöd för gatuplanering och annan teknisk planering samt för att komplettera sitt fastighetstekniska kunnande. Även kommunernas investeringsbudgetar och tillväxttrycket i staden samt behovet av att planera och anlägga allmänna områden varierar stort.

Kostnadsmissigt är byggandet av gator vara den dyraste biten när allmänna områden anläggs. Till exempel i Vanda går cirka 5 % av den årliga investeringsbudgeten på cirka 40 miljoner euro (2019) till planering av gator, 50 % till byggande av gator, 15 % till byggande av parker och andra allmänna områden och likaså 15 % till vattentjänster som genomförs samtidigt. Gatuplaneringsprocessen räcker vanligtvis från några månader till ett år. Planerings- och byggtidpunkten påverkas i praktiken av kommunens investeringsbudget och behoven att bygga och sanera vattentjänstnät som finns under gatan.

Besittningstagande av gator (MBL 95 §) är en process som vanligtvis räcker från två veckor till två månader och som sköts i kommunen antingen vid sidan av andra arbeten eller som en tjänsteinnehavares huvuduppgift. Kunder i processen är granntomternas ägare, som är intresserade av inte bara vad som kommer på gatuområdet utan också av den egna tomtens och de egna planteringarnas öde. Största delen av gatuområdena övergår i kommunens besittning genom frivilliga avtal. I kommunerna i Finland sker varje år många frivilliga och andra besittningstaganden av gatuområden. I de knappt 10 kommuner som deltog i beredningsfasens verkstad uppskattades de till sammanlagt drygt tusen per år.

Innan en gata byggs företes intressenterna en gatuplan eller någon annan plan för det allmänna området, men det handlar inte om en teknisk plan med vars hjälp gatan byggs. Gatuplanen utarbetas antingen före eller efter att ägande- eller besittningsrätten till området övergår till kom-

munen, beroende på kommunens praxis och det enskilda fallet. I samband med gatuprojekt behövs dessutom tiotals, rentav hundratals, tekniska planer för att bygga gatan, vilkas innehåll inte är föremål för deltagande.

Utarbetande av gatuplanen utgör ofta den första fasen, då de boende får konkret information om att en gata ska byggas och en uppfattning om vad det betyder för planteringarna på och användningen av deras tomter. Det framförs en del anmärkningar mot gatuplaner. Exempelvis i Vanda framfördes 9 anmärkningar under 2019, då det under samma tid utarbetades cirka 30 gatuplaner. Anmärkningarna gällde ofta den i detaljplanen avgjorda avgränsningen för gatuområdet i förhållande till tomten och inte de egentliga lösningarna som var föremål för planering.

Gatuplanens innehåll och omfattning kan variera. I planen presenteras till exempel platsen för körbanan och gång- och cykelvägen, gatans tvärsnitt och gatans dräneringsarrangemang. I gatuplanen avgörs inte trafikregleringsfrågor, till exempel om genomfart är förbjuden eller om trafiken är enkelriktad eller om det råder en viss hastighetsbegränsning på vägen. Däremot presenteras fartgupp och andra strukturella lösningar för att förbättra trafiksäkerheten på gatan ofta i gatuplanen, men enligt nuvarande lagtolkning är det osäkert huruvida till exempel fartgupp som konstrueras i efterhand kräver en gatuplan eller inte. I det skede då gatan byggs är det i praktiken entreprenören som sköter informationen till de boende om störningar och hur projektet framskrider, myndighetens roll är ringa i byggnadsskedet.

På ett gatuområde ska det finnas utrymme för många och trycket på att använda området för även andra ändamål än att ordna mobilitet ökar när städerna förtätas och tomtmarken stiger i värde. Vid detaljplaneringen måste det i tillräcklig mån ses till att på gatuområdet finns utrymme för all verksamhet och alla anordningar som ska finnas på gatan. Gatubyggande är tredimensionellt och det finns behov av utrymme både under och ovanpå markytan. I detaljplanen är det viktigt att i tillräcklig mån se till saker som påverkar förhållandena mellan gatan och tomterna, såsom höjdlägen och eventuella platser för tomtanslutningar.

Färdiga gatuplaner utnyttjas till exempel för information och underhåll och när gatukonstruktionerna ändras. I vissa städer finns gatuplaner och andra planer för allmänna områden på stadens webbplats, men det kan vara utmanande att hitta dem bland annan information.

I och med digitaliseringen underhålls information om olika lednings-, rör-, kabel- och andra nät och infrastruktur i flera olika register och förteckningar. Till exempel trafikledsförvaltningen underhåller med stöd av lag informationssystemet för väg- och gatunätet (digiroad), landsvägsregistret enligt landsvägslagen (108 a §) och ett register över nätens fysiska infrastruktur och positionerna för nätens delar enligt nätinfrastukturlagen (lagen om sambyggnad och samutnyttjande av nätinfrastuktur, FörfS 276/2016). Lantmäteriverket för registret över enskilda vägar enligt lagen om enskilda vägar (89 §). Dessutom har kommunen ett ledningsregister (MBF 45 §) och skyldighet att föra separata förteckningar över bland annat betalning av ersättningar för kostnader för gator och annan samhällsstruktur (MBF 102 § och MBL 91 p §). En del av anteckningarna om nät görs i fastighetsregistret (MBF 81 §) eller i lagfarts- och in-teckningsregistret (MBL 91 p och 97 §). Många myndigheter har dessutom geodatabaserade register och stadsmodeller över bland annat gator och andra allmänna områden samt planer som gäller dem och delar informationen över internet.

Ansvarsfördelningen mellan staten och kommunerna, och å andra sidan enskilda väghållare, hittas i olika definitionsbestämmelser (MBL 83 §) och i olika avsnitt i markanvändnings- och bygglagen samt till vissa delar även i lagen om enskilda vägar och landsvägslagen. Ofta avtalar man också om kostnaderna för genomförandet av trafikleder.

Bedömning av nuläget

Bestämmelserna om besittningstagande av gator är en del av systemet med överlåtelse av gator utan ersättning, som föreslås bli slopat i denna lagreform. Systemet med överlåtelse utan ersättning måste slopas, eftersom det i regel inte längre anses korrekt att avvika från de grundläggande fri- och rättigheterna med stöd av den lucka som skapats genom den gamla fullmaktslagen som berättigar till detta system. Konflikter mellan grundlagen och lagförslagen ska i första hand lösas genom ändringar i lagförslagets materiellrättsliga bestämmelser (se GrUU 61/2010 rd, s. 5/II).

Det är viktigt att besittningstagande av gatutområden även i fortsättningen kan skötas snabbt, i takt med stadsutvecklingen. På områden för den första detaljplanen lyckas det i nuläget genom avtal eller överlåtelse utan ersättning med stöd av undantagslagen och snabbt besittningstagande i samband därmed.

När förfarandet med överlåtelse utan ersättning måste slopas i samband med lagreformen blir det möjligt att förenhetliga reglerna om förhandsbesittningstagande av gatuområden så att de är desamma på områden för både den första detaljplanen och andra detaljplaner och så att de motsvarar anläggandet av andra allmänna områden som kommunen bär genomförandeansvar för, såsom parker och andra grönområden. Detta skulle förtydliga regleringen och förfarandena.

Markanvändnings- och bygglagen innehåller bestämmelser om kommunernas rättigheter och skyldigheter vid anläggandet av allmänna områden som i ljuset av dagens författningsberedningspraxis är tämligen öppna. I dessa bestämmelser ges rätt att till exempel överföra en uppgift utanför myndighetsmaskineriet eller rätt att dra in någon uppgift eller fatta ett beslut utan att det samtidigt föreskrivs om villkoren för beslutsprövning av detta. Innehållet i till exempel överlåtande av gatuhållningen åt någon annan (84 §), upphörande med gatuhållningen (86 §) samt en del av lagbestämmelserna om planering av allmänna områden är tämligen öppet. Det föreskrivs delvis om byggande och bygginstränkningsnivå på allmänna områden i förordningen, trots att lag vore en mer korrekt författningsnivå på grund av sakens natur och eftersom den hör till kommunens behörighet (till exempel MBF 47 §). Bestämmelserna bör preciseras på grund av kravet på att inskränkningar av grundlagens grundläggande fri- och rättigheter måste vara noggrant avgränsade.

Bestämmelserna om byggande av gator och anläggande av allmänna områden saknar flexibilitet och möjligheter att i ringa mån avvika från detaljplanen när närmare planer utarbetas och vid byggande. Det bör övervägas om sådana ska fogas till lagen. I samband med ringa avvikelser och preciseringar har man hittills tytt sig till antingen markanvändnings- och bygglagens allmänna undantagsbestämmelse (171 §) eller till gatuplaner eller byggande utan föregående förvaltningsförfarande.

Deltagande i beslutsfattandet om gatuområden sker inte alltid vid rätt tidpunkt. Vid planeringen av gatuområden har man märkt att många som lämnar in anmärkningar vill ändra på saker som det redan tidigare beslutats om i detaljplanen. Anmärkningar mot gatuplanen är inte ett effektivt sätt för kunderna att påverka, om det handlar om avgränsningen av gatuområdet, som det har beslutats om i en plan som vunnit laga kraft och som inte kan ändras i gatuplanen.

Under deltagandet borde det på alla planeringsnivåer satsas på att människorna förstår innehållet i de handlingar som är föremål för samråd och vilka förändringar beslutet medför jämfört med nuläget. Utifrån detaljplanen kan det till exempel vara svårt att föreställa sig var gatorna är belägna i naturen och hur de placerar sig i naturen på den egna fastigheten. (se också Slopande

av skyldigheten att överlåta gatuområden utan ersättning. Bakgrund, konsekvensanalyser, konsekvenser och lösningar, MM 2020:9, s. 50.)

När ett detaljplaneområde genomförs konkretiseras olika aktörers behov av att använda gatuområdet. Ett kostnadseffektivt och smidigt genomförande lyckas när detaljerna i genomförandet beaktas tillräckligt i detaljplaneringen och annan planering och när olika experter samarbetar aktivt. I reformen bör man försöka främja sådant samarbete.

Myndigheterna har mycket datamaterial om trafik-, kommunikations-, energi- samt vatten- och avloppsnät och man har inte till alla delar funderat på informationshanteringsrelationerna mellan dem. Nätens stamlinjer finns i allmänhet på gatuområden i tätorter, så både kommunen och de aktörer som bygger nät har ett kontinuerligt behov av aktuell information om dem. Eftersom det förutsätts i informationshanteringslagen att myndigheterna genomför regelbundet återkommande och standardiserad elektronisk överföring av information mellan informationssystem via tekniska gränssnitt, kan man förvänta sig att i framtiden klarläggs åtminstone informationshanteringen, arbetsfördelningen och uppgifterna i fråga om myndigheternas register. Denna utveckling bör beaktas och i mån av möjlighet främjas.

I den föreslagna lagen behövs det möjligheter för myndigheter som sköter byggandet av en gata eller ett annat allmänt område att röra sig på någon annans område, vid behov sätta upp märken och vidta andra planeringsåtgärder och åtgärder för att förbereda byggande. Också befogenheter att anlita ett eventuellt biträde bör fogas till lagbestämmelserna, eftersom det är vanligt att kommunerna köper planeringen och byggandet av gator av privata aktörer.

Tillämpningsområdet för bestämmelsen i den gällande lagens 109 § om avtal om genomförande av en plan och om ersättning överlappar delvis bland annat jordabalkens bestämmelser om avtal som gäller fastigheter. Bestämmelsens ordalydelse är på så vis vidsträckt att den tycks ingripa tämligen djupgående i den kommande förvärvarens rättsställning. Antingen behöver bestämmelsen preciseras eller så kan den strykas ur lagen, eftersom jordabalken redan innehåller grundläggande bestämmelser om avtals bindande verkan vid fastighetsfång.

2.5.3 Dagvatten

Bestämmelser

Med dagvattenhantering avses åtgärder för infiltrering, fördröjning, avledande, avloppshantering och behandling av regn- eller smältvatten som ansamlas på markytan och på byggnadstak eller andra ytor i bebyggda områden (MBL 103 a och 103 b §).

Bestämmelser om dagvattenhantering finns i 13 a kap. i markanvändnings- och bygglagen, som trädde i kraft den 1 september 2014. I kapitlet föreskrivs det om bland annat allmänna mål för dagvattenhanteringen (103 c §), fastighetsägarens ansvar (103 e, f, g, h §), kommunens skyldighet att ordna och planera dagvattenhanteringen (103 i, l, m §), tillsyn över dagvattenhanteringen och förelägganden (103 d, j, k §) samt dagvattenavgift (103 n, o §). Kapitlets bestämmelser tillämpas även på dräneringsvatten från grunder. Bestämmelser om sökande av ändring finns i lagens 190 och 190 b §, om inspektionsrätt i lagens 183 § och om utförande av arbeten i lagens 204 a §.

Dagvattenbestämmelserna i markanvändnings- och bygglagen och i lagen om vattentjänster (VTL, FörfS 119/2001) är delvis parallella vad gäller det materiella området. Valet av vilken lag som tillämpas beror delvis på kommunens beslut (se MBL 103 f och VTL 2 och 17 a §).

Praxis

Finlands Kommunförbund har utrett kommunernas praxis när det gäller att organisera dagvattenhanteringen genom en enkät 2019. Nästan 60 % av dem som svarade uppgav att kommunen svarar för all dagvattenhantering, även för röravloppen på sitt område med stöd av markanvändnings- och bygglagen, och vattentjänstverket är inte ansvarig aktör. I utredningen uppskattade man att kommunerna i hela landet kan ha något under 19 000 kilometer röravlopp för dagvatten. Av röravloppen fanns 60 % i kommunens och 40 % i vattentjänstverkets balansräkning, balansräkningen beskriver rorinnehavet. (Hulevesien hallinnan organisointi kunnissa, Finlands Kommunförbund, [KL 2020](#), s. 4-9.)

Uppskattningsvis cirka 33—52 kommuner har infört dagvattenavgift. Avgifternas variationsbredd är enligt utredningen tämligen stor, eftersom avgiften baserar sig på olika faktorer och de omständigheter som ligger till grund för den, till exempel fastigheternas arealer, varierar. Avgiften för ett egnahemshus kan variera från 10 euro till 2 000 euro enligt kommunens taxa. I taxorna har man kunnat fastställa maximala avgiftsbelopp för avgiftsklasserna, till exempel så att årsavgiften för egnahemshusfastigheter är högst 25 euro. ([KL 2020](#), s. 14-19)

Det har publicerats ett årsboksbeslut av högsta förvaltningsdomstolen som gäller tillämpning av bestämmelserna om dagvattenhantering. Högsta förvaltningsdomstolen ansåg att när en taxa som lämnar rum för tolkning tillämpas i beräkningen av dagvattenavgiften förutsätter det att den myndighet som fastställer den kommunala avgiften utreder de faktiska egenskaperna och omständigheterna på fastigheten och också uppger tillräckliga skäl för sitt beslut. Stadsutvecklingsnämndens beslut var till dessa delar bristfälligt och avgiftsbeslutets lagenlighet hade inte utretts. Förvaltningsdomstolens och nämndens beslut upphävdes och ärendet återförsändes till nämnden för ny behandling. ([HFD:2021:12](#))

Tavastehus förvaltningsdomstol upphävde genom sitt beslut den 16 september 2019 (beslut 19/0973/2) beslutet om stadens dagvattentaxa eftersom avgiften fastställts på felaktiga grunder. Det fanns inte ett tillräckligt samband mellan grunden och mängden dagvatten som uppkom på området eller dagvattnets kvalitet och grunden var inte tillräckligt jämlig.

Det uppskattas att de högsta laglighetsövervakarna har fått ta emot klagomål över dagvattenavgifter i medeltal 5 gånger per år. Grunden för klagomålet har oftast hänfört sig till antingen antalet avgifter som markägaren påförts eller till att avgiftsskyldighet föreligger trots att fastigheten inte avleder dagvatten till kommunens dagvattensystem eller har någon annan nytta av det.

Bedömning av nuläget

Under beredningen har det uttryckts oro i fråga om dagvattenavgifternas skälighet. Dessutom har det i vissa kommuner rått oklarhet om innehållet i kommunernas ansvar för att ordna dagvattenhanteringen i detaljplaneområden (103 i §).

Målet när dagvattenbestämmelserna infördes var att dagvattenavgifterna skulle vara skäliga och rättvisa med avseende på olika användare och att när avgifterna bestämdes skulle hänsyn tas särskilt till den förvaltningsrättsliga jämlikhetsprincipen (RP 218/2013 rd, 103 n och 103 m §, specialmotivering). En grund för avgiften skulle dessutom vara den nytta som fastigheten har av tjänsten, trots att full kostnadsmotsvarighet inte eftersträvats (GrUU 11/2014 rd, s. 6–7).

I Kommunförbundets utredning har kommunernas experter lyft fram vissa missförhållanden som de upplevt i samband med tolkningen av de nya bestämmelserna (KL 2020). I vissa kommuner har de personer som sköter dagvattenavgifterna fått rikligt med respons från kommuninvånarna och de har upplevt att de ställts inför sådana utmaningar som lagstiftningen inte erbjuder några direkta lösningar på. Bestämmelserna har delvis ansetts krångliga. I alla kommuner har det inte ansetts vara en bra lösning att hela detaljplaneområdet kategoriskt ska ses som dagvattenhanteringsområde, om området har planlagts och bebyggt på ett tämligen luftigt sätt för länge sedan, innan dagvattenbestämmelserna trädde i kraft, och det saknar såväl dagvattenavlopp som öppna diken. När avgift införts på gamla områden har kommuninvånarna börjat kräva kompensation för avgiften, trots att det i sig inte förkommit några vattenproblem. Det har ansetts nästan omöjligt att bevilja befrielse från avgiften med stöd av paragraferna, vilket kan ha varit svårt att förklara för kunden. Man kan befrias från att ansluta sig till nätet, men det medför inte direkt befrielse från skyldigheten att betala den offentlighetsrättsliga avgiften. Dagvattenavgiften i denna form har upplevts som en avgift av skattenatur, eftersom det i praktiken är omöjligt att befrias från avgiften till exempel på grund av nyttoaspekten på dränering av allmänna områden. Dessutom har det kommit respons på brister i beredningen och motiveringen av bestämmelserna, eftersom införandet av den offentlighetsrättsliga dagvattenavgiften inte motiverades tillräckligt vid beredningen av markanvändnings- och bygglagen. Det har varit svårt att motivera avgiften för kommuninvånarna, eftersom dagvattenhanteringen ses som motsvarande grundläggande infrastruktur som till exempel gatu- och parkunderhåll. I svaren har även andra problem och utvecklingsönskemål lyfts fram. (KL 2020, s. 21–24)

Grunderna för bestämmande av den lagstadgade dagvattenavgiften behöver preciseras genom att lagen utökas med de villkor för prövning av skälighet och rättvisa och de processrättsliga skyddsregler som framfördes i lagens motivering. När dagvattenbestämmelserna tillämpas behöver uppmärksamhet fästas vid behovet av dagvattentjänster och den erhållna nyttan, för att säkerställa att tillräcklig hänsyn tas till skälighet och rättvisa när avgiftstaxan utarbetas och tolkas. Det är inte möjligt att avvika från förvaltningslagen genom bestämmelser på lägre nivå och inte heller genom taxabeslut eller i tillämpningspraxis utan lagstöd. Vid behov bör även bestämmelserna om förfarandet preciseras av denna orsak och för att trygga att 21 och 22 § i grundlagen efterlevs.

2.5.4 Markpolitik

Bestämmelser

Enligt markanvändnings- och bygglagen hör det till kommunens uppgifter att sköta utövandet av markpolitiken på sitt område (MBL 20 §). Kommunens markpolitik omfattar sådana mål och åtgärder för kommunens markförvärv och genomförandet av planer som skapar förutsättningar för en utveckling av samhällen (MBL 5 a §).

I markanvändnings- och bygglagen föreskrivs det inte desto närmare om innehållet i eller målen för kommunernas markpolitik. De ovannämnda bestämmelserna om markpolitik fogades till lagen 2015 av orsaker som hade att göra med konkurrens och ett tillräckligt tomtutbud. Genom lagreformen ville man inte begränsa kommunernas prövningsrätt när det gäller att använda olika markpolitiska metoder. (RP 334/2014 rd, s. 1).

I markanvändnings- och bygglagen ingår bestämmelser om kommunens uppgifter som kan hänföras till markpolitiska metoder i lagens 12 a kap. (Ersättning för kommunernas kostnader för samhällsbyggande), 13 kap. (Överlåtelse och inlösen av mark), 14 kap. (Ersättning till följd

av genomförandet av generalplaner och detaljplaner) och 15 kap. (Utvecklingsområden). Dessutom innehåller lagens 10 kap. (Särskilda bestämmelser om strandområden) och 12 kap. (Gator och andra allmänna områden) bestämmelser om överföring av genomförandeansvaret för planer (75 § 4 mom. och 91 §) och bestämmelser om kommunens uppgift att anlägga gator, parker och andra allmänna områden på detaljplaneområden. Även kommunens uppgift att ordna dagvattenhantering på detaljplaneområden i 13 a kap. är genomförande av detaljplanen.

I markanvändnings- och bygglagen föreskrivs det om kommunens befogenheter att utöva offentlig makt på markpolitiska område. Kommunen kan vid hot om inlösnings ålägga ägaren att bebygga sin byggplats för att genomföra detaljplanen (97 §). Dessutom kan kommunen förvärva äganderätten till ett område genom inlösnings (96–100 §) och få ägande- och besittningsrätt till gatuområden med stöd av förfarandet med så kallad inlösnings utan ersättning (94, 95, 104–109 §). Kommunen kan överföra ansvaret för att anlägga allmänna områden i detaljplanen jämte kostnadsansvar på en enskild aktör (75, 84, 91, 112 §). På områden som benämns utvecklingsområden kan kommunen besluta om en fastighetsreglering på det sätt som föreskrivs särskilt bland annat för att fördela nyttan av och kostnaderna för detaljplaneringen och använda sin förköpsrätt i större utsträckning än normalt (110–112 §). På ett utvecklingsområde kan kommunen ta ut en i förhållande till nyttan skälig utvecklingsavgift av markägaren, om åtgärderna för utveckling av området medför sådan särskild nytta för markägaren som inte står i proportion till de kostnader markägaren betalt (112 §). Även inom ett annat område som detaljplaneras kan kommunen ålägga de markägare vilka har avsevärd nytta av detaljplanen att på det sätt som anges i lagens 12 a kap. delta i kommunens kostnader för samhällsbyggande (91 a §). Dessutom kan kommunen använda sin prövningsrätt i anslutning till planläggning, undantag och avgöranden som gäller planeringsbehov för att stödja de markpolitiska målen, trots att dessa förvaltningsbeslut i allmänhet inte betraktas som egentliga markpolitiska metoder.

I markpolitiken använder kommunen avtal och andra privaträttsliga rättshandlingar i enlighet med vad som föreskrivs på andra ställen i lag. Kommunerna köper och säljer mark, arrenderar ut tomter, använder tomtöverlåtelsevillkor som stödjer genomförandet av planer och andra mål samt ingår avtal om planläggning och om genomförandet av planerna (*markanvändningsavtal*, 91 b §). De privaträttsliga metodernas effektivitet i markpolitiken baserar sig delvis på lagstadgade metoder, som fungerar som ram för de frivilliga metoderna. [se RP [167/2002 rd](#), s. 7II och 12/I]

Användningen av markanvändnings- och bygglagens markpolitiska metoder begränsas genom bestämmelserna om paragrafernas tillämpningsområde i allmänhet till det detaljplanerade området eller ett område som detaljplaneras. Inlösnings (99 §) och utvecklingsområdesförfarandet (110–112 §) kan användas utanför detaljplaneområden, likaså kan markanvändningsavtal enligt definitionen ingås på alla plannivåer.

Anläggande av detaljplaneområden

Ett syfte med markpolitiken är att främja genomförandet av detaljplaner. En detaljplan genomförs i praktiken när området bebyggs kvalitativt och kvantitativt på ett sätt som styrs av detaljplanen. Genomförande betyder både att byggnadskvarter bebyggs genom att byggnader uppförs samt att allmänna områden anläggs genom att gator, parker och andra motsvarande områden byggs. Kommunen ansvarar i huvudsak för anläggandet av allmänna områden. För bebyggandet av områden som reserverats för allmänna ändamål, dvs. för offentliga samfunds offentliga uppgifter, svarar kommunen eller något annat offentligt samfund, för anläggandet av områden som reserverats för privat byggande svarar den som äger området.

I detaljplanen ska anges omfattningen av byggandet i ett byggnadskvarter eller en del av det. Vanligtvis anges den maximala omfattningen, varvid man även, om man så vill, kan uppföra mindre byggnader än den totala byggrätt som planen anger.

Områdets ägare är inte skyldig att aktivt bebygga sin fastighet och på så vis genomföra detaljplanen när detaljplanebeslutet träder i kraft. Skyldighet kan dock påföras genom markpolitiska metoder, det kan ske till exempel genom markanvändningsavtal, tomtöverlåtelsevillkor och byggnadsuppmaningar (MBL 97 §).

Kommunen kan utforma detaljplanebestämmelserna, villkoren i markanvändningsavtal eller tomtöverlåtelsevillkoren för tomter som den äger så att när genomföraren börjar bygga är denne skyldig att uppföra olika slags byggnader av åtminstone en viss omfattning eller att iaktta andra villkor som reglerar arten av byggandet eller byggnadssättet. I samband med detaljplanen är det fråga om utövning av offentlig makt, i tomtöverlåtelsevillkor och andra avtal om privaträttsliga förpliktelser.

Offentliga samfund svarar för anläggandet av allmänna områden enligt detaljplanen (MBL 84 och 90 §). I planen anvisas eller bestäms vilket offentligt samfund som svarar för anläggandet, vanligtvis är det kommunen för andra allmänna områden än landsvägar och staten för landsvägar. Dessutom anlägger församlingarna områden för begravningsplatser.

Innan ett allmänt område anläggs ska det förvärvas i det offentliga samfundets ägo, om området inte är i det offentliga samfundets ägo redan vid detaljplanläggningen. När den gäller gatuområden som får sin första detaljplan räcker det att det offentliga samfundet får området i sin besittning (MBL 94 och 95 §).

Kommuner och enskilda tjänsteleverantörer genomför infrastrukturtjänster i nätform på detaljplaneområden, såsom distributionstjänster för vatten, energi och telekommunikation, samt bygger de konstruktioner som tjänsterna kräver. Markanvändnings- och bygglagen innehåller inga bestämmelser om genomförandet av tjänsterna, men dessa konstruktioners stamlinjer är ofta placerade på gatuområden och distributionen till tomterna sker via gatorna. Om man inte avtalar om placeringen grundar sig erhållandet av nyttjanderätt till området genom tvång delvis på markanvändnings- och bygglagen, delvis på speciallagen om respektive tjänst, delvis på inlösnings- eller fastighetsbildningslagen eller någon annan lag som reglerar inrättandet av nyttjanderätten. (Se t.ex. lagen om vattentjänster; elmarknadslagen, FörfS 588/2013; naturgasmarknadslagen, FörfS 587/2017 och lagen om tjänster inom elektronisk kommunikation, FörfS 917/2014.) Det är kommunens uppgift att samordna ledningar, anordningar och konstruktioner som placeras på gatuområdet (MBL 84 §).

Kommunen är skyldig att börja anlägga allmänna områden när markanvändningen enligt detaljplanen förutsätter det och kostnaderna för anläggandet inte är oskäligen höga för kommunen eller det inte med beaktande av kommunens ekonomiska förutsättningar är motiverat att skjuta upp anläggandet. (se MBL 86 och 90 §).

Bestämmelser om skyldigheten att ombesörja underhållet och renhållningen av gator, torg, öppna platser, parker, planteringar och andra med dessa jämförbara allmänna områden inom detaljplaneområden finns i lagen om underhåll och renhållning av gator och vissa allmänna områden (underhållslagen, FörfS 669/1978). Ansvar för underhåll och renhållning av gator och allmänna områden ankommer i huvudsak på kommunen (4, 6, 11 §), men renhållningen av gator ankommer delvis även på tomtägarna (10 §). Kommunen kan besluta att åta sig att sköta den renhållning som ankommer på tomtägaren i fråga om bestämda gator eller uppgifter, varvid

ansvaret för skötseln av uppgiften överförs på kommunen (13 §) och för ägaren uppkommer motsvarande betalningsskyldighet för att täcka kostnaderna (14 b §).

Kommunen ansvarar för att ordna dagvattenhanteringen i detaljplaneområden. Kommunen kan åta sig att ordna dagvattenhanteringen också i andra områden. (MBL 103 i §.) Kommunen kan hos ägarna eller innehavarna av fastigheter inom verkningsområdet för kommunens dagvattensystem ta ut årlig avgift för att täcka de kostnader som dagvattensystemet medfört för kommunen (MBL103 n §).

Markägarens markpolitiska avgiftsskyldighet och kostnadsansvar

Till den markpolitiska uppgiftshelheten hör rätt för kommunen att av markägarna i detaljplaneområden, utöver dagvattenavgifter, ta ut utvecklingsavgifter och utvecklingskostnadsersättningar för att täcka kostnaderna för att bebygga allmänna områden och förvärva allmänna tomter.

En utvecklingsavgift kan tas ut om åtgärderna för utveckling av området medför sådan särskild nytta för markägaren som inte står i proportion till de kostnader markägaren betalt (112 §). Det föreskrivs inte om några andra villkor.

Utvecklingskostnadsersättning får tas ut om villkoren i lagens 12 a kap. (91 a–p §) är uppfyllda. Enligt lagens 91 a § är de markägare inom ett område som detaljplaneras vilka har avsevärd nytta av detaljplanen skyldiga att på det sätt som anges nedan delta i kommunens kostnader för samhällsbyggande. Strävan ska vara att avtala med markägaren om dennes deltagande i kostnaderna och markägarna ska behandlas lika med avseende på fullgörandet av skyldigheten.

Enligt lagens 91 c § kan kommunen som utvecklingskostnadsersättning hos markägaren ta ut en sådan andel av de uppskattade kostnaderna för samhällsbyggandet som betjäna bebyggandet av ett planområde vilken har avpassats enligt den värdestegring på en tomt enligt detaljplanen som har uppstått på grund av byggrätt, utökad byggrätt eller ändrade användningsmöjligheter som i detaljplanen har anvisats för tomten.

I stället för administrativt påförande av utvecklingskostnadsersättning har lagstiftarens strävan varit att man ska komma överens om ersättning för kostnaderna genom frivilliga avtal (91 a §).

Markanvändningsavtal betyder enligt definitionen alla avtal om planläggning och om genomförandet av planerna (91 b §). Kommunen kan också ha någon annan avtalspart än markägaren. Genom markanvändningsavtal kan det utan hinder av kapitlets bestämmelser om utvecklingskostnadsersättning även ingås mer utförliga överenskommelser om parternas inbördes rättigheter och skyldigheter (91 b § 3 mom.).

I 91 d § i markanvändnings- och bygglagen föreskrivs det om de kostnader som kan beaktas som uppskattade kostnader för samhällsbyggande som betjäna ett planområde när avgiften påförs. De åtgärder som anges närmare i paragrafen och de kostnader för samhällsbyggande som de orsakar kommunen kan beaktas.

Om åtgärder har vidtagits i betydande omfattning och nyttan av planen är särskilt stor, kan utvecklingskostnadsersättningen bestämmas genom en uppskattning av de kostnader det skulle föranleda om den samhällsstruktur enligt 91 d § som i avsevärd grad betjäna planområdet genomfördes vid den tidpunkt då planen godkänns (91 e §).

I utvecklingskostnadsersättning kan tas ut högst 60 procent av den värdestegring som detaljplanen medför för en tomt enligt detaljplanen. Kommunfullmäktige kan också bestämma att ett lägre maximibelopp ska tillämpas i fråga om utvecklingskostnadsersättningen i kommunen eller på ett område som ska planläggas (91 f §). Utvecklingskostnadsersättning får inte påföras en markägare för vars områden i detaljplanen anvisas byggrätt bara för bostadsbyggande och om byggrätten eller den utökade byggrätten inte omfattar mer än 500 kvadratmeter våningsyta. Andra markägare får påföras utvecklingskostnadsersättning om de har sådan avsevärd nytta av detaljplanen som avses i 91 a §. Kommunen kan besluta att en högre gräns ska tillämpas i kommunen eller på ett visst planområde. (91 c §.)

Kommunen ska sträva efter att senast inom 10 år från det att beslutet om fastställande av utvecklingskostnadsersättning har vunnit laga kraft vidta de åtgärder vars kostnader har beaktats vid fastställandet av ersättningen (91 d §).

I lagens 12 a kap. ingår dessutom närmare bestämmelser om fastställande av utvecklingskostnadsersättning samt ränta som ska betalas på den (91 g §), begäran om utlåtande av Lantmäteriverket och hörande av markägarna (91 h §), den betalningsskyldige och debitering av betalningen (91 i §), förfallotid och dröjsmålsränta (91 j §), betalningsarrangemang (91 k §), avpassning av betalningen (91 l §), betalning som inte tas ut (91 m §), befrielse och uppskov (91 n §), rättelse av betalningen (91 o §) samt registrering av betalningen (91 p §). I lagens 91 a och b § föreskrivs det på ovan beskrivet sätt om iakttagande av och undantag från bestämmelserna i 12 a kap.

Det finns inga närmare bestämmelser liknande dem i 12 a kap. om grunderna för eller debitering av utvecklingsavgiften enligt 15 kap. I avsaknad av specialbestämmelser tillämpas på fastställande av utvecklingsavgift den allmänna lagstiftningen om offentlighetsavgifter, såsom förvaltningsavgiften och lagen om verkställighet av skatter och avgifter.

I lagens 75 § 4 mom., 84 § 2 mom. samt 91 § och 112 § 1 punkten föreskrivs det om rätt för kommunen att överföra ansvaret för anläggandet av ett allmänt område, beroende på bestämmelse, på antingen markägaren, innehavaren av området, ett utvecklingsbolag eller någon annan aktör. Genomförandansvaret omfattar även det kostnadsansvar som hänför sig till det (RP 101/1998 rd, s. 90/II). Tillämpningen av bestämmelserna kan vara förenad med ett avtal (RP 101/1998 rd, s. 44/I), men i lagen föreskrivs inte att avtal är en förutsättning för tillämpning av bestämmelserna.

I markanvändnings- och bygglagen föreskrivs det om rätt för kommunen att ta ut kostnaderna för behandlingen av ett ärende av markägaren när en plan i huvudsak är påkallad av ett enskilt intresse. Bestämmelser om avser detta ingår i lagens 59 § (detaljplan), 76 § (stranddetaljplan), 77 c § (vindkraftsgeneralplan) och 82 § (tomtindelning). Kostnaderna för tomtindelning kan även tas ut av markinnehavaren vid sidan av markägaren.

Avgift för en detaljplan eller tomtindelning får tas ut bara om den avgiftsskyldige har tagit initiativet eller gjort ansökan, i de andra bestämmelserna som nämns ingår ingen motsvarande förutsättning. Om markägaren utarbetar en stranddetaljplan, är det dennes uppgift att utarbeta programmet för deltagande och bedömning, baskartan och kartförslaget på egen bekostnad. I övrigt är planläggningen myndighetsverksamhet och kostnadsansvaret vilar på det allmänna och myndigheten.

Annan markpolitisk lagstiftning och förvärvande av mark i kommunens ägo

Till markpolitikens område räknas kommunens förvärv och överlåtelse av mark och vissa metoder enligt andra lagar vilka främjar försäljningen av mark till kommunen eller genomförandet av planer.

Kommunen kan förvärva mark för olika ändamål, men till den del som markförvärvet hänförs till kommunens utvecklande av samhällsbyggandet eller genomförandet av planer, betraktas markförvärv som en av kommunens markpolitiska metoder.

Utöver markanvändnings- och bygglagens bestämmelser om inlösning av mark och annat erhållande av mark (MBL 13 och 14 kap.) får kommunen köpa mark genom förköp. I förköpslagen (FörfS 608/1977) föreskrivs det om kommunens förköpsrätt vid köp som gäller fastigheter i kommunen. Kommunerna förvärvar till övervägande del mark i sin ägo genom köp som bygger på frivillighet.

I fastighetsbildningslagen föreskrivs det om möjlighet att reglera byggnadsmark på ett område som får sin första detaljplan. Vid regleringen bildas områden till fastigheter och äganderättsförhållandena regleras för att utjämna en uppenbart ojämn fördelning av byggrätten (FBL 12 kap.).

I lagen föreskrivs om rätt för kommunen att lösa in delar av en tomt enligt den bindande tomtindelningen, om inte ägaren till en tomt del har anhängiggjort yrkande om inlösning av någon annan del av tomten inom ett år från ikraftträdandet av detaljplanebeslutet (FBL 62 a §).

Skatten på överlåtelsevinst av fast egendom är nedsatt då egendomen överläts till staten, landskapet, kommunen eller en samkommun. Det skattepliktiga beloppet av överlåtelsevinsten räknas ut på samma sätt som vid överlåtelser genom tvångsinlösning, från överlåtelsepriset dras av minst 80 % (inkomstskattelagen, FörfS 1535/1992, 49 §). Skattelättnaden för överlåtelsevinst gäller också kommunens förköpssituationer.

Fastighetsbeskattningen är inte en egentlig markpolitisk metod i sig, men eftersom skatten gäller mark och särskilt fastigheter som är avsedda att bebyggas, hör den till området för kommunens markpolitik. Dessutom har den ett samband med genomförandet av planer på grund av sin historia. Fastighetsskatten ersatte gatuavgiften, beskattningen enligt prövning av fastigheter och beskattningen av bostadsinkomst (RP 50/1992 rd, s. 3/II).

Till kommunen betalas årligen fastighetsskatt på basis av fastighetens värde (fastighetsskattelagen, FsL, FörfS 654/1992, 1 §). Skatten gäller inte skog eller jordbruksjord och inte ett område som används som torg, gata, allmän väg eller någon annan motsvarande trafikled eller ett privat naturskyddsområde (FsL 3 §). När beskattningsvärdet för mark bestäms beaktas bland annat fastighetens användningsändamål och byggrätten. Som beskattningsbar mark betraktas även ett sådant område av byggnadsmark på en gårdsbruksenhet för vilket detaljplan har fastställts (lagen om värdering av tillgångar vid beskattningen, FörfS 1142/2005, 29 §). Byggnadsmark på en gårdsbruksenhet som anvisats på ett detaljplaneområde värderas enligt grunderna för byggnadsmark, även om den utgör skog eller används som jordbruksjord. (Se Värdering av fastigheter i fastighetsbeskattningen, skatteförvaltningens anvisning 17.9.2020)

För obebyggda byggplatser har det från och med år 2000 kunnat bestämmas en högre fastighetsskatt än normalt (FsL 12 a och 12 b §). Syftet med den högre fastighetsskatten är att ägarna till områden som planlagts för bostadsbyggande själva ska börja bygga eller överlåta marken åt sådana som är beredda att bygga (RP 100/1999 rd, s. 2/II).

Högre fastighetsskatt betraktas i allmänhet som en markpolitisk metod, dock inte normal fastighetsbeskattnings.

Markpolitik och god förvaltning

Man får inte avtala om utövning av offentlig makt, om det inte tillåts genom bestämmelser i lag. Markanvändningsavtal om planer är inte bindande för kommunens planläggningsverksamhet eftersom kommunen där utövar offentlig makt.

Markanvändningsavtal ingås i praktiken innan planerna godkänns, varför planläggningsintressenterna kan börja misstänka att avtalsparterna har kommit överens om planens innehåll och att deltagande inte längre har någon inverkan. Denna risk hanteras genom bestämmelser om öppenhet i samband med avtal och i lagen föreskrivs det om tidpunkten för ingående av markanvändningsavtal och deras bindande verkan. Ett markanvändningsavtal kan ingås med bindande verkan för parterna först när ett utkast eller förslag till plan har varit offentligt framlagt, om det inte är fråga om avtal om inledande av planläggning (MBL 91 b §).

I samband med andra bestämmelser om markpolitik finns inga särskilda regler om öppenhet och skyldighet att lämna uppgifter. Tillämpliga blir då de allmänna bestämmelserna om öppenhet, dokumentering, informationshantering och information i offentlighetslagen (20 §), kommunallagen (112, 113, 121 a §), bokföringslagen, konkurrenslagen (30 d §) och informationshanteringslagen (25, 28 §). (Se lagen om offentlighet i myndigheternas verksamhet, offentlighetslagen, FörfS 621/1999; kommunallagen, FörfS 410/2015; lagen om informationshantering inom den offentliga förvaltningen, informationshanteringslagen, FörfS 906/2019; konkurrenslagen, FörfS 948/2011; bokföringslagen FörfS 1336/1997.)

Markanvändnings- och bygglagen innehåller inga särskilda bestämmelser om kommunens markpolitiska förvaltningsförfarande. Kommunen ska iakttä de allmänna lagarna på markpolitikens område. I verksamheten ska iakttas bland annat 3 § om förvaltningsavtal, 6 § om rättsprinciperna inom förvaltningen samt 8 och 9 § om rådgivning och gott språkbruk i förvaltningslagen (FörfS 434/2003). Dessutom ska till exempel bestämmelserna om rätt att delta och om tillgång till information i elektronisk form i förvaltningslagen (41 §), kommunallagen (22 §) och lagen om tillhandahållande av digitala tjänster (FörfS 306/2019, 4, 5 §) iakttas.

Praxis

Allmänt

Praxis och nuläge när det gäller kommunernas markpolitik har utretts i statsrådets utrednings- och forskningsprojekt (VNTEAS-projektet om markpolitik, blir klart efter remissbehandlingen, den praktiska beskrivningen kompletteras efter remissbehandlingen).

Kommunernas markpolitiska mål och metodanvändning varierar från kommun till kommun. När kommunen sätter sina mål är den inte bunden av begreppet markpolitik eller målen enligt denna lag, utan den har möjlighet till fri prövning.

Som ett led i de markpolitiska målen kan kommunen ange noggranna mål för att främja till exempel bostadsproduktion, tätare samhällsstruktur, energieffektivitet, livskraftstjänster eller andra mål för samhällsutvecklingen. De operativa markpolitiska målen kan gälla till exempel målen för och omfattningen av markförvärv och tomtproduktion eller kontroll över kostnaderna för och inkomsterna av planområden. Dessutom kan de gälla kontroll över värdestegringen på

mark eller överföring av den till kommunen med hjälp av inlösningsystemet och markanvändningsavgifter.

Förhållandena i kommunerna och deras markpolitik varierar. Kommunerna får i stor utsträckning bestämma fritt om de bedriver en aktiv markpolitik och vilka verktyg de använder, och de får välja den lämpligaste metoden bland dem som står till buds i den aktuella situationen. Kommunens storlek, läge, ekonomi och andra omständigheter skapar i praktiken ramvillkor för utövandet av markpolitiken.

Största delen av de lagstadgade markpolitiska metoderna som det allmänna använder gäller detaljplaneområden. Ungefär två procent av Finlands yta är detaljplaneområden. Man kan säga att arealmässigt berör största delen av de markpolitiska metoderna en ganska liten del av Finland, men på grund av bosättningskoncentrationen största delen av finländarna. (Suomessa väki keskittyä taajamiin, Statistikcentralen, 16.12.2011 [artikel](#), [rapporten](#) Rakennetun ympäristön tilannetieto, Gispo Oy 22.10.2019, s. 18).

Statistik över användningen av metoderna

Kommunernas praxis när det gäller markpolitiska åtgärder skiljer sig avsevärt från varandra. Uppgifter om användningen av markpolitiska metoder insamlades från 20 kommuners (Forssa, Helsingfors, Tavastehus, Imatra, Jyväskylä, Träskända, S:t Karins, Kemijärvi, Kervo, Kyrkslätt, Kuopio, Lojo, Närpes, Borgå, Raumo, Riihimäki, Torneå, Åbo, Vasa, Vanda) experter på markpolitik genom en enkät som Kommunförbundet genomförde 2019.

Enligt enkätsvaren använder kommunerna antalsmässigt mest undantagsbeslut och avgöranden som gäller planeringsbehov som en del av sitt markpolitiska metodurval. Köp av råmark, överlåtelse av gatuområden utan ersättning, inlösnings- och markanvändningsavtal görs i medeltal från fem till under tio gånger per år och kommun. I vissa kommuner, såsom Esbo, ingås dock betydligt fler avtal, flera tiotals per år. Inlösningsrätt som grundar sig på markanvändnings- och bygglagen används bara en eller två gånger per år och kommun. Utvecklingskostnadsersättningar, utvecklingsområdesbeslut eller bygguppsättningar jämte inlösningsrätt har inte använts en enda gång under de senaste åren i de kommuner som besvarade enkäten.

Enligt enkätsvaren styr fullmäktige överlag sin organisation genom att utarbeta markpolitiska program för kommunen. Kommunfullmäktiges rätt att styra markpolitiken baserar sig på kommunallagen. I kommunerna utarbetas dessutom markpolitiska genomförandeprogram, men utifrån enkäten går det inte att säga om även dessa i allmänhet godkänns av fullmäktige eller om de utarbetas av den operativa organisation som svarar för genomförandet.

Enkätresultat:

| Markpolitisk metod | Sammanlagt (20 kommuner) | Median | Medelvärde | Variationsbredd |
|---|-----------------------------|--------|------------|--------------------------------|
| Förvärv av råmark, st. köp | 102 | 5 | 5 | 0–20 (Imatra - Vasa) |
| Förvärv av råmark, hektar | 736 | 25 | 41 | 0–145 (Imatra - Kuopio) |
| Förköpsrätt, st. | 9 | 1 | 2 | 0–3 (Över 50 % - Raumo) |
| Ansökan om inlösningsstillstånd för inlösnings av råmark, st. | 1 | 1 | 1 | 0–1 (Övriga, Vanda) |
| Inlösnings av tomtedel, st. | 5 | 1 | 1 | 0–2 (Över 50 % - Helsingfors) |
| Överlåtelse av gatuområde utan ersättning, st. | 105 | 5 | 7 | 0–20 (Flera - Vanda) |
| Inlösnings av gatuområde, st. | 59 | 2 | 5 | 0–30 (Flera - Kyrkslätt) |
| Inlösnings av parkområde på yrkande av ägaren, st. | 22 | 2 | 2 | 0–5 (Flera - Borgå, Träskända) |
| Bygguppsmaning | 0 | 0 | 0 | 0–0 |
| Inlösnings av byggplats på grund av bygguppsmaning, st. | 0 | 0 | 0 | 0–0 |
| Markanvändningsavtal i samband med den första detaljplanen, st. | 31 | 2 | 3 | 0–7 (Flera - Borgå) |
| Markanvändningsavtal i samband med ändring av detaljplanen, st. | 95 | 3 | 5 | 1–15 (Flera - Vanda) |
| Beslut om utvecklingskostnadsersättning, st. | 0 | 0 | 0 | 0–0 |
| Undantagsbeslut, st. | 652 | 30 | 34 | 2–100 (Forssa - Åbo) |
| Avgörande som gäller planeringsbehov, st. | 322 | 20 | 17 | 0–45 (Flera - Vasa) |
| Beslut om utvecklingsområde | 0 | 0 | 0 | 0–0 |

Använder kommunen följande markpolitiska riktlinjer eller genomförandeprogram

| Handling | Ja | Nej |
|---|----|-----|
| Markpolitiskt program / markpolitiska riktlinjer som godkänts av fullmäktige: | 19 | 1 |
| Inofficiella markpolitiska riktlinjer | 6 | 10 |
| Officiellt genomförandeprogram för markanvändningen | 9 | 10 |
| Inofficiellt genomförandeprogram för markanvändningen | 7 | 9 |

Det har inte insamlats någon motsvarande statistik över kommunernas användning av de lagstadgade markpolitiska redskap som används mera sällan (MBL 75, 84, 91, 105 §). Enligt Kommunförbundets uppskattning används befogenheten enligt lagens 75 § att överföra ansvaret för att genomföra allmänna områden på ett stranddetaljplaneområde på enskilda just aldrig, eftersom gemensamma behov av att färdas och andra motsvarande gemensamma behov sköts i form av samnyttjoområden och servitut, som vid behov anvisas i planen med hjälp riktgivande beteckning för infartsväg. När en plan utarbetas kan man dessutom utreda kommunernas och rekreationsområdesföreningars möjligheter att anlägga badstränder eller andra rekreationsområden som är gemensamma för alla (Rantojen maankäytön suunnittelu, MM 2005:120, s. 72, 124–126). Dessutom har den så kallade avundsjukeersättningen enligt lagens 105 § använts mycket litet eller inte alls (MM 2020:9, s. 82).

I en bakgrundsenkät (i fortsättningen gatuenkäten) till utredningen om överlåtelse av gatuområden utan ersättning (MM 2020:9) efterfrågas hur vanligt det är att överföra genomförandansvaret för områden enligt 91 § i markanvändnings- och bygglagen. Enkäten skickades till alla kommuner i Finland. Av de 68 som besvarade enkäten svarade 53 på frågan i vilken mån gatuområden enligt 91 § som enskilda ansvarar för har planlagts i kommunen. Enligt svaren hade 15 kommuner använt rätten enligt lagens 91 § att överföra genomförandansvaret för gatuområden åtminstone en gång under lagens giltighetstid.

Markpolitik och kommunal ekonomi

Kommunens köp och försäljning av mark räknas i allmänhet som en del av markpolitiken och de utgifter och inkomster som verksamheten ger upphov till räknas som en del av kommunekonomin för markpolitiken. Dessutom utgör tomtarrendeverksamheten och de offentligrättsliga avgifter som baserar sig på markanvändningsavtal samt vissa lagstadgade offentligrättsliga avgifter en del av den markpolitiska ekonomin. I vid bemärkelse utgör också de samhällsbyggnadskostnader som avgifter samlas in för att täcka och beträffande vilka man avtalar en del av kommunekonomin för markpolitiken.

För lagreformen har uppgifter om kommunekonomin för markpolitiken samlats in av kommunerna samt ur statistik. De uppgifter som beskrivs nedan ger endast en tämligen allmän bild av kommunernas markpolitiska ekonomi, eftersom det inte går att få exakta kommunvisa uppgifter ur nationella datasystem eller statistik. Nedan presenteras därför bara en kort översikt av vissa kommuners förvärv av råmark, inkomster av försäljning och utarrendering av tomter samt markanvändningsavtal liksom kommunernas samhällsbyggnadskostnader.

I Lantmäteriverkets informationstjänst samlas information om kommunernas köp och försäljningar av råmark utifrån köpvittnenas anmälningar. Råmark är mark som inte är detaljplanlagd mark och vars användningsändamål sannolikt kommer att förändras. (se t.ex. Kommunförbundets handbok, Vapaaehtoinen maanhankinta, uppdaterad [webbplats](#))

Enligt köpvittnenas anmälningar köper kommunerna råmark för sammanlagt cirka 20 miljoner euro per år.

I en enkät i samband med lagberedningen (23.3.2020) bedömde kommunerna själva att värdet av råmarksköpen var klart större än så. Enligt enkäten, som besvarades av 25 kommuner, uppgick råmarksköpen per år till sammanlagt cirka 28 miljoner euro.

Också svaren på gatuenkäten som gällde förvärv av råmark överensstämde med det senare resultatet eftersom 64 kommuners sammanlagda råmarksköp uppgick till cirka 62 miljoner euro, vilket är i medeltal cirka en miljon euro per kommun som svarande, så att medianen var 0,2 miljoner. I de kommuner som svarade gick enligt resultatet av gatuenkäten i medeltal 18 euro per invånare till köp av råmark, så att medianen var 8 euro och variationsbredden 0–166 euro per invånare.

I ovannämnda gatuenkät uppskattade 68 kommuner också sina egna genomsnittliga markpolitiska utgifts- och inkomstflöden. De kommuner som svarade, vilka utgör cirka 20 % av kommunerna i Finland, uppskattade sina genomsnittliga årliga utgifter och inkomster under 10 års tid. En del kommuner besvarade inte alla frågor, så någon kommuns siffror kan saknas helt och hållet i summan.

I de kommuner (n=62) som svarade uppgick försäljningsinkomsterna av tomter till sammanlagt cirka 254 miljoner euro per år, i arrendeinkomster av tomter (n=61) inflöt sammanlagt cirka 345 miljoner euro medan inkomsterna av markanvändningsavtal (n=53) uppgick till cirka 73 miljoner euro per år. Totalt kan dessa markpolitiska inkomster alltså uppskattas till cirka 672 miljoner euro per år, vilket ger i medeltal cirka 11 miljoner euro per år och kommun (n=60).

Härav utgjorde inkomsterna av markanvändningsavtal i medeltal cirka 1,4 miljoner euro per år och kommun så att medianen var cirka 15 000 euro och den kommunvisa variationsbredden 0–30 miljoner euro. Medelvärdena berättar inget om enskilda kommuners ställning, utan de beskriver allmänt nivån på de markpolitiska inkomst- och utgiftsflödena inom kommunsektorn.

Variationsbredden mellan kommunerna är stor inom den markpolitiska ekonomin, vid tomtförsäljning är variationsbredden för inkomsterna 0–175 euro per invånare, i fråga om tomtarrende är den 0–260 euro per invånare och i fråga om markanvändningsavtal 0–107 euro per invånare.

I de kommuner som svarade var det mer sällsynt med markanvändningsavtal. En stor del av de kommuner som svarade tycks inte alls ingå markanvändningsavtal, dock valde många kommuner att inte besvara denna punkt i enkäten, varför det också har kunnat vara fråga om bristande uppgifter (n=27). I många kommuner som svarade är inkomsterna av markanvändningsavtal små, under 1 euro per invånare (n=11) eller 1–5 euro per invånare (n=10). I 13 kommuner som svarade var inkomsten 10–50 euro och i en något över 100 euro per invånare.

I de kommuner som besvarade enkäten (n=68) var fastighetsbeskattningsutfallet sammanlagt 1,2 miljarder euro per år, per kommun i medeltal cirka 17 miljoner euro per år, så att medianen var 5 miljoner euro. Fastighetsskattens variationsbredd i de kommuner som svarade var 160–900 euro per invånare. I de kommuner som besvarade enkäten täcker fastighetsskatterna 1,4–7,7 % av kommunens driftsutgifter. Bland de kommuner som besvarade enkäten finns antagligen kommuner med bättre inkomster än genomsnittet, eftersom fastighetsskatterna i dessa kommuner (20 % av kommunerna i Finland) utgjorde sammanlagt cirka 66 % av fastighetsskatteinkomster i hela landet.

Information om storleksklassen på de kommunala utgifterna för samhällsbyggande på nationell nivå kan fås ur de uppgifter som Statistikcentralen samlar in. Kommunernas och samkommunernas bruttoinvesteringar i markförvärv samt fasta anordningar och strukturer, som är en ärendekategori i bokföringen som täcker bland annat gator, vägar, parkeringsplatser, broar, parker samt vatten- och avloppsnät, uppgår enligt uppgifter från åren 2005–2019, när uppskattningen bygger på de tre senaste årens medeltal, till cirka 1,6 miljarder euro per år (Kuntien ja kuntayhtymien investoinnit, Finlands Kommunförbund 20.3.2019, [länk](#)). Härav har markförvärvskostnaderna varit i medeltal cirka 300 miljoner euro per år. Kostnaderna för vattentjänster, som i princip täcks med serviceavgifter, av denna summa är några hundra miljoner euro per år, summan beror bland annat på hur aktörer i bolagsform räknas med och räknas även reningsverken med. (Se Vesihuollon investointitarpeet vuoteen 2040, Vattenverksföreningen, 10.9.2020, [länk](#)). Bruttoinvesteringarna innefattar nybyggnadsobjekt och ändringar, förbättringar och förnyelser av objekt.

Investeringsutgifterna för samhällsbyggande per kommun är således enligt en grov uppskattning, när 1,5 miljarder euro delas med antalet kommuner (n=293), i medeltal drygt 5 miljoner euro per år och kommun eller 290 euro per person och år. Den kommunvisa variationen är dock mycket stor och medelvärdet beskriver inte någon kommuns verkliga situation.

Rättspraxis

De högsta rättsinstanserna har i någon mån avgjort besvär som tangerar markpolitik. I databasen Finlex finns ungefär tjugo avgöranden som behandlar markpolitik från markanvändnings- och bygglagens giltighetstid.

Av högsta förvaltningsdomstolens årsboksavgöranden som tangerar markpolitik gäller en del inlösningsstillståndsärenden (HFD 2019:143, 2009:92, 2007:84, 2006:84) en del utarbetande eller ändring av detaljplan, detaljplanens omfattning eller avgränsning av detaljplanen samt jämlikhet (HFD 2017:31, 2015:95, 2011:11), ett dimensioneringsprinciperna för områden i behov av planering eller behovet av att utarbeta detaljplan (HFD 2016:119, 2016:201), två forum för tvist om markanvändningsavtal eller rätt att söka ändring (HFD 2016:52, 2004:87), ett uttag av en icke lagbestämd avgift för byggrätt (HFD 2016:89), ett kommunindelningsärende (HFD 2008:1), ett förköp (HFD 2010:5), ett markanvändningsavtal (HFD 2021:24) och ett kommunens rätt att inte godkänna en detaljplan enligt vad som överenskommit i ett markanvändningsavtal (HFD 2020:59).

I ärenden som gällt sökande av ändring i markanvändningsavtal i högsta domstolen och högsta förvaltningsdomstolen har det varit fråga om bland annat huruvida behandlingen av en avtalstvist hör till förvaltnings- eller privaträttens område och kan kommunens beslut om ett avtal överklagas (HD 2016:8 och HFD 2016:52, HFD 2004:86, HFD 2006:14). Kommunens rätt att avtala om en avgift som ersättning för utökad byggrätt har också behandlats i högsta förvaltningsdomstolen (HFD 2016:89, HFD 2004:87). Högsta domstolen har under den tidigare byggnadslagens tid avgjort ett tvistemål om uttag av avgift för utökad byggrätt och områdets värdestegring (HD 1999:128). Ett av högsta förvaltningsdomstolens årsboksavgöranden gäller en parts besvärsmål i ett markanvändningsavtalsärende (HFD 2015:116). Några fall hänför sig till tillämpning av Europeiska unionens bestämmelser om statligt stöd på markpolitikens område, såsom i ett avtal avsedda arrangemang för fastighetsköp och hyra (HFD 2020:9), markanvändningsavtal (HFD 2012:31), en stads kapitalinvesteringar för att stödja närings- och sysselsättningspolitik (HFD 2015:180) och en stads försäljning av en fastighet för att genomföra ett detaljhandelsprojekt (HFD 2015:72). Högsta domstolen har avgjort huruvida inlösningsersättning som fastställts i jorddomstolens dom, som vunnit laga kraft, kan hindra prövningen av talan som grundar sig på en ändring av detaljplanen och genom vilken den tidigare markägaren yrkar återbäring av obehörig vinst, eftersom området som inlösts som park och för parkering ändrades till kvartersområde några år efter inlösningsen (HD 2007:14).

I högsta förvaltningsdomstolens årsboksbeslut har dessutom behandlats kommunens rätt att besluta att utarbeta nya detaljplaner endast för mark i kommunens ägo samt de prövningsgrunder som kommunen kan använda när den beslutar om avgränsning av ett detaljplaneområde eller om utökning av byggrätten genom planändringar för endast en del av planområdet (HFD 2017:202, HFD 2017:31, HFD 2015:95 och HFD 2011:11). I en del beslut behandlas betydelsen av likabehandling av markägarna eller egendomsskyddet i samband med detaljplanläggning eller avgöranden som gäller planeringsbehov (HFD 2017:31, HFD 2016:119, HFD 2014:76, HFD 2005:5) eller när priset för byggrätt bestäms (HFD 2021:24). Dessutom har högsta förvaltningsdomstolen avgjort en fråga om kommunens rätt att lösa in statlig mark (HFD 2007:84).

När det gäller inlösningsstillståndsärenden har högsta förvaltningsdomstolen avgjort hur bland annat markpolitiken som en uppgift för kommunen har kunnat beaktas i tolkningen av 4 § i inlösningslagen (HFD 2019:143, HFD 2009:92, HFD 2006:84).

Tills vidare har det inte publicerats några årsboksavgöranden om utvecklingsområden, utvecklingskostnadsersättningar, bygguppsättningar eller besittningstagande av gatuområden. I ett ärende som gällde en förvaltningstvist om besittningstagande av ett gatuområde har domstolens befogenhet att förelägga verkställighet bedömts (HFD 27.1.2006/126).

I de rättsliga avgörandena hänvisas i någon mån till texten om att markpolitiken är kommunens uppgift i förarbetena till markanvändnings- och bygglagen. Det hänvisas framför allt till det uttalande i förarbetena till lagen om ändring av markanvändnings- och bygglagen (FörfS 222/2003), enligt vilket kommunens lagstadgade möjlighet att ingå markanvändningsavtal och bestämma om utvecklingskostnadsersättning inte är avsedd att begränsa kommunens möjligheter att välja bland olika markpolitiska metoder eller att inskränka kommunens möjlighet att använda inlösningsförfaranden för markförvärv (se HFD 2006:84, HFD 2009:92 och HFD 2019:143). Kommunens mål att utarbeta nya detaljplaner för markområden i dess ägo har i rättspraxis godkänts som en grund som påverkar den rättsliga prövningen när kommunen beslutar om avgränsning av ett detaljplaneområde eller utarbetande eller ändring av en detaljplan (se HFD 2015:95). I rättspraxis refereras också (HFD 2016:52) punkten om avtal i motiveringen till 91 b § 3 mom. i regeringens proposition om ändring av markanvändnings- och bygglagen (RP 167/2002 rd). Enligt motiveringen syftar de begränsningar som tryggar planläggningsförfarandets prioritet inte i sig till att minska användningsområdet för avtal jämfört med nuvarande praxis. Därtill begränsar de bestämmelser som utifrån kostnaderna definierar markägarens skyldighet att delta i kostnaderna för genomförandet av en plan inte möjligheten att genom markanvändningsavtal ingå även mer utförliga överenskommelser, och på basis av annat än kostnaderna, om markägarens och kommunens inbördes skyldigheter i anslutning till genomförandet av planen. Kopplingen mellan ersättning och kostnader har inom avtalsförfarandet också kunnat vara så lös att det inte alltid har handlat om ersättning av kostnader just för genomförandet av planändringar. Härvid har en avtalad ersättning kunnat basera sig på planläggningsnyttan, i praktiken en uppskattad värdestegring och fördelningen av den mellan markägaren och kommunen. Inte heller på denna punkt var avsikten att ändra på rådande avtalspraxis. (RP 167/2002 rd, specialmotiveringen till 91 b §.)

Kommunens markpolitik påverkar indirekt uppskattningen av ersättningen vid inlösningsförfaranden och de jämförelseköp som tas med i uppskattningen. Vid uppskattningen av råmark har enligt rättspraxis som jämförelseköp kunnat användas endast råmarksköp på den aktuella kommunens område, om det beror på inverkan av kommunens mark- och markanvändningspolitik att priserna på råmark har differentierats mellan närliggande kommuner och kommuner som i många avseende liknar varandra (JD M20-20331, 30.10.2020 20/70632, s. 9-11). Högsta förvaltningsdomstolen har för sin del avgjort vilket pris som skulle användas i ett markanvändningsavtal, det kalkylerade priset enligt inlösningslagen eller det målsatta priset enligt det markpolitiska programmet (HFD 2021:24).

Samhälleliga mål för markpolitiken och genomförandet av planer samt erfarenhet av hur praxisen fungerat

Synpunkterna på hur de markpolitiska redskapen allmänt fungerar med avseende på olika samhällsgrupper har utretts under lagberedningen med hjälp av verkstäder, enkäter och utredningar. Information om detta finns på webbplatsen för reformen av markanvändnings- och bygglagen (<https://mrluudistus.fi/selvitykset/>). (Bedömningen av nuläget kompletteras efter remissbehandlingen när VNTEAS-utredningen blivit klar)

Enligt markanvändnings- och bygglagens definition (5 a §) omfattar markpolitiken sådana mål och åtgärder som skapar förutsättningar för en utveckling av samhällen. Vid bedömningen av

hur lagen fungerar i nuläget beaktas som en aspekt att markpolitiken ska främja samhällenas utveckling.

Det nuvarande markpolitiska metodurvalet och regleringssättet anses i princip fungera i kommunerna. Markpolitiken är en del av kommunens vidare markanvändningspolitik och självstyrelse, och det är inte ändamålsenligt att föreskriva exakt i lagen om de markpolitiska målen eller användningen av frivilliga markpolitiska metoder. I kommunerna är man också nöjd med den nuvarande markpolitiska praxisen, där privaträttsliga avtal och redskap som bygger på frivillighet spelar en stor roll.

I många kommuner anses det vara både smidigare och ekonomiskt ändamålsenligare att utveckla kommunens egen mark än privat mark. Detta har i praktiken styrt utvecklandet av nya områden till kommunägd mark och stärkt sambandet mellan markpolitiken och kommunens detaljplanläggningsuppgift. Tillvägagångssättet anses vara bra bland annat i de flesta kommunerna som deltog i lagberedningen, men alla markpolitiska kundgrupper anser inte alltid att kommunernas stora roll är ändamålsenlig eller acceptabel.

Markpolitiken ger kommunerna inkomster. Under beredningen har kommunerna betonat att inkomsterna av markpolitiken används för de investeringsbehov som orsakas kommunen av genomförandet av planerna. I tillväxtkommuner betraktas markpolitiken som ett nödvändigt medel att få finansiering för genomförandet av planerna. Detta tankemässiga vederlags samband upplevs gälla i synnerhet avtalsbaserade markanvändningsavgifter och överlåtelse av gator utan ersättning, och inte lika mycket till exempel arrendeinkomster, tomtförsäljningsinkomster eller fastighetsbeskattningen.

Det markpolitiska metodurvalet anses inte särskilt effektivt i samtliga situationer där det finns behov av att styra samhällsutvecklingen, effektiviteten varierar beroende på bland annat förhållandena i kommunen och det omgivande samhället.

Ramvillkoren för funktionsduglighet hänför sig ofta till markens värde och hur det utvecklas. Det är av stor betydelse huruvida markens värde i kommunen är högt eller lågt eller om samhällsutvecklingen och detaljplanläggningen är ägnade att avsevärt påverka markens värde eller inte. I praktiken fungerar nästan alla markpolitiska metoder bäst i områden där markens värde stiger till följd av utvecklingen.

De lagstadgade markpolitiska redskapen anses inte vara särskilt smidiga eller snabba vid kompletterande byggande. Markanvändningsavtal jämte avgifter är en vanlig markpolitisk metod på dessa områden vid sidan av utvecklande av stadens egen mark. Till exempel markpolitisk inlösen bedöms inte användas i större utsträckning på bebyggda områden, med undantag för några eventuella inlösningar som baserar sig på bygguppsättningar samt utvecklingsområden. En orsak till det långsamma avtalsförfarande anses vara att avtalsförhandlingarna går sakta eftersom det finns så många förhandlingsparter och det redan finns människor och företag som bor och verkar på området. (Alueidenkäytön ohjausjärjestelmä, prosessit ja työnjako: taustamuistio / päätelmiä 2017, MM [Proto 2017](#)).

Det markpolitiska metodurvalet har delvis upplevts som otillräckligt på områden som förlorar i värde. När sådana bedömningar framförs utgörs referensramen oftast av en önskan att stödja kommunens näringspolitik på bred basis med hjälp av markpolitiken.

På alla områden genererar detaljplanläggningen inte sådant direkt ekonomiskt mervärde med vilket parterna skulle kunna finansiera sådana investeringsutgifter som byggandet orsakar dem som privata eller offentliga aktörer.

Under beredningen har det framkommit att för åtminstone för en del kommuner är det, trots att det markpolitiska metodurvalet stegvis utökats genom lag, utmanande att hitta resurser för att genomföra planerna. Man förmår inte investera i samhällsbyggande i rätt tid eller över huvud taget. Många kommuners ekonomi är i kris. Kommunerna har i sina inlägg föreslagit bland annat att området för markpolitiska avgifter borde utvidgas för att lösa kommunernas problem.

Inom den markpolitiska sektorn i kommunerna upplevs det som viktigt att investeringsbehoven täcks med markanvändningsavgifter på basis av värdestegringen i stället för att använda skatteinkomster som berör kommunmedlemmarna i större utsträckning eller noggrant lagstadgade kostnadsbaserade avgifter. Bland kommunernas experter på markpolitik upplevs markanvändningsavgifter som rättvisa, eftersom värdestegringen på mark till följd av detaljplanläggning sker på grund av kommunens åtgärder. I praktiken upplever man att då tillkommer värdestegringen kommunen och inte markägaren. Det måste således finnas ett system för att överföra värdestegringen från ägaren till kommunen.

Inlösning och andra markpolitiska metoder som upplevs som tvångsåtgärder kan inte användas fullt ut av alla kommuner. I många kommuner vill man inte använda metoder som upplevs som tvångsåtgärder, eftersom det finns många människor som upplever att de inte är acceptabla, och denna ståndpunkt följs i kommunens beslutsfattande. Kommunernas experter på markpolitik upplever dock att ett sådant linjebeslut begränsar kommunernas metodurval på ett sätt som försämrar kommunens möjligheter att bedriva en bra markpolitik.

Av andra samarbetspartners, såsom kommunernas, inlägg och i kundenkäten om projekt för förändrad markanvändning (MM [2019:33](#)) kan man se hur olika aktörer upplever kommunernas markpolitik. I dem framhävs den enskildes ställning som å ena sidan det allmännas förhandlingspart, å andra sidan som föremål för maktutövning. I åsikterna betonas också grundlagens egendomsskydd och människors rätt till att deras egendom ska lämnas okränkta. I dessa inlägg önskar man att kommunernas rätt att använda markpolitiska tvångsåtgärder ska omfattas av lagbunden prövning och trygga de grundläggande fri- och rättigheterna. Bland annat markpolitisk inlösning långt in i framtiden godkänns inte villkorslöst.

I synnerhet inlösning som en markpolitisk metod upplevs som problematisk. Inlösning upplevs som utövning av offentlig makt, som bör regleras i lag och vars användning bör undvikas. Oförutsägbara markpolitiska inlösningshot upplevs hindra människor från att besluta om användning och utveckling av sin egendom för egen eller sådan verksamhet som den anvisats för i den översiktliga planläggningen. Man önskar att markpolitiken ska regleras noggrannare på lagnivå och att de grundläggande fri- och rättigheterna ska iakttas i stället för undantagsbestämmelser. Uppfattningen om att inlösning är en enkel procedur gör att markägarna upplever att myndigheten är godtycklig eller att de förlorar sin självbestämmanderätt.

Möjligheterna att tolka lagstiftningen om projekt för att ändra markanvändningen på olika sätt och avsaknaden av gemensamma linjer leder till att en del av myndigheternas beslut upplevs som godtyckliga. Man är rädd för att makten ska koncentreras till enskilda personer och att bästa broder-nätverk beslutar vilken markanvändningspolitik som ska bedrivas i kommunen. För att rätta till detta föreslås utbildning och tid för samarbete samt ett beslutssystem som ökar opartiskheten. Kommunernas och städernas myndigheter borde driva medborgarnas intresse och visa exempel på rättvisa för att medborgarna ska behålla sitt förtroende för systemet. (Utredning om kundupplevelser av projekt för förändrad markanvändning, MM [2019:33](#), s. 40).

Minskat egendomsskydd upplevs ha negativa konsekvenser för den ekonomiska aktiviteten i samhället. Företagsaktörer ser inte heller alltid kommunernas markpolitik som något särskilt

effektivt sätt att främja människors boende- eller servicebehov. Näringslivet förväntar sig smidiga, snabba och flexibla myndighetsprocesser även på markpolitikens område. Avtalsverksamhet och deltagande i planläggningen upplevs som fungerande markpolitiska redskap på företagsfältet. (Företagsenkät: Kommunernas markpolitik ur företagens synvinkel, resultat ([pdf](#)), och svar på öppna frågor ([pdf](#)), 17.10.2019, miljöministeriet, Företagsenkät 2019.)

I byggherrarnas och ägarnas inlägg framförs att värdestegring på ett område beror på samtliga aktörers gemensamma satsningar, inte bara på kommunens verksamhet. Värdestegring är i hög grad beroende av marknaden och förhållandena, det måste finnas incitament till utveckling och även för privat utveckling behövs det investeringspengar som baserar sig på värdestegring. Markanvändningsavgifter upplevs öka produktionskostnaderna, vilket kan påverka priserna för boende och andra markbaserade tjänster. Det har inte heller upplevts som rättvist att värdet på markkapital skärs ned genom inlösningar eller markanvändningsavgifter, eftersom värdestegring på annat slags kapital tillkommer ägaren efter skatt.

I områden på tillbakagång upplevs både offentliga och privata aktörer ha problem med att få finansiering för sina markanvändningsinvesteringar. Man får inte lån för underhåll och ombyggnad av bebyggda fastigheter eftersom fastigheten inte räcker till som säkerhet för lån när fastigheten sjunker i värde. Fastigheter som förlorar i värde är ett hinder för ekonomisk aktivitet och en tillgångspost som ökar kommunernas ekonomiska risker.

Avtalsinkomster av markanvändningsavtal får användas för att allmänt täcka stadens driftsutgifter, på samma sätt som kommunens övriga inkomster. Tekniska väsendet, som ansvarar för genomförandet, upplever att detta delvis försvarar planeringen och genomförandet av avtalat byggande. Projektutvecklarna önskar att kommunerna använder markanvändningsavgifterna för att genomföra projektområdets gator och andra allmänna serviceområden i rätt tid.

Med tanke på acceptansen anses det viktigt att inkomsterna riktas till byggnadsutgifterna för området. Å andra sidan betraktas också kommunernas frihet att styra sina inkomster på ett ändamålsenligt sätt som en viktig princip, att öronmärka inkomsterna och binda dem till vissa utgifter skulle begränsa denna befogenhet och öka den administrativa bördan.

Projekt för att ändra markanvändningen upplevs i kundkommunen lätt som oklara, långsamma och orättvisa så att gränserna för maktutövningen är oklara och attityderna felaktiga. Man efterlyser kundorientering, ett lättare språk och att kundernas åsikter ska beaktas. Man hoppas att lagen ska utvecklas så att den stödjer utvecklandet av delaktighetslösningar och bedömningen av deras inverkan så att kundtillfredsställelsen ökar och den upplevda orättvisan minskar samt förtroendet för den offentliga förvaltningens verksamhet stärks. (MM 2019:33, s. 38, 39, 41, 49.)

Nästan alla som framförde åsikter under beredningen efterlyste större öppenhet. För att utveckla kommunikationen önskade man att informationen skulle samlas på ett ställe där den sammanfattas på ett lättläst språk och det finns länkar till närmare bakgrundsuppgifter och lagar (MM 2019:33, s. 39). Kommunerna har i sina inlägg dock till vissa delar förhållit sig avvaktande till ökad öppenhet, eftersom öppenhet inte har bedömts ha särskilt stor inverkan som ett redskap för ökad acceptans och förtroende. Öppenhetsfrämjande åtgärder upplevs öka den administrativa bördan och kommunernas uppgifter på ett sätt som måste kompenseras genom att föreskriva om mer omfattande rättigheter för kommunerna än nu att ta ut markanvändningsavtalsavgifter.

När det gäller deltagande i markpolitiken och projekt för att ändra markanvändningen på bred basis önskar man att människorna ska involveras tillräckligt tidigt, att de faktiskt ska höras samt att kommunikationen ska vara tydlig och informationen samlas på ett ställe på kommunens

webbplats. Också företagen önskar att kommunerna mera öppet ska dela information om sina markpolitiska principer och tomtöverlåtelsevillkor över nätet och allmänt. För finansieringen av offentliga investeringar understöder företagen i högre grad att statens och kommunernas skatteinkomster används framom markanvändningsavgifter, åsikterna om vad som är en bra finansieringsmodell varierar dock. (Ang. åsikterna se närmare bl.a. MM 1999:33, s. 38–41, Företagsenkät 2019 och Företagsenkät: Kommunernas markpolitik ur företagens synvinkel, svar på öppna frågor.)

Under lagberedningen har det framkommit att tolkningarna skiljer sig beträffande hur bindande de lagstadgade grunderna för avgiftsbelagd verksamhet är när det handlar om avtalsverksamhet. En del kommuner har tolkat bestämmelserna i lagens 12 a kap. så att man kan avvika från de lagstadgade grunderna för avgiftsbelagd verksamhet genom avtal, eftersom avtalsverksamheten är privaträttslig och fri. Då gäller de lagstadgade kostnadsmotsvarighetsgrunderna inte avtalsverksamhet, utan i avtalen tillämpas endast privaträttsliga regler. En del kommuner anser åter att principerna för de lagstadgade avgiftsgrunderna åtminstone delvis är bindande eller riktgivande även vid avtalsverksamhet.

Under beredningen har det inte gått att få någon exakt bild av hur man i praktiken har avvikit från de lagstadgade avgiftsgrunderna genom avtal. När avtal ingås torde det vara vanligt att delvis följa avgiftsgrunder som kommunerna själva utarbetat utifrån värdestegringen. I avtalen skriver man inte in hur kostnaderna för samhällsbyggande på kommunens detaljplaneområde påverkar bestämmandet av avgiften. Det är vanligare att grunder som gäller värdestegringen nämns i avtalen (91 a och 91 c §), (MM [2020:4](#), s. 30-31).

Bedömning av nuläget

Rättslig bedömning av bestämmelserna

I det markpolitiska metodurvalet ingår flera metoder genom vilka kommunen ges rätt att utöva offentlig makt på ett sätt som ingriper i de grundläggande fri- och rättigheterna. Funktionsdugligheten hos metoder som ingriper i de grundläggande fri- och rättigheterna måste bedömas som ett led i bedömningen av bestämmelsernas grundlagsenhetlig och som en helhet framför allt eftersom en totalreform av lagen bereds.

Bestämmelser om utövning av offentlig makt och inskränkning av de grundläggande fri- och rättigheterna berörs av ett allmänt krav på att bestämmelserna ska ingå i lag, lagen ska vara noga avgränsad och tillämpningsområdet för bestämmelserna ska vara exakt. När lagen stiftas ska det dessutom säkerställas att bestämmelser som ingriper i de grundläggande fri- och rättigheterna är acceptabla med avseende på systemet med grundläggande fri- och rättigheter, dikterade av något tungt vägande samhälleligt skäl, nödvändiga för att uppnå syftet och proportionella. En grundläggande rättighet får inte inskränkas i så stor omfattning att den grundläggande rättighetens kärninnehåll omintetgörs. Inskränkningar i de grundläggande fri- och rättigheterna får inte heller stå i strid med internationella människorättsförpliktelser. Inskränkningar i grundläggande fri- och rättigheter kräver ett adekvat rättsskydd. (Se GrUB 25/1994 rd, s. 5).

När det föreskrivs om inskränkningar i de grundläggande rättigheterna måste grundlagsutskottets utlåtandepraxis som gäller inskränkningar i de grundläggande fri- och rättigheterna och bestämmelser på lagnivå beaktas (till exempel GrUU 32/2020 rd, GrUU 23/2020 rd, GrUU 45/2016 rd, GrUU 56/2010 rd, GrUU 30/2010 rd).

Dessutom måste grundlagsutskottets utlåtande från tiden då markanvändnings- och bygglagen stiftades (GrUU 38/1998 vp) beaktas liksom utlåtandet om införande av utvecklingskostnadsersättningar och markanvändningsavtal, som getts efter att grundlagen stiftades (GrUU 53/2002 rd).

De nya markpolitiska metoder som det föreskrevs om i markanvändnings- och bygglagen 2000 och 2003, utvecklingsområdesbestämmelserna (110—112 §), utvecklingskostnadsersättning (12 a kap.) och anläggande av allmänna områden och överförande av gatuhållning på enskilda (75.4 §, 84.2 §, 91 §, 112 §), har använts i mycket liten utsträckning eller inte alls. Av dessa betyder bestämmelserna om överförande av genomförandeansvaret för allmänna områden att en offentlig förvaltningsuppgift överförs från kommunen på en enskild, antingen markägaren (75.4, 91 §), innehavaren av område (91 §), en utvecklingsammanslutning (112 §) eller någon annan (84 §). Bestämmelserna betyder i sak att utöver den offentliga förvaltningsuppgiften överförs även kostnadsansvaret på en enskild. De nämnda bestämmelserna ger kommunen befogenhet att organisera ansvarsförhållandena mellan kommunen och den enskilde och ålägga den enskilde verksamhetskyldighet jämte kostnadsansvar. Dyliga skyldigheter är betydelsefulla med avseende på 124 § i grundlagen och de punkter i grundlagen som tryggar de grundläggande fri- och rättigheterna.

De nämnda nya metoderna, med undantag av fastställande av utvecklingskostnadsersättning, baserar sig delvis på mycket öppna befogenhetsbestämmelser, eftersom bestämmelserna innehåller mycket knapphändiga villkor och gränser för användningen av myndighetens befogenheter. Bestämmelserna lämnar till exempel öppet hur rättigheterna för dem som använder gator och andra allmänna områden som är avsedda för allmänhetens bruk ska ordnas i förhållande till kommunen eller ägarna eller andra ansvariga aktörer när genomförandeansvaret har överförts från kommunen på någon annan. I lagen föreskrivs det inte heller hur den genomförandeansvarige anhängiggör eller genomför deltagande och växelverkan när byggande på området planeras och hur ansvarstidpunkten för genomförandet samt utförandet av arbetet och arbetets kvalitet bestäms när genomföraren är någon annan än kommunen. I lagens 84 § föreskrivs det inte alls om vilka som eventuellt berörs av ansvaret eller om gränserna för utövningen av myndighetsbefogenheter.

Materiellt förefaller bestämmelserna om den enskildes kostnadsansvar tillsammans med lagens andra bestämmelser leda till möjlighet att bestämma om verksamhets- eller kostnadsansvar på olika nivåer i delvis liknande situationer. Eftersom kommunerna har tämligen fri prövningsrätt beträffande huruvida de använder dessa metoder, när de använder dem och vilka metoder de använder, är det möjligt att metoderna inte används helt rättvist eller förutsägbart.

Kostnadsansvarsbestämmelsernas gemensamma syfte är att säkerställa att planerna genomförs och att markägarna deltar i kommunens kostnader för området. Bestämmelsernas delvis överlappande tillämpningsområde och den omfattande prövningsrätten måste bedömas kritiskt på grund av bland annat lagbundenhetsprincipen i 2 § 3 mom. i grundlagen, jämlikheten som tryggas i 6 § i den lagen samt egendomsskyddet som tryggas i 15 § i den lagen.

Det har visat sig att en del av de nämnda metoderna, särskilt utvecklingsområdesförandet enligt 112 §, inte i sin nuvarande form är en fungerande metod i förhållande till målet. Då måste man fundera om inskränkningarna i de grundläggande friheterna fortfarande är nödvändiga på det sätt som avses i grundlagen (se GrUU 14/2020 rd och GrUU 20/2020 rd).

Å andra sidan kan även regler som används sällan behövas för att ordna förhållandena mellan det allmänna och enskilda och för att visa hur olika parter rättigheter och skyldigheter kan ordnas i olika situationer. De kan också fungera som sällan använda men nödvändiga ramar.

Exempelvis den markpolitiska inlösningsrätten och bestämmelserna om utvecklingskostnadsersättning tycks till sin natur ha blivit bestämmelser som delvis ordnar grunderna för ansvars- och rättsförhållandena. Även enligt förarbetena till lagens 12 a kap. har målet för de nya bestämmelserna varit att fördela kostnaderna för och nyttan av planläggningen och genomförandet av planerna på ett rättvist sätt mellan parterna (RP 167/2002, propositionens mål, s. 15/II). Historiskt sett har ordnandet av dylika ansvarsförhållanden varit ett centralt mål för tillkomsten av hela planlagstiftningen (se Ugglå och Tammio, 1933, s. 13—15).

De ovannämnda nya bestämmelserna baserar sig på utövning av offentlig makt. Eftersom verksamhets- och kostnadsskyldigheten inte grundar sig på ansökan ingriper man i bestämmelserna i egendomsskyddet enligt 15 § i grundlagen och eventuellt i näringsfriheten som tryggas i 18 § i grundlagen eller i enskildas andra grundläggande fri- och rättigheter. (Se GrUU 56/2010 rd, s. 3/II, GrUU 28/2000 rd, s. 2/II). Vid sådan reglering krävs att det framgår tillräckligt av lagen vem som omfattas av någon förpliktelse (GrUU 15/2007 rd, s. 4/II, GrUU 31/1998 rd, s. 5/I-II). Regleringen måste, utöver kraven på nödvändighet och jämlikhet, uppfylla även andra krav på bestämmelser som ingriper i de grundläggande fri- och rättigheterna, såsom kraven på proportionalitet och acceptans i samband med tillgodoseendet av de grundläggande fri- och rättigheterna. Dessutom krävs det att en bestämmelse som ligger till grund för en befogenhet inte är för öppen (se t.ex. GrUU1/2004 rd). Regleringen måste också beakta kraven i 124 § i grundlagen för överföring av en offentlig förvaltningsuppgift på någon enskild. Då måste man bedöma hur ändamålsenligt det är att överföra uppgiften samt konsekvenserna för de grundläggande fri- och rättigheterna och god förvaltning (se t.ex. GrUU 3/2009 rd, s.4/II).

När markanvändnings- och bygglagen stiftades tog grundlagsutskottet inte särskilt ställning till bestämmelserna om överföring av genomförandeansvar med avseende på överföring av offentliga förvaltningsuppgifter eller lagbundenhet. Däremot behövde bestämmelsen i lagens 75 § enligt grundlagsutskottet kompletteras så att genomförandeansvar för ett allmänt område var möjligt bara om det i lagen föreskrivs om detta såsom motvikt till den nytta markägaren har av planen (GrUU 38/1998, s. 4/II). I utlåtandet behandlades inte alls 84 och 91 § i lagförslaget, i fråga om lagens 112 § lyfte utskottet fram förhållandet till 5 § i regeringsformen och behovet av att precisera den utvecklingsavgift som föreslogs i paragrafen så den inte skulle bli en kommunal avgift med karaktär av skatt (GrUU 38/1998 rd, s. 8/I).

Enligt förhandsbedömningen uppfyller varken lagbestämmelserna om överföring av genomförandeansvar eller utvecklingsområdesregleringen i sin nuvarande form lagbundenhetskraven i 2 § 3 mom. i grundlagen och inte heller kraven på hur offentliga förvaltningsuppgifter kan överföras på enskilda i 124 § i grundlagen. Dessutom måste bestämmelserna granskas kritiskt med tanke på tillgodoseendet av olika grundläggande fri- och rättigheter. I reformen är det nödvändigt att utveckla bestämmelsernas innehåll så att de uppfyller grundlagens krav.

Bestämmelserna om utvecklingskostnadsersättning och markanvändningsavtal i lagens 12 a kap. har också visat sig vara delvis öppna och beroende av tolkning vad gäller regleringstekniken. Tolkningsproblemen har gällt tillämpning av kapitlets grunder för kostnadsansvar inom avtalsverksamhet och bland annat huruvida även avtalsersättning till sin karaktär är en offentlig-grättslig avgift. Dessutom har det frågats om bestämmelserna i kapitlet i ljuset av grundlagsutskottets nuvarande utlåtandepraxis är tillräckliga för att säkerställa att avgiften till sin karaktär är en konstitutionell avgift och inte en skatt (se GrUU 56/2010 rd).

Avgifter som baserar sig på markanvändningsavtal i den rättsliga avgörandeverksamheten i högsta domstolen betraktas som privaträttsliga prestationer, vilkas lagliga grund kan vara bland annat bunden enbart till värdestegringen (HD 2016:8, punkterna 1, 17, 19, 26, 31–34). I högsta domstolen betraktas avtalsbaserade avgifter som offentligrättsliga prestationer eller så betraktas

åtminstone grunderna för dem som offentligrättsliga (se HFD 2016:89 och HFD 2004:87). Också i kommunens bokföring förefaller avtalsbaserade avgifter behandlas som offentligrättsliga avgifter som orsakats av myndighetsverksamheten (se Bokföringsnämndens kommunsektions utlåtanden 94/20.4.2010, 70/25.10.2005, 67/22.2.2005). Även i mervärdesbeskattningen tolkas avtalsbaserade avgifter som offentligrättsliga avgifter (se Centralskattenämndens förhandsavgörande 57/2004, 15.9.2004). De varierande tolkningarna skapar rättslig osäkerhet och möjlighet till ojämlig lagtolkning. Strävan bör vara att förtydliga regleringen i detta avseende.

Grundlagsutskottet har i flera utlåtanden behandlat lagstadgade avgifters eventuella karaktär av konstitutionell skatt.

När bestämmelserna i lagens 12 a kap. utvecklas måste man beakta grundlagens andra konstitutionella bestämmelser om avgifter och skatter (81, 121 §) samt grundlagsutskottets relevanta utlåtandep Praxis om detta (t.ex. GrUU 79/2018 rd, GrUU 31/2018 rd, GrUU 21/2018 rd, GrUU 11/2014 rd, GrUU 48/2010 rd, GrUU 31/2010 rd, GrUU 7/2007 rd, GrUU 47/2005 rd, GrUU 36/2005 rd, GrUU 12/2005 rd, GrUU 46/2004 rd, GrUU 66/2002 rd).

Dessutom måste man beakta frågan om frivillighet, eftersom vägran att avtala kan leda till att avgiften påförs genom en tvångsåtgärd. Grundlagsutskottet har uttalat sig om utövning av offentlig makt som grundar sig på avtal och samtycke i flera utlåtanden efter stiftandet av markanvändnings- och bygglagen. Dessa utlåtandens betydelse måste bedömas i förhållande till bestämmelserna om markanvändningsavtal (se bl.a. GrUU 60/2018 rd, GrUU 58/2018 rd, GrUU 1/2018 rd, GrUU 5/2017 rd, GrUU 6/2006 rd, GrUU 47/2005 rd, GrUU 30/2005 rd, GrUU 1/2005 rd, GrUU 1/2004 rd, GrUU 53/2002 rd, GrUU 11/2002 rd).

Bestämmelserna om kostnadsansvar och avtal i lagens 12 a kap. behöver förtydligas även annars, för att säkerställa att de är ändamålsenligt med avseende på lagbundenhetsprincipen. Dessutom behöver det säkerställas att bestämmelserna, eftersom de handlar om enskildas rättigheter och skyldigheter samt grundläggande fri- och rättigheter, är tillräckligt exakta och uppfyller kraven på bestämmelser som begränsar grundläggande fri- och rättigheter.

Andra utvecklingsbehov

Kommunernas markpolitiska uppgift är föremål för många slags förväntningar och uppfattningar beträffande dess funktionsduglighet och syfte.

När bestämmelserna utvecklas måste man i tillräcklig mån beakta olika aktörers behov och samhällsdebatten om politikens mål och medel samt deras godtagbar framför allt när bestämmelserna berör de grundläggande fri- och rättigheterna. Samtidigt måste man beakta att genom lagen är det inte möjligt att lösa alla problem i anslutning till behov av investeringar i samhällsstrukturen samt ekonomin. Det är inte godtagbart att i en konstitutionell kontext föreskriva om metoder som redan i princip bedömts vara ineffektiva.

I lagreformen behöver det säkerställas att det har föreskrivits exakt om användningsområdet för markpolitiska bestämmelser som ger rätt att utöva offentlig makt och att bestämmelserna är skrivna på ett tillräckligt noggrant avgränsat och detaljerat sätt. Dessutom behöver det säkerställas att bestämmelserna om markpolitik är konsekventa och att regleringen överlag är grundlagsenlig.

Öppenheten hos och tillgången till offentlig information på markpolitikens område liksom människornas möjligheter att delta behöver förbättras.

Offentlig information och öppet beslutsfattande är centrala rättsstatsprinciper, som är en förutsättning för att civilsamhället ska fungera, för att myndigheternas verksamhet ska kunna övervakas och för att det på längre sikt ska uppstå förtroende för det allmännas verksamhet.

Överlag är det viktigt att de långsiktiga målen om ett klimatneutralt samhälle främjas i all politikverksamhet, även markpolitiken. Under beredningen framkom det vissa tankar om att markpolitiken kan spela en betydande roll i kampen mot klimatförändringen. I den mån som samband identifieras bör det säkerställas att de markpolitiska målen och genomförandet av dem främjar målen för kampen mot och anpassningen till klimatförändringen.

2.5.5 Inlösnig

Bestämmelser

Inlösningsgrunder

Markanvändnings- och bygglagens inlösningsgrunder kan indelas i två grupper i enlighet med målen. För det första innehåller lagen markpolitiska inlösningsgrunder för kommunerna med stöd av vilka kommunen har rätt att lösa in mark i större utsträckning för samhällsbyggande. På denna grund kan kommunen också lösa in markområden som är avsedda för privat byggnadsverksamhet. För det andra föreskrivs det i lagen om inlösningsgrunder för områden som i planer anvisats för allmänna behov. De senare gäller områden som det ankommer på offentliga samfund att anlägga och som det offentliga samfundet, i allmänhet kommunen, måste få i sin ägo innan det kan börja anlägga dem. Dessa senare inlösningar, som till sin natur innebär att planen verkställs, kan inom ett detaljplaneområde verkställas genom inlösningsförrättningar utan inlösningsstillstånd (96 §). Utan inlösningsstillstånd kan likaså inlösas överföringar av ägande- och besittningsrätt som avser att anlägga detaljplanens allmänna områden (92–95 §). Direkt genom inlösningsförrättningar kan också verkställas kommunens inlösningsrätt som baserar sig på bygguppmaning (97 §) och inlösningsrätt i samband med upphörande av tredje parters rättigheter (98 §). Annan inlösnig (99 och 100 §) förutsätter att miljöministeriet ger inlösningsstillstånd.

Vid inlösnig som baserar sig på markanvändnings- och bygglagen kan sökande vara endast ett offentligt samfund, ett undantag är lagens 98 §, där tomtägaren kan vara inlösare. Vanligtvis är kommunen inlösare, vars uppgift är att bygga gator och anlägga andra allmänna områden som reserverats för allmänt bruk i detaljplanen.

I fråga om inlösnig som baserar sig på markanvändnings- och bygglagen föreskrivs det om själva inlösningsgrunden i den nämnda lagen, men om verkställande av inlösnigen i inlösningslagen. Förfarandet när inlösningsstillstånd söks är ett förvaltningsfarande, och på sökande av ändring i det tillämpas administrativt överklagande. När behandlingen av en inlösnig fortsätter efter att tillståndet vunnit laga kraft tillämpas inlösningslagens procedurbestämmelser om förrättning och överklagandet är inte längre administrativt utan civilrättsligt. Vid inlösningsförrättningen uppskattas och fastställs inlösningsersättningarna och ses det till att äganderätten överförs och att rättigheterna i övrigt ordnas i enlighet med inlösningslagens bestämmelser.

Bygguppmaning

Inlösningsgrunden enligt 97 § i markanvändnings- och bygglagen avviker till sin funktion delvis från andra inlösningsgrunder, eftersom den fungerar som ett hot om en bygguppmaning inte

iakttas. I paragrafen föreskrivs det om rätt för kommunen att genom uppmaningar ålägga fastighetsägaren att bygga i enlighet med detaljplanen och om rätt att inlösa tomten i kommunens ägo om uppmaningen inte iakttas. Bestämmelser om delgivning av bygguppmaning och om kommunens skyldighet att föra en förteckning över bygguppmaningar finns i 100 och 101 § i markanvändnings- och byggförordningen. Besvärstypen vid bygguppmaningar är enligt 190 § förvaltningsbesvär.

Systemet med överlåtelse av gator utan ersättning

Kommunen får gatuområden enligt den första detaljplanen i sin besittning och ägo delvis utan ersättning av enskilda markägare med stöd av 94–95 och 104 § i markanvändnings- och bygglagen. Lagens 104 § innehåller en standardbestämmelse som gäller ersättningsbeloppet, kommunen är skyldig att betala markägaren ersättning till den del som det överlåtna områdets areal överstiger 20 procent av ägarens mark på detaljplaneområdet i fråga eller överstiger den byggrätt som får utnyttjas på markägarens återstående mark inom detta detaljplaneområde. På området för byggplanevägar tillämpas motsvarande bestämmelse i den upphävda byggnadslagen (ByggnadsL, FörfS 370/1958). Enligt den får ägaren ersättning till den del, till vilken den mark som ska överlåtas för byggplanevägen utgör mer än tiondedelen av honom inom det ifrågavarande byggnadsplaneområdet tillhörig mark (MBL 218 §, ByggnadsL, 104 §).

Undantagslagen

Systemet med överlåtelse av gator utan ersättning baserar sig på lagen om överlåtande av område för genomförande av stadsplan, 16.8.1958/369, nedan undantagslagen. Enligt 1-2 § i undantagslagen får genom lag föreskrivas om skyldighet att utan ersättning till stad överlåta allmän väg, som ingår i stadsplaneområde, och jämväl att på sådant sätt med i lag föreskriven inskränkning överlåta i stadsplan anvisad gatumark och mark som i byggnadsplan anvisats till trafikled.

Praxis

Inlösning

Inlösningstillstånd med stöd av markanvändnings- och bygglagen söks sällan hos miljöministeriet, i medeltal ungefär fyra gånger per år under lagens giltighetstid från och med 1990. Sökande är nästan utan undantag en kommun, som ansöker om tillstånd med stöd av lagens 99 § 1 och 3 mom. Lagens 99 § 2 mom. har använts en gång som grund för beviljande av inlösningstillstånd. Lagens 100 § har inte använts en enda gång för att bevilja inlösningstillstånd.

Miljöministeriet har i sak avgjort 55 inlösningstillståndsärenden enligt markanvändnings- och bygglagen fram till utgången av oktober 2019. Av dessa avslogs ansökan i fem fall och i 50 fall beviljades tillstånd helt eller delvis i enlighet med ansökan. I de beviljade tillstånden var inlösningsskäl 25 gånger 99 § 1 mom., 22 gånger 99 § 3 mom. och 2 gånger bägge lagbestämmelserna samt en gång 99 § 2 mom.

Största delen av de sökta inlösningstillstånden har beviljats i enlighet med ansökan och största delen av de tillståndsbeslut som överklagats har inte ändrats i högsta förvaltningsdomstolen. Behandlingen av ansökningarna har räckt i genomsnitt drygt ett år i miljöministeriet. Besvärprocenten har varit hög i tillståndsärenden, eftersom ungefär hälften av de beviljade tillstånden har gått ända till högsta förvaltningsdomstolen. (Miljöministeriets beslut om inlösningstillstånd

enligt markanvändnings- och bygglagen, [webbsida MM 28.2.2020](#), och frågor och svar om inlösningsärenden, [webbsida MM 28.2.2020](#)).

Lantmäteriverket behandlar ungefär 100 inlösningsförrättningsärenden enligt markanvändnings- och bygglagen varje år. Enligt Lantmäteriverkets uppskattning gäller största delen av ärendena en kommuns ansökan om inlösnings av ett allmänt område eller en tomt för en allmän byggnad enligt 96 § i markanvändnings- och bygglagen utan inlösningsstillstånd.

Inlösningsförrättningar enligt markanvändnings- och bygglagen, antal, Lantmäteriverket:

| 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|------|------|------|------|
| 106 | 90 | 105 | 119 |

Miljöministeriet utredde kommunernas praxis när det gäller överlåtelse av gator utan ersättning 2020 (MM 2020:9) och Finlands Kommunförbund riktade en enkät till 20 kommuner om deras användning av markpolitiska metoder de senaste åren. I de 20 kommuner som besvarade enkäten hade överlåtelse av gator utan ersättning använts i genomsnitt sju gånger, inlösnings av gatuområden fem gånger och inlösnings av en tomt del en gång per kommun och år. Det finns ingen statistik tillgänglig över antalet beslut eller åtgärder enligt lagens 92–95 §.

Av de inlösningsstillståndsärenden enligt markanvändnings- och bygglagen som avgjorts vid miljöministeriet fram till utgången av 2019 gick 22, dvs. 40 % av alla avgjorda ärenden, ända till ett avgörande i högsta förvaltningsdomstolen. Domstolen fastställde ministeriets avgöranden med ett undantag. Det upphävda beslutet (HFD 2005:12) gällde inlösnings av ett vattenområde i ett fall där sökanden bland annat inte hade utrett tillräckligt om att de åtgärder som avsågs i ansökan skulle komma att gälla hela det område som staden begärde att få lösa in eller om det var möjligt att inlösa området eller inrätta nyttjanderätt till området genom tillståndsförfarande enligt vattenlagen.

Av den rättspraxis som gäller 99 § i markanvändnings- och bygglagen framgår det hur förutsättningarna för inlösnings, som är tämligen öppet formulerade, tillämpas i praktiken. När inlösnings baserar sig på lagen 99 § 3 mom., prövas som en tillämpningsområdesfråga huruvida villkoret om det användningsändamål som anvisats för området i generalplanen är uppfyllt. Vid beslut om inlösningsgrunderna ges i övrigt vid tillämpningen av bägge momenten vanligtvis betydelse åt markanvändningen på området, planläggningssituationen på området och kommunens markförvärv på området. I motiveringen lyfts beroende på fallet fram situationen beträffande markanvändningsplaneringen på området, områdets anslutning till den befintliga samhällsstrukturen, kommunala nät och befintliga detaljplaneområden, kommunens markinnehav på området, byggnads- och råmarkssituationen i kommunen, efterfrågan på tomter, byggnadstrycket och tomtutbudet på området eller i hela kommunen samt kommunens bostadsproduktionsutfästelser. Vid prövningen bedöms dessutom varför markanvändningen på området förutsätter eller inte förutsätter att äganderätten till ett visst område eller en del av det överförs på kommunen. Avgörandet av krav på att utvidga eller noggrannare avgränsa inlösnings har ibland överlåtits till inlösningsförrättningen. (Se HFD 2019:143, HFD 2009:92, HFD 2007:84, HFD 2006:84.)

I inlösningstillståndsärenden enligt markanvändnings- och bygglagen ska tillämpas den allmänna inlösningsrättsliga principen som framgår av den andra meningen i 4 § 1 mom. i inlösningslagen. Enligt den får inlösen inte verkställas, om inlösningens syfte kan uppnås lika lämpligt på något annat sätt eller om det men inlösningen förorsakar enskilt intresse är större än den nytta som den medför för allmänt intresse. Den myndighet som beviljar tillstånd prövar om det har förhandlats på förhand om köp av området, i tolkningspraxis har förhandlingar varit en förutsättning för att bevilja tillstånd. Inlösningstillstånd har dock kunnat beviljas utan att andra markpolitiska metoder använts, såsom möjligheten att använda markanvändningsavtal, utvecklingskostnadsersättning eller utvecklingsområdesförfarande (HFD 2009:92 och HFD 2006:84, HFD 9.11.2006 l. 2960). Enligt rättspraxis betraktas dessa således inte som sådana i 4 § i inlösningslagens avsedda andra sätt att uppnå inlösningens syfte som hindrar att tillstånd beviljas.

För att en stad ska ha kunnat inlösa en tomt i statens ägo med stöd av 96 § i markanvändnings- och bygglagen har förutsättningen varit att området i detaljplanen tydligt anvisats för stadens behov (HD 2016:7). Ansökan enligt lagens 96 § till lantmäteribyrån gällde bara beredningen av inlösningsärendet, varför enligt 91 § i kommunallagen rättelseyrkande över beslutet inte fick anföras (HFD 2014:77).

Bygguppmaning

Det förs ingen nationell statistik över användningen av bygguppmaningar. Av Kommunförbundets enkät 2019 framgick det att de kommuner som besvarade enkäten inte hade använt bygguppmaning en enda gång de senaste åren. Synbarligen använder dock några kommuner i Finland uppmaning aktivt som en markpolitisk metod.

I rättspraxis har en stadsstyrelsens beslut att med stöd av 97 § i markanvändnings- och bygglagen ansöka om inlösningsförrättning hos en lantmäteribyrå ansetts gälla enbart beredning, och kunde därför inte överklagas (HFD 2004:74).

Överlåtelse utan ersättning

Kommunerna använder aktivt markanvändnings- och bygglagens system med överlåtelse utan ersättning till den del som kommunerna fortfarande gör upp första detaljplaner för privat mark och genomför dem och tidigare motsvarande planer. Däremot tycks ersättningar för gatuområde enligt lagens 105 § inte just tas ut i kommunerna. Närmare uppgifter om användning och praxis när det gäller överlåtelse utan ersättning finns i en utredning som beställdes för lagberedningen, se MM 2020:9.

Ett särdrag hos systemet med överlåtelse utan ersättning var under byggnadslagens tid och är fortfarande att tvångsinlösnings av äganderätten till ett gatuområde har flera faser. Förfarandena för anvisande av ett område som gatuområde, besittningstagande av området, överföring av äganderätten till området (utan besittningsrätt) samt ersättning för marken och beståndsdelarna är splittrade och det kan gå flera år eller ett årtionde mellan dessa faser. I de olika faserna kan man ofta alternativt antingen avtala eller använda myndighetsförfaranden. (se närmare MM 2020:9, s. 14)

Det finns fortfarande en betydande mängd byggnadsplanevägområden som planlagts och tagits i besittning under byggnadslagens tid men som inte ersatts eller styckats. Antalet områden och deras genomförandegrad kartlades under lagberedningen genom en gatuenkät som riktades till kommunerna. I de kommuner som svarade fanns det i genomsnitt cirka 8 hektar gatuområden enligt den första detaljplanen som inte tagits i besittning per kommun, så att medianen var cirka 2 hektar. I varje kommun fanns det i genomsnitt något under 8 hektar områden som tagits i

besittning men inte styckats, så att medianen var cirka 1 hektar. Av de gatuområden som tagits i besittning hade ersättningsärenden behandlats för cirka hälften, för hälften hade ersättningar ännu inte betalats. Över 70 % av de förfaranden som fortfarande var kvar i olika faser härstammade från tiden före markanvändnings- och bygglagen, mer än 20 år tillbaka. (MM 2020:9, s. 96–100, 104).

Bedömning av nuläget

Inlösning

En del av de lagstadgade inlösningsgrunderna (MBL 99 § 2 mom., 100 §) har inte använts alls eller mycket litet. Dessa inlösningsgrunders existens och nödvändigt måste bedömas när lagen revideras i enlighet med principerna för inskränkningar av de grundläggande fri- och rättigheterna. Under beredningen identifierades inget behov av i synnerhet den inlösningsgrund som avser genomförandet av landskapsplaner (99 § 2 mom.) och inlösningsstillståndsgrunden som gäller genomförandet av detaljplaner (100 §) ansågs vara tämligen öppen och ostrukturerad med tanke på kravet att inskränkningar av de grundläggande rättigheterna ska vara noga avgränsade.

I tillämpningspraxis som gäller inlösningsstillstånd och i det stora antalet överklaganden kan man se att parterna är missnöjda med besluten. Parternas rättsskyddsförväntningar uppfylls inte helt och hållet på markanvändningsområdet. När lagen reformeras borde man i mån av möjlighet försöka utöka de regleringselement som främjar acceptansen i samhället för nödvändiga inskränkningar av de grundläggande fri- och rättigheterna. Ett sådant element kan vara att precisera inlösningsgrunderna för att göra lagtolkningen mer förutsägbar.

Under beredningen har frågan om det processuella rättsskyddets tillräcklighet lyfts fram. Det har främst varit fråga om förfarandena för hörande och möjligheterna att söka ändring har varit effektiva och har ägaren faktiskt fått information om uppkomsten av en inlösningsgrund i tid och kunnat delta i beslutsfattandet. Delgivningsförfarandena borde vid behov effektiviseras för att främja rättsskyddet enligt 21 § i grundlagen, eftersom rätten att bli hörd och rätten att söka ändring, som tryggas i grundlagen, kan tillgodoses bara om parten i rätt tid får information om samråd och möjligheten att söka ändring. En offentlig kungörelse på anslagstavlan och myndighetens webbplats är i praktiken inget effektivt informationssätt, om en person inte förväntar sig delgivning, vilket är vanligt i ärenden som inleds på myndighetens initiativ.

I miljöärenden föreskrivs det ganska ofta om personliga kompletterande meddelanden utöver offentlig kungörelse, när det behövs på grund av ett synnerligen betydande ingrepp i en parts rättigheter. Planlösningar kan ingripa på ett synnerligen betydande sätt i rättigheterna för en sådan markägare vars användning av fastigheten begränsas genom lösningarna och för vars fastighet godkännandet av planen har rättsverkningar som innebär en inlösningsgrund och att användningen begränsas för att trygga den. Beslutet kan anses beröra dessa parter direkt så att de är egentliga parter i ärendet på det sätt som avses i GL 21 §, trots att de inte, på grund av att ärendet inleds på myndighetens initiativ, inte processuellt har roll som sökande eller anhängiggörare. I lagreformen borde man överväga att förbättra det processuella rättsskyddet för att främja rättsskyddet enligt 21 § i grundlagen.

Ett inlösningsstillståndsärende innebär behandling av ett förvaltningsärende, och den som blir föremål för inlösningen har i allmänhet inte rätt till skälig ersättning för eventuellt arvode till ett ombud, utan måste betala det själv. Under beredningen har det framförts att det skulle vara skäligt att inlösaren skulle täcka kostnaderna för ombudets arvode, eftersom kostnadsrisken under den påföljande inlösningsförrättningen vilar på inlösaren. Saken har setts som viktig på

grund av den markpolitiska inlösningsgrundens öppenhet och eftersom inlösningsärenden ingriper djupt i de grundläggande fri- och rättigheterna.

Bygguppsmaning

Genom bygguppsmaning kan en enskild utan ansökan åläggas skyldighet att agera vid hot om inlösnings. Bestämmelsernas aktualitet måste bedömas med avseende på tillgodoseendet av de grundläggande fri- och rättigheterna vid sidan av förfarandets smidighet och bestämmelsernas tydlighet.

Det kan vara svårt att bebygga en tomt inom de tre år som föreskrivs i lagen (MBL 97 § 3 mom.). Eventuella myndighetsförfaranden före byggandet, såsom tomtindelning och fastighetsbildning, tar sin tid. Även utdragen behandlingstid för bygglov kan fördröja inledandet. Sökande av ändring i ovannämnda myndighetsbeslut kan fördröja byggprojektet med flera år. I bestämmelserna måste tillräcklig hänsyn tas till eventuella dröjsmål i myndighetsförfarandena och den risk och omöjlighet de medför för byggande inom den utsatta tidsfristen.

Bygguppsmaning får inte ges, om tomten inte får bebyggas på grund av de byggförbud som uppräknas i paragrafen. I paragrafen nämns inte alla befogenhetsparagrafer om byggförbud i lagen. Dock kan även byggförbud som följer av andra paragrafer än de som uppräknas i paragraferna eller regler med motsvarande inverkan de facto förhindra byggande. Det bör säkerställas att alla relevanta lagbestämmelser med stöd av vilka ett område kan vara belagt med byggförbud på ett sätt som hindrar att uppsmaningen följs uppräknas i paragrafen.

För en person som redan bor på tomten kan en bygguppsmaning betyda att han eller hon förlorar sin bostad eller att de personliga grundläggande fri- och rättigheterna krymper på någon annat betydande sätt. Det bör ses till att proportionalitetsprincipen iaktas när en uppsmaning ges.

Systemet med överlåtelse av gator utan ersättning

Systemet med överlåtelse av gator utan ersättning strider mot grundlagens bestämmelse om egendomsskydd. Bestämmelserna om överlåtelse av gatuområden utan ersättning har i tiden krävt en fullmaktslag som stiftats med stöd av 67 § i riksdagsordningen. Överlåtelse utan ersättning betyder att ägande- och besittningsrätten till ett gatuområde övergår på kommunen delvis eller helt utan ersättning. Det är nödvändigt att slopa systemet med överlåtelse utan ersättning i samband med totalreformen av markanvändnings- och bygglagen, eftersom undantag från de grundläggande fri- och rättigheterna med stöd av den lucka som den gamla fullmaktslagen skapat anses inte längre principiellt godtagbart. Behovet av att upphäva undantagslagar bör bedömas i samband med totalreformer av lag. (Se GrUU 22/2020 rd, s. 7.)

I och med grundlagsreformen antogs principen om att undvika undantagslagar. Man bör undvika rent nationella lagar som inte är förenliga med grundlagen. Undantagslagförfarandet ska tillgripas endast i ytterst exceptionella fall och av tvingande skäl (GrUU 1a/1998 rd s. 2/II och GrUU 26/2004 rd s. 5/II). Konflikter mellan grundlagen och lagförslagen ska i första hand lösas genom materiellrättsliga ändringar i lagförslagen (se GrUU 61/2010 rd, s. 6).

När systemet med överlåtelse utan ersättning reformernas måste Europeiska domstolen för de mänskliga rättigheternas avgörandepraxis beaktas. I ett avgörande som gällde Grekland uttalade Europadomstolen att en inlösningsbestämmelse i den nationella lagen som innebar att vägområden skulle överlåtas utan ersättning stred mot Europakonventionens artikel om skydd för egendom. När enskild egendom tvångsinlöses måste det finnas ett förfarande för helhetsbedömning av följderna av inlösnings, dvs. inlösningsersättningens belopp i förhållande till värdet på

den inlösta egendomen, inlösningsstagarna och alla andra frågor i anslutning till inlösningsen. Lagens presumptionsregel, enligt vilken fastigheterna invid vägen hade nytta av den nya riksvägen och enligt vilken beaktandet av detta sänkte ersättningsbeloppet, var för stel. (Organochimika Lipasmata Makedonias 18.1.2005, Biozokat 9.10.2003.)

Ett särdrag hos systemet med överlåtelse utan ersättning är att förfarandet har många faser och är tidsmässigt splittrat. Detta orsakar administrativ börda och problem för samhället. De olika faserna i förfarandet dokumenteras och registreras inte exakt i myndigheternas basregister över ägande- och besittningsrätt. Uppgifterna om en fastighetsregisterenhet används som källuppgifter i förvaltnings- och civilprocesser. (MM 2020:9, s. 51, 76). När dessa uppgifter är behäftade med fel eller brister, avspeglas de i beslutsfattandet på olika områden. Fel i arealuppgifter har framkommit särskilt i fråga om byggnadsplanevägar som har övergått i kommunernas ägo genom lagens övergångsbestämmelse för 20 år sedan (MBL 218 §), men vars arealer inte har strukits ur grannfastigheternas registeruppgifter. Arealuppgifter används som källuppgifter till exempel vid fastighetsbeskattningen och om fel areal når skattemyndigheten genom maskinell informationsöverföring kan det ha en höjande inverkan på fastighetsskatten. (Se MM 2020:9, s. 51–52 och Leinonen, Veli-Matti, Maapohjan kiinteistöveroitus Jyväskylän kaupungissa, 2015 [länk](#), s. 25 och 29, Skatteförvaltningens anvisning Värdering av fastigheter i beskattningen, 17.9.2020, [VH/5389/00.01.00/2020](#)). Korrekt arealuppgift kan vara av betydelse vid bedömningen av om egendomsskyddet tillgodoses (se GrUU 3/2005 rd, s. 2).

Det behöver säkerställas genom lagstiftning att satsningar görs på att uppdatera uppgifterna i fastighetsregistret och att gatuområden som tagits i besittning avstyckas så att de kommer i kommunens ägo och att obetalda ersättningar erlaggs. På vissa områden behöver eventuella föräldrade avgränsningar av gatuområden ajourföras dessförinnan (se MM 2020:9, s. 53). När planernas aktualitet bedöms och övervakas bör uppmärksamhet fästas vid ändamålsenligheten hos avgränsningarna av gamla gatuområden. Genom statsunderstöd eller på andra sätt bör det ses till att kommunerna och Lantmäteriverket har tillräckligt med resurser för att uppdatera föräldrade registeruppgifter och slutföra eventuella krångliga ersättningsförfaranden.

Det är besvärligt att dokumentera faserna i anläggandet av gatuområden och att hitta beslutsuppgifter, eftersom informationen uppkommer under en lång tid. Handlingarna, såsom gamla byggnads- och stadsplaner, ersättningsavtal, beslut om ersättningsförrättningar, handlingar som beskriver dagarna för besittningstagande och andra motsvarande handlingar där de uppgifter som behövs ingår, kan vara gamla och arkiverade som separata handlingar. Skyldigheten att föra en förteckning över obetalda ersättningar enligt 102 § i markanvändnings- och byggförordningen har inte alltid varit känd och tillämpats. (MM 2020:9, s. 42, 43, 44, 46, 81, 106, 124). Att det är svårt och räcker länge att hitta uppgifter orsakar en administrativ börda för alla som skulle behöva uppgifter om ägare och innehavare av ett område och situationen beträffande byggandet av en gata samt ersättningar. Den administrativa bördan på systemnivå framkommer i de avgifts-, inlösnings- och ersättningsprocesser där uppgifter om ägare, innehavare och gamla planer behövs som stöd för beslutsfattandet.

Tvångsinlösnings av gatuområden bör bringas i överensstämmelse med grundlagen. Pågående förfaranden som gäller byggande av och ersättning för gamla byggnadsplanevägar och gatuområden bör slutföras inom skäligen tid.

Informationshanteringen som gäller handlingar behöver utvecklas. Information som behövs under en lång tid bör föras med metadata och förvaras i ärendehanteringssystem så att den hittas på ett kostnadseffektivt sätt även en lång tid efter beslutsfattandet.

Upphävande av undantagslagen

Den undantagslag som ligger till grund för skyldigheten att överlåta gator utan ersättning, lagen om överlåtande av område för genomförande av stadsplan, 16.8.1958/369, innehåller även andra bestämmelser än de som gäller överlåtelse av gator utan ersättning. Undantagslagens bestämmelser måste gå igenom så att möjligheten att upphäva hela lagen kan bedömas i samband med detta lagprojekt. Nedan presenteras en kort översikt av lagens bestämmelser och en bedömning av hur undantagslagen kunde upphävas i sin helhet i samband med denna reform.

Översikt och bedömning av förutsättningarna att upphäva undantagslagen i samband med totalreformen av markanvändnings- och bygglagen

Enligt 1 § i undantagslagen får genom lag föreskrivas skyldighet att utan ersättning till stad överlåta allmän väg, som ingår i stadsplaneområde, och jämväl att på sådant sätt med i lag föreskriven inskränkning överlåta i stadsplan anvisad gatumark. I 1 § 2 mom. sägs dessutom att vad som i 1 mom. föreskrivs om stad, gäller på motsvarande sätt köping och landskommuns stadsplaneområde.

Skyldigheten i 1 § i undantagslagen att utan ersättning överlåta ett gatuområde som anvisats i en detaljplan torde kunna upphävas som onödig när de ändringar som föreslås i propositionen träder i kraft. I fråga om tvångsätgärder för överföring av äganderätten till gatuområden föreslås en övergång till normalt inlösningsförfarande. Motsvarande system används redan i fråga om andra allmänna områden enligt den gällande lagen. Övergångsbestämmelser för att slutföra gamla förfaranden måste emellertid bedömas separat liksom ett eventuellt behov av att hålla undantagslagen i kraft, om det behövs och är möjligt enligt grundlagen, under en viss tid efter lagens ikraftträdande, för att slutföra dessa fall.

Skyldigheten i 1 § i undantagslagen att utan ersättning till staden överlåta en allmän väg som ingår i ett stadsplaneområde torde kunna upphävas som onödig.

Enligt 93 i markanvändnings- och bygglagen och motsvarande 163 § i förslaget övergår ett sådant vägområde för en landsväg som ingår i ett detaljplaneområde och som ägs av väghållaren utan ersättning i kommunens ägo när detaljplanen träder i kraft. För väghållaren uppkommer samtidigt vägrätt till vägområdet enligt 58 § 3 mom. i landsvägslagen.

Vägområden för landsväg har redan tidigare, i samband med stiftandet av landsvägslagen, överförts från enskilda i statens ägo i enlighet med övergångsbestämmelsen i lagens 112 §. Det var korrekt att överföra äganderätten i samband med lagens ikraftträdande eftersom det i tiden hade betalats full ersättning för områdena när vägrätten grundades (GrUU 3/2005 rd). Enligt landsvägslagen inlöses områden för landsvägar som ska byggas till staten med äganderätt (landsvägslagen 57 §). Eftersom överlåtelse av ett vägområde för en landsväg från kommunen till staten regleras av en bestämmelse som handlar om äganderättsförhållandena mellan två offentliga samfund torde det inte finns något hinder till följd av grundlagen att upphäva fullmakten till denna del. Undantagslagens 1 § kan på ovan anförda grunder upphävas även till denna del.

Enligt 2 § i undantagslagen får genom lag med däri föreskriven inskränkning föreskrivas om skyldighet att utan ersättning ställa till förfogande mark, som i byggnadsplan anvisats till trafikled.

Varken i den gällande markanvändnings- eller bygglagen eller i den föreliggande propositionen ingår några bestämmelser som byggnadsplaner. Byggnadsplaner som godkänts under den tidigare gällande byggnadslagens tid ändrades med stöd av lagens övergångsbestämmelse till detaljplaner (MBL 213 §), men byggnadsplanevägar som anvisats i byggnadsplaner finns fortfarande på grund av övergångsarrangemangen (MBL 218 §). Dessa områden motsvarar sådana stadsplaneområden i städer som beskrivs ovan och överlåtelse av dem utan ersättning baserar sig på samma sätt på undantagslagen. Sålunda behöver det inte föreskrivas på ett annat sätt om byggnadsplanevägar än om gatuområden som redan tagits i besittning.

I propositionen ingår inte heller andra bestämmelser som kan ligga till grund för överlåtelse av privat mark utan ersättning, eftersom också kommunens rätt enligt lagens 92 § att ta en enskild väg i besittning utan ersättning föreslås bli upphävd. Undantagslagens 2 § kan på dessa grunder upphävas i sin helhet.

Enligt 3 § i undantagslagen får genom lag föreskrivas om övergång av äganderätten till i tomt ingående vägområde, som vid storskifte, storskiftesreglering eller nyskifte eller annan till skifteslagstiftningens område hörande lantmåteriförrättning avskilts till samfällt område, från delägarna i den samfällda vägen till ägaren av den övriga delen av tomten, varvid delägarna i den samfällda vägen äger rätt att yrka ersättning av tomtägaren.

Bestämmelsen torde kunna upphävas som onödig, eftersom vägområden som avskilts till samfällda områden har upphört den 1 mars 1977 genom lagen om lägenhetens samfällda vägars och avloppsdikens samt med dem jämförbara områdens upphörande att vara samfälligheter, FörfS 983/1976 (se lagens 1 och 3 §). Den lagen har i tiden stiftats på det sätt som angavs i 67 § i riksdagsordningen och enligt Finlex databas över uppdaterad lagstiftning är den fortfarande i kraft. Upphävda samfälligheter överfördes antingen till grannfastigheterna eller i kommunens ägo (se lagens 3 kap.). Därefter fick nya områden inte avskiljas för väg eller för avledande av vatten. (Se skifteslagen, FörfS, 604/1951) 113 §, ändr. 984/1976, lagen om ägoreglering i grannkommunerna (FörfS 282/60) 31 §, ändr. FörfS 987/1976 och jorddispositionslagen (FörfS 353/1958) 50 §, ändr. FörfS 988/1976). Varken i markanvändnings- och bygglagen eller i den föreslagna lagen ingår några bestämmelser om i tomter ingående vägområden som avskilts till samfällda områden. Utifrån dessa bedömningar behövs inte undantagslagens 3 § som grund för stiftande av markanvändnings- och bygglagen eller någon annan vanlig lag, så 3 § kan upphävas i sin helhet.

Behov av övergångsbestämmelser

Övergångsbestämmelserna om gamla gatuområden och byggnadsplanevägar som tagits i besittning måste bedömas separat, liksom ett eventuellt behov av att hålla undantagslagen i kraft på grund av dem. Det måste också säkerställas att tvångsinlösningars ersättningar för områden som övergått i kommunens ägo genom styckning betalas under övergångsperioden.

Områden för byggnadsplanevägar som godkänts med stöd av byggnadslagen är delvis antecknade för privata markägares fastigheter jämte arealer, trots att äganderätten till eller besittningen av området enligt lagen har överförts på kommunen och området används som gata. Även kommunens ersättningsskyldighet till följd av förlorad användning och äganderätt kan fortfarande vänta på verkställighet. (Se MBL 218 § och ByggnadsL 103, 108 §)

De konstitutionella förutsättningarna för överföring genom tvångsåtgärder (GL 15 §) har inte uppfyllts helt och hållet i fråga om gatuområden som kommunen tagit i besittning innan ersätt-

ningarna har betalats, arealuppgifterna har rättats och äganderätten klart antecknats i fastighetsregistret (se GrUU 3/2005 rd, s. 2). Till denna del vore det således eventuellt nödvändigt att fortfarande hålla undantagslagen i kraft, trots att det inte förslås att systemet med överlåtelse utan ersättning ska kvarstå i fråga om nya områden i föreslagna lagen. Först efter det att ersättningarna för områden för byggnadsplanevägar har betalats och områdena har tagits bort från privata fastigheters arealer torde undantagslagen kunna betraktas som onödig. Å andra sidan kunde tydliga övergångsbestämmelser om tvångsinlösningssarrangemang undanröja behovet av att hålla undantagslagen i kraft, varvid det kan föreslås att undantagslagen ska upphävas i samband med ikrafträdandet av den föreslagna lagen.

Det kan finnas gatuområden, som på motsvarande sätt som byggnadsplanevägar övergått i kommunens ägo genom styckning under markanvändnings- och bygglagens tid, men inte tagits i besittning, och ersättningar för dem som inte har betalats när den nya lagen träder i kraft (se MBL 94 och 95, 104 §). Det kan vara nödvändigt att hålla undantagslagen i kraft även för dessa områden tills de gamla processerna har slutförts helt och hållet, om inte en övergångsbestämmelse anses undanröja behovet av att hålla den i kraft.

Under övergångstiden bör det ses till att ägarna får sin ersättning och att arealerna för gatuområden som tagits i besittning tas bort från uppgifterna i fastighetsregistret om gatans grannfastighet som ägs av en enskild. Ersättningar för gator som övergått i kommunens ägo genom styckning ska betalas eller äganderätten återföras på den enskilde, om kommunen inte har för avsikt att bebygga gatuområdet. Fastighetsgränserna för gatuområden behöver vara korrekta i fastighetsregistret.

2.5.6 Ersättning för olägenheter

Bestämmelser

I markanvändnings- och bygglagen föreskrivs det om bygginskränkningar och åtgärdsbegränsningar och -förbud (i fortsättning nyttjandebegränsning eller begränsning), som tryggar målen för markanvändningsplaneringen. I lagen föreskrivs om skyldighet att ersätta områdets ägare för en olägenhet som orsakats av nyttjandebegränsningar, om olägenheten är tillräckligt stor och begränsningen inte anses omfattas av bestämmelserna om markanvändning utan ersättning.

Som alternativ till ersättning föreskrivs det i lagen om rätt för offentliga samfund att lösa in ett område med äganderätt. I regel föreskrivs det att begränsningar som i planer utsatts för obestämd tid eller som med stöd av lag träder i kraft så att de gäller tills vidare ska ersättas. Däremot har det i regel föreskrivits att nyttjandebegränsningar som gäller en viss tid eller som är avsedda att göra det ska tålas utan ersättning. Åtgärdsbegränsningar på grund av tillstånd för miljöåtgärder omfattas dock av ersättningsbestämmelsernas tillämpningsområde så att om tillstånd förvägras kan man få skadestånd om ersättningströskeln överskrids. Då är det ingen skillnad som den åtgärdsbegränsning som lett till att tillstånd förvägrats gäller permanent eller en viss tid (se MBL 140 §).

Bestämmelser om offentliga samfunds ersättnings- och inlösningsskyldighet finns för landskapsplaners del i 33 § i markanvändnings- och bygglagen, för generalplaners del i 43, 101, 102 och 140 § i den lagen, för detaljplaners del i 57, 101, 102 och 140 § i den lagen och i fråga om begränsningar som följer av 66 § i naturvårdslagen i 197 § i markanvändnings- och bygglagen.

Enligt 33 § 2 mom. och 43 § 1 mom. i markanvändnings- och bygglagen ska på ett område där bygginskränkning gäller tillstånd att uppföra en byggnad beviljas, om förvägrande av tillstånd

på grund av landskapsplanen skulle orsaka sökanden betydande olägenhet och kommunen eller, när området måste anses vara avsatt för något annat offentligt samfund, detta inte löser in området eller betalar skälig ersättning för olägenheten (villkorlig bygginskränkning).

I lagens 43 § 2 mom. föreskrivs om rätt att i generalplanen bestämma om en nyttjandebegränsning så att generalplaneområdet eller en del av det inte får bebyggas så att genomförandet av generalplanen försvåras (bygginskränkning) eller så att åtgärderna förutsätter ansökan om tillstånd för miljöåtgärder (åtgärdsbegränsning).

Enligt lagens 58 § får en byggnad inte uppföras i strid med detaljplanen (bygginskränkning). Beträffande andra åtgärder som förändrar miljön ska detaljplanen beaktas på det sätt som bestäms nedan.

I 101 § i markanvändnings- och bygglagen sägs att om marken enligt detaljplanen eller med stöd av en bestämmelse enligt 43 § 2 mom. i generalplanen har anvisats för något annat ändamål än för enskild byggnadsverksamhet och markägaren därför inte kan utnyttja området på ett sätt som medför skälig nytta, är kommunen eller, om området i planen är avsett eller har anvisats för statens behov, staten skyldig att lösa in området eller betala ersättning för olägenheten. Inlösnings- eller ersättningskyldigheten kan gälla ett område som har anvisats för jord- och skogsbruk endast om särskilda begränsningar för områdets användning har uppställts i planen.

Enligt lagens 102 § träder kommunens eller statens inlösnings- eller ersättningskyldighet enligt 101 § i kraft först när en ansökan som markägaren gjort om undantag från en begränsning har avslagits och beslutet vunnit laga kraft.

I specialmotiveringen (RP 101/1998) till 101 § i regeringens proposition redogörs för betydelsen av punkten som gäller jord- och skogsbruk. Enligt byggnadslagen hade områden för jord- och skogsbruksanvändning inte kunnat anvisas i en stadsplan. I en byggnadsplan, där de kunde anvisas, har ett jord- och skogsbruksområde inte omfattats av inlösningskyldigheten. I en generalplan har inlösningskyldigheten i vissa fall kunnat gälla jord- och skogsbruksområden enligt en så kallad tredje gradens generalplan. När stadsplanen och byggnadsplanen förenades till en enda planform, föreslogs det att i lagen intas en bestämmelse enligt vilken inlösnings- eller ersättningskyldigheten kan gälla ett område som i planen anvisats som jord- och skogsbruksområde endast om särskilda begränsningar för användningen har uppställts i planen. Även i sådana fall där dylika begränsningar har uppställts i planen kunde inlösnings- eller ersättningskyldigheten enligt motiveringen komma i fråga endast om området därför inte kunde användas på ett sätt som medför skälig nytta. (RP 101/1998, s. 92.)

I 57 § i markanvändnings- och bygglagen föreskrivs det om ersättningskyldighet som gäller byggnadsskydd genom att delvis hänvisa till ersättningsbestämmelserna i lagen om skyddande av byggnadsarvet. I lagens 140 § föreskrivs det om ersättning för förvägran av tillstånd till grävning och sprängning genom att hänvisa till marktäktlagens bestämmelser, där ersättningsystemet baserar sig på offentliga samfunds inlösningskyldighet. Förbud mot annat jordbyggnadsarbete och trädfällning eller en därmed jämförbar åtgärd ersätts åter enligt ersättningströsklen i 140 § 3 mom. som gäller förvägran av tillstånd för miljöåtgärder: Förvägras tillstånd till en åtgärd på nämnda områden och kan markägaren därför inte använda sin mark på ett sätt som medför skälig nytta, har han eller hon rätt att av kommunen eller, om området är avsett eller har anvisats för statens behov, av staten få ersättning för den skada som sålunda åsamkas honom.

I 197 § i markanvändnings- och bygglagen föreskrivs det om rätt att få ersättning av staten, om en ansökan om bygglov eller åtgärdstillstånd har avslagits på grund av en begränsning som

följer av 66 § naturvårdslagen och markägaren på grund av att tillstånd förvägrats inte kan använda sin mark på ett sätt som medför skäligen nytta.

I 97 § i inlösningslagen och i 103 § i markanvändnings- och bygglagen föreskrivs det om bestämmande av ersättning på grund av en begränsning av markanvändningen med iakttagande av bestämmelserna om verkställighet av inlösnings.

Utgångspunkten är att kommunen är skyldig att ersätta en olägenhet, om inte området i planen är avsett eller anvisat för ett offentlig samfunds (33, 43 §) eller statens (101, 140 §) behov. I fråga om begränsningar som avses i 66 § i naturvårdslagen svarar dock staten för ersättningarna.

Grundläggande bestämmelser om begränsningar av markanvändningen som träder i kraft i och med planer ingår i 33, 43 och 58, 128 och 140 § i markanvändnings- och bygglagen. De direkta rättsverkningar som föreskrivs i dessa paragrafer omfattas av tillämpningsområdet för bestämmelserna om ersättningar för olägenheter med stöd av de nämnda paragraferna och lagens 101 §. Utöver de rättsverkningar som följer direkt av lagen kan innehållet i och området för dylika begränsningar eller styrning av markanvändningen även i övrigt preciseras i sak, skärpas, mildras, inskränkas i tid eller kvalitativt genom planbestämmelser (se MBL 30, 41 och 57 §). Det finns inga bestämmelser om ersättningar för olägenheter som orsakas av planbestämmelser som ger upphov till dessa begränsningar. De torde kunna beaktas vid tolkningen av vissa bestämmelser om ersättningströskel, men i fråga om vissa låter man kategoriskt bli att beakta deras inverkan. (se t.ex. HFD 11.5.2009/1115).

En översiktlig plans styrande inverkan (MBL 32 och 42 §) förmedlar planens materiella verkningar till lägre plannivåer. Begränsningar i en plan ska delvis eller helt bibehållas när en plan på lägre nivå utarbetas för området med preciserande planeringsprinciper och rättsverkningar. I ersättningsbestämmelserna hänvisas det inte till dessa paragrafer, så deras verkningar bedöms åtminstone inte direkt i ärenden som gäller ersättningströskel.

En del av de nyttjandebegränsningar som baserar sig på lag uppkommer genom att markanvändningsverksamheten är tillståndspliktig enligt lag eller så bestäms det i planen att den är tillståndspliktig (MBL 128 §), då uppkommer begränsningen genom tillståndsplikten och förutsättningarna för att bevilja tillstånd (MBL 137, 137 a, 138 och 140 §). I sådana fall har ersättningströskeln i den första fasen kunnat knytas till förvägran av tillstånd och i den andra fasen till den materiella ersättningströskeln (ang. två faser se likaså MBL 33 och 43 §).

Genom planer styrs i allmänhet den framtida markanvändningen, och till deras rättsverkningar hör inte att direkt styra eller begränsa områdets nuvarande användning ens när området i planen anvisas för någon annan användning än den nuvarande. Det är inte uttryckligen inskrivet i lagen eller alla bestämmelser att planer kan ha denna egenskap att de tidsmässigt skjuter fram rättsverkningarna, utan man måste sluta sig till den av innehållet i respektive rättsnorm. En norm kan gälla till exempel när ett område *bebyggs* eller *planeras*. En nyttjandebegränsning kan emellertid delvis gälla även nuvarande användning. Exempelvis general- och detaljplanebestämmelser (MBL 41, 57 §) samt skyddsbestämmelser (MBL 30, 41, 57 §) kan vara i kraft när området *används* eller för att *skydda* området. När det gäller skyddsbestämmelser har behovet av att ange endast skäliga bestämmelser identifierats när lagen stiftades, det föreskrivs uttryckligen om saken bara i bestämmelsen om detaljplan (RP 101/1998 rd, s. 71, 75 och 80–81 §).

Bestämmelser om nyttjandebegränsningar för viss tid finns i 16, 33, 38, 43, 53, 58, 60, 61 och 177 § i markanvändnings- och bygglagen. Dessutom kan begränsningar för viss tid utfärdas genom planbestämmelser med stöd av lagens 30, 41 och 57 §. Begränsningar för viss tid står i huvudsak utanför tillämpningsområdet för ersättningsbestämmelserna.

Syftet med begränsningar för viss tid är att tidsmässigt trygga ordnandet av markanvändningen (MBL 16, 33, 43, 58 §), undvika skadliga förändringar när planläggningen inleds och under en pågående process (MBL 38, 53 §) eller att skapa tryck på att utarbeta och uppdatera en plan (MBL 60, 61, 177 §). Som begränsningar för viss tid har här tolkats sådana för vilka en absolut maximitid föreskrivs i lagen, och sådana som man på grund av sammanhanget kan sluta sig till att är avsedda att vara tillfälliga, trots att det i lagen inte uttryckligen anges något antal år eller klar gräns för tidsfristen.

Genom planer kan det bestämmas smidigt om användningen av egendom på olika nivåer och på olika sätt. På samma sätt som i vattenlagen kan bestämmelsernas begränsande inverkan beskrivas som en delvis glidande skala. Vid en granskning av de grundläggande fri- och rättigheterna anses en del av begränsningarna inte vara egentliga begränsningar av användningen av egendom utan normal reglering. Till praktisk reglering behöver inte på grund av dess karaktär fogas ersättningsbestämmelser som garanterar proportionalitet (GrUU 38/1998 rd, s. 4/I). Vissa begränsningar, såsom anvisande av ett område för allmänna behov jämte inlösningshot och nyttjandebegränsningar, kan på grund av sin karaktär avsevärt ingripa i de grundläggande fri- och rättigheterna, varvid det behövs en ersättningsbestämmelse.

Reglering av den normala användningen finns också i flera andra lagbestämmelser i markanvändnings- och bygglagen än de redan nämnda. Befogenheterna att reglera normal användning baserar sig på bland annat följande paragrafer i markanvändnings- och bygglagen: 14 och 129 a § (byggnadsordning), 16, 44, 77 a, 137 och 137 a § (område i behov av planering och prövning av planeringsbehov), 68 och 70 § (nationalstadsparker), 72–75 § (strandområden), 78 och 81 § (tomtindelning), 116, 117 ja 118, 135, 136, 138, 139 § (byggplats och byggnaden som en del av miljön), 140 § (miljöåtgärder). I lagens 12 kap. föreskrivs det dessutom om anordnade av bilplatser för tomterna och utrymmen för avfallshantering samt om byggnadsservitut och samregleringar samt i lagens 13 kap. om frågor som gäller underhåll av byggnader och reglering av kvartersområde.

Också planbestämmelser som utfärdats med stöd av lagens 30, 41 och 57 § hör till kategorin reglering av normal användning till den del som bestämmelsernas verkningar är av denna karaktär med beaktande av bestämmelsernas innehåll, området och förhållandena, och bestämmelserna inte heller som en del av planhelheten avviker från normal reglering.

Utarbetandet av en plan styrs av skyldigheten att se till att planen inte orsakar markägaren oskäligen olägenheter. Bestämmelsen är av väsentlig betydelse för tolkningen av bestämmelserna om ersättningströskel. I olika lagbestämmelser föreskrivs det på något olika sätt om skyldigheten att undvika olägenheter. I landskapsplaner ska avseende fästas vid att markägare eller andra rättsinnehavare inte orsakas oskäligen olägenheter (28 §), i generalplaner är det förbjudet att orsaka oskäligen olägenheter (39 §) och i detaljplaner får oskäligen olägenheter inte orsakas om de kan undvikas utan att de mål som ställs för planen eller de krav som ställs på den åsidosätts (54 §). I fråga om detaljplaner föreskrivs det dessutom om ett särskilt skälighetskrav för skyddsbestämmelser (57 §), i fråga om andra plantyper finns ingen sådan bestämmelse. Inte heller föreskrifterna i byggnadsordningen får vara oskäligen olägenheter för markägare och andra rättsinnehavare (14 §). Kravet på att planer på högre nivå ska vara skäligen betyder såväl bygginskränkningar och åtgärdsbegränsningar som följer direkt av planen som sådana verkningar som uppkommer senare i den preciserande planering på grund av planens styrande verkan. Kraven på skälighet ska också gälla bestämmande av ett område i behov av planering (se RP 101/1998 rd, s. 138).

Praxis

Tillämpningspraxis

Markanvändnings- och bygglagens bestämmelser som ersättning för olägenheter tillämpas endast sällan. Enligt Lantmäteriverkets uppskattning förekommer det högst några inlösningsförrättningar som gäller ersättningar för olägenheter per år. (Kompletteras efter remissbehandlingen.)

Rättspraxis

Det har inte publicerats några årsboksavgöranden av högsta domstolen om tillämpning av markanvändnings- och bygglagens bestämmelser om ersättning för olägenheter i databasen Finlex. I jorddomstolarnas och högsta domstolens beslut rörande markanvändnings- och bygglagen från 2018–2019, som miljöministeriet bad att få information om, ingick ett ärende som gällde ersättning för olägenheter. Den som överklagade krävde att staden skulle lösa in ett kvartersområde för bilplatser med stöd av 101 §. Jorddomstolen konstaterade att området var avsett att användas och att gagna de tomter som ägdes av den som överklagade, varvid det inte var fråga om ett sådant område som staden var skyldig att inlösa (JD 6.3.2019, dom 19/2861).

(Kompletteras efter remissbehandlingen i fråga om JD:s domar.)

Högsta domstolen har tolkat tillämpningsordningen för bestämmelser som avser nyttjandebegränsningar. Denna har stor betydelse för tolkningen av ersättningsbestämmelserna, eftersom ersättning vanligtvis inte kan fås om användningshindret i bygglovs- eller undantagstillståndsförfarandet har konstaterats bero på någon annan orsak än planen.

Innan en ersättning behandlas i förfarande enligt MBL och senast vid inlösningsförrättningen prövar och tolkar man vilken grund som förhindrar byggandet eller åtgärden. Om en ersättningsbestämmelse är tillämplig prövar man huruvida ersättningströskeln överskrids. Högsta förvaltningsdomstolen har tolkat grunderna för hinder flera gånger i sina avgöranden. Tolkningen har gällt till exempel förhållandet mellan olika bygginskränkningar (HFD 2004:28), eller deras karaktär (HFD 2017:174, HFD 2005:77, HFD 2004:105, HFD 2001:33), begreppet byggande (HFD 2005:77) eller enligt vilka förfaranden undantag från nyttjandebegränsningar skulle sökas (HFD 2006:89).

Europadomstolens avgöranden

Europeiska domstolen för de mänskliga rättigheterna (Europadomstolen) har avgjort vissa fall som gäller begränsningar av markanvändningen efter det att markanvändnings- och bygglagen stiftades. De fall som gått igenom inför lagberedningen har gällt en rättvis rättegång (artikel 6), skydd för egendom (artikel 1 i tilläggsprotokoll nr 1) eller skydd för hemmet (artikel 8). Efter år 2000 har det publicerats cirka 300 avgöranden av Europadomstolen om tolkning av den punkt i konventionen som gäller skydd för egendom i databasen Finlex (sökning på sakordet ”omaisuuden suoja”). Av dessa gäller drygt 10 nyttjandebegränsningar som satts för att trygga planering av markanvändningen. Förhållandet mellan skyddet för hemmet och miljöolägenheter (sakordet ”kodin suoja”) har åter behandlats i cirka 15 avgöranden.

Europakonventionens bestämmelse om skydd för egendom ingår i artikel 1 i tilläggsprotokoll nr 1. Enligt det första stycket ska envar fysisk eller juridisk persons rätt till sin egendom lämnas okränk. Ingen får berövas sin egendom annat än i det allmännas intresse och under de förutsättningar som anges i lag och av folkrättens allmänna grundsatser. Enligt det andra stycket i

artikeln inskränker likväl ovanstående bestämmelser inte en stats rätt att genomföra sådan lagstiftning som staten finner erforderliga för att reglera nyttjandet av viss egendom i överensstämmelse med det allmännas intresse eller för att säkerställa betalning av skatter och andra pålagor eller av böter och viten.

De genomgångna fallen från Europadomstolen som gäller planering av markanvändningen har gällt att envars rätt till sin egendom lämnas okränkt enligt den första meningen i det första stycket och förhållandet mellan detta och erforderlig reglering av nyttjandet av egendom. I fallen har domstolens avgjort huruvida det funnits skälig balans mellan det allmännas intresse och rättigheterna för dem som överklagat. I dem behandlas bland annat byggförbud som följer av lag eller myndighetsbeslut och orsakerna till dem, begränsningarnas art och längd, förekomsten av inlösningshot och förutsägbarheten i fråga om inlösnings och tidpunkten för den, möjligheten att använda marken själv eller hitta en köpare till den mellan begränsningen är i kraft, rätten till ersättning, ändringar i styrningen av markanvändningen och potentiell användning av ett område som byggnadsmark, rättsmedlens effektivitet samt ägarens aktivitet när en för denne negativ händelsekedja har startat. (Europadomstolen 03.05.2011 Ellados, Europadomstolen 11.1.2011 Hakan Ari, Europadomstolen 26.2.2008 Buczkiewicz, Europadomstolen 12.4.2007 Björklund, Europadomstolen 14.11.2006, Skibinska, Europadomstolen 13.07.2006 Housing Association of War Disabled and Victims of War of Attica, Europadomstolen 15.07.2004 Scordino, Europadomstolen 13.7.2004 Paolini, Europadomstolen 29.1.2004 Haider, Europadomstolen 17.10.2002 Terazzi S.A.S, Europadomstolen 24.1.2006 Galtieri, Europadomstolen 15.2.2001 Pialopoulos)

Enligt Europadomstolens tolkningspraxis har konventionsstaterna en bred prövningsmarginal vid stadsplanering. Staterna får genomföra sådan lagstiftning som de anser behövs för att reglera nyttjandet av egendom i överensstämmelse med det allmännas intresse. Det metoder som används ska dock stå i rätt proportion till målen. Man måste hitta en rättvis balans mellan det allmännas intresse och skyddet för individens grundläggande fri- och rättigheter, men när denna bedöms har myndigheterna en bred prövningsmarginal. Eftersom ingrepp i skyddet för egendom som tillhör dem som överklagat baserar sig på krav som ligger i det allmännas intresse, prövar Europadomstolen i allmänhet om den behövliga balansen har bibehållits på ett sätt som är förenligt med skyddet för deras egendom.

Som procedurkrav konstaterar Europadomstolen att det ska finnas ett nationellt förfarande som erbjuder möjlighet att pröva krav som ligger i det allmännas intresse mot ägarens intressen och behovet av att hålla i kraft begränsningarna så att behovet prövas regelbundet (se till exempel Europadomstolen 12.4.2007, Otto Björklund, Harriet Enholm, Vivan Björklunds dödsbo).

I fallet Organochimika Lipasmata Makedonias A.E. (2005) var det fråga om kränkning av skyddet för egendom, eftersom erhållandet av inlösningsersättning förutsatte ett komplicerat förfarande. Eftersom en individs egendom hade tvångsinlösts, måste det finnas ett förfarande för en helhetsbedömning av följderna av inlösnings, dvs. inlösningsersättningens belopp i förhållande till den inlösta egendomens värde, inlösningsdagarna och alla andra frågor om inlösnings. Den rättvisa balansen hade överträtts då en presumption gällande ersättningsbeloppet, enligt vilken fastigheterna invid vägen hade nytta av byggandet av den nya riksvägen, fanns kvar i lagen och ägarna måste inleda flera rättegångar för att få en ersättning som i skälig mån motsvarade egendomens värde.

Europadomstolen har behandlat begränsningar av markanvändningen för viss tid och kedjor av sådana i några rättsfall efter det att markanvändnings- och bygglagen stiftades.

I fallet Skibinski (2006) var det allmänt känt att ett vägprojekt enligt en plan inte kunde genomföras omedelbart på grund av penningbrist – det var tidigast möjligt efter ungefär 13 år. Eftersom det hade varit osäkert huruvida byggnadsplanens föreskrifter skulle verkställas inom rimlig tid inom den närmaste framtiden, hade myndigheterna inte tillräckligt omsorgsfullt vägt ägarnas intressen mot samhällets byggnadsbehov. Det faktiska hindret mot att bebygga tomterna hade inte svarat mot något krav som ligger i det allmännas intresse på kort eller medellång sikt. Under hela den tiden hade ägarna inte haft några möjligheter att få ersättningar. Artikel 1 i tilläggsprotokoll nr 1 till konventionen hade överträtts.

I fallet Scordino (2004) hade byggförbud, som delvis var lagstadgade och delvis hade utfärdats genom föreskrifter och som hade ett tvångsinlösningsssyfte i bakgrunden, varit i kraft över 34 år. Byggförbuden hade under hela den tiden förhindrat en fullödig användning av egendomen och avsevärt minskat möjligheterna att sälja den. Regeringen hade inte visat att de som överklagade kunde använda området för ett alternativt ändamål. De som överklagade hade inte fått några ersättningar. Med beaktande av denna osäkerhet och av att det inte fanns några effektiva inhemska rättsmedel för att korrigera situationen och eftersom egendomen inte hade kunnat användas fullödigt och inga ersättningar hade betalats, ansåg Europadomstolen att de som överklagade hade ålagts en särskild och oskälig börda som har rubbat den rättvisa balans som måste råda mellan ett krav som ligger i det allmännas intresse och skyddet för egendom. Artikel 1 i tilläggsprotokoll nr 1 till konventionen hade överträtts.

I fallet Hakan Ari (2001) hade hot om en tvångsinlösnings som betjänade ett allmänt behov och ett byggförbud som tryggar detta varit i kraft 9 år. I fallet var avsikten enligt en plan att använda svarandes tomt för att bygga en skola. Den som överklagade krävde att skolmyndigheterna skulle vidta inlösningsåtgärder eller avstå från planprojektet. Till honom sades att enligt stadsplaneringshandlingarna var en tvångsinlösnings att vänta inom den närmaste framtiden. På grund av brist på budgetmedel kunde tomten inte tvångsinlösas genast utan inlösnings skulle börja genomföras under de kommande åren. Ingreppet i egendom som tillhörde den som överklagade hade grundat sig på krav som ligger i det allmännas intresse. Å andra sidan hade han sedan 2002 inte vetat hur det skulle gå med hans äganderätt. Han hade inte fått gottgörelse för sin ovisshet angående sin egendom. Situationen hade orsakat honom en olägenhet som skulle ersättas eftersom försäljningen av tomten hade avsevärt försvärats. Europadomstolen ansåg att han hade ålagts en särskild och oskälig börda som har rubbat den rättvisa balans som måste råda mellan ett krav som ligger i det allmännas intresse och skyddet för egendom. Således hade artikel 1 i tilläggsprotokoll nr 1 överträtts.

I fallet Pialopoulos (2001) hade en tomt till följd av flera olika förfaranden varit underkastad tvångsinlösnings i flera års tid och inga ersättningar hade betalats för begränsningarna av nyttjanderätten till följd av detta. Strävan med åtgärderna hade varit att skydda miljön och främja planläggningen på området, som belastades av kraftigt byggande. Sedan 1987 (14 år) hade de som överklagade varit förhindrade att använda sin egendom utan några som helst översättningar. Europadomstolen konstaterade att artikel 1 i tilläggsprotokoll nr 1 hade överträtts.

I fallet Buczkiewicz (2008) hade ett område som reserverats för byggande av en trafikled och affärsbyggnader berörts av hot om tvångsinlösnings och byggförbud i 16 år. Sålunda hade det faktiska byggnadshindret inte främjat kort- eller långsiktiga mål som ligger i det allmännas intresse. Det rådde inte rättvis balans, eftersom det hade varit osäkert om tvångsinlösnings skulle genomföras och ingen skälig tidtabell hade fastställts.

Enligt Europadomstolens tolkningspraxis tycks avtalsbrott har förelegat i fall där ett offentligt samfund bland annat inte haft för avsikt att genomföra ett projekt på kort eller medellång sikt utan längre in i framtiden. Behovet av att ha egendom i reserv har i rättspraxis i och för sig

erkänts som en grund som medför rätt att begränsa markanvändningen, men dessutom prövar man i varje enskilt fall projektets tidsspänn och huruvida den tänkta genomförandetidtabell är sådan att det kan anses överensstämma med krav som ligger i det allmännas intresse att reservera egendomen. (Se Motais de Narbonne 2002, Paolini 2004, Skibinski 2006, Buczkiewicz 2008.)

Europadomstolen har också tagit ställning till arten av processuella krav. Domstolen har bland annat ansett att kravet på att det ska en rättvis balans mellan allmänt och enskilt intresse hade överträtts därför att erhållandet av inlösningsersättning förutsatte ett komplicerat förfarande (Organochimika Lipasmata Makedonias A.E 2005).

Bedömning av nuläget

Ersättningsbestämmelserna fungerar fortfarande i princip. De ger planläggaren en prövningsgrund som ska beaktas när en plan utarbetas. De är kända när planens skälighet ska bedömas och planlösningens skälighet kan delvis basera sig på deras existens.

När markanvändnings- och bygglagen stiftades ansåg man att den statsförfattningsrättsliga tillåtarheten för betydande begränsningar för viss tid uppkom genom att begränsningen var tidsmässigt skälig. I fråga om andra betydande begränsningar ansågs lagens ersättningsbestämmelser vara centrala för egendomsskyddet. En del av begränsningarna betraktades åter snarare som reglering som är nödvändig för användningen av egendom än som en egentlig begränsning. (GrUU 38/1998 rd, s.3–4). När lagens stiftades kunde eventuella hot mot egendomsskyddet närmast utgöras av den långa tid förbuden och inskränkningarna gäller, men här ingick ändå vad proceduren beträffar garantier för att det alltid från fall till fall särskilt måste övervägas om det är motiverat att fortfarande hålla dem i kraft. (GrUU 38/1998 rd, s.6)

Ett ersättningssystem betraktas som ett acceptabelt sätt att kompensera sådana förluster som riktas mot egendom och förmögenhetsförhållanden på grund av reglering som är nödvändig med tanke på allmänt intresse (GrUU 26/2020 rd). Långa övergångsperioder kan bidra till att minska behovet av ersättning och prövningen påverkas också av om begränsningen avser alla i branschen överlag. Dessutom är det av betydelse som regleringen riktas mot näringsverksamhet och andra med avseende på sin förmögenhetsmassa betydande juridiska personer jämfört med småföretagare och enskilda. (Se GrUU 55/2018 rd, s. 3)

Man kan anta att grundlagsutskottet och Europadomstolens praxis inte på något betydande sätt har ändrat ersättningsbestämmelsernas ställning inom regleringen av begränsningar av användningen. Bestämmelserna är fortfarande ett bra sätt att se till att de begränsningar av de grundläggande fri- och rättigheter som miljögrundrättigheten kräver är motiverade, såsom proportionalitet, jämlikhet och egendomsskydd. Parallellt är det viktigt att i lagstiftningen behålla villkoret som gäller prövning av skäligheten hos planens innehåll, vilket tryggar främjandet av de grundläggande rättigheterna i vidare bemärkelse. Genom planläggningar kan man bäst främja andra grundläggande fri- och rättigheter och individens självbestämmanderätt. Härmed avses rätt att leva sitt eget liv utan godtycklig eller ogrundad inblandning av myndigheter eller andra utomstående (GrUU 12/2021, paragraf 17, GrUU 36/2002 rd, s. 5/II, GrUU 9/2004 rd, s. 5/II). Känslomässiga värden eller andra icke-ekonomiska värden eller skydd för boende eller näringsens fortlevnad på platsen kan inte heller effektivt främjas genom ersättningssystemet. Vid en skälighetsprövning av planens innehåll kan dessa beaktas bättre genom bland annat hörande än genom ersättningssystemet.

Principerna för de nuvarande bestämmelserna om ersättning för olägenheter tycks vara väl i linje med Europadomstolens avgörandepraxis. Ersättningsbestämmelserna täcker i vid bemärkelse lagstadgade bygginskränkningar som uppkommer i och med att en plan träder i kraft och

gäller under planens hela giltighetstid samt begränsningar av tillståndspliktiga åtgärder (33, 43, 53, 101, 128, 140 §). Ägaren har rätt att få ersättning för olägenheter eller att få området inlöst. När ersättningströskeln bedöms beaktas rätten att få skälig nytta av marken (101, 140, 197 §) eller den betydande olägenhet som orsakas (33 och 43 §). Full ersättning betalas när tröskeln överskrids i enlighet med inlösningslagens bestämmelser (MBL 103 §). Ägaren kan inleda ett ersättningsärende genom att ansöka om bygglov (33, 43 §), tillstånd för miljöåtgärder (128, 140 §) eller undantag (101 §) och, efter att ha fått avslag, inleda en inlösningsförrättning för att få ersättning (MBL 103 § och InlösningsL 97 §). Trots att rätten till ersättning skulle ha förvägrats en gång, kan ägaren om han eller hon så vill inleda ersättningsärendet även senare, om situationen aktualiseras på en annan grund eller förhållandena förändras över tiden. Förfarandet är i allmänhet inte oskäligt dyrt för den skadelidande, för trots att han eller hon torde bli tvungen att betala avgift för undantagstillstånd svarar inlösaren för förrättningskostnaderna. Dessutom iaktas officialprincipen i förfarandet.

Europadomstolens praxis förefaller eventuellt medföra ett behov av att se över lagen i första hand i fråga om bedömningen av de sammantagna konsekvenserna av begränsningar av användningen för viss tid och bedömningen av förfarandets ändamålsenlighet. I lagreformen bör man överväga att utsträcka ersättningsbestämmelserna till situationer där en begränsning blir oskälig på grund av de sammantagna konsekvenserna när lagen tillämpas i praktiken. Dessutom måste tillämpningsområdet även i övrigt vara heltäckande, eftersom Europadomstolen fäster uppmärksamhet vid den materiellrättsliga inverkan, varvid lagtekniska detaljer förbigås, om ersättningsbestämmelserna inte är materiellrättsligt jämlika och förenliga i ljuset av Europadomstolens materiellrättsliga och procedurmässiga krav på skyddet för egendom.

Bestämmelserna om ersättning för olägenheter ökar smidigheten i planeringen. En planlösning som är förenlig med allmänt intresse kan kräva djupgående ingrepp i den enskildes rättigheter. Om lagen skulle sakna ersättningsbestämmelser för sådana situationer, kan det vara svårt att nå målen om allmänt intresse i enskilda fall på grund av att envars grundläggande fri- och rättigheter är skyddade (GL 22 §).

Bedömningen av om en plan är skälig måste göras på tjänstens vägnar, eftersom undvikande av oskäliga olägenheter är ett obligatoriskt provningsvillkoret när en plan utarbetas. I praktiken tar det tid att göra en separat bedömning för varje markägare, och vid stora planprojekt kan det vara så arbetsdrygt att det inte går att göra i detalj, åtminstone inte om hörandet inte ger tillräcklig tilläggsinformation för att bedöma saken. Tack vare ersättningsbestämmelserna kan förluster som avslöjas senare bedömas på nytt och ersättas vid behov. Detta främjar tillgodoseendet av de grundläggande fri- och rättigheterna i enskilda fall och minskar eventuella tryck på undantags- eller ändringsförfaranden som riktas mot planen. På grund av tillgodoseendet av de grundläggande fri- och rättigheterna är det inte nödvändigt att föreskrivs om till exempel rätt för en part att begära att planen ska ändras eller skapa annan reglering för att i enskilda fall lindra en begränsning som upptäckts vara oskälig, om ersättningsbestämmelsen lindrar den olägenhet som begränsningen orsakar till uthärdlig nivå.

Uppfattningarna om och erfarenheterna av syftena med bestämmelserna om ersättning för olägenheter och deras funktionsduglighet samt ersättningströskelreglernas betydelse avviker något. Orsaken till att ersättningsbestämmelserna har tillämpats så pass sällan har inte klarnat under lagberedningen. Sannolikt finns det flera orsaker. En är åtminstone innehållskravet att planen ska vara skälig, en annan är sannolikt att ersättningströskeln är hög eller oklar. En tredje kan vara att bestämmelserna tolkas på olika sätt och en fjärde att ersättningsförfarandet är besvärligt. Tydlighet är viktigt, eftersom bestämmelserna berör många fysiska personer vilkas förväntningar på rättsskydd betjänas av bestämmelserna. (se t.ex. GrUU 13/2020 rd, s. 4 och 2/2018 rd, s. 3). Människorna jämför ersättningsbestämmelserna i olika lagar och hur de fungerar.

Känslan av att ersättningarna är otillräckliga kommer av att man upplever att i en motsvarande situation överskrids ersättningströskeln i en lag men inte i en annan, eller att en person beviljas undantag från en begränsning men inte en annan. Detta framhävs vid användningen av skog, eftersom skogsnaturen skyddas på samma sätt genom flera lagar och på många områden. Det vore bra att reformera och förenhetliga ersättningssystemet för användning av skog, om det är möjligt.

I Europadomstolens avgörandepraxis prövas den olägenhet som orsakas av en begränsning av markanvändningen och dess proportionalitet, som konstaterats, på ett övergripande sätt. Då har det till exempel ingen betydelse om begränsningen uppkommer genom ett förvaltningsbeslut eller som resultat av en kedja av flera beslut efter varandra. När lagen reformeras är det viktigt att säkerställa tillträde till ett tillräckligt heltäckande rättsskydd.

Kravet på jämlikhet inverkar på samma sätt som tryggnad av egendomsskyddet när det föreskrivs om begränsningar av markanvändningen. I bestämmelser om egendomsskydd måste på grund av grundlagen parternas rättigheter och skyldigheter vägas in i rätt proportion till varandra för att inte vara oskäliga för någon part eller grundlöst diskriminera eller gynna någon (se GrUU 13/2003 rd, s. 2, GrUU 69/2018 rd). På grund av jämlikhetsprincipen fick till exempel inte en del av de företagare som det lagstadgade förbudet gällde inte lämnas utanför det gottgörelsesystem som ersatte förluster (GrUU 13/2020 vp)

Förbudet mot oskäligheter i planer och ersättningströskeln för betydande olägenheter är, redan uttrycksmässigt, besvärligt. Under beredningen har det till exempel frågats varför ersättningsbestämmelserna behövs, om planerna redan enligt lagen ska utarbetas så att de är så skäliga att inga ersättningar behöver betalas. Kravet på skälighet torde avse både det innehållsmässiga avgörandet i sig och avgörandet så att skälighet uppstår bara på grund av möjligheten att få ersättning för olägenheten och inlösningserättigheter. När en plan utarbetas har riktlinjen och utgångspunkten för planeringen kunnat vara någotdera av eller båda målen som säkerställer skälighet så att man i första hand eftersträvar innehållsmässig skälighet i sig. Olika parter kan ha olika uppfattning om skälighetsbestämmelsens innehåll och betydelse som en del av systemet. Detta kan bidra till att ersättningsbestämmelserna och trösklarna tolkas olika. (Sen enkäten till experterna på planläggning och ersättningsärenden, 12.6.2020, se också t.ex. Hallberg m.fl., Maankäyttö- ja rakennuslaki, 2006, s. 139, 272). Regleringen behöver förtydligas.

Antagandet är att kommunen betalar ersättning för en begränsning som orsakas av en plan, om området inte är avsett eller anvisat för statens eller något annat offentligt samfunds behov. Ur kommunens synvinkel kan systemet kritiseras som delvis alltför schematiskt när skyddsålet inte omfattas av allmänintresset, som bevakas av de kommunala myndigheterna.

Paragraferna om ersättning för olägenheter i markanvändnings- och bygglagen är sinsemellan skrivna på olika sätt. Precisionsnivån och uttryckssättet varierar. Till exempel ersättningströskeln kan vara betydande olägenhet eller hinder för att använda marken på ett sätt som medför skälig nytta. Det föreskrivs delvis på olika sätt om inverkan av en ändring i fastighetsindelningen och äganderätten. I en del av bestämmelserna svarar ett offentligt samfund eller kommunen för ersättningen, i en del staten eller kommunen. I en del föreskrivs det att ersättning ska betalas för olägenhet, i en del för skada. I en del är procedurkravet för ansökan om ersättning först ett regelrätt tillstånd, i en del undantagstillstånd, i en del bägge. Bestämmelserna behöver förenhetligas, om uttrycksmässiga skillnader inte är motiverade.

Planbeteckningar och planbestämmelser är till sin karaktär till exempel bindande, riktgivande, villkorliga eller ovillkorliga. De använda planbestämmelsernas rättsliga karaktär är ibland beroende av tolkning och karaktären framgår inte av den lagbestämmelse som ligger till grund för

befogenheten. En ersättningsbestämmelses tillämpningsområde är ofta beroende av hur karaktären hos bestämmelserna om begränsning av användningen tolkas. Viktiga tolkningsanvisningar kan fås först i samband med att tillstånd söks eller när ändring söks. (Se t.ex. HFD 2018:102, HFD 2017:174, HFD 2013:157, HFD 2013:60, HFD 2011:61, HFD 2010:88, HFD 2009:63, HFD 2008:14, HFD 1980 A I 1, 1982 A II 48). Denna varierande karaktär hos bestämmelserna om och grunderna för begränsning av användningen måste beaktas tillräckligt när ersättningsbestämmelserna utvecklas.

2.6 Byggnade

2.6.1 Allmänt

Byggandet regleras genom ett system grundat på tillstånd som skaffas på förhand. Markanvändnings- och bygglagen reglerar närmast det så kallade husbyggandet. Bland annat kommunaltekniska byggnadsåtgärder, såsom vatten- och avloppsledningar, gator och ellinjer, står i huvudsak utanför lagens tillämpningsområde. Situationen är likväl inte alltid helt klar och entydig. Det finns en stor mängd annan lagstiftning som är tillämplig vid olika slags ingrepp i den fysiska miljön. För en del projekt behövs flera tillstånd och godkännanden på förhand. Rättssystemet är sektoriserat även om det redan länge har funnits en strävan förenhetliga de många tillståndsprocesserna och sammanslå en del av dem. Den splittrade förvaltningen har utgjort ett problem. En del av myndighetsfunktionerna sköts av kommunerna medan en del av de projekt som påverkar miljön också kräver godkännande av statliga myndigheter. Det finns också situationer där förvaltningssystemet är förenat med privaträttslig reglering på olika nivåer. Lagstiftningen om samordning av vissa miljörelaterade tillståndsförfaranden, som uppfyller principen om att all service ska ges över en disk, trädde i kraft den 1 september 2020. Lagstiftningen möjliggör att flera miljö tillståndsansökningar som lämnats av samma sökande anhängiggörs och behandlas samtidigt i fall där tillstånd söks för ett projekt enligt miljöskyddslagen, vattenlagen eller marktäktslagen. Den sökande kan begära samordning av tillstånd för ett projekt om den sökande dessutom ansöker om undantagslov enligt naturvårdslagen eller tillstånd enligt markanvändnings- och bygglagen, gruvlagen eller lagen om säkerhet vid hantering av farliga kemikalier och explosiva varor. Tillstånden kan också sökas separat.

Europarätten och internationella avtal som binder Finland inverkar allt starkare på planeringen av såväl enstaka projekt som större projekt som påverkar den fysiska miljön. En av de första författningshelheterna på europeisk nivå var lagstiftningen om miljökonsekvensbedömning (MKB) som trädde i kraft i Finland den 1 september 1994. Att lagen stiftades hade samband med att avtalet om Europeiska ekonomiska samarbetsområdet sattes i kraft. Likaså hade lagen samband med att en konvention (FördrS 67/1997, Esbokonventionen) antagen av Förenta Nationernas ekonomiska kommission för Europa sattes i kraft. Esbokonventionen gäller bedömning av miljökonsekvenser som överskrider statsgränserna. MKB-lagstiftningen omarbetades 2017. Det är möjligt att samordna miljöförfaranden enligt olika lagar bättre än tidigare och på så sätt påskynda processerna.

Innehållet i tiotals EU-direktiv har införlivats med den nationella lagstiftningen. Centrala för byggande är de talrika direktiv som rör naturskyddet, direktiven om energieffektivitet och direktiven om bullerbekämpning. I de bestämmelser som gäller byggnaders tillgänglighet har hänsyn tagits till kraven i FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning. Inom området kulturmiljö är Unescos världsarvskonvention och världsarvslista betydelsefulla. Listan omfattar över 1 000 objekt. På världsarvslistan tas såväl byggnader och arkeologiska objekt som naturobjekt med. Finland har för närvarande sju objekt på listan. Att ett objekt har kommit med på världsarvslistan garanterar likväl inte i sig att det skyddas, utan detta sköts i praktiken genom nationella lagstiftningsåtgärder i staten där objektet ligger.

Europarätten innehåller också förordningar, som tillämpas direkt i medlemsstaterna. En sådan är EU:s byggproduktförordning. När byggproduktförordningen (305/2011) trädde i kraft 2013 ersatte den byggproduktdirektivet som enligt kommissionen inte hade fungerat tillräckligt effektivt. Bland andra Finland hade inte infört obligatorisk CE-märkning av byggprodukter i sin nationella lagstiftning. Omkring 80 procent av byggprodukterna på marknaden omfattas för närvarande av krav på CE-märkning. CE-märkning innebär inte i sig att byggprodukten är lämplig för den avsedda användningen. Användbarheten bestäms enligt prestandadeklarationen (DoP, Declaration of Performance) för produkten. Om det inte finns en harmoniserad produktstandard eller europeisk teknisk bedömning för en produkt eller om en CE-märkning av produkten inte behövs av någon annan orsak, tillämpas den nationella lagstiftningen för produktgodkännanden. Den gällande finska lagen i fråga trädde i kraft den 1 juli 2013 samtidigt med EU:s byggproduktförordning.

Byggnaders säkerhets- och hälsonivå fastställs huvudsakligen nationellt. Bilaga I till EU:s byggproduktförordning innehåller grundläggande krav för byggnadsverk (Basic Requirements for Construction Works). Sammanlagt sju grundläggande krav utgör grunden för beredningen av uppdrag som gäller utvecklande av standarder och av harmoniserade tekniska specifikationer. De väsentliga tekniska krav på byggandet som anges i markanvändnings- och bygglagen utgör i sin tur grunden för de nationella byggbestämmelserna i Finlands byggbestämmelsesamling. Dessa utfärdas genom förordning av antingen miljöministeriet eller statsrådet. Byggbestämmelser som utfärdas nationellt får inte leda till tekniska handelshinder i EU eller begränsa den fria rörligheten för varor på den inre marknaden. Utkast till bestämmelserna ska notifieras (anmälas) till kommissionen. Såväl kommissionen som medlemsstaterna har möjlighet att inom utsatt tid lämna synpunkter på bestämmelseutkast.

Vid planering av bärande konstruktioner används eurokoderna allmänt. Eurokoderna är projekteringsstandarder för bärande konstruktioner. Harmoniserade nationella bestämmelser trädde i kraft den 1 september 2014. Eurokoderna används tillsammans med nationella bilagor fastställda av miljöministeriet. De väsentliga tekniska krav som ställs på bärande konstruktioner uppfylls när konstruktionerna planeras och genomförs i överensstämmelse med eurokoderna och de nationella val som hänför sig till dessa. Det är även möjligt att tillämpa något annat system för projektering och genomförande förutsatt att projekteringen och genomförandet leder till att de väsentliga tekniska kraven avseende konstruktionernas hållfasthet, stabilitet, användbarhet och livslängd uppfylls.

2.6.2 Byggnad i detaljplaneområde

Till de centrala syftena med markanvändnings- och bygglagen har det hört att öka kommunernas beslutanderätt vid planläggningen och att därigenom göra byggandet mera systematiskt. Planläggningen är en av de viktigaste aspekterna av den kommunala självstyrelsen. Genom planläggningen kan en kommun bestämma utvecklingens riktning och inverka på kommunens ekonomiska framgång. Genom att sörja för en tillräcklig planreserv och genom att hålla planerna uppdaterade undviker kommunen en situation där näringslivet till exempel söker sig till andra kommuner och det därför eventuellt inte går att hitta tillräckligt med bostäder till rimligt pris.

I detaljplaneområden är den viktigaste förutsättningen för tillstånd att byggprojektet står i samklang med detaljplanen. Detaljplanerna har under de senaste tjugo åren blivit mycket detaljerade så att de ibland medger väldigt lite spelrum för den egentliga byggnadsplaneringen. Markanvändnings- och bygglagen för snarast traditionen med detaljerade planer vidare, eftersom lagen innehåller bestämmelser bland annat om bedömning av detaljplaners aktualitet (MBL 60 § och MBF 68 §). Detaljerade planer leder också till fler undantag.

Då och då uppstår debatt kring frågan om tillstånd kan avslås för projekt som helt och hållet stämmer överens med detaljplanen. Följer det av den begränsning som gäller rättsverkan av en detaljplan enligt vilken en byggnad inte för uppföras i strid med planen (58 § 1 mom. i MBL) omvänt att byggande som står i samklang med detaljplanen alltid ska godkännas? Enligt 58 § 2 mom. i MBL får det på ett detaljplaneområde inte placeras sådana funktioner som medför olägenheter för den användning av andra områden som anvisats i planen. På ett detaljplaneområde får inte heller placeras funktioner som strider mot detaljplanebestämmelser som avser att förhindra eller begränsa miljökonsekvenser som är skadliga eller förorsakar störningar. Enligt regeringens proposition förutsätter tillämpning av den aktuella begränsningen rörande placering av funktioner särskilda detaljplanebestämmelser om förhindrande av miljöolägenheter. Om planen tillåter att en 30 meter hög byggnad uppförs måste det för att en tillståndsansökan för en 30 meter hög byggnad ska kunna avslås finnas andra grunder än sådana som enbart sammanhänger med byggnadens höjd. När ansökan om bygglov behandlas ska man inte på nytt börja överväga frågor som har lösts redan under planläggningen. Planen garanterar emellertid inte automatiskt att bygglov beviljas, utan detaljplanebestämmelserna och övriga tillståndsvillkor tolkas ofta flexibelt. Flexibla bestämmelser ska tolkas genom rättslig prövning.

HFD 16.6.2003 liggare 1499: Huruvida de förutsättningar för att få bygglov som anges i 135 § 1 mom. i markanvändnings- och bygglagen är uppfyllda avgörs genom rättslig prövning. När alla villkor är uppfyllda ska bygglov beviljas. I tillståndsbeslutet kan det likväl enligt 141 § i MBL tas in nödvändiga bestämmelser bland annat om hur byggandet ska utföras och hur eventuella olägenheter ska begränsas.

Den detaljerade planläggningen kompletteras ofta med anvisningar om byggnadssätt. I lagen ingår inga bestämmelser om hur sådana anvisningar ska upprättas. Däremot konstateras det i miljöministeriets handledning om beteckningar och bestämmelser i detaljplaner att anvisningar om byggnadssätt saknar direkta rättsverkningar (publikationsserien Markanvändnings- och bygglagen, Handledning 12). Anvisningar om byggnadssätt beskriver likväl vilken uppfattning den myndighet som utarbetat anvisningen har om de krav som ställs i bestämmelser och föreskrifter om byggande. Genom anvisningarna kan man tydligt och åskådligt föra fram sådana centrala principer för planen och dess genomförande som av plantekniska orsaker är svåra att presentera i själva planen. I den handledning publicerad av miljöministeriet som nämnts ovan konstateras att anvisningarna om byggnadssätt kan tas in i överlåtelseavtal för tomter. Frågan gäller då hur bindande anvisningarna är privaträttslig. Tillståndsmyndigheten är inte bunden av anvisningarna, utan myndighetens prövning grundar sig på de villkor för att bevilja tillstånd som framgår av markanvändnings- och bygglagstiftningen. Utöver anvisningar om byggnadssätt har det i kommunerna utarbetats andra ofta allmänna anvisningar som godkänts på nämndnivå om till exempel tillgänglighet, gemensamma utrymmen i bostadshus och reklamannonser. Deras rättsliga status är ibland knuten till kommunens byggnadsordning. Likväl är de i sista hand riktgivande och har karaktären av rekommendationer. I dem kan man inte påföra striktare skyldigheter än de som framgår av lagar och förordningar. Med hjälp av anvisningarna kan förvaltningspraxis göras enhetlig och förutsebar.

2.6.3 Tillståndssystemet för byggande och byggnadstillsynen

I markanvändnings- och bygglagen finns fyra olika typer av tillstånd för byggprojekt: bygglov, åtgärdstillstånd, rivningslov och tillstånd för miljöåtgärder. Undantag regleras genom egna bestämmelser. För byggande i områden i behov av planering finns det extra villkor. I fråga om strandområden gäller ett eget regelverk för planeringsbehovet.

Begreppet byggnad har en flexibel definition. I sista hand avgörs behovet av myndighetstillsyn av om projektet tolkas som en byggnad för vilken det krävs bygglov. Bland annat projektets läge och miljösynpunkter har betydelse för tolkningen.

HFD 2004:48: En cirka tre meter hög grillkåta i trä med ett eller flera fönster och en dörr och med en golvyta om cirka 10 m² måste med beaktande av dess konstruktion och planerade användning och den myndighetsstyrning som krävdes för dess placering i miljön anses vara en byggnad. Kotan var placerad på en tidigare obebyggd lägenhet som låg inom strandzonen.

HFD 21.5.2004 liggare 1220: En 14 meter hög tornkonstruktion med en golvyta om 9 m² byggd på en klippa inom strandzonen ansågs vara en byggnad.

Även i definitionen av de åtgärder som förutsätter åtgärdstillstånd finns det flexibilitet, trots att det i lagen också kasuistiskt räknas upp olika slags projekt som kräver åtgärdstillstånd. En kommun kan i sin byggnadsordning undanta åtgärder, fränsett lägenhetsarrangemang, från tillståndsplikt eller bestämma att de ska skötas genom anmälningsförfarande. Tillstånd behövs inte heller för åtgärder som grundar sig på en plan eller gatu-, ban- eller vägplan med rättsverkan. Efter talrika lagändringar har gränsen mellan projekt som förutsätter bygglov och projekt som förutsätter åtgärdstillstånd blivit oklarare. I kommunerna förekommer olika tolkningspraxis i fråga om vilka projekt som godkänns genom bygglov och vilka som godkänns genom åtgärdstillstånd. I och med att villkoren för beviljande av åtgärdstillstånd i tillämpliga fall har utsträckts till att innefatta många av de villkor som ursprungligen gällde bygglov, har skillnaden mellan åtgärdstillstånd och bygglov inte längre så stor betydelse i lagstiftningen. I en del projekttyper som uttryckligen kräver åtgärdstillstånd är det också närmast fråga om villkor som gäller de tekniska kraven på byggandet även om byggnadstekniska frågor vid åtgärdstillstånd enligt lagen inte omfattas av myndighetstillsyn. Det föreskrivs till exempel att åtgärdstillstånd behövs för byte av byggnadsdelar eller installationssystem när detta kan ha stor inverkan på byggnadens energiprestanda. Det finns också andra åtgärder som senare har införts i lagen bland dem som förutsätter åtgärdstillstånd (fastighetsvisa system för avloppsvatten, större broar, jordvärme, solpaneler).

Reparationer och ändringar i en byggnad som uppenbart kan inverka på säkerheten för dem som använder byggnaden eller på deras hälsomässiga förhållanden kräver bygglov. Det finns spelrum i definitionen, och kommunernas tolkningar varierar. I en del kommuner är tolkningen att även små renoveringar av våtrum förutsätter bygglov. I exempelvis Helsingfors överskrids tröskeln för bygglov när det gäller ett enstaka våtrum i regel bara om konstruktioner är klart fuktskadade eller om man tvingas till ingrepp i skyddade delar av byggnaden. Oberoende av behovet av myndighetstillsyn ska till exempel aktieägare i bostadsaktiebolag enligt 4 kap. i lagen om bostadsaktiebolag (1599/2009) lämna styrelsen eller disponenten en anmälan vid ändringsarbete. Husbolaget som äger byggnaden kan ställa egna krav på projektet och villkor på hur arbetet utförs och på dem som utför det.

Tillståndsplikten vid rivning av en byggnad eller en del av en byggnad utvidgades i markanvändnings- och bygglagen jämfört med vad som tidigare varit fallet. I ett detaljplaneområde eller ett område med byggförbud krävs vid rivning av en annan byggnad än en ekonomibyggnad rivningslov också när så bestäms i generalplanen. Även rivning av en ekonomibyggnad kräver rivningslov om byggnaden är att betrakta som historiskt betydande eller arkitektoniskt värdefull. En rivning sammanhänger ofta med att en ny byggnad ska uppföras. I sådana fall behövs inget separat rivningslov utöver bygglovet, men när man överväger om rivningen kan godkännas ska man ändå beakta de krav som gäller för separat rivningslov. Utanför planeområde och även annars i fall där rivningslov inte behövs ska tillståndsmyndigheten underrättas om avsikten att riva 30 dagar innan rivningen inleds. Detta ger myndigheterna en möjlighet att i kritiska fall

överväga att utfärda byggförbud. I rättspraxis har det betonats att syftet med systemet med rivningslov inte har varit att skapa en ny typ av tillståndssystem som begränsar rivning av byggnader utan att säkerställa att ärenden som gäller skydd av byggnader kan avgöras inom skälig tid genom planbeslut eller skyddsbeslut (HFD 2002:73, HFD 12.6.2015 liggare 1655).

Behovet av tillstånd för miljöåtgärder beror på om en åtgärdsbegränsning gäller för området. En åtgärdsbegränsning gäller i ett detaljplaneområde eller i ett generalplaneområde om så anges i generalplanen. Åtgärdsbegränsningar tillämpas också i vissa områden med byggförbud. Genom en lagändring (230/2017) begränsades den allmänna åtgärdsbegränsningen för stranddetaljplaneområden till situationer där en åtgärdsbegränsning fastställts i stranddetaljplanen. I samma veva befriades trädfällning i områden som i generalplanen anvisats som jord- och skogsbruksdominerat område från kravet på tillstånd för miljöåtgärder. Tillstånd för miljöåtgärder behövs inte heller för åtgärder med ringa verkningar eller arbeten som är nödvändiga för att genomföra general- eller detaljplanen. Ett överlappande tillstånds- och tillsynssystem undviks så att tillstånd för miljöåtgärder inte krävs för sådant tagande av marksubstanser som kräver tillstånd enligt marktäktslagen (555/1981). Även ett beviljat bygglov eller åtgärdstillstånd medför att tillstånd för miljöåtgärder inte behövs. I praktiken varierar kommunernas tolkningar av behovet av tillstånd för miljöåtgärder bland annat vad gäller hurdana verkningar som bedöms vara ringa och när det bedöms vara fråga om åtgärder som är nödvändiga för att genomföra general- eller detaljplanen. Tillstånd för miljöåtgärder har också beröringspunkter med regleringen av förberedande åtgärder som utförs före byggande.

Som tillståndsmyndighet fungerar enligt lagen kommunens byggnadstillsynsmyndighet. Kommunstyrelsen kan inte fungera som byggnadstillsynsmyndighet. Frågan om tillstånd för miljöåtgärder kan också överföras till en annan av kommunen förordnad myndighet för avgörande. I sina förvaltningsstadgor har kommunerna i varierande grad delegerat tillståndsbehörigheter från byggnadstillsynsmyndigheten, som är ett förtroendeorgan, till tjänsteinnehavare. Ärenden som gäller förvaltningstvång eller rättelseyrkande får inte överföras till en tjänsteinnehavare för att avgöras. Om beslutanderätten genom förvaltningsstadgan överförs direkt till en tjänsteinnehavare, ska besvär mot beslutet lämnas direkt till förvaltningsdomstolen. Annars ska beslut som fattats av en tjänsteinnehavare före en egentlig besvärsprocess föras till förtroendeorganet för behandling.

I olika delar av landet har kommuner med få invånare organiserat byggnadstillsynssamarbete över kommungränserna. Två eller flera kommuner kan ha en gemensam byggnadsinspektör. Ett sätt att ordna gemensam byggnadstillsyn för flera kommuner är att inrätta en gemensam nämnd som sköter myndighetsuppgifterna inom flera kommuners byggnadstillsyn. Enligt Kommunförbundets förvaltningsenkät sköttes byggnadstillsynsuppgifterna år 2017 någon annanstans än i en egen nämnd i 13 procent av kommunerna⁷. I många små kommuner kan byggnadsinspektörerna vara ansvariga för uppgifter dels inom beredningen av kommunens egna byggnadsärenden, dels inom byggnadstillsynen. Detta har ogillats bland annat av riksdagens miljöutskott. Enligt utskottet är det ett bättre alternativ att flera kommuner har en gemensam byggnadsinspektör som har hand om byggnadsinspektionen⁸.

Bland byggnadstillsynsmyndighetens uppgifter framträder särskilt tillsynen över efterlevnaden av planer, behandlingen av tillstånd som rör byggande samt tillsynen över underhåll och skötsel av byggnader och den byggda miljön. Byggnadstillsynsmyndigheten övervakar byggverksamheten med hänsyn till det allmänna intresset enligt den så kallade principen om proportionell

⁷ Matti Sahlberg: Kuntien rakennusvalvonnan hallintokysely 2017. Kommunförbundet 2018.

⁸ Miljöutskottets betänkande 6/1998 s. 8.

tillsyn. I den proportionella tillsynen beaktas förutom hur krävande byggprojektet är också den kunskap och det yrkeskunnandet som den sökande och de personer som svarar för planeringen och genomförandet av projektet besitter samt övriga faktorer som inverkar på tillsynsbehovet. Till byggnadstillsynen hör också den allmänna styrningen och rådgivningen rörande byggandet.

Principen om proportionell tillsyn har samband med den omsorgsplikt som den som påbörjar ett byggprojekt har enligt lagen. På den som påbörjar ett byggprojekt ställs inga behörighetskrav, men personen ska ha tillräckliga förutsättningar att genomföra projektet med hänsyn till dess svårighetsgrad. När den som påbörjar ett projekt inte uppfyller till exempel kompetens- och behörighetsvillkoren för projekterare bör denne anlita kompetenta arbetstagare. För projekterare och arbetsledare inom olika områden gäller olika kompetensvillkor. Byggnadstillsynsmyndigheten bedömer för varje projekt vilka kompetenser som behövs och om föreslagna projekterare och arbetsledare är behöriga.

2.6.4 Undantag

Kommunens behörighet att bevilja undantag är generell och omfattar nästan allt som föreskrivs om byggande. Undantag får dock inte beviljas i fråga om de bestämmelser som gäller tillstånd för miljöåtgärder. Undantag kan inte heller beviljas från särskilda förutsättningar för bygglov i områden i behov av planering. Undantag från procedurkrav är inte möjliga. Behörighetsvillkor för projekterare och arbetsledare har inte ansetts vara en sådan bestämmelse om byggande i fråga om vilken undantag kan beviljas (HFD 22.11.2004 liggare 2989, HFD 5.9.2008 liggare 2174 och 2177).

För att undantag ska kunna beviljas måste det alltid finnas ett särskilt skäl. Dessutom måste åtskilliga andra rättsliga villkor vara uppfyllda. Kravet att markägarna ska behandlas jämlikt är en grundprincip vid undantagsprövningen som har utvecklats i rättspraxis. Vid beslut om undantag görs också ändamålsenlighetsprövning som likväl styrs av de allmänna rättsprinciperna inom förvaltningen (6 § i förvaltningslagen).

Utöver den reglering som gäller de undantag som beviljas från fall till fall finns det också bestämmelser om undantag som gäller områden. Undantag som avser ett större område än en byggplats är möjliga, när det är fråga om att ändra utrymmen i ett befintligt bostadshus eller en befintlig affärs- eller kontorsbyggnad på ett detaljplaneområde så att de tas i bruk för boende eller för något annat ändamål som inte medför miljöstörningar.

I ärenden som gäller undantag är hörandet av grannar mera omfattande än till exempel i samband med bygglov. I en del undantagssituationer ska kommunen begära utlåtande av närings-, trafik- och miljöcentralen.

Mindre undantag kan beviljas i samband med bygglov. De tillgrips rätt ofta. Behovet av mindre undantag beror bland annat på hur detaljerad planläggningen är. I detaljplaneområden uppfyller projektbeskrivningarna ofta inte alla bestämmelser i planen. Om det då inte fanns möjligheter till mindre undantag, skulle man bli tvungen till ett egentligt undantagsförfarande eller en planeändring, vilket är tidskrävande.

2.6.5 Ändringssökande

Ändring i olika tillståndsbeslut söks enligt bestämmelserna om förvaltningsbesvär. I beslut som fattats av tjänsteinnehavare, vilka utgör majoriteten av alla beslut, söks först omprövning hos

det behöriga kommunala förtroendeorganet. Ett undantag utgörs av de situationer där tjänsteinnehavarens behörighet grundar sig direkt på kommunens förvaltningsstadga. I sådana fall lämnas besvär till förvaltningsdomstolen utan föregående begäran om omprövning.

Besvärsrättens omfattning varierar mellan de olika tillståndslagen. För beslut om undantag och avgöranden som gäller planeringsbehov omfattar besvärsrätten bland annat olika registrerade föreningar. I fråga om beslut om tillstånd för miljöåtgärder och rivningslov har alla kommunmedlemmar besvärsrätt. Minst omfattande är besvärsrätten i fråga om beslut om bygglov och åtgärdstillstånd, där den förutom parterna omfattar närmast bara grannfastigheternas ägare och innehavare.

Den allmänna besvärsrätt som närings-, trafik- och miljöcentralen tidigare hade i fråga om tillstånd för miljöåtgärder avskaffades i samband med lagändringen om åtgärder för smidigare planläggning och tillstånd för byggande (230/2017). I fråga om rivningslov inskränktes NTM-centralens besvärsrätt genom samma ändring till objekt av nationell betydelse eller av betydelse för landskapet. Den obegränsade besvärsrätt som NTM-centralen före lagändringen hade i fråga om beslut om undantag och avgöranden som gäller planeringsbehov inskränktes till frågor som föreskrivits för NTM-centralen och som gäller dess ansvarsområde.

2.6.6 Kvaliteten i byggandet

Redan i samband med den regeringsproposition (RP 101/1998 rd) som ledde fram till att markanvändnings- och bygglagen stiftades konstaterades att kvaliteten i byggandet behöver förbättras. De aktuella utmaningarna i styrningen och tillsynen av byggandet bedömdes då främst handla om kvalitetshöjning.

Inga exakta forskningsresultat har funnits att tillgå om hur kvaliteten i byggandet har utvecklats under den tid som markanvändnings- och bygglagen har varit i kraft. Fukt- och mögelproblemen i byggnader kartlades bland annat i en rapport av riksdagens revisionsutskott (ReUB 1/2013). Enligt beräkningar i rapporten är mellan sex och tretton procent av den byggda våningsytan drabbad av allvarliga fukt- och mögelskador. Fukt-skadade byggnader är en orsak till hälsoproblem. Trots att alla mekanismer för hur hälsoproblemen uppkommer inte är kända visar forskning att fukt- och mögelskadade byggnader orsakar hälsoproblem som kostar 450 miljoner euro om året. Kostnadsbördan måste till största delen bäras med offentliga medel.

Samhället har sålunda ett direkt och obestridligt behov att sörja för byggnadshälsan. Även byggnaders säkerhet och bristerna i den intresserar den offentliga makten. I avtalsfrihetens namn bör man åtminstone inte medvetet möjliggöra förfaranden som indirekt orsakar kostnader och olägenheter också för andra än avtalsparter.

Genom att rikta ansvaret rättvist och tillräckligt specifikt kan man minska risken för fel. Emellertid är det knappast möjligt att någonsin bygga helt felfritt. Men om ansvarsbestämmelserna är bristfälliga riskerar sannolikheten för fel att stiga.

I markanvändnings- och bygglagen är en av grundprinciperna att den som påbörjar ett byggprojekt har omsorgsplikt. En viktig uppgift för myndigheten är att övervaka att de planerare och arbetsledare som är knutna till projektet är yrkeskunniga, kompetenta och behöriga. De tekniska bestämmelserna för byggandet anger en miniminivå. Miniminivån är inte det samma som kvalitet.

I den tillsyn under arbetet som ankommer på myndigheten har det konstaterats variationer mellan kommunerna. Variationerna har sin grund i de bestämmelser som lagen medger om bland

annat hurdana syner under arbetets gång som myndigheten kräver, i hur stor utsträckning oberoende extern kontroll används och i hur stor utsträckning exempelvis särskilda förfaranden, inklusive kvalitetssäkring, krävs. Myndigheten anpassar sin tillsyn efter hur krävande projektet är och tar dessutom hänsyn till vilken sakkunskap den tillståndssökande och de ansvariga personer som denne anlitar har. Om myndigheten observerar att de som är knutna till projektet har bristande kunskap och kunnande, har myndigheten möjlighet – och beroende på situationen också skyldighet – att ingripa.

Av byggprojekten gäller ca 85 procent bostadshus och av dem är ca 75 procent av småhus⁹. Därför är största delen av dem som påbörjar ett byggprojekt engångsbyggare, och många av dem har inte kunnande om vare sig byggbranschen eller avtalsrätt. Det har väckt oro att den som påbörjar ett icke-professionellt byggprojekt har ett ansvar som kan få oskäliga konsekvenser. Enligt de allmänna avtalsvillkoren för byggbranschen YSE 1998 är den sedvanliga garantitiden två år. Under denna tid kommer alla fel inte nödvändigtvis fram.

2.6.7 Byggnadsskydd

Den allmänna lag som gäller byggnadsskydd är lagen om skyddande av byggnadsarvet (498/2010). Av 2 § i lagen om skyddande av byggnadsarvet framgår huvuddragen i tillämpningsområdet för de olika lagar som gäller byggnadsskydd. Om inte något annat föreskrivs är det lagen om skyddande av byggnadsarvet som ska tillämpas på skyddandet av byggnadsarvet.

Förhållandet till markanvändnings- och bygglagen har ordnats så att det primära sättet att skydda byggnadsarvet på ett detaljplaneområde är genom skyddsbestämmelser i planen. Av denna anledning är planbestämmelser i praktiken ett betydligt vanligare sätt att skydda byggnadsarvet än de beslut som grundar sig på lagen om skyddande av byggnadsarvet. Vid planläggningen kan man emellertid när ett skyddsärende undersöks och beslut om det fattas stödja sig på de grunder för bedömning av objektets betydelse som anges i lagen om skyddande av byggnadsarvet. Med hjälp av dem kan skyddsobjektet bedömas vara av betydelse på den nationella nivån, på landskapsnivån eller på lokalnivån.

Med stöd av lagen om skyddande av byggnadsarvet kan man skydda byggnader, konstruktioner, byggnadsgrupper eller bebyggda områden. Skyddet kan också omfatta en del av en byggnad, en byggnads fasta inredning eller ett område som har åstadkommit genom byggande eller plantering. Det fanns i januari 2021 sammanlagt 331 gällande skyddsbeslut som meddelats med stöd av lagen om skyddande av byggnadsarvet eller de lagar som föregått den och besluten omfattar över 1 200 byggnader. Det uppskattas att antalet byggnader som skyddas genom planbestämmelser är mångdubbelt, ca 15 000–20 000 st.

Dessutom omfattas ca 800 byggnader av skydd som baserar sig på den förordning om skydd för staten tillhöriga byggnader (480/1985) som utfärdats med stöd av den byggnadsskyddslag (60/1985) som föregick lagen om skyddande av byggnadsarvet och på den motsvarande förordning som föregick den förordningen. Bestämmelser om skydd av kyrkliga byggnader finns däremot i kyrkolagen (1054/1993) och lagen om ortodoxa kyrkan (985/2006). Det finns på riksnivå något under tusen byggnader som skyddas med stöd av kyrkolagstiftningen. En icke-kyrklig byggnad som ägs av en församling, t.ex. en prästgård, kan skyddas genom planbestämmelser eller med stöd av lagen om skyddande av byggnadsarvet. Forttida övergivna borgar och rester

⁹ Statistikcentralen ISSN=1798-6788. 2017, Byggnadsbeståndet 2017

av dem samt ruiner av kyrkor, kapell, kloster och andra märkliga byggnader omfattas av lagen om fornminnen (295/1963).

Undantagsvis kan ett skyddsbeslut också på ett detaljplaneområde meddelas med stöd av lagen om skyddande av byggnadsarvet, om objektet är av nationell betydelse, objektets fortbestånd och skydd inte kan tryggas med stöd av markanvändnings- och bygglagen och bestämmelser eller föreskrifter som har utfärdats med stöd av den eller det på grund av situationen inom detaljplaneringen finns särskilda skäl att skydda objektet i enlighet med lagen om skyddande av byggnadsarvet. I de flesta av de ovannämnda fallen är det möjligt att ordna skyddet genom antingen planbestämmelser eller skyddsbeslut. Det är också möjligt att skydda objektets exteriör genom planbestämmelser, medan interiören omfattas av ett skyddsbeslut som meddelats med stöd av lagen om skyddande av byggnadsarvet. I praktiken finns det också fall där samma del av ett objekt omfattas av såväl en skyddsbestämmelse i en plan som ett skyddsbeslut. Exempelvis finns det beslut som grundar sig på förordningarna om skydd för staten tillhöriga byggnader och som gäller parallellt med ett senare tillkommet planskydd. Den senaste av dessa förordningar upphävdes i samband med stiftandet av 2010 års lag om skyddande av byggnadsarvet, men i regel upphävs skyddsbeslut som grundar sig på den förordningen och ersätts med nya beslut först när ägandet av objekten övergår från staten.

Beslut enligt lagen om skyddande av byggnadsarvet fattas av närings-, trafik- och miljöcentralen. Ett skyddsärende får inledas på framställning av ägaren, en statlig myndighet, ett museum med regionalt ansvar, en kommun, ett landskapsförbund eller en registrerad sammanslutning samt av sametinget eller skoltarnas byastämman eller på närings-, trafik- och miljöcentralens eget initiativ. Ändring i beslutet söks genom förvaltningsbesvär hos den regionala förvaltningsdomstolen. Skyddsbeslut som har meddelats före den lagändring som trädde i kraft den 1 januari 2021 har underställts miljöministeriet för fastställelse och ministeriet har också varit besvärsmyndighet i första instans.

Förutsättningarna för tillämpning av lagen om skyddande av byggnadsarvet på detaljplaneområden har i praktiken visat sig vara ganska mångtydiga. I synnerhet har uppfattningen om när bevarandet och skyddet av objektet kan tryggas med hjälp av de metoder som markanvändnings- och bygglagen erbjuder varierat beroende på det aktuella planprojektet och kommunens planläggningspraxis. Detaljplanens tillämpningsområde inne i byggnader är inte noggrant avgränsat. Dessutom framgår de särskilda skäl som beror på situationen inom detaljplaneringen inte av bestämmelsen, utan vid tolkningen av bestämmelsen har man stött sig på en skrivning i regeringens proposition (RP 101/2009 rd) enligt vilken lagen kan tillämpas t.ex. när en detaljplan kan betraktas som föråldrad med avseende på värnandet om byggnadsarvet men kommunen inte vidtar några åtgärder för att utreda och avhjälpa situationen genom en ändring av detaljplanen. Enligt regeringspropositionen kan som ett särskilt skäl anses också en situation där planläggningen fördröjs, antingen på grund av kommunens inställning till saken eller på grund av att resurserna för planläggningen är begränsade och det finns risk för att den berörda byggnaden rivs eller förfaller på grund av sin ålder. Den förutsättning för tillämpning av lagen om skyddande av byggnadsarvet som är entydigare än de övriga är objektets nationella betydelse. Oftast kan bedömningen av betydelsen grunda sig på Museiverkets utlåtande eller någon annan expertutredning. Oklarheter har dock uppstått när det inte har funnits någon tillräcklig utredning till stöd för bedömningen och närings-, trafik- och miljöcentralen inte har ansett det vara nödvändigt att skaffa någon utredning innan skyddsärendet har behandlats i planläggningen. I alla ovannämnda situationer är det ganska vanligt att de framställningar om skydd som grundar sig på lagen om skyddande av byggnadsarvet är kopplade till området planläggningsituation. Processer enligt bägge lagarna kan vara anhängiga samtidigt.

Av tillståndsförfarandena enligt markanvändnings- och bygglagen är särskilt förfarandet för rivningslov bundet till förfarandena för byggnadsskydd. För beviljande av rivningslov förutsätts det enligt den gällande lagen att rivningen inte innebär att traditions- eller skönhetsvärden eller andra värden som ingår i den byggda miljön förstörs och att den inte medför olägenheter för genomförandet av planläggningen. Enligt rättspraxis är syftet med systemet för rivningslov att säkerställa att ett ärende som gäller skyddande av en byggnad kan avgöras inom skälig tid genom en planlösning som uppfyller kraven i markanvändnings- och bygglagen eller genom ett skyddsbeslut enligt lagen om skyddande av byggnadsarvet.

När beslut om rivningslov fattas behöver det ofta göras en avvägning av sådana utredningar som står till förfogande dels om byggnadens skick, dels om dess kulturhistoriska värden. Att byggnaden är i dåligt skick kan då utgöra en grund för beviljande av rivningslov även om detta skulle bero på försummelse av underhållsskyldigheten enligt markanvändnings- och bygglagen, vilket enligt rättspraxis inte kan vara en avgörande grund för beviljande av rivningslov. En rivning kan dock bli resultatet, eftersom byggnadens kulturhistoriska värden till väsentliga delar skulle gå förlorade vid nödvändiga reparationer av byggnaden.

Dessutom kan sambandet mellan behandlingen av rivningslovet å ena sidan och byggnadsskyddet och planläggningen å andra sidan bli svagt, varvid prövningen av förutsättningarna för rivningslovet inte specificeras särskilt utförligt i motiveringen till besluten och ett eventuellt konstaterande av hinder för rivningslov inte leder till skyddsprövning med de metoder som planläggningen erbjuder. Detta kan leda till att en framställning om skydd görs till närings-, trafik- och miljöcentralen med stöd av lagen om skyddande av byggnadsarvet. Inom ett detaljplaneområde är det dock inte alltid ändamålsenligt att tillämpa lagen om skyddande av byggnadsarvet på skyddet av dessa objekt.

Besvärsrätt i fråga om beslut om rivningslov har förutom de som har del i saken även kommunmedlemmar samt närings-, trafik- och miljöcentralen, om byggnaden är av nationell betydelse eller av betydelse för landskapet. I praktiken räcker det vanligen inte med ändringsökande för att ett skyddsärende ska prövas på nytt med stöd av markanvändnings- och bygglagen, utan ett skyddsärende ska dessutom inledas med stöd av lagen om skyddande av byggnadsarvet, varvid närings-, trafik- och miljöcentralen också kan meddela förbud mot äventyrande av byggnadsarvet för byggnaden för den tid som skyddsärendet behandlas.

Det krävs att myndigheterna reagerar snabbt i rivningsärenden, särskilt utanför detaljplaneområden där rivningen i regel grundar sig på ett anmälningsförfarande. Kommunens byggnadstillsynsmyndighet ska, om rivningen inte kräver tillstånd, underrättas skriftligen om rivningen av en byggnad eller en del av en byggnad 30 dagar innan rivningsarbetet inleds. Om rivning av en byggnad eller en del av en byggnad kan innebära att en historiskt eller arkitektoniskt värdefull byggnad eller stadsbild eller byggd miljö förstörs, ska kommunens byggnadstillsynsmyndighet inom 14 dagar efter det att den fått rivningsanmälan eller en ansökan om sådant bygglov som leder till rivning av en byggnad underrätta kommunstyrelsen och närings-, trafik- och miljöcentralen om det. De sistnämnda myndigheterna har vid anmälningar som minst 14 dagar tid på sig att reagera, och av den tiden kan redan en del ha förflutit innan anmälan kommit in till den instans som behandlar ärendet.

Ett annat tillståndsförfarande som leder till lagvalssituationer inom byggnadsskyddet är förfarandet med undantagslov. Kommunen kan av särskilda skäl på ansökan bevilja undantag bl.a. från skyddsbestämmelserna i en plan för den byggda miljön. Behörigheten att bevilja undantag överfördes till denna del från närings-, trafik- och miljöcentralerna till kommunerna genom en lagändring som trädde i kraft 2016. Även i andra ärenden som gäller undantag än sådana som gäller skyddsbestämmelser är en förutsättning för beviljande av tillstånd bl.a. att det inte medför

olägenheter med tanke på planläggningen, genomförandet av planen eller annan reglering av områdesanvändningen och inte försvårar uppnåendet av målen för skyddet av den byggda miljön. I dessa situationer ska ärendet avgöras genom en planändring i stället för genom ett undantagsbeslut. I praktiken har bristen på planläggningsresurser och planläggningsförfarandets längd kunnat pressa kommunerna att avgöra ärenden genom undantagsbeslut. Detta har i sin tur kunnat leda till framställningar om skydd baserade på lagen om skyddande av byggnadsarvet på motsvarande sätt som i fråga om rivningsärenden.

Bestämmelserna om ersättning i lagen om skyddande av byggnadsarvet tillämpas både på byggnader som skyddats med stöd av lagen om skyddande av byggnadsarvet och på byggnader som skyddats med stöd av markanvändnings- och bygglagen. Enligt 57 § 3 mom. i markanvändnings- och bygglagen kan i detaljplanen med avvikelse från kravet på att planbestämmelserna ska vara skäligen tas in de bestämmelser som behövs för att skydda ett objekt som avses i lagen om skyddande av byggnadsarvet. Angående rätt till ersättning gäller vad som föreskrivs om saken i den lagen. När det gäller skydd av andra objekt än sådana som är av nationell betydelse är dock kommunen ersättningskyldig. För ersättningar som kommunen betalat kan den beviljas understöd av statens medel inom ramen för budgeten.

I 13 § i lagen om skyddande av byggnadsarvet föreskrivs det att om skyddet eller ett förbud mot äventyrande av byggnadsarvet medför betydande skada eller olägenhet för byggnadens ägare ska ägaren ha rätt att få full ersättning för skadan eller olägenheten av staten. Vid prövningen av ersättningskyldigheten och ersättningens belopp betraktas inte de kostnader som föranleds av sådan reparationsskyldighet som avses i markanvändnings- och bygglagen eller som annars föranleds av byggnadens sedvanliga underhåll som ersättningsgilla kostnader. Om ägaren till följd av skyddsföreskrifterna måste vidta särskilda åtgärder för att byggnadens kulturhistoriska värde ska bevaras, ska de kostnader som föranleds av åtgärderna ersättas av statens medel. Innehållet i och giltighetstiden för skyddsföreskriften eller förbudet ska beaktas vid bedömningen av hur betydande skadan eller olägenheten är.

Enligt 13 § 3 mom. i lagen om skyddande av byggnadsarvet gäller rätten till ersättning inte bara byggnadens ägare, utan också en sådan innehavare av en byggnad som är jämförbar med en ägare samt en innehavare av arrende- eller nyttjanderätt eller någon annan motsvarande särskild rättighet som hänför sig till byggnaden. Skador eller olägenheter som orsakats en kommun, staten eller ett statligt affärsverk ersätts emellertid inte. Kommunens ersättningskyldighet enligt 57 § 3 mom. i markanvändnings- och bygglagen gäller inte byggnader som ägs av offentliga samfund.

Staten representeras i ersättningsärenden av miljöministeriet. Enligt 15 § i lagen om skyddande av byggnadsarvet ska man sträva efter att nå avtal om ersättningens belopp med den som är berättigad till ersättning. Om ett avtal om ersättningen inte kan nås, kan en ansökan om förrättning för bestämmande av ersättningen göras hos Lantmäteriverket inom två år från det att det beslut som gäller skydd av byggnad och som ersättningsyrkandet grundar sig på vann laga kraft. På bestämmande av ersättningen vid Lantmäteriverket tillämpas lagen om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter (nedan även inlösningslagen).

Med stöd av den tidigare byggnadsskyddslagen eller den gällande lagen om skyddande av byggnadsarvet har ersättningar betalats två gånger genom beslut av högsta domstolen (HD:1993:16 och HD:2003:85), en gång genom beslut av jorddomstolen samt två gånger genom en överenskommelse mellan Museiverket och ägaren till det skyddade objektet. Dessutom har några yrkanden på ersättning behandlats som inte har lett till betalning av ersättning. Ersättningsfallen har således varit sällsynta, även om behandlingen av ett enskilt ersättningsfall vanligen har varit

långvarigt och innefattat avgörande av principiella lagtillämpningsfrågor. Beloppet av de ersättningar som betalats har varierat från ca 20 000 euro till ca 1,1 miljoner euro. Enligt inlösningslagen betalas ränta på ersättningen, och staten svarar i regel för förrätningskostnaderna samt för skäliga intressebevakningskostnader för den som yrkar ersättning. När det gäller skyddande med stöd av markanvändnings- och bygglagen finns det hittills inga uppgifter om att ersättningar skulle ha betalats ut av kommunen eller staten.

För dessa ersättningar finns det under miljöministeriets huvudtitel i statsbudgeten ett treårigt reservationsanslag under moment 35.20.64 (Understöd för vård av byggnadsarvet), som 2021 uppgår till 1,7 miljoner euro. Till den del anslaget inte behövs för ersättningar anvisas anslaget för sitt primära ändamål, dvs. till sådana i 16 § i lagen om skyddande av byggnadsarvet avsedda understöd som beviljas av närings-, trafik- och miljöcentralerna. Dessutom får anslag under momentet användas till kostnader för nödvändiga istandsättnings- och restaureringsarbeten som närings-, trafik- och miljöcentralerna låter utföra med stöd av 17 § i lagen om skyddande av byggnadsarvet och till andra utgifter som genomförandet av skyddet föranleder staten samt till understöd för ersättningar som kommunerna betalar. Före nivåhöjningen 2020 har anslaget varit 0,85 miljoner euro i början av 2000-talet, 2,35 miljoner euro åren 2006–2011 och 1,35 miljoner euro åren 2012–2014 samt åter 0,85 miljoner euro åren 2015–2019.

Det ringa antalet ersättningar återspeglar överlag antalet skyddsbeslut som utfärdats med stöd av lagen om skyddande av byggnadsarvet och de lagar som föregick den. Efter ikraftträdandet av lagen om skyddande av byggnadsarvet vid ingången av 2010-talet var antalet nya skyddsbeslut litet. En stor del av de med stöd av lagen om skyddande av byggnadsarvet skyddade objekten har också varit byggnader som överlåtits av staten och i fråga om vilka det har varit fråga om att ersätta skyddet enligt förordningen om skydd för staten tillhöriga byggnader genom ett skyddsbeslut enligt lagen om skyddande av byggnadsarvet. Tillämpningen av lagen om skyddande av byggnadsarvet har emellertid ökat under de senaste åren, vilket också kan betyda att antalet ersättningsyrkanden ökar. Det faktum att ersättningar hittills inte har betalats på grund av skydd som baserar sig på markanvändnings- och bygglagen bedöms bero på detaljplanläggningens samordnande karaktär, varvid skyddsbestämmelserna i regel inte blir oskäligen för markägaren i förhållande till planhelheten.

Det underställningsförfarande som fanns i lagen om skyddande av byggnadsarvet till utgången av 2020 innebar att miljöministeriet kunde bedöma skyddsbeslutets konsekvenser också med tanke på ersättningsskyldigheten. I vissa fall har ministeriet låtit bli att fastställa eller med anledning av besvär ändrat skyddsbeslut, när det allmänna intresset under de aktuella omständigheterna inte har ansetts förutsätta att skyddet fastställs som sådant. I och med att underställningsförfarandet frångicks finns det ett behov av en så tydlig lagstiftning som möjligt eftersom konsekvenserna av besluten nu bedöms av de regionala myndigheterna. Dessutom innebär skyldigheten att sträva efter att nå avtal om ersättningens belopp att de statliga myndigheterna med stöd av lagstiftningen bör kunna bedöma uppkomsten av rätt till ersättning redan före Lantmäteriverkets eller fullföljdsdomstolens beslut.

De gällande bestämmelserna om ersättning har konstaterats vara flertydiga, vilket komplicerar möjligheterna att förutse de statsfinansiella konsekvenserna av skyddsbeslut liksom också den rättsliga ställningen för ägaren och innehavaren av en byggnad som ska skyddas. I 13 § i lagen finns t.ex. inte det villkor som ingick i motsvarande bestämmelse i den tidigare byggnadsskyddslagen och enligt vilket rätt till ersättning fanns, om ägaren av en byggnad till följd av skyddsföreskrifter som överensstämmer med skyddsbeslutet inte kunde använda byggnaden på sedvanligt sätt eller på ett sådant sätt som medför skälig nytta. Enligt förarbetena till lagen om skyddande av byggnadsarvet (RP 101/2009 rd) ska nämnda förutsättning i fråga om hinder för

sedvanlig användning eller användning på ett sådant sätt som medför skälig nytta dock tillämpas, och avsikten har inte varit att ändra ersättningströskeln. Också ställningen för kostnaderna för särskilda åtgärder som föranleds av skyddsföreskrifterna som en självständig ersättningsgrund och förhållandet till den underhållsskyldighet som avses i markanvändnings- och bygglagen har förblivit oklara. Vid riksdagsbehandlingen av lagen om skyddande av byggnadsarvet togs det också i övrigt fasta på att regleringen ska vara exakt (GrUU 6/2010 rd)

3 Målsättning

3.1 Allmänna mål

Målet med totalreformen av markanvändnings- och bygglagen (beslutet om tillsättande av projektet 24.4.2018) är att revidera markanvändnings- och bygglagen (132/1999) jämte senare ändringar så att i reformen beaktas de utvecklingsbehov som föranleds av framtidens utmaningar för områdesanvändningsplaneringen och byggandet, den föränderliga omvärlden samt förändringarna i regionförvaltningens strukturer. Dessutom är målet att förenkla planeringssystemet för områdesanvändningen, utveckla styrsystemet för byggande samt klarlägga berednings-, besluts- och verkställighetsuppgifterna enligt markanvändnings- och bygglagen. Centrala förändringar i omvärlden och framtidsutmaningar som nämns i beslutet om en reform av markanvändnings- och bygglagen är bland annat dämpande av och anpassning till klimatförändringen, regionstrukturens differentiering, förändringar i befolkningens åldersstruktur, stadsregionernas tillväxt och urbaniseringen, omvälvningen i mobiliteten och trafiken samt digitaliseringen.

Till de huvudsakliga målen för reformen av markanvändnings- och bygglagen hör enligt programmet för statsminister Sanna Marins regering ett klimatneutralt samhälle, stärkande av den biologiska mångfalden, bättre kvalitet på byggandet och främjande av digitaliseringen. I regeringsprogrammet konstateras dessutom följande:

”Regeringen vill bygga ett klimatneutralt samhälle genom att minska klimatavtrycket av byggandet, markanvändningen och trafiken och genom att stödja en hållbar samhällsstruktur. Byggandets kvalitet ska förbättras, och ineluftsproblemen och de hälsoproblem de orsakar ska minskas. Dessutom bör samhällsstrukturens sociala och ekonomiska hållbarhet beaktas. Kommunernas planläggningsmonopol och planhierarki ska bevaras, planläggningsprocessen göras smidigare och kommunernas markpolitik stärkas. Planläggningen ska basera sig på omfattande konsekvensbedömningar. Tillsynen över områdesanvändningens laglighet förblir myndighetsverksamhet i åtminstone samma utsträckning som för närvarande.

Bekämpningen av klimatförändringen ska beaktas såväl vid planläggningen och byggandet som i underhållet av byggnadsbeståndet. Samhällsstrukturen bör stödja anpassningen till klimatförändringen och gynna gång, cykling och kollektivtrafik i synnerhet i stadsregioner. Vi kommer att värna om kulturmiljöerna och stärka naturens mångfald också i stadsmiljöer. Människors möjligheter att delta ska förbättras. Det ska skapas ett riksomfattande digitalt register och en dataplattform för den byggda miljön, vilka ska utgöra underlag för beslut och processer om markanvändning och byggande. I kommunerna bör e-tjänster och principen om ett enda serviceställe för lov, tillstånd och anmälningar som gäller byggande främjas.”

3.2 Digitalisering

Ett mål för reformen av markanvändnings- och bygglagen är att säkerställa att den potential som digitaliseringen medför utnyttjas i planering och beslutsfattande som gäller den byggda miljön, genom förbättrad tillgång till information och ökad växelverkan samt informationsstyrning. Ett

mål för de föreslagna ändringarna är att möjliggöra framsteg och utvecklingspotential i kommunerna, förbunden på landskapsnivå och statliga myndigheter när det gäller digitalisering av den byggda miljön. Samtidigt är strävan att information som hänför sig till markanvändning och byggande i framtiden ska kunna utnyttjas elektroniskt, tillförlitligt, heltäckande och interoperabelt som stöd för hela samhällets funktioner. Målet är att interoperabla informationsresurser och digitala tjänster ska göra den byggda miljös verksamhet smidigare och stödja den, med staten, kommunerna, företag och andra enskilda aktörer och medborgare som aktörer.

De förslag som hänför sig till digitaliseringen skapar ett underlag för regeringsprogrammets skrivning om att skapa ett riksomfattande digitalt register och en dataplattform för den byggda miljön. Den byggda miljön står för över en tredjedel av Finlands utsläpp av växthusgaser. Med den nuvarande icke interoperabla informationshanteringen förmår man inte effektivt verifiera utsläppen av växthusgaser under den byggda miljös livscykel eller de sammantagna konsekvenserna av olika beslut. Inom informationshanteringen av den byggda miljön tas ett betydande digitaliseringskliv under kommande år, då man strävar efter att etappvis avstå från att producera och lagra överlappande data och få interoperabel data i effektiv användning. Med hjälp av det nya datasystemet för den byggda miljön och interoperabel data som uppkommer vid planering av områdesanvändningen samt beviljande av bygglov kan man underhålla den byggda miljön effektivare, sundare och säkrare samt bedöma och följa klimatavtrycket och materialflödena i anslutning till markanvändningsplaneringen och byggandet noggrannare än förr.

3.3 Deltagande, konsekvensbedömning, myndighetssamarbete och övervakning i planläggningen

3.3.1 Deltagande

Bestämmelserna om deltagande i planläggning är i princip fungerande i den gällande lagen. Syftet med propositionen är att också i fortsättningen trygga vars och ens möjligheter att påverka planeringen och beslutsfattandet i fråga om sin livsmiljö. Målet är ett diskuterande och direkt deltagande där kommuninvånarnas verksamhet, initiativ och förslag ses som en resurs för planeringen.

Viktiga mål för deltagande och växelverkan i planläggningen är

- att bevara flexibiliteten i förfarandena för deltagande,
- att se till att deltagandet får bättre effekt och infaller vid rätt tidpunkt och dessutom att förbättra upplevelsen av deltagandet samt minska behovet av besvär,
- att göra planlägningsprocessen smidigare utan att pruta på växelverkans kvalitet och deltagandets effekt så att planens betydelse och syfte står i relation till en ändamålsenligt dimensionerad växelverkan som sker i rätt tid, och
- att främja e-tjänster och digital delaktighet i planläggningen med beaktande av metodernas och redskapens tillgänglighet och de traditionella metoder som jämlika möjligheter att delta förutsätter.

3.3.2 Konsekvensbedömning

Utvecklingen av bestämmelserna om konsekvensbedömning omfattas av det allmänna målet för revideringen av markanvändnings- och bygglagen, dvs. att förenkla planeringssystemet samt att

förtydliga berednings-, besluts- och verkställighetsuppgifterna enligt markanvändnings- och bygglagen. Med tanke på konsekvensbedömningen är det viktigt att man bedömer rätta saker i rätt tid och i rätt sammanhang. Kraven i SMB-direktivet (2001/42/EG) ska beaktas vid utvecklandet av bestämmelserna.

3.3.3 Myndighetssamarbete och tillsynen över områdesanvändningen

Ett förutsägbart och konsultativt grepp i myndighetssamarbetet kvarstår också i fortsättningen. Utvecklingsdiskussioner, samråd mellan myndigheter och utlåtandeförfarandet är viktiga former för myndighetssamarbete. Förfarandena ska göras mer flexibla och de ska ske i rätt tid.

Enligt regeringsprogrammet för statsminister Marins regering ska tillsynen över områdesanvändningens laglighet förbli myndighetsverksamhet i åtminstone samma utsträckning som för närvarande.

3.4 Genomförandet av planer

3.4.1 Tomter

Ett mål i propositionen är att behålla fungerande praxis i fråga om tomtindelningsbestämmelserna.

Den försökslag som lindrar tomtindelningens rättsverkningar har varit i kraft mer än 10 år, så målet är att erfarenheterna av den ska beaktas i lagreformen och att försökslagen samtidigt upphävs som onödigt till denna del. Målet är också att främja användningen av elektroniska förfaranden och uppdatera och förtydliga bestämmelserna lagtekniskt.

Målet är att förtydliga bestämmelserna om planläggning, tomtindelning och byggplats genom att stryka begreppet riktgivande tomtindelning, som saknar rättsverkningar, ur lagen. Dessutom är målet mer lagbundna, exakta och noga avgränsade bestämmelser.

Målet när det gäller behörighet är att uppdatera kraven så att de motsvarar utbildningsreformerna och att förtydliga bestämmelserna jämfört med nuläget. Dessutom är målet att föreskriva om behörigheter så att bestämmelserna är tillräckliga men å andra sidan så öppna som möjligt så att man inte i onödan försvårar möjligheterna för yrkesutövare från andra länder i Europeiska unionen att utöva sitt yrke i Finland.

3.4.2 Allmänna områden

Målet är smidigare förfaranden genom att i lagen ta in modellen med en lucka vid planeringen av allmänna områden samt genom att se till att det finns möjlighet att vid behov i någon mån avvika från detaljplanen under den närmare planeringen.

Målet är att förbättra människornas rätt att delta under planeringen och byggandet av gator och parker. I de allt tätare städerna har närmiljön en viktig betydelse för livet och välbefinnandet för dem som bor i området och andra som uträttar ärenden och verkar där. Det är ändamålsenligt att stärka människornas delaktighet i planeringen av den egna gemensamma närmiljön.

Målet är att främja olika former av elektronisk informationsbehandling i planeringen och anläggandet av allmänna områden då detaljplaner genomförs. Målet är att främja den offentliga informationens öppenhet och tillgången till information i allmänhet och som stöd för beslutsfattandet.

3.4.3 Dagvatten

Ett mål i propositionen är att precisera bestämmelserna utifrån erhållna erfarenheter. Målet är att säkerställa att skälighet och proportionalitet beaktas i dagvattenhanteringen och avgifterna i enlighet med de ursprungliga målen för bestämmelserna.

3.4.4 Markpolitik

Ett mål i propositionen är att öka öppenheten och offentligheten i fråga om kommunens markpolitik. Dessutom är målet att stärka människornas möjligheter att enklare än nu delta i beredningen av de markpolitiska riktlinjerna och principerna i kommunen. Målet är att förbättra det processuella rättsskyddet och minska de samhälleliga konflikterna på markpolitikens område. Målet är att främja de markpolitiska metodernas verkningfullhet, kostnadseffektivitet, smidighet, förutsägbarhet och acceptans.

Målet är att stärka kommunernas markpolitik så att genom noga avgränsade bestämmelser, öppenhet och delaktighet ökar markpolitikens acceptans och smidighet och stärks dess ställning i samhället.

Målet är att avstå från de lagstadgade markpolitiska metoder som baserar sig på offentlig makt och som inte har använts och inte betraktas som ändamålsenliga eller som nödvändiga begränsningar av de grundläggande fri- och rättigheterna. Det är dock viktigt att i lagen behålla och vid behov förtydliga sådana regler som inte just tillämpas men som uttrycker den allmänna principen om kostnadsansvarsfördelningen för markpolitiken.

Målet är att revidera de markpolitiska befogenhetsbestämmelserna som baserar sig på utövning av offentlig makt eller tilldelandet av en offentlig förvaltningsuppgift i överensstämmelse med grundlagens krav.

Målet är att säkerställa att genomförandeavgiften betraktas som en konstitutionell avgift även i fortsättningen.

Målet är att eventuella försämringar till följd av grundlagen i vissa kommunernas möjlighet att få gatuområden utan ersättning av ägarna till grannfastigheterna kompenseras genom att öka beloppet av och användningsområdet för avgifter som tas ut av markägarna på detaljplanlagda områden.

3.4.5 Inlösning

Målet är att behålla inlösningsgrunderna ungefär som i nuläget, men att precisera dem innehållsmässigt på grund av lagbundenhetsprincipen. Målet är emellertid att avstå från systemet med överlåtelse utan ersättning för byggandet av gator.

När bestämmelserna som avser bygguppmaning och inlösning revideras är målet att säkerställa att bestämmelserna är förenliga med nödvändighetskravet som gäller begränsningar av de grundläggande fri- och rättigheterna och även i övrigt uppfyller kraven i grundlagen och Europakonventionen.

Målet är att det ska ingå mer detaljerade bestämmelser om inlösningsförutsättningarna i lag än nu med beaktande av grundlagens krav och tillämpningspraxis hittills när det gäller bestämmel-

serna. Målet är en klar och tydlig lagstiftning i fortsättningen genom att stryka sådana lagbestämmelser som medför inlösningsbefogenheter men som inte har använts och som inte längre behövs i lagen. Målet är att förtydliga inlösningsbestämmelserna lagtekniskt.

I samband med att systemet med överlåtelse av gator utan ersättning slopas är målet att bringa bestämmelserna materiellt och vad förfarandena beträffar i överensstämmelse med grundlagens krav och upphäva fullmaktslagen som medgett rätt till undantag. Målet är att genom övergångsbestämmelser se till att inlösningar av gatuområden och byggnadsplanevägar slutförs och främja aktualiteten hos de basregister som myndigheterna för.

3.4.6 Ersättning för olägenheter

I propositionen är målet att säkerställa att tillämpningsområdet för bestämmelserna om ersättning för olägenheter är heltäckande och att de tillräckligt tryggar människors grundläggande fri- och rättigheter och de mänskliga rättigheterna, såsom egendomsskydd, närings- och yrkesfrihet, jämlikhet och rättsskydd. Målet är att se till att ersättningsbestämmelserna är konsekventa.

Dessutom är målet att bestämmelserna om ersättning för olägenheter ska stödja tillgodoseendet av miljögrundrättigheten och regeringsprogrammets skrivningar om biologisk mångfald och bekämpning av klimatförändringen. Med hjälp av ersättningsbestämmelserna kan man säkerställa att proportionalitet och likabehandling tillgodoses i situationer där ett viktigt miljökrav som ligger i allmänt intresse uppfylls genom planering och begränsning av markanvändningen.

Målet med reformen av bestämmelserna om ersättning för olägenheter är att förenhetliga och förtydliga bestämmelserna både materiellt och vad förfarande beträffar så att lagtillämpningen blir mer förutsägbar än nu. Målet är att förfarandet med ersättning för olägenheter ska bli mindre komplicerat och att förbättra parterna processuella rättsskydd. När förfarandet förbättras är målet att beakta hela förfarandet från det att olägenheter uppkommer tills man får ersättning.

När bestämmelserna om ersättning för olägenheter utvecklas är avsikten att särskilt beakta målet om horisontell jämlikhet som gäller begränsningar av användningen av skog och som delvis överskrider gränserna mellan olika lagar.

3.5 Byggnade

3.5.1 Byggnaders klimatavtryck

Finland strävar efter att bli klimatneutralt senast 2035 och koldioxidnegativt på 2040-talet. Dessa mål förutsätter betydande minskningar i utsläppen av växthusgaser även i den byggda miljön, eftersom byggandet, uppvärmningen av byggnader och elkonsumention i byggnader orsakar över 30 procent av utsläppen av växthusgaser i Finland. Syftet med propositionen är att bidra till att den finska bygg- och fastighetsbranschen når klimatmålen genom att minska klimatavtrycket av byggnader, byggande och byggmaterial. Deras andel av utsläppen är runt en fjärdedel av byggnadernas klimatutsläpp under hela livscykeln.

Byggnaders klimatavtryck ska enligt förslaget tas in i författningsregleringen av byggandet på ett verkningsfullt sätt så att en författningsreglering baserad på gränsvärden för klimatavtrycket för nya byggnader under deras livscykel blir möjlig i enlighet med regeringsprogrammet senast i medlet av 2020-talet. En författningsreglering grundad på styrning genom gränsvärden har i

flera rapporter¹⁰ identifierats som ett fungerande och verkningsfullt styrmedel. Enligt utredningen skulle man genom gränsvärdesstyrning av koldioxidsnålt byggande årligen kunna minska utsläppen av växthusgaser med ca 0,5–1 miljoner ton. Detta motsvarar ca 3–7 procent av de årliga utsläppen av växthusgaser från husbyggande och byggnader.

Propositionen syftar till att ålägga byggherren att i bygglovsskedet rapportera hur koldioxidsnål byggnaden blir: negativt och positivt klimatavtryck. För rapporteringen har det utvecklats en metod för beräkning av byggnaders klimatavtryck och en nationell utsläppsdatabas. Förutom att skyldigheten att rapportera klimatavtrycket är nödvändig för att det ska gå att verifiera att gränsvärdena uppfylls är ett av syftena med propositionen också att öka olika aktörers kunskap om klimateffekterna av att bygga och renovera hus och om bedömning av byggnaders klimatavtryck under hela livscykeln. En ökad kännedom om såväl byggnaders utsläpp som bedömning avseende deras livscykel hjälper olika aktörer att minska byggnadernas negativa klimatpåverkan.

Genom att utsträcka utredningsskyldigheten till att i enlighet med propositionen även gälla byggnader som genomgår större renoveringar som förutsätter bygglov får man värdefull kunskap om byggnadsbeståndet och dess utsläpp även för att utarbeta en långsiktig strategi för grundläggande renovering genom vilken byggnadsbeståndet ska bli mycket energieffektivt och koldioxidsnålt före 2050. Ett av målen med propositionen är att göra den beräkning av det negativa och det positiva klimatavtrycket som ingår i rapporteringen i klimatdeklarationen tillräckligt enkel och klar och att säkerställa att beräkningen görs tillförlitligt och standardiserat.

Författningsreglering av byggnaders koldioxidsnålhet med hjälp av gränsvärden används redan i Frankrike och Nederländerna. Sverige och Danmark utvecklar som bäst motsvarande författningsreglering, och de nordiska ministrar som ansvarar för byggandet har kommit överens om att harmonisera utvecklingen av sina författningar på detta område.

3.5.2 Byggnaders livscykelegenskaper samt utredningar om bygg- och rivningsmaterial

Propositionen syftar till att etablera livscykel-tänkandet på bred front som en del av verksamhetskulturen inom byggbranschen. Därför införs genom lagen en skyldighet att i större omfattning än för närvarande vid byggande beakta livscykelhantering och hållbar kvalitet baserade på livscykel-tänkande. Med livscykel-tänkande avses bedömning av miljökonsekvenserna av byggnader och byggnadsmaterial under hela deras livscykel.

Propositionen lyfter upp regleringen om ekologi i byggandet i 55 § i markanvändnings- och byggförordningen på lagnivå framför allt i syfte att effektivisera regleringens styrningsverkan. I författningsregleringen av byggandet betonas kraftigare än i dag byggnadernas hela livscykel och det skapas bättre förutsättningar att projektera och uppföra byggnader resurseffektivt så att deras kretsloppsegenskaper blir ekologiska och deras målsatta tekniska livslängd blir lång på ett ändamålsenligt sätt.

¹⁰ Häkkinen & Vares, 2018. Rakennusten khk-päästöjen ohjauksen vaikutusten arviointi, VTT Technology 324.

Bionova, 2018. The embodied carbon review: Embodied carbon reduction in 100+ regulations and rating system globally.

Bionova, 2017. Tiekartta rakennuksen elinkaaren hiilijalanjäljen huomioimiseksi rakentamisen ohjauksessa.

Förutom att propositionen avses minimera den förbrukning av naturresurser och de skador på naturens mångfald som byggandet och användningen av byggnader medför ska den också främja andra förutsättningar för hållbart byggande. Till dessa hör särskilt de kvalitetsfaktorer som rör byggnaders användbarhet och livslängd, såsom möjligheten att göra ändringar flexibelt och olika systems livslängd och utbytbarhet. Sett till en byggnads livscykel är det till exempel väsentligt att byggnaden kan varieras, vilket gör det möjligt att anpassa byggnaden, utrymmena och systemen efter olika användningssätt, livsskeden eller tekniska krav. Dessutom är ett av propositionens syften att byggnaders utrymmen, installationssystem och byggnadsdelar förblir användbara så länge som möjligt. Syftet med att betona utbytbarheten igen är att skapa en marknad också för återanvändbara produkter. Begreppet livscykelkvalitet ska enligt denna proposition tolkas så att det också innefattar möjligheten att byggnadens ägares och användares behov förändras över tid.

Propositionen avses skapa betydligt bättre förutsättningar för att utnyttja bygg- och rivningsmaterial och stärka grunden för en cirkulär ekonomi inom byggandet. Syftet med att material och produkter införs i en katalog av fastställd form enligt propositionen är att man i framtiden ska kunna beräkna exakt hur mycket avfall av olika slag som uppstår samt förebygga att bygg- och rivningsavfall uppkommer onödigt tidigt och att det uppkommer behov att tillverka nya material. Grunden för en cirkulär ekonomi inom byggandet stärks även genom att utredningen om bygg- och rivningsavfall i 55 § i markanvändnings- och byggförordningen med preciseringar enligt propositionen lyfts upp på lagnivå, eftersom denna ändring kommer att resultera i att vi får exaktare information om strömmarna av bygg- och rivningsmaterial. Ett av syftena med propositionen är att mängden bygg- och rivningsmaterial som uppkommer i ett projekt ska beräknas i samband med ansökan om bygglov, rivningslov och rivningsanmälan. Uppgifterna i det riksomfattande bygg- och rivningsmaterialregistret ska enligt propositionen uppdateras när projektet slutförts. Med hjälp av en högklassigare statistik kan man i framtiden rikta in kommande insatser för cirkulär ekonomi på avfallsströmmar och projekt som är väsentliga i ett helhetsperspektiv. Bygg- och rivningsmaterialregistret ska genom digitala gränssnitt kopplas samman med bytesplattformar för material såsom Materialtorget, vilket skapar förutsättningar för att stärka marknaden för rivningsmaterial. Dessutom avses propositionen med eftertryck uppmärksamgöra olika aktörer på deras skyldigheter enligt avfallslagstiftningen.

3.5.3 Digitalisering

Ett av de centrala målen i regeringsprogrammet är att digitalisera den offentliga förvaltningen. Behandlingen av bygglovsansökningar sker redan nu elektroniskt i hela landet, och man har nästan helt övergett den process som baserar sig på handlingar i pappersform. Ett av syftena med denna proposition är att börja använda planer som producerats med hjälp av informationsmodeller också i tillståndsbehandlingen. Samtidigt är avsikten att samla in informationsmodellerna och den information som finns i annan maskinläsbar form centralt i ett nationellt informationssystem för den byggda miljön.

En projekteringsmodell enligt propositionen som produceras under tillståndsbehandlingen gör det möjligt att använda förstärkt verklighet i samband med att bygglov beviljas. Den as-built-modell som ska överlämnas i samband med slutsynen innehåller de bygg- och konstruktionsplaner och hustekniska planer som utarbetats i samband med genomförandet av projektet samt produktinformation. De arkiverade as-built-modellerna bildar byggnadens ”digitala tvilling” och erbjuder ett gott faktaunderlag för projekteringen vid kommande större renoveringar av byggnaden.

Kravet på informationsmodeller i propositionen gör det möjligt att använda AI-tillämpningar och förstärkt verklighet i byggnadstillsynen. Myndighetstillsynen över beräkningarna av byggnaders och byggnadsmaterials klimatavtryck och livscykelkonsekvenser kan effektiviseras med hjälp av nya verktyg som informationsmodellerna möjliggör. De kan också användas för att producera mera omfattande informationstjänster än för närvarande till exempel som underlag för nya klimatmål.

Den digitala bruks- och underhållsanvisning som föreslås i propositionen erbjuder ett bättre verktyg för att hantera en byggnads underhåll och livscykel än det finns i dag. Bruks- och underhållsanvisningens digitala form skapar också möjligheter att utveckla privata tjänster för underhållet av nya byggnader.

Enligt propositionen ska informationen lämnas till informationssystemet för den byggda miljön i interoperabel och maskinläsbar form. Detta möjliggör bättre än i dag att uppgifter från olika informationssystem används, kombineras och jämförs. På lång sikt blir normsystemet klarare och tolkningarna samstämmigare.

3.5.4 Smidig process

Ett av de centrala målen i regeringsprogrammet är att åstadkomma en smidigare process. Inom delområdet byggande försöker man göra processen smidigare genom att förenkla tillståndssystemet, höja tillståndströskeln och erbjuda en möjlighet att avgöra det placeringstillstånd som ingår i ett bygglov separat. Bygglovet och åtgärdstillståndet i nuvarande markanvändnings- och bygglag sammanförs i ett nytt tillstånd som kallas bygglov. Processen löper smidigare när man inte behöver överväga två olika slags tillstånd. Tillståndströskeln för bygglov stiger jämfört med nuläget, eftersom lagstiftaren tar ställning till vilka slags projekt som ska kräva tillstånd. Kommunen behåller möjligheten att genom sin byggnadsordning undanta byggprojekt som uppfyller vissa villkor från skyldigheten att söka tillstånd.

Största delen av byggandet sker på planeområden i enlighet med planebestämmelser och byggbestämmelser. I en del fall kan den som påbörjar ett byggprojekt ha behov av att utreda om projektet kan placeras på avsedd plats innan planeringen av byggnaden slutförs. Då kan den som påbörjar byggprojektet be kommunen avgöra den placeringstillståndsfas som ingår i tillståndsprövningen genom ett separat förvaltningsbeslut. Tack vare detta kan den sökande spara på projekteringskostnaderna om tillståndsbeslutet är negativt. Det är fråga om exceptionella situationer, eftersom ansökan om bygglov i normala fall avgörs genom ett enda förvaltningsbeslut. Behov att avgöra separat om placeringstillstånd kan beviljas kan uppstå till exempel i projekt som hör till tillämpningsområdet för lagen om samordning av vissa miljörelaterade tillståndsförfaranden (764/2019) och utöver tillstånd enligt markanvändnings- och bygglagen kräver till exempel miljöstillstånd. Ett annat exempel är en situation där man vill utreda om en servicebostad för äldre kan placeras i ett kvartersområde som anvisats bara för boende eller för servicebyggnader.

3.5.5 Ansvar i byggandet

I regeringsprogrammet finns en mycket detaljerad skrivning om ansvaret i byggandet: ”Det ska föreskrivas att det är huvudentreprenören som har ansvar för genomförandet av byggandet”. Denna skrivning har tolkats så att man strävar efter att förbättra kvaliteten i byggandet genom att föreskriva att ansvaret för genomförandet av ett byggprojekt ska bäras av den aktör som har de bästa förutsättningarna att på bygglplatsen sörja för att byggarbetena genomförs i enlighet med bestämmelser, föreskrifter och god byggnadssed. Regleringen om huvudansvariga genomförare avses ge bättre kvalitet i byggandet genom ett en aktör görs ansvarig för övergångarna

mellan underentreprenörernas entreprenader i verksamhetskedjan och genom att det beaktas att i byggprojekt där den som påbörjar projektet är en privatperson har denne inte alltid det faktiska kunnande som behövs för att se till att byggarbetet framskrider på byggplatsen.

3.5.6 Sammanhållen helhet

Markanvändnings- och bygglagen har reviderats många gånger under de tjugo år som den varit i kraft. Sedan lagen trädde i kraft har även grundlagen omarbetats. Dessutom har ett stort antal nya paragrafer infogats mellan de ursprungliga paragraferna i lagen. Inom byggandet har det på 2010-talet genomförts två stora delreformer som gäller väsentliga tekniska krav respektive behörighetsvillkor. I dessa delreformer har omständigheter som beror på förändringar i omvärlden emellertid inte beaktats, vilka kan granskas bättre i samband med en total översyn. Den erbjuder också möjligheter att uppdatera och förenhetliga paragrafernas språkdräkt så att den tidigare fragmenterade lagen skrivs om som en sammanhållen helhet.

4 Förslagen och deras konsekvenser

4.1 De viktigaste förslagen

4.1.1 Systemet för planering av områdesanvändningen

Planeringssystemet och planhierarkin för områdesanvändningen föreslås i stor utsträckning kvarstå oförändrade. Till systemet för planering av områdesanvändningen ska på nuvarande sätt höras riksomfattande mål för områdesanvändningen, landskapsplan, generalplan och detaljplan. Förutom dessa ska det i de stadsregioner som föreskrivs genom lagen utarbetas en stadsregionplan, som kan utarbetas också i andra stadsregioner.

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Det föreslås att de riksomfattande målen för områdesanvändningen förblir en del av systemet för planering av områdesanvändningen så att bestämmelserna om deras innehåll, beredning och rättsverkningar i huvudsak liknar de nuvarande.

De riksomfattande målen för områdesanvändningen ska även i fortsättningen säkerställa och främja tillgodoseendet av nationella och riksomfattande behov vid områdesanvändningen och planeringen av den. Målen ska hänföra sig till det riksomfattande utvecklandet av regionstrukturen eller områdesanvändningen eller till frågor som annars har konsekvenser av riksomfattande betydelse. Det föreslås att de till frågor som behandlas i målen fogas uttryckligen dämpande av och anpassning till klimatförändringen, varmed man vill betona behovet av styrning av den riksomfattande områdesanvändningen vid hanteringen av klimatförändringen och främjande av verkställigheten av de internationella avtal som gäller den.

För att de riksomfattande målen för områdesanvändningen ska uppnås är det viktigt att deras rättsverkningar beaktas i myndigheternas verksamhet och all planläggning. Betydelsen av planläggningen på landskapsnivå för att konkretisera och förmedla målen till kommunplanläggningen ska inte längre betonas separat, eftersom planläggningen på landskapsnivå fokuserar på frågor på landskapsnivå och eftersom kommunplanläggningen, i synnerhet generalplanläggningen, spelar en central roll för uppnåendet av målen. Med tanke på målens effektivitet är det också viktigt att de riksomfattande behoven och målens aktualitet följs och utvärderas med avseende på situationen och utvecklingsutsikterna för områdesanvändningen och att mål kan sättas

som motsvarar olika behov, antingen så att de anger riktningen för områdesanvändningen eller, vid behov, så att de är mer inriktade på en viss fråga, region eller genomförandeaktör.

Landskapsplan

De viktigaste ändringarna i systemet för planering av områdesanvändningen gäller landskapsplanens innehåll och förhållande till annan planering. I propositionen föreslås det att landskapsplanens roll som plan som styr den övriga planeringen ska begränsas i det nya systemet för planering av områdesanvändningen jämfört med nuläget. I landskapsplanen framhävs planeringens översiktlighet och den riktas endast till behandling av ärenden av betydelse på riksomfattande nivå och landskapsnivå. Strävan med de föreslagna ändringarna är att förenkla systemet för planering av områdesanvändningen och främja en smidig planprocess.

Enligt propositionen ska i landskapsplanen presenteras utvecklingsprinciper för landskapets regionstruktur, trafiksystemet och trafiknätet på riksomfattande nivå och landskapsnivå samt landskapets grönstruktur. Förändringen jämfört med den gällande regleringen är betydande, eftersom de nuvarande bestämmelserna om landskapsplanen inte innehåller någon bestämmelse om vilka frågor som ska behandlas i landskapsplanen. I landskapsplanen kan dessutom presenteras även andra frågor som behövs med tanke på landskapets utveckling. Samtliga nämnda frågor behandlas i landskapsplanen endast i den utsträckning och med den noggrannhet som behövs med tanke på målen för områdesanvändningen på riksomfattande nivå eller landskapsnivå.

En ändring jämfört med nuläget gäller också landskapsplanens rättsverkningar, dvs. när landskapsplanens ska tjäna till ledning för övrig planering och myndighetsverksamhet. För närvarande tjänar landskapsplanen som helhet till ledning för övrig planering och myndighetsverksamhet, i synnerhet kommunens planläggning. I det nya planeringssystemet ska landskapsplanen tjäna till ledning för övrig planering och myndighetsverksamhet endast i fråga om principerna för utvecklande av landskapets regionstruktur, principerna för utvecklande av trafiksystemet och trafiknätet på riksomfattande nivå och landskapsnivå samt principerna för utvecklande av landskapets grönstruktur. Detta framhäver den roll som planläggningen på landskapsnivå spelar som en översiktlig plan på lång sikt.

Generalplan och detaljplan

Generalplanen och detaljplanen behåller i stor utsträckning sina nuvarande roller i systemet för planering av områdesanvändningen, men det föreslås vissa ändringar i dem som gör planprocessen smidigare.

I bestämmelsen som gäller generalplanens syfte och innehåll ska till skillnad från den gällande lagen inte längre nämnas anvisande av nödvändiga områden. Syftet med ändringen är att tillåta ett mer öppet sätt att presentera generalplaner och uppmuntra till att utveckla generalplanläggningen i en mer strategisk riktning genom olika utvecklingsprincipbeteckningar, där inga egentliga områdesreserveringsbeteckningar anges.

Enligt propositionen ska en detaljplan av grundad anledning utarbetas eller ändras så att innehållet avviker från generalplanens styrande verkan, om generalplanen är föråldrad. Bestämmelsen är flexiblare än den nuvarande lagens motsvarande bestämmelse, eftersom det inte längre förutsätts att detaljplanen ska anpassas till generalplanen som helhet eller att generalplanen ska

vara uppenbart föråldrad. Genom de föreslagna ändringarna utökas flexibiliteten hos generalplanens styrande verkan i situationer där detaljplanen av grundad anledning kan utarbetas så att den avviker från generalplanen eftersom generalplanen är föråldrad.

Ett nytt förfarande som föreslås är gemensam behandling av en generalplan och en detaljplan. En generalplan och en detaljplan ska kunna utarbetas samtidigt och godkännas genom samma beslut. Avsikten är att lätta upp förfarandet och de administrativa processerna i anslutning till utarbetandet och godkännandet av planer i en situation där både en generalplan och en detaljplan behöver utarbetas samtidigt för samma område. Gemensam behandling ska vara möjligt både på nya planområden och på områden där befintliga planer ändras.

Enligt propositionen ska det också vara möjligt att genom samma beslut godkänna en generalplan och upphäva en detaljplan som gäller på området. Avsikten är att underlätta förfarandena i situationer där planering på detaljplanenivå kan anses onödig i förhållande till behovet av att styra områdesanvändningen och skyldigheterna i anslutning till genomförandet av planerna och ersättas med planering på generalplanenivå. Ett sådant behov hänför sig i första hand till områden som förlorar befolkning och där det inte finns något särskilt byggnadstryck.

Den maximala tiden för byggförbud och åtgärdsbegränsning medan en generalplan utarbetas förkortas från nuvarande 15 år till 10 år och fullmäktiges beslutanderätt när det gäller godkännande av en generalplan ska kunna överföras på kommunstyrelsen eller en nämnd. Även med dessa ändringar eftersträvas en smidigare planprocess.

Dessutom föreslås det att lagen utökas med en paragraf om rätt för kommunmedlemmar att för kommunen lägga fram ett motiverat initiativ till utarbetande av en detaljplan. Kommunen ska behandla initiativet utan obefogat dröjsmål och senast inom fyra månader från det att initiativet inkom till kommunen.

Krav på planernas kvalitet

I lagen föreslås bestämmelser om **kraven på planernas kvalitet**. När planer utarbetas ska särskild uppmärksamhet fästas vid dessa krav och de ska ligga till grund för bedömningen av lagligheten hos planens innehåll. Kvalitetskraven ska ersätta den nuvarande lagens krav på planernas innehåll. Kvalitetskraven ska spela en central roll för uppnåendet av de innehållsmässiga mål som getts för lagreformen.

Kraven på **landskapsplanens** kvalitet ändras och preciseras jämfört med den gällande lagens krav på landskapsplanens innehåll särskilt i den utsträckning som de föreslagna ändringarna av landskapsplanens syfte och mål förutsätter. Kvalitetskraven skärps också jämfört med de nuvarande kraven på landskapsplanens innehåll när det gäller beaktande av naturvärden och den biologiska mångfalden samt kulturarvet.

Kraven på **generalplanens** kvalitet preciseras jämfört med den gällande lagens krav på generalplanens innehåll. De nya kraven gäller tillgängligheten till service, arbetsplatser och fritidsområden, fungerande trafiksystem, förutsättningarna för utvecklande av servicen på centrumområden, grönstrukturens kontinuitet, förutsättningarna för tillräcklig och mångsidig bostadsproduktion, förebyggande av skadlig segregation av bostadsområden, förutsättningarna för cirkulär ekonomi samt tryggnad av och värnande om den biologiska mångfalden. På stadsregioner ställs ett nytt krav, enligt vilket särskild uppmärksamhet ska fästas även vid en fungerande, ekonomisk och hållbar regional samhällsstruktur när generalplaner utarbetas i stadsregioner.

Kraven på **detaljplanens** kvalitet preciseras jämfört med den gällande lagens krav på detaljplanens innehåll. Det ställs nya krav på mångsidiga bostadsområden och förebyggande av skadlig segregation av bostadsområden, förutsättningarna för utvecklande av servicen på centrumområden, fungerande och säkra trafikarrangemang samt koldioxidsnål mobilitet, särskilt tillgodoseende av förutsättningarna för kollektivtrafik, gång och cykling samt tillräcklig grönmiljö på det område som planläggs eller i dess näromgivning.

Dämpande av och anpassning till klimatförändringen

Det föreslås att lagen utökas med en paragraf om dämpande av och anpassning till klimatförändringen inom planläggning och byggande. Paragrafen gäller alla plannivåer och dess syfte är i enlighet med regeringsprogrammet att främja dämpandet av och anpassningen till klimatförändringen. Också en del av kvalitetskraven som gäller olika planer fokuserar på synpunkter i anslutning till bekämpningen av och anpassningen till klimatförändringen.

Biologisk mångfald

Beaktandet av den biologiska mångfalden i planläggningen skärps jämfört med den nuvarande lagen. Ändringen gäller bland annat kraven på planernas kvalitet när det gäller biologisk mångfald, som ska beaktas särskilt när planer utarbetas. Enligt lagförslaget ska också landskapets grönstruktur och principerna för utvecklande av den presenteras i landskapsplanen. Den ska vara en del av landskapsplanens innehåll med rättsverkningar och således tjäna till ledning för kommunplanläggningen.

Beaktande av funktioner som orsakar risk för storolyckor vid planläggning och byggande

Det föreslås att lagen utökas med en bestämmelse om beaktande av funktioner som orsakar risk för storolyckor vid planläggning och byggande. Anläggningar och funktioner som orsakar risk för storolyckor ska placeras tillräckligt långt från bostadsområden, områden för allmänna funktioner och områden med känslig natur. Risken för storolyckor ska beaktas vid planläggning och byggande i närheten av befintliga produktionsanläggningar och funktioner som orsakar risk för storolyckor.

Världsarvsobjekt

Det föreslås att en paragraf om världsarvet tas in i lagen. Syftet med bestämmelserna om världsarvet är att säkerställa att världsarvsobjektens särskilda globala värden beaktas och värnas i planering och tillståndspraxis som gäller områdesanvändningen.

Samernas rättigheter

Det föreslås att bestämmelser om beaktande av samernas rättigheter fogas till lagen. Syftet med bestämmelserna är att säkerställa att samernas rättigheter beaktas i planernas innehåll, planlägningsprocessen samt tillståndsförfarandet som gäller byggande.

Stadsregionplan

I lagen föreslås bestämmelser om stadsregionplaner. Stadsregionplanen är en ny bit i systemet för planering av områdesanvändningen. Målet är att få planeringen av stadsregioner att fungera bättre och härigenom svara på förändringarna i omvärlden och framtidens utmaningar, såsom

dämpande av och anpassning till klimatförändringen, stadsregionernas tillväxt och urbaniseringen samt de förändringar och utvecklingsbehov som hänför sig till mobiliteten och trafiksystemet. Genom stadsregionplanen förbättras också intressenternas möjligheter att delta i planeringen av stadsregioner och bedömningen av dess konsekvenser.

Stadsregionplaner ska vara obligatoriska i de sju största stadsregionerna (Helsingfors, Åbo, Tammerfors, Uleåborgs, Jyväskylä, Lahtis och Kuopio stadsregioner), men en plan ska kunna utarbetas även för andra stadsregioner om kommunerna avtalar om det. Att planen är obligatorisk i dessa regioner grundar sig på att regionerna med störst folkmängd är viktiga för uppnåendet av målen för den föreslagna planen och deras behov av att samordna lösningar som gäller samhällsstrukturen, trafiksystemet och grönstrukturen över kommungränserna. Stadsregionernas betydelse framhävs på grund av aspekter på dämpandet av klimatförändringen samt en fungerande, ekonomisk och hållbar samhällsstruktur som är kopplade till varandra.

Stadsregionplaner ska inte ha några rättsverkningar. Detta innebär att en stadsregionplan inte har någon styrande inverkan på kommunernas general- eller detaljplanläggning eller på statliga myndigheters planering av områdesanvändningen, till exempel för trafiksystemets del. Avsikten med avsaknaden av rättsverkningar är att framhäva stadsregionplanens roll som en flexibel och anpassningsbar plan som utgår från regionens behov och som genomförs via kommunernas general- och detaljplanläggning samt andra myndigheters planer och åtgärder. Av denna orsak ställs det inte heller några krav på stadsregionplanens kvalitet, till skillnad från andra planer. Stadsregionplanen ska fokusera på teman som är centrala för regionens utveckling och på att ange åtgärder som samordningen av dem förutsätter på kortare sikt och mer konkret.

Även om stadsregionplanen saknar rättsverkningar är den av betydelse eftersom den bestämmer regionens gemensamma vision och de centrala riktlinjer och åtgärder som behövs för att uppnå den med tanke på behoven hos kommunernas planläggning, andra myndigheters planering samt avtalsförfarandena. En stadsregionplan som regionens kommuner utarbetar tillsammans och i samarbete med statliga myndigheter utgör också viktigt utredningsmaterial när man granskar kravet på generalplanens kvalitet när det gäller en fungerande, ekonomisk och hållbar regional samhällsstruktur hos stadsregioner och huruvida detta krav har uppfyllts.

För stadsregionplanens del iakttas lagens krav på förfaranden för deltagande i planläggningen och konsekvensbedömning samt lagens bestämmelser om sökande av ändring. Eftersom det ändå inte ställs några egna kvalitetskrav på planen i lagen, begränsas sökandet av ändring i praktiken till procedurfrågor.

Stora detaljhandelsenheter

Det föreslås att bestämmelserna om stora detaljhandelsenheter förenklas. Bestämmelserna om stora detaljhandelsenheter i planläggningen på landskapsnivå slopas. De särskilda kraven på stora detaljhandelsenheter ska gälla general- och detaljplanen. Ett nytt krav bland kraven på general- och detaljplanens kvalitet är att förutsättningarna att utveckla servicen på centrumområden ska beaktas särskilt.

Vindkraft

Enligt propositionen liknar bestämmelserna om utbyggnad av vindkraft de nuvarande för generalplanens del. I paragraferna om generalplaner föreskrivs det att generalplanen kan användas direkt som grund för bygglov på de områden där det bestäms särskilt om detta i planen. I den

nuvarande lagen ingår en motsvarande paragraf i bestämmelserna om utbyggnad av vindkraft. Nu föreslås att bestämmelsen intas i alla bestämmelser om generalplaner.

Stränder

Det föreslås att bestämmelserna om stränder kvarstår mest i överensstämmelse med den gällande lagen. Det föreslås ändå att den gällande lagens begrepp strandzon och strandområde sammanslås till begreppet strandområde. Sammanslagningen av begreppen är inte avsedd att ändra tolkningen av hur långt planeringsbehovet på en strand sträcker sig utifrån nuvarande rättspraxis. De särskilda kvalitativa krav som gäller strandområden ska tillämpas när en generalplan eller detaljplan utarbetas för ett strandområde utanför ett befintligt byområde eller ett område som byggs eller är avsett att byggas tätare än ett sådant.

Ikraftträdande av plan och byggnadsordning

Enligt propositionen ska ikraftträdandet av en plan och byggnadsordning inte längre kopplas till en kungörelse, utan de träder i kraft efter att de har vunnit laga kraft. Meddelande om ikraftträdandet av en plan och byggnadsordning ska dock fortfarande lämnas.

4.1.2 Digitalisering

De viktigaste förslagen när det gäller digitaliseringen hänför sig till förenhetligande av datastrukturer hos data om den byggda miljön som kommunerna och förbunden på landskapsnivå producerar och maskinläsbara data samt elektroniska processer. I kommunernas processer uppkommer en stor del av dataplattformen för den byggda miljön i anslutning till planeringen av områdesanvändningen. För kommunerna är det centralt med tanke på datamodellsbaserad verksamhet och ett effektivt och mångsidigt utnyttjande av plan- och byggnadsdata att gemensamt definierade datastrukturer tas i bruk inom hela branschen på bred basis. Ibrukttagandet av maskinläsbara interoperabla datastrukturer har inte genomförts eftersom den nuvarande lagen möjliggjort brokiga förfaranden vid hanteringen av dess processer och data. Genom förslaget säkerställs att data finns i elektronisk och interoperabel form i processerna för områdesanvändningsplanering och byggande. Genom förslaget främjas effektivt utnyttjande av informationsresurserna och utvecklande av gemensamma informationsresurser samt stöds digitaliseringen av branschen.

4.1.3 Deltagande, konsekvensbedömning, myndighetssamarbete och övervakning i planläggningen

Deltagande

I fråga om växelverkan i planläggningen föreslås det i propositionen att informationen om planlägningsprojekt ska effektiviseras och att möjligheterna att delta och påverka i ett tidigt skede ska stärkas. I stället för den årliga planlägningsöversikten ska kommunen kontinuerligt samla in informationsmaterial om de planärenden som är anhängiga eller under den närmaste tiden blir anhängiga i kommunen och landskapsförbundet och även om de planlägningsinitiativ som kommit in till kommunen samt om deras beredningsfas. För att säkerställa tillgången till information ska kommunen ändå en gång om året upprätta ett sammandrag av informationsmaterialet och ge information om det på ett ändamålsenligt sätt. Materialet ska också finnas tillgängligt via det allmänna datanätet. I samband med informationsmaterialet bör det finnas möjlighet att framföra åsikter om planärendena som helhet och om planlägningsinitiativen. Motsvarande skyldighet ska också gälla landskapsförbunden.

Inledandet av varje planprojekt ska alltid meddelas i samma ordning som kommunala tillkännagivanden offentliggörs i kommunen. Liksom för närvarande ska det utarbetas ett program för deltagande och bedömning (PDB) av planerna, om det inte är fråga om en detaljplan med ringa konsekvenser. Intressenterna ska ges tillfälle att framföra sin åsikt om programmet för deltagande och bedömning. Det ska göras ett sammandrag av de åsikter som framförts och deras konsekvenser för innehållet i PDB. Sammandraget ska vara tillgängligt för intressenterna i de senare faserna av beredningen av planen. Definitionen av begreppet intressent preciseras i enlighet med SMB-direktivet (2001/42/EG).

I planens beredningsfas ska intressenter ges tillfälle att framföra sina åsikter om innehållet i de centrala val och alternativ som är kopplade till beredningen av planen, om konsekvenserna av dem och om det faktaunderlag som utgör grund för dem på det sätt som planens syfte och betydelse förutsätter. Detta behövs emellertid inte om planen inte kan antas ha några betydande konsekvenser och om en med tanke på planens syfte och betydelse tillräcklig möjlighet att delta och påverka kan säkerställas i planens inledningsfas och förslagsfas. Till denna del kan prövning göras också i fråga om andra än ovannämnda mindre detaljplaner. När behovet av växelverkan i beredningsfasen och sättet att genomföra den övervägs, är särskilt den respons som i inledningsfasen fås om programmet för deltagande och bedömning och den planering, de utredningar och de preliminära konsekvensbedömningar som gjorts i planens beredningsfas av betydelse.

Varje planförslag ska fortfarande läggas fram offentligt. När det gäller landskapsplanläggningen ska man återgå till att utlåtanden begärs av myndigheterna samtidigt som förslaget är framlagt, och myndigheternas samråd ordnas efter det att utlåtandena och anmärkningarna har tagits emot.

I lagen ska det enligt förslaget också föreskrivas om deltagande och växelverkan i anslutning till stadsregionplaner. Kraven i SMB-direktivet gäller också stadsregionplaner, och vid beredningen av planerna ska man iaktta bestämmelserna om växelverkan vid planläggningsförfarandet, anmälan om att en plan blivit anhängig och PDB samt framläggande av planförslag. Bestämmelserna gör det möjligt att på samma sätt som i fråga om planerna beakta stadsregionplanens syfte, innehåll och utformning vid ordnandet av växelverkan.

Samernas ställning som urfolk enligt grundlagen och deras rätt att utöva och utveckla sin egen kultur och sina traditionella näringar identifieras tydligare i lagförslaget än i den gällande lagen. Det föreslås att bestämmelser om detta ska tas in i de paragrafer som gäller växelverkan i planläggningsförfarandet och begäran om utlåtande.

Konsekvensbedömning

De bestämmelser som gäller konsekvensbedömning förblir i huvudsak oförändrade. Det föreslås att bestämmelser om inriktningen och omfattningen av utredningen av konsekvenserna ska tas in i lagen i stället för att regleras på förordningsnivå som för närvarande. Det föreslås att aspekter som hänför sig till begränsning av och anpassning till klimatförändringen lyfts fram tydligare än tidigare i konsekvensbedömningen. Dessutom ska konsekvenserna för samernas rättigheter beaktas i den bestämmelse som gäller inriktningen och omfattningen av utredningen av konsekvenserna. Enligt vad som föreslås ska bestämmelserna om konsekvensbedömning också tillämpas på stadsregionplaner.

Förfarandena i fråga om planer som har gränsöverskridande konsekvenser förblir i huvudsak desamma som för närvarande. För att kraven i SMB-direktivet ska beaktas bättre har bestämmelserna kompletterats med ett krav på att i behövlig utsträckning till en annan stat också sända material som används i växelverkan under planens beredningsfas.

Myndighetssamarbete och övervakning av områdesanvändningen

Det föreslås att den bestämmelse som gäller utvecklingsdiskussionen mellan kommunerna och närings-, trafik- och miljöcentralen luckras upp så att den årliga utvecklingsdiskussionen i fortsättningen kan föras minst en gång vartannat år. Utvecklingsdiskussionen ska vid behov kunna föras enligt kommungrupp.

Det föreslås att de bestämmelser som gäller tidpunkterna för samråd mellan myndigheter om planer ska lindras så att de bäst tillgodoser behoven inom varje planprojekt. Samråd mellan myndigheterna om landskapsplaner under förslagsfasen ska till skillnad från nuläget hållas först efter det att förslaget har varit framlagt.

Det föreslås att närings-, trafik- och miljöcentralernas uppgift att främja kommunernas områdesanvändning och ordnandet av byggnadsväsendet preciseras jämfört med gällande reglering genom tillfogande av skyldigheterna att informera kommunerna om ändringar i lagstiftningen som påverkar områdesanvändningen och styrningen av byggandet samt stödja kommunerna vid tillämpningen av bestämmelserna om områdesanvändningen och styrningen av byggandet.

Det föreslås också att närings-, trafik- och miljöcentralens tillsynsuppgift vid planläggning och annan områdesanvändning utvidgas. Närings-, trafik- och miljöcentralen ska i fortsättningen övervaka att de riksomfattande målen för områdesanvändningen beaktas i planläggningen och i annan områdesanvändning och att bestämmelserna i denna lag iakttas. Detta skulle återställa närings-, trafik- och miljöcentralens uppgifter i fråga om tillsynen ungefär till den situation som rådde före lagändringen 2017. Det föreslås inte att styrningen av kommunernas planläggning ska skötas av närings-, trafik- och miljöcentralerna, vilket är en klar skillnad jämfört med situationen före den 1 maj 2017. När det gäller byggande föreslås det att tillsynsuppgiften slopas helt och hållet.

4.1.4 Ändringssökande

Det föreslås att sökande av ändring i beslut om godkännande av planer och byggnadsordningar ska kvarstå som kommunalbesvär. Besvärsrätten ska enligt vad som föreslås omfatta också stadsregionplaner på samma sätt som den omfattar planer och byggnadsordningar. Det föreslås att den begränsning av besvärsrätten till parterna i fråga om sådana detaljplaneändringar som till sina verkningar är ringa som ingår i 191 § 3 mom. i den gällande lagen ska slopas. Enligt utredningar som gjorts i samband med beredningen av lagen har besvär över detaljplaner till stor del anförts uttryckligen av parterna. Begränsningen av besvärsrätten, särskilt i fråga om detaljplaneändringar som till sina verkningar är ringa, inverkar därför i praktiken inte i någon betydande grad på antalet besvär, och dessutom medför prövningen av besvärsrätten ett ytterligare skede i domstol, vilket förlänger ärendets handläggningstid.

I fråga om den bestämmelse som gäller skyndsam behandling av besvär över en detaljplan som ska anses vara av samhällelig vikt föreslås det att utöver den bostadsproduktion som nämns i den gällande lagen ska också en plan som är viktig med tanke på näringslivets verksamhetsförutsättningar anses vara av samhällelig vikt. I lagen föreslås ingen bestämmelse om meddelande

av en uppskattning av handläggningstiden, eftersom bestämmelser om detta finns i lagen om rättegång i förvaltningsärenden (808/2019).

Tillståndsbeslut överklagas genom förvaltningsbesvär på samma sätt som för närvarande. Det föreslås enhetliga bestämmelser om besvärsrätten i fråga om bygglov som möjliggör rivning och i fråga om rivningslov, vilket innebär att besvärsrätten i fråga om bygglov utvidgas och på motsvarande sätt att besvärsrätten i fråga om rivningslov inskränks. Jämfört med den gällande lagen föreslås det att museimyndighetens och organisationernas besvärsrätt utvidgas i vissa tillståndsförfaranden där det är fråga om byggande som omfattas av skydd.

På beslut om godkännande av en stadsregionplan ska samma bestämmelser om ändringssökande tillämpas som på planer och byggnadsordningar. Eftersom det inte föreslås några kvalitetskrav på stadsregionplanen och den inte omfattas av riksomfattande mål för områdesanvändningen eller andra kvalitetskrav som skrivits in i lagen, begränsas sökande av ändring i stadsregionplanen i praktiken till procedurfrågor.

Det föreslås att det till den paragraf som gäller besvärsrätt i fråga om planer, stadsregionplaner och byggnadsordningar fogas en bestämmelse om sametingets besvärsrätt för att samernas rättigheter ska ha behandlats och beaktats på ett täckande sätt i lagen i fråga om alla faser i de ovannämnda processerna.

4.1.5 Genomförandet av planer

Tomter

I propositionen föreslås det att bestämmelserna om planering av tomtindelningen i princip ska förbli ungefär som de nuvarande.

I propositionen föreslås det att man ska stryka försökslagens bestämmelse om tomtindelningar och övergå till ett enhetligt system i hela landet. I stället föreslås det en modell med drag av den gällande lagen och försökslagen.

I propositionen föreslås det att tomtindelningen, vars benämning föreslås bli ändrad till tomtindelningsplan, ska godkännas innan bygglov beviljas. Bygglov ska dock under vissa förutsättningar kunna beviljas före tomtindelningen. En byggnad ska inte få tas i bruk innan tomten har registrerats i fastighetsregistret.

Enligt förslaget kan man i samband med detaljplanläggningen utarbeta en tomtindelningsplan enligt samma förfarande som för närvarande. Alternativt ska det utfärdas en planbestämmelse om att den utarbetas senare, om en plan är obligatorisk.

Beträffande tomtindelningsplanens innehåll föreslås det att vid tomtindelningen ska inte längre anvisas servitut som avser körförbindelse eller andra reserveringar av servitutstyp och att den lagstadgade regeln om ordnande av förbindelse till tomter ska bli flexiblare.

Vid utarbetandet av tomtplaner föreslås att ett standardiserat sätt att utarbeta planen som en datamodell tas i bruk på samma sätt som i fråga om planer.

Det föreslås att begreppet riktgivande tomtindelning stryks ur lagen. Om riktgivande tomtindelningsbeteckningar fortfarande anges i planer, ska de vad verkningarna beträffar jämföras med andra riktgivande planbeteckningar.

I propositionen föreslås det att den tjänsteman som svarar för att en tomtindelingsplan uppgörs – i fråga om både utarbetandet och godkännandet – i fortsättningen ska förordnas av kommunen och inte av kommunens fastighetsingenjör. Dessutom föreslås att examenskraven för den som utarbetar en tomtindelingsplan utvidgas till alla lämpliga högskoleexamina.

Allmänna områden

I propositionen föreslås det att planeringssystemet för allmänna områden i detaljplaner bibehålls.

I fråga om förfarandena föreslås det möjlighet att utarbeta och godkänna en plan för ett allmänt område samtidigt med detaljplanen. Dessutom föreslås det rätt att avvika från detaljplanen i ringa mån, om det behövs för att främja de principer som styr anläggandet av området.

I propositionen föreslås utökad rätt att delta i ett tidigt skede samt att elektroniska meddelanden ska användas vid delgivning och hörande. Dessutom föreslås personlig information som kompletterar den allmänna delgivningen när det är viktigt med tanke på intressenternas rättsskydd.

I propositionen föreslås det mer exakta bestämmelser än nu om när användningen av ett allmänt område som offentligt utrymme börjar och när gatuhållningen upphör.

För verkställigheten föreslås dessutom en bestämmelse med vars hjälp ett allmänt område vid behov kan börja planeras innan den detaljplan som ligger till grund för den vunnit laga kraft.

Till övriga delar föreslås bestämmelser vars innehåll i stor utsträckning motsvarar bestämmelserna i den lag och den förordning som upphävs. Dessutom föreslås på vissa punkter preciserande kompletteringar som täpper till luckor i prövningen i enlighet med kravet på att en lag ska vara noga avgränsad.

Dagvatten

I propositionen föreslås det att bestämmelserna om dagvatten i huvudsak bibehålls oförändrade.

I propositionen föreslås det ändå att bestämmelserna om avledning av dagvatten från fastigheter ses över genom att till lagen fogas preciseringar som styr prövningen. I propositionen föreslås ändringar i bestämmelserna om anslutningsskyldighet och avgiftsskyldighet så att det föreskrivs om krav på dräneringsnytta och skälighet i lagen. Ändringarna berör i huvudsak paragraferna om anslutningsskyldighet och avgiftsskyldighet.

Markpolitik

I propositionen föreslås det att grundprinciperna för bestämmelserna om kommunernas markpolitik bibehålls ungefär som för närvarande.

I propositionen föreslås det ändå att man avstår från vissa metoder för utövning av offentlig makt inom markpolitiken som använts i endast liten utsträckning eller som vid bedömningen av grundlagsenligheten har upptäckts vara för öppet reglerade. Till dessa hör bestämmelserna om utvecklingsområden (MBL 110–112 §), överföring av ansvaret att genomföra planer som en offentlig förvaltningsuppgift på en enskild (MBL 75, 84, 91, 112 §) och systemet med överlåtelse av gator utan ersättning (MBL 94, 95, 104, 105, 107, 108, 109 och MBF 102 §).

I propositionen föreslås det att kommunerna, som bedriver markpolitik, åläggs att bereda sina riktlinjer och principer för markpolitiken på ett öppnare sätt än nu. Det föreslås möjlighet för allmänheten att delta i och påverka beslutsfattandet och dessutom föreslås att rådgivningen i kundsituationer ska förbättras. Dessutom föreslås att informationen på kommunens webbplats ska utökas så att människorna har tillträde till markpolitiska program, uppföljningsdata och ekonomiska data. Skyldigheterna preciserar de allmänna bestämmelserna om dokumentation, offentlighet och öppenhet i fråga om myndigheternas verksamhet.

I propositionen föreslås mer noggrant avgränsade bestämmelser än nu om markägarens lagstadgade kostnads- och avgiftsansvar.

Det föreslås att bestämmelserna om markägarens ansvar för att delta i kostnaderna för kommunens samhällsbyggande preciseras för att säkerställa att grunderna för en offentligrättslig avgift visar att det är fråga om en konstitutionell avgift och inte en skatt. Detta föreslås genom att precisera bestämmelserna om den tidsmässiga avgränsningen av en samhällsbyggnadstjänst som utgör vederlag, tidpunkten för genomförandet av tjänsten, korrigering av kostnadsberäkningen, beaktandet av samma kostnader senare, utebliven tjänst och uppföljning av avgiftens kostnadsmotsvarighet.

Det föreslås att benämningen på utvecklingskostnadsersättning ändras till genomförandeavgift.

I propositionen föreslås det att användningsområdet för förvaltningstvister i tvister som gäller markanvändningsavtal klarläggs. I propositionen föreslås det en bestämmelse om sökande av ändring, enligt vilken ett tvistemål som gäller en markanvändningsavgift eller något annat intresse eller någon annan rättighet eller skyldighet som har sin grund i ett offentligrättsligt rättsställande handläggs om ett förvaltningstvistemål i förvaltningsdomstol.

Dessutom föreslås det att kommunens rätt att ta ut avgifter utvidgas. Avgifter ska med stöd av lag kunna tas ut av markägarna på ett område som ska detaljplanläggas, om detaljplanebeslutet ökar fastighetens värde. Avgiften kan utgöra högst 70 % av nettovärdestegringen på fastigheten.

I propositionen föreslås på ett sätt som i stor utsträckning motsvarar nuvarande avtalspraxis att paragraferna om grunderna för det i lagen specificerade ansvaret att delta behöver inte iakttas som grund för avgiften, om man kommer överens om avgiften genom frivilliga avtal. För avtalsbaserade avgifter föreslås att benämningen markanvändningsavgift används till skillnad från genomförandeavgiften, som påförs genom administrativa beslut.

I propositionen föreslås det att kommunfullmäktige i det markpolitiska programmet kan besluta om sådana grunder för markanvändningsavgifterna genom vilka man avviker från de i lagen föreskrivna grunderna för genomförandeavgiften. Enligt propositionen kan man dessutom i det markpolitiska programmet besluta om ändringar i de lagstadgade övre och undre gränserna för genomförandeavgifterna så att de avgifter som kommunen får in krymper.

Inlösning

I propositionen föreslås det att inlösningsbestämmelserna i huvudsak förblir oförändrade, dock så att grunden som gäller allmänt behov preciseras. Det föreslås dock att bestämmelserna om överlåtelse av gator utan ersättning och vissa inlösningsgrunder som inte använts upphävs.

Av den gällande lagens bestämmelser om inlösningsstillstånd föreslås det att MBL 99 § 2 mom., som gäller inlösning på ett område som ingår i en landskapsplan, samt MBL 100 §, som gäller

inlösnings för att genomföra en detaljplan, lämnas bort. Det föreslås också att omnämnande av inlösnings som grundar sig på en generalplan utan rättsverkningar lämnas bort. Kommunens rätt att utan ersättning ta i besittning ett område för en enskild väg på en generalplans trafikområde (MBL 92 §) föreslås också bli upphävd.

I lagen föreslås en inlösningsgrund, liknande den nuvarande, som gäller genomförande av detaljplanen. Den medför rätt att inlösa ett område utan inlösningsstillstånd och är den vanligaste inlösningsgrunden. I paragrafen företas endast vissa ändringar som preciserar texten.

I propositionen föreslås att grunderna för beviljande av inlösningsstillstånd som omfattas av miljöministeriets behörighet preciseras så att kravet på allmänt behov preciseras jämfört med nuläget så att till bestämmelsen fogas prövningsgrunder som gäller inlösningstidpunkten och läget för det område som ska inlösas samt områdets storlek och gränser. Dessutom föreslås det att inlösnings av och de markpolitiska inlösningsgrunderna för områden som i en plan reserverats för allmänna ändamål avskiljs till egna lagbestämmelser.

I propositionen föreslås det att systemet med överlåtelse av gator utan ersättning och den undantagslag som gäller detta upphävs. I fråga om inlösnings av gatuområden föreslås en övergång till det normala inlösningsförfarandet för allmänna områden. Den gällande detaljplanen motsvarar då inlösningsstillstånd. Ett offentligt samfund kan verkställa en inlösnings vid önskad tidpunkt genom att lämna in en ansökan till Lantmäteriverket.

I propositionen föreslås det att för att effektivisera delfäendet ska information om ett planutkast och ett planförslag lämnas per brev eller elektroniskt till markägarna på området i vissa faser i deltagandet. Skyldigheten ska vara i kraft om på planområdet anvisas en sådan planbeteckning eller planbestämmelse som ger upphov till en inlösningsgrund när planen träder i kraft eller som väsentligt begränsar områdets användning för privat verksamhet. Ägaren ska på motsvarande sätt informeras om ett beslut om godkännande av en sådan plan.

Det föreslås att benämningen på bygguppmanning ändras till byggskyldighet.

Det föreslås att förutsättningarna för att ta i bruk en byggskyldighet utökas med krav på att det ska vara aktuellt och viktigt att genomföra planen samt på proportionalitet i det enskilda fallet. Dessutom föreslås en bestämmelse om skyldighet för myndigheterna att skynda på ett byggprojekt, om den tidsfrist som getts för projektet håller på att gå ut, och möjlighet att förlänga tidsfristen.

Det föreslås att inlösningsförfarandet utökas med rätt för ägaren till ett område som ska inlösas att kräva att inlösaren betalar skälig ersättning för eventuellt ombudsarvode i det skede så inlösningsstillstånd söks genom att hänvisas till motsvarande bestämmelse om inlösningsförrättning i inlösningslagen.

Ersättning för olägenheter

I propositionen föreslås det att de grundläggande principerna för bestämmelserna om ersättning för olägenheter förblir oförändrade, dock så att det föreslås att systemets tillämpningsområde ska basera sig på konsekvenserna och det föreslås att tillämpningsområdet i begränsad omfattning utsträcks även till förluster som orsakas av tillfälliga begränsningar av markanvändningen.

Det föreslås att ersättningsbestämmelsernas tillämpningsområde utvidgas till situationer som orsakas av tillfälliga begränsningar så att en inlösningsförrättning för att få ersättning kan inledas tidigast 15 år efter att den första begränsningen i kedjan trädde i kraft, om det är fråga om en ändring av markanvändningen. Om en tillfällig begränsning gäller den nuvarande användningen, uppkommer rätt att ansöka om ersättning dock redan fem år efter det att begränsningen ställdes. Ersättningströskeln är densamma vid tillfälliga begränsningar som vid begränsningar som gäller tills vidare.

I propositionen föreslås det dessutom att sättet att uttrycka lagens ersättningströsklar förenhetligas och att ersättningsbestämmelsernas tillämpningsområde utvidgas i den mån som behövs med tanke på jämlikheten. Det föreslås att tillämpningsområdet görs brett så att bestämmelsen tillämpas lika på alla begränsningar som tryggar planläggningen och genomförandet av planer och som motsvarar varandra materiellt. Tillståndsplikt föreslås inte längre vara den faktor som bestämmer tillämpningsområdet, utan tillämpningsområdet och ersättningströskeln ska basera sig på konsekvenserna. Det kan dock bestämmas om ersättning bara om den lagstadgade ersättningströskeln överskrids.

Det föreslås delvis enhetligare bestämmelser om ersättningströskeln. Markanvändningssätt som medför skälig nytta enligt 101 § i den gällande lagen föreslås fortfarande utgöra grund för tröskeln för ersättning för olägenheter. Eftersom det föreslås att uttryckssättet i bestämmelserna om ersättning för olägenheter ska förenhetligas, ska den nämnda grunden också ersätta lagens gällande uttryckssätt som gäller villkorliga bygginskränkningar.

Det föreslås en egen ersättningsbestämmelse för planmässiga begränsningar av användning av skog. Där föreslås för att tröskeln ska motsvara skogslagen. Till följd av detta föreskrivs det på ett enhetligt sätt om begränsningar av användningen av skog i markanvändnings- och bygglagen och skogslagen vad gäller tröskeln för olägenhet. Tröskeln överensstämmer med 11 § i skogslagen. Enligt förslaget kan ersättning fås om bortfallet är minst 3000 euro eller minst fyra procent av värdet på det marknadsdugliga trädbeståndet på fastighetsägaren skogsfastighet som berörs av inskränkningar, enligt vilken beräkningsgrund som är fördelaktigare för fastighetsägaren.

Det föreslås att tröskeln för ersättning för bortfall i den allmänna ersättningsbestämmelsen binds till ägarens möjlighet att utnyttja sitt område som berörs av inskränkningar för privat byggnadsverksamhet eller någon annan verksamhet som genererar skälig ekonomisk nytta. Vid bedömningen och verkställandet ska inlösningslagens bestämmelser tillämpas på nuvarande sätt.

Det föreslås att bestämmelserna om ersättning för olägenheter i huvudsak koncentreras till ett kapitel i lagen så att kapitlet innehåller en allmän bestämmelse om ersättning för olägenheter, en bestämmelse om ersättning för olägenheter som gäller begränsningar av användningen av skog och allmänna bestämmelser om ersättningsförfarandet. Dessutom ska inlösningslagen tillämpas på ersättning för olägenheter.

Den huvudsakliga modellen för förfarandet med ersättningskrav föreslås vara en kombination av ansökan om undantag och inlösningsförrättning liknande 101 § i den gällande lagen. I projekt som förutsätter tillstånd för miljöåtgärder får inlösningsförrättning som avser krav på ersättning dock inledas efter att tillstånd för miljöåtgärder förvägrats. I projekt där ärendet inte kan behandlas med stöd av en undantagsbestämmelse eller där undantag uppenbart inte kan beviljas enligt lagen, finns det heller inget behov av att ansöka om undantag.

I ersättningskapitlet föreslås dessutom bestämmelser som liknar de nuvarande men som är noggrannare om inlösning som alternativ till ersättning, inverkan av ändringar i ägande- och fastighetsindelningen, utvidgad inlösning samt befrielse från ersättningsskyldigheten på grund av en planändring. Det föreslås att bestämmelserna förenhetligas och framför allt för inlösningsgrunderna del preciseras jämfört med nuläget.

Det föreslås att ersättningsbestämmelserna som tryggar skyddet av byggnader, avslag på ansökan om tillstånd för miljöåtgärder och skydd enligt 66 § i naturvårdslagen i sak återfinns i samma sammanhang som tidigare i lagens olika kapitel.

Dessutom föreslås att lagen utökas med en ny bestämmelse om ersättning för olägenheter som hänför sig till skyddet av världsarvsobjekt (7 §)

4.1.6 Byggnader

Byggnaders klimatavtryck

I propositionen föreslås det att byggnaders klimatavtryck på ett verkningsfullt sätt tas med i författningsregleringen för byggandet. Samtidigt lyfts skyldigheten i 55 § 1 mom. i markanvändnings- och byggförordningen att utreda den miljöbelastning som byggnadsmaterialen och byggnadsförnödenheterna förorsakar under byggnadens livscykel upp på lagnivå.

Den föreslagna författningsregleringen grundad på nya byggnaders klimatavtryck under deras livscykel genomförs enligt propositionen så att ett nytt väsentligt krav på byggnaders klimatavtryck tas in i markanvändnings- och bygglagen. Den som påbörjar ett byggprojekt ska se till att byggnaden planeras och byggs koldioxidsnålt. En ny byggnad ska enligt förslaget anses koldioxidsnål om dess klimatavtryck inte överskrider det gränsvärde för byggnadens klimatavtryck enligt användningskategori som anges i lagen. Klimatavtrycket beräknas enligt metoden för beräkning av byggnaders klimatavtryck med hjälp av uppgifter från den nationella utsläppsdata-basen eller beräkningsmetoden. Enligt förslaget ska gränsvärdeskravet inte gälla sådana nya byggnader som inte enligt 117 g § i gällande markanvändnings- och bygglag behöver planeras och byggas som näranollenergibyggnader och inte heller fristående småhus eller byggnader som genomgår större renoveringar.

I propositionen föreslås att det föreskrivs om en skyldighet att för nya byggnader och byggnader som undergår en omfattande tillståndspliktig renovering rapportera om negativt och positivt klimatavtryck. Denna rapportering ska ske genom en klimatdeklaration som upprättas i samband med bygglov. Enligt propositionen behöver någon klimatdeklaration likväl inte upprättas för en sådan ny byggnad som inte behöver planeras och byggas som en näranollenergibyggnad enligt gällande 117 g § eller sådana fristående småhus som renoveras eller byggnader som genomgår större renoveringar vars energiprestanda enligt 117 g § inte behöver förbättras i samband med renoveringen. Enligt propositionen ska skyldigheten att upprätta en klimatdeklaration omfatta nya fristående småhus men inte renovering av fristående småhus. Gränsvärdena för klimatavtrycket ska inte tillämpas på fristående småhus.

Enligt propositionen ska negativa och positiva klimatavtryck i klimatdeklarationen beräknas med hjälp av metoden för beräkning av byggnaders klimatavtryck. Metoden ska tillämpas också på byggnader som genomgår större renoveringar som kräver bygglov. Vid beräkningen ska man dessutom använda uppgifter från den nationella utsläppsdata-basen eller andra uppgifter som uppfyller beräkningsmetodens krav för att det ska kunna säkerställas att beräkningen är tillförlitlig och standardiserad. I propositionen föreslås det att Finlands miljöcentral ska driva

en nationell databas som ska innehålla allmänna och uppdaterade uppgifter om positiva och negativa klimatavtryck som behövs vid beräkning av byggnaders klimatavtryck.

Ett verkningfullt genomförande av författningsregleringen för byggnaders klimatavtryck förutsätter att det lagstiftas om bemyndiganden att utfärda förordningar. Därför föreslås i propositionen bestämmelser om bemyndiganden att utfärda förordningar enligt vilka det ska kunna föreskrivas närmare om gränsvärdena för klimatavtrycket, om upprättandet av klimatdeklarationer, om metoden för beräkning av byggnaders klimatavtryck och de uppgifter som ska användas vid beräkningen samt om den nationella utsläppsdaten och underhållet, utvecklandet och uppdateringen av den.

Dessutom införs nya definitioner i lagen: byggnaders livscykel, koldioxidsnål byggnad, negativt klimatavtryck och positivt klimatavtryck

Diagram 1 visar hur begreppen och innehållen i den föreslagna lagstiftningen förhåller sig till varandra:

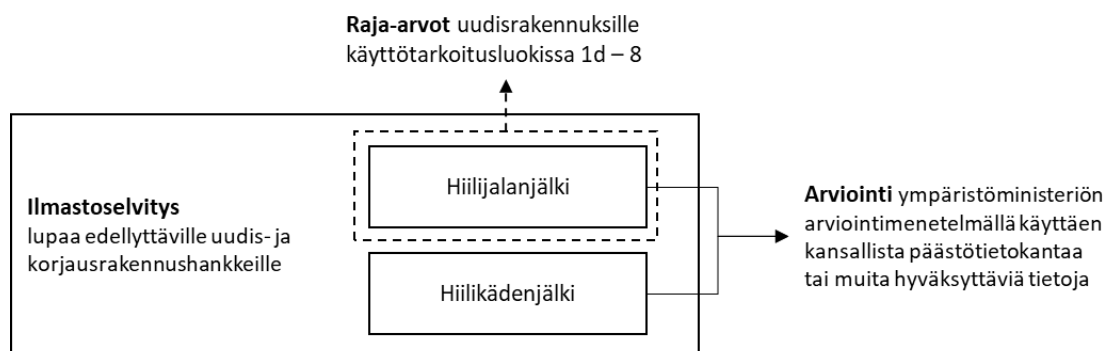


Diagram 1. Komponenter i lagstiftningen om klimatavtryck.

Byggnaders livscykelegenskaper samt utredningar om bygg- och rivningsmaterial

I propositionen föreslås att det på lagnivå föreskrivs om ett väsentligt tekniskt krav på byggnaders kretsloppsegenskaper. Någon helt ny reglering är det dock inte fråga om, eftersom det redan i 117 § i gällande lag ingår ett krav enligt vilket en byggnad ska motsvara sitt ändamål och kunna repareras, underhållas och varieras. Dessutom ska man genom propositionen lyfta upp skyldigheter rörande byggnaders ekologiska egenskaper som redan nu ingår i 55 § 1 mom. i markanvändnings- och byggförordningen på lagnivå på ett sätt som betonar livscykelhantering av byggnader och hållbar kvalitet i byggandet baserade på livscykeltänkande. Enligt propositionen ska den som påbörjar ett byggprojekt se till att byggnaden projekteras och byggs resurseffektivt och på det sätt som dess avsedda användning förutsätter och att den till sina livscykelegenskaper blir ekologisk och får en lång målsatt teknisk livslängd. Särskild vikt ska fästas vid grundkonstruktionernas och de bärande konstruktionernas hållfasthet och byggnadsdelarnas och de installationssystemens livslängd, användbarhet, underhållbarhet, reparerbarhet och utbytbarhet samt möjligheterna att ändra utrymmena och konstruktionerna. I propositionen föreslås det att det ska föreskrivas om behörigheten att utfärda förordningar med närmare bestämmelser om byggnaders målsatta tekniska livslängd.

Enligt propositionen föreskrivs det att en byggnad ska kunna rivas så att byggnadsdelar i görlig mån kan återanvändas eller återvinnas som material. De material och produkter som används

ska införas i en förteckning när en byggnad byggs och renoveras. I propositionen föreslås bestämmelser om bemyndiganden att utfärda förordningar med stöd av vilka närmare bestämmelser får utfärdas om förteckningen av byggmaterial och byggprodukter och förvaring av förteckningen samt om hur byggnaden kan rivs och dess delar bytas ut.

I propositionen föreslås att skyldigheten att lämna en utredning om bygg- och rivningsavfall i 55 § 2 mom. i markanvändnings- och byggförordningen preciseras och lyfts upp på lagnivå. Enligt förslaget föreskrivs det att den som påbörjar ett byggprojekt vid ansökan om bygglov eller rivningslov eller anmälan om rivning ska lämna en utredning om bygg- och rivningsmaterial som ska innehålla en uppskattning av mängderna av de rivningsmaterial som uppkommer på bygg- eller rivningsplatsen, de jord- och stenmaterial som ska transporteras bort från byggplatsen och det farliga bygg- och rivningsavfall som uppkommer. Mängderna ska enligt propositionen i fråga om bygg- och rivningsmaterial redovisas som vikten av varje materialslag, i fråga om jord- och stenmaterial som volymen av materialet och i fråga om avfall som vikten av varje avfallslag. För att kunna skapa bättre förutsättningar för utnyttjande av bygg- och rivningsmaterial som material föreslås i propositionen en skyldighet att lämna en utredning om bygg- och rivningsmaterial som ska gälla alla projekt som förutsätter bygglov. När det gäller nybyggnadsprojekt som inte inbegriper rivning ska det dock i utredningen bara anges hur mycket jord- och stenmaterial som ska transporteras från byggplatsen. Utredningen om bygg- och rivningsmaterial ska uppdateras när byggprojektet avslutats. Detta gäller också mängderna byggavfall vid nybyggnad. Utöver mängderna bygg- och rivningsavfall, jord- och stenmaterial och farligt avfall som transporteras bort ska man i utredningen uppdatera även uppgifterna om mottagningsplatsen och behandlingen.

Att skyldigheten att lämna utredningen utsträcks också till små projekt som inbegriper rivning är motiverat på grund av det stora antalet projekt, som innebär att deras inverkan på den totala mängden bygg- och rivningsavfall i landet och återvinningspotentialen för avfallet är stor. Det föreslås att utredningen utsträcks till att gälla också jordmassor, eftersom transporten och deponeringen medför betydande miljöpåverkan. Ändringen kan uppmuntra dem som påbörjar ett projekt att sträva efter att balansera jordmassorna på tomten samt skapa förutsättningar för städerna att samordna transporter av jordmassor. Dessutom är det meningen att i paragrafen med större eftertryck än tidigare uppmärksamma olika aktörer också på deras skyldigheter enligt avfallslagstiftningen. I propositionen föreskrivs det enligt förslaget om en behörighet att utfärda förordningar med stöd av vilken närmare bestämmelser får utfärdas om innehållet i utredningen om bygg- och rivningsmaterial.

Styrningen av byggandet samt tillståndssystemet

Ett byggnadsverk ska motsvara användarnas behov. Byggandet ska bygga på lösningar som skapar och bevarar kulturvärden. Historiskt eller arkitektoniskt värdefulla byggnader eller kulturmiljöer får inte förstöras. Det också skapas förutsättningar för att nya värdefulla byggnader och kulturmiljöer uppstår.

I styrningen av byggandet betonas stävandet av klimatförändringen samt cirkulär ekonomi. Finlands miljöcentral får till uppgift att driva en nationell utsläppsdatabas. Denna ska innehålla allmänna uppgifter om negativa och positiva klimatavtryck som behövs när byggnaders totala klimatavtryck beräknas. Den nationella utsläppsdatabasen ska vara fritt tillgänglig för branschen utan avgift.

Med hjälp av uppgifterna i utsläpps databasen ska man rapportera om byggnaders klimatavtryck enligt ett nytt väsentligt krav som ställs på byggandet. Rapporteringen sker genom en klimatdeklaration som upprättas i samband med bygglovet.

Tillståndssystemet görs klarare genom att bygglovet och åtgärdstillståndet sammanförs i ett bygglov. Genom exakta kriterier som baserar sig närmast på storleken anges i lagen vilka slag av nybyggnad som alltid kräver bygglov. Bostadshus kräver alltid bygglov. En flexibel rättsregel som i sista hand får sitt innehåll genom myndighetstillsynen eller behov som sammanhänger med det allmänna intresset gör det möjligt att kräva bygglov också för andra nya byggnadsverk. Kommunen ska likväl i sin byggnadsordning kunna undanta dessa andra exakt definierade nybyggen från kravet på bygglov om projektet kan anses vara obetydligt. För renovering behövs bygglov alltid i vissa situationer, såsom när den huvudsakliga användningen av en byggnad ändras eller när en skyddad eller värdefull byggnad genomgår en betydande renovering. Bygglov behövs också för en renovering som rör väsentliga särdrag hos byggnadsverket. Regleringen rörande renovering ska innehålla behövlig flexibilitet, eftersom renoveringar är mera varierande och mångfasetterade än nybyggnadsprojekt. Jämfört med nuläget kommer tillståndströskeln på det hela taget att stiga. Myndighetens resurser ska kunna styras effektivare till projekt som är viktiga med hänsyn till det allmänna intresset. På så sätt får bland annat myndigheten möjlighet att tillhandahålla nyttig rådgivning och förhandsstyrning.

Beviljande av bygglov ska alltid vara kommunens uppgift. Beroende på den sökandes önskemål ska bygglov behandlas antingen som ett eller två förvaltningsbeslut. I den fas där tillståndsansökan behandlas med avseende på områdesanvändningen (placeringstillstånd) bedöms om byggande generellt kan godkännas på den avsedda byggplatsen. Dessutom behandlas byggnadsverkets tredimensionella form, dess förhållande till omgivningen samt stads- och miljöbilden. I den fas där de väsentliga tekniska kraven behandlas (genomförandetillstånd) bedöms om projektet uppfyller de nationella byggbestämmelser som ska tillämpas på det. En ansökan om tillstånd för en renovering eller ändring som inte inverkar på uppfyllandet av villkoren för placeringstillstånd avgörs enbart genom genomförandetillstånd. Det bedöms att största delen av alla nybyggnadsprojekt kommer att beviljas tillstånd genom ett enda förvaltningsbeslut. En fas där placeringstillstånd behandlas med hänsyn till områdesanvändningen kan påskynda ett projekt om planläggningen inte har uppdaterats, om projektet avviker från planen eller om det inte finns någon detaljerad plan för området. Ett placeringstillstånd ändrar likväl inte det rådande rättsläget i fråga om när ett projekt förutsätter undantagsprövning eller planändring.

Möjligheten att bevilja rivningslov utvidgas i situationer där det inte kan anvisas någon användning för den byggnaden som man avser riva, byggnaden är i dåligt skick och det inte längre är kostnadseffektivt att renovera den. Dessutom kan en rivning komma på fråga om byggnaden ligger i ett område där byggnadsbeståndet har förlorat största delen av sitt värde. Ett villkor för detta är likväl att rivningen medför möjligheter att återanvända eller återvinna byggmaterial. Inte heller i dessa fall ska en rivning vara tillåten om den gör det svårare att uppnå syftena med skyddet av den byggda miljön. Utökningen av förutsättningarna för rivning ska sålunda inte omfatta situationer där det är fråga om objekt som bör bevaras på grund av skyddsmål.

Den reglering som gäller tillstånd för miljöåtgärder förblir enligt propositionen i huvudsak oförändrad. För att skapa en enhetligare tolkningspraxis och undvika oklarheter införs en bestämmelse enligt vilken det inte krävs tillstånd för miljöåtgärder för sådana nödvändiga förberedande åtgärder för ett byggprojekt som ingår i genomförandet av en lagakraftvunnen plan. Dessa förberedande åtgärder uppfyller generalplanen eller detaljplanen, men det finns kommuner där tillstånd för miljöåtgärder ändå har fordrats.

Byggnadsprojekteringen sker nuförtiden nästan uteslutande i maskinläsbar form eller med användning av projekteringsmodeller. Största delen av kommunerna har också övergått till elektronisk tillståndshantering. Den information som samlas vid projektering och genomförande av en byggnad ska samlas i en nationell elektronisk plattform. Syftet är att åstadkomma en ”digital tvilling” till den byggda miljön. Denna är en datafil som har överförts och sparats i elektronisk form och fortlöpande kompletteras och uppdateras. Filen ska ha maskinläsbar form. I tillståndsfasen ska en projekteringsmodell som motsvarar projektbeskrivningen eller motsvarande information i maskinläsbar form lämnas till myndigheten. Med hjälp av en as-built-modell för byggnadsverket uppdateras uppgifterna från projekteringsfasen så att de motsvarar det genomförda projektet. Byggnadsverkets ägare bör se till att as-built-modellen eller den maskinläsbara informationen hålls uppdaterad. Kommunen ska förmedla uppgifterna om tillståndspliktiga projekt till informationssystemet för den byggda miljön. Byggnadsverkets ägare ska lämna sådana uppgifter som ska hållas uppdaterade enligt lagen om befolkningsdatasystemet och de certifikattjänster som tillhandahålls av Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata (661/2009).

Projekterings- och arbetsledningsuppgifterna inom byggandet delas in i fem svårighetsklasser i stället för nuvarande fyra. Vid krävande, mycket krävande, och exceptionellt krävande projekteringsuppgifter ingår i behörighetskraven för projekteraren ett behörighetsintyg utfärdat av en aktör som är auktoriserad av miljöministeriet. Byggnadstillsynsmyndigheten ska dessutom kunna bedöma om den projekterare eller arbetsledare som anmälts faktiskt har de resurser som uppgiften kräver. För sedvanliga och ringa projekteringsuppgifter räcker ett intyg över att den utbildning som krävs är avlagd.

Även kommunens byggnadsinspektör bör bevisa sin behörighet med ett intyg utfärdat av en aktör som är auktoriserad av miljöministeriet. Kommunen ordnar byggnadstillsyn på antingen sedvanlig eller krävande nivå. Byggnadstillsynsmyndigheten är på sedvanlig nivå vad gäller de väsentliga tekniska krav i fråga om vilka kommunens anställda saknar specialkunnande. Byggnadstillsynen är på krävande nivå hos en enhet om tjänsteinnehavarnas kunnande täcker den kompetens som fordras för krävande projekteringsuppgifter inom byggnadsprojektering, konstruktionsprojektering och husteknik. En byggnadstillsynsmyndighet på sedvanlig nivå ska enligt förslaget kunna köpa specialkunnande i fråga om ett eller flera väsentliga tekniska krav av en byggnadstillsynsmyndighet på krävande nivå. Beslut om bygglov ska likväl alltid fattas av den kommun där tillståndet söks oberoende av om byggprojektet är på sedvanlig eller krävande nivå. Genom förordning av statsrådet utfärdas enligt förslaget närmare bestämmelser om svårighetsklasser för projekt.

Myndighetstillsynens omfattning ska följa den princip om proportionell tillsyn som konstaterats fungera väl. Tillsynsuppgiftens omfattning bestäms enligt hur krävande byggprojektet är. Myndighetens uppgift är att med kontrollmetoder baserade på slumpmässigt urval övervaka att de särskilt fastställda ansvariga aktörerna fullgör sina skyldigheter. För att undvika oklarheter förskrivs det enligt förslaget att myndigheten ska ingripa om den observerar försummelser. Myndigheten kan ändå inte ansvara för byggarbetets kvalitet.

Regleringen rörande genomförande av byggarbeten grundar sig i hög grad på gällande lag. I fråga om särskilt förfarande görs en precisering enligt vilken särskilt förfarande kan fordras vid krävande, mycket krävande och exceptionellt krävande byggprojekt. Betydelsen av bruks- och underhållsanvisningar för byggnader stärks genom att byggnadens ägare görs skyldig att se till att anvisningen hålls uppdaterad. Reparations- och underhållsåtgärder kan antecknas i en digital bruks- och underhållsanvisning till exempel av ett företag som utfört en reparation. Myndigheten ska inte övervaka detta.

När bygglov eller rivningslov söks och när rivningsanmälan görs ska man lämna en utredning om rivningsmaterial inbegripet jord- och stenmaterial som transporteras från byggplatsen. I utredningen ska rivningsmaterialets vikt anges enligt materialfraktion. Utredningen om bygg- och rivningsmaterial och verifieringen av den utgör grunden för en cirkulär byggekonomi.

En byggnad som på grund av sitt användningsändamål används av ett stort antal personer ska besiktas med regelbundna intervaller som inte får vara längre än tio år. Besiktningarna ska inte omfatta bostadshus. Besiktningarna ska utföras av en certifierad besiktare. Närmare bestämmelser om besiktningintervallerna, som bestäms enligt byggnadens användningsändamål, och om andra detaljer som rör besiktningen utfärdas genom förordning.

Till rekvisitet för byggnadsbrott fogas oaktsamhet som ska ses som grov. Enbart en förseelse som beror på oaktsamhet har inte i rättspraxis uppfyllt rekvisitet för byggnadsförseelse (HD 2004:81). Någon överträdelseavgift av sanktionskaraktär föreslås inte. Vid överträdelse eller försummelse av byggbestämmelserna ska myndigheten som för närvarande använda direkta eller indirekta administrativa tvångsmedel (vite, hot om tvångsutförande, avbrytande av byggarbetet).

Ansvar

Till lagen fogas i enlighet med regeringsprogrammet ny reglering om den huvudansvariga genomförarens genomförandeansvar. Den som påbörjar ett byggprojekt ska ansvara för samma saker som för närvarande fränsett den huvudsakliga genomförarens verksamhet på byggplatsen. Dessutom är den som påbörjar ett byggprojekt enligt förslaget skyldig att se till att en sådan tidsplan fastställs att de väsentliga tekniska kraven kan uppfyllas inom dess ram. Den huvudansvariga genomföraren ska ansvara för att byggprojektet genomförs i enlighet med gällande avtal, planer och bestämmelser som tillämpas på genomförandet av projektet samt tillståndsvillkoren och god byggnadssed. Ansvaret för att planerna är korrekta bärs av projekterarna. Den huvudansvariga genomföraren ansvarar för sina egna underleverantörers prestationer. Den som påbörjar ett byggprojekt ska utöver en huvudansvarig genomförare kunna anlita sidoentreprenörer och även välja att själv fungera som huvudansvarig genomförare. En annan ny aktör är övervakaren som svarar för kvalitetssäkringen i enlighet med sitt kontrakt. För den huvudansvariga genomföraren, huvudprojekteraren, byggprojekteraren och specialprojekterarna samt övervakaren föreskrivs en ansvarstid på fem år.

Byggnadsskydd

I propositionen föreslås det att det nuvarande systemet för lagval i huvudsak ska kvarstå oförändrat. Lagen om skyddande av byggnadsarvet ska kunna tillämpas på detaljplaneområden endast under särskilt angivna förutsättningar. Skyddet av byggnadsarvet förblir således en integrerad del av den detaljerade regleringen av områdesanvändningen och kommunens verksamhetsfält i anslutning till den. Ett skyddsbeslut som grundar sig på lagen om skyddande av byggnadsarvet är det enda sättet att skydda byggnadsarvet i områden som inte omfattas av detaljerad planläggning.

I förutsättningarna för tillämpning av lagen om skyddande av byggnadsarvet på detaljplaneområden föreslås dock preciseringar genom vilka förutsättningarna görs mer noggrant avgränsade än för närvarande och det preciserande innehåll som för närvarande ingår i motiveringen tas in i bestämmelserna. Lagen om skyddande av byggnadsarvet ska enligt förslaget tillämpas på skyddandet av byggnadsarvsobjekt på detaljplaneområden, om objektet är av nationell betydelse, om objektet inte är lämpat att skyddas med stöd av plan- och bygglagen eller med stöd

av bestämmelser eller föreskrifter som utfärdats med stöd av den eller om det på grund av att detaljplanen är föråldrad eller har blivit fördröjd finns särskilda skäl att skydda objektet med stöd av lagen om skyddande av byggnadsarvet. Syftet med ändringarna är också att förtydliga för dem som gör framställningar om skydd och andra som har del i saken i vilka fall lagen om skyddande av byggnadsarvet kan tillämpas på ett detaljplaneområde.

Lagen om skyddande av byggnadsarvet ska fortsatt tillämpas efter prövning. Även om det finns förutsättningar för att tillämpa lagen om skyddande av byggnadsarvet, ska objektet dock inte nödvändigtvis skyddas genom lagen, t.ex. om objektet kan skyddas i tillräcklig utsträckning genom bestämmelser i detaljplanen eller om det av någon annan anledning inte anses vara ändamålsenligt att skydda det. Ett skyddsbeslut som meddelats med stöd av lagen om skyddande av byggnadsarvet kan liksom för närvarande också vara en lösning som kompletterar detaljplane-skyddet.

Byggnadsskyddets förhållande till förfarandena för rivningslov och undantagslov förblir oförändrat. Förutsättningarna för rivningslov hänför sig till byggnadsskyddet och det centrala syftet med förfarandet är att säkerställa att ett ärende som gäller skyddande av en byggnad kan avgöras inom skälig tid inom ramen för de förfaranden som föreskrivits för det. Det föreslås dock att kopplingen mellan förfarandet för rivningslov och planläggningen ska stärkas så att behandlingen av rivningslov på ett detaljplaneområde också förutsätter en bedömning av detaljplanens aktualitet, om rivningen kan försvåra möjligheterna att uppnå målen för skyddet av den byggda miljön och en detaljplan som utarbetats före den 1 januari 2000 inte innehåller skyddsbestämmelser som gäller den byggda miljön. Syftet med regleringen är att betona att byggnadsskyddet inom ett detaljplaneområde i regel ska utredas och avgöras med stöd av de metoder som plan- och bygglagen erbjuder. Syftet med regleringen är således också att minska antalet skyddsprocesser som baserar sig på lagen om skyddande av byggnadsarvet i de fall där det är ändamålsenligt att avgöra skyddet med de metoder som planläggningen erbjuder.

Det föreslås att de bestämmelser som gäller ersättning i anslutning till byggnadsskydd preciseras. Det att en byggnad inte går att använda på grund av ett skyddsbeslut och de kostnader som föranleds av de åtgärder som skyddsbeslutet förutsätter är klart två självständiga ersättningsgrunder.

Byggnadens ägare ska ha rätt till full ersättning av staten, om byggnaden på grund av skyddsbeslutet inte kan användas på ett sådant sätt som medför skälig nytta. Ersättningsgrunden framgår alltså i stället för av motiveringen direkt av bestämmelsen i lagen, men i bestämmelsen stryks hänvisningen till användning på sedvanligt sätt, som anses ingå i användning på ett sådant sätt som medför skälig nytta. Denna ersättningsgrund ska tillämpas t.ex. om skyddsbeslutet medför en ändring i möjligheten att använda en byggnad eller en del av den för affärsverksamhet så att den inte kan användas på ett sådant sätt som medför skälig nytta.

För det andra ska ägaren ha rätt till ersättning också för sådan olägenhet och skada som föranleds av de åtgärder som skyddsbeslutet förutsätter. Ersättningsgrunden ska omfattas av en tröskel, enligt vilken olägenheten och skadan ska vara mer än ringa för att omfattas av ersättningen. Då kan kostnader bl.a. för restaurering och underhåll av skyddad fast inredning berättiga till ersättning. Liksom för närvarande gäller ersättningskyldigheten inte sådana kostnader som föranleds av underhållsskyldigheten enligt plan- och bygglagen eller som annars föranleds av sedvanligt underhåll. Vid hänvisning till plan- och bygglagen ska man för tydlighetens skull använda uttrycket underhållsskyldighet, som används i den lagen, och inte det nuvarande uttrycket reparationskyldighet.

På samma grunder ska ägaren ha rätt till ersättning också när byggnaden på grund av att ett skyddsärende har inletts har meddelats ett förbud mot äventyrande av byggnadsarvet även om det inte leder till beslut om skyddande.

Rätten till ersättning gäller liksom för närvarande inte bara ägaren utan också en sådan innehavare av en byggnad som är jämförbar med en ägare samt en innehavare av arrende- eller nyttjanderätt eller någon annan motsvarande särskild rättighet som hänför sig till byggnaden. En sådan rättighet ska dock ha uppkommit innan ett beslut om skydd eller ett förbud mot äventyrande av byggnadsarvet meddelas.

Statens ersättningsskyldighet ska inte heller i fortsättningen gälla kommuner, staten och statliga affärsverk, men i regleringen hänvisas det till offentliga samfund, såsom i plan- och bygglagen. Ersättningsskyldigheten omfattar inte byggnader som ägs av offentliga samfund, oberoende av hur de förvaltas. Begreppet offentligt samfund omfattar också eventuella övriga nivåer inom den offentliga förvaltningen än kommunerna och staten. Ett undantag är att församlingarna fortfarande omfattas av ersättningsskyldigheten till den del de byggnader som de äger kan skyddas genom lagen om skyddande av byggnadsarvet.

4.2 De huvudsakliga konsekvenserna

4.2.1 Osäkerhetsfaktorer i konsekvensbedömningen

Osäkerhetsfaktorerna i konsekvensbedömningen hänger samman med osäkerheten i om eventuella konsekvenser blir verklighet och hur betydande konsekvenserna blir. Det är svårt att bedöma konsekvenserna av lagförslaget exakt eftersom planeringen av områdesanvändningen och styrningen av byggandet är ett brett och mångfacetterat område och lagen innehåller flexibla begrepp.

Många av konsekvenserna av lagförslaget ingår i långa konsekvenskedjor, och huruvida de uppstår beror till stor del på faktorer som inte kan regleras enbart genom lag. Resultaten av bedömningen innehåller således till dessa delar osäkerhetsfaktorer.

Konsekvenserna av den lagstiftning som styr byggandet beror i hög grad på hur de som verkar inom byggandet ändrar sin verksamhet när lagstiftningen ändras. De ändringar i lagen som föreslås ger också aktörerna möjlighet att välja på vilket sätt de ska ändra sin verksamhetsmodeller. Följderna bestäms också i hög grad av hurdan omvärld aktörerna verkar i. Dynamiken mellan företagen på marknaden och konkurrensens funktion inverkar i hög grad på hur aktörerna i branschen reagerar på förändringarna. Marknadsdynamiken och dess lagbundenheter är inte helt kända på förhand och för alla delar av marknaden, varför det är svårt att göra en heltäckande konsekvensbedömning.

I vilken mån konsekvenskedjorna realiserar beror i hög grad på hur olika intressen betonas i planläggningen. Vilka mål, exempelvis minskningar i utsläppen av växthusgaser, som kan nås beror också på andra styrinstrument samt ändringar i människornas beteende. Konsekvenserna av ändringarna i bestämmelserna om översiktliga planer (landskapsplaner, generalplaner) beror i hög grad på hur aktiv planläggningen kommer att vara och hur man i de planer som utarbetas i framtiden beaktar de kvalitativa krav som ställs på planerna och hur de betonas när planer utarbetas.

4.2.2 Ekonomiska konsekvenser

4.2.2.1 Konsekvenser för hushållen

Landskapsplan

De ekonomiska konsekvenserna av landskapsplanen för hushållen är indirekta. Principerna för utvecklingen av regionstrukturen och transportsystemet kan till exempel inverka på mobilitetskostnaderna.

Stadsregionplan

Genom den föreslagna stadsregionplanen är det möjligt att stärka förutsättningarna för bostadsproduktionen i stadsregionen som helhet. Detta kan sänka hushållens boendekostnader. Genom planering av transportsystemet på regionnivå i kombination med fastställande av principerna för utvecklingen av bebyggelsestrukturen kan man inverka på hushållens behov av mobilitet och val av fortskaffningssätt och därmed på deras mobilitetskostnader.

Generalplan

Genom de föreslagna nya kvalitetskrav på generalplaner som gäller tillgängligheten till service, arbetsplatser och fritidsområden, förutsättningarna för att utveckla servicen i centrumområden samt i fråga om stadsregioner en fungerande, ekonomisk och hållbar regional bebyggelsestruktur kan man inverka på hushållens behov av mobilitet och val av färdssätt och därigenom på mobilitetskostnaderna. Genom de nya föreslagna kvalitetskrav för generalplaner som gäller bostadsproduktionens tillräcklighet och mångsidighet är det möjligt att stärka förutsättningarna för en tillräcklig bostadsproduktion i kommunen, vilket kan inverka sänkande på boendekostnaderna.

Genom de föreslagna nya kvalitativa krav på generalplaner som gäller centrumområden samt de särskilda kvalitativa krav som gäller stora detaljhandelsenheter kan verksamhetsförutsättningarna för handeln och andra tjänster främjas i centrumområdena. Det bedöms att kraven också förbättrar förutsättningarna för en fungerande konkurrens när man ser till att utbudet av tomter i centrumområdena är mångsidigt och tillräckligt. Detta har indirekt positiva ekonomiska konsekvenser för hushållen.

Detaljplan

Genom de nya kvalitativa krav på detaljplaner som gäller tillgängligheten till tjänster och förutsättningarna för att utveckla servicen i centrumområden samt fungerande och säkra trafikarrangemang kan man inverka på hushållens mobilitetsbehov och val av fortskaffningssätt och därigenom på mobilitetskostnaderna.

Genom de föreslagna nya kvalitativa krav på detaljplaner som gäller centrumområden samt de särskilda kvalitativa krav på detaljplaner som gäller stora detaljhandelsenheter kan man främja verksamhetsförutsättningarna för handeln och övriga tjänster i centrumområden. Det bedöms att kraven också förbättrar förutsättningarna för en fungerande konkurrens när man samtidigt ser till att utbudet av tomter i centrumområdena är mångsidigt och tillräckligt. Detta har indirekt positiva ekonomiska konsekvenser för hushållen.

Genom det föreslagna kvalitativa kravet på bostadsområdenas mångsidighet och förebyggande av differentiering av bostadsområdena kan man främja uppkomsten av bostäder som uppfyller olika hushålls behov.

Tomter

Ändringarna i bestämmelserna om tomtindelning bedöms inte ha någon betydande ekonomisk inverkan på hushållen. En del av tomtköparna kan spara i kostnaderna för tomtindelningsplaneringen när kommunerna inte längre kan ta ut avgifter för en första tomtindelning. Samtidigt förbättras den jämlika behandlingen av invånarna nationellt.

Allmänna områden

Ändringarna i bestämmelserna om genomförande av allmänna områden bedöms inte ha någon betydande inverkan på hushållen.

Dagvatten

Kommunerna har rätt att enligt eget val täcka kostnaderna för dagvattenhanteringen antingen med skatteintäkter, med markanvändningsavgifter eller med årsavgifter för dagvattenhanteringen. Förändringarna i avgiftsgrunderna inverkar inte på kommunens totalkostnader. Ändringarna i lagens grunder för avgiftsbelagd verksamhet kan indirekt innebära att kommuninvånarnas ekonomi påverkas när kommunen vid behov reagerar på förändringen med motsvarande höjningar eller sänkningar av en avgift eller kommunal skatt om den inte tummar på kvaliteten på de tjänster som finansieras genom avgifter.

Det att avgiften grundar sig på självkostnadsvärdet innebär att verksamheten inte prissätts affärsekonomiskt. Principen är tillämpas redan nu även om den inte är inskriven i lagen, varför införandet av principen i lagen inte bedöms få ekonomiska konsekvenser.

Årsavgiften för dagvatten ska vara skälig och grunda sig på den nytta som ägaren eller innehavaren av den byggda fastigheten får. Skälighetskravet nämns redan i motiveringarna till 103 m § i gällande lag, varför lagändringen inte bedöms medföra någon betydande förändring i hushållens ställning. I en del enstaka fall bedöms betoningen av skäligheten likväl i fortsättningen kunna inverka på årsavgifternas skälighet i högre än ringa grad. I praktiken har en del av avgifterna kunnat bli oskäliga bland annat på grund av förvaltningsförfaranden i massform eller schematiska grunder för taxan. I dessa fall bedöms att kommunen måste komplettera taxan med villkor som säkerställer skäligheten på så sätt att regeln gäller utan undantag. Detta bedöms ge enstaka hushåll en starkare ställning. En sådan effekt kan gälla exempelvis sådana enskilda medborgare vars byggplats ligger i flera registerfastigheters område, vars fastigheters nuvarande användningssätt är något annat än det som anvisats i detaljplanen eller vars registerfastighet arealmässigt är till största delen obebyggd. Förändringen anses ha en sänkande effekt på avgiftsnivån. Dagvattenavgifter används bara i en minoritet av kommunerna i Finland, varför konsekvenserna i genomsnitt inte bedöms bli stora.

Gratis överlåtelse av gator

Att regleringen om gratis överlåtelse av gator upphävs anses på lång sikt inverka på expektansrätten för de fastighetsägare som bor längs framtida gator. De ägare av tomter längs gator som enligt gällande lagstiftning kan tvingas avstå en del av sin fastighet till kommunen utan ersättning kommer i fortsättningen inte längre att omfattas av en sådan ekonomisk ansvarsgrund. I

kommunerna finns enligt en bakgrundsenkät till gatuutredningen i genomsnitt två hektar ogenomförda gatuområden per kommun med ett spridningsintervall från noll till tio hektar. I genomsnitt är hälften av dessa reserverade gatuområden i detaljplaner sådana som enligt kommunernas bedömning inte kommer att genomföras under de tio kommande åren, och variationen mellan kommunerna omspannar allt mellan noll och hundra procent.

Människornas ekonomi påverkas på olika sätt beroende på hur kommunerna reagerar på eventuella variabla kostnader för gatuanskaftning. Om de inkomster som behövs skaffas till exempel med hjälp av markanvändningsavgifter som tas ut för ändringar i detaljplanen, kommer fastighetsägarna i dessa områden att betala jämförelsevis mera än för närvarande. Om man i stället höjer skatterna, överförs konsekvenserna på en större grupp men är till sitt belopp mindre, i genomsnitt 64 cent per invånare i hela kommunfältet.

Ändringen av bestämmelsen om gratis överlåtelse bedöms i enstaka fall få betydande konsekvenser av engångsnatur för ägarna till en del tomter. Detta gäller i synnerhet om tomtens värde är högt redan när den första detaljplanen genomförs. Effekten dämpas av att många av de gatuområden som anvisats i detaljplanerna inte avses bli genomförda. Antalet fastighetsägare som berörs kan inte bedömas utifrån enkäten.

Eventuella ändringar i markanvändningsavtalens avgiftsnivå

Det finns inga uppgifter om fördelningen av de grupper av människor som omfattas av markanvändningsavtal. När byggrätten i gamla områden ökas genom detaljplaneändringar, omfattar avgiften samtliga personer, företag och andra sammanslutningar som äger mark i sådana områden. Bland dessa kan det finnas företag i fastighets- och byggbranschen, andra företag, föreningar, bostadsaktiebolag och privatpersoner. En eventuell ekonomisk förändring berör således ett brett spektrum av befolkningsgrupper. Konsekvenserna behandlas utförligare i kapitel 4.2.2.2 Konsekvenser för företagen. Samma konsekvenser omfattar också hushåll i de fall då det handlar om fastighetsägare.

Ändringar gällande vilka verksamheter som är avgiftsbelagda och vilka personer som är avgiftsskyldiga

De ändringar (70 %, 250 kvadratmeter) som gäller vilka slags verksamheter som är avgiftsbelagda bedöms få ekonomiska effekter på kommunerna och på den genomsnittliga ekonomiska ställningen för markägarna och andra medborgare och grupper som berörs av markpolitiken nu eller i framtiden.

Konsekvensbedömningen för dessa kompletteras efter remissbehandlingen.

Inlösen

De föreslagna ändringarna i bestämmelserna om inlösen och upphävandet av bestämmelsen om gratis besittningstagande av enskilda vägar (92 § i MBL) bedöms inte få betydande ekonomiska konsekvenser för privatpersoner.

Ersättning för men

De ändringar som införs genom de föreslagna bestämmelserna om ersättning för men väntas inte få några betydande effekter på den privata ekonomin.

Byggnaders klimatavtryck

Regleringen av byggnaders klimatavtryck genom gränsvärden anses stödja en övergång inom boendet från fjärrvärme till uppvärmningssätt som baserar sig på förnybar energi, såsom bergvärme. Detta väntas sänka boendekostnaderna i någon mån.¹¹

Skyldigheten att vid nybyggnadsprojekt upprätta en klimatdeklaration leder till en liten kostnadsökning vid småhusbyggande, och denna ökar priset på småhusbyggande för den som påbörjar ett projekt. Vid småhusbyggande är kostnaden för att upprätta en klimatdeklaration större i förhållande till projektets volym än vid stora byggprojekt. Även om småhus redan nu byggs så att de får lågt klimatavtryck, medför klimatdeklarationen en administrativ kostnad för företag inom småhusbyggande. Emellertid minskar denna kostnad betydligt när projekteringsprogrammen utvecklas och byggandet blir allt mera baserat på informationsmodeller.

Byggnaders livscykelegenskaper samt utredningar om bygg- och rivningsmaterial

Den som påbörjar ett byggprojekt ansvarar för att det utarbetas en utredning om bygg- och rivningsmaterial samt transportdokument. När denna utredningsskyldighet utsträcks till att omfatta alla tillståndspliktiga byggprojekt börjar den också omfatta de projekt där det tidigare har ansetts uppstå lite bygg- eller rivningsavfall. I sådana tillståndspliktiga projekt ökar utredningsplikten i någon mån kostnaderna för den som påbörjar projektet. Vid små rivningsprojekt är den relativa kostnaden för att utarbeta utredningen större än vid stora projekt. Skyldigheten att utreda rivningsmaterialen vid tillståndspliktiga små renoveringsprojekt som förutsätter rivning kan leda till att den som påbörjar projektet upplever utredningsskyldigheten som en börda och därför låter bli att genomföra nödvändiga reparationer. Denna konsekvens är sannolikt av mycket liten omfattning och gäller bara ett mycket begränsat antal projekt eftersom den fördel som reparationerna medför sannolikt väger tyngre än det besvär och de kostnader som utredningsskyldigheten medför i fråga om största delen av alla reparationer som planeras.

Tillståndssystemet för byggande

När tillståndströskeln höjs och åtgärdstillståndet slopas minskar antalet byggprojekt för vilka bygglov måste sökas. Med en högre tillståndströskel minskar i någon mån behovet att skaffa myndighetsgodkännande för mindre byggåtgärder, vilket medför besparingar för dem som påbörjar byggprojekt. I de kommuner som på det sätt som nuvarande lag medger genom sin byggnadsordning har skapat en möjlighet att få även ekonomibyggnader på över 30 kvadratmeter godkända genom ett anmälningsförfarande i stället för bygglov kan det däremot hända att fler byggnadsverk kommer att omfattas av tillståndsförfarandet. I kommunernas byggnadsordningar finns det lokala bestämmelser som i och med höjningen av tillståndströskeln blir onödiga eller kommer att stå i konflikt med lagen. Kommunerna blir därför tvungna att uppdatera sina byggnadsordningar när det gäller såväl den maskinläsbara formen som innehållet. Allt som allt kommer antalet byggprojekt som förutsätter bygglov likväl att sjunka en aning. Dessutom slopas åtgärdstillståndet. Kravet att ansöka om bygglov blir samstämmigare mellan kommunerna vilket gör praxis för tillståndssökande klarare för dem som söker tillstånd.

Den som ansöker om bygglov ska kunna välja att söka ett särskilt placeringstillstånd för byggprojektet. Då sker behandlingen av ansökan med avseende på områdesanvändningen separat och innan ansökan behandlas med avseende på de väsentliga tekniska kraven. Den sökande får sålunda innan planerna utvecklas vidare till teknisk detaljnivå tillräckligt säkert besked om

¹¹ Finlands miljöcentral, MRL ilmasto vaikutusten arviointi 2021.

huruvida det planerade projektet överhuvudtaget kan genomföras och vilka tillståndsbeslut som krävs. Om det i ett tidigt skede kan avgöras huruvida projektet stämmer överens med general- eller detaljplanen och passar in i stadsbilden, blir det lättare att hantera kostnaderna. Förfarandet är ändamålsenligt endast i ett fåtal fall.

Byggnadsplaner utarbetas i dag nästan utan undantag med hjälp av informationsmodeller. Genom ändringen tas informationsmodellerna för projektplanerna i bruk också i byggnadstillsynen. Detta gör det möjligt att använda tillämpningar av artificiell intelligens och förstärkt verklighet i tillståndsbehandlingen. Enligt observationer från pilotstudier som gjorts i samband med projekt inom fastighets- och byggbranschen blir tillståndsbehandlingen effektivare och enhetligare och dessutom flera tiotal procent snabbare. De planer som genomförts i ett projekt arkiveras också i form av en as-built-modell i informationssystemet för den byggda miljön som bygger på öppen källkod och öppna gränssnitt.

Öppen och uppdaterad information som producerats i samband med tillståndsbehandlingen och överförs till systemet fungerar också som informationsunderlag för kommande reparationer, vilket leder till kostnadsbesparingar vid underhåll och reparation av byggnader. Tillgången till uppdaterad information gör det möjligt att utveckla program som utnyttjar artificiell intelligens för skötsel och underhåll av fastigheter. Med hjälp av dessa kan fastighetsägarna få automatiska påminnelser när underhåll behövs. Artificiell intelligens möjliggör ovanliga tillämpningssätt och tjänster för fastighetsägare.

Det föreslagna centraliserade förfarandet för att verifiera projektörers och arbetsledares behörighet ger hushållen bättre möjligheter att tillförlitligt bedöma projektörernas och arbetsledarnas förutsättningar att klara sina uppgifter.

Ansvar

De föreslagna ändringarna i ansvarsfrågor ger hushållen större trygghet när det gäller fel som kan uppstå i byggprojekt. Särskilt i begynnelsefasen kan projekteringsarvodena stiga. Inverkan på de sammanlagda kostnaderna i byggandet har inte kunnat bestämmas tillförlitligt.

Den huvudansvariga genomförarens genomförandeansvar minskar ansvaret för dem som påbörjar ett byggprojekt och har ställningen av konsumenter eftersom den huvudansvariga genomföraren ska bära ansvaret för genomförandet på byggplatsen. På kort sikt leder den huvudsakliga genomförarens genomförandeansvar till att kostnaderna för dem som påbörjar byggprojekt stiger. Men när byggkvaliteten höjs minskar emellertid kostnaderna för senare reparationer. Ansvarstiden ökar också kostnaderna i byggandet.

De ekonomiska konsekvenserna av samverkansskyldigheten blir positiva. När brister i projekteringen och byggandet konstateras i tid minskar reparationskostnaderna såväl i byggnadsskedet som efter att byggnaden har tagits i bruk.¹²

Om den som påbörjar ett byggprojekt beslutar att utse en övervakare för projektet medför detta kostnader. När övervakarens skyldigheter fastställs stiger priset på övervakningstjänster sannolikt. Eftersom de fastställda skyldigheterna ändå sannolikt höjer kvaliteten på byggandet, stiger

¹² Oval Group och VTT, 2020, s. 23.

kostnaderna under byggnadens livscykel likväl inte. Tvärtom blir de ekonomiska konsekvenserna på lång sikt eventuellt positiva när reparationskostnaderna minskar.¹³

Organiseringen av byggnadstillsyn

Det ska vara beroende av kommunens egna val huruvida den organiserar sina offentliga byggnadstillsynsuppgifter självständigt eller i olika grader av samarbete med en eller flera andra kommuner. För närvarande har drygt 10 procent av kommunerna organiserat byggnadstillsynen genom samarbete över kommungränserna. Det är vanligen kommuner med få invånare som samarbetar. För hushållen och kommuninvånarna har samarbetet över kommungränserna kunnat synas främst i att den egna baskommunen kanske inte har en "egen" byggnadsinspektör. Baskommunens egen byggnadsinspektör har ofta av kommuninvånarna uppfattats som en tjänsteinnehavare som erbjuder rådgivning och handledning av basservicekaraktär. Det gäller särskilt i de många kommuner där byggnadsinspektören i praktiken är den enda tjänsteinnehavare i kommunen som har utbildning inom det tekniska området.

I kommuner med få invånare gäller flertalet av byggprojekten småhus och hus för fritidsbruk. Projektens svårighetsklass är då i princip sedvanlig. Om kommunen inte har beslutat att byggnadstillsynen ska ske genom kommunvis samarbete, ska baskommunen själv sköta myndighetsprocessen för ett sådant byggprojekt av sedvanlig svårighetsklass. Byggprojekt av krävande svårighetsklass förekommer främst bland hushåll som bedriver jordbruk eller eventuellt turismverksamhet. Ofta är det i så fall fråga om företagsverksamhet. I kommuner med få invånare gäller flertalet av byggprojekten småhus och hus för fritidsbruk. Projektens svårighetsklass är då i princip sedvanlig. Om kommunen inte har beslutat att byggnadstillsynen ska ske genom kommunvis samarbete, ska baskommunen själv sköta myndighetsprocessen för ett sådant byggprojekt av sedvanlig svårighetsklass. Byggprojekt av krävande svårighetsklass förekommer främst bland hushåll som bedriver jordbruk eller eventuellt turismverksamhet. Ofta är det i så fall fråga om företagsverksamhet. År 2016-2020 har antalet lovbehandlingar för byggnader under 30 kvadratmeter varit enligt Statistikcentralen i medeltal 10 381 per år, då antalet lov som behandlats per år är 28 658. Hushållen skulle sparas att betala lovavgift för projekt som inte skulle behöva tillstånd. En medeltal avgift för projekt under 30 kvadratmeter är 200 euro då lovavgifterna skulle betalas i hela landet 2 miljoner euro mindre.

Ur hushållens synvinkel, och beroende på kommunens egna och i sista hand politiska val, kan förslaget leda till att myndighetsverksamheten blir mer förutsägbar. Framför allt kan situationen utvecklas i en sådan riktning genom att de olika kommunernas tolkningar av de landsomfattande byggbestämmelserna förenhetligas. Förenhetligandet av tolkningarna främjas av att kommunernas samarbete kring tillsynen av projekt av mer krävande svårighetsklass ökar. Ökat samarbete mellan kommuner gällande tillämpningen av de centrala tekniska krav som ställs på byggande skulle antagligen också avspeglas på byggnadsprojekt av sedvanlig svårighetsklass. Mer enhetliga tolkningar skulle också underlätta byggnadsplanerarnas arbete. Planerarnas arbete är sällan begränsat till bara en kommuns område. När bestämmelserna tolkas enhetligare i olika kommuner kan det minska planerarens arbetsinsats, vilket åter inverkar på de planeringsarvodena som hushållen betalar.

Behörighet

För hushållen blir de ekonomiska nettokonsekvenserna svagt positiva tack vare att utbudet av arbetskraft för projektörerna blir större. I regel är småhus sedvanliga projekteringsuppgifter

¹³ Oval Group och VTT, 2020, s. 24.

även om uppgiften i huvudstadsregionen ofta är krävande på grund av den täta stadsstrukturen, tomtstorleken och behovet att vårda stadsbilden.

Planmässigt bruk och underhåll av byggnader

Att det finns en bruks- och underhållsanvisning och att den iaktas säkerställer att byggnaden och dess delar ges underhåll och service regelbundet, vilket gör att byggnaden hålls i bättre skick och förlänger dess livscykel. Regelbundet underhåll bidrar till att bevara byggnadens värde, vilket gagnar ägaren ekonomiskt. När byggnaden hålls i skick minskar risken för överraskande reparationsbehov under byggnadens livscykel. Genom service- och reparationsarbeten som planeras och utförs i rätt tid kan man undvika ofta mycket dyrare reparationer som skulle ha blivit nödvändiga senare. Kostnaderna för att upprätta en bruks- och underhållsanvisning och hålla den uppdaterad är små jämfört med de besparingar som kan uppnås genom regelbundna och rättidiga underhålls- och reparationsåtgärder. Förslaget minskar sålunda ägarens kostnader under byggnadens livscykel och medför ekonomisk nytta genom att byggnadens värde bevaras. Man bör likväl komma ihåg att en byggnads värde också påverkas av många andra faktorer än dess skick, såsom läget och efterfrågan på byggnader i området i fråga.

När bruks- och underhållsanvisningen utarbetas i digital och maskinläsbar form blir anvisningen lättare att uppdatera och använda. Skyldigheten att hålla informationen i bruks- och underhållsanvisningen uppdaterad, anteckning av genomförda ändringsarbeten i anvisningen och registrering av anvisningen i informationssystemet för den byggda miljön möjliggör tillgång till uppdaterad information om en byggnad och dess anordningar. När aktuella uppgifter om underhåll och reparationer för en byggnad och dess anordningar är tillgängliga blir det lättare att planera renoveringar och ombyggnader. Detta spar också tid och ger sänkta kostnader i planeringsfasen för sådana projekt, och det minskar överraskningarna och de ändringar i planerna som måste göras under byggfasen.

När bruks- och underhållsanvisningen kompletteras fortlöpande blir den en heltäckande databas under byggnadens hela livscykel. Via gränssnittet kan byggnadens ägare ge till exempel dem som utför underhåll fullmakt att anteckna de utförda åtgärderna direkt i registret. På så sätt blir de med hög tillförlitlighet rätt utförda. Med hjälp av anvisningen kan ägaren fortlöpande följa det underhåll som utförs på byggnaden. I anvisningen hittar ägaren också grundläggande uppgifter om de anordningar som placerats i byggnaden. Vid ett ägarbyte kan den nya ägaren granska byggnadens hela underhållshistoria. Också till exempel vid byte av serviceföretag kan ägaren på avtalsbasis kräva att underhållshistorien ska införas i informationssystemet för den byggda miljön. Underhållshistorien har också betydelse vid utredning av eventuella problem med inomhusluften, fuktskador, stor energikonsumtion eller andra exceptionella situationer som uppkommer under byggnadens livscykel.

Skyldigheten att utarbeta en bruks- och underhållsanvisning även för byggnader avsedda för semester- och rekreationsanvändning och skyldigheten för ägarna att se till att byggnaderna hålls i skick bidrar till att ge dem en längre livscykel än de för närvarande har. Service och underhåll som utförs regelbundet minskar också behovet av stora renoveringar för sådana byggnader. Att bruks- och underhållsanvisningen är digital gör den lättare att uppdatera och upprätthålla och möjliggör att alla som behöver den ges tillgång till den. Även byggnadens ägare har då bättre möjligheter än för närvarande att hålla sig informerad om byggnadens reparationshistoria och förstå byggnadens nuvarande skick, vilket är till nytta till exempel vid försäljning eller köp av byggnaden. Detta kan minska behovet att utföra konditionsgranskningar som för närvarande hänger intimt samman med försäljning av byggnader och bekostas av ägaren eller

köparen. Allt som allt anses de föreslagna ändringar som rör bruks- och underhållsanvisningen minska de kostnader som ägaren förorsakas under byggnadens livscykel.

4.2.2.2 Konsekvenser för företag

Landskapsplan

Genom begränsningen av rättsverkningarna av landskapsplanen minskar planhierarkin i fråga om de ärenden som enligt lagförslaget inte ska behandlas med rättsverkan i landskapsplanen. Begränsningen av landskapsplanens rättsverkan påskyndar den planläggning som behövs för genomförandet av olika former av områdesanvändning och projekt, eftersom en stor del av projekten kan genomföras direkt på grundval av kommunal planläggning utan behandling i landskapsplanläggningen. I fortsättningen grundar sig placeringen av dessa och anpassningen av dem till övrig områdesanvändning på en granskning som gäller en kommun i stället för hela landskapet vilket är fallet i dag. Detta bedöms påskynda planläggningen och göra den smidigare för dessa former av områdesanvändning och projekt, varvid också genomförandet av näringslivets projekt och investeringar kan bli smidigare. Detta bedöms i sin tur medföra positiva ekonomiska effekter särskilt ur näringslivets synvinkel.

Begränsningen av rättsverkningarna bedöms i vissa situationer också få negativa ekonomiska verkningar. Den indirekta totalekonomiska nytta som kan uppnås genom en övergripande samordnande planering på landskapsnivå bedöms minska, eftersom ändringen också gäller de områdesanvändningsformer och projekt för vilka ändamålsenliga placeringslösningar kräver behandling, jämförelse av alternativ och konsekvensbedömning som omfattar fler än Totalekonomiska kommun. Detta bedöms försvaga möjligheterna att nå placeringslösningar som är optimala med hänsyn till miljön och ekonomin särskilt när det gäller områdesanvändningsformer eller projekt för vilka den optimala placeringslösningen inte kan hittas inom en och samma kommun. Hit kan det bland annat höra verksamheter som är bedrivs i flera kommuners område och som är omfattande eller har nätverksform samt verksamheter som tillgodoser flera kommuners eller hela landskapets behov. Sådana är exempelvis områden för gruvverksamhet och områden för energiproduktion.

Genom det föreslagna kvalitativa kravet på landskapsplanerna gällande förutsättningarna för cirkulär ekonomi kan förutsättningarna för cirkulär ekonomisk verksamhet förbättras. Detta bedöms förbättra företagens möjligheter att starta affärsverksamhet som grundar sig på cirkulär ekonomi samt stödja utvecklingen av cirkulär affärsverksamhet nationellt.

Vad gäller grönstrukturen motsvarar innehållet i landskapsplanen och planens rättsverkan enligt lagförslaget i huvudsak nuvarande lag. Effekterna på utövandet av jord- och skogsbruk bedöms vara liknande som de som landskapsplaner enligt nuvarande lag har. De nya skyddsområden som anvisas som en del av grönstrukturen bedöms försämra möjligheterna att utnyttja dessa områden ekonomiskt på ett sätt som motsvarar konsekvenserna av nuvarande planer.

Stadsregionplan

Genom en stadsregionplan är det möjligt att stödja en tillräcklig bostadsproduktion enligt behoven, en förbättring av näringslivets verksamhetsbetingelser, såsom trafiklösningarna i stadsregionen, samt utvecklandet av tjänster över kommungränserna med användning av befintliga strukturer. Om så sker har det positiva konsekvenser för företagen.

Generalplan

De föreslagna nya kvalitativa kraven på generalplaner bedöms förbättra näringslivets verksamhetsbetingelser. Att förutsättningarna för att utveckla centrumområdena beaktas i generalplanläggningen bedöms medföra positiva effekter på verksamhets- och utvecklingsförutsättningarna för de företag som verkar i centrumområdena och på centrumområdenas livskraft. En förutsättning för att dessa positiva effekter ska realiseras är likväl att man genom tomtutbudet kan tillgodose behoven hos de företag som verkar i centrumområdena. Beaktandet av förutsättningarna för utveckling av tjänsterna i centrumområdena bedöms likväl också ha negativa effekter på företag inom servicebranschen utanför centrumområdena. Beaktandet av en fungerande bebyggelsestruktur samt tillgängligheten bedöms stödja företagens tillgång till arbetskraft och kunder.

Det föreslagna kvalitativa kravet på generalplaner gällande en tillräcklig och mångsidig bostadsproduktion bedöms främja såväl verksamhetsbetingelserna för de företag som ägnar sig åt bostadsbyggande som bostadsmarknadens funktion och en fungerande konkurrens. Det föreslagna nya kvalitativa kravet på generalplaner gällande förutsättningarna för cirkulär ekonomi bedöms främja verksamhetsbetingelserna för de företag som arbetar med cirkulär ekonomi. De föreslagna kvalitativa krav på generalplaner som gäller grönstrukturens kontinuitet och trygghet av och värnandet om naturens mångfald bedöms försvaga markägarnas möjlighet att utnyttja sina områden ekonomiskt.

Enligt lagförslaget ska den maximala varaktigheten för byggförbud och åtgärdsbegränsningar som bestäms för den tid en generalplan utarbetas förkortas, och kommunfullmäktiges rätt att besluta om godkännande av generalplaner ska kunna överföras till kommunstyrelsen eller en nämnd. Dessa ändringar bedöms leda till en smidigare planläggningsprocess, vilket får positiva ekonomiska konsekvenser för näringslivet och företagen.

Detaljplan

De nya kvalitativa krav som gäller tjänsternas tillgänglighet och förutsättningarna för utveckling av tjänster i centrumområdena samt funktionen och säkerheten i trafikarrangemangen kan medföra positiva ekonomiska konsekvenser ur näringslivets och företagens synvinkel.

Det föreslagna nya kvalitativa kravet på centrumområden och de särskilda kvalitativa kraven på stora detaljhandelsenheter bedöms indirekt förbättra också förutsättningarna för en fungerande konkurrens i centrumområden när man sörjer för ett tillräckligt och mångsidigt tomtutbud i centrumområdena. Genom kraven kan man främja förutom detaljhandels verksamhetsbetingelser även utvecklingen av andra tjänster i centrumområdena. Detta bedöms inverka positivt på utvecklingen av livskraftiga centrumområden. Detta kan å ena sidan indirekt medföra positiva ekonomiska effekter på de företag som verkar i centrumområdena, å andra sidan negativa effekter på de företag som verkar utanför centrumområdena.

Enligt lagförslaget ska en kommunmedlem ha rätt att till kommunen komma med ett motiverat initiativ till utarbetande av en detaljplan. Kommunen ska behandla initiativet utan ogrundat dröjsmål och inom fyra månader från det att initiativet inkommit. De föreslagna bestämmelserna förbättrar fastighetsägarnas möjligheter att främja sina projekt och kan påskynda genomförandet av projekt.

Den föreslagna gemensamma behandlingen av generalplanen och detaljplanen erbjuder en möjlighet att påskynda planläggningsprocessen. En snabbare planläggningsprocess medför positiva ekonomiska konsekvenser för näringslivet och företagen.

Deltagande och konsekvensbedömning i planläggningen

De förändringar som gör planläggningsförfarandet smidigare möjliggör också att planläggningsprojekt som är viktiga för företagen framskrider friktionsfritt. När erfarenheterna av deltagande förbättras i och med att deltagande i ett tidigt skede betonas bedöms att förutsättningarna för att planläggningsprocessen ska framskrida flexibelt förbättras.

Effekterna på näringslivets verksamhetsbetingelser omfattas av bestämmelserna om konsekvensbedömning i högre grad än tidigare. Detta förbättrar identifieringen av de effekter som är viktiga för näringslivet och företagen vid planläggningen.

Ändringssökande i planläggningen

I propositionen föreslås att bestämmelsen om skyndsamt behandling av besvär mot en detaljplan som anses vara av samhälls- eller vikt preciseras så att också en plan som är viktig med avseende på näringslivets verksamhetsbetingelser ska anses vara av samhälls- eller vikt. Detta kommer i vissa situationer att inverka på hur snabba planläggningsprocesserna blir och på deras förutsättningar att flexibelt motsvara näringslivets behov. I en del situationer påskyndas däri- genom genomförandet av projekt inom näringslivet.

Att besvärsmöjligheten gällande detaljplaneändringar som är ringa till sina verkningar och som i dag är begränsad till parterna ändras så att den överensstämmer med besvärsmöjligheten gällande andra detaljplaner bedöms få ingen eller ringa liten inverkan på detaljplaneprocessens smidighet, eftersom ca 90 procent alla besvär mot detaljplaner anförs av en part. När den fas där besvärsmöjligheten utreds slopas blir domstolsbehandlingen av ärendet snabbare, varför ändringen inte bedöms få betydande konsekvenser för exempelvis genomförandet av näringslivets projekt.

Digitalisering av planeringen av områdesanvändningen

Digitaliseringen av planeringen av områdesanvändningen inverkar på leverantörerna av program och IT-system för planering av områdesanvändningen. De ekonomiska konsekvenserna för datasystemleverantörerna uppkommer genom behovet att utveckla den egna personalens kompetens och att följa den tekniska utvecklingen inom datasystem. För datasystemleverantörerna är de kostnader som detta medför inte nödvändigtvis extra kostnader, utan de kan utgöra en del av det normala utvecklandet av företaget och dess personal. Arbetstagare i IT-branschen ska ha aktuellt tekniskt kunnande, och kunnandet kan föråldras snabbt på grund av den snabba tekniska utvecklingen. Det har förekommit arbetskraftsbrist i branschen, och som en osäkerhetsfaktor i fråga om företagets tillväxtpotentialer har tillgången på kunnig arbetskraft identifierats.¹⁴ Inom IT-branschen är digitaliseringen en betydande megatrend, eftersom experter inom branschen utvecklar och skapar tjänster för andra branscher och den offentliga förvaltningen. Digitaliseringen möjliggör uppkomsten av ny affärsverksamhet och skapar konkurrens mellan företagen samt tillväxtpotentialer.¹⁵

¹⁴ [Arbets- och näringsministeriets publikationer 2020:6](#), s. 24–26.

¹⁵ [Arbets- och näringsministeriets publikationer 2020:6](#), s.46–47.

Företagen använder information som rör planeringen av områdesanvändningen som en del av de nuvarande affärsprocesserna och ser mycket stora möjligheter i användningen av nationellt interoperabel digital information om områdesanvändningen. Byggnadsindustrin betonar den förbättrade produktiviteten i verksamheten och skogssektorn till exempel heltäckande riksomfattande digital planinformation som möjliggör automatisering av beslutsprocessen och därmed utgör en viktig del av produktivitetsoökningen. De internationella placerarna har lättare att komma till Finland när planinformationen och annan beslutsinformation är lättillgänglig och fastighetsplacerarna kan jämföra de investeringsmöjligheter som Finland har att erbjuda med situationen i andra länder. Till följd av ändringen blir de uppgifter som gäller områdesanvändningen interoperabla och jämförbara nationellt. Det blir lättare att dra nytta av informationen i de företag som använder information om områdesanvändningen i sin verksamhet.

Digitaliseringen av planeringen av områdesanvändningen får effekter som stärker konkurrensen bland de företag som producerar konsultationstjänster och system för planering av områdesanvändningen. Till följd av kraven på informationsmodeller för planering av områdesanvändningen och på interoperabla datastrukturer blir datasystemleverantörerna och de planeringsbyråer som planerar områdesanvändning tvungna att ändra sina datasystem samtidigt som de blir utsatta för konkurrens från nya datasystemtjänster. Ändringarna förvränger inte konkurrensen, utan de minskar kommunernas beroende av vissa system och leverantörer och främjar på så sätt konkurrens. Samstämmiga informationsdefinitioner i kombination med en datamodell kan förbättra kommunernas och landskapsförbundens ställning i förhållande till tjänste- och datasystemleverantörerna. Ändringen gör marknaden för system för planering av områdesanvändningen mindre koncentrerad, ökar konkurrensen och gör det möjligt för små företag att ta sig in på marknaden. Den stärker också den företagsverksamhet som baserar sig på ny teknik och gör det möjligt för nya planläggningstjänster att komma in på marknaden.

Allmänna områden

De författningsändringar som avser genomförandet av allmänna områden bedöms inte få betydande konsekvenser för företagens eller andra privata aktörers ekonomi.

I den mån reformen främjar en enhetlig informationshantering i samhället bedöms den på lång sikt också höja kostnadseffektiviteten i allas verksamhet. Sådana ekonomiförbättrande konsekvenser uppstår när information om planering och genomförande av allmänna områden finns tillgänglig för alla utvecklare och användare i en nationellt enhetlig form. En enhetlig informationshantering främjar målet att informationen ska vara aktuell, högkvalitativ och hittbar samt målen gällande systemisk hantering. En enhetlig och öppen informationshantering minskar också risken att olika aktörer bygger i ett gatuområde efter varandra vid olika tidpunkter. När informationshanteringen utvecklas får kommunen en möjlighet att genom tidiga meddelanden om att ärenden inletts informera eventuella aktörer som investerar i infrastrukturkonstruktioner om att en gata ska byggas eller renoveras för att dessa ska kunna förlägga sina aktuella projekt till samma tid.

Det gemensamma beslutsförfarandet för en detaljplan och ett allmänt område bedöms få positiva ekonomiska effekter i synnerhet om myndigheterna inför förfarandet storskaligt. Förfarandet bedöms förkorta den totala tid behandlingen av ärendena tar och förenkla förfarandena ur såväl myndigheternas som företagens och intressenternas synvinkel.

Hörande i ett tidigt skede bedöms göra förvaltningsförfarandet långsammare men eventuellt medföra att projekten som helhet framskrider snabbare. Hörande i ett tidigt skede bedöms indirekt inverka på människornas möjlighet att bereda sig på gatubyggnadsprojekt i god tid, vilket kan få positiva ekonomiska konsekvenser.

När det gäller planeringen av genomförandet av detaljplaner (planering av tomter och allmänna områden) föreslås det att beslut ska få verkställas innan de vunnit laga kraft och när det gäller planeringen av allmänna områden att den ska få inledas innan detaljplanen vunnit laga kraft. Att på detta sätt tillåta verkställighet innan beslutet vunnit laga kraft gör processen som helhet snabbare om aktören är redo att ta risken att beslutet ändras i domstol. Beroende på ärendets art kan inverkan gälla ett enskilt hushålls eller företags ekonomi men också den offentliga ekonomin och samhällsekonomin i stort om än i liten grad.

Att göra den totala processen snabbare anses allmänt inom ekonomin medföra kostnadsbesparingar. En eventuell ekonomisk effekt uppkommer genom att tid sparas och tjänster fås snabbare. Lyssnande interaktion kan förbättra kvaliteten i planeringen på så sätt att området genomförs på en gång med hög kvalitet och lång livslängd. Den kostnadsbesparing som detta eventuellt medför kan kompensera och överskrida de kostnader som uppstår på grund av den extra tid som interaktiv planering medför. Kostnadsbesparingen eller kostnadsökningen beror likväl i slutändan på myndigheternas tillvägagångssätt. Ändringar i tillvägagångssätten har potentiellt positiva effekter på hela samhällsekonomin när konsekvenserna av ändringarna mätta i euro uppgår till betydande belopp. Ett sådant utfall anses likväl inte sannolikt på grund av den obetydliga roll som de föreslagna genomförandeförfarandena för planerna spelar.

Dagvatten

Kommunerna har rätt att välja mellan att täcka de kostnader som hanteringen av dagvatten medför med skattemedel, med markanvändningsavgifter eller genom att ta ut årsavgifter enligt 5 kapitlet i den föreslagna lagen. Ändringarna i avgiftsgrunderna inverkar inte på kommunens kostnader, varför inte heller de kostnadsgrundade inkomsterna minskar. Däremot kan avgifterna innebära att kundernas ekonomi påverkas när en del får lägre avgift och andra högre.

Vad gäller avgiftsgrunderna för hantering av dagvatten från industritomter, affärsbyggnader och övriga fastigheter för företagsverksamhet anges i taxorna vanligen inte liknande grunder för jämkning som för egnahemshus. Avgiftsgrunden kan till exempel vara den byggrätt som tilldelas fastigheten i detaljplanen och det användningsändamål som anges i registerinformationen på vars grund koefficienter har fastställts för typiska företagsfastigheter. Dagvattenavgifterna kan för näringsaktörerna vara betydande avgifter på en nivå jämförbar med fastighetsskattens, eftersom många företagsverksamheter kräver stora byggnader och tomter. Förslaget att skäligheten och nyttan av tjänsten ska uttryckas tydligare i lagtexten än för närvarande kan inverka på en del företags ekonomi eller på den fördelning enligt vilken företagen bidrar till att täcka kommunens kostnader för att ordna dagvattentjänster. Det att avgiften grundar sig på självkostnadsvärdet innebär att verksamheten inte prissätts affärsekonomiskt. Principen gäller redan nu fastän den inte nämns i lagen, varför denna ändring inte bedöms få ekonomiska konsekvenser.

Årsavgiften för dagvatten ska vara skälig och grunda sig på den nytta som ägaren eller innehavaren av den byggda fastigheten får. Vid beslut om avgiftsgrunderna ska ett interaktivt förfarande iaktas. Att detta lyfts fram i lagtexten kan indirekt inverka också på företagens ekonomi eftersom även företagens synpunkter bedöms bli bättre beaktade när taxabeslut fattas.

Gratis överlåtelse av gator

Att regleringen om gratis överlåtelse av gator upphävs anses på lång sikt inverka på expektansrätten för de fastighetsägare som bor längs framtida gator. I den mån det ingår företagare i denna grupp, gäller konsekvenserna också företag. De ägare av tomter längs gator som enligt gällande lagstiftning kan tvingas avstå en del av sin fastighet till kommunen utan ersättning kommer i fortsättningen inte längre att omfattas av en sådan ekonomisk ansvarsgrund. Påverkningsmekanismen beskrivs exaktare ovan i avsnitt 4.2.2.1 Konsekvenser för hushållen.

Avtalspartner i markanvändningsavtal och avgifternas inverkan på tjänstens pris.

Markanvändningsavgifter som grundar sig på den föreslagna lagen tas ut av ägare av fastigheter i detaljplaneområden enligt avtal. Dessutom kan kommunen på grundval av annan lagstiftning ta ut avgifter för utvecklingsprojekt som gäller mark som den själv äger. Vid beredningen har det inte funnits tillgång till information om hur stor del av de avgiftsbelagda detaljplaneprojekten som hör till denna kategori.

Markanvändningsavtal ingås i praktiken av alla fastighetsutvecklare från internationella fastighetsplaceringsbolag till små nationella byggföretag. Laggrundade markanvändningsavgifter kan tas ut bara av företag som är har ställningen av markägare i fråga om ett detaljplanerat område. Möjliga avgiftsskyldiga är alla personer, företag och andra sammanslutningar som äger mark i sådana områden. Bland dessa kan det finnas företag i fastighets- och byggbranschen, andra företag, föreningar, bostadsaktiebolag och privatpersoner. En eventuell ekonomisk förändring berör således ett brett spektrum av befolkningsgrupper.

I byggverksamheten utgör markanvändningsavgifterna en utgiftspost som ingår i kostnaderna för inrättande av tomter. Avgiften innebär en investeringströskel som har betydelse för om en invånare, ett byggföretag eller en fastighetsplacerare som är avtalspart går med i projektet. En tomtägare som berörs av ett projekt närmast som en bieffekt av andra aktörers utvecklingsprojekt tvingas till arrangemang för att finansiera avgiften. I tillväxtkommuner, där värdet på detaljplaneområden är betydande om än varierande, uppgår avgiften oftast till tusentals, tiotals tusen eller hundratals tusen euro.

I allmänhet inverkar markanvändningsavgiften sannolikt inte direkt på försäljningspriset för en tomt eller en bostad på tomten eftersom priset bestäms av marknaden. Om efterfrågan är större än utbudet av en produkt bestäms priset av hur mycket köparen är villig att betala. Markanvändningsavgiften inverkar då främst på den marginal som byggherren kan få när denne säljer byggnaderna eller bostäderna. Om marginalen inte är tillräcklig går investeraren kanske inte med i projektet på avtalsbasis.

I en del regioner i Finland är priserna på tomter och bostäder nära produktionskostnaderna, och priset på en ny byggnad på marknaden kan i regioner med krympande befolkning, där det finns ett stort utbud av liknande objekt, vara till och med lägre än produktionskostnaderna. I sådana områden används inte markanvändningsavgifter eller så kan de inte vara särskilt stora, eftersom alternativet är att köpa en färdig byggnad. Om avgifter införs, inverkar det sannolikt på folks och företags vilja att bygga, eftersom en del av de villiga när priserna stiger inte längre har råd eller vilja att bygga.

I tillväxtregionerna är utbudet på många håll mindre än efterfrågan, varför det direkta marknadsvärdet för fastigheten inte är lika beroende av produktionskostnaderna för objektet. I sådana regioner överskrider efterfrågan sannolikt utbudet även om markanvändningsavgifterna höjs. I

en konkurrenssituation, där marginalen är liten, bedöms avgifterna ha en indirekt höjande inverkan på kostnaderna för boende eller andra fastighetsekonomiska kostnader. Om avgifterna sjunker bedöms effekten till sitt belopp bli lika stor men med motsatt förtecken även om den ekonomiska lagbundenheten i fråga om prishöjningar och prissänkningar inte alltid är så här symmetriska.

Någon rikstäckande statistik över de markanvändningsavgifter som kommunerna tar ut på grundval av avtal eller över deras övriga inkomster eller utgifter från markpolitiken eller dessa inkomsters eller utgifters betydelse i kommunernas eller privatpersoners ekonomi förs inte. I de kommuner som besvarade gatuenkäten (MM 2020:9)¹⁶ (n=53–68, beroende på frågan) utgjorde inkomsterna från markanvändningsavtal årligen i genomsnitt ca 10 procent (73 miljoner euro) av inkomsterna från markpolitiken i de 53 kommuner som svarade. Resterande 90 procent av de uppskattade totala inkomsterna från markpolitiken (i genomsnitt 672 miljoner euro per år i de 60 kommuner som svarade) var inkomster som kommunerna fick från försäljning och utarrendering av tomter.

Kommunförbundet har bedömt effekterna på inkomsterna från markanvändningsavtal av att en eventuell princip om kostnadsmotsvarighet som föreskrivs i lagen iakttas. Om man antar att planläggningen och byggandet bevaras på nuvarande nivå och om de faktiska kostnaderna för de områden som redan genomförts en gång inte kan beaktas i kostnadsgranskningen, förlorar de ca 10 städer som svarat på Kommunförbundets enkät uppskattningsvis 50–70 procent av de sammanlagda årliga inkomster från avgiften på 150 miljoner euro som de enligt Kommunförbundets bedömning har, det vill säga sammanlagt ca 75–105 miljoner euro. (För utförligare information, se avsnitt 4.2.8 Konsekvenser för den offentliga ekonomin.) Motsvarande men motsatt effekt drabbar de hushåll och företag som äger fastigheter i ett område som redan en gång detaljplanerats och där förtätning eller kompletterande byggande vanligen verkställs projektvis med stöd av markanvändningsavtal.

Variationerna mellan kommunerna i fråga om såväl markpolitikens principer och avtalsverksamheten som ekonomin är mycket stora, varför de genomsnittliga inkomsterna och utgifterna inte alls beskriver eventuella effekter av ändringarna i en enskild kommuns eller ett enskilt företags ekonomi. Till exempel i Helsingfors uppgår en avtalsenlig markanvändningsavgift till minst 350 000 euro om den tas ut när den första detaljplanen utarbetas eller när ett avgörande som gäller planeringsbehov fattas. Som avgift tar staden genom markanvändningsavtal av markägarna ut ca 50 procent av den värdeökning som överskrider sjuhundra tusen euro. (Maankäyttösopimukset (Markanvändningsavtal), Helsingfors stads webbplats, 28.1.2021: <https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/tontit/tontit/maankayttosopimukset/>).

Utvidgning av avgiftsbelagd verksamhet

Utvidgningen av den verksamhet som är avgiftsbelagd bedöms i genomsnitt få ekonomiska konsekvenser för den ekonomiska ställningen för markägarna och övriga medborgare och grupper som berörs av markpolitiken nu eller i framtiden.

Konsekvensbedömningen för dessa kompletteras efter remissbehandlingen.

¹⁶ Katualueen ilmaisluovutusvelvollisuuden poistaminen: Taustaa, vaikutusarvioita, seurauksia ja ratkaisuja - Valto (valtioneuvosto.fi) TAI <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/162187>

Inlösen

De föreslagna ändringarna i bestämmelserna om inlösen och upphävandet av bestämmelsen om gratis övertagande (MBL 92 §) bedöms inte få några betydande ekonomiska konsekvenser. De ekonomiska konsekvenserna beskrivs i kapitel Konsekvenser för den offentliga ekonomin.

Ersättning för men

De föreslagna ändringarna i ersättningsbestämmelserna bedöms inte orsaka betydande ekonomiska konsekvenser för företag. De ekonomiska konsekvenserna beskrivs i kapitel Konsekvenser för den offentliga ekonomin.

Byggande

De omedelbara konsekvenserna för företag av de föreslagna ändringarna berör särskilt byggföretag, konsultbyråer och byggvaruindustrin. Kravet att bygga koldioxidsnålt framtingar ändringar i sedvanliga byggnadssätt, vilket i inledningsfasen kommer att medföra behov hos byggföretagen att skaffa sig nytt kunnande. Det samma gäller konsultbyråerna för vilka det också öppnar sig nya affärsmöjligheter. Konsekvenserna för byggvaruindustrin är betydande. Det kan redan nu noteras att många tillverkare av byggvaror har insett att byggvaror med litet klimatavtryck erbjuder stora ekonomiska möjligheter och har börjat utveckla sådana utan att vänta på lagändringar. Återvinningen av byggvaror kommer även att skapa en växande marknadspotential av nytt slag.

Byggnaders klimatavtryck, livscykelsegenskaper och utredningar om bygg- och rivningsmaterial

Skyldigheten att i bygglovsfasen upprätta en klimatdeklaration som anger byggnadens klimatavtryck under dess livscykel och skyldigheten gällande nybyggen att hålla sig under ett gränsvärde för klimatavtrycket styr planeringen och utförandet i byggandet mot koldioxidsnåla lösningar. Att det blir obligatoriskt att beräkna utsläpp är ett incitativ för att utveckla byggmaterial och byggmetoder som möjliggör lägre koldioxidutsläpp under en byggnads livscykel än för närvarande. Det sporrar också till att utveckla projekteringslösningar som stöder koldioxidsnålt byggande. Gränsvärdesregleringen anses påskynda produktionen av byggmaterial med låga utsläpp och öka produktionen av förnybar energi, vilket leder till att byggmaterialen och energiproduktionen utvecklas i branschen¹⁷. Kravet att beräkna byggnaders utsläpp skapar nya möjligheter för företag i projekteringsbranschen att tillhandahålla exempelvis tjänster och kunnande för beräkning av klimatavtryck eller tjänster och lösningar för projektering av koldioxidsnåla byggnader. De företag som på försök har använt metoden för beräkning av byggnaders klimatavtryck framtagen av miljöministeriet har rapporterat att användningen av beräkningsmetoden har skapat nya möjligheter att erbjuda nya slags tjänster för företag i byggbranschen¹⁸. De företag som gick i bränschen för användningen av beräkningsmetoden upplever att de har fått en imagefördel genom användningen. Dessa föregångarföretag som använder beräkningsmetoden har även möjlighet att utveckla helt nya affärsmodeller och att utveckla marknaden. Eftersom

¹⁷ Finlands miljöcentral, MRL ilmastovaikutusten arviointi 2021

¹⁸ Finnish Green Building Council, Vaikutusarvio ilmastonselvityksen laatimisesta rakennushankkeelle 2020

klimatavtrycksregleringen ska bli en del av den nordiska och också den europeiska byggregleringen, kan utvecklandet av nya koldioxidsnåla lösningar för den inhemska marknaden ge finska produkter konkurrensfördelar på den europeiska marknaden.

Klimatdeklarationen och gränsvärdet för klimatavtrycket stöder träbyggande i stället för det betongbyggande med högre utsläpp som för närvarande dominerar. Den föreslagna regleringen gör sannolikt träbyggandet mera lockande än i dag och styr byggbranschen mot att utveckla produkter och metoder för träbyggande.

Inom bygg- och projekteringsbranschen finns det redan i viss mån beredskap att svara på de utmaningar som den föreslagna regleringen medför. Det har kunnat noteras att det i branschen redan används eller relativt snabbt kan tas i bruk byggmaterials- och energilösningar som krävs på grund av den reglering som skapas genom de föreslagna ändringarna¹⁹. Den mest betydande följden av de föreslagna bestämmelserna är att hela byggbranschen måste delta i en sådan övergång. Konsekvenserna för byggvaruindustrin är betydande. Det kan redan nu noteras att många tillverkare av byggvaror har insett att byggvaror med litet klimatavtryck erbjuder stora ekonomiska möjligheter och har börjat utveckla sådana utan att vänta på lagändringar.

Gränsvärdesregleringen kan i någon mån höja kostnaderna i byggandet åtminstone till en början innan nya lösningar har blivit vanligare. När nya lösningar blir vanligare bedöms kostnaderna sjunka till utgångsnivån. Inom byggsektorn pågår ett fortlöpande utvecklingsarbete på samma sätt som i annan företagsverksamhet. Företagen ställs ständigt inför behov att utveckla sina tillvägagångssätt, och de kostnader som den reglering som styr mot lågt klimatavtryck medför kan inte anses avvika nämnvärt från övriga utvecklingskostnader. I begynnelsefasen när metoder för att beräkna och uppskatta klimatavtryck ännu utvecklas och aktörerna måste lära sig använda dem orsakar de en liten tilläggskostnad vid projekteringen av nybyggen. Projekteringsandel av de sammanlagda kostnaderna inom byggandet är likväl högst 10–15 procent, ofta mycket mindre. Kostnadsökningen i projekteringsfasen uppskattas bli kring en halv procent. I fråga om större renoveringar kan kostnadsökningen bli något högre.

Metoden för beräkning av byggnaders klimatavtryck har testats och den har använts på prov av tiotals företag i Finland. Av dessa företags respons om användningen av beräkningsmetoden framgår att företagen upplever att användningen av metoden innebär en mycket större fördel än nackdel för verksamheten. Det bör noteras att de företag som deltog i pilotförsök med metoden är föregångare vars omdömen kan antas vara positivare än de hade varit om deltagarna utgjorts av samtliga företag i byggbranschen. Åsikterna bland de företag som deltog i pilotförsöket om fördelarna med beräkningsmetoden och de kostnader som den medför har kartlagts genom en utredning²⁰. Enligt utredningen är den allmänna attityden till att upprätta en klimatdeklaration som en del av bygglovet mycket positiv, och det ansågs inte medföra nämnvärda olägenheter för byggprojektet. Det som väckte farhågor hos de företag som använde beräkningsmetoden hade att göra med tillförlitligheten och frågan om metoden behandlar olika typer av projekt olika.

En klimatdeklaration kostar enligt Finnish Green Building Councils utredning ca 2 000–6 000 euro beroende på byggnaden och vem som utarbetar deklarationen. Användningen av inform-

¹⁹ Finlands miljöcentral, MRL ilmasto vaikutusten arviointi 2021

²⁰ Finnish Green Building Council, Vaikutusarvio ilmastaselvityksen laatimisesta rakennushankkeelle 2020.

ationsmodeller bedömdes minska arbetet med att sammanställa förteckningen över materialkvantiteter med i genomsnitt 50 procent. När förfaranden med datamodellering utvecklas ansågs det finnas potential att ytterligare effektivisera beräkningsprocessen betydligt och minska de kostnader som upprättandet av klimatdeklarationen orsakar. Enligt en utredning av Finlands miljöcentral betraktas de kostnader en klimatdeklaration orsakar den som upprättar den av branschfolket inte som särskilt betydande i proportion till hela projektet²¹. Det bör beaktas att när användningen av informationsmodeller som grund för byggandet utvecklas och när beräkning av kolavtryck blir en integrerad del av datorprogrammen för projektering, blir beräkningen av klimatavtryck en etablerad del av projekteringen och projekterarnas yrkeskunskap, varvid den inte längre medför tilläggs-kostnader för företagen. Företagens direkta kostnader för att utarbeta klimatdeklarationer kan anses vara tillfälliga och bli en del av deras ordinarie kostnader för byggandet när tillvägagångssätten inom byggsektorn utvecklas mot låga klimatavtryck.

Gränsvärdesregleringen stöder således uppkomsten av tillvägagångssätt och innovationer som främjar små klimatavtryck och skapar ett nytt slags efterfrågan på koldioxidsnålt byggande och på experter som behärskar de lösningar som det koldioxidsnåla byggandet kräver. Gränsvärdesregleringen bedöms följaktligen skapa mera arbete inom byggbranschen, särskilt inom projekteringen av lösningar med lågt klimatavtryck²².

När det gäller nya småhus antas gränsvärdesregleringen inte få nämnvärda konsekvenser, eftersom en stor del av småhusen redan nu är byggda av material med lågt klimatavtryck och uppvärmningen sker med värmepumpar. Även om gränsvärdesreglering inte är nödvändig, kan skyldigheten att upprätta klimatdeklarationer styra även småhusbeståndet och dem som beställer, producerar eller finansierar småhus i en mera klimatvänlig riktning. Emellertid är kostnaden för att upprätta en klimatdeklaration vid småhusbyggande mera betydande i förhållande till projektets volym än vid stora byggprojekt. Även om småhus redan nu byggs så att de får lågt klimatavtryck, medför klimatdeklarationen en administrativ kostnad för företag inom småhusbyggande. Emellertid minskar denna kostnad betydligt när projekteringsprogrammen utvecklas och byggandet blir allt mera baserat på informationsmodeller.

En större kostnad för företagen än den som orsakas av klimatdeklarationen uppstår när de måste öka sitt kunnande och utveckla sin verksamhet så att den uppfyller regleringen om koldioxidsnålt byggande. För att nya tillvägagångssätt och lösningar ska utvecklas krävs att företagen satsar på utvecklingsarbetet. Likväl har de utgifter som detta medför för företagen karaktären av investeringar som kan antas producera kassaströmmar när nya fungerande lösningar har utvecklats och tagits i bruk i företagen. Redan skyldigheten att upprätta en klimatdeklaration ökar kunnandet i de organisationer som använder beräkningsmetoden, vilket gör det möjligt att utveckla affärsverksamheten mot koldioxidsnålt byggande²³.

Beräkning och optimering av klimatavtrycket kan leda till lägre investeringskostnader för den som påbörjar ett byggprojekt, eftersom lösningar med lättare material som minskar byggnadens klimatavtryck ofta är ekonomiska sett till hela livscykeln. En förutsättning för att denna nytta ska realiseras är att en beräkning av positiva och negativa klimatavtryck enligt klimatdeklarationen utnyttjas i projekteringen av byggnaden²⁴. Denna beräkning synliggör utsläppen vid olika

²¹ Finlands miljöcentral, MRL ilmastovaikutusten arviointi 2021

²² Finlands miljöcentral, MRL ilmastovaikutusten arviointi 2021

²³ Finnish Green Building Council, Vaikutusarvio ilmastoselvityksen laatimisesta rakennushankkeelle 2020.

²⁴ Finnish Green Building Council, Vaikutusarvio ilmastoselvityksen laatimisesta rakennushankkeelle 2020.

projekteringslösningar och gör det möjligt att minska materialåtgången eller söka ersättande produkter. Beräkning av klimatavtrycket för hela livscykeln styr också mot en optimerad energikonsumtion, vilket sänker kostnaderna för byggnadens ägare under användningstiden.

Skyldigheten att använda metoden för beräkning av byggnaders klimatavtryck och utsläppsdata-basen när klimatdeklarationen utarbetas skapar ett nationellt harmoniserat sätt att beräkna byggnaders positiva och negativa klimatavtryck, vilket gör det möjligt att jämföra byggnaders klimatavtryck under deras livscykel. Jämförbarheten förbättrar möjligheterna att utveckla nya byggmaterial och byggmetoder som ger allt lägre utsläpp. Den nationella utsläppsdata-basen synliggör byggprodukters klimatavtryck och gör det möjligt att jämföra dem, vilket kan främja utvecklandet av koldioxidsnåla byggprodukter och öka efterfrågan på dem. De värden på klimatavtrycket för olika byggprodukter som ingår i utsläppsdata-basen uppmuntrar projektörerna att välja produkter med lågt klimatavtryck och byggvarubranschen att utveckla sådana produkter och upprätta miljödeklarationer för dem. De gränssnitt till databasen som ska skapas ska göra det möjligt att använda uppgifterna i utsläppsdata-basen i datorprogram för informationsmodellbaserad byggnadsprojektering. Detta gör att de uppgifter som behövs för klimatdeklarationen fås automatiskt med hjälp av en informationsmodellbaserad katalog med byggnadsdelar.

Byggnaders livscykelegenskaper samt utredningar om bygg- och rivningsmaterial

När byggnader planeras så att de får en lång livslängd och utrymmen och konstruktioner kan varieras främjas en lång livscykel, eftersom varierbarheten gör det möjligt att använda utrymmena på olika sätt enligt behov. Hur lång livslängd en byggnad får och huruvida den rivs innan dess tekniska livslängd är nådd beror i verkligheten på ett stort antal faktorer. Genom den föreslagna ändringen kan man inte inverka på alla dessa faktorer. När en byggnad som är långlivad och kan varieras används till slutet av dess livslängd blir den förmånligare för ägaren än om den måste rivas tidigare och byggs upp på nytt (hänvisning till projektet Purkuko). Att en byggnad får lång livslängd är därför i regel positivt för byggnadens ägare. Emellertid kan det bli dyrare för den som påbörjar ett byggprojekt att projektera och bygga en ny byggnad som är långlivad och kan varieras jämfört nuvarande sätt att bygga nytt. Om en byggnad rivs innan dess tekniska livslängd är nådd trots att den är planerad så att den ska vara långlivad och kunna varieras, går insatserna för detta förlorade, varvid totalkostnaderna för ägaren under byggnadens livscykel blir högre än med dagens sätt att bygga nytt.

När kravet är att byggnader planeras så att de olika materialen är så långlivade och underhållbara som möjligt och så att de när byggnaden rivs kan skiljas åt och återvinnas uppmuntras företag inom projekteringsbranschen och byggvaruindustrin att utveckla lösningar för byggnadsprojektering samt byggnadsmaterial som svar på denna utveckling. Nuvarande byggtekniska lösningar möjliggör ofta inte att delar demonteras, skiljs åt och återanvänds

Byggkostnaderna kan stiga åtminstone till en början, eftersom de nya lösningarna för livslängdsplaneringen och livscykelegenskaperna kräver planeringsarbete. Om byggnadsdelar lättare kan återanvändas och återanvändningen också blir vanligare kan detta inverka på kostnaderna för byggmaterial. Kostnaderna för byggmaterial avtar likväl inte nödvändigtvis rätlinjigt, eftersom affärsverksamheten kring återvinningen även framöver kan vara relativt arbetskraftsintensiv. I gengäld bedöms såväl nya projekteringslösningar som en ökande affärsverksamhet kring återvinningen skapa innovationer för byggbranschen samt ny sysselsättning i Finland²⁵.

²⁵ Finlands miljöcentral, MRL ilmasto vaikutusten arviointi 2021

När byggnadernas livslängd blir längre blir konsekvensen för byggbranschen inte att byggandet minskar, utan nybyggandet kan på lång sikt i någon mån ersättas av renovering som också det är material- och arbetskraftsintensivt.

Om beståndet av nya byggnader under de kommande åren är mera varierbart än för närvarande, är det sannolikt att man vid totalrenoveringar i framtiden i allt högre grad bör beakta hur byggnader kan byggas om för att lämpa sig bättre för nya användningssätt. Detta förutsätter att företag i renoveringsbranschen, särskilt de som sköter projektering, skaffar sig nytt kunnande. Emellertid skulle ökande av ändring i användningssättet eller andra stora ombyggnader skapa nya slag av arbete och en ny marknad i byggbranschen. Även byggmaterialen bör då utvecklas så att de blir mera långlivade och eventuellt kan repareras, vilket främjar produktutvecklingen för nya material i företagen. Genom utbytbarhet avser man att skapa en marknad också för produkter som kan återanvändas.

Genom att skyldigheten att göra en utredning om bygg- och rivningsmaterial lyfts upp på lagnivå understryks vikten av att mängden bygg- och rivningsmaterial beräknas. När skyldigheten att göra en utredning om bygg- och rivningsmaterial utsträcks till att gälla alla tillståndspliktiga byggprojekt synliggörs mycket större mängder bygg- och rivningsmaterial än för närvarande vilket möjliggör skapandet av ett nationellt avfallsregister. För närvarande finns det inte vidare exakta uppgifter om hur mycket bygg- och rivningsmaterial som uppkommer och särskilt inte om hur avfallsmängderna varierar mellan regionerna. Genom att bygg- och rivningsmaterial registreras i en digital databas blir det möjligt att statistikföra bygg och rivningsmaterial exaktare än i dag. En digital databas erbjuder en möjlighet att dela information på marknads- och bytesplattformar för rivningsmaterial, vilket erbjuder företagen möjligheter att utveckla sina funktioner i fråga om bygg- och rivningsmaterial och kan ge upphov till ny affärsverksamhet kring återvinningen av bygg- och rivningsmaterial. Att bygg- och rivningsmaterial rapporteras till den digitala databasen samt de nya affärsmöjligheter som detta öppnar skapar sannolikt arbetstillfällen i företagen, det vill säga effekten på sysselsättningen bedöms således bli positiv. Förslaget skulle därigenom effektivisera styrningen av återvinningen av avfall och via digitala rapporteringsplattformar och handelsplatser främja uppkomsten av en marknad för bygg- och rivningsmaterial.

En utredning om bygg- och rivningsavfallet ska redan i dag göras i alla projekt där avfallsmängden inte är ringa. Förslaget medför alltså inga ändringar eller nya skyldigheter för projekt där det uppkommer betydande mängder bygg- eller rivningsmaterial. Utredningsskyldigheten i samband med anmälan om och behandling av rivningsmaterial får inte direkta och omedelbara konsekvenser för den som påbörjar ett projekt, den som projekterar ett rivningsprojekt, rivningsentreprenören eller den som transporterar bort materialet. När utredningsskyldigheten utsträcks till att gälla alla tillståndspliktiga byggprojekt omfattar skyldigheten också de projekt där det tidigare har ansetts att mängden bygg- eller rivningsmaterial som uppkommer är ringa. I sådana tillståndspliktiga projekt ökar utredningsskyldigheten i någon mån kostnaderna för den som påbörjar projektet. Vid små rivningsprojekt är den relativa kostnaden för att utarbeta utredningen större än vid stora projekt.

Tillståndssystemet för byggande

Om skyldigheterna vad gäller ansökan om tillstånd förenhetligades i kommunerna skulle det klargöra praxisen för tillståndsansökan för den som ansöker och de projekterare som biträder sökanden. Det som föreslås skapar klarhet särskilt i fråga om tillstånden för reparationer och ändringar och vilka reparationsprojekt som kräver bygglov. Prövning av ett placeringstillstånd

kan inte ersätta behovet av planläggning, men det kan bespara den som ska påbörja ett byggprojekt utgifterna för färdigställandet av en projekteringsmodell ifall projektet inte kan genomföras på den tilltänkta platsen. På så sätt kan det även i fortsättningen förekomma en viss variation i kommunerna vad gäller definitionen av projekt som kräver bygglov. Planeringsbyråerna skulle ha nytta av enhetliga förfaranden, eftersom även de kunde förenhetliga sina verksamhets-sätt på riksnivå när skillnaderna mellan olika kommuner minskar. Även för småhusfabrikerna skulle ändringen vara viktig, om olika tolkningar i olika kommuner försvann eller minskade märkbart inom planeringen av produktionen. Det skulle också främja konkurrensen mellan husfabriker.

Den som ansöker om bygglov kan, om den vill, ansöka om ett separat placeringstillstånd för byggprojektet, där en granskning av byggprojektets områdesanvändning görs separat och före fasen för granskning av väsentliga tekniska krav. För tillståndssökandena kan fasen för granskning av områdesanvändningen i anslutning till ett placeringstillstånd påskynda projekten i situationer där planläggningen inte är uppdaterad, projektet avviker från planen eller där det inte finns någon detaljplan för området. Tillståndssökanden får innan planerna tas till en tekniskt detaljerad nivå tillräcklig bekräftelse på om det tilltänkta projektet över huvud taget är möjligt att genomföra eller inte. När byggnadens placering kan avgöras i ett tidigt skede behöver planeringen i genomförandefasen, beroende på situationen, inte ändras på grund av eventuella ändringar i anslutning till placeringen i samband med beslutet om genomförandetillstånd. Detta påskyndar planeringen av byggandet och minskar behovet av att ändra planerna samt minskar kostnaderna i anslutning till planeringen.

Projektering utifrån informationsmodeller minskar behovet av att lämna in uppgifter separat. I övergångsfasen bör planeringsbyråerna uppdatera sina system så att de motsvarar definitionerna för interoperabilitet. Informationsmodellerna minskar också projekterarnas arbete med klimatdeklarationer för byggnaderna och bedömning av byggnadernas klimatavtryck. Användningen av en informationsmodell beräknas minska arbetet med att sammanställa den mängdförteckning som behövs som utgångsmaterial för klimatdeklarationen och tillståndsbehandlingen med i genomsnitt cirka hälften. När praxisen med informationsmodellering utvecklades antogs det att det fanns potential att märkbart effektivisera kalkyleringsprocessen.²⁶

Information som tagits fram i samband med tillståndsbehandlingen och registrerats i systemet, och som är öppen, aktuell och tillgänglig, kan också fungera som utgångsinformation för framtida byggprojekt, oberoende av om de är ändringar av användningsändamålet, utvidgningar eller reparationer. Detta leder till kostnadsbesparingar i den fas då projekten planeras, och likaså vad gäller underhållet och skötseln av byggnader. Tillgänglig och uppdaterad information gör det möjligt att utveckla applikationer i anslutning till fastighetsskötsel och underhåll som utnyttjar artificiell intelligens, med hjälp av vilka fastighetsägarna kan få automatiska påminnelser om fastigheternas behov av service. Utnyttjandet av applikationer med artificiell intelligens möjliggör ett oräkneligt antal olika tillämpningsobjekt och tjänster för fastighetsägarna, liksom nya marknader för de företag som erbjuder sådana här tjänster. Exempel på sådana här tillämpningsobjekt för artificiell intelligens är planering av inventarierna i lägenheter, bedömning av energiproduktionsmetoders effektivitet och fastighetsskötsel vid rätt tidpunkt.

²⁶ Finnish Green Building Council 2020

När tillståndsbehandlingen börjar basera sig på informationsmodeller möjliggörs en smidig och enhetlig behandling av byggnadsuppgifter både i planeringen av byggnader och i myndighetsbehandlingen av dessa planer. Tillståndsbehandling utifrån informationsmodeller skulle stödja en digitalisering av byggandet, vilket kunde öka produktiviteten inom byggnadsbranschen.

Organiseringen av byggnadstillsynen

Inom företagsfältet har förslaget konsekvenser både för företag som erbjuder planerings- och konsultservice och för byggföretagens verksamhet. Också husfabriker och fastighetsutvecklare påverkas av byggnadstillsynens organisering. Också leverantörer av informationssystem uppskattas påverkas i någon mån.

Kommunernas byggnadstillsyn har särskilt från företagarkåll kritiserats för att olika kommuners tolkning av de nationella byggbestämmelserna varierar. Variationen i tolkningarna medför bland annat extra planeringskostnader för företagen. En lösning som bedömts uppfylla bestämmelserna i en viss kommun kanske inte godkänns i en annan kommun. Variationen i tolkningarna medför oförutsägbarhet i myndighetsprocesserna och kan leda till förseningar i genomförandet av projekten.

Ett ökande samarbete mellan kommunerna särskilt gällande tillämpningen av nationella tekniska bestämmelser för byggprojekt av mer krävande svårighetsklass ger tolkningarna större förutsägbarhet. Om planerarna hade möjlighet att träffa och på jämlik basis diskutera bestämmelserna med kunniga myndigheter möjliggörs en bättre rådgivning som tillför processen mer värde.

Alla detaljer i ett bygge ingår inte nödvändigtvis i planeringsmodellen. Det gäller framför allt planeringslösningar för projekt av mer krävande svårighetsklass, som lever och utvecklas under hela byggprocessen. Ju kunnigare och ju bättre insatt myndigheten är i byggbestämmelserna, desto bättre kan myndigheten verka för att ett projekt lyckas tekniskt på alla sätt. När det i en kommun med få invånare blir aktuellt med ett byggprojekt av mer krävande svårighetsklass skulle det vara till fördel att en myndighet som bara sällan sköter sådana projekt får sakkunnig-hjälp av en instans som har erfarenhet av projekt av krävande svårighetsklass. Sådana projekt av krävande svårighetsklass kan till exempel vara stora byggnader avsedda för turism, jordbruk eller annan företagsverksamhet.

Största delen av de nya småhusen byggs idag som färdighus av olika färdighetsgrad. Enligt Föreningen för hustillverkare i Finland, Pientaloteollisuus PTT Oy, är det vanligaste sättet att skaffa ett nytt småhus att köpa en inflyttningsklar husleverans som omfattar ca 70-80 procent av det färdiga huset. Ett traditionellt huspaket, som var en vanlig lösning ännu för ett tiotal år sedan, omfattar omkring en tredjedel av arbetet på ett färdigt hus.²⁷ Förändringen på småhusmarknaden har skett snabbt, vilket ytterligare lyft fram efterfrågan på att det inte ska finnas någon onödig spridning gällande myndigheternas tolkningar av byggnadsbestämmelserna.

Från fastighetsutvecklarnas håll fokuseras förväntningarna på byggnadstillsynen mera på projektens inledande skede. Ofta är det redan vid den förberedande planeringen av ett projekt viktigt att veta vilka tolkningar av byggnadsbestämmelserna som påverkar byggnadskostnaderna som är att vänta. När det gäller projekt av mer krävande svårighetsklass vill man för att undvika överraskande kostnadsförändringar redan i god tid veta hur bestämmelserna kommer att tolkas

²⁷ Kimmo Rautiainen: Pientaloteollisuus ja omakotirakentaminen muutosten keskellä. RY Rakennettu Ympäristö 1:2020 s. 14-17.

i det skede projektet genomförs. Gränsöverskridande samarbete mellan kommunerna är ägnat att främja tolkningarnas förutsägbarhet.

De företag som levererar informationssystem skulle uppskatta ifall myndighetsprocesserna i olika kommuner var mer enhetliga. Det är då lättare att skapa och utveckla systemen, vilket också sänker systemens anskaffnings- och underhållskostnader per enhet.

Ansvar

De ekonomiska konsekvenserna av genomförandeansvaret för den huvudansvariga genomföraren kan vara betydande om det inte finns aktörer som kan bära ansvaret. Oron är att mindre aktörer ska försvinna från marknaden och att stora företag ska gynnas.²⁸ Möjligheten att i etapper byta ut den huvudansvariga genomföraren medför inga betydande ekonomiska konsekvenser.²⁹

Eftersom förslaget tillåter sidoentreprenader och olika entreprenadformer, såsom allianser, blir de negativa ekonomiska konsekvenserna mindre än vad som uppskattats i Owl Groups och VTT:s rapport.

Tidsplansansvaret för den som ska påbörja ett byggprojekt kan påskynda genomloppstiderna för byggandet, vilket skulle förbättra produktiviteten inom branschen. Större uppmärksamhet på tidsplanen och därigenom förbättrad kvalitet skulle minska livscykelkostnaderna.³⁰

Skyldigheten för den ansvariga arbetsledaren att skaffa sig intyg kan i början begränsa utbudet på behöriga ansvariga arbetsledare.³¹

Samverkansskyldigheten har inga negativa konsekvenser för företagens affärsverksamhet. Den leder till positiva ekonomiska konsekvenser för företagen i och med att identifieringen av fel minskar mängden reparationsarbeten medan byggandet pågår och efter att byggnaden är färdigställd. Detta leder sannolikt också till en minskning av kostnaderna för att utreda bakgrunden till problem samt rättegångskostnader. Process- och tidsvinsterna leder också till märkbar nytta när reparationsprocesserna minskar.³²

Ansvarstiden ökar kostnaderna ifall det tecknas en eventuell ansvarsförsäkring. Det är sannolikt att de största kostnaderna kommer att orsakas av företag som har flest kvalitetsbrister. En realisering av ansvaret skulle avlägsna sådana företag från marknaden, vilket i sin tur kunde förbättra kvaliteten på byggandet som helhet. På längre sikt kunde en eventuell förbättring av kvaliteten leda till mindre reparationskostnader, vilket alla parter skulle ha nytta av.³³ Ansvarsförsäkringar för projekterare skulle ur försäkringsbolagens perspektiv vara dålig affärsverksamhet och på kort sikt kunde priset på ansvarsförsäkringar stiga så att det överskred ökningen av det verkliga ansvaret. I det skede orsakssambanden för garantifel utreds uppstår det kostnader för alla parter. En eventuell förbättring av kvaliteten minskar emellertid felet och behovet av utredningar.³⁴

²⁸ Owl Group och VTT (2020). Rakentamisen vastuut MRL-uudistuksessa, s. 15.

²⁹ Owl Group och VTT (2020). Rakentamisen vastuut MRL-uudistuksessa, s. 16.

³⁰ Owl Group och VTT (2020). Rakentamisen vastuut MRL-uudistuksessa, s. 13.

³¹ Owl Group och VTT (2020). Rakentamisen vastuut MRL-uudistuksessa, s. 21.

³² Owl Group och VTT (2020). Rakentamisen vastuut MRL-uudistuksessa, s. 23.

³³ Owl Group och VTT (2020). Rakentamisen vastuut MRL-uudistuksessa, s. 29.

³⁴ Owl Group och VTT (2020). Rakentamisen vastuut MRL-uudistuksessa, s. 32.

Behörighet

Det centraliserade system som föreslås för påvisandet av projekterares och arbetsledares kompetens förutsätter att projekterarna och arbetsledarna kan skaffa sig ett kompetensbevis från en aktör som bemyndigats av miljöministeriet. Det tidsbundna intyget ska vara avgiftsbelagt och priset kan fastställas till samma nivå som eller, beroende på situationen, till en högre nivå än det obligatoriska kompetensbevis som upprättare av energicertifikat behöver och som kostar cirka 300 euro. Dessutom kan den som vill skaffa sig behörighet bli tvungen att komplettera sitt kunskande genom avgiftsbelagda kurser.

Med tanke på utbildningssystemet ökar ändringsförslaget eventuellt efterfrågan på lägre högskoleexamen i förhållande till högre högskoleexamen, vilket kan ha en positiv inverkan på lönebildningen för projekterare som avlagt lägre högskoleexamen. Även det att en projekterare som har specialiserat sig inom utbildningen snabbare kan börja arbeta med ansvarsfulla projekteringsuppgifter har en positiv inverkan på lönebildningen.

Det system som föreslås för påvisande av kompetens ökar företagsverksamheten, eftersom det inom branschen skulle uppkomma företag som sköter registren. Det är också möjligt att de nuvarande företagen eller organisationerna skulle börja sköta registerföringen.

Planmässigt bruk och underhåll av byggnader

Existensen av en bruks- och underhållsanvisning som är digital och som beaktar en byggnads skick i realtid skulle medföra nya möjligheter i fråga om uppgifterna i anknytning till underhåll och planering av byggnader. När det gäller reparationer och ändringar av byggnader skulle behovet av att genom olika utredningar klarlägga en byggnads skick i samma omfattning som nu minska, vilket även skulle minska projekteringskostnaderna. Projekteringsarbete prissätts i regel per timme, vilket innebär att detta skulle bidra till att sänka priset för projekteringen. Dessutom skulle en digital bruks- och underhållsanvisning minska behovet av att göra separata granskningar av byggnaders skick och den byggnadsteknik som finns i byggnaderna för de företag som underhåller byggnader. Till exempel i samband med en beställning av underhållsåtgärder sparar de uppgifter om anordningar, underhållsintervall och utrustning som finns i bruks- och underhållsanvisningen in kostnader för både ägaren och företaget samt påskyndar åtgärderna. Existensen av en digital och uppdaterad bruks- och underhållsanvisning skulle erbjuda nya möjligheter till affärsverksamhet för de företag som erbjuder underhållstjänster för byggnader och kunde ge upphov till helt nya servicelösningar för branschen. Om det går att få fram ett enhetligt digitalt format för bruks- och underhållsanvisningarna är det mycket sannolikt att digitaliseringen av bruks- och underhållsanvisningarna kunde leda till nya innovationer, exempelvis till att det utvecklas mobila applikationer för underhåll och skötsel av byggnader.

Genom interoperabla uppgifter i den digitala bruks- och underhållsanvisningen säkerställs det att byggnadernas ägare har tillgång till historiken över underhålls- och reparationsåtgärder samt möjlighet att uppdatera uppgifterna med hjälp av de nuvarande programmen via olika gränssnitt. Om datainnehållet är interoperabelt medför överföringen och användningen av data inga betydande tilläggskostnader för företagen.

Byggnadens ägare får stor nytta av den digitala bruks- och underhållsanvisningen, eftersom ägaren alltid kommer att ha uppdaterad information om byggnadens skick och dess reparationshistoria, och följaktligen bättre förståelse för nödvändigheten av skötsel-, reparations- och underhållsåtgärder som stöder en lång livscykel för byggnaden. Av bruks- och underhållsanvisningen framgår även åtgärder som vidtagits av tidigare ägare. Regelbunden och vid rätt tidpunkt

utförd skötsel och reparation av en byggnad och den teknik som finns i den medför ekonomiska fördelar för byggnadens ägare och bidrar till att byggnaden hålls i skick och får en lång livscykel. Det bidrar också till att upprätthålla byggnadens värde. En ändamålsenlig användning av byggnaden kan minska byggnadens driftskostnader. Kostnaderna för att hålla bruks- och underhållsanvisningen uppdaterad uppskattas vara skäligen för byggnadens ägare.³⁵

Skyldigheten att besikta byggnader med högt användarantal skulle skapa efterfrågan på företag som erbjuder sådana tjänster, vilket skulle öka utbudet på dessa tjänster och efterfrågan på experter som utför sådana här besiktningar. Det ska gå att på ett naturligt sätt kombinera besiktningen med andra obligatoriska periodiska granskningar av byggnadens tekniska system, vilket innebär att den inte beräknas medföra några betydande tilläggskostnader för byggnadens ägare. De byggnader som kommer att omfattas av den obligatoriska besiktningsskyldigheten är i princip relativt stora, eftersom skyldigheten kommer att gälla enbart byggnader med högt användarantal. Som billigast kan en besiktning kosta cirka 2 000–3 000 euro. Om besiktningens intervall är tio år, skulle kostnaden vara cirka 200–300 euro per år.

För de företag som äger byggnader med högt användarantal skulle skyldigheten innebära en besiktningsskostnad som återkommer med högst tio års mellanrum. Besiktningen beräknas inte medföra några betydande tilläggskostnader för byggnadernas ägare.³⁶ Å ena sidan bidrar en besiktning till att hålla byggnadens konstruktioner och system i skick. Nyttan av en besiktning överstiger sannolikt kostnaderna för den, åtminstone vad gäller företag som annars inte aktivt följer läget med byggnadernas konstruktioner och tekniska system. Å andra sidan beror nyttan i hög grad på vilka ytterligare åtgärder byggnadens ägare vidtar vad gäller brister som eventuellt upptäckts i samband med besiktningen. Besiktningen synliggör åtminstone sådana här brister och reparationsbehov, vilket bidrar till att byggnaden hålls i skick. Att en byggnad hålls i tillräckligt gott skick ligger ofta även i ägarens intresse. Ägaren ansvarar för byggnadens underhåll och de kostnader som detta medför kan inte anses bero på besiktningsskyldigheten, även om besiktningen i sig skulle lyfta fram reparationsbehov.

Eftersom besiktningen ska utföras av en certifierad besiktare ökar detta i viss mån efterfrågan på sådana här experter. För dem som har den yrkeskunnighet som krävs för att utföra besiktningar tillkommer en kostnad för certifieringen av deras yrkeskompetens. Eftersom det ännu inte finns sådana här certifikat och inte heller aktörer som utfärdar dem är det inte möjligt att i detta skede uppskatta hur stor denna kostnad blir. Det är fråga om en engångskostnad som motsvarar priset för att skaffa fram certifikatet och den upprepas när certifikatet har löpt ut om personen vill förnya sin yrkeskompetens.

4.2.2.3 Konsekvenser för offentliga ekonomin

Landskapsplan

De direkta ekonomiska konsekvenserna av landskapsplanläggningen utgörs av kostnaderna för utarbetandet av planen. De bedöms minska något eftersom samordningen av kommunernas områdesanvändning och planeringen av bebyggelsestrukturen inte längre ska höra till landskapsplanläggningens uppgifter. Bedömningen är likväl förenad med betydande osäkerhet, eftersom lagförslaget ger landskapsförbunden en omfattande prövningsrätt när det gäller omfånget av det innehåll i landskapsplanen som saknar rättsverkan och som återspeglar sig direkt i kostnaderna för att utarbeta planen. Det att landskapsplanen inriktas på behandlingen ärenden som gäller

³⁵ Finlands miljöcentral, MRL ilmastovaikutusten arviointi 2021

³⁶ Finlands miljöcentral, bedömning av MBL:s klimatkonsekvenser 2021

landet eller landskapet minskar likväl överlappningen i planläggningen och ökar flexibiliteten i planhierarkin. Detta bedöms få positiva ekonomiska effekter med hänsyn till de resurser som används för planläggningen i kommunerna och landskapsförbunden.

Genom begränsningen av rättsverkningarna av landskapsplanen minskar planhierarkin i fråga om de ärenden som enligt lagförslaget inte ska behandlas med rättsverkan i landskapsplanen. Begränsningen av rättsverkningarna av landskapsplanen påskyndar den planläggning som behövs vid genomförandet av olika former av områdesanvändning och projekt, eftersom en stor del av dem kommer att kunna genomföras direkt genom kommunal planläggning utan behandling på landskapsplanenivå. I fortsättningen grundar sig placeringen av dessa och anpassningen av dem efter övrig områdesanvändning på utredningar som omfattar bara en kommun i stället för en utredning på landskapsnivå som i dag. Detta bedöms medföra positiva ekonomiska effekter särskilt ur näringslivets synvinkel.

Begränsningen av rättsverkningarna bedöms också medföra negativa ekonomiska effekter. Den indirekta totalekonomiska nytta som kan uppnås genom en övergripande samordnande planering på landskapsnivå bedöms minska, eftersom ändringen också gäller de områdesanvändningsformer och projekt för vilka ändamålsenliga placeringslösningar kräver behandling, jämförelse av alternativ och konsekvensbedömning som omfattar fler än en företagsekonomi kommun. Detta bedöms försvaga möjligheterna att fatta placeringsbeslut som är optimala med hänsyn till ekonomin och miljön särskilt i fall där den bästa placeringslösningen för den aktuella formen av områdesanvändning eller det aktuella projektet inte kan hittas inom en kommuns gränser. Hit kan det bland annat höra verksamheter som är bedrivs i flera kommuners område och som är omfattande eller har nätverksform samt verksamheter som tillgodoser flera kommuners eller hela landskapets behov. Exempel på sådana är till exempel gruvområden och områden för energiproduktion.

Stadsregionplan

De direkta ekonomiska effekterna av stadsregionplanerna sammanhänger med de kostnader som utarbetandet av planerna medför. I stadsregionerna utförs redan för närvarande regional planering bland annat i fråga om transportsystemet. I regionerna utarbetar kommunerna också gemensamma strukturella modeller för markanvändningen eller motsvarande planer vilka inte grundar sig på lagstiftning. En stadsregionplan bedöms i någon mån öka kommunernas arbetsbörda inom regionplaneringen bland annat på grund av de krav gällande deltagande, interaktion och konsekvensbedömning under planeringsprocessen som anges i lagen. På arbetsmängden inverkar i någon mån också hur kommunerna i stadsregionen beslutar att organisera utarbetandet av planen. Stadsregionplanen ersätter likväl de planeringsprocesser som för närvarande används i regionerna och som inte är lagstadgade, och den innebär således inte någon helt ny uppgift utöver de nuvarande.

Utarbetandet av stadsregionplanen förutsätts i nödvändig grad ske i samarbete med behöriga myndigheter, varför även dessa förutsätts ha resurser. Denna konsekvens bedöms emellertid inte vara betydande, eftersom myndigheterna redan nu deltar i planeringen av stadsregionerna särskilt i MBT-avtalsregionerna.

Genom en funktionell, övergripande och samordnande planering av en stadsregion är det möjligt att främja en bebyggelsestruktur och ett transportsystem som är fungerande, ekonomiskt och hållbart och att förebygga bland annat ökande ojämlikhet mellan olika områden i stadsregionen och de negativa följderna av detta. Planen bedöms förbättra bostädernas och arbetsplatsernas inbördes tillgänglighet, vilket kan användas för att stödja bostads- och arbetsmarknadens

funktion samt verksamhetsbetingelserna för näringslivet i stadsregionen. Genom planen kan man också stödja användningen av stadsregionernas befintliga strukturer samt främja utvecklingen av tjänster och samhällstekniskt underhåll över kommungränserna. Konsekvenserna beror på vilka lösningar som väljs i planen och de mera detaljerade planer som ska genomföras, men om de gynnsamma konsekvenser som beskrivits ovan realiserar får det positiva effekter på den offentliga ekonomin. Ur den kommunala ekonomins synvinkel möjliggör en stadsregionplan att regionens resurser riktas effektivt och att en fungerande näringslivsstruktur utvecklas, vilket inverkar på kommunernas skatteintäkter. Utarbetandet av planen främjar också uppkomsten av och innehållet i avtal mellan staten och kommunerna i regionen.

Generalplan

De omedelbara kostnader som generalplaneringen medför bedöms tillta något eftersom samordningen av områdesanvändningen och till exempel styrningen av bebyggelsestrukturen och de stora detaljhandelsenheter inte längre hör till landskapsplanläggningens uppgifter. Detta bedöms likväl inte som helhet få betydande konsekvenser för den offentliga ekonomin. De föreslagna nya kvalitativa kraven på generalplanerna kan öka behovet att utföra utredningar och därmed de kostnader som utarbetandet av generalplaner medför. Genom att i stadsregioner beakta ekonomin i bebyggelsestrukturen kan man i stället för enskilda kommuner stödja den ekonomiska hållbarheten i den funktionella enhet som stadsregionen utgör. Genom en tillräcklig och mångsidig bostadsproduktion och fungerande och hållbara trafiklösningar kan man främja inbördes tillgänglighet mellan bostäder och arbetsplatsområden och på så sätt främja tillgången till arbetskraft och stödja näringsverksamheten i regionen, vilket inverkar positivt på den produktion och de skatteintäkter som skapas där.

Detaljplan

De omedelbara ekonomiska effekterna av detaljplanläggningen på den offentliga ekonomin sammanhänger med de kostnader som utarbetandet av detaljplanen medför. De föreslagna nya kvalitativa kraven på detaljplaner kan öka behovet att utföra utredningar och därmed de kostnader som utarbetandet av detaljplaner medför. De föreslagna kvalitativa krav som gäller tjänsternas tillgänglighet, förutsättningarna för att utveckla tjänsterna i centrumområdena samt trafikarrangemangens funktion och säkerhet kan få positiva effekter på företag som verkar i området och på utbudet av tjänster och antalet arbetsplatser i området, vilket kan få en stödjande inverkan på kommunens skatteintäkter och den offentliga ekonomin.

Deltagande i planläggningen

Begreppet intressent föreslås få ett lite större omfång med beaktande av kraven i SMB-direktivet (2001/42/EG). Eftersom begreppet redan nu tillämpas liberalt bedöms ändringen inte medföra konsekvenser som skulle öka arbetsbördan i planläggningen och få ekonomiska följder för den offentliga ekonomin.

De ändringar som rör information om planlägningsprojekt och stärkande av deltagandet i den tidiga fasen ökar i någon mån arbetsbördan inom planläggningen och medför också ekonomiska effekter. Emellertid föreslås att det genom bestämmelserna ska göras möjligt att mera rätlinjigt än i dag gå vidare från planlägningsprojektets inledningsfas till förslagsfasen i de situationer där planen inte medför betydande konsekvenser och behovet av deltagande inte är accentuerat, varför konsekvenserna av ändringarna i bestämmelserna om deltagande och interaktion som helhet blir obetydliga. När de positiva erfarenheterna av deltagandet stärks i och med att delta-

gande i det tidiga skedet betonas kan man också anta att förutsättningarna för att planläggningsprocessen ska framskrida smidigt förbättras, vilket får en resurssparande inverkan på planläggningen.

Jämfört med gällande lag betonas de föreslagna bestämmelserna om deltagande och interaktion i något högre grad jämförelse och bedömning av alternativ. Bestämmelserna kräver ändå inte att artificiella alternativ konstrueras och jämförs i situationer där det inte finns genuina alternativ. I planläggningen ingår dessutom redan för närvarande rätt allmänt jämförelse och bedömning av alternativ, varför inverkan av ändringarna på arbetsmängden i planläggningsprocesserna bedöms bli liten i synnerhet om man beaktar att det i bestämmelserna talas om centrala val och alternativ.

Konsekvensbedömning i planläggningen

Vilka konsekvenser som ska kartläggas i samband med planläggningen ska bestämmas lite mera utförligt än för närvarande så att bland annat effekter på klimatet betonas. Detta bedöms i någon mån inverka på omfattningen av konsekvensbedömningen och på resursanvändningen. Eftersom bestämmelserna om konsekvensbedömning i högre grad än tidigare betonas att konsekvensbedömningen ska riktas in på konsekvenser som sannolikt är betydande och möjliggör att planens syfte och betydelse beaktas i konsekvensbedömningen, blir denna inverkan rätt obetydlig. När det gäller klimatet blir det också lättare att utföra konsekvensbedömningarna rent praktiskt tack vare att bedömningsmetoderna har utvecklats.

Myndighetssamarbete inom planläggningen

I lagförslaget betonas flexibilitet när det gäller formerna och valet av tidpunkt för myndighetssamarbetet enligt behoven i varje planläggningssituation. Detta främjar smidiga planläggningsprocesser och en ändamålsenlig styrning av de resurser som används för dem. Liberaliseringen av regleringen om utvecklingsdiskussioner och möjligheten att föra dem kommungruppsvis bidrar till att i någon mån minska resursbehovet för diskussionerna. Liberaliseringen av regleringen om de samråd som förs mellan myndigheter om planer gör det möjligt att ordna samråden vid en tidpunkt som är mest ändamålsenlig för planläggningsprocessen i fråga och förbättrar sålunda effektiviteten i resursanvändningen.

Ändringssökande i planläggningen

I propositionen föreslås att bestämmelsen om skyndsam behandling av besvär mot en detaljplan som anses vara av samhällslikt vikt preciseras så att också en plan som är viktig med avseende på näringslivets verksamhetsbetingelser ska anses vara av samhällslikt vikt. Detta kommer i vissa situationer att inverka på hur snabba planläggningsprocesserna blir och på deras förutsättningar att flexibelt motsvara näringslivets behov. Att näringslivets projekt genomförs snabbare har en positiv inverkan på företagsverksamheten, sysselsättningen och skatteintäkterna i området.

Att besvärsrätten i fråga om detaljplaneändringar som är ringa till sina verkningar och som i dag är begränsad till parterna ändras så att den överensstämmer med den besvärsrätt som gäller för andra detaljplaner kan i teorin öka antalet besvärssärenden och fördröja planläggningsprocesserna. Antalet besvär som anförs av andra än parter bedöms dock bli mindre än genomsnittet, varför ändringen i praktiken inte får några betydande konsekvenser. Den behandlingsfas där besvärsrätten utreds slopas samtidigt, vilket bidrar till att göra domstolsbehandlingen av besvärssärenden smidigare.

Tomter

Ändringarna i bestämmelserna om tomtindelning bedöms inte få några betydande ekonomiska konsekvenser. Ändringarna i regleringen om avgifter kan minska kommunens inkomster från avgifterna om den har tagit ut avgifter för de första tomtindelningarna och antalet första tomtindelningar årligen är stort i kommunen. En del av tomtägarna skulle i motsvarande grad få kostnadsbesparingar och behandlingen av tomtägarna när avgifterna fastställs skulle bli jämligare nationellt.

Kommunens lönekostnader kan i framtiden sjunka när behörighetskraven för dem som utarbetar tomtindelningsplaner lindras. I fortsättningen ska också de som avlagt lägre högskoleexamen inom lantmäteriindustrin vara behörig för uppgiften.

Allmänna områden

Ändringarna i bestämmelserna om genomförande av allmänna områden bedöms inte få betydande effekter på den offentliga eller kommunala ekonomin och inte heller på företagens eller andra privata aktörers ekonomi.

I den mån reformen främjar en enhetlig informationshantering i samhället bedöms den på lång sikt också höja kostnadseffektiviteten i allas verksamhet. Sådana ekonomiförbättrande konsekvenser uppstår när information om planering och genomförande av allmänna områden finns tillgänglig för alla utvecklare och användare i en nationellt enhetlig form. En enhetlig informationshantering främjar målet att informationen ska vara aktuell, högkvalitativ och hittbar samt målen gällande systemisk hantering. En enhetlig och öppen informationshantering minskar också risken att olika aktörer bygger i ett gatuområde efter varandra vid olika tidpunkter. När informationshanteringen utvecklas får kommunen en möjlighet att genom tidiga meddelanden om att ärenden inletts informera eventuella aktörer som investerar i infrastrukturkonstruktioner om att en gata ska byggas eller renoveras för att dessa ska kunna förlägga sina aktuella projekt till samma tid.

Det gemensamma beslutsförfarandet för en detaljplan och ett allmänt område bedöms få positiva ekonomiska effekter i synnerhet om myndigheterna inför förfarandet storskaligt. Förfarandet bedöms förkorta den totala tid behandlingen av ärendena tar och förenkla förfarandena ur såväl myndigheternas som intressenternas synvinkel

Vid planeringen av genomförandet av detaljplaner (planeringen av tomter och allmänna områden) föreslås det att beslut ska få verkställas innan de vunnit laga kraft och att planeringen av allmänna områden ska få inledas innan detaljplanen vunnit laga kraft. Att på detta sätt tillåta verkställighet innan beslutet vunnit laga kraft gör processen som helhet snabbare om aktören är redo att ta risken att beslutet ändras i domstol.

Att göra den totala processen snabbare anses allmänt inom ekonomin medföra kostnadsbesparingar. En eventuell ekonomisk effekt uppkommer genom att tid sparas och tjänster fås snabbare. Lyssnande interaktion kan förbättra kvaliteten i planeringen på så sätt att området genomförs på en gång med hög kvalitet och lång livslängd. Den kostnadsbesparing som detta eventuellt medför kan kompensera och överskrida de kostnader som uppstår på grund av den extra tid som interaktiv planering medför. Kostnadsbesparingen eller kostnadsökningen beror likväl i slutändan på myndigheternas tillvägagångssätt.

Dagvatten

Preciseringen av avgiftsgrunderna och förfarandena för dagvattenhanteringen bedöms inte inverka på kommunernas inkomster från avgifterna. Kommunerna har rätt att välja mellan att täcka de kostnader som hanteringen av dagvatten medför med skattemedel, delvis med markanvändningsavgifter och genom att ta ut årsavgifter enligt 5 kapitlet i den föreslagna lagen. Ändringarna i avgiftsgrunderna inverkar inte på kommunens kostnader, varför inte heller de kostnadsgrundade inkomsterna minskar. Däremot kan avgifterna innebära att kundernas ekonomi påverkas olika när en del får lägre avgift och andra högre.

När avgiften grundar sig på självkostnadsvärdet prissätts verksamheten inte affärsekonomiskt. Principen gäller redan nu fastän den inte nämns i lagen, varför denna ändring inte bedöms få ekonomiska konsekvenser.

Årsavgiften för dagvatten ska vara skälig och grunda sig på den nytta som ägaren eller innehavaren av den byggda fastigheten får. Vid beslut om avgiftsgrunderna ska ett interaktivt förfarande iaktas. Förfaranden grundade på allmänna förvaltningslagar nämns redan i motiveringarna till gällande lag, varför det inte bedöms att regleringen förändras på ett sådant sätt att förändringen får betydande konsekvenser för ekonomin. Skälighetskravet nämns redan i 103 m § i gällande lag, varför det inte heller i detta avseende bedöms att regleringen förändras materiellt även om grunden nämns också i bestämmelsen om fastställande av avgifter.

I propositionen föreslås en övergångstid på ett år för att omarbeta taxan. Enligt förslaget behöver taxan omarbetas bara om betalningsgrunderna inte i tillräcklig grad uppfyller den föreslagna bestämmelsen. Detta bedöms ge tillräckligt med tid för förberedelser så att det extra arbete som reformen orsakar inte medför en administrativ börda i kommunerna som är större än ringa. Förändringar i den administrativa bördan beskrivs närmare i avsnitten om konsekvenser för myndigheterna och om samhällsliga konsekvenser.

Markpolitiken

Omarbetningen av bestämmelserna om genomförandet av markpolitiken och planerna bedöms inte inverka på den offentliga ekonomin eller kommunernas ekonomiska ställning generellt. Kommunerna ska inte enligt förslaget åläggas nya uppgifter vad gäller genomförandet av planer. I uppgifterna vid gatu- och parkbyggnad föreslås inga ändringar. Inte heller i fråga om anskaffning av tomter, regleringen om bullerbekämpning eller ansvaret för sanering av förorenad mark föreslås någon ny reglering.

Kommunernas årliga kostnadsansvar för dessa uppgifter är vad gäller kostnaderna för byggande, grundläggande reovering och underhåll av konstruktioner sammanlagt ca 1,5 miljarder euro. Bestämmelserna om kvalitetskraven för genomförande av allmänna områden i lagen är till den grad allmänna och flexibla att ändringarna inte bedöms inverka på dessa byggnads- och underhållskostnader.

Förslagen leder till små ändringar i kommunernas administrativa förfaranden eftersom ett eventuellt markpolitiskt program ska offentliggöras på webbplatsen och eftersom varje kommun en gång om året på sin webbplats ska sammanställa ett sammandrag av de metoder som använts i markpolitiken. Dessutom ska det ur bokföringen eller på annat sätt samlas uppgifter för allmänheten om hur genomförandet av planområdet framskrider och om de avgifter som avvänts för att finansiera detta. Vidare ska det ordnas möjligheter till interaktion när det markpolitiska programmet utarbetas. Den lilla extra belastning som den administrativa bördan orsakar bedöms

utgöra en del av de normala kostnaderna för förvaltningen i markanvändningssektorn. Den bedöms inte ha ekonomisk betydelse med beaktande av att tillskottet till den administrativa börda som kommuns markpolitik medför står i proportion till volymen av den markpolitiska verksamheten i den aktuella kommunen.

Ändringarna och preciseringarna i regleringen om de markpolitiska avgifterna kan inverka på hur kommunen finansierar sina uppgifter och samlar in medel av sina medlemmar för att sköta uppgifterna. Eftersom kommunerna finansierar verksamheten inom markanvändningssektorn med egna medel, skatter och kundavgifter som den tar ut av medlemmarna inverkar eventuella ändringar i avgiftsgrunderna i regel inte på tidbehandlingen kommunens ekonomiska ställning. En ändring i avgiftsgrunderna innebär likväl att kommunen i tillräcklig grad måste bereda sig på ändringar i intäkterna av avgifterna i sina ekonomiska prognoser så att ändringen blir behärskad och kan beaktas i den ekonomiska planeringen.

När betalningsbasen förändras i kommunen syns de ekonomiska återverkningarna så att de kommunmedlemmar som äger mark i ekonomiskt hänseende påverkas annorlunda än övriga kommunmedlemmar.

Med hjälp av de markpolitiska instrument som enligt förslaget ska slopas har kommunen från fall till fall kunnat befria sig från sitt kostnadsansvar vid anskaffning av gator eller genomförande av allmänna områden. Kostnadsansvaret har i sådana fall övergått till områdets ägare eller innehavare eller någon annan privat aktör. Antalet kommuner som har använt sig av de instrument för att överföra genomförandeansvaret som nu slopas bedöms vara litet, och dessa kommuner bedöms ha använt instrumenten bara en eller några gånger. En del av instrumenten, såsom 112 § i MBL, har inte använts i någon kommun. Redan på grund av denna sparsamma användning bedöms de ekonomiska konsekvenserna av ändringarna bli mycket små och i största delen av kommunerna neutrala. Konsekvenserna beror också på om de som i bestämda områden påförts genomförandeansvaret redan har hunnit genomföra områdena eller om genomförandet ännu inte är klart när uppgiften enligt förslag avskaffas på grundval av övergångsbestämmelserna i lagen.

En till storleken jämförbar men motsatt ekonomisk konsekvens drabbar den aktör som genomförandeansvaret överförs till. Det bedöms att konsekvensen som engångsföreteelse kan vara betydande när den drabbar en enskild persons, en sammanslutnings eller ett företags ekonomi.

Under beredningen har det inte funnits tillgång till närmare uppgifter om vad innehållet i eventuella skyldigheter som upphävs innebär tidsmässigt eller kvalitativt och inte heller om ansvarrets ekonomiska betydelse eller de ansvariga aktörerna. Det är möjligt att alla sådana arrangemang har ordnats och verkställts innan den frist som fastställs i övergångsbestämmelsen löpt ut. I ett sådant fall har regleringen inga ekonomiska konsekvenser.

De uppgifter som kommunerna har enligt den föreslagna lagen hör inte till de statsandelsuppgifter som räknas upp i 1 § i lagen om statsandel för kommunal basservice (statsandelslagen, 1704/2009). Följaktligen medför en eventuell ändring i uppgiften eller i finansieringsbehovet för den genom denna proposition inte något behov att ändra den kostnadsfördelning som avses i 59 § i nämnda lag. Som kostnader för statsandelsuppgifter betraktas inte heller anskaffning eller arrendering av markområden som behövs vid verkställigheten av statsbidragsuppgifter.

Den till sin ekonomiska betydelse största uppgift som påförs kommunerna i denna lag är att bygga gator, parker och motsvarande områden. Dessutom ska kommunen förvärva de tomter som i detaljplaner anges som allmänna, såsom tomter som anvisats för daghem, skolor, kultur, idrott eller sociala tjänster. Medel för att täcka dessa kostnader får samlas in förutom genom

skatter också genom obligatoriska offentligrättsliga avgifter, markanvändningsavgifter och dagvattenavgifter. Dessutom har det annanstans i lagstiftningen kunnat föreskrivas om användningsavgifter för utrymmet på gatorna. En sådan är exempelvis den avgift för tillfällig användning av gatumiljö som anges i 14 b § i lagen om underhåll och renhållning av gator och vissa allmänna områden. För att ta ut avgifter som täcker kostnaderna använder kommunerna också avtal, men i dem är avgifterna i allmänhet inte bundna så att de nödvändigt och på sätt som är karakteristiska för lagstadgade intäkter från avgifter styrs till att täcka utgifterna.

I markpolitikens inkomster inbegrips i allmänhet arrende- och försäljningsintäkterna för tomter som kommunen äger. Dessa inkomster brukar i motsats till lagstadgade eller avtalsgrundade markanvändningsavgifter likväl inte styras till att täcka utgifterna på det sätt som beskrivs ovan.

För byggande av gator togs det fram till början av 1990-talet ut en kommunal avgift för gatubyggna. Denna och en del andra avgifter ersattes år 1993 med fastighetsskatten. Enligt motiveringarna i regeringens proposition om fastighetsskattelagen är en viktig bakgrundssynpunkt till fastighetsskatten att fastighetsägarna i betydande grad drar nytta av investeringar i bebyggelsestrukturen och den offentliga servicen. Dessa kan både öka den löpande nytta som fås från fastigheter och – till och med i betydande grad – höja fastigheternas värde. En faktor som det eftersom den inverkan på beskattningen av fastigheter var skäl att beakta var förmåns- eller nyttoprincipen enligt vilken det var motiverat att fastighetsägarna deltog i finansieringen av de offentliga utgifterna i fråga. (RP 50/1992, s. 3).

Så som konstaterades när fastighetsskatten infördes genom lagstiftning, är fastställande av skatteleppet fortfarande ett möjligt sätt för kommunen att finansiera genomförandet av gator. En skatt kan användas till exempel för att täcka kostnaderna för anskaffning av mark för gatuområden, vilka bedöms växa med 0–3 euro per kommuninvånare och år när systemet med gratis överlåtelse av gator slopas. Kommunen kan enligt eget val finansiera den nya utgiften med fria intäkter från markpolitiken eller med kommunalskatten. Kommunen kan också skjuta upp anläggandet av gator och parker om det med beaktande av kommunens ekonomiska förutsättningar är motiverat att skjuta upp genomförandet (90 § i MBL) eller de kostnader som orsakas kommunen av att en gata byggs inte kan betraktas som skäliga (86 § i MBL).

Förslaget om uppföljning av kostnadsmotsvarigheten i propositionen bedöms i någon mån underlätta budgeteringen av investeringar vid kommunernas tekniska väsen. Enligt vad som föreslagits i propositionen ska de markanvändningsavgifter som sammanhänger med detaljplanläggningen klarare än tidigare inriktas på att täcka kostnaderna för samhällsbyggande i detaljplaneområden. Områdena ska också genomföras inom den tid som föreskrivs i lagen. Detta medför en förutsebarhet kan bidra till att underlätta budgeteringen när utgifterna för genomförande av detaljplaneområden ska täckas.

Utifrån gatuenkäten kan man göra grova uppskattningar av markanvändningsavtalsverksamhetens volym. Enligt en bedömning tas inga markanvändningsavgifter ut i ca 30–50 procent av Finlands kommuner. I knappt en femtedel av kommunerna bedöms avgifterna uppgå till 0–1 euro per invånare och år, i drygt en femtedel 1–10 euro per invånare och år och i drygt 10 procent av kommunerna ca 10–50 euro per invånare och år. I Esbo, som har den mest omfattande användningen av markanvändningsavtal även i råmarksområden och som inte löser in mark lika ofta som övriga kommuner, bedöms avgifterna uppgå till ca 100 euro per invånare och år.

I de städer där detaljplanläggningen leder till betydande värdestegring i markkapitalet kan kommunernas inkomster från markanvändningsavtalen vara betydande. Enligt Kommunförbundets uppskattning är Helsingfors, Esbos, Vandas, Tammerfors, Uleåborgs, Åbos, Jyväskyläs, Kuopios och Lahtis sammanräknade inkomster från markanvändningsavtal ca 150 miljoner per år.

Under beredningen har det inte funnits tillgång till närmare uppgifter om i vilken utsträckning avtalsavgifterna motsvarar de lagstadgade grunderna för utvecklingskostnadsersättningen (i fortsättningen kallad genomförandeavgift) och i vilken utsträckning kommunerna tillämpar dessa grunder i sin frivilliga avtalspraxis. Följaktligen är en exakt uppskattning av konsekvenserna av de ändringsförslag som gäller genomförandeavgiften inte möjlig. Kommunförbundet har emellertid bedömt inverkan på inkomsterna från avtalen av att en eventuell princip om kostnads motsvarighet som föreskrivs i lagen iakttas. Om man antar att planläggningen och byggandet bevaras på nuvarande nivå förlorar städerna uppskattningsvis 50–70 procent av de ovan beskrivna inkomsterna på 150 miljoner euro när bestämmelserna om avgiftsgrunderna i gällande lag iakttas. Dessa kommuner samlar således in avtalsavgifter i större utsträckning än det genom lagstadgade avgifter är möjligt att ta ut. Följaktligen bedöms att ändringarna i avgiftsgrunderna för de lagstadgade avgifterna åtminstone inte i dessa kommuner kommer att få några betydande ekonomiska konsekvenser. Om effekter uppträder, drabbar motsvarande men motsatt effekt de hushåll och företag som äger fastigheter i ett område som redan en gång detaljplanerats och där förtätning eller kompletterande byggande vanligen verkställs projektvis med stöd av avtalsavgifter.

I praktiken gäller de ändrade avgifterna över huvud taget bara en de av kommunerna. En del av kommunerna tar inte just ut markanvändningsavgifter och en del av kommunerna äger själva de markområden som ska detaljplanläggas i så stor utsträckning att det inte är aktuellt att tillämpa avgiftsbestämmelsen.

Inflyttningen av folk till städerna är en megatrend som innebär att folk flyttar till stora städer och stadscentra och skapar ett utvecklingstryck på städerna. I de städer som har ett flyttningsöverskott orsakar detta ett tryck för att i snabb takt styra samhällsutvecklingen med detaljplanläggningens metoder och ett tryck för att snabbt färdigställa områdena och ordna tjänster för kommunens nya invånare och näringar. Därför rör också de avgifter för markanvändningen som är knutna till detaljplanläggningen och ändringarna i lagstiftningen om detta i huvudsak kommuner som till sina förhållanden är av detta slag. Markanvändnings- och genomförandeavgifternas tillämpningsområde regleras så att avgifterna kan användas bara i samband med att kommunen tillämpar sina befogenheter inom detaljplanläggningen. Sålunda rör eventuella ändringar i lagstiftningen om avgiftsgrunderna kommuner som detaljplanlägger nya områden eller ändrar detaljplaner för gamla områden så att värdet på de markområden som planläggs stiger. Effekterna av ändringarna i avgiftsgrunderna bedöms sålunda i huvudsak gälla kommuner med flyttningsöverskott.

Gratis överlåtelse av gator

Att systemet med gratis överlåtelse av gator upphör bedöms inte inverka på den kommunala ekonomin som helhet. Möjliga konsekvenser har beskrivits närmare ovan. De administrativa konsekvenserna av att inlösningsystemet ändras gäller individuellt sådana kommuner där man fortfarande utarbetar nya och verkställer gamla första detaljplaner. Konsekvenserna realiserar när kommunen första gången bygger gator i gatuområden enligt första detaljplaner.

Kommunens tjänsteinnehavares uppgifter förändras när de personer som skött besittningstaganden i fortsättningen inte sköter dessa uppgifter. I stället antas samma personer sköta fastighetsaffärer eller lämna in ansökningar om inlösningsstillstånd hos Lantmäteriverket och representera kommunen i dessa processer som ersätter processen för besittningstagande. Systemförändringen bedöms grovt taget vara neutral med hänsyn till kommunens ekonomi. I en del kommuner kan ändringen öka eller sänka kostnaderna beroende på om förfarandet som avser expropriering av en gata som helhet sköts effektivast av kommunen eller vid en inlösningsförrättning.

Kommunerna har i sitt ställningstagande ansett att deras ekonomiska ställning försämras betydligt, men i ljuset av beloppen och med beaktande av de förfaranden som tillsammans innefattar hela expropriationsprocessen bedöms att kostnadsökningen på längre sikt inte blir så stor som kommunerna bedömt på basis av erfarenhet.

Markanskaffningskostnaden utgör bara en liten del av kostnaderna för att bygga en gata. Utgifterna för markanskaffning är också i allmänhet en mindre utgiftspost än själva byggandet av områden. Markanskaffningarnas andel av kostnaderna för samhällsbyggande är uppskattningsvis högst ca 15 procent i kommunerna i genomsnitt.

Vid en bedömning av effekterna av ändringen kan man granska i hur hög grad skyldigheten till gratis överlåtelse har använts i kommunerna under de senaste åren.

Till största delen skaffas gatuområden och byggs gator i områden som ägs av kommunen redan vid detaljplanläggningen. Dessa områden som redan från början ägs av kommunen utgör enligt en enkät bland kommunerna 74 procent av de anskaffade gatuområdena räknat enligt areal. Gratis förvärvar kommunerna på ett eller annat sätt i genomsnitt 18,5 procent av de övriga. Av dessa har ca 10 procent förvärvats genom gratis överlåtelse enligt första detaljplaner. Kommunerna anskaffar 6,5 procent av gatuområdena genom att betala för marken. (MM 2020:9, s.63).

De ekonomiska konsekvenserna för kommunorganisationen av att systemet med gratis överlåtelse slopas har utretts närmare i en separat konsekvensbedömning (MM 2020:9). I genomsnitt har värdet av gratis överlåtelser under de senaste 10 åren varit i medeltal 5 000 euro per kommun och år (median), men variationen mellan kommunerna har varit stor, allt från 150 euro till 750 000 euro per år enligt enkätsvaren (MM 2020:9, s. 69). Särskilt i små kommuner och kommuner som planlägger egen mark uppstår inte just några ändringar i avgifternas belopp på grund av lagändringen.

Värdet av gratis överlåtelsen var i genomsnitt under 1 euro per invånare och år, och dess ekonomiska betydelse för den kommunala ekonomin har i utredningen sålunda bedömts vara liten.

Bland de personer som besvarade enkäten bedömdes kommunens ekonomi förbli oförändrad eller försvagas något, vilket stämmer överens med de förvärvarkommunerna belopp som beräknats utifrån data som samlades in i samma enkät. Omkring en fjärdedel av dem som svarade hade likväl upplevt de negativa ekonomiska konsekvenserna som betydande eller rätt betydande. Dessutom menade en stor del av de kommuner som svarade att den administrativa bördan ökar när systemet med gratis överlåtelse slopas och ungefär en femtedel att den till och med ökar märkbart. Enligt författaren till rapporten är det befogat att fästa särskild vikt förvärvarkommunerna vid processernas smidighet när skyldigheten till gratis överlåtelse slopas. (MM 2020:9, s. 89–90.)

Svårigheterna att bedöma de ekonomiska konsekvenserna illustreras av att det också på grundval av den rapport som nämnts ovan försiktigt kan bedömas att de upplevda konsekvenserna kan vara andra än de som en uppskattning av belopp utifrån en bredare kontext på kommunnivå ger vid handen. Likaså kan effekterna på den svarandes arbete vara andra än de är när fokus ligger på kostnaderna för hela processen och dess funktion som helhet.

Att skyldigheten till gratis överlåtelse slopas kan ha en liten betydelse särskilt för det tekniska väsendets budgetekonomi i några enstaka kommuner. (MM 2020:9, s. 68–69, 89) Den ekonomiska förändringen dämpas delvis av att ekonomiska kalkyler för systemet med gratis överlåtelse inte har gjorts på grund av den tid de skulle ha tagit och den administrativa börda de skulle

ha medfört, och systemet har inte har utnyttjats vad gäller ersättningen för gatuområde (MM 2020:9, s. 82).

Konsekvenserna av att systemet med gratis överlåtelse slopas bedöms för den offentliga ekonomin som helhet vara nästan neutrala eller svagt positiva på lång sikt. Denna bedömning grundar sig på antagandet att samma antal ärenden som förr kommer att väckas, men de kommer att genomföras enligt en administrativ modell med betjäning över en disk eller genom frivilliga avtal i stället för nuvarande modell med en uppdelning i flera förfaranden.

I stället för skyldigheten till gratis överlåtelse föreslås administrativt inlösen av gator genom ett expropriationsförfarande. Detta förfarande medför lägre administrativa kostnader än det nuvarande, varför kostnadseffekten när det gäller förfarandekostnaderna bedöms vara nästan neutral i synnerhet om motsvarande arbetsinsats i kommunen kan överföras till annan verksamhet. Kostnadseffekten blir grovt skattad neutral om arbetet i fråga har samma pris vid kommunerna som vid Lantmäteriverket eller om modellen med betjäning över en disk leder till tidsbesparingar i processen som helhet.

Övergångsbestämmelse som gäller skyldigheten att överlåta gator gratis

Bildande av gatuområden genom styckning och registrering av dem i kommunens namn samt skötsel av ärenden med obetalda ersättningar bedöms öka många kommuners administrativa börda och belasta deras ekonomi. Effekterna är olika för olika kommuner, eftersom kommunerna har skött besittningstagandet av gator, betalningen av ersättningar och styckningen på mycket varierande sätt. I en del kommuner bedöms övergångsbestämmelsen orsaka ett administrativt utgiftstryck på flera tusen eller tiotal tusen euro om året och en tidigareläggning av den utgift som inlösningsersättningarna utgör tills de gamla fastighetsförrättningarna och ersättningsförfarandena har slutförts. Gatuområdena i detaljplaner uppgår i de kommuner som besvarade enkäten enligt en grov uppskattning till i medeltal 9 hektar per kommun. Medianen är 3 hektar och spridningsintervallet sträcker sig från några tiotal kvadratmeter till 100 hektar. Av dessa gatuområden har ca 65 procent ännu inte tagits i besittning. Medianen är nästan 85 procent och spridningsintervallet 0–100 procent. I kommunerna bedömdes att omkring hälften av dessa planlagda gatuområden som ännu inte tagits i besittning inte kommer att tas i besittning under de följande tio åren heller. Av de områden som tagits i besittning har ersättning betalats för ca 50 procent av marken, med spridningen mellan kommunerna på 0–100 procent.

De extra kostnader som övergångsbestämmelserna orsakar kommunerna beror på att kostnaderna för ersättningar för gatuområden och för anteckning av områdena i fastighetsregistret betalas i förtid jämfört med den normala tågordningen enligt gällande lag. Enskilda kommuner kan bli tvungna att anställa projektpersoner, och lönekostnaderna för dem ska vid sidan av eventuella fastighetsförrättningsavgifter räknas som orsakade av denna uppgift.

Markanvändningsavtal

Förslaget om uppföljningen av genomförandet av markanvändningsavtal bedöms kunna inverka på uppföljningen av kommunens verksamhet och ekonomi. Enligt propositionen ska avgifternas kostnadsmotsvarighet följas skilt för varje detaljplaneområde. Denna inverkan gäller bara sådana kommuner som använder markanvändningsavtal för att ta ut avgifter. Sådan inverkan bedöms förekomma särskilt i växande stadsregioner. Högst hälften av Finlands kommuner bedöms ingå avtal om markanvändningsavgifter. Enligt bedömning ingås i dessa kommuner bara några sådana avtal om året per kommun fränsett de stora städerna där det årliga antalet bedöms uppgå till några tiotal om året.

Den kostnadshöjande effekten av uppföljningen minskas av de skyldigheter som redan föreskrivs i bokföringslagstiftningen enligt vilka avgifterna ska avpassas efter den prestationsgrundade tjänsten (se bokföringsnämndens kommunsektions utlåtande 94/2010, [länk](#)). Med hänsyn till detta anses uppföljningen inte nämnvärt öka kommunernas uppgifter på ett sätt som inverkar på ekonomin. Emellertid har kommunernas markpolitiska experter inte enligt de uppgifter som kommunerna gett haft tillgång till exakta uppföljningsdata, och enligt Kommunförbundets bedömning skulle en inledning av uppföljningen orsaka städerna mycket betydande ekonomiska förluster som måste ersättas genom skatthöjningar. Det är således i viss mån oklart på vilket sätt den administrativa verksamheten förändras och vem som ska sköta uppföljningen av kostnads motsvarigheten i kommunen. Dessutom beror inverkan på i vilken mån det är fråga om att förbättra och organisera informationsgången för befintlig information om investeringar och i vilken mån det handlar om att skaffa ny information när inkomsterna från avgifterna avstäms mot byggtgifterna i de olika detaljplaneområdena.

Den föreslagna ändringen bedöms på längre sikt förbättra kostnadshandlingen och verksamhetsutgifternas genomsynlighet inom kommunens tekniska sektor om ansvarar för samhällsbyggandet. Den skyldighet att följa kostnaderna och styra avgiftsmedlen till samhällsbyggande som betjänar detaljplaneområdet i fråga bedöms förbättra förutsebarheten i projektbudgeteringen.

Inlösen

De föreslagna ändringarna i bestämmelserna om inlösen bedöms inte inverka på ekonomin i någon betydande utsträckning. Effekterna av att systemet med gratis överlåtelse av gator slopas har bedömts ovan. De ändringar inlösningsgrunderna som föreslås i propositionen bedöms inte innebära någon betydande förändring i tillämpningsområdet för de inlösningsgrunder som baserar sig på lagen, varför regleringen inte heller får indirekta ekonomiska konsekvenser. Ett mått på potentialen för indirekta konsekvenser utgörs av kommunens anskaffning av råmark, där anskaffningspriserna väsentligen grundar sig på de kommunspecifika priser på råmark som fastställts vid inlösningsförfarandena. Kommunerna skaffar råmark för uppskattningsvis över 60 miljoner euro per år (se avsnittet om markpolitiken och kommunekonomin i beskrivningen av nuläget). Inlösen görs endast sällan, i genomsnitt lämnas 4–5 ansökningar om inlösnings-tillstånd per år, och ca 100 inlösen inleds varje år i hela kommunfältet. Att några av inlösningsgrunderna i den nuvarande lagen upphävs och inte längre tillämpas bedöms inte få några ekonomiska konsekvenser.

Att bestämmelsen om att utan ersättning ta i besittning en enskild väg (92 § i MBL) upphävs bedöms inte heller medföra några betydande ekonomiska konsekvenser för kommunerna, markägarna i området eller den enskilda vägens vägdelägare. Kommunerna bedöms sköta de enskilda vägar som de tar i sin besittning gå grundval av avtal enligt vad lagen om enskilda vägar kräver och ger rätt till. Om kommunen i något enstaka fall har behov av att lösa in ett område som i generalplanen reserverats som trafikområde och villkoren för inlösen är uppfyllda, beaktas ersättningar som ägaren redan har fått för vägområdet när områdets värde fastställs i inlösningsförfarandet. Därigenom minskar den inlösningsersättning som kommunen ska betala i motsvarande grad. (Se 2 och 33 § i inlösningslagen.)

De föreslagna elektroniska delgivningarna och delgivningarna per brev till ägarna av sådan mark i planområden för vilken det finns en inlösningsgrund bedöms i någon mån öka den administrativa bördan för kommunerna och landskapen och indirekt den ekonomiska börda som är förknippad med denna. När det i propositionen föreslås en möjlighet för Skatteförvaltningen att i maskinläsbar form överlämna markägares och dödsbans elektroniska och andra kontaktuppgifter till de myndigheter som använder informationen, bedöms den administrativa bördan

likväl bli liten efter det inledande organiseringskedet. Kommunerna och landskapen ska ha möjlighet att om de så önskar begära markägarnas samtycke till elektronisk ärendehantering så att delgivningen efter den första kontakten kan skötas automatiskt och elektroniskt. Kostnaderna för en sådan elektronisk delgivning bedöms inte vara stora, eftersom kommunerna redan allmänt använder motsvarande delgivningssätt till exempel inom tandvården och hälso- och sjukvården.

Bestämmelsen om ombuds arvode bedöms få en liten inverkan på enskilda kommuners ekonomi och en till storleken jämförbar men motsatt inverkan på ekonomin för den markägare som är föremål för inlösen. Med beaktande av inlösningsförfarandets karaktär som helhet bedöms ändringsförslaget inte medföra några betydande ekonomiska konsekvenser för kommunen. Ändringen bedöms främja den processuella rättssäkerheten och minska en rätt stor ekonomisk risk av engångsnatur för enskilda personer. I förfarandet med inlösningsstillstånd ingår i allmänhet inte någon omfattande bevisning eller något annat omfattande processuellt moment. Årligen har i genomsnitt 4–5 ansökningar om inlösningsstillstånd från kommunerna grundade på markanvändnings- och bygglagen avgjorts, varför antalet potentiella avgiftssituationer över huvud taget inte är betydande i jämförelse med till exempel antalet köp av råmark och de förhandlingskostnader som sådana affärer medför. Med ett inlösningsärende sammanhänger även en inlösningsförrättningsfas, där storleken på ersättningen och ombudets arvode sannolikt är betydligt större. Bestämmelser om dessa finns redan i inlösningslagen.

Ersättning för men

Ändringarna i de bestämmelser om ersättning för men som föreslås i propositionen bedöms inte inverka i någon betydande grad på den offentliga eller kommunala ekonomin eller på privatpersoners ekonomi.

Planerna är i huvudsak skäligen till sitt innehåll på så sätt att förluster som 4–5 ska ersättas inte uppstår. Någon ändring i den allmänna ersättningströskeln föreslås inte, varför det bedöms att antalet ersättningsfall inte ökar jämfört med nuläget.

Det föreslås att uttrycket betydande olägenhet överges för enhetlighetens skull, men detta bedöms inte leda till ekonomiska förändringar. Ersättningströskeln överskrids om områdets ägare på grund av begränsningar i en plan inte kan använda området för verksamhet som medför skälig ekonomisk vinning. I den nuvarande lagen finns ersättningströsklar som uttrycks på olika sätt (33, 43, 101, 140 och 197 § i MBL). De avviker ändå inte klart från varandra, och tolkningen av ordalydelsena har inte lett till etablerad tillämpningspraxis som går isär. Som konstaterats i beskrivningen av nuläget bestäms knappt några ersättningar för men enligt någon lag. Inte heller avtalsersättningar verkar betalas i nämnvärd utsträckning låt vara att informationen om dessa under beredningen var mycket oklar och delvis byggde på gissningar.

Det potentiella antalet fall där ersättningsbestämmelserna tillämpas är svårt att uppskatta. Utifrån antalet skulle man kunna bedöma omfattningen av eventuella konsekvenser om tillämpningen av lagen i fråga om planläggningen och ersättningströskeln med tiden eller utvecklingen i samhällsförhållandena förändras eller om det blir vanligare att ansöka om ersättning. Såsom framförts i beskrivningen av nuläget är orsakerna till att ersättning inte söks inte alltid klara, varför det också i bedömningen av konsekvenserna av de ändrade bestämmelserna är svårt att förutse eventuella förändringar i beteendet eller indirekta förändringar som beror på förändringar i förhållandena.

Det finns inte någon sammanställd information vare sig om de begränsningar i markanvändningen som omfattas av ersättningsbestämmelserna eller om de ersättningar som har betalats.

Således kan ingen känslighetsanalys eller bedömning av storleksordningen för möjliga förändringar utföras.

I den lag som föreslås finns en ny ersättningsbestämmelse för tidsbundna begränsningar. Konsekvensbedömningen är svår också i detta hänseende, eftersom tidigare praxis inte existerar och det inte finns rikstäckande information om de tidsbundna begränsningarnas varaktighet eller art eller hur de bildat kedjor i kommunerna. Vad gäller områden som kräver särskild prövning föreslås också ändringar i tillståndskraven, varvid en bedömning av de kumulerade konsekvenserna behövs samtidigt som den fortfarande är svår att göra. När avsikten är att ändra systemet så att det snarare stöder beviljande av bygglov kommer detta enligt en försiktig bedömning sammantaget att ha en reducerande inverkan på antalet ersättningsituationer jämfört med alternativet att det för den nya lagen hade föreslagits samma strikta prövningsvillkor som för områden i behov av planering enligt nuvarande lag. Ur den kommunala ekonomins synvinkel minskar den ekonomiska risken när bestämmelsen ändras så att den i större utsträckning än i dag ger kommunen rätt att bevilja bygglov enligt prövning.

Ur en enskild markägares synvinkel är den föreslagna väntetid på 15 under vilken ersättning inte får krävas rätt lång. Till exempel i fråga om områden som kommunen för 10 år åt gången klassar som områden som kräver särskild prövning eller områden som beläggs med på varandra följande byggförbud kan en väntetid på 15 år vara nästan oskäligen om området i sig är dugligt för byggande men byggandet förhindras för lång tid för att trygga planeringsutrymme för detaljplanläggningen och området inte kan nyttjas förnuftigt på något annat sätt heller. Med tanke på skäligheten i väntetiden har det också tämligen stor betydelse hur de nya prövningsgrunderna för tillstånd som beviljas i områden som kräver särskild prövning inverkar på innehållet i bygginskränkningar jämfört med nuläget.

Den föreslagna tiden på 15 år kan ekonomiskt eller med hänsyn till behovet att använda egendomen bli betydande särskilt om bygglov inte beviljas i ett område som kräver särskild prövning ens på alternativa platser och fastighetsägarens mark i sin helhet ligger i ett sådant område. I sådana fall kan den ändrade bestämmelsen innebära att markägarens rättssäkerhet försvagas jämfört med nuläget.

Praktiska situationer kan granskas närmare först efter det att lagen har trätt i kraft och förändringarna i kommunernas tillståndspraxis blivit synliga.

I en del kommuner eller enstaka situationer innebär en väntetid på 15 år likväl inte någon stor förändring jämfört med nuläget. Bland annat högsta förvaltningsdomstolens praxis för avslag av lov i områden i behov av planering verkar redan i dag åtminstone i en del fall innebära att förhindrande av byggande i sådana områden har ansetts som en olägenhet som det är acceptabelt att inte betala ersättning för (se HFD 2020:1, HFD 2010:88, HFD 2005:77, HFD 2004:28).

Kommunen har möjlighet att hantera den ekonomiska risken såväl genom sina beslut om byggförbud som genom att planlägga egna områden som omfattas av byggförbud för att trygga planeringsutrymmet, varvid tidsbundna begränsningar och ersättningskyldigheter upphör.

Den ersättningsgrund som rör användningen av skog bedöms kunna inverka på den offentliga ekonomin, och effekten beror på innehållet i planerna. Om det i planerna ingår många begränsningar i användningen av skog vilka överskrider ersättningströskeln, kan den ersättningskyldiga bli tvungen att bereda sig på att uppfylla sin betalningsskyldighet ekonomiskt. Planläggningspraxis varierar, varför varje bedömning till dessa delar är mycket osäker.

De lagstadgade skälighetskraven för planläggningen såväl i den nuvarande som i den föreslagna lagen är ägnade att minska risken för att kommunerna eller andra offentligt rättsliga sammanslutningar blir tvungna att i stor skala ersätta fastighetsägarna för olägenheter som orsakas av begränsningar i användningen som anges i planen. Om man likväl genom ändringar i lagstiftningen som gäller planläggningen eftersträvar begränsningar i användningen som är kraftigare än för närvarande till exempel för att trygga mångfalden i naturen, är det möjligt att det för att totalt sett uppnå skälighet också måste betalas fler ersättningar för de begränsningar i markanvändningen som fastställts i planerna.

När den aktör i vars intresse det ligger att begränsa användningen av skogen ansvarar för en eventuell ersättning för begränsningen, fördelar sig de ekonomiska konsekvenserna av begränsningen närmast mellan kommunerna och staten. Till de delar begränsningen till exempel avser att trygga behoven av närrekreation är det kommunen som är ersättningsskyldig. Ersättningsansvar i samband med fastighetsägarna statliga naturskyddsintressen ska bäras av staten i enlighet med en ersättningsreglering som grundar sig antingen på den lag som föreslås eller annan lag (se också HFD 2017:64). Fastställandet av den aktör som ansvarar för ersättningen inbegriper i någon mån tolkning, vilket bidrar till att försvåra bedömningen av vilken offentliga aktör som är ansvarig.

Den risk som ersättningsskyldigheten medför för kommunen lindras i någon mån av att kommunen inom vissa gränser har rätt att bevilja undantag från planbestämmelserna. Det ska också vara möjligt att ändra en plan när ändringsbehovet gäller en general- eller detaljplan.

Informationshantering i systemet för planering av områdesanvändningen

I den föreslagna lagen föreskrivs det om en informationsmodell för områdesanvändningen som innebär att planer, tomtindelingsplaner och planer för allmänna områden utarbetas som informationsmodeller. Största delen av planerna och övriga planer för områdesanvändningen utarbetas nuförtiden som en informationsmodell med ett GIS eller CAD-program om kommunen inte använder information endast i rasterform. Information i rasterform är GIS-material i bildform, och det kan inte utnyttjas maskinläsbart. Syftet med den informationsmodell som föreslås är att planerna för områdesanvändningen utarbetas i en nationellt standardiserad form, det vill säga enligt gemensamma informationsdefinitioner.

De ekonomiska konsekvenserna för en enskild kommun beror på hur kommunen de har organiserat sitt datasystem för områdesanvändning och i hur stor omfattning planer utarbetas i kommunen och om utarbetandet av planer har utkontrakterats till ett konsultföretag. I projektet om beslut rörande markanvändningen utreddes det tekniska nuläget i fråga om markanvändningsbeslut 2017³⁷. Storleken på de utvecklingsåtgärder som krävs för datasystem och program beror till exempel på hur väl det nuvarande datasystemet kan producera och hantera plandata i informationsmodellform. Kommunernas praxis för utkontraktering av informationsteknik och tjänster som sammanhänger med grundläggande informationsteknik är tämligen brokig.³⁸ Många kommuner har utkontrakterat planläggningen till konsulter. Uppskattningsvis 60 procent av kommunerna beställer planer och underhållet av planer av en konsult. I sådana kommuner finns det varken planläggare, personal med GIS-kompetens, planläggningsverktyg eller datasystem för planläggning. Till dessa kommuner hör särskilt kommuner där det utarbetas färre än 2 detaljplaner per år, det vill säga de kommuner som har under 5 000 invånare. Enligt gällande

³⁷ Evolta Oy 2017, Selvitys kuntien teknisestä kyvykkyystä kaavatietojen jakamisessa.

³⁸ Hyvärinen & Parviainen 2018, [Kuntien tietotekniikkakartoitus 2018](#), s. 6.).

20 § i markanvändnings- och bygglagen ska kommuner med över 6 000 invånare ha en planläggare. Planläggaren kan också vara gemensam för flera kommuner. Kommunen kan också med stöd av ett avtal låta en planläggare anställd hos en annan kommun eller hos en samkommun sköta uppgiften. År 2021 finns det i Finland sammanlagt 310 kommuner av vilka 16 på Åland. Antalet kommuner med under 6 000 invånare är 138 stycken. De små kommunerna stöder sig i planläggningen på planläggningskonsulter eller olika samarbetslösningar tillsammans med andra kommuner. De varierande genomförandesätten skapar osäkerhet i konsekvensbedömningarna. Konsekvenserna kan också vara väldigt olika för olika kommungrupper. Om kommunen själv inte har en planläggare, planläggningsinstrument och planläggningsprogram, orsakas kostnader av planläggningskonsulternas program. Kommunen kan då bli föremål för indirekta ekonomiska konsekvenser av att planläggningskonsulter byter programvara till exempel i form av höjningar av priserna på tjänster. Emellertid har en sådan kommun inte direkta ekonomiska kostnader för ändringar i kommunens egna datasystem om kommunen inte har verktyg och program för planering av områdesanvändningen.

Antalet detaljplaner som årligen utarbetas utkontrakterats är ca 1 000. Kommunens storlek korrelerar mycket starkt med antalet planer som utarbetas. Av detaljplanerna utarbetas 60 procent i de 50 största kommunerna och 40 procent i de 21 största kommunerna. Antalet kommuner där under 2 detaljplaner utarbetas årligen är 175, det vill säga över hälften av kommunerna. I de kommuner som har under 5 000 invånare (40 % av kommunerna) utarbetas bara 10 procent av alla detaljplaner. Det bedöms att planläggningen i sin helhet har lagts ut på entreprenad i klart över hälften av kommunerna. Om det utarbetas under 3 detaljplaner om året är det sannolikt att kommunen inte har en egen planläggare. Antalet planer som utarbetas i kommunen berättar likväl inte om planerna i huvudsak utarbetas i egen regi, av en konsult eller både och. En säkrare tolkning om detta kan göras utifrån kommunens storlek. I uppskattningsvis 20 procent av kommunerna utarbetas planer såväl i egen regi som konsultdrivet. En sådan kommun har egna planläggningsverktyg och egna datasystem. De kommuner som själva utarbetar planer och till exempel själva upprätthåller en detaljplanesammanställning är stora kommuner som utarbetar flera planer per år. I praktiken utgörs dessa av alla kommuner som har över 50 000 invånare och en del kommuner som har över 20 000 invånare. Dessa kommuner utgör 20 procent av alla kommuner. I de stora kommunerna finns oftast planläggnings- och GIS-kunnande samt programvara för att hantera, skapa och presentera planinformation. Det finns uppskattningsvis 50–70 sådana kommuner. De kommuner som har egna planeringsverktyg, program och informationssystem drabbas av direkta ekonomiska konsekvenser av engångsnatur när en enhetlig nationell informationsmodell tas i bruk.

Förslaget om en informationsmodell för områdesanvändningen det vill säga att områdesanvändningen ska planeras med hjälp av nationellt enhetliga informationsstrukturer medför för stora kommuner som planlägger själv, medelstora kommuner och små kommuner under perioden X kostnader av engångsnatur för utvecklande av informationssystemen och utbildning av personalen. Men propositionen möjliggör också på längre sikt kostnadsbesparingar på X [Konsekvensbedömningen kommer att kompletteras kommungruppsvis]

Planläggning i form av en informationsmodell och insamling av uppföljningsdata om områdesanvändningen till informationssystemet för den byggda miljön med hjälp av modellen gör det möjligt att ersätta de nuvarande systemen för uppföljning av områdesanvändningen. Den information som fås från kommunerna sammanställs nuförtiden årligen av statens miljöförvaltning till statistik i informationstjänsten Liiteri. Landskaps- och generalplansnivåerna följs inte på samma sätt på grund av deras karaktär av strategier. Kostnaderna för systemet för uppföljning av detaljplaner är ca 130 000 euro per år. För närvarande är användningen av uppföljningsinformationen sparsam, och nyttan av användningen kan inte mätas ordentligt. Uppföljningen av områdesanvändningen orsakar mycket överlappande arbete, och målet är att i den gemensamma

informationsmodellen få informationen direkt via kommunernas gränssnitt eller från nationella register. Uppföljningsinformationen om planläggningen är en av planläggningens slutprodukter och inte en separat process som medför överlappande arbete.³⁹ Kommunen eller landskapsförbundet producerar information om områdesanvändningen (bl.a. planer, undantagstillstånd) och närings-, trafik- och miljöcentralerna samlar in och kontrollerar informationen och för in den i Finlands miljöcentralers system. Kommunerna och landskapsförbunden sparar information om områdesanvändningen också i sina egna system och håller informationen uppdaterad.⁴⁰

I tabellen presenteras en kalkyl över ifyllnaden av uppföljningsblanketten för detaljplaner. I beräkningarna används planläggningsassistentens lön som grundläggande kostnadsenhet. Finlands miljöcentral stöder i någon mån användarna av TYVI-tjänsten genom att svara på planläggarnas eller planläggningskonsulternas frågor. Under de nio första månaderna 2019 hade stöd getts motsvarande 5 dagsverken (dv), det vill säga under ett år ges det stöd motsvarande uppskattningsvis ca 7 dv. Sålunda är Finlands miljöcentralers stöd till användarna värt uppskattningsvis ca 1 200 euro per år. Utifrån Gispo Oy:s ja SPINunit Oy:s utredning använder närings-, trafik- och miljöcentralerna uppskattningsvis ca 1 dv/mån till att samla in och kontrollera uppföljningsinformation för detaljplaner. Det finns 15 närings-, trafik- och miljöcentraler i Finland, och 13 av dem genomför åtgärder inom miljöförvaltningen. Den uppföljningsprocess för detaljplaner som närings-, trafik- och miljöcentralerna genomför kräver sammanlagt ca 156 dv/år. Planläggningens volym varierar betydligt mellan de olika närings-, trafik- och miljöcentralerna, men det handlar om en uppskattning av den Spinnet genomsnittliga arbetsmängden. Kostnaderna för att producera information är således i fråga om uppföljningsblanketten ca 25 000 euro per år för alla närings-, trafik- och miljöcentraler. På motsvarande sätt beräknas att NTM-centralerna tillsammans använder ca 270 000 euro per år för att följa upp områdesanvändningen. I denna verksamhet ingår bland annat att samla in undantagstillstånd och information om detaljplaners yttre gränser av kommunerna, digitalisering för geografiska informationssystem, förande av ett tillståndsregister för undantagslov, meddelande av uppgifter för årsrapporten till Finlands miljöcentral samt kontroll av uppgifterna i generalplaner. Uppföljningsblanketten för detaljplaner sköts för närvarande av en förmedlingstjänst för meddelanden som produceras av Posti (tjänsten TYVI = Tietovirrat Yrityksiltä Viranomaisille, sv. dataflöden från företag till myndigheter), vars underhåll kostar miljöministeriet ca 50 000 euro om året. Varje ändring i uppgifterna leder till ett meddelande och en kostnad som uppgår till kostnaden för ett textmeddelande.⁴¹

Uppföljningsinformationen uppdateras huvudsakligen av planläggare i kommunerna. Enligt tjänsten Liiteri godkändes till exempel 1029 detaljplaner år 2018, 983 detaljplaner år 2017 och 997 detaljplaner år 2016, det vill säga i genomsnitt ca 1 000 detaljplaner per år. Enligt kommunerna tar det mellan 10 minuter och en dag att fylla i en blankett, och i genomsnitt 2,5 h per plan. Således kan man räkna ut att meddelandet av uppföljningsuppgifter för detaljplaner orsakar kommunerna kostnader på sammanlagt ca 50 000 euro per år.⁴² Insamlingen av uppföljningsuppgifter medför följaktligen nationellt kostnader på 130 000 euro per år. Hela processen kring uppföljningen av planläggningen i Finland beräknas orsaka kostnader på närmare 400 000 euro per år när hänsyn tas till NTM-centralernas kontrollprocesser för insamlingen av uppgifter

³⁹ Gispo Oy ja SPINunit Oy 2019, [Visio alueidenkäytön seurannasta](#), s. 3.

⁴⁰ Gispo Oy ja SPINunit Oy 2019, [Visio alueidenkäytön seurannasta](#), s. 7.

⁴¹ Gispo Oy ja SPINunit Oy 2019, [Visio alueidenkäytön seurannasta](#), s. 29–30

⁴² Gispo Oy ja SPINunit Oy 2019, [Visio alueidenkäytön seurannasta](#), s. 29–30

om områdesanvändningen i sin helhet. Med i kostnadskalkylen finns inte kostnaderna för användningen och inte heller kommunernas och landskapens egen uppföljning.

Användningen av en informationsmodell möjliggör kostnadsbesparingar i uppföljningen av områdesanvändningen och eliminerar manuellt arbete. Fördelarna med en planering baserad på en informationsmodell vid uppföljningen av områdesanvändningen och närmare bestämt fördelarna med olika alternativa genomföranden har bedömts närmare i Gispo Oy:s och SPINunit Oy:s rapport *Visio alueidenkäytön seurannasta*⁴³.

| Aktör | Arbetstimmar/organisation/år | Direkta kostnader för insamling av uppföljningsinformation om detaljplaner |
|-----------------------------|---|--|
| Kommunerna | 0,33 dv/plan 1 000 planer = 7,5 at*311 kommuner = 2332,5 at | -50000 € |
| NTM-centralerna | 12 dv / NTM-central 13 NTM-centraler = 156 at*13 = 1170 at | -25000 € |
| Finlands miljöcentral | 7 dv / år = 52 at | 1200 € |
| Miljöministeriet | - | -50000 € |
| Övriga eventuella kostnader | - | 3800 |
| Sammanlagt | 3733 at | -130000 €/år |

Tabell. Kostnader baserade på Gispo Oy:s ja SPINunit Oy:s rapport. Kostnaderna har beräknats utgående från en planläggningsassistents lön på 2440 euro/mån. (för arbetsgivaren är kostnaderna 3290 euro/mån.). I kalkylen används som genomsnittlig timkostnad 21,25 euro (i genomsnitt 258 arbetsdagar per år, 7,5 arbetstimmar per dag, lönekostnad med bikostnader 3290*12,5 euro). Det bör noteras att också planläggningscheferna använder arbetstid i processen, varför kostnaderna kan vara större.⁴⁴

När det gäller organiseringen av planeringen av områdesanvändningen lät miljöministeriet utföra en samhällelig nyttoanalys som en del av projektet Framtidens markanvändningsbeslut ([Tulevaisuuden maankäyttöpäätökset, miljöministeriets publikationer 2020:5](#)). Genom nyttoanalysen söktes svar på frågan vilka kostnaderna och fördelarna för kommunerna är med den nuvarande planeringsprocessen och det nya planeringssystem som baserar sig på en informationsmodell. Som undersökningsmetod användes en metaanalys där resultaten av tidigare utredningar utnyttjades. Undersökningarna preciserades genom intervjuer och workshoppar. Den information som samlades in analyserades med hjälp av iooi-metoden (input-output-outcome-impact) och en ekosystembeskrivning av verkningsfullheten. Enligt nyttoanalysen kräver genomförandet av de reformer som digitaliseringen av områdesanvändningen förutsätter att kommunerna gör ekonomiska satsningar.

⁴³ Gispo Oy ja SPINunit Oy 2019, [Visio alueidenkäytön seurannasta](#), s. 36–37

⁴⁴ Gispo Oy ja SPINunit Oy 2019, [Visio alueidenkäytön seurannasta](#), s. 30.

I plan- och bygglagen föreskrivs om Finlands miljöcentralers rätt att få uppgifter som sammanhänger med planeringen av områdesanvändningen och om kommunens skyldighet att lämna uppgifter om byggnadsobjekt. Rätten till information och skyldigheten att överföra information gäller maskinläsbar information i form av en informationsmodell. Dessutom ska det enligt propositionen föreskrivas om beständiga identifierare för områdesanvändningen som kommunerna och landskapsförbunden ska få via gränssnitt från det informationssystem för den byggda miljön som drivs av Finlands miljöcentral. Enligt en kostnads kalkyl i projektet Framtidens markanvändningsbeslut kommer genomförandet av sådana öppna gränssnitt mellan kommunernas system och det nationella informationssystemet för den byggda miljön som uppfyller Open Geospatial Consortium OGC:s standard att kosta sammanlagt 1–2 miljoner euro, och totalkostnaderna för utveckling och uppdatering av kommunernas datasystem blir ca 4,5–4,75 miljoner euro per år, det vill säga sammanlagt ca 18–19 miljoner euro. Kostnaderna ovan gäller i huvudsak en flera år lång övergångsperiod, under vilken kommunerna måste bygga upp en beredskap att införa de nya tillvägagångssätt som den nya plan- och bygglagen kräver. Om kommunerna inte stöder sig på lösningar med öppna gränssnitt, kan de sköta sina skyldigheter enligt bestämmelserna genom att spara informationen separat genom arbete som utförs av mänsklig arbetskraft, vilket innebär att inga betydande kostnader för ändring av systemen uppkommer. Då kan kommunen i motsvarande grad inte dra nytta av de besparingar i personalresurserna som en gränssnittslösning möjliggör på det sätt som beskrivs nedan. Den tekniska specificeringen av informationssystemet för den byggda miljön inleds i början av 2021. I samband med specificeringen granskas olika sätt att ange och överföra information till informationssystemet för den byggda miljön och deras kostnadseffekter. Genom de riksomfattande lösningar som systemet möjliggör kan man i betydande grad sänka de separata kostnader som kommunerna får. Inverkan av gränssnitten för informationssystemet för den byggda miljön bedöms skilt i samband med inrättandet av informationssystemet för den byggda miljön samt lagberedningen.

Planläggning baserad på en informationsmodell är för dem som utarbetar planerna framför allt ett arbetsredskap. I den egentliga utvecklingen av arbetet och upprätthållandet av yrkeskompetensen ligger fokus på innehållsfrågor och interaktion i planläggningen. Övergången till planläggning baserad på en informationsmodell kan jämföras med ibruktagandet av OC:s ett nytt program för att rita planer. Den enskilda yrkeskunniga arbetstagaren utbildas då i användningen av en färdigt testad lösning och dess anvisningar. I praktiken är det likväl samtidigt fråga om en mera omfattande uppdatering av kommunens arbetssätt. De föreslagna bestämmelserna förutsätter utbildning i nya tillvägagångssätt samt kompetensutveckling. Det bör likväl noteras att utveckling av verksamheten och beaktande av digitaliseringen hör till vardagen i många kommuner även utan de föreslagna ändringarna i planeringen av områdesanvändningen. Det samma gäller redan nu i fråga om de informationssystem som används vid planeringen av områdesanvändningen och vid underhållet och uppdateringen av systemen.

Kommunerna får ekonomisk nytta i de olika faserna av planeringen av områdesanvändningen samt när information utlämnas till myndigheter och andra utomstående användare. Besparingarna bedöms i fortsättningen bli ca 4 miljoner euro per år. Den ekonomiska nytta som reformen bedöms medföra för kommunerna uppstår genom möjligheten att minska det arbete som utförs av människor. Detta blir möjligt i huvudsak tack vare automatisk överföring av information sålunda att det material som uppstår i var process finns tillgängligt för olika myndighetsaktörer i rätt form via gränssnitten. Nuförtiden samlas uppgifter in och lämnas ut till olika myndigheter som filer av olika slag eller till och med på papper. En del av informationen överförs visserligen redan nu automatiskt, men systemet är oenhetligt. För närvarande beräknas överlämnandet av uppgifter till olika myndigheter i kommuner med över 180 000 invånare ta i medeltal 400–1 900 h, i kommuner med över 20 000 invånare ca 230 h och i OC:s kommuner med 10 000–20 000 invånare ca 100 h. På grundval av uppgifter från kommunerna om den arbetstid som utlämnas

det av information kräver har det bedömts att samtliga kommuners besparingar när de inte behöver leverera plan-, fastighets- eller byggnadsinformation skilt i olika form till olika myndigheter kommer att uppgå till 0,6–1 miljon euro per år. I framtiden får myndigheterna den information om områdesanvändningen som de behöver från informationssystemet för den byggda miljön, och behovet av mänskligt arbete för att svara på olika begäranden om information och sköta utlämnande och behandling av information minskar.

Utifrån planinformationen utför kommunerna olika analyser för sin egen planering. När detaljplaneinformationen finns tillgänglig i en strukturellt enhetlig form kan den utnyttjas mycket lättare och snabbare än i dag. Enligt en bedömning behöver en planläggare till exempel i en större stad en arbetsdag för att sammanställa informationen om i hur stor omfattning arbetslokaler under de senaste tio åren har planlagts för boende. Informationen ska sökas i olika system, datalager och filer. När en enhetlig informationsmodell för detaljplaner tas i bruk, krävs det i framtiden bara uppskattningsvis 0,5 timmar för att sammanställa informationen.

Digitaliseringen av planeringen av områdesanvändningen inverkar också på den statliga ekonomin. Den viktigaste ekonomiska konsekvensen för myndigheterna sammanhänger med planeringen, genomförandet och vidareutvecklandet av det nationella informationssystemet för den byggda miljön. Driftkostnaderna under de kommande åren bedöms bli ca 1 miljon euro om året. Denna bedömning grundar sig på de uppskattade årliga underhållskostnaderna för plattformen för geografisk information. För att myndigheterna ska kunna utnyttja informationen i det nationella registret flexibelt, bör myndigheternas datasystem förses med standardiserade OGC-gränssnitt. För att genomföra gränssnitten behövs uppskattningsvis ca 50 000 euro per myndighet och sammanlagt ca 0,5 miljoner euro. Kostnaderna fördelas på åren 2023–2026.

Den kvantitativa nytta som gränssnitten medför enligt projektet Framtidens markanvändningsbeslut har sin grund i effektiviseringen av myndigheternas interna processer och sänkta kostnader för informationsanskaffning. Ett exempel på effektiviseringen av processerna är att överlappningen i myndigheternas arbete minskar. Kostnaderna för informationsanskaffning minskar när den information som behövs för beslut tillhandahålls från en enda källa i en form som är standardiserad och harmoniserad i fråga om struktur och innehåll. De ekonomiska fördelarna börjar enligt bedömningen realiseras år 2024 efter det att det nationella informationssystemet för den byggda miljön har inrättats och tagits i bruk. Enligt bedömningen i projektet Framtidens markanvändningsbeslut är den nytta myndigheterna och kommunerna får av att processerna effektiviseras värd sammanlagt 10,5 miljoner euro per år. Det bedöms att myndigheternas kostnader för anskaffning av information sjunker med ca 5,9 miljoner euro per år.⁴⁵

De ekonomiska konsekvenserna bedömdes också som en del av bedömningen av konsekvenserna av ändringarna. [konsekvensbedömningen ska kompletteras]

Byggnaders klimatavtryck och livscykelegenskaper samt utredningar om bygg- och rivningsavfall

För att man lättare ska kunna styra byggnadernas klimatavtryck utvecklas det en nationell utsläppsdatabas med information som är öppen och tillgänglig för alla. Utsläppsdatabasen är till nytta för projekterare som sammanställer klimatdeklarationer, företag och myndigheter och underlättar användningen, tolkningen och granskningen av klimatdeklarationen. Arbetet med att

⁴⁵ [Tulevaisuuden maankäyttöpäätökset, miljöministeriets publikationer 2020:5](#), s. 174.

utveckla utsläpps databasen medför en engångskostnad för staten och förvaltningen av den medför både myndighetsarbete och kostnader.

Arbetet med att utveckla ett nationellt register över bygg- och rivningsavfall medför en engångskostnad för staten och en årlig kostnad för förvaltningen av registret.

Tillståndssystemet för byggande

De ekonomiska konsekvenserna av de ändringar som föreslås i fråga om tillståndssystemet och byggnadstillsynen är relativt små. När tröskeln för tillstånd höjs minskar antalet tillstånd i viss mån och likaså myndigheternas inkomster från tillståndsavgifter. Behandlingen av de uppgifter som behövs vid behandlingen av tillstånd som gäller byggande utifrån informationsmodeller minskar det manuella rutinarbetet i anslutning till tillståndsbehandlingen, liksom myndigheternas administrativa börda i anknytning till tillståndsbehandlingen. Informationssystemet för den byggda miljön och tillståndsbehandlingen utifrån informationsmodeller minskar tillsammans myndigheternas uppgifter i anslutning till informationsförmedling och dataöverföring, när uppgifterna om tillstånd i anslutning till byggande och de uppgifter som använts vid tillståndsbehandlingen i betydande grad automatiskt med hjälp av gränssnitt överförs till informationssystemet för den byggda miljön. Detta skulle dra ner på myndighetsarbetet och göra det möjligt att rikta myndighetsresurser till styrning och rådgivning, vilket på ett märkbart sätt kunde förbättra den byggda miljöns kvalitet.

En övergång till tillståndsbehandling utifrån informationsmodeller förutsätter ändringar i interoperabiliteten hos de informationssystem som kommunerna använder vid tillståndsbehandlingen så att det skapas gränssnitt. Kommunerna behåller emellertid möjligheten att behandla tillstånd även på liknande sätt som nu, och då medför ändringarna inte extra kostnader för kommunerna. I så fall realiserar å andra sidan inte heller de potentiella fördelarna med förslagen vad gäller en minskning av manuellt och redundant myndighetsarbete. Kommunerna får övergå till tillståndsbehandling som baserar sig på informationsmodeller och utnyttjar applikationer med artificiell intelligens när de bedömer att det är fördelaktigt. Vilka konsekvenser de ändringar som gäller informationshantering och dataöverföring kommer att ha för den offentliga ekonomin bedöms närmare i en separat utredning, som blir klar senare under 2021.

Kommunerna kunde på ett mångsidigare sätt än nu organisera sin byggnadstillsyn så att den motsvarar intensiteten i det byggande som sker i kommunen. Kommuner med mindre byggverksamhet kunde nöja sig med byggnadstillsyn på sedvanlig nivå. I de sällsynta fall där ett projekt som byggnadstekniskt är på en mera krävande nivå ska beviljas tillstånd kunde kommunen via avtal skaffa sig den tilläggskompetens som behövs från en annan kommun. Å andra sidan kunde en kommun som har organiserat sin byggnadstillsyn på sedvanlig nivå sälja tidvis överflödigt kapacitet inom byggnadstillsynen till andra kommuner, exempelvis som vikariehjälp.

Organiseringen av byggnadstillsynen

Den offentliga byggnadstillsyn som kommunerna organiserar täcker på landsnivå till över nittio procent sina driftskostnader med intäkter från tillståndsavgifterna. Den årliga inkomsten varierar från år till år beroende på byggkonjunkturerna. I tillväxtkommuner kan intäkterna från tillståndsavgifterna överstiga kostnaderna på årsnivå. I kommuner med minskande invånarantal kan täckningen stanna under femtio procent. Också kommunernas avgiftspolitik inverkar på situationen. Kommunerna fastställer själva nivån på sina byggnadstillsynsavgifter. Till byggnadstillsynens uppgifter hör också andra uppgifter än sådana som hör till tillstånds förvaltningen

och övervakningen under byggtiden, såsom lagstadgad rådgivning och handledning, arkivering och förmedling av information till statens register, övervakning av den byggda miljön samt utredning av granntvister. Andra uppgifter än de som direkt hänför sig till ansökningar gällande byggande kan betraktas som kommunala serviceuppgifter som främjar den allmänna säkerheten och hälsan i samhället. Finansieringen av dessa uppgifter kan inte påföras de enskilda tillståndssökande, utan bör skötas med allmänna skattemedel.

På landsnivå har propositionen om byggnadstillsynssystemet inte några konsekvenser för den offentliga ekonomin. Kommunerna ska ha kvar sin möjlighet att själva besluta om de vill organisera byggnadstillsynen genom samarbete över kommungränsen eller hålla kvar byggnadstillsynen att skötas av baskommunen själv, antingen på sedvanlig eller krävande nivå. Följaktligen kan kommunen genom sina egna beslut, inberäknat byggnadslovstaxorna, påverka den kostnadsbelastning som den lagstadgade byggnadstillsynen orsakar kommunens ekonomi. Förslagen anses inte leda till en generell höjning av byggnadstillsynsavgifterna i kommunerna, även om detta kan ske i vissa enskilda fall. I kommuner med minskande invånarantal ansöks antagligen inte särskilt ofta om bygglov för projekt av mer krävande svårighetsgrad. Här kan det relativt sällan bli aktuellt att skaffa behövlig tilläggskompetens från andra kommuner. Jämfört med en situation där baskommunen själv underhåller egen personal inom olika tekniska delområden skulle lösningen vara förmånlig med tanke på kommunens ekonomi. En byggnadstillsyn på sedvanlig nivå kunde också skaffa tilläggsinkomster genom att sälja kunnande av sedvanlig nivå till andra kommuner t.ex. som semesterhjälp.

En av byggnadstillsynens uppgifter är att sköta kommunens lagstadgade uppgift att tillhandahålla byggnadsuppgifter för befolkningsdatasystemet enligt vad som närmare bestäms om detta i lagen om befolkningsdatasystemet och de certifikattjänster som tillhandahålls av Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata och den med stöd av lagen givna statsrådsförordningen om befolkningsdatasystemet (128/2010). När uppgifter om ett byggprojekt eller en byggnad registreras i befolkningsdatasystemet första gången ska Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata för sin del ge projektet eller byggnaden en byggnadsbeteckning. Byggnadsuppgifter som registreras i befolkningsdatasystemet är bland annat dagen för färdigställande av byggnaden, slutförande av en grundlig förbättring, utvidgning eller annat ändringsarbete som kräver tillstånd, byggnadens volym, antal våningar och våningsyta samt byggnadens totala lägenhetsyta. Som uppgifter som beskriver byggprojekt registreras i befolkningsdatasystemet bland annat byggnadsåtgärder enligt bygglovet och ändringsarbetets art samt dagen för inledande av byggnadsarbete och slutförande av byggprojektet. Kommunen ska i fråga om beviljade bygglov till befolkningsdatasystemet minst en gång i månaden anmäla de uppgifter som omfattas av kommunens anmälningsplikt, och som kommunen har kännedom om då anmälan görs.

På grund av att tillståndströskeln höjts ska dessa uppgifter inte längre anmälas i fråga om andra byggnader än bostadsbyggnader som är under 30 kvadratmeter eller under 120 kubikmeter eller för under 50 kvadratmeter stora skjul. År 2016-2020 har antalet lovbehandlingar för byggnader under 30 kvadratmeter varit i medeltal 10 381 per år, då antalet lov som behandlats per år är ca 29 000.

Byggnads- och lägenhetsuppgifterna används för olika myndighetsuppgifter. De uppdaterade uppgifterna används bland annat vid fastighetsbeskattningen. Också räddningsväsendet, polisen och magistraten använder uppgifterna. Byggnadsregister kan på basis av identifikationsuppgifterna samköras med andra basregister, vilket gör det möjligt att använda uppgifterna i platsdatatjänster.

Inom kommunernas byggnadstillsynsenheter har under årtiondens lopp byggts upp egna operativa register som upprätthålls i varierande mån och utnyttjas som en del av bygglovsförvaltningen och den byggnadsövervakning som sker i efterhand. Datinnehållet i kommunernas register varierar och registeruppgifternas noggrannhet beror bland annat på hurdana resurser kommunen haft för att upprätthålla dem. Registrens innehåll har också påverkats av att kommunerna övergått till att använda elektroniska tillståndstjänster vid olika tidpunkter.

Kommunerna har strävat efter att rätta och förbättra sina egna registers datainnehåll och tillförlitlighet med olika intensitet, i samarbete med de statliga myndigheterna. Granskning av byggnadsuppgifter är ett arbetsintensivt arbete och förutsätter observationer i terrängen och mätning eller fotografering av byggnader, utsållning av motsägelsefulla uppgifter i olika register och i sista hand begäran om precisering av fastigheternas och byggnadernas ägare. Många kommuner har under de senaste åren börjar kontrollera kommunregistrets uppgifter och i samband med detta bland annat inlemma sådana objekt i fastighetsbeskattningen som av en eller annan orsak blivit utanför beskattningssystemet. I beskattningen är utgångspunkten den, att den skattskyldiga själv uppger uppgifter om den byggnad hon eller han äger till skatteförvaltningen. De uppgifter som kommunen uppger till befolkningsdatasystemet är bara en av uppgiftskällorna för verkställande av fastighetsbeskattningen. Användbarheten för de uppgifter kommunen förmedlar minskas också av att fastighetsskattelagen (654/1992) definierar våningsytan på ett annat sätt än vad bygglagstiftningen gör. Enligt fastighetsskattelagen räknas till exempel källarutrymmen med i den yta som beskattningen grundar sig på, trots att dessa utrymmen enligt markanvändnings- och bygglagen inte inberäknas i våningsytan. Också förändringar av lokalernas användningsändamål och utrustningsnivå kan påverka byggnadens beskattningsvärde utan att det är fråga om en sådan ändring som hade förutsatt myndighetsgodkännande enligt markanvändnings- och bygglagen.

Med de uppgifter kommunen enligt lag samlar in om tillståndsbelagt byggande går det inte att upprätthålla ett register som är aktuellt i fråga om bygghata, och som kontinuerligt motsvarar den noggrannhetsnivå som krävs för verkställande av fastighetsbeskattningen. Lagstiftningen om våningsytan i bygglagstiftningen har varierat under historien. Inte heller kommunernas tolkningar av vilka utrymmen som inberäknas i lägenhetsytan är enhetliga. Med de registeruppgifter som byggnadstillsynen samlar in är det inte möjligt att tillförlitligt påvisa alla uppgifter om en byggnads egenskaper som påverkar fastställandet av fastighetsskatten.

Minst lika stor inexacthet hänför sig till uppgifterna om olika konstruktioner och motsvarande. Kravet på lov för andra konstruktioner än sådana som räknas som nybygge har varierat i lagstiftningen under decenniernas lopp. Kravet på tillstånd har i tiderna varit baserat på olika bestämmelser, bland annat beroende av kommunformen (stad, köping, landskommun). Kommunerna har länge haft möjlighet att bestämma om kravet på tillstånd för konstruktioner i kommunernas byggnadsordning. Det förekommer stor variation mellan olika byggnadsordningar gällande hur stora konstruktioner som i kommunen omfattas av tillstånd eller anmälningsförfarande. Det ska också observeras att uppgifter om konstruktioner inte systematiskt registrerats i befolkningsdatasystemet.

Lantmäteriverket upprätthåller en terrängdatabas där man sparar byggnaders 2,5 D-geometrier och egenskapsdata som insamlats genom fjärrkartering. Geometridata uppstår i samband med produktionsprocessen för terrängdata, där man ändå inte observerar egenskapsdata som beskriver byggnaderna, som till exempel arealer och nätverksanslutningar. Lantmäteriverket har börjat länka terrängdatabasens byggnadsuppgifter till befolkningsdatabasens byggnadsuppgifter. Vid länkningen till befolkningsdatabasens byggnadsuppgifter registreras det permanenta byggnadsnummer som byggnaden har i befolkningsdatabasen. Vid länkningen, som framskrider kommunvis, går man igenom alla byggnader som finns inom kommunens område. Arbetet med

länkningarna inleddes sommaren 2019 och kommer att räcka ännu flera år. Vid länkningen tillämpas den nya JHS 210-rekommendationen. Den offentliga förvaltningens rekommendation JHS 210 om modellering av geografisk information, byggnader och konstruktioner utgavs i januari 2020. Ikraftträdelsen av lagen om informationshantering (906/2019) 1.1.2020 har avskaffat JHS-systemet, men JHS-rekommendationerna, som beretts genom samarbete mellan staten och kommunerna, används fortfarande.

Den föreslagna ändringen av tillståndskraven ska i princip avskaffa myndighetsgodkännandet för under 30 kvadratmeter eller 120 kubikmeter stora byggnader i hela landet. Också skjul som är mindre än 50 kvadratmeter ska lämnas utanför tillståndssystemet. Genom en flexibel rättsanvisning ska tillstånd kunna krävas också för objekt som underskrider dessa gränser. Prövningen ska göras av tillståndsmyndigheten med hjälp av lagstadgade bedömningskriterier. Kommunerna ska också, liksom nu, ha möjlighet att i byggnadsordningen utesluta från tillståndsbeläggningen byggprojekt som betraktas som obetydliga, så att kravet på tillstånd för deras del inte ska behöva bedömas från fall till fall. För bostadsbyggnader ska alltid krävas bygglov oavsett deras storlek, och de ska inte kunna befrias från kravet på lov genom byggordningen.

Den nuvarande lagens bestämmelse om att kommunen i byggnadsordningen kan bestämma att byggande eller någon annan åtgärd av ringa betydelse och med ringa verkan kan utföras utan bygglov eller åtgärdstillstånd efter en anmälan om saken ska utelämnas i den nya lagen.

Det totala antalet projekt av ringa betydelse som inkommer för myndighetsbehandling blir något mindre än idag. Hur stor minskning det gäller varierar från kommun till kommun och är beroende av innehållet i kommunens nuvarande byggnadsordning. I många kommuner har man i de förnyade byggnadsordningarna befriat konstruktioner och motsvarande på upp till exempelvis 20 kvadratmeter från krav på bygglov. Allt fler kommuner har helt slopat anmälningsförfarandet. Å andra sidan finns det kommuner där kravet på lov i byggnadsordningen har ersatts med anmälningsförfarande också för över 30 kvadratmeter stora ekonomiebyggnader för jordbruk.

Olikheterna i kommunernas byggnadsordningar i kombination med de varierande tolkningarna av begreppet våningsyta innebär, att det inte via uppgifter i kommunregistren finns någon enhetlig och täckande databas att samla in om lov för byggprojekt gällande byggnader och konstruktioner. Registrens bristfällighet har upplevts som otillfredsställande, eftersom de skattskyldiga inte alltid på eget initiativ uppger de objekt som omfattas av fastighetsbeskattning och de förändringar av dem som skett, och som borde ha anmälts till Skatteförvaltningen enligt lagen om fastighetsskatt. För att korrigera situationen har många kommuner inlett projekt där man undersöker och systematiskt går igenom också icke-lovbelagda byggprojekt som förverkligats i kommunen. I en enda kommun kan det finnas tusentals byggnader, om vilka uppgifter i kommunregistret antingen saknas helt eller vars uppgifter är felaktiga.⁴⁶ I samband med dessa utredningsprojekt informeras också Skatteförvaltningen om de konstruktioner och motsvarande som kommunen har vetskap om, om vilka inte tidigare förmedlats myndighetsuppgifter till befolkningsdatasystemet. Enligt fastighetsskattelagen 19 § har Skatteförvaltningen rätt att vid behov för granskning tillstålla byggnadsmyndigheten eller en annan myndighet i kommunen uppgifter om fastigheten. Kommunens myndighet är skyldig att granska uppgifternas riktighet i den utsträckning saken framgår av de uppgifter som myndigheten har i sin besittning. På förhöjning av fastighetsskatt tillämpas det som bestäms i lagen om beskattningsförfarande. Skatteförhöjning fastställs enligt fastighetsskattelagen inte om det i de uppgifter som den skattskyldige har

⁴⁶ Marja Salmela: Kuntien kiinteistörekisteriistä puuttuu valtavasti kiinteistöjä. Kuntalehti 2/2017 s. 38-39. Matti Nikupeteri: Hartolassa parannetaan rakennusten tiedonhallintaa. RY Rakennettu Ympäristö 3/2019 s. 34-35.

lämnat för fastighetsbeskattningen finns fel som den skattskyldige rimligen inte kan antas ha varit medveten om.

Tillståndssystemet för byggande har inrättats för att garantera byggprojektens placering, arkitektoniska kvalitet och miniminivån för deras säkerhet och hälsosamhet, utan onödiga olägenheter för grannskapet. I fortsättningen kommer också granskningen under byggnadens livscykel inklusive eventuell materialåtervinning att få större betydelse. De informationssystem och register som upprättas för att säkerställa detta arbete ska göra det lättare att nå målen. Den information som insamlas i registren med hjälp av informationssystemet kan användas också för andra myndighetsändamål, till exempel för beskattning. Beskattningen baserar sig ändå i sista hand på uppgifter som insamlats av den skattskyldiga. Det är inte ändamålsenligt att motivera tillståndsskyldigheten för byggprojekt enbart med insamlingen av registeruppgifter, och det uppfyller inte heller de krav på proportionalitet och ändamålsbundenhet som ställs på myndighetsverksamhet. I och med att fastighetsskatteprocenterna ändrats har fastighetsskatteintäktens andel av kommunernas skatteintäkter ökat. Bildandet av landskapens välfärdsområden lyfter ytterligare fram fastighetsskattens betydelse för finansiering av kommunernas utgifter. Kommunerna har i fortsättning, oberoende av tillståndssystemet för byggande, större intresse än tidigare av att systematiskt kartlägga alla de bygg- och reparationsprojekt som genomförts med tillstånd eller lagligt utan tillstånd vid olika tidpunkter, vilka kan inverka på fastighetsbeskattningen.

Det att antalet lov som behövs för byggprojekt minskar syns i byggnadstillsynens inkomster särskilt under den första tiden lagen är i kraft, innan kommunerna justerat sina byggnadstillsynsavgifter. I en medelstor kommun kan det på årsnivå blir ca 100 färre lov än idag. Om medelavgiften för ett lovbeslut är i klassen 300 euro innebär det en minskning av lovavgiftsintäkterna på 30 000 euro. Effekten varierar ändå mellan olika kommuner.

Behörighet

Det krav på upprätthållande av yrkeskompetensen som föreslås i anknytning till byggnadsinspektörens behörighet medför en skyldighet för kommunen i egenskap av byggnadsinspektörens arbetsgivare att reservera tillräckligt med pengar och arbetstid så att byggnadsinspektören kan delta i sådan fortbildning som behövs. Den summa som behövs per inspektör kan ligga på 1 000–3 000 euro om året. I små kommuner finns det i allmänhet bara en byggnadsinspektör. Kommunernas byggnadstillsyn finansieras till största delen med inkomsterna från tillståndsavgifter. Kommunen bestämmer själv i byggnadstillsynens taxa hur stora tillståndsavgifterna ska vara och genom en liten höjning av tillståndsavgiften kan man säkra den tilläggskostnad som upprätthållandet av byggnadsinspektörens yrkeskompetens medför. En yrkeskunnig byggnadsinspektör kan bättre tjäna kommuninvånarna och exempelvis erbjuda lekmän nyttig vägledning och rådgivning med hjälp av vilken den som ska påbörja ett byggprojekt kan spara in tillståndsavgiften många gånger om.

Planmässigt bruk och underhåll av byggnader

Staten och kommunerna äger en ansevärd mängd fastigheter. Som fastighetsägare har staten och kommunerna nytta av uppdaterade bruks- och underhållsanvisningar för byggnaderna på samma sätt som andra fastighetsägare. Byggnadens ägare har stor nytta av den digitala bruks- och underhållsanvisningen i och med att ägaren alltid kommer att ha uppdaterad information om byggnadens skick och dess reparationshistoria, och följaktligen bättre förståelse för nödvändigheten av skötsel-, reparations- och underhållsåtgärder som stöder en lång livscykel för byggnaden. Regelbunden och vid rätt tidpunkt utförd skötsel och reparation av en byggnad och den teknik som finns i den medför ekonomiska fördelar för byggnadens ägare och bidrar till att byggnaden

hålls i skick och får en lång livscykel. Det bidrar också till att upprätthålla byggnadens värde. När byggnader underhålls och repareras regelbundet och vid rätt tidpunkt behöver de inte renoveras så ofta och i så stor omfattning. En ändamålsenlig användning av byggnaden kan dessutom minska byggnadens driftskostnader. Kostnaderna för att hålla bruks- och underhållsanvisningen uppdaterad uppskattas vara skäliga för byggnadens ägare.⁴⁷

De byggnader som ägs av kommunerna och staten har ofta redan nu en bruks- och underhållsanvisning. Om anvisningen överfördes till ett digitalt format skulle det bidra till att den hålls uppdaterad och till att den skulle innehålla byggnadens viktigaste reparations- och ombyggnadshistoria. Detta skulle vara till hjälp vid underhålls-, reparations- och ombyggnadsarbete och det kunde minska mängden projekteringsarbete i samband med reparations- och ombyggnadsprojekt, i och med att byggnadens skick inte behövde utredas separat i samma omfattning som nu. Detta skulle bidra till att sänka kostnaderna för projekteringsarbetet.

Genom att hålla byggnaderna i skick kan man bidra till byggnadernas inomhusförhållanden. Det är viktigt för människors hälsa att människor kan bo och vistas i byggnader med goda inomhusförhållanden. Om man genom att regelbundet underhålla, sköta och reparera byggnader kan minska på de dåliga inomhusförhållandena i byggnaderna, har detta indirekta positiva konsekvenser för folkhälsan. De hälsoproblem som byggnader som är i dåligt skick med avseende på inomhusförhållandena orsakar medborgarna är betydande ur ett samhällsperspektiv. En minskning av dessa olägenheter skulle ha positiva konsekvenser för den offentliga ekonomin i form av färre läkarbesök, minskade läkemedelskostnader, mindre sjukfrånvaro och färre renoveringar av byggnader på grund av dåliga inomhusförhållanden. Betydelsen av dessa konsekvenser för den offentliga ekonomin är beaktansvärd men svår att uppskatta.

Staten och kommunerna äger också i betydande utsträckning byggnader med högt användarantal. Besiktningsskyldigheten vad gäller dessa medför kostnader för kommunerna och staten när man beställer en besiktning. Å andra sidan bidrar besiktningen till att byggnaden hålls i skick och minskar antalet oförutsedda skador i byggnadens konstruktioner eller viktiga anordningar, vilket också betyder att reparationerna av sådana här skador minskar. Om byggnaderna regelbundet sköts och hålls i skick blir det på lång sikt billigare för byggnadens ägare än om man måste utföra stora och i synnerhet oförutsedda reparationer.

Byggnadsskydd

Den ökade tillämpningen av lagen om skyddande av byggnadsarvet, som är oberoende av denna proposition, och ökningen av antalet skyddsobjekt kan överlag leda till situationer där statens ersättningsskyldighet bedöms oftare än för närvarande. Då används en del av det statliga anslag som är avsett för bidrag och ersättningar för vård av byggnadsarvet för ersättningar oftare än hittills. När det gäller det skydd som genomförs genom en detaljplan bedöms situationen förbli oförändrad såtillvida att man i de planer som innehåller skyddsbestämmelser i regel inte avviker från kravet på att bestämmelserna ska vara skäliga.

Antalet ersättningsfall bedöms också i fortsättningen vara måttfullt, eftersom man vid skyddsprövningen samarbetar med byggnadens ägare och innehavare och målet är att byggnaderna ska förbli i användning. I enlighet med proportionalitetsprincipen ska skyddsnivån också dimensioneras så att den inte begränsar användningen av egendomen mer än vad som är nödvändigt för att bevara byggnadens kulturhistoriska betydelse. Dialog och samordning mellan de närings-

⁴⁷ Finlands miljöcentral, MRL ilmastovaikutusten arviointi 2021

, trafik- och miljöcentraler som ansvarar för skyddsprövningen och med Museiverket och miljöministeriet, som företräder staten i ersättningsärenden, är viktiga med tanke på förutseende av ersättningsansvaret och en enhetlig tillämpningspraxis. Miljöministeriet har som mål att förbättra de resurser som används för den samordning som hänför sig till tillämpningen av lagen om skyddande av byggnadsarvet. De ändringar som föreslås i ersättningsbestämmelserna bedöms förbättra möjligheterna att beakta ersättningsansvaret vid helhetsprövningen av skyddet. Syftet med bestämmelserna och specialmotiveringen till dem är också att öppna upp de drag inom byggnadsskyddet som begränsar användningen av egendom på ett sätt som gagnar behandlingen av ärenden som gäller bestämmande av ersättning i ett förrättningsförfarande enligt inlösningslagen.

Statsunderstöden bedöms även i fortsättningen vara ett mer allmänt sätt att kompensera kostnaderna för skyddet än ersättningar. Understöd kan dessutom beviljas för sådana underhållskostnader enligt plan- och bygglagen som ersättningsskyldigheten inte omfattar. De understöd som närings-, trafik- och miljöcentralerna beviljar av reservationsanslaget under miljöministeriets huvudtitel (moment 35.20.64 i budgeten, Understöd för vård av byggnadsarvet) riktas särskilt till iståndsättning av byggnader som skyddas genom planbestämmelser och även andra kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Av förslagsanslaget under undervisnings- och kulturministeriets huvudtitel (moment 29.80.52 i budgeten, Avkastning av penningspelsverksamheten för främjande av konst) riktas understöd som beviljats via Museiverket särskilt till iståndsättning av objekt som skyddas genom lagen om skyddande av byggnadsarvet och objekt som kräver specialsakkunskap.

4.2.2.4 Konsekvenser för samhällsekonomin

Systemet för planering av områdesanvändningen

Genom planeringen av områdesanvändningen inverkar man i betydande grad på hela samhället och dess funktion och prestationsförmåga och därigenom också på samhällsekonomin. De viktigaste konsekvenserna för samhällsekonomin har samband med region- och bebyggelsestrukturen, transportsystemet och trafiknätet, servicenätet och bostadsproduktionen samt näringslivets förutsättningar. En fungerande region- och bebyggelsestruktur och smidiga trafikarrangemang skapar ekonomisk aktivitet, välfärd och livskraft. En sammanhållen bebyggelsestruktur minskar kostnaderna för transportsystemet och servicenätet och ökar effektiviteten i strukturen. Ett planeringssystem för områdesanvändningen som utgör en fungerande helhet är en viktig förutsättning för välfungerande och ekonomiska lokalsamhällen. Genom det föreslagna planeringssystemet kan man bättre än i dag inverka på förutsättningarna för ekonomisk tillväxt. Områdes- och stadsutvecklingen har stor betydelse för samhällsekonomin framgång och landets konkurrenskraft. I synnerhet välfungerande stadsregioner har stor betydelse för samhällsekonomin, eftersom stadsregionernas bebyggelsestruktur med fungerande transportsystem och servicestrukturer och trivsamma boendemiljöer har en betydande inverkan på företagets verksamhetsbetingelser och produktivitet samt hushållens välfärd.

Landskapsplanläggningen kommer även i fortsättningen att spela en betydande roll i utvecklandet av områdena eftersom dess syfte enligt propositionen kommer att vara att ange hurdan utveckling som eftersträvas för landskapet på lång sikt och att skapa förutsättningar för hållbar utveckling och tillväxt vad gäller områdesanvändningen och regionstrukturen i landskapet. I landskapsplanen ska man fastställa de principer för regionens utveckling som inverkar på transportsystemet och trafiknätet, servicenätet, grönstrukturen och landskapets största projekt såsom

de näringslivsprojekt som sammanhänger med energiproduktionen eller användningen av naturtillgångarna. Dessa faktorer inverkar på de investeringar som uppstår i områdena samt på tillväxten och produktiviteten i områdena.

Genom att stadsregionplaner utarbetas i de största stadsregionerna och genom general- och detaljplanläggningen och i synnerhet genom de nya kvalitativa krav som ställs på dessa eftersträvas en förbättring av bland annat transportsystemens funktion och tillgången på arbetsplatser och tjänster. Dessutom eftersträvas en tillräcklig och mångsidig bostadsproduktion i regionerna. Hur väl dessa mål uppnås i stadsregionerna inverkar på företagens produktivitet, servicesektorns funktion, hushållens inkomster och välfärd samt arbets- och bostadsmarknadens funktion. Dessa faktorer är av stor vikt för tillväxten i samhällsekonomin.

Beaktandet av klimatförändringen i planeringen av områdesanvändningen och skapandet av beredskap för klimatförändringen minskar de olägenheter som klimatförändringarna framöver kommer att orsaka samhället. Genom en sammanhållen bebyggelsestruktur, tillgänglighet och koldioxidsnåla transporter samt beaktande av byggande och boende i planeringen av områdesanvändningen kan man i betydande grad minska koldioxidutsläppen och stödja en ekologiskt hållbar utveckling av samhället. Genom föregripande anpassning kan de ekonomiska konsekvenserna av naturfenomen och katastrofer mildras. Att i planläggningen på förhand och småningom bereda sig på ett nytt klimat och sådana lösningar som lämpar sig för detta minskar de anpassningskostnader som klimatförändringen orsakar medborgarna, företagen och den offentliga ekonomins. Skapandet av beredskap föder efterfrågan på ekologiskt hållbara lösningar och erbjuder företagen nya slags möjligheter. Om vi i Finland lyckas utveckla pionjärlösningar har dessa också en exportpotential.

De nya kraven på att trygga biodiversiteten och en sammanhängande grönstruktur främjar beaktandet av biodiversiteten i planläggningen. Detta bedöms förbättra beaktandet och tryggandet av biodiversiteten i planeringen av områdesanvändningen. De föreslagna nya kvalitativa kraven på planer gällande en sammanhängande grönstruktur och tryggandet av biodiversiteten kan kanske försvaga markägarnas möjligheter att använda sina områden ekonomiskt när verksamheten strider mot tryggandet av och värnandet om naturen. Emellertid strävar man genom de nya kraven efter att trygga en sammanhållen bebyggelsestruktur regionalt och beakta biodiversiteten som en del av denna. Målet är att planeringen av områdesanvändningen stöder uppkomsten av en bebyggelsestruktur där regionens resurser och ekonomiska verksamhet samt människornas välfärd är i bästa balans. Naturkapitalet kan också ses som ett ekonomiskt lager, och tryggandet av dess fortbestånd som en del av säkerställandet av tillväxt på lång sikt.

Interoperabiliteten i informationen om den byggda miljön, och tillgången på denna information i digital och uppdaterad form gör det möjligt att effektivisera processerna i samband med områdesanvändning och byggande genom att det manuella och det repetitiva arbetet minskar. Att information om de beslut som fattats samt planer finns tillgängliga i digital form stöder planeringen och en effektivisering av skötseln av den byggda miljön och möjliggör uppkomsten av helt ny verksamhet som bygger på användning av information. Digitaliseringen stöder såväl ökad produktivitet i verksamhet som sammanhänger med den byggda miljön och i andra samhällsfunktioner som uppkomsten av innovationer och har därför positiva effekter på samhällsekonomin. Den samhälleliga nyttan av den informationshantering som avser den byggda miljön har beräknats till 1,5 miljarder euro om året

Markpolitiken

Inkomst- och utgiftsflödena i markpolitiken inverkar på kommunernas ekonomi och på motsvarande sätt på de företags och hushålls ekonomi som tar emot eller är källan till dessa flöden. Med markpolitikens inkomster strävar man efter att på tankeplanet täcka kostnaderna för samhällsbyggandet, som för kommunerna på årsnivå utgör en utgiftspost på 1,5 miljarder euro. I denna summa ingår också markanskaffningsutgifter på uppskattningsvis några hundra miljoner euro av vilka anskaffningen av råmark bedöms utgöra högst 100 miljoner euro om året för hela kommunfältet.

På markpolitikens inkomstsida varierar summorna beroende på om bara avgifter enligt markanvändningsavtal räknas som inkomster (uppskattningsvis under 200 miljoner euro per år) och försäljnings- och hyresinkomster för tomter (uppskattningsvis under en miljard euro per år) eller dessutom fastighetsskatteinkomster som reagerar på ändringar i markens värde (ca 1,8 miljarder euro per år). Fastighetsskatterna utgör i medeltal 8 % av kommunernas skatteintäkter medan det i Finland årligen tas ut knappt 20 miljarder euro i kommunalskatt.

En mera betydande inverkan än markpolitikens direkta inkomster och utgifter uppkommer när man med markpolitikens medel försöker främja en tillräcklig bostadsproduktion eller skapandet av en bra bebyggelsestruktur som fungerar för alla medborgare och företag. På motsvarande sätt har möjliga hinder och förfaranden i markpolitiken på grund av vilka planläggningen och utbudandet av tomter inte utvecklas i en takt som överensstämmer med behoven bedöms vara en betydligt viktigare faktor för samhällsekonomi än exempelvis de ändringar i kommunernas avgiftsgrunder för markanvändningsavgifterna som föreslås i propositionen. Om de föreslagna ändringarna i avgiftsintäkterna i kommunerna har en inverkan som bromsar eller påskyndar utvecklandet av markanvändningen räknas dessa förändringar i samhällsekonomin som orsakade av ändringarna i den markpolitiska regleringen.

I fråga om den kommunala ekonomin måste man även bedöma kostnader som uppkommer när de alternativa sätten att använda marken blir färre. Ett område som enligt planen har avsatts för en viss användning kan inte utvecklas för andra ändamål, utan planen begränsar utvecklingen enligt en bestämd framtidsbild. Detta kan medföra förluster i samhällsekonomin särskilt om planerna inte uppdateras med hänsyn till samhällets behov. Dock har planläggningen av samma orsak en stödjande effekt på samhällsekonomin, eftersom en plan skapar förutsebarhet och tillit till framtidsbilderna för områdesanvändningen så att investeraren i viss mån kan lita på att den planerade användningen av ett område inte ändras.

Byggande

Av vår nationalförmögenhet är 45 procent bunden i byggnader, vilket motsvarar ca 500 miljarder euro. När man lägger till infrastrukturens andel är 83 procent av vår fasta kapitalstock bunden i vår byggda miljö. Varje euro som investeras i den byggda miljön betalar tillbaka sig med det dubbla. Byggnadsbeståndets värde (500 miljarder euro) fördelas enligt följande: flervåningsbostadshus 145 miljarder euro, separata småhus 130 miljarder euro, rad- och kedjehus 45 miljarder euro, industri- och lagerbyggnader 45 miljarder euro, offentliga byggnader 45 miljarder euro, affärs- och trafikbyggnader 40 miljarder euro, övriga byggnader 20 miljarder euro, kontorsbyggnader 20 miljarder euro och sommarstugor 10 miljarder euro.⁴⁸

⁴⁸ Rapporten ROTI 2019.

Försummelserna av underhållet av den byggda miljön kostar årligen 3,4–5,7 miljarder euro. Rätt sorts underhåll har en mycket viktig betydelse med tanke på en hållbar utveckling, så utnyttjandet av användar-, fastighets- och områdesuppgifter i realtid i användningen av byggnader och områden bör bli en del av den dagliga verksamheten. Det kan anses vara viktigt att informationen är uppdaterad. De totala kostnaderna för underhållet av flervåningsbostadshus och andra husbyggnader (förutom par-, rad- och egnahemshus) uppgick till 9,5 miljarder euro. År 2017 uppgick de kalkylerade totala kostnaderna för underhållet av de offentliga samfundens offentliga byggnader till 1,67 miljarder euro.⁴⁹

Byggandet sysselsätter ca 260 000 arbetstagare i Finland, vilket motsvarar ca 18 procent av sysselsättningen inom företagssektorn. Cirka 40 procent av arbetstagarna arbetar inom husbyggandet. I Finland har produktivitetsoökningen inom byggandet hållits på ungefär samma nivå under hela 2000-talet. När det gäller projektering har produktiviteten till och med sjunkit. Inom byggnadsbranschen används mindre pengar till produktutveckling än inom andra branscher generellt. Utgifterna för forskning och utveckling (FoU) har emellertid fördubblats på tio år inom byggnadsbranschen och även antalet patentansökningar har ökat⁵⁰.

Byggnaders klimatavtryck och livscykelegenskaper samt utredningar om bygg- och rivningsavfall

Om det inte ställs mål i fråga om låga koldioxidutsläpp för byggandet samt bindande gränsvärden är det inte möjligt att nå Finlands mål i fråga om klimatneutralitet år 2035. De framsteg som görs via styrningen av områdesanvändningen är långverkande, men eftersom planläggningen kräver mycket tid uppnås de först så småningom. De kriterier i fråga om låga koldioxidutsläpp som ställs för nybyggnad och storskaliga reparationer av byggnader kan uppfyllas snabbare.

De ekonomiska konsekvenserna av låga koldioxidutsläpp är betydande. Utan satsningar på en koldioxidneutral byggd miljö och koldioxidneutralt byggande blir risken för kostnader till följd av klimatförändringen som överstiger samhällets resiliens märkbart större. I den inledande fasen, medan man ännu utvecklar och lär sig mera om metoderna för att beräkna och uppskatta klimatavtrycket, medför metoderna en liten tilläggskostnad i fasen för projektering av nybyggnad. Projekteringskostnadsandel av de totala kostnaderna för byggandet är emellertid högst cirka 10 procent, och ofta mycket mindre. Kostnadsökningen i projekteringsfasen kan uppskattningsvis uppgå till cirka en halv procent. När det gäller renoveringar i stor skala kan kostnadsökningen vara lite större än så här.

En strängare kravnivå vad gäller utredningar om bygg- och rivningsmaterial medför en liten tilläggskostnad för dem som genomför byggprojekt. Å andra sidan gör en utredning det möjligt att effektivare än nu minimera det avfall som går till deponi, vilket man i vilket fall som helst blir tvungen att betala för. När utredningarna utvecklas och digitaliseras öppnas en landsomfattande marknad för begagnade och överblivna byggprodukter. Intäkterna från återvinningen av produkter kan bli betydligt större än de direkta kostnaderna för att sammanställa utredningen.

Uppskattningen är att cirka 5 procent av Finlands bruttonationalprodukt år 2018 (11 miljarder euro) kom från den cirkulära ekonomin. Finland har möjlighet att fördubbla omsättningen i an-

⁴⁹ Rapporten ROTI 2019.

⁵⁰ Etna (2020). Byggbranschens konkurrenskraft och byggandets kvalitet i Finland. Publikationsserie för statsrådets utrednings- och forskningsverksamhet 2020:24. (På finska; svenskt presentationsblad.)

slutning till den cirkulära ekonomin fram till år 2030. Materialens kretslopp är utöver energi-produktion det viktigaste och största affärsverksamhetsområdet inom den cirkulära ekonomin och den tekniska utveckling som ansluter sig till den aktiverar affärsverksamhet även inom byggandet⁵¹.

Inom byggandet är den cirkulära ekonomin ännu en rätt liten affärsverksamhet i Finland. Uppskattningsvis är det bara ca 1 200 arbetstagare inom byggandet som har direkt anknytning och byggandet beräknas stå för bara cirka 3 procent av den cirkulära ekonomins omsättning på 11 miljarder euro⁵². Uppskattningen omfattar emellertid inte den cirkulära ekonomins omsättning inom energisektorn och avfallshanteringen samt metall- och skogssektorn. En betydande andel av produkterna och tjänsterna från dessa sektorer konsumeras i den byggda miljön, vilket betyder att det sannolikt finns större potential.

De bästa möjligheterna att skapa mervärde kan dock finnas i den cirkulära ekonomin inom byggandet. Detta beror på att material- och energimängderna är mycket stora inom byggandet. Det uppskattas finnas betydande outnyttjad potential i den cirkulära ekonomin vad gäller dessa⁵³.

På byggnadsmarknaden kommer ekologi och energieffektivitet samt cirkulär ekonomi att vara trender som betonas i framtiden. Investeringarna inom grönt byggande förväntas öka till ca 25 biljoner dollar fram till 2030. Ur fastighetsinvesteringsperspektiv har det rapporterats att ekologiska och koldioxidsnåla byggnader är mera lönsamma än traditionella byggnader. Genom reglering och certifikat som utfärdas av en tredje part kan man motverka att grön målning ökar i takt med att det gröna byggandet ökar⁵⁴.

Utvecklandet av koldioxidsnåla byggnadsmaterial har stor potential. I relation till invånarantalet är Finland Europas största exportör av byggprodukter. Även om byggnadsarbetet i hög grad är lokal verksamhet har tillverkningen och exporten av byggprodukter internationaliserats⁵⁵. Efterfrågan på koldioxidsnåla byggprodukter kommer att öka dramatiskt. Den finländska byggproduktindustrin har goda möjligheter att ligga i framkant i utvecklingen och öka sin andel på den internationella marknaden för byggprodukter.

Författningar kan användas till förmån för nya system och innovationer inom cirkulär ekonomi, även om de traditionellt sett har ansetts ha en minskande effekt på innovationer. Möjligheter till detta finns särskilt om man inte använder dem till att definiera vissa tekniska lösningar utan till

⁵¹ ANM (2020). Ekosystemen inom cirkulär ekonomi. Arbets- och näringsministeriets publikationer 2020:13. (På finska; svenskt presentationsblad.)

⁵² ANM (2020). Ekosystemen inom cirkulär ekonomi. Arbets- och näringsministeriets publikationer 2020:13. (På finska; svenskt presentationsblad.)

⁵³ Ajayabi m.fl. (2019). Regenerative Buildings and Construction systems for a Circular Economy. IOP Conference Series: Earth and Environmental Science; ANM (2020). Ekosystemen inom cirkulär ekonomi. Arbets- och näringsministeriets publikationer 2020:13. (På finska; svenskt presentationsblad.)

⁵⁴ IFC International Finance Corporation (2019). Green Buildings: A Finance and Policy Blueprint for Emerging Markets. Washington D.C., World Bank Group.

⁵⁵ FM (2019). Budgetpropositionen; ANM (2020). Ekosystemen inom cirkulär ekonomi. Arbets- och näringsministeriets publikationer 2020:13. (På finska; svenskt presentationsblad.)

att sätta målnivåer. En föregripande författningsmiljö som har siktet inställt på cirkulär ekonomi och låga koldioxidutsläpp kan stödja både byggnadssektorn och utvecklingen av finansiering⁵⁶.

Organiseringen av byggnadstillsynen

Den offentliga byggnadstillsynens nationalekonomiska konsekvenser kan främst sammanfattas med frågan, om hur väl byggnadstillsynen kan främja produktionen och upprätthållandet av ett byggnadsbestånd och en byggd miljö som uppfyller kraven på hälsosamhet, säkerhet och trivsamhet. En byggnadstillsyn som övervakar byggnadsbestämmelserna och iakttagandet av dessa garanterar i Finland i princip att byggnader till exempel inte kollapsar. De brister av byggnadernas statik som upptäckts gäller nästan alltid brister i byggnadernas planering eller uppförande, som gjorts och inte upptäckts, eller ännu oftare, att byggnadernas underhåll försumrats. En nationalekonomiskt större fråga är problemen med dålig inneluft och fuktproblem i byggnader. I Finland dör årligen fler personer i eldsvådor än i referensländer på motsvarande utvecklingsnivå. Dödsolyckor på grund av fall och motsvarande olyckor i byggnader förorsakar ändå nästan tio gånger fler dödsfall, varutöver andra fallolyckor i byggnader leder till långa och dyra vårdperioder.

Den offentliga byggnadstillsynen kan inte vara allomfattande och eliminera alla eventuella fel. En fungerande byggnadstillsyn i kombination med aktuella byggbestämmelser som baserar sig på den nyaste forskningskunskapen har ändå i internationella jämförelser visat sig vara den kostnadseffektivaste metoden i strävan efter ett gott slutresultat inom byggandet.

I propositionen om byggnadstillsynen tas inte ställning till hur många specialister en kommun ska ha för byggnadstillsynsuppgifter.

Digitaliseringen av tillståndssystemet för byggande

De ekonomiska konsekvenserna av de ändringar som föreslås i fråga om tillståndssystemet och byggnadstillsynen är relativt små. En högre tröskel för tillstånd minskar i viss mån behovet av tillstånd, vilket ger en inbesparing för dem som ska påbörja ett byggprojekt. När det gäller projekteringskostnaderna för stora projekt kan det medföra inbesparingar om tillståndssökanden först ansöker om placeringstillstånd för att säkerställa sig om att det lönar sig att fortsätta med projekteringen till den mera detaljerade fasen för genomförandetillstånd.

Den offentliga sektorns kostnader för utvecklandet av digitaliseringen kommer från uppdateringen av information och förvaltningen av register. Administrationen och upprätthållandet av registerarkitekturen är ekonomiskt sett ingen stor insats. Det väsentliga är att man utöver engångsinvesteringarna är beredd att kontinuerligt utveckla systemet, oberoende av hur systemet förvaltas, finansieras eller genomförs. Utifrån informationssystemet för energicertifikat kan man skapa sig en bild av hur stora förvaltningskostnaderna blir. Det systemets årliga förvaltningskostnader uppskattas vara cirka 200 000 euro⁵⁷.

Byggnadstillsynen är i centrum av myndighetsverksamheten och de totala kostnaderna för den uppgår till under 100 miljoner euro om året. Målet är att kostnaderna för byggnadstillsynen i

⁵⁶ Etna (2020). Byggbranschens konkurrenskraft och byggandets kvalitet i Finland. Publikationsserie för statsrådets utrednings- och forskningsverksamhet 2020:24. (På finska; svenskt presentationsblad.); IFC International Finance Corporation (2019). Green Buildings: A Finance and Policy Blueprint for Emerging Markets. Washington D.C., World Bank Group.

⁵⁷ Pöyry (2019). Digitaalisen läpivientti ja laaja hyödyntäminen, s. 19.

huvudsak ska täckas med tillståndsavgifter, vilket betyder att kostnaderna för tillsynen alltså utgör en del av de totala kostnaderna för byggandet. Utvecklingen av informationshanteringen förväntas inte ha någon betydande inverkan på de totala kostnaderna för myndighetsverksamheten. Förmodligen kommer det inte att finnas någon stor mån för effektivisering i fråga om byggnadstillsynens resurser när de tekniska kraven på byggandet ökar. Byggnadstillsynen förväntas i hög grad grunda sig på tillståndsavgifterna, och tillståndsavgifterna betraktas inte som betydande med avseende på prisbildningen inom byggandet⁵⁸.

Myndighetsverksamheten är tvärsektoriell och förutom byggnadstillsynen kan myndigheter som arbetar inom andra sektorer dra nytta av den kunskap som tagits fram inom byggnadstillsynen och delta i byggnadstillsynens tillståndsprocesser. Om kvaliteten på samarbetet mellan myndigheter förbättras och olika överlappande system undanröjs kan man anta att det har en positiv inverkan på kostnaderna⁵⁹.

Det kalkylerade värdet på byggnadsbeståndet och den byggda miljöns infrastruktur uppgår till över 650 miljarder euro, dvs. över 60 procent av Finlands nationalförmögenhet. Den operativa förvaltningen av egendom har en viktig roll i fråga om att bevara detta värde. Ett centraliserat och riksomfattande digitalt register och informationsunderlag för den byggda miljön skulle stödja skötseln av denna uppgift⁶⁰.

Årligen används cirka 10,74 miljarder euro till skötseln och underhållet av byggnadsbeståndet och den byggda miljöns infrastruktur. Den direkta nyttopotentialen av det centraliserade och riksomfattande digitala registret och informationsunderlaget för den byggda miljön kunde då bli ca 530 miljoner euro på årsnivå. För att nyttan ska realiseras krävs emellertid, förutom det centraliserade datalagret, även att det görs betydande investeringar i branschaktörernas informationssystem och i att öka kompetensen⁶¹.

Den direkta nyttan för den offentliga sektorn hänför sig till de kostnadsbesparingar som uppnås genom effektivare förvaltning av det offentliga byggnadsbeståndet samt effektivare myndighetsverksamhet. Med hjälp av avancerade metoder för att hantera byggnadsuppgifter beräknas det att man kan uppnå en kostnadsnytta på 20–40 procent under byggnadernas livscykel (Pandia Oy, 2019). Med hjälp av avancerad förvaltning av det offentliga byggnadsbeståndet kan man alltså i många kommuner och även i fråga om statens fastighetsbestånd uppnå betydande kostnadsbesparingar eller åtminstone förhindra att kostnaderna stiger i framtiden. Värdet av det offentliga fastighetsbeståndet uppgår till sammanlagt över 100 miljarder euro och underhållskostnaderna uppgår till en miljard euro. På årsnivå görs det nya investeringar i det offentliga byggnadsbeståndet till ett värde av cirka en miljard euro. På basis av detta kunde man med hjälp av avancerad informationshantering och inom ramen för en effektivare fastighetsförvaltning uppnå inbesparingar på 300–500 miljoner euro på årsnivå⁶².

⁵⁸ Pöyry (2019). Digitaaliskuuden läpivienti ja laaja hyödyntäminen, s. 20.

⁵⁹ Pöyry (2019). Digitaaliskuuden läpivienti ja laaja hyödyntäminen, s. 20.

⁶⁰ Finansministeriet (16.1.2020). Produktivitetsanalys av hanteringen av den information som rör den byggda miljön – preliminärt material.

⁶¹ Finansministeriet (16.1.2020). Produktivitetsanalys av hanteringen av den information som rör den byggda miljön – preliminärt material.

⁶² Pöyry (2019). Digitaaliskuuden läpivienti ja laaja hyödyntäminen, s. 19–20.

En utveckling av digitaliseringen inom byggande och projektering skulle enligt de utredningar som gjorts öka produktiviteten inom byggandet. Särskilt informationsmodellering och det förarbete som det förutsätter har i utredningarna identifierats som en metod som möjliggör uppkomsten av nya affärsverksamhetsmodeller, en effektivisering av verksamheten och skalning av byggnadstjänsterna både i Finland och internationellt⁶³.

Ansvar inom byggandet

Det viktigaste av de förslag som ska precisera ansvaret inom byggandet är förslaget om en ansvarstid på fem år för de olika parterna i ett byggprojekt. Den huvudansvarige genomförarens ansvar när det gäller dennes egen och underleverantörernas prestation kan särskilt i den inledande fasen höja prisnivån för byggnadsentreprenader och projekteringsavtal. Det är svårt att i förväg uppskatta hur ofta den huvudansvarige genomföraren, sidoentreprenörer, huvudprojekteraren, byggprojekteraren och specialprojekterarna kan bli tvungna att ansvara för fel jämfört med nu. Man kan anta att en precisering av ansvaret höjer kvaliteten på byggandet. Det är också svårt att uppskatta i hur hög grad de ansvariga jämfört med nu blir tvungna att säkerställa kontinuiteten i sin näringsutövning exempelvis genom ansvarsförsäkringar. Det har också framförts gissningar om att en ansvarstid på fem år kan gallra bort mindre aktörer från branschen, eftersom de inte har ekonomiska möjligheter att skaffa sig ansvarsförsäkringar eller motsvarande säkerhetsarrangemang. Med tiden beräknas situationen emellertid jämna ut sig. Målet med bestämmelserna om ansvaret är att kvaliteten på byggandet ska förbättras. Om målet uppnås har det stora positiva ekonomiska konsekvenser för alla parter.

Genomförandansvaret för den huvudansvarige genomföraren kan bidra till att minska den grå ekonomin, eftersom det framöver på bygget kommer att finnas en aktör som i relation till den som påbörjar byggprojektet har större ansvar än nu, i synnerhet vad gäller knutpunkterna med underentreprenader.

Behörighet

De ändringar som gäller projekterarnas och arbetsledarnas behörighet har inga betydande samhällsekonomiska konsekvenser, eftersom ändringen närmast tar in den praxis som redan råder i lagen. För företagen och byggnadstillsynen medför upprätthållandet av kompetensen kostnader, men deras multiplikativa effekt är inte så stor att den kan anses ha betydande samhällsekonomiska konsekvenser.

Besiktningförfarandet

Den besiktningsskyldighet som föreslås för andra byggnader än bostadshus medför tilläggskostnader särskilt för de ägare till byggnader avsedda för många användare som har försummat att regelbundet granska och underhålla byggnaderna. Regelbunden besiktning skulle ge stadga åt ett kontinuerligt underhåll av byggnaderna. Försummelse av behövliga underhållsåtgärder orsakar på längre sikt större reparationskostnader än vad själva besiktningen normalt skulle medföra. Besiktningen ska också på ett naturligt sätt kunna kombineras med andra obligatoriska periodiska granskningar av byggnadens tekniska system. Priset för en besiktning som utförs på plats beror på byggnadens storlek. De byggnader som kommer att omfattas av den obligatoriska besiktningsskyldigheten är i princip relativt stora, eftersom skyldigheten kommer att gälla enbart byggnader med högt användarantal. Som billigast kan en besiktning kosta ca 2 000–

⁶³ Etna (2020). Byggbranschens konkurrenskraft och byggandets kvalitet i Finland. Publikationsserie för statsrådets utrednings- och forskningsverksamhet 2020:24. (På finska; svenskt presentationsblad.)

3 000 euro. Om besiktningintervall är tio år, skulle kostnaden vara cirka 200–300 euro per år.

4.2.3 Konsekvenser för myndigheterna

4.2.3.1 Systemet för planering av områdesanvändningen

Landskapsplan

Enligt lagförslaget ska samordning av kommunernas områdesanvändning inte längre höra till landskapets uppgifter. Detta innebär att man i den kommunala planläggningen ska utreda och lösa många frågor inom områdesanvändningen som i nuläget utreds i samband med landskapsplanläggningen.

Landskapsplanens ökade översiktlighet kommer sannolikt att avspeglas som en ökad översiktlighet i de utredningar som görs för utarbetandet av planen. Dessutom bedöms att landskapets investeringar, kartläggningar och utredningar kommer att minska i antal och omfattning till följd av att landskapsplanens rättsverkningar inskränks. Detta är likväl förenat med osäkerhet eftersom man enligt lagförslaget i en landskapsplan enligt landskapets egen prövning kan behandla också andra frågor som är nödvändiga med hänsyn till utvecklandet av landskapet, såsom regionstrukturen, grönstrukturen eller transportsystemet. Även material utan rättsverkan uttrycker landskapets strategiska avsikter och skapar förutsättningar för utvecklande av områdesanvändningen i landskapet.

Lagförslaget ökar sannolikt kommunernas behov att genomföra inventeringar, kartläggningar och utredningar i samband med den kommunala planläggningen, eftersom kommunerna i nuläget som underlag och grundläggande utredningar för sitt planlägningsarbete i hög grad drar nytta av det material som landskapsförbunden har tagit fram. Samtidigt kommer arbetet på landskapsplanenivå sannolikt att minska.

Lagförslaget inverkar på förhållandet mellan landskapsförbundens och kommunernas behörigheter så att kommunerna i framtiden kommer avgöra områdesanvändningen oberoende av landskapsplanen till de delar denna inte har rättsverkan. En stor del av frågorna inom områdesanvändningen kommer inte längre att behandlas med rättsverkan i landskapsplanerna utan de kommer att avgöras direkt i den kommunala planläggningen,

En del av de former av områdesanvändning som kommer att ligga utanför det innehåll i landskapsplanen som har rättsverkan kommer i ljuset av nuläget helt och hållet att hamna utanför all planläggning med rättsverkan, eftersom landskapsplanen i fråga om ca 70 procent av landets areal är den enda plan för områdesanvändningen som har rättsverkan. Vad gäller rättsverkan bör det dock noteras att styreffekten enligt planhierarkin i fråga om dessa områden ändå inte realiserar så länge generalplaner eller detaljplaner inte har utarbetats. I fråga om övriga styreffekter beror deras betydelse i hög grad på speciallagar.

När landskapsplanen förlorar sin roll som en plan som med rättsverkan samordnar olika former av områdesanvändning kommer behovet och betydelsen av planläggning och tillståndsförfaranden för enskilda projekt samt utredningar i samband med dessa att accentueras, vilket inverkar på myndigheternas verksamhet. Exempelvis i fråga om torvutvinning har landskapsplanen en koppling till en utredning av myrmarkers naturvärden enligt 13 § 3 mom. miljöskyddslagen. Enligt bestämmelsen bedöms naturvärdenas betydelsefullhet för en myrmark inte om de har

beaktats i en lagakraftvunnen landskapsplan eller i en lagakraftvunnen generalplan med rättsverkningar och verksamheten placeras på ett område som reserverats för den i planen. I fråga om inmutning av gruvområden har landskapsplanen en koppling till 47 § i gruvlagen, enligt vilken gruvdrift ska grunda sig på en plan med rättsverkningar enligt markanvändnings- och bygglagen.

Stadsregionplan

I jämförelse med den planering av stadsregioner som inte grundar sig på nuvarande lagstiftning ökar den föreslagna stadsregionplanen i någon mån kommunernas arbetsbörda på grund av bland annat kraven på deltagande, interaktion och konsekvensbedömning. Iakttagandet av de krav som lagen medför ökar likväl öppenheten i planeringen och hjälper att ge planerarna tillgång till det bästa möjliga informationsunderlaget, vilket kan minska myndigheternas arbete med att öka informationsunderlaget. Statliga myndigheter deltar redan i regionplaneringen med nuvarande inofficiella planeringsverktyg, varför stadsregionplanen för deras vidkommande inte ändrar situationen nämnvärt.

Utarbetandet av en stadsregionplan erbjuder kommunerna och statliga myndigheter en samarbetsplattform utifrån vilken de mera samordnat än för närvarande kan skapa en gemensam uppfattning och strategisk avsikt i fråga om principerna för utvecklandet av bebyggelsestrukturen, transportsystemet och grönstrukturen och bestämma vilka åtgärder som behövs för att genomföra dem. Stadsregionplanen fungerar också som en utgångspunkt för de avtalsförfaranden mellan staten och kommunerna som grundar sig på partnerskap. Planen anger mål, strategiska riktlinjer och behövliga åtgärder för stadsregionen på medellång sikt. Dessa kan användas av landskapsförbundet och kommunerna för översiktlig planering. Att en funktionell stadsregion behandlas som en helhet i en stadsregionplan kan minska deloptimeringen av områdesanvändningen i de ingående kommunerna.

Med stadsregionplanen införs i systemet för planering av områdesanvändningen en ny plan som kan bli föremål för ändringssökande. Propositionen ökar på detta sätt förvaltningsdomstolarnas arbete. Denna effekt bedöms likväl bli liten, eftersom antalet stadsregionplaner som utarbetas kommer att vara mycket begränsat. För planen kommer det inte heller att föreskrivas några kvalitativa krav, varför ändring i beslut om godkännande kommer att kunna sökas endast på grundval av förfarandena.

Generalplan och detaljplan

Att landskapsplanens innehåll och rättsverkan inskränks och att planen i stället för överkommunala frågor i områdesanvändningen ska fokusera på frågor som gäller landskapet samt riksomfattande frågor ändrar förhållandet mellan generalplanen och landskapsplanen samt förhållandet mellan kommunernas och landskapsförbundets behörighet. I generalplanerna ska det i fortsättningen ingå avgöranden om områdesanvändningen som tidigare har hört till landskapsplanerna. Utanför stadsregionerna och i de stadsregioner där det inte utarbetas någon stadsregionplan ska de lösningar som gäller bebyggelsestrukturen och stora detaljhandelsenheter grunda sig på generalplanen och detaljplanen, vilket gör det särskilt viktigt att generalplanerna är uppdaterade. Genom landskapsplanläggningen ska man inte längre styra placeringen av stora detaljhandelsenheter som har regional betydelse, varför placeringen av sådana ska avgöras vid general- och detaljplanläggningen. Till följd av ändringen försvåras bedömningen av de sammanlagda effekterna av olika detaljhandelsprojekt som planeras i flera kommuner i regionen. De föreslagna nya kvalitativa kraven på general- och detaljplanläggningen bestämmer likväl de yttre ramarna

för placering av stora detaljhandelsenheter exaktare än tidigare. De sammanlagda effekterna av ändringarna är således i detta avseende förenade med betydande osäkerhet.

De föreslagna nya kvalitativa kraven på generalplaner kan öka behovet att utföra utredningar och därmed kommunernas arbetsbörda. Mängden arbete beror på hur man vid utarbetandet av generalplanen kan utnyttja regionala utredningar eller planer såsom en landskapsplan eller en stadsregionplan. De föreslagna ändringarna rörande landskapsplanerna kan öka behovet av utredningar för generalplanerna och därmed kommunernas arbetsbörda.

Den föreslagna bestämmelsen om generalplanens syfte och om utarbetandet av den skapar bättre förutsättningar än i dag för aktuellare generalplaner med bättre regional täckning. Genom den föreslagna bestämmelsen kan man stödja hanteringen av kommunernas områdesanvändning som helhet. Bestämmelsen gör det möjligt att rikta de resurser som reserverats för planeringen mera behovsorienterat än tidigare. Den föreslagna bestämmelse enligt vilken fullmäktiges beslutanderätt i förvaltningsstadgan kan överföras på kommunstyrelsen eller en nämnd gör behandlingen för godkännande och processen vid utarbetande av generalplaner snabbare. Den föreslagna bestämmelse enligt vilken detaljplanen av grundad anledning får utarbetas eller innehållet i den ändras med avvikelse från styrningen i generalplanen om generalplanen är föråldrad kan göra utarbetandet av detaljplaner smidigare och snabbare i sådana situationer.

Enligt lagförslagen ska en generalplan och en detaljplan kunna utarbetas samtidigt och godkännas genom samma beslut. Den gemensamma behandlingen av generalplanen och detaljplanen underlättar förfarandena och de administrativa processerna när planerna utarbetas och godkänns i en situation där det samtidigt finns behov att utarbeta såväl en generalplan som en detaljplan för ett område. Enligt lagförslaget ska man i ett beslut om godkännande av en generalplan samtidigt kunna besluta om att upphäva gällande detaljplan för området. Detta underlättar förfarandena i en situation där planläggning på detaljplanenivå kan anses obehövlig med hänsyn till behovet att styra områdesanvändningen och genomförandet av planerna och därför kan ersättas med planering på generalplanenivå.

Enligt lagförslaget ska en kommunmedlem ha rätt att till kommunen komma med ett motiverat initiativ till utarbetande av en detaljplan. Enligt bestämmelsen ska kommunen behandla initiativet utan ogrundat dröjsmål och senast inom fyra månader från det att initiativet inkommit. Den föreslagna initiativrätten för kommunmedlemmarna bedöms i någon mån öka kommunens arbetsbörda och den del som avsätts för behandling av initiativ, eftersom initiativen ska besvaras inom fyra månader från att de inkommit.

4.2.3.2 Deltagande, konsekvensbedömning, myndighetssamarbete, övervakning och ändrings-sökande

Deltagande i planläggningen

De bestämmelser som har samband med deltagande och interaktivitet i planläggningen kommer i någon mån att öka arbetsbördan för planväsendet när det gäller att informera om planläggningsärenden samt i den inledande fasen i planläggningsprocesserna. Likväl ska man klarare än tidigare möjliggöra att planläggningsprocesserna framskrider smidigt från inledningsfasen till förslagsfasen i de situationer där ett tillräckligt deltagande och en tillräcklig interaktion med beaktande av den plan som utarbetas kan tryggas också genom ett lättare förfarande. Att den inledande fasen i planläggningsprocessen betonas bedöms inte inverka på myndigheternas totala arbetsbörda i någon betydande grad.

Konsekvensbedömning i planläggningen

Det föreslås att inriktningen och omfattningen av konsekvensbedömningen för planer ska preciseras så att också de konsekvenser som rör människors hälsa och trivsel samt bekämpningen av och anpassningen till klimatförändringen och som sannolikt är betydande ska bedömas i samband med planlägningsprocesserna. Dessutom ska de konsekvenser som rör näringslivets verksamhetsbetingelser utredas i större omfattning än vad som krävs i gällande bestämmelse, som betonar förutsättningarna för en fungerande konkurrens. Detta bedöms i någon mån inverka på omfattningen av konsekvensbedömningen och på resursanvändningen. Utvecklingen av konsekvensbedömningens metoder gör likväl bedömningarna lättare att utföra praktiskt. Bestämmelserna om konsekvensbedömning betonar sannolikt bedömningen av betydande konsekvenser och möjliggör att konsekvensbedömningens inriktning och grad av precision bestäms med beaktande av planlägningsprojektets uppgift och syfte.

Myndighetssamarbete och övervakning

I propositionen ingår ett förslag om att till bestämmelsen om närings-, trafik- och miljöcentralens främjandeuppgift foga en skyldighet att informera kommunerna om ändringar i lagstiftningen som inverkar på områdesanvändningen och styrning av byggandet och att stödja kommunerna i tillämpningen av bestämmelserna om styrning av byggandet. Detta förutsätter att närings-, trafik- och miljöcentralens resurser stärks särskilt när det gäller byggnadsfrågor. Detta kan genomföras som en centraliserad uppgift och innebär ett behov av tilläggsresurser om 2 åv för närings-, trafik- och miljöcentralerna.

Även närings-, trafik- och miljöcentralens tillsynsuppgift i fråga om planläggningen och övrig områdesanvändning ska enligt lagförslaget utvidgas så att den efter föreslagna ändringarna kommer nära läget före lagändringen 2017. Detta bedöms likväl inte få någon betydande inverkan på närings-, trafik- och miljöcentralernas resursbehov, eftersom antalet beslut som ska följas i kommunerna inte kommer att öka och den arbetsbörda som orsakas av ingripanden i beslut inte blir betydande på grund av den höga tröskeln för att ingripa och det låga antalet ingripanden. Närings-, trafik- och miljöcentralens ökade tillsynsansvar bedöms likväl i någon mån inverka på dynamiken i samarbetet med kommunerna.

I tillsynsförfarandena växer museimyndigheternas roll som avgivare av utlåtanden, och detta inverkar i någon mån på planeringen av museimyndigheternas resursanvändning. Denna inverkan bedöms likväl inte bli betydande eftersom utlåtanden av museimyndigheterna redan i dag begärs tämligen ofta i tillståndsärenden. Tiden för att lämna utlåtandet vid rivningslov och tillstånd för miljöåtgärder och vid placeringstillstånd som ingår i det bygglov som ska ersätta det gamla bygglovet förkortas från tre månader till en månad. Också detta inverkar på användningen av resurser för planering särskilt vid närings-, trafik- och miljöcentralerna.

Med stadsregionplanerna införs en ny planeringsprocess som kräver myndighetssamarbete och ett utlåtandeförfarande. Eftersom det i stadsregionerna redan i dag utarbetas icke lagstadgade regionala planer som myndigheterna i fråga deltar i, får ändringen inte några betydande effekter på arbetsbördan eller resursbehovet.

Ändringsökande i planläggningen

I propositionen föreslås att bestämmelsen om skyndsamt behandling av besvär mot en detaljplan som avser bostadsbyggande eller som annars anses vara av samhälls- eller vikt preciseras så att också en plan som är viktig med avseende på näringslivets verksamhetsbetingelser ska anses

vara av samhällelig vikt. Detta inverkar också i fortsättningen på organiseringen av förvaltningsdomstolarnas arbete och behandlingsordningen för ärendena. När besvärsrätten utvidgas i fråga om detaljplaneändringar som är ringa till sina verkningar kan antalet besvär som anförs mot dem hos förvaltningsdomstolarna öka i någon mån. När skedet med utredning av besvärsrätten uteblir minskar dock det arbete som utförs vid domstolen i dessa fall.

4.2.3.3 Genomförandet av planer

Tomter

De ändringar i bestämmelserna om tomtindelning som föreslås i propositionen bedöms inte få några betydande ekonomiska konsekvenser för myndigheternas verksamhet i genomsnitt. Ändringarna i regleringen kan likväl indirekt inverka på enskilda kommuners ställning om nuvarande tillvägagångssätt inte fullt ut motsvarar den preciserade regleringen.

De föreslagna ändringarna i behörighetskraven för personer som utarbetar tomtindelningsplaner bedöms underlätta myndigheternas ställning som arbetsgivare. Kommunernas frihet vid anställning och när arbetet organiseras ökar när skötseln av uppgiften att utarbeta tomtindelningsplaner inte längre är formellt kopplad till skötseln av tjänsten som fastighetsingenjör och när alla högskoleexamina i branschen ger behörighet i stället för bara högre högskoleexamen som i dag.

Allmänna områden

Modellen med betjäning över en disk (detaljplan + plan för allmänt område) innebär för myndigheterna en möjlighet, varför konsekvenserna av modellen bedöms variera enligt förhållandena och enligt huruvida myndigheterna utnyttjar det nya förfarandet. Eftersom myndigheten får välja sitt eget verksamhets sätt bedöms den nya regleringen medföra omedelbara effekter i en eller annan riktning.

Förfarandet med betjäning över en disk minskar omedelbart den administrativa bördan eftersom man med samma administrativa insats kan avgöra flera ärenden. På så sätt sparas de tekniska experternas tid för själva planeringsuppgiften. Det gemensamma förfarandet bedöms främja interaktion mellan myndigheter samt förbättra detaljplanens kvalitet och göra den kändare bland dem som planerar genomförandefasen, vilket i sin tur främjar en smidig förvaltning.

I förslaget tar man också steg mot användningen av elektroniska informationsmaterial, vilket – om det lyckas – på längre sikt bedöms främja kostnadseffektiv och kvalitativ användning av information i myndigheters och andra aktörers planeringsverksamhet och beslutsfattande.

Det gemensamma beslutsförfarandet för en detaljplan och ett allmänt område bedöms få positiva ekonomiska effekter i synnerhet om myndigheterna inför förfarandet storskaligt. Förfarandet bedöms förkorta den totala tidbehandlingen av ärendena tar och förenkla förfarandena ur såväl myndigheternas som intressenternas synvinkel.

Dagvatten

De ändringsförslag som gäller dagvattenavgifter bedöms inte inverka i någon betydande grad på myndigheternas administrativa börda i genomsnitt. I sådana enstaka kommuner som har infört dagvattenavgifter kan ändringen likväl orsaka ett behov av att ändra taxabeslutet och därför en administrativ börda av engångsnatur. Uppskattningsvis 30–50 kommuner har hittills tagit i bruk dagvattenavgifter, och konsekvenserna begränsar sig till dessa.

Markpolitiken

De markpolitiska lagändringarna bedöms inte inverka på myndigheternas administrativa börda i någon betydande grad. De administrativa ändringarna och deras inverkan på den kommunala ekonomin har bedömts ovan i avsnittet om ekonomiska konsekvenser.

De nya administrativa uppgifterna i markpolitiken bedöms inte kräva någon betydande del av personalens arbetstid. Kommunerna sammanställer nuförtiden uppgifter om hur markpolitiken bedrivs och lämnar ut den för sin bokföring och till Finlands Kommunförbund, statistikcentralen och statskontoret samt för den egna organisationens behov. Samma uppgifter och sammandrag av dem kan användas som underlag för sammandrag som publiceras och görs tillgängliga för allmänheten. Mest väntas den administrativa bördan öka i den inledande fasen när de kommunala arbetstagarna inom markpolitiken planerar och tar i bruk en process för uppföljning och offentliggörande av information.

När central information hittas på en permanent plats på kommunens webbsidor bedöms den administrativa bördan i samband med informationssökning, informationsspridningen och rådgivningen minska i någon mån.

Att man avstår från förfarandet med gratis överlåtelse bedöms inverka på smidigheten i myndigheternas verksamhet och på den administrativa bördan i två riktningar och på sätt som varierar från kommun till kommun. Konsekvenserna bedöms bli större i den inledande fasen när nya tillvägagångssätt införs såväl vid Lantmäteriverket som vid kommunerna. De kommunvisa bedömningarna av konsekvenserna av att förfarandet slopas beskrivs närmare i en separat utredning (MM 2020:9, s. 93) och ovan i samband med bedömningen av de ekonomiska konsekvenserna.

Förenklandet av hanteringen av den totala processen vid genomförandet av gator bedöms i någon mån minska myndigheternas administrativa börda på längre sikt. Förfarandet förenklas när besittningstagande av gatuområden, överföring av äganderätt, fastighetsbildning, registeranteckning och fastställande av ersättningar samt dokumentering och skötsel av betalningar inte omfattar flera separata faser som sträcker sig över en lång tid utan sker genom ett administrativt inlösningsförfarande.

Det föreslagna slopandet av den nuvarande lätta processen för övertagande av gator bedöms göra förfarandet mindre flexibelt och medföra en risk för att övertagandena börjar ta längre tid. Denna konsekvens bedöms kunna realiseras i de kommuner som har trimmat sina förfaranden utifrån gällande lag så att de fungerar smidigt. På längre sikt bedöms myndigheterna kunna anpassa sin verksamhet efter de nya bestämmelserna så att betydelsen av förändringen för processens smidighet bedöms bli liten.

Det gradvisa slopandet av de gamla reglerna för gratis överlåtelse som eftersträvas genom övergångsregler bedöms minska myndigheternas administrativa börda. Att slutföra processer för byggnadsplanevägar som avbrutits är desto arbetsammare ju längre tid som har förflutit mellan besittningstagandet och betalandet av ersättning (MM 2020:9, s. 47–50, 65–67 och 106 och särskilt vad gäller byggnadsplanevägar s. 60, 73, 78, 81, 98, 100, 106).

Den utvidgning av den avgiftsbelagda verksamheten som föreslås i propositionen (genomförandeavgifter) bedöms öka myndighetens administrativa börda och i någon mån göra planläggningsverksamheten långsammare. Konsekvenserna uppkommer bara om kommunerna utnyttjar

systemet och om de administrativa kostnaderna inte kan hanteras tillräckligt bra genom kommunens egna åtgärder. Uttaget av avgifter är med hänsyn till den administrativa bördan tyngre än beskattning. Likväl är avtalsförhandlingar om markanvändningsavgifter, vilka ofta är ett alternativ till att fastställa avgiften, en händelse som innebär förhandlingar från fall till fall som också kräver tid. Även i avtalsförhandlingarna ska man först förklara för människorna vad det är fråga om och sedan börja förhandla om priset och om att ingå avtalet samt om avtalsvillkoren. Det nya sättet att avtala om avgiften och det nya avgiftsslaget bedöms inledningsvis förvirra de vanliga invånarna om kommunerna i högre grad än tidigare börjar avtala om avgifter även i nya områden (detaljplaneändringar som innebär en ökning av byggrätten med 250–500 kvadratmeter). För professionella aktörer är förfarandet inte nytt.

Planläggningen fortskrider vanligen inte innan en överenskommelse om markanvändningsavgifterna har nåtts med samtliga markägare i detaljplaneområdet. Sänkningen av den nedre gränsen för genomförandeavgiften kan leda till att planläggningen framskrider snabbare eller långsammare. Om nya aktörer börjar omfattas av förhandlingarna kan detta bromsa upp planläggningen. Eftersom genomförandeavgiften är ett alternativ till avtal, ökar en utvidgad användning av den likväl kommunens möjligheter att komma framåt i planläggningen och separat fastställa avgifter för de tomtägare som inte har velat ingå avtal.

Under beredningen av propositionen har det inte funnits tillgång till information om hur många förhandlingarna och avtalen kommer att bli till följd av eventuella förändringar som lagförslaget för med sig. Följaktligen är det inte möjligt att exakt bedöma hur stor den totala administrativa bördan eller de sammanlagda konsekvenserna blir eller ens bestämma ett intervall för dessa. Konsekvensbedömningen kompletteras efter remissbehandlingen.

Inlösen och ersättning för men

De föreslagna ändringarna i inlösningsgrunderna och bestämmelserna om ersättning för men bedöms inte inverka på myndigheternas verksamhet i någon betydande grad.

Förslaget om att utvidga informationen till att omfatta alla markägare bedöms i någon mån öka den administrativa bördan för den myndighet som svarar för planläggningen. Detta kommer att synas i sådana personers arbetsbild som sköter uppgifter som sammanhänger med interaktionen och informerandet vid planläggningen. Den administrativa bördan bedöms likväl inte bli betydande i förhållande till de krav rörande utredning och interaktion som nu och i framtiden förutsätts av planväsendet enligt lag.

På storleken av ökningen av den administrativa bördan inverkar myndighetens sätt att den informera samt hur aktiv planlägningsverksamheten är. Dessutom kan planernas innehåll och karaktär samt de tillbudsstående sätten att informera och hantera information ha betydelse. Eftersom det vid beredningen inte har funnits tillgång till information om det uppskattade typiska antalet områden och markägare som ska omfattas av regleringen eller de typiska arealerna för områden som hör till tillämpningsområdet, är det svårt att bedöma den administrativa bördan exakt.

Ett effektivare informerande bedöms underlätta genomförandet av myndighetens utrednings-skyldighet och förbättra kvaliteten på besluten. Den inverkan som minskar den administrativa bördan syns till exempel så att behovet att korrigera och göra undantag i förfarandets senare faser minskar.

I enstaka fall bedöms förfarandet kunna minska den administrativa börda som orsakas av att eventuella fel korrigeras och ansökningar om undantagstillstånd behandlas. Markägaren kan lägga fram ett initiativ om att en lagakraftvunnen plan ska ändras eller ansöka om avvikelser om någon utredning som legat till grund för planen har varit felaktig eller bristfällig eller om en lösning i planen har varit oändamålsenlig för ägaren. Effektiv information i hörandefasen kan bidra till att minska förekomsten av sådana situationer.

Förslaget i propositionen att kommunerna ska få information av Skatteförvaltningen bedöms öka kommunernas och landskapens myndigheters samt Skatteförvaltningens administrativa börda i införandefasen men minska den på längre sikt. Kommunala myndigheter har redan nu en partiell rätt att få kontaktuppgifter av skattemyndigheterna och vice versa. Samtidigt som praxis för informationsutbytet i sig är bekant, bedöms den föreslagna förbättringen av tillgången på information inte orsaka några betydande tilläggskostnader eller någon betydande administrativ börda i dessa kommuner. För landskapen är tillvägagångssättet nytt och kräver till en början fokus på den praktiska verkställigheten. Elektronisk massöverföring av information mellan myndigheter minskar den administrativa bördan när organisationen har lämpliga dataöverföringssystem och beredskapen för elektroniska tillvägagångssätt i organisationen är god.

De ändrade förfarandena vid inlösen av gator bedöms öka Lantmäteriverkets uppgifter. Detta beror på att antalet inlösningsförrättningar som gäller gatuområden ökar. Det är svårt att uppskatta antalet, för kommunerna kan i större omfattning än för närvarande övergå till att använda frivilliga fastighetsaffärer, vilket över huvud taget minskar användningen av myndighetsförfaranden när gatuområden anskaffas allmänt och permanent.

För närvarande behandlar Lantmäteriverket cirka hundra förrättningar enligt markanvändnings- och bygglagen per år, och av dessa bedöms största delen gälla inlösen av allmänna områden. Till denna kategori hör även inlösen av gatuområden. Utifrån svaren på Kommunförbundets enkät från 2019 som nämns ovan i samband med beskrivningen av nuläget verkar man grovt kunna uppskatta att antalet gratisöverlåtelser som för närvarande behandlas i kommunerna varje år är högst lika stort som antalet inlösen av gator och inlösen av parker på ägarens initiativ som inleds i kommunerna. Om det relationstal som kan bestämmas utifrån ett urval som består av 25 kommuner är tillräckligt representativt för hela Finland kan man förutse att det vid Lantmäteriverket vid sidan av de nuvarande ca 100 inlösningsförrättningarna om året kommer att inledas högst lika många nya förrättningar. Om kommunerna i högre grad än förr strävar efter att skaffa områdena genom frivilliga affärer, kan antalet inlösningsförrättningar som årligen inleds bli betydligt mindre. Dock kan övergångsbestämmelserna i fråga om gamla gatuområden delvis leda till en utveckling som går i en annan riktning.

De föreslagna övergångsbestämmelserna för byggnadsplanevägar bedöms öka myndigheternas administrativa börda under några år som engångsfenomen. Behovet av årsverken för att slutbehandla gamla fall torde sammantaget vara betydande, eftersom dessa områden ännu inte i alla kommuner med nuvarande resurser har hunnit styckas fastän 20 år har förflutit sedan nuvarande övergångsbestämmelse (218 § i MBL), som lade grunden för styckningen, trädde i kraft. Om det under en övergångstid är möjligt att få ett särskilt anslag för att hantera gamla fall som ett gemensamt projekt för Lantmäteriverket och kommunerna, blir det lättare att slutföra ärendet snabbare. Om ett sådant anslag inte kan fås, måste övergångstiden vara längre.

Som motvikt mot den administrativa börda som uppdateringen av register orsakar bedöms förbättringen av kvaliteten på registerdata allmänt minska den administrativa bördan. De indirekta konsekvenserna avspeglas i alla förfaranden där information från fastighetsdatasystemet används som stöd för beslutsfattandet. Till dem som gynnas hör till exempel de aktörer som arbetar

med att fastställa korrektheten i fastighetsbeskattningen och de som är föremål för beskattningen. Nyttan syns också i inlösnings- och ersättningsförrättningarna och i stor utsträckning i de planerings- och infrastrukturprojekt för markanvändningen där uppgifter om ägarna till markområden behövs.

Att eventuella besittningstaganden av enskilda vägar upphävs kan komma att sysselsätta de tjänsteinnehavare som sköter dessa frågor i kommunen. Vid lagberedningen har det inte funnits tillgång till uppgifter om hur många områden som avses i den bestämmelse som upphävs som kommunen innehar och hur besittningstagandet har ordnats. Om de också grundar sig på avtal som avses i lagen om enskilda vägar, bedöms ändringen av bestämmelsen inte få några effekter på myndighetens verksamhet. Om den enda behörighetsgrunden är den bestämmelse som upphävs, har kommunen genom övergångsbestämmelser tryggats en 2 år lång övergångstid under vilken parternas ställning kan omorganiseras från fall till fall på ett ändamålsenligt sätt. Sålunda kommer den administrativa bördan att finnas så länge övergångstiden varar, och den kommer att upphöra med tiden.

I fråga om eventuella ersättningsförfaranden för skogsanvändning gäller myndighetskonsekvenserna såväl kommunerna som de statliga myndigheter som ska lämna eventuella utlåtanden och som ersättningsskyldig och statens företrädare avgöra ersättningsärenden som omfattas av statens ansvar. Dessutom kan kommunerna bli tvungna att behandla ersättningskrav i större utsträckning än i dag och behandla ansökningar om undantag. Om man inte når en överenskommelse i ett ärende som gäller krav på ersättningskrav ska det enligt lagförslaget lösas genom en inlösningsförrättning i enlighet med inlösningslagen (177 §) som i allmänhet föregår fasen med undantagstillstånd eller tillstånd för miljöätgärder vid den kommunala myndigheten (170 §).

Propositionen ska i fråga om ekonomiska och andra konsekvenser kompletteras under remissbehandlingen.

4.2.3.4 Digitaliseringen av områdesanvändningen

Informationshanteringen i systemet för planering av områdesanvändningen

Den föreslagna regleringen om en standardiserad planering av områdesanvändningen som en informationsmodell gör det möjligt att samla informationen i informationssystemet för den byggda miljön, som kan användas i en nationell informationstjänst som tillhandahåller information om den byggda miljön. I fortsättningen får övriga myndigheter landskapsförbundens uppgifter rörande områdesanvändningen i interoperabel och jämförbar form från informationssystemet för den byggda miljön till exempel via ett tekniskt gränssnitt eller en elektronisk förbindelse. I och med omarbetningen av markanvändnings- och bygglagen och det planerade informationssystemet för den byggda miljön kommer myndigheterna att få de uppgifter som de behöver rörande planeringen av områdesanvändningen från en enda källa, det nationella informationssystemet för den byggda miljön. Kommunen ska även framöver svara för att uppgifterna är korrekta. Ändringen bedöms inverka på verksamheten hos de myndigheter som använder informationen på grund av informationssystemen och riktandet av begäranden om information. Dessutom blir informationshanteringsenheterna eventuellt tvungna att uppdatera sina informationshanteringsmodeller.

Att planer och andra planer för områdesanvändningen är maskinläsbara underlättar olika myndigheters arbete och sparar deras resurser vad gäller anskaffning av information. I fortsättningen kommer det att gå lätt att få uppgifter om en plan datatekniskt, och informationen behöver inte längre sökas i arkiv. Detta förbättrar informationens tillgänglighet och användbarhet. En plan i

informationsmodellform möjliggör maskinell informationsbehandling såsom olika analyser av geografiska data och andra analyser som omfattar en enskild kommun eller flera kommuner. Olika myndigheter drar nytta av jämförbar, interoperabel och maskinläsbar information om områdesanvändningen. Uppföljningen och givandet av anvisningar vid närings-, trafik- och miljöcentralerna och andra myndigheter underlättas till exempel och miljövrården, miljöskyddet och tillsynen av miljön gagnas av att tillgången till information förbättras. Strukturell information om planeringen av områdesanvändningen kan utnyttjas i forskningen, planeringen av servicenätet och statistikföringen samt i andra informationslager och informationssystem.

Konsekvenser för kommunernas informationshantering

De förslag som gäller digitaliseringen av områdesanvändningen orsakar sannolikt i största delen av kommunerna ett behov att reformera planeringsprocessen för områdesanvändningen så att den blir en mera interoperabel process baserad på en informationsmodell från planläggningen till beviljandet av bygglov. Till de åtgärder som kommunerna ska genomföra och som är centrala för att de väntade fördelarna ska kunna realiseras hör de åtgärder som avser utvecklande av den egna interna verksamheten. Kommunerna bör ta i bruk enhetliga anvisningar och begrepp och genomföra pilotförsök med nya tillvägagångssätt och lösningar, säkra informationsmodellernas interoperabilitet genom att testa dem och dra nytta av standardiserade informationsstrukturer. Kommunerna bör uppdatera de nuvarande program som används vid planeringen av områdesanvändningen och ta i bruk nya förfaranden genom att utbilda personalen. Om kommunen inte har egen programvara, ska kraven beaktas i utkontrakteringsavtalen.

Reformen orsakar en förändring i tillgången till det informationsmaterial som kommunerna producerar så att informationsmaterialet i fortsättningen tillhandahålls i en nationellt interoperabel maskinläsbar form. Förslaget inverkar på informationsmaterial på så sätt att stadsregionplanen är ett nytt informationsmaterial som utarbetas i de kommuner som anges i lagförslaget. Propositionen gäller inte sekretess för handlingar, och det inverkar inte på behandlingen av personuppgifter vid myndigheterna. Närmare konsekvenser för informationssäkerheten bedöms nedan.

Kommunfältet är tämligen brokigt när det gäller utnyttjandet av digitaliseringens möjligheter. Kommunerna har olika storlek och olika tillvägagångssätt, olika systemhelheter och olika slags information. Digitalisering främjas kontinuerligt också inom andra förvaltningsområden, varvid en den enskild kommun samtidigt kan omfattas av flera olika ändringar och utvecklingsbehov som gäller datasystem och informationshantering.⁶⁴ I de minsta kommunerna är personalresurserna ofta inriktade på produktion av grundläggande funktioner och tjänster, och resurser för utveckling är obetydliga. Ofta grundar sig kunnandet på de befintliga resurserna för digitaliseringskunnande i kommunen, och det finns inte nödvändigtvis några finansiella resurser för att öka dem. Dessutom kan nivån på kommunens infrastruktur för grundläggande informationsteknik göra det svårt att ta i bruk mera avancerade digitala lösningar.⁶⁵

Konsekvenserna av informationsmodellen för områdesanvändningen för kommunerna

Planer för områdesanvändningen som utarbetats enligt en enhetlig informationsmodell kan jämföras över plangränserna, och den standardiserade informationsmodellen underlättar samarbetet mellan kommunerna. De informationsmodeller som används i planläggningen integrerar de

⁶⁴ Hyvärinen & Parviainen 2018, [Kuntien tietotekniikkakartoitus 2018](#), s. 5.

⁶⁵ Tihinen m.fl. 2019 [Publikationsserien för statsrådets utrednings- och forskningsverksamhet 7/2019](#), s 21.

olika plannivåerna med varandra bättre, och informationsmodellen för detaljplanen gagnar processen från plan till bygglov. En fördel är också att en definition som sammanhänger med informationsmodellen blir nationellt enhetlig och kommunerna inte behöver utarbeta egna definitioner utifrån informationsmodeller.

Tack vare att planinformationen produceras i form av en informationsmodell blir den fortsatta användningen betydligt enklare än för närvarande. Det är möjligt att importera informationsmaterialet i gällande plan eller planförslag via ett gränssnitt direkt till ett planeringsprogram, varvid till exempel områdesgränser i vektorform kan användas direkt i den fortsatta planeringen, såsom byggnads- och gårdsplaneringen. När tillgången till informationsmaterialen förbättras kan också detaljplaneändringar utarbetas snabbare, eftersom planeringen är lätt att fortsätta utifrån informationen och begränsningarna i den tidigare planen.

Utöver planerna möjliggör andra planer för områdesanvändningen, såsom tomtindelingsplaner och planer för allmänna områden, i form av en informationsmodell eller i maskinläsbar form att information som produceras i olika processer kombineras mera flexibelt än i dag. Samtidigt med planläggningsprocessen planeras för närvarande till exempel tomtindelningar, samhällstekniska system samt gator och andra allmänna områden. I planeringen uppnås den största nyttan om också de övriga planeringsprocesserna är baserade på informationsmodeller. Delning av information som är sparad i maskinläsbar form snabbar upp informationsöverföringen mellan olika processer och minskar risken för fel som sammanhänger med tolkning av informationen.

När områdesanvändningen planeras i informationsmodellform gagnas olika planerings- och hanteringsprocesser. Planer och andra planer för områdesanvändningen i informationsmodellform är till nytta i kommunens eller regionens strategiarbete, landskapsplanläggningen, generalplanläggningen, detaljplanläggningen och planeringen och uppföljningen av planläggningen, fastighetsbildningen och till exempel när tomtindelningar utarbetas. När infrastrukturer planeras är planering av områdesanvändningen i form av en informationsmodell till nytta vid planeringen av transportsystem, gator, kommunalteknik och grönområden samt vid elbolagens planering. Planeringsinformation för områdesanvändningen i form av en informationsmodell kan användas i processer för byggande, såsom i projektplanering, byggnadsprojektering, fastighetsutveckling, styrning av byggande och tillståndsförfaranden.

I en detaljplan i form av en informationsmodell kan man via ett gränssnitt söka information till exempel om ett byggnadsområdes gränser, bestämmelser som gäller för tomten samt byggrättens omfattning. Planinformation i informationsmodellform kan till exempel tas med som en integrerad del i informationsmodeller vid byggnadsprojektering. För detaljplaneinformation i informationsmodellform är det möjligt att skapa sökfunktioner som gör det enkelt att granska planinformationen i tjänster som gäller tillstånd för byggande. Informationen i de tillståndsansökningar som ankommer kan sålunda lätt jämföras med planinformation och information om byggnadsbeståndet. Bättre informationsöverföring kan leda till snabbare och smidigare tillståndprocesser, vilket minskar myndigheternas arbetsbörda. En bättre tillgång till planinformation i en mera lättfattlig form än i dag kan också minska behovet att komplettera tillståndsansökningar.

Att informationen i planerna sparas i maskinläsbar form möjliggör många slags sökfunktioner. Maskinläsbarheten gör att det går snabbare och smidigare att sammanställa statistik över bland annat planreserven: genom en sökoperation kan man utreda till exempel antalet obebyggda tomter som är avsedda för en viss typ av användning eller den oanvända byggrätten i ett bestämt område. Även den information som i dag samlas in genom uppföljningsblanketter ska framöver kunna sökas direkt i numerisk form i plansammanställningen. För ett enskilt planläggningsprojekt kommer det således inte att behöva användas någon särskild uppföljningsblankett.

Som en av fördelarna med informationsmodellen ses att en interoperabel planläggning genomförs nationellt. De krav som planläggningen ställer blir jämförbara. Information som gäller planläggningen blir lätt att få på datateknisk väg, och den behöver inte längre sökas i arkiv. Detta gör informationen mera användbar och tillgänglig. Kommunerna drar nytta av att det i fortsättningen kommer färre förfrågningar och begäranden om utredningar i fråga om överföring och utlämnande av information. Planläggning i form av en informationsmodell möjliggör maskinläsbar behandling av planinformationen samt många slags analyser av geografiska data och annat utifrån planen.

[Kostnadseffekter med belopp läggs till senare]

Konsekvenser för kommunernas datasystem och ärendehantering.

Största delen av planerna för områdesanvändningen utarbetas i dag som informationsmodeller med GIS- eller CAD-program. Syftet med den informationsmodell som nu föreslås är att alla planer för områdesanvändningen ska utarbetas i en nationellt standardiserad form, det vill säga i enlighet med gemensamma informationsdefinitioner. Detta inverkar på kommunernas datasystem och ärendehanteringssystem samt på arkiveringen på X sätt [Konsekvenserna av ändringarna inom informationshanteringen och kostnaderna för dessa ska kompletteras enligt kommungrupp.]

Enligt lagförslaget ska planen presenteras i standardiserad form. På senare tid har man strävat efter att harmonisera framställningssättet genom anvisningar. Miljöministeriet har den 31 mars 2000 utfärdat en förordning om beteckningar som används i planer enligt markanvändnings- och bygglagen. I en bilaga till förordningen presenteras de beteckningar som ska användas i landskaps-, general- och detaljplaner. Förordningen har publicerats som en handledning från miljöministeriet (Planbeteckningar, Handledning 1) och även i Finlands byggbestämmelsesamling (del A 5). Likväl finns det till exempel i sättet att presentera detaljplaner stora skillnader mellan kommunerna. Det nuvarande sättet att presentera en plan har utformats särskilt med tanke på utskrivbara plankartor i PDF-format. Grundprincipen är att planens hela innehåll ska synas på plankartan och framgå av planbestämmelserna. Det nuvarande presentationssättet har också utformats så att de fungerar i svartvitt. Det motsvarar emellertid inte i alla avseenden olika kundgruppers, såsom funktionshindrades, behov. Den föreslagna bestämmelsen om en standardiserad form för sättet att presentera planer inverkar på reglerna och koderna för visualisering av planer och harmoniseringen av dem. Detta kan få konsekvenser för datasystem när de uppdateras så att de stämmer överens med den nationellt definierade informationsmodellen.

Ett enhetligt standardiserat presentationssätt hjälper parterna att förstå innehållet i beslut som fattats i olika delar av Finland och möjliggör översikter över bebyggelsestrukturen i stora områden. Likväl kan man inte med en enda standardiserad metod svara på behoven i samtliga användningsfall, varför man bör möjliggöra också att presentationssättet ändras fritt på sätt som passar för den aktuella situationen. Informationsmodellen kan användas via olika gränssnitt med vilka olika presentationssätt kan åstadkommas. Det innehåll som visas i gränssnittet kan väljas och bearbetas så att det passar olika användningssituationer, varvid önskade element i informationsmodellen kan betonas. En plan baserad på en informationsmodell kan innefatta olika presentationssätt beroende på användningen och kundens behov. Kommunerna kan även i fortsättningen i sina förvaltningsorgan behandla visualiseringar av plandatamodellerna till exempel i PDF-format. I kommunernas ärendehanteringssystem kan kommunen behandla och spara en statisk visualisering skapad utifrån informationsmodellen. I praktiken kan det till exempel vara fråga om en PDF-utskrift försedd med identifikationsuppgifter, autentisering och underskrift

elektroniskt eller på papper. I kommunens ärendehanteringssystem sparas behandlingsinformation där det finns tillräckliga uppgifter om informationsmodellens version. Kommunen kan också ta i bruk tekniskt mera utvecklade lösningar för ärendehantering. Informationsmodellen sparas och arkiveras åtminstone i informationssystemet för den byggda miljön. Informationsmodellerna måste arkiveras elektroniskt. I informationssystemet för den byggda miljön ska det ingå en centraliserad nationell lösning för elektronisk lagring av informationsmodeller för områdesanvändning.

Planering av områdesanvändningen i form av en informationsmodell förutsätter nationella beständiga identifierare för information om områdesanvändningen, såsom planer. Det är meningen att beständiga identifierare skapas i informationssystemet för den byggda miljön, där identifierarna kan fås för planläggningsändamål via gränssnitt. Processen för framställning av informationsmodeller måste också innehålla kvalitativa krav. Den tjänst kallad kvalitetsvakten som ska skapas i samband med informationssystemet för den byggda miljön kontrollerar kvaliteten på geometrin, koderna, metadata och identifikationsuppgifter i informationsmodellen. Kvalitetsvakten kommer likväl inte att utgöra ett hinder för det kommunala beslutsfattandet.

Informationssystemet för den byggda miljön ska spara information om områdesanvändningen. I systemet kommer informationen att finnas tillgänglig för övriga aktörer på ett och samma ställe. Avsikten är att det kommunala beslutsfattandet lätta upp kommunernas skyldigheter att ge information i samband med planeringen av områdesanvändningen och göra informationen i sin helhet interoperabelt och elektroniskt tillgänglig för samhällets olika aktörer. I 94 och 95 § i gällande markanvändnings- och byggförordning föreskrivs det om kommunens skyldighet att ge olika myndigheter information. I fortsättningen ska myndigheterna få de behövliga uppgifterna från informationssystemet för den byggda miljön, vilket minskar kommunens skyldigheter att informera. Informationen, såsom planer i informationsmodellform, kommer att fås från kommunerna och landskapsförbunden via gränssnitten i informationssystemet för den byggda miljön. Verksamheten med att konstruera gränssnitt, underhålla dem och ge beständiga identifierare för områdesanvändningen inverkar på kommunens datasystem och gränssnitt. Dessa effekter kan bedömas exaktare i samband med genomförandet av och lagstiftningen om informationssystemet för den byggda miljön.

Konsekvenser för arrangemang med utlokalisering av kommuners datasystem

Kommuner köper datasystemlösningar och planläggningstjänster på en konkurrensutsatt marknad. Kommunerna har olika utlokaliseringsarrangemang för planeringen av områdesanvändningen. Vid utarbetandet av planer används planläggningskonsulter flitigt i de mindre kommunerna, och kommunerna köper planläggningssystem av utomstående datasystemleverantörer.

De kommuner som har stött sig på planläggningskonsulter kan när de ger uppdrag kräva att konsulterna uppfyller kraven på planläggning i informationsmodellform och framställer visualiseringar som fås från informationsmodellen för behandling hos kommunen. Kommunerna kan bli tvungna att ändra sina avtal med planläggningskonsulter. Informationsmodellen kan inverka på planläggningskonsulternas datasystem för planläggning, och det krävs även nya egenskaper hos planeringsprogrammen. För de ändringar i datasystemen och tjänsterna som beror på lagändringarna kan kommunerna komma att faktureras beroende på serviceavtalen. Likväl har planläggningskonsulterna och datasystemleverantörerna möjlighet att ta i bruk förmånligare planeringsverktyg som bygger på öppen källkod. Kommunernas datasystem för planläggning och planering av områdesanvändningen ska kunna hantera de definitioner och koder som informationsmodellen förutsätter. Kommunerna kan bli tvungna att beställa en uppdatering av definitioner och koder till planläggningssystemet av datasystemleverantören under pågående

avtalsperiod, vilket kan orsaka dem extra kostnader. Med tanke på verkställigheten av lagen ska kommunerna ges stöd och anvisningar i fråga om definitionerna i informationsmodellen, eftersom de bär ansvaret för att de lagstadgade skyldigheterna uppfylls. När lagen verkställs är det viktigt att se till att de datasystemleverantörer som kommunerna anlitar känner till de nya skyldigheter som gäller informationsmodellen för områdesanvändningen och kan förbereda sig inför ändringen. Systemleverantörerna och leverantörerna av IKT-tjänster spelar en central roll med hänsyn till den praktiska verkställigheten av lagstiftningen när det gäller de kommuner som har skaffat datasystemtjänster externt hos tjänsteleverantörer.

Konsekvenser för informationshanteringen vid landskapsförbunden

Landskapsförbunden använder en gemensam informationsmodell HAME, som underhålls och uppdateras enligt behov. Samtliga landskapsförbund utom Kajanalands och Norra Österbottens landskapsförbund, har skapat en landsskapsplanesammanställning enligt HAME. Landskapsplanesammanställningarna finns tillgängliga via Lounaistieto, det vill säga Egentliga Finlands regionala informationstjänst. Nylands förbund och Kymmenedalens förbund har ett eget gränssnitt för landskapsplanen.

Landskapsförbunden bör uppdatera informationsmodellen för landskapsplanen när de direkta rättsverkningarna av landskapsplanen ändras och blir mera begränsade. Detta kan för landskapsförbunden medföra kostnader och uppdateringsarbete av engångsnatur. Den skyldighet att utarbeta landskapsplanen i informationsmodellform som anges på lagnivå orsakar också behov att ändra informationsmodellerna hos de landskapsförbund som inte använder HAME så att de blir interoperabla med HAME. Den föreslagna bestämmelsen om en standardiserad form för presentationssättet för landskapsplaner kan leda till behov att ändra visualiseringsreglerna och kodkatalogen för visualiseringar i HAME. Likväl får landskapen utöver det standardiserade presentationssättet om de så önskar utifrån samma landskapsplan producera egna visualiseringar och kartprodukter.

Enligt förslaget ska Finlands miljöcentral ha rätt att få landskapsplanen införd i informationssystemet för den byggda miljön, och landskapsförbundet blir skyldigt att använda en nationell beständig identifierare för områdesanvändningen med vilken landskapsplanen specificeras permanent. Detta inverkar på landskapsförbundets verksamhet på så sätt att det uppstår ett behov att öppna en gränssnittsanslutning mellan landskapsförbunden och informationssystemet för den byggda miljön. Detta möjliggör att övriga myndigheter och organisationer i fortsättningen kan få alla uppgifter om landskapsplanläggningen centralt från informationssystemet för den byggda miljön.

4.2.3.5 Byggande

Byggnaders klimatavtryck

Byggnadstillsynsmyndigheten ska i fortsättningen i samband med att det fattas ett genomförandebeslut för bygglovet kontrollera att det har gjorts en klimatdeklaration för ett nybyggnadsprojekt och att man har räknat ut byggnadens klimatavtryck. Myndigheten ska dessutom kontrollera att den nya byggnadens klimatavtryck inte överstiger det gränsvärde som satts för olika användningskategorier. Den klimatdeklaration som ska göras i samband med projekteringen av byggnaden och ansökan om bygglov samt uppdatering av utredningen hör till skyldigheterna för den som ska påbörja ett projekt. Byggnadstillsynsmyndigheten ska granska klimatdeklarationen och uppdateringen av den efter att byggnaden är färdigställd. Dessa uppgifter innebär skyldighet för myndigheten att granska att det har gjorts en klimatdeklaration och räknats ut ett klimatavtryck

för de projekt där detta krävs. Granskningen av klimatdeklarationen ökar inte nämnvärt byggnadstillsynsmyndigheternas administrativa kostnader, eftersom klimatdeklarationen kommer att vara en av de bilagor till ansökan om bygglov som myndigheten redan nu ska kontrollera att finns med.

Vid sammanställningen av klimatdeklarationen ska man använda den information som finns i den nationella utsläppsdatan. Utsläppsdatan är till nytta för myndigheterna och underlättar användningen, tolkningen och granskningen av klimatdeklarationen. Arbetet med att utveckla utsläppsdatan medför en engångskostnad för staten och förvaltningen av den medför både myndighetsarbete och kostnader. Det att man utgår från informationsmodeller när det gäller projektering av och tillstånd för byggande kommer dessutom att underlätta de ovan beskrivna uppgifterna för myndigheterna.

Klimatdeklarationen skapar nya möjligheter att beakta byggandets klimatpåverkan vid planläggning, tomtöverlåtelser och byggnadsförvärv. De kommunala myndigheterna bör utveckla sitt kunnande så att de kan utnyttja klimatdeklarationerna exempelvis i samband med kommunal konkurrensutsättning vid tomtöverlåtelse. En offentlig förvärvare eller någon annan som beställer en byggnad kan också använda klimatdeklarationen i anknytning till kriterierna för förvärvet och kräva att byggprojektet ska ha en nivå på klimatavtrycket som kan vara strängare än den egentliga föreskrivna nivån. För att klimatdeklarationen ska kunna utnyttjas krävs det i hög grad sådant kunnande som möjliggör tolkning och användning av informationen i kommunens myndighetsfunktioner. Att utveckla detta kunnande innebär en kostnad för kommunerna, men nyttan av det kan uppskattas överstiga kostnaderna.

Omfattningen av de positiva climateffekterna av klimatdeklarationen och att det gränsvärde för en byggnads klimatavtryck som fastställs på basis av den inte överskrider beror på tillsynen över hur bestämmelserna iaktas, dvs. hur byggnadstillsynsmyndigheterna klarar av att kontrollera klimatdeklarationerna i det skede då det ansöks om lov och efter att byggnaden har färdigställts. Man kan uppnå betydligt större nytta med klimatdeklarationen om myndigheterna klarar av att styra projekten i en mera klodioxidsnål riktning. Detta förutsätter nya former av kunnande och utbildning hos byggnadstillsynsmyndigheterna, vilket innebär en kostnad för kommunerna.

Risken är att klimatdeklarationerna inte granskas på ett enhetligt sätt inom byggnadstillsynen i olika områden på grund av variationer i byggnadstillsynsmyndigheternas resurser och kunnande. Denna risk minskar om man inom den sedvanliga byggnadstillsynen kan inhämta det kunnande och de resurser som behövs från den krävande byggnadstillsynen.

Byggnadernas livscykelegenskaper samt utredningar om bygg- och rivningsmaterial

Vilka konsekvenser kravet om att byggnader ska planeras och byggas så att de blir långlivade och materialeffektiva har för myndigheterna beror på vilka närmare krav på byggnadernas livslängd och materialeffektivitet som kommer att ställas samt i vilken omfattning myndigheterna i bygglovsfasen ska bedöma om dessa egenskaper uppfylls. Byggnadstillsynsmyndigheterna ska åtminstone utveckla och komplettera sitt kunnande i fråga om dessa saker, vilket medför kostnader för kommunerna.

Bekräftandet av att det har gjorts en utredning om rivningsavfall utökar byggnadstillsynsmyndigheternas uppgifter. Den som ska påbörja ett projekt ska lägga fram en utredning om bygg- och rivningsavfall i samband med ansökan om lov, och byggnadstillsynsmyndigheten ska kontrollera att utredningen är gjord på rätt sätt. Uppgiften att bekräfta att det har gjorts en digital utredning ökar emellertid inte myndigheternas arbete nämnvärt.

Tillståndssystemet för byggande

Tröskeln för bygglov, dvs. skyldigheten att ansöka om bygglov för ett byggprojekt, höjs jämfört med nu. Myndigheternas resurser kan då bättre riktas in på projekt som är viktiga ur allmänt intresse och på det sättet kan man skapa möjligheter till nyttig rådgivning och förhandsstyrning från myndigheternas sida, bl.a. i anknytning till byggnaders klimatavtryck eller anpassning till klimatförändringen samt stödjandet av byggnadslösningar inom den cirkulära ekonomin.

När behovet av tillstånd för nya objekt definieras med hjälp av exakta kriterier höjs tillståndströskeln i hela landet och förenhetligas praxisen kommunerna emellan vad gäller vilka projekt som kräver bygglov och ett motsvarande förvaltningsbeslut. Definitionen av när tillstånd behövs klargör och förenhetligar på så sätt tillståndsförfarandena i kommunerna.

När behovet av tillstånd för nya objekt definieras med hjälp av exakta kriterier frigörs även myndighetsresurser. Uppskattningsvis kommer den största delen av de nya projekten att beviljas tillstånd genom ett enda förvaltningsbeslut. Bedömningen är att cirka en halv procent av dem som ska påbörja ett byggprojekt kommer att separat ansöka om ett placeringstillstånd. I vissa kommuner, beroende på kommunens nuvarande byggnadsordning, kommer det i viss mån att bli fler ekonomibyggnader i glesbygden som börjar omfattas av tillståndsplikt, vilket kommer att kräva fler tillståndsprövningar och tillståndsbehandlingar av myndigheterna. En höjning av tillståndströskeln frigör myndighetsresurser i anslutning till behandlingen av tillstånd.

En vidare definition av bygglovet och ett slopande av den nuvarande åtgärdstillståndsbehandlingen samt en höjning av tröskeln för bygglov minskar mängden tillståndsbehandlingar och beslut om bygglov i kommunerna. I de enstaka projekt där tillståndssökanden separat vill ansöka om ett beslut om placeringstillstånd blir behandlingen ur myndigheternas synvinkel lättare i det skede då ansökan om genomförandetillstånd görs. Fasen för granskning av områdesanvändningen i samband med ett placeringstillstånd kan påskynda projekten i synnerhet i situationer där planläggningen inte är uppdaterad, projektet avviker från planen eller där det inte finns någon detaljplan för området. Om placeringen avgörs separat kan det snabba upp tillståndsbehandlingen och minska trycket på behandlingen av ansökningar samt frigöra resurser för myndighetsbehandlingen inom byggnadstillsynen. Dessutom bidrar det till att ansökningar behandlas utan dröjsmål.

När tröskeln för tillstånd höjs minskar antalet tillstånd i viss mån och likaså myndigheternas inkomster från tillståndsavgifter. Detta kan ha betydelse särskilt för små kommuner, som redan nu har svårt att täcka kostnaderna med tillståndsavgifter. Kommunernas inkomster från fastighetsskatt kan öka en aning när uppgifter om de fastigheter som befriats från tillståndsplikt i större omfattning än nu kommer in till skattemyndigheten.

Informationsmodellen och as-built-modellen för ett byggnadsobjekt gör det möjligt att behandla data utifrån informationsmodeller i samband med tillståndsbehandlingen. Möjlighet till liknande behandling som nu bevaras också, eftersom en del av en plan som är utformad enligt en informationsmodell kan skrivas ut i det format som behövs, exempelvis i pdf-format. Ändringen gör det möjligt för byggnadstillsynen att, om man vill, effektivare än nu behandla uppgifter på basis av informationsmodeller och utnyttja artificiell intelligens samt att skapa en digital tvilling av kommunens byggnadsbestånd.

Byggnadstillsyn med hjälp av artificiell intelligens minskar det manuella och redundanta arbetet, vilket minskar myndigheternas administrativa börda. Utnyttjandet av informationsmodeller

underlättar och automatiserar klimatdeklarationen, uppföljningen av byggnadernas klimatavtryck och andra livscykelegenskaper och gör det på så sätt möjligt att med hjälp av artificiell intelligens använda information till stöd för kommunens beslutsfattande på ett lättare sätt än med den nuvarande manuella behandlingen. Till följd av Europeiska unionens och den nationella lagstiftningens krav i fråga om klimat och cirkulär ekonomi ska byggnadstillsynen i samband med tillståndsbehandlingen kontrollera att det har bifogats flera dokument än nu (en klimatdeklaration och information om byggnadens klimatavtryck i den). Till exempel kontrollen av klimatdeklarationen och kalkylerna för byggnadens klimatavtryck kan skötas delvis automatiskt med hjälp av applikationer med artificiell intelligens. Detta minskar det behov av kunnskap som de nya myndighetsuppgifterna kräver samt belastningen i de kommuner där den uppföljning av information som hör till de nya uppgifterna inte är bekant för myndigheterna. En övergång till behandling utifrån informationsmodeller förutsätter en uppdatering av interoperabilitetsdefinitionerna för de informationssystem som används så att man möjliggör de behövliga gränssnitten till informationssystemet för den byggda miljön. Dessutom förutsätter en övergång till behandling utifrån informationsmodeller att myndigheterna inför nya rutiner och lär sig använda nya verktyg samt i viss mån fortbildning. Lagändringen skapar förutsättningar för att övergå till behandling av planer som baserar sig på informationsmodeller även inom tillståndsbehandlingen, när kommunen bestämmer sig för det. Efter införandet och en övergångsfas kommer behandlingen utifrån informationsmodeller emellertid att göra myndighetsarbetet smidigare och minska det manuella myndighetsarbetet.

De kommunala myndigheterna ska föra in uppgifter om tillståndsbeslut, syner, anmälningar och möten i anslutning till byggande samt en byggnads projekteringsmodell och as-built-modell enbart i informationssystemet för den byggda miljön och i maskinläsbar form, så att andra myndigheter har åtkomst till dem med hjälp av olika gränssnitt. Alla myndigheter som behöver information om tillstånd och utsläpp kan dra nytta av detta när information inte längre behöver begäras ut separat eller sändas iväg för att föras in i flera olika system. De kommunala myndigheterna, andra myndigheter och tillståndssökande får heltäckande och aktuell information om byggnader ur det riksomfattande informationssystemet, vilket minskar de kommunala myndigheternas arbete med att förmedla information och svara på begäranden om information. Införandet av informationssystemet för den byggda miljön och byggandet av eventuella gränssnitt mot de kommunala myndigheternas tillståndssystem förutsätter att kommunernas myndighetsbehandling är tillräckligt enhetlig.

Organiseringen av byggnadstillsynen

Den senaste mer omfattande utredningen över nuläget gällande kommunernas bygglov gjordes av Kommunförbundet våren 2017. Resultatet av förfrågningen har publicerats i början av år 2018.⁶⁶ De svarande representerade 180 kommuner i Finlands fastland, och invånarantalet i de kommuner som svarade omfattade 79 procent av befolkningen i Finlands fastland. Flest svar kom från kommuner med över 30 000 invånare. Åland var inte med i förfrågningen.

I omkring 13 procent av de kommuner som besvarade Kommunförbundets förfrågning år 2017 hade byggnadstillsynen organiserats i form av samarbete mellan kommuner eller i en samkommun. Enligt en utredning av en arbetsgrupp som hade tillsatts vid miljöministeriet och som färdigställdes 2015 fanns det år 2014 sammanlagt 23 samarbetsområden inom byggnadstillsyn.⁶⁷

⁶⁶ Matti Sahlberg: Kuntien rakennusvalvonnan hallintokysely 2017. Kommunförbundet 2018.

⁶⁷ Aila Korpivaara – Santeri Syrjälä (red.): Uusimuotoinen rakennusvalvontatoimi. Miljöministeriets rapporter 9/2015.

Enligt ministeriets utredning var antalet byggnadstillsynsorganisationer år 2015 ca 280. Antalet har efter det minskat något på grund av bland annat kommunsammanslagningar.

Kommunförbundets utredning kan anses beskriva den nuvarande situationen tillräckligt tillförlitligt. Största delen av kommunerna, 87 procent, organiserar byggnadstillsynen inom ramen för den egna baskommunen. I omkring nio kommuner av tio har man en kombinerad nämnd som förtroendeorgan för byggnadstillsynen. Den vanligaste organisatoriska lösningen är att byggnadstillsynens och miljöskyddets myndighetsuppgifter anförtros åt samma kommunala förtroendeorgan (ca 73 procent av de kombinerade nämnder som svarat). En fjärdedel av de svarande hade övervägt att införa ett tätare samarbete mellan miljöskyddet och byggnadstillsynen. Nästa lika stor del planerade att intensiviera samarbetet mellan planläggningen och byggnadstillsynen.

Byggnadstillsynens personalresurser hade bibehållits på i stort sett samma nivå ända från 2000-talets början. Under åren 2012-2017 minskades sakkunnigpersonalen inom byggbranschen inom fler enheter än i antalet enhet där personalen ökades. De kommuner som utökade sin personal var i regel sådana där byggandet hade ökat.

Byggnadstillsynens totalkostnad på årsnivå är ca 90 miljoner euro. Av byggnadstillsynens verksamhetskostnader har i hela landet år 2016 största delen täckts med avgifter. År 2016 var täckningen 92 procent. Täckningen i olika stora enheter varierar och har varit störst i de städer där man har byggt mest.

År 2017 erbjöd 55 procent av byggnadstillsynens enheter möjlighet att sköta tillståndsärenden elektroniskt. Införandet av elektronisk ärendehantering i kommunerna har ökat från år till år. Enligt en enkätundersökning bland kommunerna år 2019 hanterades tillstånden helt elektroniskt i över 60 procent av kommunerna.⁶⁸ Situationen just nu torde vara att man i minst 80 procent av kommunerna använder enbart elektronisk ärendehantering för byggnadstillsynstjänsterna.

Enligt kommunförbundets enkät indelades byggnadstillsynens uppgifter i fyra olika helheter:

- Tillstånds- och övervakningsuppgifter, dvs. byggnadstillsynens specialuppgifter
- Allmänna uppgifter, såsom allmän handledning och rådgivning, information, medverkan i beredning av planer osv.
- Övriga uppgifter, såsom myndighetsuppgifter inom miljöskyddet, kommunens tekniska ämbete, beslut om undantag av markanvändning- och bygglagen, avgöranden gällande planeringsbehov samt tillstånd för miljöåtgärder.
- Allmänna förvaltningsuppgifter såsom förvaltning av beslut och protokoll, arkivering, ekonomi- och personalfrågor osv.

Arbetstiden fördelades för hela landets del enligt följande: särskilda uppgifter inom byggnadstillsyn 51 procent, allmänna uppgifter 23 procent, övriga uppgifter 13 procent och allmänna förvaltningsuppgifter 13 procent. Då kommunstorleken ökade, ökade den andel av arbetstiden som användes för särskilda uppgifter inom byggnadstillsyn och steg till över 60 procent. I kommuner med under 6000 invånare utgjorde de övriga uppgifternas andel ca 20 procent av arbets-

⁶⁸ Pekka Virkamäki – Jouni Vastamäki: Sähköisen asioinnin ja tietomallien hyödyntäminen rakennusvalvontojen prosessien kehittämisessä. 2019.

tiden och i kommuner med över 100 000 invånare var motsvarande andel 3 procent. De allmänna uppgifternas andel varierade i alla kommuner mellan 16 och 25 procent och andelen allmänna förvaltningsuppgifter varierade mellan 11 och 18 procent.

Av byggnadstillsynens särskilda uppgifter åtgick mest arbetstid för beredning av lov och andra beslutsärenden, i medeltal 51 procent. För beredning av lov och beslut åtgick i medeltal 37 procent och för annan övervakning åtgick 12 procent av arbetstiden. I fördelningen av arbetstid för särskilda uppgifter fanns inga större skillnader mellan kommunstorleksklasserna.

I kommunförbundets utredning (2018) granskades antalet beslut och prestationer inom byggnadstillsynen utgående från statistiken för 2016. Antalet bygglov i hela landet år 2016 var sammanlagt något under 36 000 st. Antalet andra tillstånd än bygglov var enligt utredningen knappt 30 000 på årsnivå. Antalet syner var 125 000, antalet inledande möten 10 000 och antalet beslut om åläggande var drygt 300. Det gavs över 3000 utlåtanden till förvaltningsdomstolar.

Medianvärdet för den genomsnittliga behandlingstiden för ett bygglovsärende var fem person-timmar. En femtedel av de svarande uppgav att det gick åt över 10 persontimmar, en del betydligt över 20 persontimmar.

Byggnadstillsynspersonalen i hela landet uppgår till omkring tusen personer, av vilket ca 700 är experter inom byggnadstillsyn och ca 300 annan personal. Enligt kommunförbundets utredning (2018) var personalresurserna för byggnadstillsyn i de minsta områdena med under 3000 invånare i medeltal 0,49 årsverken per tusen invånare och i områden med över 10 000 invånare 0,11 årsverken per tusen invånare. I nästan en tredjedel av enheterna fanns endast en anställd inom byggnadstillsynen. Av den professionella personalen hade 56 procent byggnadsteknisk utbildning, 31 procent annan utbildning inom byggnadsbranschen (t.ex. arkitekter), 10 procent utbildning inom VVS-området och 3 procent juridisk utbildning. En tredjedel av personalen hade avlagt högre högskoleexamen. Byggnadstillsynens personal avsatte i medeltal 4,4 dagar per person för utbildning år 2017. Enligt uppgiftslämnarna skulle det inom byggnadstillsynen behövas mest utbildning inom juridik och lagstiftning (särskilt om energifrågor) samt om digitalisering och elektronisk kundtjänst.

De ändringar av styrnings- och tillståndssystemet som föreslås minskar myndigheternas administrativa arbetsbörda på åtminstone tre sätt. För det första skulle antalet projekt som kräver tillstånd i medeltal minska. Minskningen skulle ske genom att en del av de projekt som nu kräver lov inte längre skulle kräva lov. Antalet projekt som inte längre är tillståndsbelagda kunde utgöra omkring tio procent av hela tillståndsantalet (dvs. sextusen). Om vi uppskattar att det för de projekt som nu frigörs går åt i medeltal fyra timmar av byggnadstillsynens arbetstid per projekt, blir den totala arbetstid som lediggörs fyra gånger sextusen, dvs. 24 000 arbetstimmar. Detta motsvarar femton årsverken. För det andra friläggs arbetstid också ifall gränserna för tillståndsplikt är tydligare och myndigheternas arbetstid inte åtgår till att pröva om ett projekt kräver tillstånd eller inte. Antalet projekt som innehåller tillståndsprövning minskar enligt beräkningar det totala antalet lov med fyra procent, vilket på årsnivå innebär ca 2500 projekt. Arbets-tidsminskningen per projekt blir i medeltal en timme. På årsnivå blir minskningen då 2500 timmar, vilket motsvarar ca ett och ett halvt årsverke. För det tredje kan antalet besvär över tillståndsbeslut kalkylmässigt minska då också det totala antalet tillstånd minskar. Antalet besvär kan minska med ca tio procent. Det innebär omkring trehundra utlåtanden färre till förvaltningsdomstolarna. För beredningen av ett utlåtande åtgår lätt i medeltal fem timmar, varvid trehundra färre utlåtanden innebär 1500 arbetstimmar, dvs. ett årsverke.

En utredning av nödvändiga förberedande åtgärder för byggprojekt för vilka inte krävs tillstånd, och som ingår i tillståndet för miljöåtgärder ska minska beviljandet av tillstånd för miljöåtgärder

i sådana kommuner, där man har krävt ett särskilt tillstånd för att utföra förberedande åtgärder som ändrar på landskapet också inom områden som omfattas av lagakraftvunna planer. Beviljandet av tillstånd för miljöåtgärder kan minska också i situationer där det handlar om att fälla ett eller högst fem träd. I propositionens motiveringar framhålls, hur sådana ringa åtgärder som avses i lagstiftningen kan betraktas som fällande av högst fem träd, om området inte omfattas av några särskilda skyddsbestämmelser eller träden inte är belägna på en plats som är särskilt viktig med tanke på landskapet. I ett examensarbete (2009) gick man igenom tillstånd för miljöåtgärder som beviljats i 11 städer under år 2006-2008. Det totala antalet tillstånd var ca 800 st. Antalet tillstånd varierade mellan några få och tvåhundra tillstånd för miljöåtgärder per stad. Enligt examensarbetet förekom stora tillståndsansat i sådana städer där en enskild tjänsteinnehavare ansvarar för tillstånden. Små tillståndsansat förekom i städer där tillstånden går till behandling i förtroendeorgan endast när gränsen för vad som räknas för ringa åtgärd överskrids.⁶⁹ Om det årliga antalet tillstånd för miljöåtgärder i hela landet var tusen, och en dryg femtedel av dem faller bort, skulle det innebära minst tvåhundra färre tillstånd för miljöåtgärder på årsnivå. Den totala arbetstidsinbesparingen skulle då vara i klassen 1500 personarbetstimmar, dvs. ett årsverke.

Enligt statistikcentralens utredning över bostadsbyggandet i de 50 största städerna år 2016-2018 gavs i åtta städer lov för över 1500 bostäder per år, i sju städer i medeltal för 500-1000 bostäder per år och i två städer för 300-500 bostäder per år.⁷⁰ I de övriga städerna och kommunerna var antalet bostäder för vilka lov beviljades under 300 bostäder / år. I den antalsmässigt största delen av kommunerna beviljas lov inte ens för ett enda våningshusprojekt per år. Antalet kommuner där lov på årsnivå beviljas för i medeltal fem eller flera våningshus är, beroende på konjunkturläget, tjugo-trettio. I dem är det teoretiskt möjligt att bibehålla sakkunniga inom olika branscher i byggnadstillsynens tjänst. I mindre kommuner begränsas möjligheterna främst till frivilligt samarbete med grannkommunerna. Samarbete inom byggnadstillsynen mellan två eller flera kommuner med litet invånarantal medför ändå inte nödvändigtvis någon mer mångsidig expertis, eftersom byggnadsinspektörerna i små kommuner vanligen har liknande utbildningsbakgrund. VVS-teknisk utbildning finns vanligen inte i små kommuner, inte heller utbildning inom arkitektur och ännu mer sällan inom juridik.

I kommuner med litet invånarantal förekommer sällan sådana projekt som kräver lov, för vilkas del man i fråga om något väsentligt tekniskt krav behöver stöd från en kommun med bättre resurser. Det förekommer möjligen inte ens ett sådant projekt på årsnivå. Om deras antal är i storleksklassen två till fem kan anskaffningen av tilläggskompetens inte bedömas vara en övermäktig uppgift. Kostnaden för detta ska i vilket fall som helst betalas av lovsökanden på samma sätt som när en myndighet bestämmer att ett projekt ska underställas en i lagen avsedd utomstående granskning eller ett särskilt förfarande.

Förslaget om att för planerare och arbetsledare införa ett behörighetsintyg gällande de tre mest krävande svårighetsklasserna utfärdat av en av miljöministeriet auktoriserad aktör minskar byggnadstillsynens nuvarande administrativa börda i fråga om dessa granskningsuppgifter. För varje bygglov som söks förutsätts minst en projekterare. Projekt som avser uppförande av en ny byggnad har normalt minst två, ofta tre projekterare som sköter olika delområden inom planeringen: en byggnadsprojekterare, en ventilationsprojekterare och en projekterare för vatten- och avloppssystem. Dessutom kan projektet ha bland annat en projekterare för grundkonstruktioner

⁶⁹ Risto Laukas: Suomen suurimpien kaupunkien menettelytavat hakkuiden maisematyölupa-asioissa. Examensarbete vid StMichels yrkeshögskola 6.12.2009.

⁷⁰ Virkamäki – Vastamäki 2019, s. 2.

och en projekterare för den byggnadsfysikaliska planeringen. Vid reparationsprojekt kan behövas en specialist på byggnadshistoria. I alla fall behövs en huvudprojekterare som koordinerar all planering. Beroende på projektets art och svårighetsgrad behövs också minst en arbetsledare (ansvarig arbetsledare), i nybyggnadsprojekt behövs vanligen flera.

Byggnadstillsynens arbetstidsbesparing på grund av att myndigheten inte behöver undersöka projekterares och arbetsledarens grundkompetens kan vara i klassen femton minuter per fall. I hela landet skulle antalet sådana fall per år uppgå till omkring hundratusen. Arbetstidsinbesparingen kan då vara 25 000 – 50 000 personarbetstimmar, vilket innebär ca femton - trettio årsverken.

Ansvar

Den huvudansvarige genomförarens genomförandeansvar och övervakaren har inga konsekvenser för myndigheternas verksamhet, eftersom kommunens byggnadstillsynsmyndighet inte ska godkänna aktörerna i fråga och inte heller granska deras behörighet. Ansvaret för den ansvariga arbetsledaren förändras inte märkbart och medför därför inga betydande ekonomiska konsekvenser. Ett heltäckande ansvar för den ansvariga arbetsledaren kan förbättra synkroniseringen av olika uppgifter och projektets tidsplan vad gäller projektet som helhet och kan på så sätt minska exempelvis de fel som beror på brådska. Ur kommunens perspektiv stöder systemet med intyg byggnadstillsynens arbete och kvalitetssäkring.⁷¹

Behörighet

Ändringen har positiva konsekvenser för myndigheternas verksamhet. I och med ändringen blir de svårighetsklasser som etablerats, och som skiljer sig en aning från den nuvarande lagstiftningen, svårighetsklasser enligt lagstiftningen, dvs. lagstiftningen ändras så att den motsvarar den verkliga praxisen. Det organ som bemyndigats av miljöministeriet ska granska projekterarnas och motsvarande arbetsledares kompetens, vilket innebär en besparing för byggnadstillsynen när denna uppgift överförs åt någon annan. Byggnadstillsynen ska även i fortsättningen bedöma behörigheten i fråga om ett visst projekt, men kompetensbeviset frigör resurser motsvarande den tid som för närvarande används till att granska examensbevis och referenser. Tolkningen av kompetenskrav förenhetligas i hela Finland, eftersom intyget fås ur ett register och kompetensen inte längre bedöms från fall till fall av en byggnadstillsynsmyndighet.

Organiseringen av byggnadstillsynen

Av volymen nya byggnader som uppförs fördelar sig cirka 85 procent på de 30 största kommunernas områden. Byggnadstillsynens verksamhet kan täckas med tillståndsavgifter. Det uppkommer uppskattningsvis 20–30 byggnadstillsynsorganisationer på krävande nivå. Under åren 2016–2018 var antalet bostäder som beviljades bygglov i den kommun som placerade sig på 30 plats i genomsnitt cirka 100. Om tillståndsvolymen är mindre än detta i kommunen är det svårt att upprätthålla byggnadstillsyn på en krävande nivå.

⁷¹ Owl Group och VTT (2020), s. 20–21.

Planmässigt bruk och underhåll av byggnader

Tillsynen över att det med jämna mellanrum utförs besiktningar av byggnader med högt användarantal medför i viss mån extra arbete för byggnadstillsynsmyndigheterna. Effekten av besiktningarna beror i hög grad på hur effektivt man kan övervaka att de utförs.

Skyldigheten att besikta byggnader med högt användarantal berör de kommunala myndigheterna också ur det perspektivet att kommunerna har stora fastighetsegendomar. Som fastighetsägare bör kommunerna se till att det i fråga om de byggnader med högt användarantal som de äger utförs en besiktning minst vart tionde år. Å andra sidan kan detta betraktas som en del av normal och omsorgsfull fastighetshållning, där byggnadernas ägare följer med i vilket skick byggnaderna är och ser till att de hålls i skick.

Besiktningsskyldigheten ökar efterfrågan på experter inom detta område och ökar samtidigt efterfrågan på utbildning som ger kompetens att utföra besiktningar.

Byggnadsskydd

Genom de förslag som gäller precisering av tillämpningsområdet för lagen om skyddande av byggnadsarvet inom ett detaljplaneområde samt bedömning av detaljplanens aktualitet när en ansökan om rivningslov avgörs strävar man efter att betona att detaljplanen är den primära metoden för byggnadsskydd i de områden för vilka en detaljplan har utarbetats eller ska utarbetas. Förslagen bedöms minska beviljandet av rivningslov för kulturhistoriskt värdefulla byggnader innan skyddsärendet har behandlats och således behovet av att på denna grund söka ändring i rivningslov. Förslagen bedöms också undanröja ovissheten om huruvida frågan om skydd kan behandlas med de metoder som planläggningen erbjuder, även om det samtidigt har gjorts en framställning om skydd för närings-, trafik- och miljöcentralen med stöd av lagen om skyddande av byggnadsarvet. Dessutom underlättar en noggrannare reglering i fråga om lagval beslutsfattandet och kan minska behovet av att söka ändring också i beslut som gäller skydd. Då kan resurserna hos de myndigheter som tillämpar lagen om skyddande av byggnadsarvet i något högre grad användas för skyddsfrågor utanför detaljplaneområden.

Bestämmelserna om tillämpningsområdet möjliggör dock fortfarande sådana framställningar och även beslut om skyddande som baserar sig på lagen om skyddande av byggnadsarvet på detaljplaneområden. Sådana skyddsbeslut bedöms i fortsättningen, liksom för närvarande, i huvudsak fattas i sådana fall där fler än ett villkor för tillämpning av lagen om skyddande av byggnadsarvet uppfylls. På det hela taget har tillämpningen av lagen om skyddande av byggnadsarvet ökat under de senaste åren, vilket har konsekvenser såväl inom detaljplaneområdena som utanför dem.

4.2.4 Konsekvenser för miljön

4.2.4.1 Systemet för planering av områdesanvändningen

Konsekvenser av de föreslagna ändringarna i systemet för planering av områdesanvändningen för begränsningen av klimatförändringen och anpassningen till den

Flera av de föreslagna ändringar som gäller innehållet i planeringen av områdesanvändningen betonar synpunkter som rör begränsning av klimatförändringen och anpassning till den.

I lagförslaget ingår en egen paragraf om begränsning av och anpassning till klimatförändringen vid planläggning och byggande. I planläggningen ska begränsning av klimatförändringen främjas bland annat genom att man stärker en sammanhållen bebyggelsestruktur, stöder en resurseffektiv samhällsutveckling och skapar förutsättningar för ett koldioxidsnålt och hållbart trafiksystem och för utnyttjande av förnybara och koldioxidsnåla energiformer. Vid planläggning och byggande ska det finnas beredskap för tilltagande extrema väderförhållanden och andra förändringar och risker som klimatförändringen medför. Nytt byggande ska förläggas till områden som inte är översvämningshotade eller så ska hanteringen av översvämningsrisker skötas på annat sätt.

Även i de kvalitativa kraven på planer i lagförslaget betonas synpunkter som rör begränsning av klimatförändringen. Skyldigheten att i generalplanläggningen fästa särskild vikt vid tjänsters, arbetsplatsers och friluftsområdets tillgänglighet samt i general- och detaljplanläggningen vid förutsättningarna för att utveckla tjänsterna i centrumområdena minskar till exempel behovet att förflytta sig och främjar en utveckling mot koldioxidsnål mobilitet. I de kvalitativa kraven på detaljplaner ingår också en uttrycklig skyldighet att fästa särskild vikt vid förutsättningarna för koldioxidsnål mobilitet.

Det nya kvalitativa kravet på landskapsplaner och generalplaner om kontinuiteten i grönstrukturen har betydelse för anpassningen till klimatförändringen. Genom att beakta grönstrukturen kan man också främja begränsningen av klimatförändringen eftersom områden med tilltagande växtlighet fungerar som kolsänkor.

Enligt lagförslaget ska stadsregionplaner utarbetas för de största stadsregionerna. Även stadsregionplanerna har som ett av sina syften att främja begränsning av klimatförändringen. Stadsregionplanerna stödjer ett gynnsamt genomförande av faktorer som inverkar på sammanhållningen av bebyggelsestrukturen. Dessutom föreslås att de frågor som ska behandlas i de riksomfattande målen för områdesanvändningen kompletteras med begränsning av och anpassning till klimatförändringen. Att bedömningen av de nationella målen för områdesanvändningen och deras aktualitet i enlighet med lagförslaget grundar sig bland annat på uppföljning och prognostisering av områdesanvändningen och dess riksomfattande behov ger en möjlighet att rikta in målen på sådant som är centralt med hänsyn till bekämpningen av klimatförändringen och anpassningen till den.

Det bedöms att de nämnda ändringsförslagen kommer att få positiva effekter på begränsningen av klimatförändringen och anpassningen till den. Vilken tyngd dessa krav kommer att ha i beslutsfattandet och hur stor klimateffekten av kraven blir kan inte uppskattas tillförlitligt. De egentliga möjliga utsläppseffekterna till exempel när det gäller transportsystemet beror i hög grad på sådana yttre faktorer som inte kan påverkas med ikt. den föreslagna lagen. Till dessa hör bland annat styrmetoderna, förändringarna i människornas beteende samt införandet av ny teknik och innovationer.

Konsekvenserna av de beslut som gäller områdesanvändningen och byggandet sträcker sig långt in i framtiden, eftersom bebyggelsestrukturen och infrastrukturen förändras långsamt. Genom de lösningar för områdesanvändningen som rör placeringen av olika funktioner samt trafiksystemet skapas förutsättningar för en hållbar och utsläppsnål mobilitet. En central faktor vid begränsningen av klimatförändringen är sammanhållningen av bebyggelsestrukturen, vilket inverkar på utsläppen av växthusgaser indirekt via trafiken. Detta har betydelse särskilt i växande stadsregioner. Begränsningen av klimatförändringen inverkar också på planeringen av närmiljön, där man förutom mobiliteten och tillgången på tjänster ska beakta bland annat mångsidigheten i grönstrukturen och kvaliteten på livsmiljön. De praktiska lösningarna för att minska utsläppen i olika delar av landet kan avvika betydligt från varandra.

Utöver de förslag som nämnts ovan betonas också klimateffekterna och utredningen av dem starkare i bestämmelserna om konsekvensbedömning i lagförslaget än i gällande lag. Detta förbättrar genomsynligheten i de planläggningslösningar som inverkar på klimatet och den planering och de utredningar som lösningarna bygger på. Eftersom konsekvensbedömningen är en väsentlig del av själva planeringen, har de bestämmelser som gäller konsekvensbedömningen i detta avseende en positiv inverkan på begränsningen av klimatförändringen och anpassningen till den.

Digitaliseringen av planeringen av områdesanvändningen bedöms inte få några betydande direkta klimateffekter, men indirekt leder digitaliseringen till enhetligare informationsmaterial, underlättar användningen av dem och gör det möjligt att kombinera informationen bättre, vilket gör det möjligt att producera och dra nytta av bättre och mera aktuell klimatinformation.

De direkta klimateffekterna av de förslag som gäller digitalisering är små och svåra att bedöma. De utsläpp som orsakas av maskinläsbar planering av områdesanvändningen i informationsmodellform är små jämfört med digitala tjänster som medför större utsläpp. Bestämmelserna om planering av områdesanvändningen i informationsmodellform bedöms inte medföra betydande negativa klimateffekter. I konsekvensbedömningen har det identifierats möjliga indirekta positiva klimateffekter. Med informationsmodeller och genom att förbättra tillgången på information kan man göra den information som produceras i områdesanvändningens processer lättare att kombinera i nya planer och på så sätt främja en planering som är effektiv med hänsyn till begränsningen av klimatförändringen och anpassningen till den. Med den geografiska informationen i en plan kan man kombinera annan geografisk information som har samband med området, vilket kan göra det möjligt att bättre bedöma klimateffekterna på bebyggelsestrukturnivå när det gäller såväl begränsning av klimatförändringen och anpassningen till den samt att knyta övriga miljöfrågor till planeringen av områdesanvändningen. Ett exempel utgörs av olika mätare med vilka bland annat en plans ekoeffektivitet kan bedömas.

Aktuellare information som ges i en mera förutbestämd form kan inom kommunerna, i regionerna eller i landskapsförbundens områden underlätta ett bättre utnyttjande av information i planeringslösningar och minska de resurser som behövs för utredningar genom att det överlappande arbetet minskar. Beständiga identifierare för planer möjliggör också att man under en plans livscykel bedömer om planläggningslösningen har utvecklats på det sätt som bedömts på förhand samt hur frågor som rör cirkulär ekonomi beaktats till exempel genom exaktare ekoeffektivitetskalkyl. Att den information som sparas i informationsmodellen ska vara maskinläsbar innebär också att den har en bestämd form, vilket möjliggör att information som produceras i olika kommuner kombineras och används i beräkningar av klimateffekter över kommungränserna.

Konsekvenser för naturvärdena och biodiversiteten av de ändringsförslag som gäller systemet för planering av områdesanvändningen

I lagen ska det enligt förslaget föreskrivas om de kvalitativa krav på planer som man ska fästa särskild vikt vid när en plan utarbetas och som tas som grund vid bedömning av lagligheten i planens innehåll. I lagförslaget är kraven att beakta naturens mångfald i planläggningen striktare än i nuvarande lag på så sätt att kravet är att naturens mångfald tryggas. De kvalitativa krav rörande naturens mångfald samt de utvecklingsprinciper för grönstrukturen som i landskapsplanen anges med rättsverkan bedöms i betydande grad förbättra beaktandet och främjandet av naturens mångfald i planeringen av områdesanvändningen.

Enligt lagförslaget ska en landskapsplan innehålla principer för utvecklandet av landskapets grönstruktur. Dessa utgör en del av planens innehåll med rättsverkan och ska därför tjäna till

ledning vid den kommunala planläggningen. Detta främjar utvecklandet och bevarandet av grönstrukturen, de ekologiska förbindelsernas kontinuitet och tillräckliga rekreativområden. Dessa inverkar positivt vad gäller tryggheten av naturens mångfald. Bestämmelsen främjar också uppfyllandet av kravet på begränsning och bekämpning av klimatförändringen och bevarandet av betydande ekologiska förbindelser i den föreslagna nya paragrafen eftersom grönstrukturen ska ingå i landskapsplanen.

Enligt lagförslaget ska man när landskapsplanen utarbetas fästa särskilt avseende vid naturvärdena och tryggheten av och värnandet om naturens mångfald samt tillräckligheten av områden som lämpar sig för rekreation och kontinuiteten i grönstrukturen. Kraven på att trygga naturens mångfald och en sammanhängande grönstruktur är nya och de främjar beaktandet av naturens mångfald i landskapsplanläggningen.

De inskränkningar som gäller landskapsplanens innehåll och rättsverkan kan försvaga möjligheterna att bedöma och bereda sig på de sammantagna effekterna på miljön av ändringar i områdesanvändningen. Identifieringen av dessa effekter förutsätter i allmänhet att olika former av områdesanvändning granskas samtidigt eller att flera placeringsfrågor för samma form av områdesanvändning löses som en helhet. Ett typiskt exempel utgörs av de områden för vindkraftsproduktion som har betydande sammanlagda effekter särskilt på fågelbeståndet och landskapet. Emellertid bör det noteras att projekt som omfattar ca 10 vindkraftverk för närvarande har anses angå landskapet. Projekt som är mindre än så har kunnat placeras också utanför de områden som reserverats i landskapsplanen, varför effekterna av vindkraftsbyggnaden inte heller för i dag kan bedömas på ett heltäckande sätt i landskapsplanerna.

Utarbetandet av en stadsregionplan stöder utvecklandet av grönstrukturen genom att erbjuda ett redskap för att regionalt granska kontinuiteten i grönstråken och de ekologiska förbindelserna, grönområdenas konnektivitet samt huruvida de regionala grön- och rekreativområdena är tillräckliga. Stadsregionplanen möjliggör också en regional planering som sammanhänger med tryggheten av naturens mångfald. Ett regionalt sätt att betrakta grönstrukturen kan få positiva effekter också med tanke på anpassningen till klimatförändringen.

Genom de föreslagna nya kvalitativa krav på generalplaner som gäller kontinuiteten i grönstrukturen och tryggheten av och värnandet om naturens mångfald samt de nya kvalitativa krav på generalplaner som gäller tillräckliga gröna miljöer i det område som planläggs eller i dess närmaste omgivning kan man främja beaktandet av naturens mångfald i general- och detaljplanläggningen.

Konsekvenser för kulturmiljön av ändringarna i systemet för planering av områdesanvändningen och i tillståndssystemet för byggande

I lagförslaget ingår en ny bestämmelse som förutsätter att världsarvsobjektens särskilda värden tryggas i alla planer och tillståndsförfaranden som gäller byggande. Bestämmelsen har positiva effekter på bevarandet av världsarvsobjektens värden.

Enligt lagförslaget förutsätter de kvalitativa kraven på landskapsplanen att det vid utarbetandet av planer fästs särskild vikt vid tryggheten av och värnandet om landskapet och kulturarvet. Ett av kraven på en generalplan är tryggheten av och värnandet om särskilda värden som ingår i landskapet och den byggda miljön. Kravet om tryggheten är nytt. De kvalitativa kraven på detaljplaner förutsätter att man värnar om den byggda miljön så att dess särskilda värden bevaras. De kvalitativa kraven på planer stärker beaktandet av kulturmiljöns och den byggda miljös värden i planläggningen.

Planeringsbestämmelser som sammanhänger med kulturarvets värden och skyddsbestämmelser som gäller kulturvärden ska inte längre kunna utfärdas, eftersom kulturarvet inte hör till det innehåll i landskapsplanen som har rättsverkan. Bestämmelserna om kulturmiljöer i landskapsplanerna är nuförtiden i första hand planeringsbestämmelser som styr den kommunala planläggningen. Eftersom skyldigheten att värna om och trygga eller bevara den byggda miljöns värden ingår i de kvalitativa kraven på kommunplaner, bedöms beaktandet av dessa värden inte försvagas till följd av att landskapsplanernas rättsliga ställning ändras.

När det gäller generalplaner och detaljplaner beaktas värnandet om kulturmiljön i samband med de kvalitativa krav som tas till grund vid en bedömning av planens laglighet. Skyddsbestämmelser ska kunna utfärdas för samma saker som för närvarande.

När det gäller byggnadsskyddet är avsikten att bevara den arbetsfördelning där byggnadsskyddet i detaljplaneområden genomförs i huvudsak genom detaljplanen och, i områden som inte omfattas av detaljplaner, genom lagen om skyddande av byggnadsarvet.

Enligt lagförslaget ska beaktandet av kulturmiljön i tillståndsprövningen gälla byggande utanför detaljplaneområden även utanför de områden som kräver särskild prövning som motsvarar nuvarande områden i behov av planering och gälla såväl byggande av nya objekt som reparations- och ändringsarbeten. När ett byggnadsobjekt repareras ska bygglov krävas bland annat om reparationen har betydande inverkan på stadsbilden, landskapet eller kulturmiljön och alltid när man reparerar eller ändrar en byggnad som är skyddad på grundval av gällande plan eller lagen eller som är historiskt eller arkitektoniskt värdefull på ett sätt som har betydande inverkan på byggnadens historiska eller arkitektoniska värde.

Systemet med rivningslov ska fortfarande vara fast knutet till byggnadsskyddet på så sätt att avsikten är att vid behov möjliggöra lösning av skyddsfrågan före rivning. Frågor om skydd ska likväl inte lösas genom ett förfarande för rivningslov, utan genom ett planläggningsförfarande eller enligt byggnadsarvslagen. I lagförslaget förblir tillämpningsområdena för rivningslov och rivningsanmälan oförändrade jämfört med nuvarande bestämmelser, det vill säga rivningslov ska alltid krävas i detaljplaneområden eller där generalplanen kräver det, medan anmälningsförfarandet annars är det som i regel tillämpas.

I lagförslaget har värnandet om kulturarvet beaktats i högre grad än i nuvarande lag också i bestämmelserna om hörande och ändringssökande.

4.2.4.2 Deltagande, konsekvensbedömning och myndighetssamarbete i planläggning

Deltagande och interaktivitet i planläggningen

Att man förbättrar informationen om planläggningen och stärker deltagandet i den inledande fasen av planläggningen bedöms bidra till att intressenternas information om miljön kan utnyttjas bättre i planläggningsprocesserna redan i ett tidigt skede. Betoningen av synpunkter som sammanhänger med bekämpningen av klimatförändringen och anpassningen till den leder till att dessa synpunkter får en allt tydligare roll i diskussionen när alternativ som rör planläggningen och planeringslösningar som ingår i planerna bedöms.

Konsekvensbedömning i planläggningen

Konsekvensbedömningen är redan nu i tämligen hög grad integrerad i planläggningsprocesserna. En mera omfattande bestämning av de konsekvenser som ska bedömas gör i någon mån att man bättre kan identifiera planernas kumulativa konsekvenser och deras konsekvenser på en

övergripande nivå och beakta dem i planläggningen. Att de synpunkter som sammanhänger med hälsa och trivsel samt begränsningen av klimatförändringen och anpassningen till klimatförändringen skrivs in i bestämmelsen om konsekvensbedömningens inriktning och omfattning säkerställer att dessa synpunkter beaktas vid rapportering om konsekvenser och att de konsekvenser som sammanhänger med dem blir synliga när alternativ övervägs samt i beslutsfattandet.

Myndighetssamarbete i planläggningen

Närings-, trafik- och miljöcentralerna är regionala statliga expertmyndigheter inom natur- och miljöskyddet, och det att deras tillsynsuppgift i fråga om områdesanvändningen utvidgas till andra frågor än sådana som har riksomfattande eller betydande regionala konsekvenser stöder beaktandet av miljökonsekvenserna i planläggningsprocessen.

4.2.4.3 Genomförandet av planer

Allmänna områden

Ändringarna i bestämmelserna om allmänna områden bedöms inte få någon betydande direkt inverkan på miljön. Mångsidigare planeringsmål kan indirekt främja sparsamhet i användningen av miljön samt förgröning. Preciseringsen av innehållskraven för parker och andra rekreationsområden bedöms öka människornas medvetenhet om byggande av sådana områden och om målet att genomföra dem tillräckligt högkvalitativt. Kravet att beakta tillgängligheten bedöms förbättra olika människors möjligheter att använda offentliga utrymmen och öka beaktandet av olikheterna mellan människor och mångfalden i samhället.

Markpolitiken

De markpolitiska lagändringarna bedöms inte medföra betydande miljökonsekvenser.

Kommunens markpolitik kan inverka indirekt på bebyggelsestrukturen och miljön. I denna proposition föreslås likväl inte några bestämmelser om närmare metoder och mål för markpolitiken, varför hanteringen av eventuella miljökonsekvenser är en tillämpningskonsekvens som uppstår genom det kommunala beslutsfattandet. Kommunförbundet och en del av kommunerna har under beredningen lagt fram bedömningen att det ansvar för samhällsbyggandet som genom lagen påförs kommunerna kan bli en flaskhals som hindrar kommunen från att utveckla sin bebyggelsestruktur på önskat sätt. Likaså har detaljplanläggningen, styrningen av glesbyggnad och förfarandena rörande planläggningsbehov och undantagslov bedömts medföra miljökonsekvenser som syns i det sätt på vilket stadsstrukturen utvecklas i antingen gynnsam eller ogynnsam riktning.

Inlösen och ersättning för men

De föreslagna ändringarna i bestämmelserna om inlösen och ersättning för men bedöms inte medföra betydande direkta miljökonsekvenser. Ersättningsregleringen bedöms ha en allmän indirekt inverkan på tryggheten av miljön, eftersom det tack vare ersättningsbestämmelser är möjligt att bestämma om skyddet av områden som ägs av privatpersoner på ett proportionerligt sätt i enlighet med regleringen om grundläggande fri- och rättigheter. Bestämmelserna behöver likväl en tillräcklig offentlig budgetfinansiering som stöd. Annars finns det risk för att bristen på medel snarast leder till att det beviljas tillstånd till undantag från planen eller till att områdena på annat sätt som beteendekonsekvens skyddas i mindre utsträckning än det allmänna behovet förutsätter.

De ersättningsbestämmelser i lagförslaget som gäller skogsbruk kan antingen öka eller minska skogsskyddet. Om ersättningssystemet blir tydligt och det börjar användas så att nyttjandet av skogarna genom styrningen blir miljövänligt med hjälp av planläggningens metoder och övriga metoder och genom utvidgning av dessa blir miljökonsekvenserna positiva. Om man däremot inte har reserverat tillräckliga medel och undviker att lägga till begränsningar i planerna när prövningsrätten skulle medge detta blir miljökonsekvenserna neutrala eller negativa sett till potentialen.

4.2.4.4 Byggande

Byggnaders klimatavtryck

Avsikten är att förslagen om koldioxidsnålt byggande ska ha betydande konsekvenser för miljön. Konsekvensernas omfattning beror i hög grad på volymen av byggandet och på vilken nivå man sätter de gränsvärden för klimatavtrycket som ska fastställas för olika användningskategorier.

Den byggda miljön orsakar ungefär en tredjedel av Finlands växthusgasutsläpp. Genom att reglera klimatavtrycket är det möjligt att minska byggandets klimatpåverkan. Detta ansåg även de företag som tillfrågades om de ändringar som föreslås i syfte att stödja koldioxidsnåla byggnader i samband med Finlands miljöcentrals utredning om de föreslagna bestämmelsernas klimatpåverkan. Den klimatpåverkan som både byggnadsmaterialen och den energi som konsumeras i byggnaden har minskar sannolikt till följd av ändringarna, men hur stor klimatpåverkan blir beror bland annat på vilket gränsvärde man väljer för klimatavtrycket och hur snabb åtstramningen blir.

Redan skyldigheten att göra en klimatdeklaration för ett nybyggnadsprojekt synliggör byggnadens klimatpåverkan, vilket betyder att också klimatdeklarationen bidrar till att styra byggandets klimatavtryck. Metoden för att bedöma byggnadernas klimatavtryck och klimatdeklarationen ökar medvetenheten och diskussionerna om byggandets klimatpåverkan bland företagen i branschen och hjälper på så sätt byggherrarna och projekterarna att göra klimatvänliga val. Redan bestämmelserna om klimatavtrycket har konstaterats öka klimatmedvetenheten inom byggnadsbranschen.⁷²

Klimatdeklarationen kan ge möjlighet att främja koldioxidsnålt byggande via planläggningen. Om det i vilket fall som helst ska göras en klimatdeklaration, kan den också utnyttjas exempelvis i samband med kommunal konkurrensutsättning vid tomtöverlåtelse. En offentlig förvärvare eller någon annan som beställer en byggnad kan också använda klimatdeklarationen i anknytning till kriterierna för förvärvet och kräva att byggprojektet ska ha en nivå på klimatavtrycket som kan vara strängare än den egentliga föreskrivna nivån. Den betydelse klimatdeklarationen får i fråga om att minska utsläppen av växthusgaser är också kopplad till i hur stor utsträckning byggnadernas klimatdeklarationer börjar utnyttjas exempelvis i anslutning till främjandet av de kommunala klimatmålen. Full effekt nås inte bara genom ökad medvetenhet, utan också genom vilka nya möjligheter klimatdeklarationen för med sig för bedömningen av planläggningens, tomtöverlåtelsens och förvärvens klimatpåverkan och hur denna kan minskas.

Styrningen av klimatavtrycket kan öka användningen av trä i byggandet. En ökning av träbyggandet har en negativ effekt på kolsänkorna om följderna av ökat träbyggande blir att avverka-

⁷² Finlands miljöcentral, MRL ilmasto vaikutusten arviointi 2021

ningen av skog ökar jämfört med nu. Trä som används som byggnadsmaterial fungerar emellertid också som kollager, om det samlas mera trämaterial i byggnadsbeståndet än vad som avlägsnas. I så fall ökar träprodukternas kollager. Å andra sidan minskar skogens kolsänka till följd av avverkningen mera än vad det lagras biogent kol i det byggnadsmaterial som producerats genom avverkningen. Även om de träbaserade byggnadsmaterialens inverkan på kolsänkorna skulle vara negativ med beaktande av denna helhet är byggnadsmaterial ändå det av träets användningsändamål där det biogena kolet längst hålls lagrat. Om samma trä mängd används för mera kortlivade produkter, såsom mjukpapper eller kartong, frigörs det kol som finns i träet betydligt snabbare i atmosfären. Detta mångfasetterade problem kan inte lösas enbart genom reglering av byggandet. Det är på samhällsnivå en fråga om att säkra en hållbar användning av skog och att väga och styra prioritetsordningen för hur trä ska användas⁷³.

Den klimatdeklaration som krävs i samband med renoveringar bidrar troligen också till att utsläppen av växthusgaser från byggnader minskar. När utsläppen från användningen av byggnader bedöms och synliggörs, ökar medvetenheten om dem och hjälper det till att styra förvärv och planering i en klimatvänligare riktning. Om beaktandet av klimatavtryckets gränsvärde blir rutin i arbetet med att planera nya byggnader, kan man med samma projekteringsprogram på motsvarande sätt beakta klimatavtrycket även när det gäller renoveringar. I klimatdeklarationen beaktas utsläppsfaktorerna för olika energiformer, vilket mera än tidigare kan sporra till att granska även ett byte av huvudvärmesystemet i samband med en omfattande renovering. Om detta ökar övergången till utsläppsnåla huvudvärmesystem, uppnås positiva klimateffekter. Dessutom gör skyldigheten att göra en klimatdeklaration för åtgärdsområdet även när det gäller renoveringsprojekt det möjligt att samla information om det befintliga byggnadsbeståndet och dess utsläpp, vilket främjar verkställandet av den nationella renoveringsstrategin.

Om träbyggandet eventuellt ökar är dess konsekvenser för naturens mångfald beroende av många faktorer. Användningen av trä för byggande kan öka andelen långlivade produkter av trä, vilket sannolikt har en gynnsam inverkan även på omfattningen av sådan skogsvårdspraxis som bättre beaktar naturens mångfald. Med trä kan man också ersätta betong- och stålbyggnad, och då minskar man genom användningen av trä de negativa miljökonsekvenserna vad gäller både biodiversitet och växthusgasutsläpp i anslutning till takten och användningen av de naturresurser som behövs för betong- och stålbyggnad. Om användningen av trä ökar inom byggandet kan emellertid trycket mot skogarnas mångfald öka, om den totala efterfrågan på träråvara samtidigt ökar betydligt jämfört med nu och man inte befäster sådan behandling av skog som tar hänsyn till mångfalden.

Den nationella utsläppsdatan har en central betydelse när regleringen av byggnadernas klimatavtryck ska genomföras. Förutom att den nationella utsläppsdatan gör det möjligt att beräkna byggnadernas klimatavtryck på ett enhetligt och jämförbart sätt, synliggör den byggprodukternas klimatavtryck och gör dem jämförbara, vilket kan bidra till ökad efterfrågan på koldioxidsnåla byggprodukter och leda dem till ökad utveckling.

Inom byggnadsbranschen måste det utvecklas nya byggnadsmaterial som stöder en koldioxid-snål livscykel för byggnaderna samt nya lösningar för projektering och byggande. Utvecklandet av nya lösningar tar tid och inom branschen måste man se till att de nya lösningarna i tid möjliggör byggande av hållbara, hälsosamma och säkra byggnader. Det finns en liten risk för att vissa nya lösningar inte kommer att stå sig eller passa så bra in i stadsbilden efter en längre tid

73

eller inte ska möjliggöra hälsosamma och säkra lokaler för dem som använder byggnaderna. Denna risk kan dock bedömas som förhållandevis liten, eftersom nya lösningar prövas och testas innan de på bred front upprepas och skalas.

Byggnadernas livscykelegenskaper samt utredningar om bygg- och rivningsmaterial

Om byggnader planeras och byggs så att de ska kunna användas länge, minskar behovet av att riva byggnader samt behovet av nybyggnad, vilket bidrar till att minska utsläppen av växthusgaser. När det gäller renoveringar finns det en betydande utsläppsminskningspotential i hur man med renoveringar och ändringar av användningsändamålet kan förlänga de befintliga byggnadernas livscykel. Genom att ha en förteckning över de material och produkter som används vid byggandet och att hålla förteckningen uppdaterad kan man också främja en ändamålsenlig skötsel av byggnaden och på det sättet förlänga byggnadens livslängd.

En förlängning av byggnadernas livslängd och de positiva klimateffekterna av det realiserar först på lång sikt och är därför förenat med osäkerhet. Även om man i dagens läge i planeringen strävar efter att byggnaderna ska ha lång livslängd och kunna modifieras, är det osäkert i vilken mån byggnaderna motsvarar de framtida användningsbehoven och i vilken mån man med hjälp av planering och byggnadslösningar som stöder en lång livscykel för en byggnad lyckas minska behovet av att riva byggnader och bygga nya byggnader. Om man lyckas planera och bygga nya byggnader så att deras livslängd blir längre än nu, är det möjligt att behovet av nybyggnad minskar i viss mån i framtiden. När man river gamla byggnader och ersätter dem med nya orsakar det enligt flera undersökningar mera växthusgasutsläpp än om man renoverar gamla byggnader och ändrar dem så att de motsvarar nya användningsbehov. Om man å andra sidan i framtiden blir tvungen att riva byggnader i förtid med tanke på deras tekniska livslängd, är faran att de satsningar som man under planeringen och byggandet gjorde på en tekniskt långlivad byggnad i stället till och med kan bli skadliga för klimatet. En långlivad byggnad som kan modifieras kan kräva större mängder byggnadsmaterial redan under byggskedet, vilket kan innebära större utsläpp under byggskedet⁷⁴.

Under de närmaste åren och årtionena kan mera väsentliga minskningar av växthusgasutsläppen uppnås genom att man förlänger den tid de byggnader som redan finns kan användas på ett hälsosamt och säkert sätt och på så sätt undviker onödig nybyggnad redan på kort sikt.

När nybyggnaden minskar och materialeffektiviteten inom nybyggnaden förbättras bidrar det till att minska även andra miljöeffekter av byggandet. Minskad nybyggnad minskar också konsumtionen av orörda naturresurser. Byggandet av långlivade byggnader kan å sin sida avsevärt minska behovet av att bygga nytt i framtiden, vilket betyder att användningen av byggnadsmaterial och orörda naturresurser och konsekvenserna för biodiversiteten kan minska klart på lång sikt. Om byggnaderna har lång livslängd kan det också minska trycket på att ta i bruk nya markområden, och då får den direkta miljön kring byggnaderna, såsom trädbeståndet och ytjorden på gårdsplanen och i närområdet, utvecklas i lugn och ro, i och med att det inte utförs omfattande schaktningar eller grävningar i anslutning till byggande på området. Sådan verksamhet stöder framför allt lokal mångfald⁷⁵.

Förslagen styr den som ska påbörja ett projekt och den som genomför ett projekt till att förebygga uppkomsten av bygg- och rivningsmaterial och att främja återanvändningen och utnyttjandet av byggnadsdelar. Den hänvisning som föreslås i lagen om att 15 § i avfallslagen

⁷⁴ Finlands miljöcentral, MRL ilmastovaikutusten arviointi 2021

⁷⁵ Finlands miljöcentral, MRL ilmastovaikutusten arviointi 2021

(646/2011) och de bestämmelser som utfärdats med stöd av den ska tillämpas i fråga om skyldigheten att separat samla in bygg- och rivningsmaterial uppmärksammar effektivare än nu de olika aktörerna på även deras skyldigheter enligt avfallslagstiftningen och bidrar till att dessa skyldigheter fullgörs.

Utredningen om bygg- och rivningsmaterial fungerar som ett redskap för datainsamling på både regional och landsomfattande nivå. Nyttan av utredningsskyldigheten är framför allt samhällelig på så sätt att i och med skyldigheten blir bygg- och rivningsavfallet registrerat och den nationella och regionala information om bygg- och rivningsmaterial som uppkommer på detta sätt möjliggör återvinning och användning av material, vilket minskar volymen avfall som samlas på avstjälningsplatser. När uppgifter om det rivningsmaterial som uppkommer sparas och registreras gagnar det samhället på lång sikt och gör det möjligt för nya verksamhets sätt i anslutning till användningen av material att uppstå. Det stöder också den cirkulära ekonomin, vilket kan bidra till att rivningsmaterial i större omfattning än tidigare styrs till nyttoanvändning.

När det bildas en heltäckande förteckning över materialdelarna i nya byggnader blir det också möjligt att, när det blir aktuellt att riva en byggnad, bättre än nu veta hurdana rivningsmaterial man eventuellt kan ta tillvara ur byggnaden. Om det blir lättare att identifiera och avskilja användbara material bidrar det till att de återanvänds. Denna inverkan på växthusgasutsläppen realiserar emellertid inte på kort sikt, utan i huvudsak först i det skede då de nuvarande nya byggnaderna ska renoveras eller är i slutet av sin livscykel. Vid uppförandet av nya byggnader eftersträvas en livslängd på minst 50 år för byggnaderna. När man eftersträvar nybyggnad med lång livslängd är det möjligt att även återvinningsnyttan av byggnadsdelar realiserar först om upp till hundra år. Det är svårt att uppskatta hurdan produktionen av byggnadsmaterial är då och hurdana utsläppsminskningar man då kan uppnå genom att använda återvunna byggnadsdelar⁷⁶.

Tillståndssystemet för byggande

Bygglovet och de ändringar som görs i fråga om prövningen av förutsättningarna för lov kan i och med att rutinarbetet minskar öka kommunens möjligheter att ge råd och vägledning i anknytning till byggandets klimatpåverkan. Detta skulle ske särskilt i samband med den fas då de väsentliga tekniska kraven granskas. De kommunala myndigheterna kommer att ha bättre möjligheter än nu att erbjuda råd och vägledning även när det gäller anpassning till klimatförändringen inom byggandet. Ändringarna i tillståndssystemet kan också i någon mån förväntas medföra positiva klimateffekter, särskilt om de resurser som eventuellt frigörs riktas till planeringen av byggandets klimatpåverkan och bedömningen av den⁷⁷.

Genom att använda informationsmodeller i planeringen av byggandet och vid tillståndsbehandlingen kan man indirekt minska skadlig miljöpåverkan från byggande. Användningen av informationsmodeller gör det möjligt att effektivt övervaka de nya kraven, såsom kalkylerna för den totala energin, kraven i fråga om cirkulär ekonomi och kraven i fråga om klimatavtrycket för byggprodukter, med hjälp av modellgranskningsprogram. När användningen av informationsmodeller blir allmännare och börjar gälla även små byggprojekt kan man förbättra möjligheterna att överföra och kombinera information från ett byggprojekt till ett annat, vilket eventuellt gör planeringen av lösningar som är fördelaktiga i fråga om sin miljöpåverkan mera effektiv. Om byggprodukterna och deras egenskaper tas med i byggnadens as-built-modell under byggnadens livscykel, ökar det möjligheterna att återvinna och återanvända byggnadsmaterial

⁷⁶ Finlands miljöcentral, MRL ilmastovaikutusten arviointi 2021

⁷⁷ Finlands miljöcentral, MRL ilmastovaikutusten arviointi 2021

och byggnadsdelar och minskar det samtidigt behovet av att ta av orörda naturtillgångar. En digital tvilling till byggnadsbeståndet kan, förutom vad gäller byggnadsbeståndets utsläpp, också vara till hjälp för att bedöma och övervaka materialflöden och materiallager i anslutning till byggnadsbeståndet, vilket främjar utvecklingen av en cirkulär ekonomi inom byggandet⁷⁸.

Praxisen för att bedöma en byggnads klimatavtryck under dess livscykel kommer å sin sida att vara beroende av i vilken utsträckning byggnadernas informationsmodeller stöder livscykelbedömningar. En bruks- och underhållsanvisning som grundar sig på informationsmodellen för en byggnad ger byggnadens ägare ett stabilt informationsunderlag för underhållet av byggnaden och framförhållning i fråga om reparationsbehov. Informationsmodeller som utarbetas för byggnader kan möjliggöra informationsinsamling på regional och landsomfattande nivå, särskilt vad gäller nya byggnadsbestånd och det byggnadsbestånd som ska renoveras. Om detta blir verklighet är sådan här mera uppdaterad information om byggnadsbeståndets egenskaper till hjälp vid övervakningen och modelleringen av byggnadsbeståndets tillstånd, vilket i sin tur kan vara till hjälp vid planeringen och bedömningen av åtgärder för att minska utsläppen och klimatpolitiska åtgärder som gäller byggnader. Om det på bred front utarbetas informationsmodeller för byggnader kan det alltså ha en indirekt positiv klimatpåverkan i och med att det stöder de utsläppsminskningsåtgärder som gäller byggnadsbeståndet⁷⁹.

Närmare bestämmelser om rivningslov erbjuder en möjlighet till att återanvända eller återvinna byggprodukter, när en rivning ska ordnas så att så många byggprodukter som möjligt kan återanvändas eller återvinnas.

Organiseringen av byggnadstillsynen

Det sätt på vilket kommunen beslutar att organisera sin byggnadstillsynsenhet kan inverka på propositionens centrala mål, som är att stävja klimatförändringen och uppnå klimatneutralitet. Om man prutar på resurserna för kompetent byggnadstillsynspersonal är det inte nödvändigtvis lika lätt att uppnå målet gällande låga kolutsläpp inom byggandet. Också myndigheternas möjligheter att genom till exempel rådgivning och handledning främja systematisk användning och systematiskt underhåll och service av byggnader är i stor utsträckning beroende av de resurser som anvisas för verksamheten.

En klimatutredning och också en ytlig genomgång av denna inom myndigheten förutsätter i vilket fall som helst fortbildning även av myndigheterna. En övergång till informationsmodellbaserad planering skulle möjliggöra flexibel granskning av planerna oberoende av kommungränserna. Förslaget stöder myndighetsverksamhet över kommungränserna i situationer där kommunens egna resurser inte kan dimensioneras för att motsvara uppnåendet av målen gällande kolsnålt byggande.

Ansvar

De förslag som syftar till att precisera ansvaret i fråga om byggande är i huvudsak neutrala vad gäller deras klimatpåverkan. Om kvaliteten på byggandet eventuellt förbättras kan också byggnadernas livscykel förlängas, vilket skulle ha positiva miljökonsekvenser.

⁷⁸ Finlands miljöcentral, MRL ilmastovaikutusten arviointi 2021

⁷⁹ Finlands miljöcentral, MRL ilmastovaikutusten arviointi 2021

Behörighet

De ändringsförslag som gäller behörighet och kompetens har inga direkta miljökonsekvenser. Deras konsekvenser för den byggda miljön, landskapet, stadsbilden och kulturarvet uppkommer via kvaliteten på byggandet. När det gäller professionell byggnadsverksamhet har ändringsförslagen en betydande positiv inverkan på kvaliteten på byggandet, eftersom kunskapskraven blir strängare för både aktörerna och byggnadstillsynsmyndigheterna.

Planmässigt bruk och underhåll av byggnader

Bruks- och underhållsanvisningen stöder och underlättar arbetet i anslutning till skötsel, underhåll, renovering och eventuella ändringar av byggnaderna. Om enskilda byggnader hålls i skick har det en positiv inverkan på byggnadsbeståndet. Byggnader som har hållits i skick skapar en enhetlig och trivsam landskaps- eller stadsbild, vilket är till fördel för hela samhället. Om byggnaderna regelbundet sköts, underhålls och repareras säkerställer det också att byggnaderna är ändamålsenliga för den miljö som råder just då och att byggnadernas egenskaper på ett ändamålsenligt sätt svarar mot anpassningen till klimatförändringen.

Om livslängden förlängs för byggnadernas tekniska anordningar och system minskar det trycket på att producera nya anordningar och system, vilket i sin tur sparar naturresurser. Bedömningen är att bruks- och underhållsanvisningen har potential till positiv klimatpåverkan. En digitalisering av bruks- och underhållsanvisningen kan enligt bedömningen leda till en mera ändamålsenlig användning av byggnadernas tekniska anordningar och system, såsom exempelvis luftkonditionering och uppvärmning, vilket kan leda till att byggnadernas energikonsumtion och följaktligen deras utsläpp minskar. Samtidigt kan man eventuellt förlänga de tekniska anordningarnas och systemens samt byggnadernas livslängd. Även bättre framförhållning i fråga om byggnadernas behov av underhåll och reparationer kan ha en indirekt positiv inverkan på utsläppen av växthusgaser⁸⁰.

Om en digitalisering av bruks- och underhållsanvisningen främjar en ändamålsenlig användning av tekniska anordningar och system kan det ha positiva hälsoeffekter exempelvis till följd av förbättrade inomhusförhållanden.

Besiktning beräknas främja byggnadernas säkerhet och sundhet när en certifierad besiktare regelbundet inspekterar i vilket skick en byggnad med högt användarantal är. Då kan man undvika sådana olyckshändelser som de som inträffat under de senaste åren och som har berott på att byggnaderna inte har underhållits eller reparerats på rätt sätt.

4.2.5 Övriga samhällliga konsekvenser

4.2.5.1 Systemet för planering av områdesanvändningen

Konsekvenser av ändringarna i systemet för planering av områdesanvändningen

Begränsningen av det innehåll i *landskapsplaner* som har rättsverkan till det innehåll i planerna som är obligatoriskt bedöms inverka negativt på regionutvecklingen. Den försämrar landskapsförbundets möjligheter att utnyttja landskapsplanen i sin verksamhet som regionutvecklingsmyndighet för landskapet enligt regionutvecklingslagen, eftersom en del av de behov och projekt inom områdesanvändningen som har stor betydelse för landskapsutvecklingen inte längre

⁸⁰ Finlands miljöcentral, MRL ilmasto vaikutusten arviointi 2021

ska lösas i samband med landskapsplanen. När dessa frågor avgörs genom kommunal planläggning utan ledning av landskapsplanen kan kontrollen över regionutvecklingen i landskapet som helhet försvagas.

I landskapsplanen kan man likväl framlägga också andra saker som är nödvändiga för utvecklingen av landskapet än de som uttryckligen anges i lagen, vilket möjliggör att de granskas i samband med landskapsplanen. Detta bedöms inverka positivt på skötseln av landskapets regionutvecklingsuppgift.

Stadsregionplanen bedöms medföra positiva effekter på regionutvecklingen. Genom planeringen av en funktionell stadsregion kan man stödja förutsättningarna för att utveckla näringsverksamheten och konkurrenskraften i regionen samt tjänsternas tillgänglighet. Planeringen hjälper till att rikta infrastrukturinvesteringarna i regionen och skapa ett finansieringsprogram samt att förbättra miljön i stadsregionen.

Genom de nya kvalitativa krav i generalplaner och detaljplaner som gäller tillgängligheten till arbetsplatser, en mångsidig bostadsproduktion, en fungerande, ekonomisk och hållbar bebyggelsestruktur kan man främja arbets- och bostadsmarknadens funktion, vilket kan inverka positivt på regionutvecklingen.

Konsekvenser av ändringarna i systemet för planering av områdesanvändningen på människors säkerhet

I nuvarande lag finns det inte någon uttrycklig bestämmelse som gäller behandlingen av funktioner som orsakar risk för storolycka i planläggningen och byggandet. Att en bestämmelse om sådana funktioner tas med i lagen bedöms göra situationen klarare och därigenom inverka positivt på beaktandet av funktioner som orsakar risk för storolyckor i planläggningen och byggandet.

Sociala konsekvenser och hälsokonsekvenser av ändringarna i systemet för planering av områdesanvändningen

Genom de nya kvalitativa krav på generalplaner som gäller tillgängligheten till service, arbetsplatser och fritidsområden, ett fungerande och hållbart trafiksystem samt i stadsregioner en fungerande, ekonomisk och hållbar bebyggelsestruktur samt det nya kvalitativa kravet på detaljplaner som gäller förutsättningarna för koldioxidnsål mobilitet, särskilt när det gäller kollektivtrafik, gång- och cykeltrafik kan man minska transportbehovet, stödja tillväxten för hållbara transportsätt och minska de skadliga effekterna av trafiken på miljön och människors hälsa. Genom kraven kan man också främja en smidig vardag och förflyttning till fots och med cykel, vilket inverkar positivt på hälsan.

Genom de nya kvalitativa krav på general- och detaljplaner som gäller förutsättningarna för att utveckla tjänsterna i centrumområdena samt de nya särskilda krav på general- och detaljplaner som gäller placering av stora detaljhandelsenheter kan man stödja serviceutbudet i centrumområden och dess utvecklingsmöjligheter, vilket främjar en smidig vardag för dem som bor i centrumområdena. De nuvarande särskilda krav i lagen som ställs på stora detaljhandelsenheter gäller endast landskaps- och generalplanläggningen, varför kraven är nya i fråga om detaljplanläggningen. Centrumområdena är oftast tillgängliga och trafikförbindelserna till dem goda också från kringliggande områden, varför de föreslagna ändringarna kan ha positiva effekter på tillgången till service och smidigheten i vardagen också för dem som bor utanför centrumområdena.

Genom de föreslagna nya kvalitativa krav på generalplaner och detaljplaner som gäller en tillräcklig och mångsidig bostadsproduktion och förebyggande av skadlig segregation mellan bostadsområden kan man främja förutsättningarna för en bostadsproduktion som svarar mot olika befolkningsgruppers behov. Detta inverkar positivt på människornas välbefinnande. Genom kraven kan man också förebygga uppkomsten av områden som är ensidiga vad gäller bostadstyper eller fördelningen av besittningsformerna. Därigenom kan man också förhindra att välfärdsklyftorna mellan olika bostadsområden växer.

De föreslagna nya kvalitativa krav på generalplaner som gäller kontinuiteten i grönstrukturen och naturens mångfald och det föreslagna nya kvalitativa krav på detaljplaner som gäller tillräckliga gröna miljöer inverkar positivt på människors välbefinnande. Naturområden och gröna miljöer i byggda områden har särskild betydelse med tanke på rekreation och idrottsutövning och den upplevda kvaliteten på livsmiljön samt trivseln.

Konsekvenser för jämlikheten och jämställdheten av ändringarna i systemet för planering av områdesanvändningen

De föreslagna ändringarna i systemet för planering av områdesanvändningen kan inverka på jämställdheten, eftersom man genom de avgöranden som fattas vid planeringen av områdesanvändningen inverkar på olika befolkningsgruppers möjligheter att fungera i vardagen, det vill säga bo, förflytta sig, få tillgång till och använda tjänster samt tillbringa fritid.

Begränsningen av klimatförändringen och anpassningen till den i planläggningen och byggandet samt de nya bestämmelser som gäller behandlingen av verksamheter som hotar den nationella säkerheten eller medför risk för storolyckor i planläggningen och byggandet kan minska riskerna för olika befolkningsgrupper särskilt i områden där riskerna med klimatförändringen och risken för storolyckor är möjliga och sannolika.

Stadsregionplanen skapar bättre förutsättningar än i dag för olika intressents- och partsgrupper att delta i planeringen av stadsregioner. I planläggningen och planeringen av stadsregioner kan förläggandet av tyngdpunkten i deltagandet och interaktionen till den inledande fasen och beredningsfasen förbättra möjligheterna för olika befolkningsgrupper att delta i planeringen. På så sätt kan man också harmonisera förfarandena mellan kommunerna, stadsregionerna och landskapen.

Genom nya kvalitativa krav för planer som gäller tillgängligheten till service, arbetsplatser och fritidsområden, en tillräcklig och mångsidig bostadsproduktion och förebyggande av skadlig segregation mellan bostadsområden samt kontinuiteten i grönstrukturen och tillräckliga områden som lämpar sig för rekreation kan man inverka på jämställdheten mellan olika befolkningsgrupper. Beaktandet av olika funktioners inbördes tillgänglighet i planläggningen kan främja jämlika möjligheter till mobilitet för befolkningsgrupper som bor i olika områden. Genom en tillräcklig och mångsidig bostadsproduktion kan man stödja boendet i synnerhet för låginkomsttagare i områden där prisnivån för boendet är hög i förhållande till inkomstnivån. Strävan att sörja för en tillräcklig och mångsidig bostadsproduktion kan öka trycket på att bygga i områden som lämpar sig för rekreation eller andra områden som är värdefulla på grund av sina natur-, landskaps- eller kulturmiljövärden, vilket kan inverka negativt på olika befolkningsgruppers trivsel. Genom att förebygga en skadlig differentieringsutveckling kan man minska skillnaderna i välfärd mellan olika områden. En tillräcklig mängd gröna miljöer i näromgivningen har en särskild betydelse med hänsyn till trivseln i synnerhet bland de befolkningsgrupper som har begränsade möjligheter att röra på sig till exempel på grund av någon funktionsnedsättning. Beaktandet av grönstrukturens kontinuitet kan begränsa markägarnas möjligheter att använda

sina områden för olika ändamål. Konsekvenserna beror i hög grad på hur kvalitativa krav sammanjämkas i planeringen.

Genom de nya kvalitativa krav på generalplaner och detaljplaner som gäller fungerande, hållbara och säkra trafiksystem och trafikarrangemang och de nya kvalitativa krav på detaljplaner som gäller förutsättningarna för kollektivtrafik, gångtrafik och cykeltrafik kan man främja jämlika möjligheter att förflytta sig.

4.2.5.2 Ändringssökande

Bestämmelserna om ändringssökande följer i stort sett de nuvarande bestämmelserna. Rätten att söka ändring i fråga om rivningslov för en byggnad inskränks en aning och får samma omfattning som i situationer där rivning ingår i bygglovet. I ändringsförslaget slopas den besvärsmöjlighet som gäller för alla kommuninvånare. Besvärsmöjligheten kvarstår emellertid för bland annat grannfastigheter och dem vars rätt, skyldighet eller fördel beslutet direkt påverkar.

4.2.5.3 Bestämmelser som gäller samernas rättigheter

De föreslagna bestämmelser som gäller samernas rättigheter bedöms medföra positiva konsekvenser för tillgodoseendet av de rättigheter som samerna tillförsäkras i grundlagen.

Särskilt den föreslagna bestämmelse, enligt vilken en plan som utsträcker sig till eller har konsekvenser för samernas hembygdsområde inte i större än ringa grad får försämra samernas rätt att bevara och utveckla sin kultur samt att utöva sina traditionella näringar, bedöms främja tillgodoseendet av samernas rättigheter. Samtidigt är det möjligt att bestämmelsen i en del situationer försämrar andra människogrupperns möjligheter i näringsverksamheten.

4.2.5.4 Deltagande och övervakning i planläggningen

Innehållet i de inskränkta rättsverkningarna i *landskapsplanen* och inriktningen av dessa kommer sannolikt att vara förenade med oklarhet särskilt bland dem som är intressenter vid planlägningsprocessen. Detta kan försvaga intressenternas möjligheter att ta ställning till landskapsplanens innehåll och eventuellt överväga behovet att söka ändring i beslutet om godkännande av planen. Inskränkningen av rättsverkningarna av landskapsplanen kan orsaka tolkningsproblem bland myndigheterna och också i domstolarna i samband med ändringssökande.

Med *stadsregionplanen* och dess möjligheter till deltagande och interaktion introduceras ett nytt element i systemet för planering av områdesanvändningen. Detta ökar antalet planeringsprocesser som ska följas av intressenterna, men innebär samtidigt en möjlighet till inflytande i planeringen av stadsregionen på regional nivå som tidigare – fränsett landskapsplanen – saknats åtminstone på lagnivå. Deltagandet och interaktionen i samband med planen samt det demokratiska beslutsfattandet förbättrar medborgarnas möjligheter att inverka på planering som rör dem själva och på beslutsfattandet i stadsregionerna. Jämfört med icke lagstadgade förfaranden i den regionala planeringen förbättrar stadsregionplanen öppenheten i planeringen.

När möjligheterna till deltagande förbättras i den inledande fasen av planläggningen ges medborgarna förutsättningar för inflytande redan i det skede då man gör de värdegrundade val som sammanhänger med planläggningen. De bestämmelser som gäller lämnande av information om planläggningen och den elektroniska tillgången till materialet förbättras medborgarnas och olika intressentgruppers möjligheter att få uppdaterad information om aktuella planlägningsärenden. Möjligheten att framlägga åsikter om programmet för deltagande och bedömning och genomskinligheten i behandlingen av responsen till detta effektiviserar deltagandet i inledningsfasen.

Om deltagande förekommer redan när målen med planen definieras och alternativen utarbetas kan de som deltar uppleva deltagandet som meningsfullare eftersom de inte endast erbjuds en möjlighet att delta i en situation där valen redan har gjorts och alternativen bestämts.

Det tidiga hörandet och de gemensamma förfarandena bedöms indirekt inverka på människornas möjligheter att delta i förfarandena i rätt tid och att i tid förbereda sig för exempelvis gatu- byggnadsprojekt, vilket kan få indirekta positiva konsekvenser för människornas rättssäkerhet.

Att planeringen av områdesanvändning görs i form av en informationsmodell och att informationen är interoperabel förbättrar medborgarnas och organisationernas tillgång till information om områdesanvändningen. Informationsmodellen gör det möjligt att presentera informationen på olika sätt för olika behov, och i presentationssättet kan synpunkter som gäller informationens tillgänglighet beaktas. Information rörande planeringen av områdesanvändningen som producerats interoperabelt är lättare att förstå och jämföra över hela landet. Medborgarnas och organisationernas livsmiljö kan bestå av flera olika områden, varvid den större livsmiljön blir lättare att följa och delta i och planeringen lättare att förstå om informationen om områdesanvändningen i olika områden har en harmoniserad struktur. Digital, tillgänglig planinformation och annan information om områdesanvändningen är viktig för det civila samhället och demokratin, eftersom de möjliggör innovationer och ett bättre deltagande i planeringen. När påverkanskanalerna i allt högre grad blir digitala bör även de personer som inte kan använda digitala tjänster beaktas.

Ändringar i närings-, trafik- och miljöcentralens uppgifter

Utvidgningen av närings-, trafik- och miljöcentralernas tillsynsskyldighet stöder tillgodoseendet av kommuninvånarnas och övriga intressenters grundläggande rättigheter. Viktiga i detta sammanhang är åtminstone den grundläggande rätten till en sund miljö (20 § i GrL), jämlikhet (6 § i GrL) och rättsskyddet (21 § i GrL). Den föreslagna ändringen bedöms leda till att synpunkter som gäller den grundläggande rätten till en sund miljö beaktas bättre också i situationer där det förekommer riksomfattande konsekvenser eller konsekvenser som är betydande på landskapsnivå. En sådan situation är till exempel planeringen av ett nytt område som är utsatt för buller. Även med tanke på rättssäkerheten bidrar stärkningen av den övervakande myndighetens roll till att trygga individens rätt till en jämlik och lagenlig behandling.

Utvidgningen av närings-, trafik- och miljöcentralens tillsynsuppgift anses inte inverka på kommunernas ställning och självbestämmande i planläggningsfrågor. Tillsynsuppgiften är inte – i motsats till läget före ändringen 2017 – förenad med någon uppgift att styra den kommunala planläggningen. Närings-, trafik- och miljöcentralens tillsynsuppgift ska gälla endast laglighetsövervakning av kommunernas beslut om områdesanvändningen, och det ingår ingen prövning av ändamålsenligheten i innehållet i planer och andra beslut.

4.2.5.5 Genomförandet av planer

Tomter

De ändrade bestämmelser som gäller tomtindelning bedöms inte medföra några betydande samhälleliga konsekvenser, även om regleringen görs tydligare och bestämmelser om rättigheter och skyldigheter lyfts upp till lagnivå vilket i någon mån torde främja jämställdheten och tillgodoseendet av grundläggande fri- och rättigheterna i allmänhet.

Ändringen i behörighetskravet för dem som utarbetar tomtindelingsplaner bedöms inverka på den ställning som ingenjörerna och diplomingenjörerna i lantmäteriindustrin har på arbetsmarknaden. I fortsättningen kan kommunerna allt oftare vid sidan av diplomingenjörer välja sådana som avlagt examen för lantmäteriingenjörer eller motsvarande tidigare examen för uppgiften. Uppgiften kommer sannolikt ändå också i fortsättningen på grund av synergifördelarna att skötas av kommunens fastighetsingenjör som har avlagt högre högskoleexamen. Dessutom bedöms inlösen av gatuområden inverka på uppgiftsbeskrivningen för de personer i kommunerna som sköter besittningstagandet av gator. Det bedöms att lantmäteriverket eventuellt behöver mera personal för att sköta inlösningsärenden. Men det är också möjligt att kommunerna i stor utsträckning går över till att använda fastighetsaffärer vid anskaffningen av gatuområden så att en sådan följd av lagändring inte blir verklighet.

Allmänna områden

Ändringarna i bestämmelserna om allmänna områden bedöms få en svagt positiv inverkan på medborgarnas möjligheter till deltagande och inflytande i samhället. När deltagandet i gatuplaneringen kan ske redan i samband med den interaktionen som gäller detaljplanläggningen bedöms dess verkningfullhet förbättras i fråga om höranden som gäller avgränsningen av viktiga gatuområden.

Kravet på att beakta tillgängligheten bedöms förbättra olika människors möjligheter att använda det offentliga rummet och leda till att olikheterna mellan människor och mångfalden i samhället beaktas bättre.

Att förvaltningsärenden behandlas tillsammans bedöms i någon mån öka risken för att medborgarna inte kan greppa vilken lösning de är med om att välja. Samtidig behandling av ärenden enligt modellen med betjäning över en disk, såsom det har föreslagits i fråga om planen för ett allmänt område och detaljplanen, ökar variationen i sätten att sköta ärenden nationellt och hos myndigheten. Följaktligen måste myndigheterna i praktiken satsa allt mera på rådgivning och vägledning. Kunderna behöver anvisningar om hur ärenden inleds och sköts i en given kommun och i ett givet ärende. Likaså måste man i modeller med service över en disk aktivt upplysa om vilka olika förvaltningsbeslut som ska fattas för att de som deltar ska lägga märke till alla frågor som ska avgöras. Likväl minskar risken för att de framför sin åsikt i fel skede av processen när olika ärenden behandlas samtidigt.

De elektroniska tillvägagångssätt som ingår i förslaget bedöms förbättra tillgodoseendet av de ungas rättigheter och deras deltagande i samhället en aning, eftersom det är känt att elektroniska kommunikationstjänster är särskilt effektiva bland de unga för vilka elektroniska tillvägagångssätt är primära och tillvägagångssätt som involverar papper snarast är ett hinder för tillgodoseende av deras rättigheter.

Dagvatten

Ändringarna i bestämmelserna om skyldigheten att ansluta sig till dagvattensystemet och om avgifternas skälighet och proportionerlighet bedöms i någon mån förbättra nivån på medborgarnas rättssäkerhet och den upplevda rättvisan i regleringen.

Att den betalningsgrund som gäller nyttan av tjänsten lyfts fram i lagen bedöms öka acceptansen för avgiften.

Markpolitiken

Förenklingen av uppsättningen av markpolitiska instrument bedöms öka jämlikheten mellan medborgarna. Jämlikheten ökar när de sinsemellan olika materiella ansvarsgrunderna i lagen blir färre.

Ändringarna i den markpolitiska regleringen bedöms inte inverka direkt på boendet, näringarna eller andra övergripande mål för markpolitiken. De möjliga indirekta förändringarna i beteendet inom markpolitiken är svåra att bedöma. Kommunerna bestämmer tämligen fritt sin markpolitiska praxis. Det är möjligt att förändringarna i uppsättningen av instrument orsakar ett behov att göra ändringar i kommunens markpolitiska strategi. Ändringarna i den markpolitiska strategin kan avspegla sig på olika människogrupper, och deras beteende kan i sin tur förändras.

Öppenheten i den ekonomiska informationen i markpolitiken bedöms förbättra medborgarnas rätt att få uppgifter om sin kommuns verksamhet och skapa fler metoder att följa uppnåendet av de markpolitiska målen och effektiviteten i markpolitiken. Att den markpolitiska informationen blir öppen bedöms öka det informationsbaserade beslutsfattandet i såväl kommunerna som samhället i stort. Den bedöms upprätthålla och öka deltagandet och förtroendet för den offentliga förvaltningens agerande i markpolitiken. Öppenheten i den ekonomiska informationen är en del av demokratin och tillsynen över den offentlig makten, och den kan indirekt stävja ekonomisk brottslighet och förebygga korruption.

Att systemet med gratis överlåtelse av gator slopas bedöms förbättra den procedurrättsliga ställningen för de fastighetsägare som äger mark inom första detaljplaner. I förfarandet införs en inlösningsförrättning som till sin karaktär är en modell för ärendehantering över en disk. Detta innebär att ärenden som gäller äganderätten, besittningsrätten, ersättningar, arrangemang kring rättigheter och registrering av äganderätten behandlas på en gång på tjänstens vägnar. Förfarandet uppfyller kraven på expropriation i grundlagen klart bättre än det nuvarande systemet som innehåller flera faser, varför propositionen bedöms främja också tillgodoseendet av de grundläggande rättigheterna.

Slopadet av förfarandet med gratis överlåtelse bedöms främja tillgodoseendet av de mänskliga rättigheter som tryggas i Europakonventionen. Systemet med gratis överlåtelse enligt nuvarande lag innehåller ett schematiskt antagande om erhållen nytta, vilket i europeiska människorättsdomstolens praxis inte har ansetts vara en acceptabel regleringslösning. (EDMR [15.11.1996 Tsomtsos mot Grekland](#) och EDMR [11.1.2001 Platakou mot Grekland](#)).

Uppdateringen av anteckningarna i basregistren bedöms direkt eller indirekt förbättra medborgarnas ställning och rättssäkerhet en aning. Rättssäkerheten förbättras och besluten blir felfriare genom ett sådant beslutsfattande i massform där man utnyttjar uppgifter om användningsändamål, areal och ägare i de nationella basregistren i maskinspråk. Uppgifter ur fastighetsdatasystemet används i förvaltningsärenden allmänt som utredningsmaterial därför att registerinformationen åtnjuter offentlig trovärdighet. Ändringen bedöms förbättra kundernas ställning i det beslutsfattande som grundar sig på dataöverföring i maskinspråk, såsom i fastighetsbeskattningen, när de uppgifter om arealerna som används som grund för skatten är felfria.

Den sänkning av avgiftströskeln på 500 kvadratmeter våningsyta som föreslås i propositionen bedöms kunna inverka på förhållandet mellan människor och myndigheter. Man har oftast kommit överens om avgifterna genom markanvändningsavtal, och några ändringar i denna praxis väntas inte ske på grundval av propositionen. I praktiken kommer allt fler medborgare att för-

handla med kommunen och ingå markanvändningsavtal innan detaljplaner eller ändringar i detaljplaner som gäller deras fastigheter godkänns. Det är ganska främmande för vanliga människor att förhandla med myndigheter om avtal i samband med utövning av offentlig makt. En sådan utvidgning av avtalssystemet bedöms inverka på människornas uppfattningar om myndigheternas uppgifter och syfte i samhället. Riktningen på denna inverkan och dess betydelsefullhet beror på myndighetens funktionssätt, och hur mötet sker kan inverka till exempel på förtroendet för och uppfattningen om myndighetsverksamhetens opartiskhet.

Det att avtalandet om avgifterna och den planläggning som innebär utövning av offentlig makt följer på varandra kan skapa ett intryck av att man i avtalsverksamheten förhandlar om innehållet i planen. Detta har länge setts som en risksituation i fråga om huruvida människorna litat på att myndigheterna utför sin planlägningsprövning enligt lag. I och med de föreslagna ändringarna bedöms avtalssituationerna bli allmännare. Detta kan göra förfarandet, som kan inverka positivt eller negativt på förtroendet, alldagligare beroende på tillvägagångssätten såsom öppenheten i förhandlingssituationerna och i markpolitiken mera allmänt.

Sänkningen av den nedre gränsen på 500 kvadratmeter våningsyta och höjningen av det lagstadgade högsta procentuella värdeavdraget bedöms inverka på olika befolkningsgruppers ekonomi på Platåsko olika sätt beroende på vilken befolkningsgrupp höjningen gäller och hur kommunen använder sin egen prövningsrätt när det gäller nivån på tröskeln och det högsta värdeavdraget.

I en granskning med fokus på de grundläggande fri- och rättigheterna bedöms utvidgningen av den avgiftsbelagda verksamheten som en direkt följd försvaga egendomsskyddet för ägarna till det område som detaljplanläggningen gäller, när ägarna i högre grad än tidigare åläggs att betala avgifter som är förknippade med utövande av en planlägningsbehörighet. Indirekt och på längre sikt kan värdet på egendomen likväl stiga till följd av att gatorna, parkerna och övriga offentliga tjänster i planområdet bedöms bli genomförda vid en bättre tidpunkt när inkomsterna från avgifterna riktas till genomförandet av allmänna områden i det aktuella planområdet. På ett tankeplan används de inkomster som samlas in genom avgifter för att täcka kostnaderna för samhällsbyggande i det aktuella området fastän förhållandet mellan prestation och avgift inte är lagstadgad i fråga om avfallsavgifterna.

I förslaget framläggs reglering som är exaktare än den nuvarande om att man i regel ska sträva efter att genomföra de offentliga tjänsterna för samhällsbyggande inom utsatt tid efter det att en genomförandeavgift har bestämts när utvecklingen av markanvändningen kräver detta (156 § 1 mom.) och att en avgift som bestämts ska återbetalas till de delar tjänsten inte produceras (156 § 2 mom.). De långsiktiga konsekvenserna av regleringen bedöms höja värdet på områdena och främja tillgodoseendet av de miljörelaterade grundläggande rättigheter som har samband med den fysiska miljöns trivsamt och funktion för de personer som bor eller verkar i området.

Regleringen rörande avgifter för markanvändningen kan inverka på uppfyllandet av kraven på likabehandlingen av människor. Till exempel kan slopandet av gränsen på 500 kvadratmeter våningsyta främja jämlikheten när behandlingen av markägare som ligger nära gränsen och underskrider eller överskrider den börjar behandlas lika. Hur väl jämlikheten uppnås beror i hög grad på hur kommunerna använder sin handlingsfrihet och tillämpar bestämmelserna i praktiken. Kommunen har möjlighet att bestämma om övre och nedre gränser i den avgiftsbelagda verksamheten och om de grunder enligt vilka avgifter kan sänkas eller höjas jämfört med den normala nivån på den lagstadgade avgiften. I detta beslutsfattande är främjandet av jämlikhet i synnerhet kommunens uppgift, medan lagen är rätt flexibel. I sitt beslutsfattande har kommunen möjlighet att i beakta de lokala förhållandena.

Konsekvensbedömningen av utvidgningen av basen för kommunens avgiftsbelagda verksamhet ska kompletteras efter remissbehandlingen.

Att avgiftsgrunderna anges exaktare än i dag på lagnivå på det sätt som föreslås bedöms främja tillgodoseendet av grundläggande fri- och rättigheter till de delar folk har behov av att kunna förutse hur bestämmelserna kommer att inverka på deras liv. I fråga om dagvattenavgifterna är grunderna i förslaget fortfarande i någon mån allmänna än de som gäller till exempel för fastighetsskatten; dagvattenavgiften kan för vissa fastighetstyper, för vilka det i taxan inte har bestämts något särskilt maximibelopp som gör avgiften skäligare, vara i samma storleksklass som eller till och med överskrida fastighetsskatten (se t.ex. HFD 2021:21). Däremot betonas inte det krav på exakt avgränsning som främjar skälighet i samma utsträckning i fråga om avgifter på under hundra euro som är typiska för egnahemshus. Avgiften är till sitt belopp i samma storleksklass som högskolestuderandenas hälsovårdsavgift som avgränsas exaktare i lag på grund av sin karaktär av skatt fastän avgiften är under 100 euro per år (se 24–28 § i lagen om studerandehälsovård för högskolestuderande, 695/2019). Grunderna för dagvattenavgiften är exaktare i propositionen än i nuvarande lag, vilket sannolikt styr utarbetandet av taxor i en skäligare och mera prestationsgrundad riktning.

Att regleringen görs exaktare bedöms i någon mån främja hanteringen av de problem med rätts-säkerheten som uppkommer på grund av typiska brister i det automatiserade beslutsförfarandet. Fastän bland andra grundlagsutskottet betonar att automatiseringen av beslutsfattandet inte avses avvika från förvaltningslagen till exempel när det gäller att höra intressenter, blir praxis lätt en annan. Exaktheten i regleringen om automatiska individuella beslut ska beaktas när lagar stiftas (GrUU 78/2018 rd, s. 6). Bland annat i fråga om grunderna för dagvattenavgifter verkar hörande av intressenter på förhand inte vara en del av nuvarande allmänna praxis fastän hörande är nödvändigt för att avhjälpa bristerna i de registeruppgifter som myndigheten har tillgång till.

Inlösen och ersättning för men

De förslag som 24–28 avses göra regleringen om inlösen och ersättning för men klarare bedöms förbättra det civila samhällets funktionsförutsättningar i någon mån. Likaså bedöms en klarare reglering främja rättsskyddet och genomförandet av principen om lagbundenhet. Det ändringsförslag som gäller harmonisering av tillämpningsområdet för bestämmelserna om ersättning för men bedöms i någon mån främja också jämställdheten, som är en grundläggande rättighet som också annars har en central ställning i målen för regleringen om ersättning för men.

Det förslag som avses effektivisera delgivningsförfarandet vid planläggning bedöms inverka positivt på intressentens möjligheter till deltagande och tillgodoseende av de procedurrelaterade grundläggande friheter som avses i 21 § i grundlagen. Möjligheterna att använda Skatteförvaltningens register över kontaktuppgifter till dem som sköter dödsbon bedöms inverka positivt på de uppskattningsvis 350 000 dödsbodelägars ställning vars kontaktuppgifter inte hittas i lagfarts- och inteckningsregistret.

De lagändringar och skrivningar i propositionen som främjar elektronisk ärendehantering bedöms i någon mån också främja elektronisk ärendehantering som tillvägagångssätt i samhället. Samtidigt bedöms det att förslagen kommer att garantera rätten till tillräckliga möjligheter att sköta ärenden på papper för dem som inte kan eller vill använda elektroniska redskap.

För de befolkningsgrupper som i stor utsträckning använder möjligheten att sköta ärenden elektroniskt kommer de positiva effekterna av att ärenden i allt högre grad sköts elektroniskt på deras ställning troligen att minska på grund av att många av de förfaranden som föreskrivs i den

föreslagna lagen inleds på initiativ av myndigheter. Rätten att om man så önskar kommunicera med meddelanden gäller inte när en myndigheterna första gången tar kontakt med intressenter i ärenden där myndigheten är initiativtagaren. Dessutom är användningen av tjänsten Suomi.fi inte omfattande i alla kommuner.

Ibruktagnad av elektroniska meddelanden bedöms i någon mån försvaga de grundläggande procedurrelaterade rättigheterna för sådana befolkningsgrupper som inte har för vana att aktivt följa myndigheternas elektroniska anslagstavlur. Till dessa grupper kan till exempel de unga och de som har utländsk bakgrund höra. De använder flitigt elektroniska kommunikationsredskap men följer inte just myndigheternas webbsidor. Dessutom finns det grupper som undviker att använda elektroniska redskap och sådana för vilka de elektroniska redskapen inte är tillgängliga. De kan uppleva att deras procedurrelaterade rättigheter minskar när de elektroniska förfarandena blir allmännare. Exakt information om olika befolkningsgruppers sätt att agera vid interaktion enligt denna lag har inte funnits tillgänglig, varför bedömningen grundar sig på allmännare information om befolkningsgruppernas kommunikationsvanor.

Förslaget som gäller besittningstagande av enskild väg bedöms förbättra rättssäkerheten när ställningen för de enskilda vägar som hör till bestämmelsens tillämpningsområde och intressenternas rättigheter och skyldigheter ordnas antingen i enlighet med lagen om enskilda vägar eller vid behov genom inlösningar som överför äganderätten. Bestämmelsens förhållande till det egendomsskydd som tryggas i grundlagen behöver inte utredas i samband med att den upphävs frånsett eventuella övergångsarrangemang.

Den minskade utgiftsrisken i samband med ansökan om inlösningstillstånd bedöms förbättra de enskilda markägarnas procedurrelaterade rättigheter. En person har bättre möjligheter än tidigare att anlita juridisk hjälp för att driva ett ärende som gäller ansökan om inlösningstillstånd.

Ändringarna i regleringen om trösklar för ersättning för men bedöms främja tillgodoseendet av de grundläggande fri- och rättigheterna, eftersom trösklarna i stället för att vara formella kommer att vara konsekvensgrundade och i fråga om skogsanvändningen öka jämlikheten oberoende av gränserna mellan olika lagar. Jämlikheten stärks när det under likadana förhållanden är möjligt att få en likadan ersättning oberoende av vilken lag de mekanismer som har orsakat begränsningen grundar sig på.

Propositionen bedöms inte i någon betydande grad minska den samhälleliga spänning som har sin grund i de erfarenheter som inverkar på acceptansen för expropriation. I kommunerna är inlösen och uppsättningen av markpolitiska instrument arbetsredskap för att genomföra en effektiv markpolitik. Instrumentuppsättningen anses bland de markpolitiska experterna tjäna det allmänna intresset på ett sätt som berättigar inlösen som ett av instrumenten i markpolitiken förutsatt att det främjar den administrativa effektiviteten i myndighetens verksamhet och tjänar också kommunens skötsel av ekonomin, vilket gagnar kommunmedlemmarna som skattebetalare. Privatpersoner, markägare och intressenter mera generellt ser på frågan med hänsyn till skyddet för äganderätten, självbestämmanderätten och individens frihet, och de kan inte acceptera inlösen annat än som en sista utväg i konkreta projekt som överensstämmer med det allmänna intresset, såsom inlösen av landsvägar. Dessutom talar näringslivet, konkurrensexperterna och de som representerar Finlands internationella konkurrenskraft för att en friare konkurrens kan göra verksamheten effektivare och därigenom förbättra Finlands konkurrenskraft. Sålunda har de motstridiga förväntningarna en tendens att leda till att det inte är lätt att i de förhandlingar som föregår inlösen nå samförstånd om behovet av inlösen samt rätt pris. Förutom att spänningarna minskar det inbördes förtroendet i samhället inverkar de också indirekt på smidigheten i förfarandena och genom detta på den ekonomiska aktiviteten i samhället.

De föreslagna bestämmelserna om förvaltningsförfarandet bedöms främja de processuella grundläggande rättigheterna i den utsträckning som de hjälper lagens tillämpare att iakttä ett korrekt förvaltningsförfarande. Målet är att de tjänsteinnehavare som tillämpar bestämmelserna med hjälp av bestämmelserna och motiveringarna ska kunna tolka i vilken mån procedurbestämmelserna för en aktuell beslutssituation är avsedda att vara uttömmande och i vilken mån de ska läsas jämsides med förvaltningslagen. Enligt högsta förvaltningsdomstolens tolkning har regleringen av planlägningsförfarandet i markanvändnings- och bygglagen i regel varit uttömmande, varför bestämmelserna i förvaltningslagen inte har blivit tillämpliga i kompletterande syfte (HFDO 2009:63). Kännedom om regler som denna är viktig så att lagen tillämpas rätt förfarandemässigt.

4.2.5.6 Byggande

Byggnaders klimatavtryck

Målet i fråga om låga koldioxidutsläpp har, om det uppnås, betydande samhällsliga konsekvenser. Konsekvenserna skulle gälla hela samhällsekonomin, företagets och medborgarnas verksamhet och utformningen av den byggda miljön. Koldioxidsnålt byggande skulle ingå i en genomgripande förändring i riktning mot ett klimatneutralt samhälle.

Reglering som styr mot koldioxidsnåla byggnader sporrar aktörerna till att utveckla nya koldioxidsnåla material- och energilösningar samt metoder som gör det möjligt att tillämpa dessa lösningar, och detta förutsätter planeringsarbete och produktutveckling på ett nytt sätt inom byggnadsbranschen. Reglering som styr mot koldioxidsnåla byggnader kan på så sätt leda till ökad sysselsättning inom branschen. Åtminstone leder regleringen till ökad efterfrågan på experter med kunskaper i fråga om koldioxidsnåla byggnadsmaterial, energilösningar och byggnadslösningar.

Den nationella utsläppsdatan och skyldigheten att göra en klimatdeklaration i fråga om nybyggnadsprojekt gör det möjligt att registrera uppgifter om byggnadernas materialdelar och utsläpp. Tillsammans med byggnadernas digitala och uppdaterade bruks- och underhållsanvisning som är utformad enligt en informationsmodell gör detta det möjligt att följa utsläppen från enskilda byggnader och eventuellt också från hela byggnadsbeståndet. Registrering av information om enskilda byggnader gör det möjligt att utnyttja de möjligheter som digitaliseringen ger även i styrningen av utsläppen från byggnader och byggnadsbeståndet både i fråga om enskilda byggnader och på regional nivå.

Byggnadernas livscykelegenskaper samt utredningar om bygg- och rivningsmaterial

Tillgången till information om byggnadernas byggnadsdelar och det nationella registret över rivningsmaterial gör det möjligt att styra materialflödet i anslutning till byggnader och den byggda miljön och att använda material även när de avlägsnas från det primära användningsstället. Åtkomsten till informationen i registret möjliggör olika användningsmöjligheter såväl inom återvinning och återanvändning av material som i utvecklandet av nya former av affärsverksamhet och den cirkulära ekonomin. De förslag som stöder utnyttjandet av material och digitalisering skapar tillsammans en grund för främjandet av ett digitalt och utsläppsnålt samhälle.

Förslagen stöder uppkomsten av nya former av affärsverksamhet inom utnyttjandet av material och den cirkulära ekonomin och stöder på så sätt uppkomsten av nya arbetstillfällen. Nya former av affärsverksamhet kräver också nya typer av kunskaper.

Tillståndssystemet för byggande

När tillståndsbehandlingen för byggnader i huvudsak börjar basera sig på informationsmodeller och det samlas in byggnadsuppgifter i informationssystemet för den byggda miljön blir det möjligt att skapa en digital tvilling till byggnaderna för hela byggnadsbeståndet. Detta skulle stödja en digitalisering av funktionerna i anslutning till byggande och hela byggnadsbranschen och möjliggöra åtkomst till aktuell information om byggnadsbeståndet för alla som behöver det. Det skulle främja individernas möjligheter att få information om de fastigheter som de själva äger och om byggnadsdelar samt möjliggöra bättre beslutsfattande om deras egendom. Tillgång i realtid till byggnadsuppgifter och planuppgifter gör det möjligt att på bredare front utnyttja information om hela den byggda miljön i hela samhället, vilket inte bara gagnar individer utan även företag, myndigheter, beslutsfattare och i sista hand hela samhället.

Organiseringen av byggnadstillsynen

Kommunerna ska på samma sätt som nu ha kvar möjligheten att sköta byggnadstillsynen antingen självständigt helt inom baskommunen eller organisera samarbete av olika former och nivåer över kommungränserna. Till den del man i fråga om byggnadsprojekt av krävande svårighetsgrad bör säkerställa att för byggandet väsentliga tekniska krav uppfylls på ett sätt som tillfredsställer myndigheten genom att anskaffa kompetens över kommungränserna, är det föreslagna arrangemanget ägnat att främja en samordnad tolkning av bestämmelserna. Arrangemanget möjliggör koncentrerad och specialisering av kunnandet inom myndigheterna. Genom en landsomfattande specialisering kunde man vid behov göra det bästa tillgängliga myndighetskunnandet tillgängligt för alla kommuner.

Förslaget tar hänsyn till kommunernas och kommuninvånarnas självstyrelse. Förslaget förpliktar inte kommunen att organisera byggnadstillsynen enligt en enhetlig modell. Förutsättningarna för att säkerställa att de väsentliga tekniska kraven på mer krävande byggprojekt uppfylls främjar målet om att byggnaderna uppfyller åtminstone de nationella byggbestämmelserna. Arrangemanget bedöms också minska skillnaderna mellan kommunerna gällande bestämmelsernas tolkning. Detta ska stärka medborgarnas upplevelse av lika behandling.

Behörighet

De författningar som gäller kompetens och behörighet påverkar sådant som berör individen samt arbetskraftens regionala rörlighet.

Planmässigt bruk och underhåll av byggnader

En uppdaterad bruks- och underhållsanvisning för byggnaden bidrar till att byggnaden regelbundet sköts, underhålls och repareras. Om man kontinuerligt håller sig à jour med byggnaden och dess anordningar och håller allt i skick kan det ha positiva hälsoeffekter exempelvis via förbättrade inomhusförhållanden. Genom att stödja det att byggnader regelbundet underhålls, sköts och repareras kan man indirekt påverka människors hälsa. En minskning av de hälsoproblem som beror på dåliga inomhusförhållanden i byggnader av dagens typ och de hälsokostnader och den sjukfrånvaro som de leder till skulle vara viktig ur ett samhällsperspektiv. Det skulle också ur ett mänskligt perspektiv ha en betydande positiv inverkan på livet för dem som i dag lider av dessa problem.

Om bruks- och underhållsanvisningen var digital och tillgänglig i uppdaterad form skulle det stödja medborgarnas möjligheter att få information om byggnadernas skick och att hålla de

byggnader som de äger i skick. En digitalisering av bruks- och underhållsanvisningen skulle skapa nya möjligheter för hur anvisningen kunde användas och erbjuda de företag som arbetar med underhåll och reparationer av byggnader möjligheter att erbjuda helt nya tjänster för fastighetsägare och fastighetsanvändare. Detta förutsätter att bruks- och underhållsanvisningarna har ett enhetligt digitalt format samt samspelta förfaranden.

Skyldigheten att besikta

Skyldigheten att besikta andra byggnader än bostadshus som är avsedda för stora användargrupper ger medborgarna förtroende för att byggnaderna hålls i skick vad säkerheten beträffar.

5 Alternativa handlingsvägar

5.1 Handlingsalternativen och deras konsekvenser

5.1.1 Systemet för planering av områdesanvändningen

Jämförelse mellan alternativen för systemet för planering av områdesanvändningen

Våren 2019 granskades i samband med lagberedningen tre alternativa sätt att utveckla systemet för planering av områdesanvändningen på landskapsnivå och stadsregionnivå. För kommunplanläggningens del granskades en modell med en kommunplan vid sidan av alternativet som grundar sig på den nuvarande generalplanläggningen och detaljplanläggningen. Det utarbetades en separat rapport över bedömningen av konsekvenserna av alternativen för systemet för planering av områdesanvändningen (Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmän vaihtoehtojen alustava vaikutusten arviointi, Finlands miljöcentral 6.5.2019).

Alternativen bedömdes i Finlands miljöcentral och miljöministeriets experters gemensamma verkstad den 18 mars 2019, områdesanvändningssektionens verkstad den 25 mars 2019 samt i verkstäder och intervjuer om samordning av trafiksystemplaneringen och markanvändningsplaneringen den 11 april 2019 och den 15 april 2019. På referensgruppsforumets digitala plattform ordnades en enkät om alternativa sätt att utveckla systemet för planering av områdesanvändningen under tiden 26.3–10.4.2019. Dessutom behandlade MBL-arbetsgruppen alternativen och konsekvensbedömningen i olika faser.

I alternativ 1 (Hybrid) föreslogs att landskapsplanen ändras så att den blir mer översiktlig och så att dess rättsverkningar begränsas till regionstrukturen, trafiksystemet, infrastrukturen för teknisk service och grönstrukturen. I stadsplanen utan rättsverkningar skulle man ha presenterat principerna för utvecklande av samhällsstrukturen i stadsregionen, grönstrukturen och principerna för utvecklande av trafiksystemet.

Enligt konsekvensbedömningen har de viktigaste planeringsbehoven på landskapsnivå identifierats ganska bra i alternativ 1. Alternativet bedömdes stödja utvecklandet av mycket olika regioners livskraft tämligen bra. Alternativet bedömdes ha konsekvenser för myndigheternas arbetsbörda och organisering av arbetet. I stadsregioner bedömdes alternativet ha positiva konsekvenser för ekonomin, samhällsstrukturen, trafiksystemet samt samordningen av markanvändningen och trafiken, grönstrukturen, vattentjänsterna, avfallshanteringen och klimatförändringen. För styrningen av handeln bedömdes alternativet ha negativa konsekvenser. Konsekvenserna för områden med värdefull natur- och kulturmiljö bedömdes vara positiva i stadsregioner och negativa i andra regioner.

I alternativ 2 (Joker) föreslogs i stället för landskapsplanen en plan utan rättsverkningar, där man förutom områdesanvändningen skulle ha kunnat behandla även andra teman i anslutning till exempelvis områdesutvecklingen, trafiksystemet och miljön. För de fyra största stadsregionerna (Helsingfors, Tammerfors, Åbo och Uleåborg) föreslogs en obligatorisk stadsregionplan, där man skulle ha avgjort principerna för utvecklande av samhällsstrukturen samt grönsstrukturen och principerna för utvecklande av trafiksystemet med rättsverkningar. För andra stadsregioner skulle det ha varit frivilligt att utarbeta en plan. Stadsregionplanen skulle ha styrt kommunernas planering och den skulle ha kunnat ersätta kommunens generalplan, om kommunen skulle ha ansett detta ändamålsenligt.

Enligt konsekvensbedömningen skulle alternativ 2 ha stött den funktionella utvecklingen i de stora stadsregionerna, medan kommuner med mindre resurser skulle ha blivit utan stöd från regional planering. Alternativet bedömdes svara bäst på stadsregionernas planeringsbehov, men utanför stadsregionerna skulle planeringsbehoven inte ha beaktats tillräckligt. Alternativet bedömdes stödja en hållbar utveckling och god livsmiljö i stadsregioner bäst av alternativen. Konsekvenserna för myndigheterna bedömdes vara större än i de andra alternativen. I stora stadsregioner bedömdes alternativet ha positivare konsekvenser än de andra alternativen. På motsvarande sätt bedömdes konsekvenserna utanför de stora stadsregionerna vara negativare än i de andra alternativen. En stark plan på stadsregionnivå bedömdes svara bäst på behoven av urbanisering och dämpande av klimatförändringen. För klimatförändringens del bedömdes alternativets konsekvenser även i övrigt vara positivare än i de andra alternativen. Utanför stadsregionerna sågs det som ett hot att viktiga grönnätverk och värdefulla natur- och kulturmiljöer beaktas sämre, att trafiken och markanvändningen samordnas mindre på regional nivå och att stora projekt samordnas sämre regionalt och med annan områdesanvändning.

Alternativ 3 (Klassiker) baserades sig på måttfull utveckling av det nuvarande planeringssystemet. Det föreslogs att landskapsplanen skulle utvecklas i en mer översiktlig riktning. För de fyra största stadsregionerna föreslogs en stadsregionplan utan rättsverkningar.

Enligt konsekvensbedömningen identifierar alternativ 3 inte de viktigaste behoven av att styra områdesanvändningen utan kan fortfarande innehålla planering på fel nivå. Det konstaterades att stadsregionplaneringsnivån lägger en ny nivå till den nuvarande planhierarkin, vilket ändå inte sågs som ett problem, ifall planeringssystemet i övrigt är smidigt och det är möjligt att välja verktyg som motsvarar olika regioners behov. Alternativet ansågs inte ha några betydande ekonomiska konsekvenser. Alternativet ansågs i viss mån påverka olika myndigheters arbetsbörda och organisering av arbetet. I stadsregioner ansågs konsekvenserna vara positiva för samhällsstrukturen, trafiksystemet, samordningen av planeringen av trafiken och markanvändningen, områden med värdefull natur- och kulturmiljö, vattentjänsterna, avfallshanteringen och klimatförändringen. Alternativet ansågs vara sämre än de andra alternativen på att förutspå kommande behov.

Alternativen för kommunplanläggningen granskades separat. Alternativet med separata kommunplaner skulle ha baserat sig på en måttfull utveckling av det nuvarande planeringssystemet. Generalplanens rättsverkningar skulle ha utvidgats i någon mån, varvid det skulle vara lättare än för att godkänna en detaljplan som avviker från generalplanen utan att ändra generalplanen. Dessutom granskades en modell med en kommunplan, där man skulle ha kunnat bestämma planeringens noggrannhet enligt behovet. Beträffande modellen med en kommunplan granskades också ett alternativ som skulle ha kunnat innehålla både utvecklingsprinciper och en genomförandedel.

I konsekvensbedömningen ansågs modellen med en kommunplan ge möjligheter till mer heläckande planering framför allt i landsbygdskommuner. Den ansågs ändå inte svara på städernas

planeringsuppgifter i anslutning till områdesanvändningen. En kommunplan ansågs ha positiva ekonomiska konsekvenser. En kommunplan ansågs öka olika myndigheters arbetsbörda. Den bedömdes ha betydande konsekvenser för organiseringen av arbetet. Miljökonsekvenserna av en kommunplan bedömdes vara negativa i stadsregioner och positiva utanför dem. En kommunplan ansågs eventuellt försämra närmiljöns kvalitet i stora städer. På andra ställen ansågs en kommunplan kunna främja beaktandet av miljömål, eftersom den i egenskap av ett lättare förfarande än generalplanläggningen kunde främja samordningen av en områdesanvändning som omfattar hela kommunen på områden som för närvarande saknar generalplan.

Medborgarnas påverkningsmöjligheter bedömdes förbättras i samtliga alternativ jämfört med nuläget genom att processen för deltagande i stadsregionplaneringen förbättras. Det var ännu inte möjligt att bedöma hur en kommunplan skulle påverka medborgarnas möjligheter att delta. En kommunplan ansågs ändå ha negativa konsekvenser för medborgarnas möjligheter att delta och påverka i stadsregioner.

I konsekvensbedömningen sågs det som en motiverad lösning att göra planläggningen på landskapsnivå mer strategisk och begränsa rättsverkningarna till de viktigaste temana. Att helt och hållet ta bort landskapsplanens rättsverkningar bedömdes vara förenat med risker framför allt utanför stadsregioner, där det finns mindre resurser för planering och utredningar. En stor del av experterna ansåg att en stadsregionplan med rättsverkningar kunde svara bäst på utmaningarna i stadsregioner och förhindra deloptimering i kommunerna. Också en stadsregionplan utan rättsverkningar fick understöd. Flera experter föreslog att landskapsplanen och stadsregionplanen skulle helt eller delvis utesluta varandra. I framtiden sågs landskapsplanen sannolikt ha en mer strategisk roll, och där skulle avgöras endast de teman på riksomfattande och regional nivå som faktiskt har styrande inverkan på kommunplanläggningen. Då skulle det inte uppstå sådana överlappningar med generalplanläggningen eller stadsregionplanläggningen som i nuläget.

Modellen med en kommunplan

I samband med lagberedningen granskades en modell med en kommunplan, som baserar sig på miljöministeriets diskussionspapper om riktlinjer för reformen av markanvändnings- och bygglagen. I diskussionspapperet, som publicerades den 12 april 2018, presenterades en kommunplan som skulle ersätta den nuvarande detaljplanen och de kommunvisa generalplanerna och som skulle kunna presenteras i olika skalor och på olika noggrannhetsnivåer enligt planeringsbehovet. Den skulle också vid behov kunna preciseras för delområden och den skulle kunna utarbetas etappvis eller delområdesvis. En utgångspunkt var också den granskning av utvecklingsalternativen för systemet för planering av områdesanvändningen som gjordes våren 2019.

Granskningen av modellen med en kommunplan baserade sig på de behov av att utveckla systemet för planering av områdesanvändningen så att de olika plannivåernas roller skulle förtydligas och användas mer ändamålsenligt än för närvarande som konstaterades 2013 i utvärderingen av hur markanvändnings- och bygglagen fungerar. Utvecklingsbehov sågs dessutom när det gäller den strategiska generalplanläggningen på bred basis, förtydligande av förhållandet mellan general- och detaljplaner samt utvecklande av detaljplanläggningen i en riktning som bättre betjänar kompletterande byggande. Man försökte svara på dessa behov genom modellen med en kommunplan.

Avsikten vara att göra en kommunplan till ett mer flexibelt verktyg för olika planeringsbehov i anslutning till kommunens områdesanvändning än de nuvarande detalj- och generalplanerna.

Kommunplanen skulle vara ett verktyg för kommunens strategiska planering och övriga utveckling på samma sätt som den nuvarande översiktliga generalplanen. Med den skulle man samtidigt ha styrt byggandet och det detaljerade ordnandet av byggandet på samma sätt som detaljplanen och en generalplan som direkt styr byggandet. En central skillnad jämfört med nuläget skulle ha varit att kommunplanen skulle ha kunnat beredas som en helhet. Med den skulle man ha kunnat styra områdesanvändningen både översiktligt och detaljerat i enlighet med styrbehovet i respektive område. Kommunen skulle kunnat pröva på vilken noggrannhetsnivå det skulle ha varit ändamålsenligt att planera och styra respektive område.

Miljöministeriet bad om kommentarer om de preliminära förslagen till systemet för planering av områdesanvändningen genom en enkät som genomfördes under tiden 11.10–22.11.2019. Största delen av dem som svarade förhöll sig antingen reserverat eller negativt till den modell med en kommunplan som presenterades i de preliminära paragrafutkastet. Modellen med en kommunplan ansågs ändå i en del av remissvaren göra planläggningen snabbare, smidigare och flexiblere samt underlätta styrningen av kommunens markanvändning. Kommunplanen ansågs fungera bäst i små kommuner och glesbygdsområden. Framför allt vid planläggningen av växande stadsregioner ansågs det fortfarande behövas en översiktlig nivå som direkt styr byggandet. Kommunplanen ansågs försämra förutsägbarheten hos planeringen, rättsskyddet, deltagandet och funktionsdugligheten samt hanteringen av planläggningshelheten. Modellen med en kommunplan ansågs också vara svårbegriplig.

Miljöministeriet beslöt i juni 2019 att inleda projektet Kommunplanssimulering. Syftet med projektet, som genomfördes av Kommunförbundet under tiden 15.8–15.12.2019, var att utreda konsekvenserna av övergången till en kommunplan. Projektet genomfördes i brett samarbete med olika samarbetsparter. Ilmola, Idensalmi, Hyvinge, Villmanstrand och Jyväskylä deltog i projektet som pilotkommuner.

Den viktigaste slutsatsen av projektet Kommunplanssimulering är att generalplaner och detaljplaner behövs också i framtiden. Kommunplanen ansågs försämra planläggningens kontinuitet och förutsägbarhet. Problemet ansågs vara att den översiktliga planeringen försvagas. De utvecklingsprinciper som hänför sig till kommunplanen ansågs inte vara ett tillräckligt verktyg för långsiktig styrning av samhällsstrukturen. En från detaljplanen separat generalplan ansågs behövas även i fortsättningen framför allt i tätbebyggda områden. En övergång till en modell med en kommunplan ansågs komplicera beslutsfattandet och gör det svårt att förutse kommunekonomin. Behandlingen av översiktliga och detaljerade områdesanvändningslösningar i samma process sågs som en möjlighet hos kommunplanen. Å andra sidan sågs detta också som ett hot. Kommunplanen konstaterades vara ett användbart planeringsverktyg i glesbygdsområden och andra områden där byggandet är ringa och förändringarna i markanvändningen få.

Planering av stadsregioner

När det gäller planeringen av stadsregioner har man under lagberedningen förutom den presenterade modellen också tagit upp utvecklande av de nuvarande planeringsverktygen och en frivillig stadsregionplan med rättsverkningar. Beredningen av planeringen av stadsregioner har dessutom varit nära knuten till beredningen av alternativ för kommunplanläggningen.

I utvärderingen av hur markanvändnings- och bygglagen fungerar föreslogs att landskapsplanen och den gemensamma generalplanen skulle utvecklas så att de bättre motsvarar planeringsbehoven i stadsregioner. En utveckling av landskapsplanen i denna riktning skulle dock inte ha passat ihop med de andra mål som satts för landskapsplanen i lagreformen, såsom fokus på

frågor på riksomfattande nivå och landskapsnivå samt betonande av granskningens översiktlighet. Om landskapsplanen utvecklas till ett verktyg för planering av stadsregioner kunde det också försämra dess funktionsduglighet för planering av andra områden.

När det gäller den gemensamma generalplanen har den stelhets som kraven på processen och innehållet samt planens rättsverkningar medför setts som ett problem. Under beredningen kom man fram till att det är motiverat att i stället utveckla ett helt nytt verktyg för planeringen av stadsregioner.

Under beredningen undersökte man också alternativet med en frivillig stadsregionplan med rättsverkningar. Den är dock förknippad med många av de problem som hänför sig till gemensamma generalplan som den nuvarande lagen möjliggör. Rättsverkningarna och det mindre handlingsutrymme beträffande kraven på planens innehåll och processen som de medför i kombination med frivillighet ansågs försämra kommunernas beredskap att börja utarbeta dessa planer i stadsregioner. Att göra detta alternativ obligatoriskt skulle ha stridit mot lagreformens mål att förtydliga och lätta upp planeringssystemet.

Beredningen av planeringen av stadsregioner har varit starkt knuten till alternativen för kommunplanläggningen och den undersökta modellen med en kommunplan. En stadsregionplan med rättsverkningar skulle ha passat bättre ihop med modellen med en kommunplan, eftersom stadsregionplanen skulle delvis ha kunnat sköta generalplanläggningens uppgift i kommunen. I samband med en kommunplanläggning som bygger på separata general- och detaljplaner skulle en obligatorisk eller frivillig stadsregionplan innebära ett helt nytt planeringsverktyg med rättsverkningar, vilket skulle tillföra planeringssystemet fler nivåer än i nuläget i strid med målen för reformen.

5.1.2 Digitalisering

Alternativet till de föreslagna bestämmelserna om digitalisering av områdesanvändningen har i princip varit att fortsätta med en modell för informationsproduktion som liknar den nuvarande som bygger på JHS-rekommendationer. För kommunerna skulle detta innebära att den nuvarande situationen fortsätter, då det inte går att få tillräcklig med tillförlitlig, rättidig och jämförbar information om områdesanvändningen. Att hålla fast vid den nuvarande verksamhetsmodellen skulle inte heller främja en övergripande digitalisering av den byggda miljön, utan digitaliseringen skulle fortgå som systemcentrerad utveckling i de kommuner som har resurser för detta.

Med den nuvarande regleringen går det inte att garantera att heltäckande och interoperabla data som behövs om planeringen av markanvändningen finns tillgängliga på riksomfattande nivå i rätt tid. Interoperabla data om områdesanvändning och byggande som behövs för samhällets funktioner kan i praktiken säkerställas endast genom lagstiftning.

5.1.3 Konsekvensbedömning

Vid beredningen av bestämmelserna om konsekvensbedömning granskades ett alternativ där förpliktelserna i SMB-direktivet (2001/42/EG) skulle ha gällt endast en del av planerna. Detta alternativ frångicks dock, eftersom det skulle ha lett till förfaranden som är svåra att tillämpa vid bedömningen av vilka bestämmelser som ska iakttas i varje planprojekt.

5.1.4 Ändringssökande

När det gäller sökande av ändring i planer granskades en övergång till partsbaserad besvärsmätt i samband med besluten om godkännande av detaljplaner. Utifrån de utredningar som gjorts har det vid beredningen konstaterats att det är motiverat att bevara besvärslaget som kommunalbesvär när det gäller beslut om godkännande av planer och byggnadsordningar. Största delen av besvären anförs av parterna, och det är inte motiverat att begränsa en parts rätt att söka ändring bl.a. med tanke på de grundläggande fri- och rättigheterna. Dessutom skulle det skede av behandlingen som hänför sig till prövningen av besvärsmätten fördröja handläggningen av planärenden i domstolarna, om man övergick till förvaltningsbesvär.

5.1.5 Närings-, trafik- och miljöcentralens uppgifter

Innehållet i närings-, trafik- och miljöcentralens tillsynsuppgift har under beredningen diskuterats mycket både i sektionen för deltagande, växelverkan och konsekvensbedömning och i arbetsgruppen för reformen av markanvändnings- och bygglagen. Ingen av grupperna har varit enig i frågan. En utvidgning av närings-, trafik- och miljöcentralens tillsynsuppgift till den omfattning uppgiften hade före lagändringen 2017 har företrädare för näringslivet, landskapsförbunden och Kommunförbundet motsatt sig. Som motivering har framförts de tills vidare obetydliga erfarenheterna av den gällande lagstiftningen i fråga om närings-, trafik- och miljöcentralens mer begränsade besvärsmätt samt den mer omfattande besvärsmättens inverkan på kommunernas självständighet i fråga om beslutsfattande i planärenden.

Motiveringen till förslaget om en utvidgning av närings-, trafik- och miljöcentralens tillsynsuppgift har ett starkt samband med tillgodoseendet av de grundläggande fri- och rättigheterna och klarheten i närings-, trafik- och miljöcentralens uppgifter som helhet. Frågan behandlas närmare i specialmotiveringen till dessa bestämmelser.

5.1.6 Tomter

Under beredningen utreddes möjligheten att förenkla processen för tomtindelning, registrering av tomt och bygglov som en helhet. Det visade sig ändå inte vara en fungerande lösning att främja ett mål med kontaktyta till flera lagar i samband med totalreformen av en lag.

Under beredningen utreddes förslaget från kommunernas fastighetsingenjörer om att tomtindelningen skulle inledas automatiskt efter att ett outbrutet område överlåtits. Man bedömde att detta skulle tjäna dem som köper outbrutna områden och som inte alltid har en uppfattning om förvaltningsprocesserna för byggande på detaljplaneområden. Modellen som är bekant från fastighetsbildningslagen bedöms ändå inte utan svårighet kunna tillämpas på tomtplaneringssystemet. När nya tomtindelningar planeras är det främsta målet att bringa byggplatser och ägandeförhållanden i överensstämmelse med detaljplanen genom att omorganisera äganderättigheterna, inte att bringa tomtindelningen i överensstämmelse med ägandeförhållanden som lösts genom köp av outbrutna områden. De som köper outbrutna områden behöver emellertid få större kunskaper om förvaltningsprocessen. Detta kan ske alternativt genom att utöka myndigheternas rådgivning eller förbättra köpvittnenas anvisningar.

5.1.7 Markpolitik

Under beredningen undersöktes möjligheten att bereda en skatt som baserar sig på värdestegringen på mark och som tas ut för att täcka kostnaderna för samhällsbyggande. Sådan reglering kunde ha fogats till fastighetsskattelagen eller någon annan lag, så att den skulle ha ersatt målet enligt avgiftsbestämmelserna i 12 a kap. i den gällande lagen och förskrivit noggrant i lagen om

en värdestegringsbaserad markanvändningsavgift. En ersättning med allmän täckning skulle ha kunnat bindas till kommunkostnaderna för samhällsbyggande, varvid man inte skulle behöva utföra den administrativt tunga kostnadsvarsighetsuppföljningen. Samtidigt utreddes det under beredningen hur den gällande lagens bestämmelser om utvecklingsområden skulle ha kunnat revideras. (Utvecklingsområdesrapport 4.6.2020, [pdf](#), Newsec Valuation). Det var inte möjligt att bereda några konkreta nya förslag till bestämmelser inom reformens tidsram.

Under beredningen identifierades behov av att få närmare information för lagberedningen om kommunernas tillämpningspraxis och kostnader när det gäller markpolitiken och genomförandet av planer. För att bedöma konsekvenserna av lagändringarna skulle det ha behövts närmare information om olika aktörers och särskilt kommunernas markpolitiska ekonomi, tillämpning av markpolitiska metoder, administrativa börda och de praktiska tillvägagångssätt som i praktiken utvecklas kring de lagstadgade metoderna. För att säkerställa motsvarande framtida informationsbehov utreddes olika metoder att samla in högklassigare information som underlag för beredningen. Detta mål torde mest kostnadseffektivt främjas inom projektet med ett informationssystem för den byggda miljön eller inom andra motsvarande riksomfattande projekt för att presentera och samla in kommundata på ett enhetligt sätt.

Under beredningen framkom det att bestämmelserna om grunder för offentliga kommunala avgifter är av så allmän karaktär att det är möjligt att ta ut avgifter för samma tjänster flera gånger, om kostnadsvarsigheten inte klarläggs och styrs tillräckligt noggrant. Dyliga avgifter som delvis innehåller samma grund kan vara utvecklingskostnadsersättningar, dagvattenavgifter, vatten- och avloppsavgifter och avgifter som överenskommit genom markanvändningsavtal samt avgifter för användning av allmänna områden. Eftersom den konstitutionella grunden för avgifter är vederlag, kan man inte just ta ut överlappande avgifter för samma tjänst utan att de får karaktär av skatt. Det skulle behövas bättre redskap för att hantera och övervaka den avgiftsbelagda verksamheten som helhet. Under beredningen erhöles en utredning om Statskontorets kommande uppgift att utveckla en datahelhet som kombinerar kommunernas uppgifter om verksamhet och ekonomi. Denna kan hjälpa kommunerna i framtiden att själva följa sin driftsekonomi på ett smidigare sätt.

Under beredningen utreddes behovet av att ändra de markpolitiska reglerna för att säkerställa att de överensstämmer med Europeiska unionens regler om statligt stöd. I denna utredning ansågs det inte nödvändigt att ändra rättsgrunden. Enligt utredningen måste kommunerna emellertid i sin verksamhet se till att reglerna om statligt stöd iakttas på markpolitikens område, ett alternativ som kräver att kommunerna utvecklar sin sakkunskap för att undvika att de i misstag tillämpar ett felaktigt förfarande. (Behovet att bedöma markanvändnings- och bygglagens bestämmelser om markpolitik med tanke på Europeiska unionens regler om statligt stöd, MM [2021:2](#).)

Också vissa andra utvecklingsförslag som framfördes i de utredningar som gjordes inför reformen överläts åt framtida utvecklingsprojekt. (se t.ex. utvecklingsförslag i utredningarna Utredning om kundupplevelser av projekt för förändrad markanvändning, MM 2019:33; Markanvändningsavgifter och utvecklingskostnadsersättningar Juridisk utredning om praxisen i fråga om markanvändningsavtal, MM 2020:4; Slopande av skyldigheten att överlåta gatuområden utan ersättning. Bakgrund, konsekvensanalys, konsekvenser och lösningar, MM 2020:9).

5.1.8 Inlösning

Under lagberedningen aktualiserades möjligheten att å ena sidan utvidga de markpolitiska inlösningsskulderna och å andra sidan höja den allmänna tröskeln för inlösning genom att förut-

sätta att metoder som är lindrigare för markägarna används som första alternativ. Likaså framfördes det vissa förslag om ändring av inlösningslagens ersättningsbestämmelser, antingen höjning eller sänkning, som skulle tillämpas särskilt på markpolitikens område. I denna regeringsproposition har det ändå inte intagits några nya materiella bestämmelser om inlösningsersättningar.

Man torde kunna förutspå att spänningarna mellan myndigheterna och olika grupper av intressenter i samband med inlösningslag inte minskar i samhället överlag utan lagstöd och ökad förutsägbarhet. Även ersättningar, avgifter och skatter för markanvändning är föremål för stort intresse och många åsikter när det gäller målen för regleringen samt erfarenheterna av huruvida metoderna och bestämmelserna är rättvisa. De nya procedurbestämmelser om öppenhet, likabehandling och objektivitet som föreslås i propositionen kan endast i någon mån lindra sådana spänningar som hänför sig till att man upplevt inlösningsgrunden som för vid eller snäv, nivån på inlösningsersättningen som fel eller rätt, värdestegringen som oförtjänt eller förtjänt eller att för stora eller små avgifter tagits ut för markanvändningen.

I utredningen om överlåtelse av gatuområden utan ersättning (MM 2020:9) föreslogs det olika alternativ i stället för det förfarande med besittningstagande av gator som slopas tillsammans med systemet för överlåtelse utan ersättning (MM 2020:9, s. 125 och kap. 6 i sin helhet). Under beredningen utreddes dessutom om det vore möjligt att fortfarande föreskriva om rätt för den kommunala myndigheten att självständigt ta ett gatuområde i sin besittning förutsatt att ett inlösningsärende som gäller gatuområdet har inletts. I stället stannade man ändå med tanke på lagstiftningens tydlighet och tvångsinlösningsens konstitutionella karaktär för att föreslå ett normalt inlösningsförrättningsförfarande, där en objektiv aktör även svarar för beviljandet av tillstånd till förhandsbesittningstagande av ett område. På grund av grundlagen betraktades detta slutligen som ett enklare alternativ, trots att berättigad kritik framfördes mot den tidsförlust som följer av att den nuvarande lagens smidiga förfarande med förhandsbesittningstagande slopas. Självständig besittningstaganderätt för kommunernas bedömdes förutsätta en specialbestämmelse, där oberoende för den kommunala myndighet som sköter uppgiften i fråga i förhållande till kommunens övriga organisation borde ha säkerställts på lagnivå. En sådan differentiering av uppgiften ansågs inte ändamålsenlig i kommunerna, eftersom samma tjänsteinnehavare också sköter uppgifter där de företräder kommunen som part i olika förfaranden enligt kommunallagen.

5.1.9 Ersättning för olägenheter

Under beredningen utreddes möjligheten att i större utsträckning stärka den horisontella enhetligheten mellan ersättningarna för olägenheter och bestämmelserna om användning av miljön. Tanken var att undersöka alternativ där man vid bedömning av om en överskridning av ersättningströskeln som grundar sig på planläggningen skulle ha kunnat jämföra ersättningströsklar som baserar sig på olika lagar med varandra och eftersträva enhetlighet, om det inte hade funnits en motiverad skillnad mellan olika fall. Ett dylikt främjade av det horisontella grundrättsskyddet visade sig tidtabellsmässigt vara alltför tidskrävande i samband med totalreformen av en lag. Utvecklingsarbete för att förbättra den horisontella koherensen mellan lagarna skulle behöva genomföras som samarbete över gränserna mellan förvaltningsområdena vid sidan av enskilda lagprojekt.

5.1.10 Allmänna iakttagelser under beredningen angående alternativen för att utveckla informationshanteringen

Under beredningen framkom det att myndigheterna lägger mycket tid på att reda ut uppgifter om ägare i samband med markanvändningsförfaranden. Bland ägarna finns ofta dödsbon och

de vanliga myndighetsregistren innehåller inte aktuella och heltäckande uppgifter om ägare och vem som sköter ärenden som gäller egendomen jämte kontaktuppgifter. Detta är ett gemensamt problem vid många förvaltningsförfaranden som gäller användning av miljön. För att utveckla informationshanteringen i fråga om aktuella kontaktuppgifter till fastighetsägare förutsätts samarbete mellan olika förvaltningsområden.

I beredningen framkom det att införandet av förfaranden för elektronisk kommunikation fortfarande är på hälft hos många myndigheter. I fråga om myndigheternas initiativ börjar den elektroniska kommunikationen fortfarande i stor utsträckning med offentliga kungörelser. Personlig elektronisk kommunikation är inte möjlig innan kunden ger sitt samtycke med en allmän fullmakt eller på något annat sätt och samtidigt meddelar sina elektroniska kontaktuppgifter. Alla myndigheter använder inte den egenskapen hos Suomi.fi-tjänsterna där medborgaren kan ge en allmän fullmakt angående önskemål om elektronisk kommunikation, eller egentligen meddelar sitt samtycke till systemet. Möjligheterna till elektronisk kommunikation är ännu inte på sådan nivå att man när lagstiftningen utvecklas och lagarnas konsekvenser bedöms i större utsträckning skulle kunna förlita sig på kostnadsbesparingar till följd av elektroniska förfaranden. Att utveckla informationshanteringsförfarandena är tväradministrativ verksamhet och under beredningen märkte man att det i praktiken inte går att främja saken inom ramen för totalreformen av lag, utan saken måste utvecklas ytterligare i samarbete mellan förvaltningsområdena.

5.1.11 Styrning av byggandet och tillståndssystemet

I samband med en utvärdering av hur markanvändnings- och bygglagen fungerade (2014) ägnade man uppmärksamhet åt myndighetstillsynens otydliga roll särskilt vad gäller engångsbyggare (engångsbygggherrar). Vad gäller tillståndsförfarandet och den tekniska granskningsverksamheten samt tillämpningen av bestämmelserna konstaterades det att kommunernas praxis varierade. Man såg stora skillnader i resursanvändningen och kunnandet inom tillsynen i och med att personalstyrkan inom byggnadstillsynsväsendet varierade mellan en och hundra personer⁸¹.

Alternativ för hur byggnadstillsynen kunde utvecklas klarlades i mars 2014 av en arbetsgrupp som hade tillsatts vid miljöministeriet. Arbetsgruppens rapport publicerades i februari 2015. I rapporten behandlas bildandet av byggnadstillsynsenheter utifrån både frivilligt samarbete och förpliktande lagstiftning. Arbetsgruppen ansåg att det inte kan göras en ändring i lagstiftningen om organiseringen av byggnadstillsynsväsendet utan att det samtidigt görs nödvändiga ändringar i lagstiftningen om byggnadstillsynens verksamhet (tillståndsförfarandet och myndighetstillsynen medan byggnadsarbetet pågår, allmänna tillämpning av det särskilda förfarandet, ett sanktionssystem, tillståndsplikt och olika svårighetsklasser för byggprojekt)⁸².

Miljöministeriets rapport (2015) ledde inte till någon fortsatt beredning. Däremot togs byggnadstillsynens organisering med i den omfattande landskapsreformen. Enligt den regeringsproposition om landskapsreformen och om inrättande av landskap etc. som senare strandade hade landskapet på basis av ett avtal med alla kommuner inom dess område kunnat sköta de uppgifter

⁸¹ Utvärdering av hur markanvändnings- och bygglagen fungerar 2013, s. 221–222. Miljöministeriet 2014. (På finska; svenskt presentationsblad.)

⁸² Omläggningen av byggnadstillsynsväsendet – Utredning om alternativa sätt att utveckla byggnadstillsynen. Miljöministeriets rapporter 9/2015. (På finska; svenskt presentationsblad.)

att organisera byggnadstillsynen och miljöväsendet som överförts till landskapet, och kommunerna skulle ha skött finansieringen av dem (RP 15/2017 rd). Arrangemanget skulle ha krävt samförstånd mellan alla kommuner i landskapet.

Kommunförbundet gjorde år 2014–2015 en undersökning om fördelarna och nackdelarna med en regionalisering av byggnadstillsynen. I projektets styrgrupp fanns det också företrädare för miljöministeriet. En rapport om projektet utkom i februari 2015⁸³. I rapporten analyserade man en eventuell regionalisering av byggnadstillsynen med perspektiv på de regionaliseringslösningar för miljö- och hälsoskyddet och brand- och räddningsväsendet som gällde för hela landet. Till skillnad från dessa konstaterades det att byggnadstillsynen har en roll som är starkt knuten till markanvändningen i kommunen. Det ansågs att byggnadstillsynens återverkningar på samarbetet med de övriga sektorerna i kommunen är betydande och att det inte hade presenterats beaktansvärda modeller för hur samarbetet mellan olika kommunala aktörer och en regional byggnadstillsyn ska fortsätta i alla förhållanden. Inom byggnadstillsynen varierar prestationerna avsevärt enligt de ekonomiska konjunkturerna i motsats till situationen inom miljö- och hälsoskyddet och brand- och räddningsväsendet. Byggnadstillsynen ses i rapporten som en strategisk resurs för kommunen. Ett friktionsfritt samarbete mellan byggnadstillsynen och planläggningen utgående från en gemensam syn är enligt rapporten förutsättningen för att de strategiska riktlinjerna för kommunens markanvändning, stadsbild och allmänna byggande ska kunna genomföras. I undersökningen hittades inga konkreta modeller för hur olägenheter mellan planläggningen och en regional byggnadstillsyn kunde lösas. Bedömningen var att negativa effekter kommer att synas särskilt i små och medelstora kommuner. (Parviainen: Rakennusvalvonnan alueellistaminen, s. 50–53; slutledningar på svenska.)

I miljöministeriets utredning (2015) om omläggningen av byggnadstillsynsväsendet konstaterades det att det har kommit goda erfarenheter från kommunernas frivilliga samarbete och de större byggnadstillsynsenheter som uppstått med hjälp av kommunförbunden. År 2014 fanns det i Finland 23 frivilliga samarbetsområden mellan kommunerna vilka hade som syfte att producera byggnadstillsynstjänster. Totalt cirka 62 kommuner medverkade i dessa. De flesta av samarbetsområdena är organiserade kring en ansvarig kommun, vilket innebär att den ansvariga kommunen producerar de byggnadstillsynstjänster som anges i avtalet med de andra kommunerna som deltar i samarbetet. (Omläggningen av byggnadstillsynsväsendet, s. 17–18.) Som nackdelar betraktades i stort sett samma saker som de som lyftes fram i Parviainens rapport. Kommunens sakkunniga i fråga om byggande och myndighetsverksamhet kan fjärras från kommunens övriga strategiska förvaltning. Problem har också kunnat uppstå om en eventuell expertservicepunkt på deltid har placerats långt från den ansvariga kommunens övriga förvaltning. Det avsevärt stora antalet medlemmar i en gemensam nämnd kan öka arbetsmängden inom förvaltningen och göra nämndarbetet mindre effektivt. Samtidigt ökar kostnaderna för samarbetet.

Kommunförbundet utredde senast år 2017 med hjälp av en enkätundersökning nuläget inom byggnadstillsynens förvaltning. Även en företrädare för miljöministeriet var med och gav förslag till frågor. En rapport om enkäten publicerades år 2018⁸⁴. Av dem som hade svarat på enkäten företrädde 157 en enskild kommun, 17 ett gemensamt organ för flera kommuner och 4 en

⁸³ Jarno Parviainen: Rakennusvalvonnan alueellistaminen. Arvio hyödyistä ja haitoista. Finlands Kommunförbund 2015. (På finska; förord och slutledningar på svenska.)

⁸⁴ Matti Sahlberg: Kuntien rakennusvalvonnan hallintokysely 2017. Finlands Kommunförbund 2018. (På finska; bakgrund och slutsatser på svenska.)

samkommun. Befolkningsmängden i de kommuner som hade svarat täckte in 79 procent av befolkningen på det finländska fastlandet. De åländska kommunerna tillhörde inte enkätens målgrupp. I cirka 87 procent av kommunerna ordnades byggnadstillsynen i den egna kommunen. En majoritet av de svarande (87 procent) ansåg det inte vara ett beaktansvärt alternativ att landskapet skulle organisera uppgifterna inom byggnadstillsynen. På riksnivå har personalresurserna inom byggnadstillsynen hållits på ungefär samma nivå sedan början av 2000-talet. Personalen minskades vid flera enheter än var den utökades. De enheter där personalen utökades var i regel kommuner där även volymen av byggande samtidigt hade ökat. Omkostnaderna för byggnadstillsynen täcktes på riksnivå till 92 procent med avgifter enligt taxan. Täckningen varierar emellertid kraftigt i olika stora enheter. Enligt enkätsvaren hade byggnadstillsynsenheterna behov av utbildning främst vad gäller juridik samt digitalisering och elektroniska system. Möjlighet till elektronisk ärendehantering i tillståndsärenden fanns år 2017 i en majoritet av kommunerna.

Riksdagens granskningsutskott publicerade den 2 maj 2013 ett betänkande om byggnaders fukt- och mögelproblem⁸⁵. Till grund för betänkandet låg en undersökning om byggnaders fukt- och mögelproblem⁸⁶. Granskningsutskottet lade fram drygt tio förslag. I det första av dem föreslås det att styrningen och vägledningen ska ändras vad gäller byggande. Utskottet ägnade uppmärksamhet åt att man genom åtgärder av den som ska påbörja ett byggprojekt eller kommunernas myndighetstillsyn inte har lyckats förebygga att fukt- och mögelskador uppstår eller att renoveringar misslyckas. Betänkandet tar inte i sig ställning till hur den offentliga byggnadstillsynen ska organiseras framöver.

På uppdrag av miljöministeriet gjorde Rakennustarkastusyhdistys RTY ry år 2013 en utredning om hur styrsystemet för byggandet fungerade. I rapporten presenteras fyra huvudalternativ för hur byggnadstillsynen kunde organiseras och dessutom innehåller rapporten över tio andra utvecklingsförslag⁸⁷. Alternativ 1 innebär att man skulle behålla det nuvarande systemet och vänta på reformen av kommunstrukturen. Alternativ 2 bygger på regionalt större byggnadstillsynsenheter som är oberoende av kommunstrukturen och som bildas genom sammanslagning av de nuvarande enheterna. Alternativ 3 innebär att man i fråga om tillståndsförvaltningen skulle behålla det nuvarande kommunbaserade systemet, men skapa nya verksamhetsmodeller för den tekniska granskningen. Enligt alternativ 4 skulle det skapas en modell för offentlig byggnadstillsyn som är mera övergripande än nu och som skulle ha ett helhetsansvar för utvecklingen och styrningen av samt tillsynen över en god byggd miljö.

Alternativ för hur byggnadstillsynen kunde organiseras har på ovan beskrivna sätt utretts mångsidigt under de senaste tio åren. Byggnadstillsynens verksamhetsfält innehåller tre huvudelement: tillsyn över att planer iakttas, tillståndsbehandling, vilket inbegriper rådgivning och styrning, samt tillsyn över att den byggda miljön och byggnader hålls i skick och sköts. Myndighetstillsynen medan byggnadsarbetet pågår baserar sig på anpassad tillsyn, där myndigheten beaktar projektets svårighetsgrad och sakkunskapen och yrkeskompetensen hos tillståndssökanden och de personer som ansvarar för planeringen och genomförandet av projektet, samt andra

⁸⁵ Riksdagens granskningsutskotts betänkande 1/2013 vp.

⁸⁶ Riksdagens granskningsutskotts publikationer 1/2012, 18.10.2012. (På finska; svensk sammanfattning.)

⁸⁷ Lauri Jääskeläinen och Pekka Virkamäki: Rakentamisen ohjausjärjestelmän toimivuus. Rakennustarkastusyhdistys RTY ry, 17.5.2013.

omständigheter som inverkar på behovet av tillsyn. Den kommunala byggnadstillsynsmyndigheten övervakar byggverksamheten ur allmänt intresse.

Frågan om vad, hur mycket och var man får bygga berör organiskt styrningen av områdesanvändningen. Styrningen av områdesanvändningen utgör kärnan i kommunens och kommuninvånarnas självstyrelse. Situationen är en annan när man granskar huruvida de väsentliga tekniska kraven för byggande är uppfyllda. Det är då fråga om riksomfattande byggbestämmelser som inte innehåller några kommunspecifika variationer eller någon möjlighet till politisk ändamålsenlighetsprövning. Den kommunala byggnadstillsynen har mest kritiserats för att de riksomfattande byggbestämmelserna tillämpas på ett varierande sätt och ofta i olika riktningar i olika kommuner.

Även de utredningar som har gjorts visar att byggnadstillsynen är nära kopplad till kommunens styrning av områdesanvändningen. Hälften av kommunerna har under 6 000 invånare, vilket enligt den gällande lagen utgör gränsen för när en kommun ska ha en egen och behörig planläggare. Byggnadsinspektören är i små kommuner ofta nästan den enda av kommunens anställda som har sakkunskap och även behörighet enligt förvaltningsstadgan för att ta ställning till frågor som gäller områdesanvändning och placering av byggande.

Den enkät om byggnadstillsynen och tillståndssystemet som var öppen för kommentarer under sommaren 2020 grundade sig på ett alternativ där byggnadstillsynen förblir på samma sätt som nu en uppgift för primärkommunen. Kommunerna behåller möjligheten att frivilligt avtala om samarbete över kommungränserna. Kommunen bestämmer själv om den organiserar byggnadstillsynen på sedvanlig eller krävande nivå. Denna indelning får betydelse vid bedömningen av om kommunen med egna resurser klarar av att ta ställning till om de riksomfattande väsentliga tekniska kraven för byggande uppfylls i fråga om projekt på en mera krävande nivå än normalt. Ett tillståndsbeslut som gäller byggande fattas emellertid alltid i primärkommunen, om inte kommunen med frivilliga arrangemang har avtalat om samarbete med en annan kommun. Det tillstånd som ska kallas bygglov kan, om tillståndssökanden vill, delas upp i en separat prövning av placeringen av byggandet (placeringstillstånd) och en separat prövning av genomförandet av byggandet (genomförandetillstånd). De väsentliga tekniska kraven bedöms i samband med genomförandetillståndet. Byggnadstillsynen på sedvanlig nivå bör skaffa fram tilläggskompetens från en kommun med sakkunskap på en mera krävande nivå för prövningen av genomförandet när det gäller projekt som överskrider den sedvanliga tekniska svårighetsnivån.

Vad gäller tillståndsplikt innehöll det förslag som var öppet för kommentarer en precisering av vilka projekt som ska kräva tillstånd och en höjning av tröskeln för tillstånd. Eftersom bygg-, renoverings- och ändringsprojekt varierar mycket måste tillståndsplikten emellertid fortfarande definieras delvis även med flexibla rättsnormer. Kommunens möjlighet att i byggnadsordningen befria mindre projekt från tillståndsplikt bibehålls. Enbart ett genomförandetillstånd räcker för reparationer och ändringar som inte har någon inverkan på förutsättningarna för ett placerings-tillstånd.

Utifrån resultatet av enkäten förhöll sig majoriteten (55 procent) av de som svarade (571 st.) positivt eller försiktigt positivt till de föreslagna ändringarna. Bedömningen var att det att processen var snabb, enhetlig och jämlik, tydlig och transparent och att samarbetet stärktes gav upphov till mest positiva effekter. Å andra sidan kom det också in mera reserverade kommentarer om delvis samma saker. Man var också rädd för att oklarheter skulle flyttas över till nya moment i processen. Det ansågs att om prövningen av placeringen i samband med ett bygglov eventuellt skulle separeras från prövningen av genomförandet skulle det förlänga handläggningstiden utan nämnvärda fördelar. Man var också tveksam i fråga om hur gränzytan mellan

planläggningen och byggnadstillsynen skulle definieras. Man frågade om det finns en myndighet för den krävande nivån som kan vara till stöd för tillståndsbesluten i små eller medelstora kommuner. Bedömningen var att ändringen skulle öka behovet av resurser och sakkunskap inom den kommunala byggnadstillsynen. Från företagets sida konstaterades det att problemet i stora städer är en överdrivet noggrann övervakning av tillstånden och tröghet. Ur en privatpersons synvinkel betraktades en snabbare tillståndsprocess också som ett hot ur skyddsperspektiv.

I Kommunförbundets kommentar konstaterades det att det på basis av utkastet till paragrafer och motivtexterna var svårt att avgöra hur svårighetsgraden hos olika projekt skulle avgöras i praktiken och i fråga om vilka typer av projekt byggnadstillsynen på sedvanlig nivå skulle vända sig till sakkunniga inom byggnadstillsyn på krävande nivå. Kommunförbundet betonade att i den fortsatta bredningen bör det ägnas särskild uppmärksamhet åt att ändringarna inte förhindrar eller försvårar samarbete enligt kommunallagen vid organiseringen av byggnadstillsynen. I en avvikande ståndpunkt (17.12.2020) anser Kommunförbundet att den föreslagna modellen med tanke på målen är oändamålsenlig och komplicerad. Som alternativ föreslår Kommunförbundet bland annat att man utvecklar och utvidgar tillämpningen av extern granskning. Kommunförbundet anser att extern granskning kan utföras av såväl privata aktörer som ett annat byggnadstillsynsväsen med särskild sakkunskap. I Kommunförbundets avvikande åsikt lyfte man bland annat fram möjligheten att utveckla den externa granskningen.

5.1.12 Ansvar

Det har gjorts flera konsultutredningar om ansvar inom byggandet: Pöyry 2018 samt Owl Group och VTT 2020. Dessutom ordnade Fountain Park våren 2020 en webbtankesmedja, där man efterlyste respons på tre olika alternativ till paragrafer om hur ansvarsfrågan kunde ordnas. Inget alternativ visade sig vara bättre än de andra, så man sammanställde ett så kallat hybridalternativ av de element som samlat mest positiva kommentarer, vilket Owl Group och VTT i sin utredning ställde mot de ursprungliga alternativen. Även vissa aktörer inom byggnadsbranschen hade en gemensam diskussion om ansvar. Utifrån diskussionerna inom branschen och Owl Groups och VTT:s utredning gjordes det åter en ny version inför remissbehandlingen.

5.1.13 Lagen om skyddande av byggnadsarvet

Vid beredningen av propositionen har som alternativ övervägts att upphäva 2 § 3 mom. 3 punkten i den gällande lagen om skyddande av byggnadsarvet, varvid lagen om skyddande av byggnadsarvet inom ett detaljplaneområde skulle kunna tillämpas endast på skydd av objekt av nationell betydelse och objekt som inte är lämpade att skyddas med stöd av plan- och bygglagen och med stöd av bestämmelser eller föreskrifter som har utfärdats med stöd av den. Alternativet skulle minska mängden överlappande skydds- och planläggningsprocesser. Vid beredningen har man till denna del bedömt huruvida kommuninvånarnas möjlighet att ta initiativ till planläggning räcker till för att täcka de situationer där frågan om att skydda ett objekt som är av betydelse på landskapsnivå eller på lokalnivå inte kan lösas i fall där planläggningen fördröjs. Vid beredningen har man ändå stannat för att föreslå ett bevarande av möjligheten att kunna tillämpa lagen om skyddande av byggnadsarvet även av sådana särskilda skäl som hänför sig till att planen är föråldrad eller har blivit fördröjd. Denna lösning tillgodoser bättre vars och ens möjlighet enligt 20 och 21 § i grundlagen att påverka beslut i frågor som gäller den egna livsmiljön samt deras rätt att få motiverade beslut och att söka ändring. Kommuninvånarnas initiativrätt i planärenden förpliktar inte kommunen att avgöra ett ärende genom ett beslut i vilket ändring får sökas i de fall där initiativet inte leder till några åtgärder.

När det gäller bestämmelserna om ersättning övervägdes tidigare under beredningen ett alternativ där staten i stället för full ersättning skulle ha varit skyldig att betala en skäligen ersättning

till ägaren eller någon annan rättsinnehavare med anledning av byggnadsskyddet. Alternativet var på remiss sommaren 2020 i samband med utkastet till proposition om en mer omfattande ändring av lagen om skyddande av byggnadsarvet. Förslaget baserade sig på att det vid skyddandet av byggnadsarvet är fråga om sådana begränsningar av egendomsskyddet som baserar sig på allmänt intresse och som inte kan jämföras med inlösen. Skyddsbesluten är också oftast flexibla så att det är möjligt att genomföra ändringar till och med i användningsändamålet inom ramen för skyddsbeslutet och att vid behov ansöka om tillstånd att avvika eller ändra skyddsbeslutet. Det föreslagna regleringssättet bedömdes göra det möjligt att beakta ett rätt brett intervall vid bestämmandet av ersättningar, så att ersättningskyldigheten inte blir en hög tröskel för tillämpning av lagen om skyddande av byggnadsarvet. Remissbehandlingen visade emellertid att begreppet skälig ersättning, trots att det har förekommit i lagstiftningen, i praktiken inte fått någon självständig betydelse och upplevs som ett oklart undantag från begreppet full ersättning i det förfarande för bestämmande av ersättning som avses i inlösningslagen. Ändringen bedömdes också kunna minska viljan att skydda, även om den också ansågs motiverad med tanke på byggnadsskyddets karaktär. Den fortsatta beredningen av regleringen överfördes till denna proposition. Vid den fortsatta beredningen beslutade man föreslå att full ersättning ska kvarstå i lagen om skyddande av byggnadsarvet, dock så att grunderna för ersättningen preciseras och öppnas. Begreppet skälig ersättning ska enligt propositionen inte heller längre användas i plan- och bygglagen.

5.2 Lagstiftning och andra handlingsmodeller i utlandet

5.2.1 Systemet för planering av områdesanvändningen

Som bakgrundsmaterial till totalreformen av markanvändnings- och bygglagen utarbetades utredningen Framtidsöversikt över några länders system för planering av områdesanvändningen (Miljöministeriet, 2019), utifrån vilken man vid beredningen av reformen av markanvändnings- och bygglagen med stöd av lagtexter och vetenskaplig litteratur samt expertintervjuer granskade planeringssystemen i åtta europeiska länder (England, Holland, Norge, Frankrike, Sverige, Tyskland, Skottland och Danmark). I utredningen granskades utvecklingen, ändringsbehoven och ändringar inom den närmaste tiden hos dessa länders planeringssystem samt som specialtema digitaliseringen och klimatförändringen. Europeiska unionen har inte någon harmoniserad lagstiftning om planering av markanvändningen, utan medlemsländernas planeringssystem baserar sig på nationell lagstiftning. Planeringssystemen har mycket gemensamt (plannivåer och liknande instrument, beslutshierarki (kommun, region, stat) och liknande trender samt aktuella globala utmaningar, men det finns också skillnader i verksamhetsmodellerna, planeringskulturerna och planernas juridiskt bindande verkan mellan olika plannivåer. Enligt utredningen finns det inte en enda modell eller ett enda sätt som skulle fungera bäst och kunna tillämpas i Finland, men det är bra att utifrån utredningen fundera på planeringens innehållsteman, områdesanvändningsplaneringens roll i förhållande till annan planering och samhället, de olika planeringsaktörernas roller samt planeringsverktygen.

De nordiska ländernas (undantaget Island) planeringssystem liknar varandra och länderna förenas också av liknande verksamhetsfält och utmaningar samt verksamhetskulturer inom planeringen av områdesanvändningen. Bland de nordiska länderna påminner Sveriges planeringssystem i mångt och mycket om Finlands, men det finns skillnader i förvaltningen och styrningen av planeringen på region- och landskapsnivå. I Sverige är kommunerna större och de administreras som samkommuner och funktionella regioner och generalplanläggningen är i högre grad knuten till regionplaneringen. I Sverige framhävs att styrverktygen är strategiska och saknar rättsverknings genom aktörsorienterade utvecklingsprojekt som är gemensamma för den offentliga och den privata sektorn. I Sverige håller man på att utarbeta klimatlagstiftning och den är aktuell på samma sätt som i Finland.

Norge har noggranna tidsbestämmelser för planläggningen så att generalplanen ska uppdateras med fyra års mellanrum. I Norge har man på samma sätt som i Sverige möjliggjort aktörsorienterad planläggning, varvid för kommunen återstår att styra och övervaka enskilda aktörers detaljerade områdesanvändningsplanering och planläggning. I Norge har staten också möjlighet att utfärda detaljerade planeringsanvisningar. Överkommunalt samarbete kring planering av områdesanvändningen är möjligt på alla plannivåer i Norge, varvid flera kommuner tillsammans kan begära att den regionala planeringsmyndigheten ska inleda mer omfattande plansamarbete.

Danmarks planläggningssystem har två nivåer och skiljer sig från det finländska så att landskapsnivåns bindande verkan är mer strategisk. I Danmark är plansystemet hierarkiskt på samma sätt som i Finland, varför planlösningar på lägre nivå inte får strida mot mer översiktliga planer. Staten bevakar nationella intressen på samma sätt som i Finland. De praktiska planläggningsuppgifterna sköts av kommunerna, vilkas uppgift är att med 12 års mellanrum utarbeta en generalplan med rättsverkningar för sitt område. Kommunerna i metropolområdet har möjlighet att motsätta sig grannkommunernas planer, om det upplevs att de inte är ändamålsenliga med tanke på samhällsstrukturrens utveckling i regionen.

Länderna utanför Norden förenas av stark lokal planläggning samt mer omfattande regional (samkommun, region, landskap, län) utvecklingsplanering av strategisk karaktär. Dessa länders förvaltning skiljer sig mycket från Finlands, men även i dessa länder styrs områdesanvändningsplaneringen och planläggningen på olika nivåer, planeringsinstrumenten liknar varandra och allmänintresset och andra intressen bevakas i sista hand av staten. I dessa länder (Holland, Tyskland, Frankrike, England och Skottland) spelar städer och stadsregioner en mycket viktig roll i planeringen av områdesanvändningen och vidare i den regionala samordningen av den. I dessa länder är dock städerna och stadsregionerna större och flera än i Finland. Enligt utredningens slutsatser vore det möjligt att i den europeiska jämförelsen hitta progressiva planeringsverktyg även för stadsregionerna i Finland så att de inte uppfattas bara som pendlingsområden utan som nätverk för service, studier och fritidssysselsättningar med vidsträckt tillgänglighet. I Finland medför den tilltagande tillväxten i några stadsregioner och den framskridande tillbakagången och marginaliseringen på andra ställen en strukturell utmaning för dessa mål. I denna situation är det viktigt att uppmärksamma termen "flexibilitet": inte bara normavveckling, utan tydliga normer och tydlig praxis, som möjliggör en hållbar självstyrande utveckling och erbjuder verktyg för avancerad utvärdering och uppföljning.

I en internationell jämförelse är en nordiska planeringskulturen mest enhetlig och flexibel. Å andra sidan förefaller Finlands bindande hierarkiska planeringssystem företräda ytterligheten i den europeiska jämförelsen. I Tyskland som förbundsstat och även till följd av inbördes skillnader mellan delstaterna är planeringen av områdesanvändningen stel, men å andra sidan fungerar planeringshierarkin både uppifrån nedåt och nedifrån uppåt. Det brittiska (England och Skottland) och det napoleonska (Frankrike och Holland) systemet förenas åter av statens centrala och styrande roll. I alla länder som var föremål för jämförelse håller läns- och regionnivån på att förlora sin betydelse, planeringsnivåerna minskas och förfarandena strömlinjeformas. Frågor om områdesanvändning och utveckling i stadsregioner löses allt oftare med frivilliga och avtalsbaserade förfaranden och med hjälp av strategiska och informella instrument. I flera jämförelseländer har man goda erfarenheter av en stark kommunplan. En väsentlig utmaning i varje land är att hitta och tematiskt särskilja de viktigaste uppgifterna när det gäller markanvändningsplanering och planläggning samt att undvika överlappningar. I flera länder har man också försökt minska planeringsnivåerna och föra beslutsfattandet närmare objektet och dem som berörs. En modell som kombinerar juridiskt bindande planläggningsverktyg och processer med strategiska utvecklingsmål förenar enligt utredningen planeringens förutsägbarhet och flexibilitet på ett bra sätt. Utökad strategisk planering och möjlighet att svara på utmaningarna från den snabbt föränderliga omvärlden med strategiska målsättningar och en gemensam vision som åstadkoms

genom avtalsförfaranden spelade enligt utredningen en central roll i samtliga granskade länder. Strategiska mål upplevdes inte som översiktliga, utan betydde tydliga val, samarbete och integrering samt en gemensamt avtalad väg från planering till genomförande.

Samtliga länder i utredningen förenas av de aktuella utmaningar som digitaliseringen och klimatförändringen medför. Genom att utveckla en digital planeringsmiljö och nationella tekniska förutsättningar eftersträvas en öppnare planering av områdesanvändningen och enklare planeringsmetoder. Övergången till digitala plattformar möjliggör enligt utredningen genomskådligare processer, bättre data och öppnare växelverkan samt påskyndar planeringsprocessen. Utifrån utredningen förefaller det som att jämförelseländerna är i ungefär samma utvecklingsfas som Finland när det gäller digitalisering av områdesanvändningsplaneringen och planläggningen.

Under de allra senaste åren har klimatförändringen blivit en allt mera känd utmaning. IPCC:s rapport om möjligheten att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5 grader (2018) och programmet för statsminister Marins regering (2019) är bra exempel på hur snabbt kunskapsunderlaget, värderingarna och de politiska målen har förändrats. I denna framtidsöversikt för åtta länder framhävs inte klimatet på lagnivå – trots att många säkert anser att det är ett viktigt tema. Situationen beskriver säkert lagstiftningens förståeliga långsamhet. Enligt expertutlåtanden upplever man att det krävs starkare riktlinjer på nationell nivå för att svara på klimat- och energitmaningar i områdesanvändningsplaneringen och byggandet.

Reglering av detaljhandeln

I EU-länderna identifierar man det som en komplicerad uppgift att samordna målen om hållbar utveckling och dämpande av klimatförändringen med kraven på att främja konkurrensen inom handeln. Också variationerna i bestämmelserna om styrning av handelns etablering upplevs som besvärliga. Till följd av skillnaderna i planeringssystem finns det betydande landsvisa skillnader i styrningen av handeln. Affärernas läge, storlek och art styrs på olika sätt i medlemsländerna, men målen för styrningen, säkrandet av centrumområdenas ställning och servicens tillgänglighet liknar varandra i de olika medlemsländerna. I många länder kommer centrumen i första hand som förläggingsplatser för affärer, och utanför dem begränsas etableringen av handelsenheter med krav på affärens storlek och art. Tyngdpunkten i styrningen varierar från nationell nivå till lokal nivå beroende på landets planeringssystem. Det är vanligt att handeln regleras mindre i östeuropeiska länder, och i några europeiska länder ligger tyngdpunkten i regleringen mera på olika tillstånd, anvisningar och konsekvensbedömningsprocessen för verksamheten än på planläggningen. Enligt en jämförelse som gäller de 28 EU-länderna regleras handeln i Finland mindre än genomsnittet. Till den minskade regleringen i Finland har bidragit i synnerhet utvecklingen av regleringen av affärernas öppettider 2016 och ändringarna i markanvändnings- och bygglagen 2017.

Detaljhandeln är en tjänst på vilken EU:s tjänstedirektiv (2006/123) tillämpas. Genom direktivet säkerställs att vissa skyldigheter som väsentligt begränsar tillträdet till marknaden förbjuds och att begränsningar får uppställas bara om de icke-diskriminerande och proportionerliga och baserar sig på legitima mål som avser allmän ordning. Enligt Europeiska unionens rättspraxis kan begränsningar av etableringsfriheten, vilka tillämpas utan diskriminering på grund av nationalitet, motiveras med tvingande skäl som avser allmän ordning, om de kan garantera att det eftersträvande målet nås och de inte överskrider vad som behövs för att nå målet i fråga. EU-domstolen har godkänt bland annat områdesplanering som ett sådant tvingande skäl.

Vindkraft

I EU ses vindkraft som ett centralt sätt att nå unionens mål om förnybar energi och 2018 var vindkraft den största enskilda källan till el som producerades med förnybara energikällor i EU. På EU-nivå har uppmärksamhet fästs främst vid havsvindkraft och kommissionen håller som en del av den europeiska gröna given på att utarbeta EU:s strategi för förnybar energi som produceras till havs, där havsvindkraft spelar en central roll.

När det gäller att styra förläggningen av vindkraftverk har de europeiska länderna i mångt och mycket likadana mål. Genom att styra förläggningen försöker man samordna områden som lämpar sig för vindkraftsprojekt med annan områdesanvändning samt minimera vindkraftens inverkan på människor och miljö. Länderna har emellertid olika approach till etableringen av vindkraft. I en del länder är styrningen av etableringen mera statsledd, medan etableringen av vindkraft i andra länder i huvudsak styrs på kommunal nivå. Till exempel i Sverige spelar den kommunala styrningen av markanvändningen en viktig roll för vindkraftsetablering, medan beslutsfattandet i anslutning till markanvändningen i Norge har överförts från kommunal nivå till statliga nivå när det gäller energifrågor.

5.2.2 Deltagande och konsekvensbedömning

Deltagande

Öppenheten i beredningen av planer och intressentgruppernas möjligheter att delta har beaktats i lagstiftningen också i andra europeiska länder. Det kan bedömas att utvecklingen under 2000-talet har förbättrat medborgarnas och intressentgruppernas möjligheter att delta. Det finns skillnader i verksamhetssätten och processerna på grund av skillnader i lagstiftningen och förvaltningsstrukturerna. I många länder strävar man för närvarande efter att effektivisera och påskynda planläggningsprocesserna och göra dem mer förutsägbara än tidigare.

Av de övriga nordiska länderna har Sverige särskilda bestämmelser om växelverkan för generalplaner och detalplaner. Öppna virtuella planeringsverktyg håller på att bli allt vanligare och deras syfte är att få intressentgrupper och kommuninvånare med i planläggningen så tidigt som möjligt.

Man har även i Norge tagit fasta på att öka omfattningen av hörandet och växelverkan. Deltagandet betonas i den kommunala planeringen mer än tidigare och det har också tagits fasta på att grupper med särskilda behov, såsom barn och unga, ska kunna delta. Även invandrare har lyfts fram vid diskussionerna om behovet av att utveckla metoder för växelverkan. Betoningen på den privata sektorns befogenheter har väckt frågan om äkta växelverkan i processerna.

I Danmark har strävan efter att begränsa den tid som går åt till planläggningsprocesser väckt oro över hur möjligheterna till deltagande har utvecklats. I praktiken förekommer informell växelverkan mellan olika intressentgrupper redan innan den egentliga planeringsprocessen inleds och de digitala metoderna stöder deltagandet.

Konsekvensbedömning

SMB-direktivet (2001/42/EG) om bedömning av vissa planers och programs miljöpåverkan förutsätter att en miljöbedömning i enlighet med direktivet ska genomföras för planer och program som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Till dem hör planer som bereds bl.a. för plan-

läggning och markanvändning och som fastställer ramarna för beslut om tillstånd eller godkännande av projekt som räknas upp i bilagorna I och II till MKB-direktivet eller som har ansetts kräva Natura-bedömning. I ovannämnda bilaga II nämns bl.a. projekt som utvecklar bebyggelsestrukturen, såsom projekt för utveckling av industriområden, projekt för utveckling av stadsområden samt byggande av vägar.

En konsekvensbedömning eller åtminstone en prövning av behovet av en sådan ska således fogas till planerna i alla EU-länder, men genomförandesätten varierar. Enligt miljöbedömningsförordningen i Sverige ska miljöbedömningen alltid utgå ifrån en generalplan. I fråga om detaljplaner och små eller lokala ändringar i planerna ska miljöbedömningen avgöras efter särskild undersökning. Vid denna undersökning ska man för det första identifiera de omständigheter på basis av vilka man kan sluta sig till om planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Regeringen kan närmare specificera de omständigheter som kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. För det andra ska man i ärendet hålla samråd med de kommuner, den länsstyrelse och andra myndigheter som har miljöansvar i de ärenden som behandlas planen. Miljöbedömningen ska dessutom uppfylla de innehållskrav som gäller bedömningen av projektens miljökonsekvenser, om den gäller t.ex. industrin, shoppingcentrum, parkeringshus eller andra motsvarande anläggningar, skidbackar, skidliftar, hamnar för fritidsbåtar, hotellkomplex eller fritidsbyar och permanenta campingplatser.

5.2.3 Markpolitik

Sverige

Sverige har under de senaste åren reviderat sina markpolitiska bestämmelser genom att precisera lagstiftningen om markanvändningsavtal och föreskriva mer exakt än tidigare om det tillåtna innehållet i avtalen. (MM [2020:4](#), s. 49, 79–80).

Under lagberedningen i Sverige utredde man huruvida lagstiftningen är i harmoni med Europeiska unionens lagstiftning om statligt stöd och offentlig upphandling (utredarens rapport, SOU [2012:91](#), s. 233). Under beredningen gick man också igenom Europeiska unionens (EU) domstols rättspraxis, inklusive fallen C-306/08, C-220/05 och C-399/98, och konstaterade att genomförande- och innehållspraxisen i så kallade exploateringsavtal hade ifrågasatts i EU-domstolens rättspraxis. Dessa avtal motsvarar till sin karaktär finländska markanvändningsavtal mellan en enskild och kommunen om planläggning och genomförande av planer.

Sverige ansåg att EU:s regler om statligt stöd kräver att det föreskrivs noggrannare i lag om avtalens innehåll. I utredarens rapport konstaterades det att exploateringsavtalen ändå inte helt kunde ersättas med lagbestämmelser och föreskrifter, eftersom förhållandena och situationerna varierar och det går inte att förutsäga dem. Också i Sverige var exploateringsavtal enligt utredningen populärare än förfaranden enligt lagbestämmelser. Under lagberedningen analyserade man ett 100-tal exploateringsavtal och konstaterade att ungefär hälften av avtalen innehöll ett eller flera villkor som helt saknade lagstöd. Villkoren var ekonomiskt betydande och det var svårt att bedöma deras korrekthet i förhållande till EU:s regler om statligt stöd. Detta ansågs medföra osäkerhet för såväl kommuner som byggherrar. Sålunda föreslog man att lagen skulle utökas med bestämmelser om hur avtalens innehåll ska bestämmas och att statliga myndigheter ska granska avtalens innehåll. De föreslagna bestämmelserna ansågs öka förutsägbarheten och rättssäkerheten utan att äventyra avtalsförfarandet (SOU 2012:91, s. 256, 279.)

I regeringens proposition ([2013/14:126](#)) föreslogs utifrån utredarens rapport nya bestämmelser om exploateringsavtal. Med ett sådant avtal avses ett avtal om genomförande av en detaljplan

mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare. Det kan bara gälla mark som inte är i kommunens ägo. En kommun som avser att ingå exploateringsavtal ska enligt lagen anta riktlinjer, av vilka framgår utgångspunkter och mål för avtalen samt grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner (prop. 2013/14:126, s. 146). Dessutom innehåller lagen bestämmelser om tillåtna och förbjudna avtalsvillkor samt om klarläggande av avtalens innehåll i förhållande till detaljplanen under planläggningen. Bestämmelserna om utvecklingsavtal trädde i kraft 2014 (lagändring 2014:900) och de har senast ändrats 2017 (lagändring 2017:181) (Plan- och bygglag (2010:900), [uppdaterad](#), följd t.o.m. SFS 2020:76.)

I Sverige är det i regel kommunerna som svarar för byggande och underhåll av gator på detaljplaneområden och gator ska byggas i den takt som byggandet på detaljplaneområdet framskrider. Kommunen kan ta ut avgifter för byggandet av gator, och i dem ingår också anskaffningskostnaderna för gator. Beräkningarna görs enligt en särskild formel, och principerna för fördelning av kostnaderna på fastigheterna inom influensområdet regleras i lag. (MM 2020:9, s. 55–57)

Danmark

Danmarks planlag innehåller bestämmelser om exploateringsavtal, dvs. avtal som gäller utvidgning av infrastrukturen, betalning av vissa kommunala kostnader och lokala planer. På ansökan av markägaren kan kommunfullmäktige ingå ett exploateringsavtal (udbygningsavtale) med markägaren om områden som finns inom ett stadsområde eller fritidsbostadsområde eller landsbygdsområde i kommunplanen.

I 21 b § 2 mom. i planlagen föreskrivs det om de saker som det är möjligt att ingå exploateringsavtal om. Ett avtal kan för det första ingås om man kan uppnå en högre kvalitet eller standard på infrastrukturen i ett område. För det andra är ett avtal möjligt om det främjar lokalplanläggningen av ett område enligt kommunplanen utan att stå i strid med kommunplanens bestämmelser. För det tredje kan ett avtal ingås för att ändra eller utöka de byggmöjligheter som framgår av kommunplanens rambestämmelser eller lokalplanen, om markägaren bidrar till att finansiera sådan infrastruktur som det inte ankommer på kommunen att genomföra.

Exploateringsavtalen kan innehålla bestämmelser om att markägaren helt eller delvis ska genomföra eller betala utgifterna för infrastruktur, som ska anläggas i eller utanför området för att genomföra planläggningen. På begäran av markägaren kan man ingå avtal om att kostnaderna för att utarbeta kommunplanen och en lokalplan betalas av markägaren.

Uppgifter om utkastet till exploateringsavtal ska offentliggöras senast när förslaget till kommunplan eller lokalplan läggs fram i enlighet med 24 § i planlagen. Offentliggörandet sker i näringsministeriets elektroniska register. Exploateringsavtalet ska ingås samtidigt som beslutet om att godkänna lokalplanen fattas. Då ska också uppgifter om avtalet offentliggöras. Uppgifterna om avtalets innehåll är offentliga. Uppgifter om avtalet ska också offentliggöras i näringsministeriets elektroniska register. (Framtidsöversikt över några länders system för planering av områdesanvändningen, (MM [2019:24](#), s. 48–49)

Norge

I Norge har enskilda projektutvecklare samt organisationer och myndigheter rätt att föreslå en detaljerad plan. Dessa aktörer har rätt att få saken behandlad i kommunen och kommunens ställningstagande till förslaget. Kommunen och markägaren eller utvecklaren kan ingå ett avtal om

utvecklande av ett område, avtalet gäller också genomförande av planen. Kostnaderna för åtgärder som är förpliktande för en enskild ska stå i proportion till den ekonomiska börda som tillkommer kommunen på grund av utvecklingen. Avtalen kan innehålla förskottsavgifter. (MM 2019:24, s. 41–42)

Tyskland

I Tyskland, liksom i Frankrike, är strävan vid regleringen av förändringar i markanvändning att minska den areal som tas från naturen för byggande. Bland förfarandena har avtalsbaserad och partnerskapsorienterad planering så småningom vunnit fotfäste i Tyskland. Planläggningsavtal är möjliga enligt 11 § i byggnadslagen (Städtebaulicher Vertrag). Vid projektorienterad planläggning ska byggherren stå för byggnadskostnaderna för kommunalteknik. (MM 2019:24, s.79, 86–87)

Storbritannien

I England är Local plan, generalplanen, riktgivande och ram för all planering. Markanvändningsavtal ingås vanligtvis före den officiella demokratiska detaljplaneprocessen (till skillnad från hos oss). Planer, avtal och tillstånd ska stämma överens med generalplanen. (MM 2019:24, s.99)

Frankrike

I Frankrike är markanvändningen knuten till det vidare målet om urbanism, varvid även den lagstadgade styrningen av städernas markanvändning är integrerad i de funktionella, miljömässiga och sociala målen. I generalplaner kan markanvändningszoner anges, för vilka närmare bestämmelser utfärdas. En del av bestämmelserna gäller zonen utrustningsnivå, såsom infrastruktur, vägnätets och gaturummets egenskaper, anslutning till telekommunikationsnät i nya zoner som byggs ut samt offentlig service. Ändringar i samhällsstrukturen följer lagstadgade förfaranden som också kan vara förenade med avtal. Beslut om närmare principer, kostnader, kvalitetsmål och andra behövliga saker som gäller utvecklandet av ett visst område fattas som en helhet. (MM 2019:24, s. 65, 70–72)

Nederländerna

I Nederländerna finns det en bindande markanvändningsplan på kommunnivå, en detalj- eller kommunplan. I det tätbebyggda landet är varje kvadratmeter planlagd. Planen medför förutom tillstånd att bygga också skyldighet att bygga inom 10 år. Skyldigheten är svår att övervaka på ett heltäckande sätt, även om rättspraxis tyder på möjlighet att återkalla bygg rätt, om den inte utnyttjas i tid. Kommunerna gör ändringar i kommunplanen (detaljplaner) enligt utvecklingsbehovet, ofta i nära samarbete med markägaren och utvecklaren. (MM 2019:24, s. 55, 58)

I Nederländerna har det pågått ett försök (situationen 2019) för att tillämpa den reviderade markanvändnings- och miljölagen på vissa särskilda försöksområden innan lagen träder i kraft allmänt. Under ett besök i Nederländerna 2019 erhöles en utredning av de lokala myndigheterna och projektaktörerna om hur den nya lagen tillämpas eller är avsedd att tillämpas. I Binckhorstområdet tillämpas principer om högt byggande, privata aktörer var skyldiga att delta i anläggandet av eller kostnaderna för allmänna områden. Privata byggherrar är skyldiga att bygga på förhand bestämd serviceinfrastruktur på sina fastigheter, till exempel arbetsplatser och parkeringsplatser, utöver bostäder. I vissa situationer var det möjligt att krympa skyldigheten att

bygga service genom att betala en kompensationsavgift till staden. Ägarna var skyldiga att betala en markanvändningsavgift på 10 000 euro per bostad till staden, avgiften användes för att bygga offentlig infrastruktur, bland annat för större vägprojekt i området. Eftersom de allmänna områdena överläts i stadens ägo och vård efter att de anlagts, kunde staden motsätta sig att till exempel högklassigare dagvattenavlopp än vad normerna anger anlades, om underhållet skulle bli dyrare än normalt. Privata byggherrar fick bygga mycket höga hus och på grund av efterfrågan var värdestegringen i anslutning till byggmöjligheterna på marken betydande.

I andra områden än försöksområdena avtalar man ofta med kommunen om genomförandet av en plan och till avtalsförfarandet hör rätt för borgmästaren att avvika från den gällande planen. I Nederländerna används flera modeller för att utveckla och genomföra områden, allt från kommuners och privata aktörers projektbolag via offentliga utvecklingsbolag till privata utvecklare och ett alternativ med markanvändningsavgifter och offentlig genomförande. Avtalen följer privaträttsliga regler och det finns inga exakta lagnormer om dem, till skillnad från till exempel Tyskland. Avtalen ingås på områdes-, inte kvartersnivå, varvid de betjänar den övergripande utveckling av området bättre. Finanskrisen 2008 medförde realisering av risker och förluster för kommunerna som utvecklare av markanvändningen, så sedan dess har man varit försiktigare i kommunerna.

5.2.4 Allmänna områden

Under lagberedningen har man inte haft tillgång till närmare uppgifter om andra länders detaljerade bestämmelser om byggandet av gator och anläggandet av allmänna områden. I den utredning som miljöministeriet beställt (Framtidsöversikt över några länders system för planering av områdesanvändningen, [MM 2019:24](#)) presenteras vissa länders bestämmelser om genomförandet av planer i allmänna drag. Nedan följer de viktigaste iakttagelserna med tanke på genomförandet av planer.

I *Sverige* är det i regel kommunerna som svarar för byggande och underhåll av gator på detaljplaneområden och gator ska byggas i den takt som byggandet på detaljplaneområdet framskrider. Kommunen kan ta ut avgifter för byggandet av gator, och i dem ingår också anskaffningskostnaderna för gator. Beräkningarna görs enligt en särskild formel, och principerna för fördelning av kostnaderna på fastigheterna inom influensområdet regleras i lag. ([MM 2020:9](#), s. 55–57)

I *Norge* har enskilda projektutvecklare samt organisationer och myndigheter rätt att föreslå en detaljerad plan. Dessa aktörer har rätt att få saken behandlad i kommunen och kommunens ställningstagande till förslaget. Kommunen och markägaren eller utvecklaren kan ingå ett avtal om utvecklande av ett område, avtalet gäller också genomförande av planen. Kostnaderna för åtgärder som är förpliktande för en enskild ska stå i proportion till den ekonomiska börda som tillkommer kommunen på grund av utvecklingen. Avtalen kan innehålla förskottsavgifter. ([MM 2019:24](#), s. 41–42)

Danmarks planlag innehåller bestämmelser om exploateringsavtal, dvs. avtal som gäller utvidgning av infrastrukturen, betalning av vissa kommunala kostnader och lokala planer. Markägaren och kommunen kan ingå exploateringsavtal, ett avtal kan ingås om man kan uppnå en högre kvalitet eller standard på infrastrukturen i ett område. Ett avtal kan också ingås för att ändra eller utöka de byggmöjligheter som framgår av kommunplanens rambestämmelser eller lokalplanen, om markägaren bidrar till att finansiera sådan infrastruktur som det inte ankommer på kommunen att genomföra. Exploateringsavtalen kan innehålla bestämmelser om att markägaren helt eller delvis ska genomföra eller betala utgifterna för infrastruktur, som ska anläggas i eller

utanför området för att genomföra planläggningen. Uppgifterna om innehållet i avtal är offentliga. Uppgifterna om avtal ska offentliggöras i näringsministeriets elektroniska register. (MM 2019:24, s. 48–49)

I *Frankrike* är markanvändningen knuten till det vidare målet om urbanism, varvid även den lagstadgade styrningen av städernas markanvändning är integrerad i de funktionella, miljömässiga och sociala målen. I generalplaner kan markanvändningszoner anges, för vilka närmare bestämmelser utfärdas. En del av bestämmelserna gäller zonen utrustningsnivå, såsom infrastruktur, vägnätets och gaturummets egenskaper, anslutning till telekommunikationsnät i nya zoner som byggs ut samt offentlig service. Ändringar i samhällsstrukturen följer lagstadgade förfaranden som också kan vara förenade med avtal. Beslut om närmare principer, kostnader, kvalitetsmål och andra behövliga saker som gäller utvecklandet av ett visst område fattas som en helhet. (MM 2019:24, s. 65, 70–72)

5.2.5 Lagstiftningen om byggande

Internationaliseringen till trots finns det fortfarande stora skillnader mellan de olika europeiska länderna när det gäller lagstiftningen om markanvändning och byggande. Dels är det fråga om utveckling som sedan flera århundraden tillbaka har gått i olika riktningar samt skillnader i rätts- och förvaltningskulturen. Dels är det fråga om att bestämmelser utfärdas och revideras i olika takt. Även i genomförandet av unionens direktiv finns det variation. Skillnaderna i genomförandet av direktiven ledde bland annat till att byggproduktsdirektivet ersattes med byggproduktsförordningen, som är direkt tillämplig i medlemsstaterna. Förordningen trädde i kraft den 1 juli 2013. Mångfalden och variationen vad gäller administrativa organ samt skillnader i kommunernas antal och storlek har en direkt påverkan på praxisen inom planläggning och byggande.

Nedan följer en granskning av lagstiftningen om planläggning och byggande i de nordiska länderna samt Tyskland, England, Nederländerna, Irland och Slovenien.

Sverige

Sveriges motsvarighet till vår markanvändnings- och bygglag, plan- och bygglagen (PBL), är från år 2010. Lagen kompletteras av en förordning, plan- och byggförordningen (PBF). Byggbestämmelser finns också i den centrala myndigheten Boverkets regelsamling, Boverkets byggregler (BBR). Det finns alltså tre nivåer: lagen, den kompletterande förordningen och BBR. Till stöd för tillämpningen av lagen, förordningen och föreskrifterna publicerar Boverket mycket material i form av anvisningar och olika utredningar. Deras mängd är ansenlig. I en databank (PBL kunskapsbanken) samlas olika former av vägledande material. Till stöd för exempelvis planläggning finns publikationen ”Allmänt råd för planbestämmelser från 2 januari 2015” (BFS 2014:5 DPB 1). Boverket är myndighet för samhällsplanering, byggande och boende.

Tillståndssystemet grundar sig på ett tillstånds- och anmälningsförfarande. Nybyggnad och tillbyggnad kräver i allmänhet bygglov. Likaså har det krävts bygglov för väsentliga ändringar av användningsändamålet, om det i byggnaden inreds någon ytterligare bostad och om byggnaden på ett detaljplanerat område byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt (9 kap. i PBL). Vid ingången av juli 2017 trädde en ändring av PBL i kraft, där tillståndsplikten har lindrats till vissa delar. Genom lagändringen utvidgades å andra sidan kommunens möjligheter att utvidga tillståndsplikten vad gäller fasadändringar och motsvarande ändringar på alla detaljplanerade områden. Tidigare gällde möjligheten att utvidga tillståndsplikten enbart miljömässigt värdefulla områden. På sådana värdefulla områden får kommunen framöver utvidga tillståndsplikten så att den även gäller vissa

åtgärder som i övrigt i allmänhet är befriade från tillstånd, såsom belysningsarrangemang och skyltar.

Anmälningsplikt i fråga om ändring av en byggnad gäller vid

- en ändring som innebär att konstruktionen av byggnadens bärande delar berörs,
- en ändring som innebär att byggnadens planlösning påverkas avsevärt,
- en installation eller väsentlig ändring av en hiss, eldstad, rökkanal eller anordning för ventilation,
- en ändring som väsentligt påverkar brandskyddet i en byggnad,
- underhåll av ett sådant byggnadsverk med särskilt bevarandevärde som omfattas av skyddsbestämmelser,
- nybyggnad eller väsentlig ändring av ett vindkraftverk,
- uppförande eller tillbyggnad av ett så kallat attefallshus (9 kap. 4 a och 4 b § i PBL),
- ändring av en komplementbyggnad som innebär att den blir ett komplementbostadshus,
- inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus.

Attefallsbestämmelserna gör det möjligt att använda stugor på högst 30 kvadratmeter som är befriade från bygglov för permanent boende eller fritidsboende även i strid med en detaljplan. Bestämmelserna gäller befintliga småhustomter där det redan från tidigare finns ett egnahemshus eller parhus. Om tomten är obebyggd möjliggör inte bestämmelserna att det uppförs en stuga. Det finns även andra begränsningar som gäller områden som angetts som värdefulla i detaljplanen eller som är viktiga ur försvarets perspektiv, och där är attefallshus inte tillåtna. Det bör även observeras att attefallshus kräver anmälan och i vissa situationer även startbesked. Trots det har attefallsbestämmelserna upplevts som viktiga ur ett samhällsperspektiv. År 2015 (bestämmelserna trädde i kraft i juli 2014) gjordes det attefallsanmälningar om ca 1 100 objekt. Förutom att bestämmelserna tillåter separata stugor på 30 kvadratmeter, möjliggör den också tillbyggnader på högst 15 kvadratmeter på befintliga byggnader.

Bostadshus för en eller två familjer är i fråga om vissa åtgärder befriade från tillståndsplikt. För en del av dem behövs det inte heller någon anmälan.

Kommunen har också möjlighet att mildra tillståndsplikten. Ett mildrande av tillståndsplikten sker med hjälp av en plan eller områdesbestämmelser.

Listan över åtgärder som kräver anmälan är lång. Betydligt kortare är listan över de åtgärder som inte kräver vare sig lov eller anmälan. Befrielse grundar sig på såväl åtgärdens art som på om byggnaden är placerad på ett planlagt eller icke planlagt område och om det gäller ett småhus (egnahemshus eller radhus) eller inte. Rivningslov krävs inte för ekonomibyggnader som finns utanför ett planområde och som används för jord- och skogsbruk eller motsvarande näringar.

Ett tidsbegränsat bygglov kan beviljas för totalt högst 15 år. Ett tidsbegränsat bygglov är möjligt för alla normala åtgärder som kräver bygglov, men förutsättningen är att projektet är tillfälligt. På samma sätt som i fråga om tillfälliga bygglov i Finland finns det i anslutning till tidsbegränsade bygglov stort utrymme för skönsmässig bedömning av vilka byggbestämmelser som ska följas och i vilken omfattning.

Anmälningsförfarandet har likheter med tillståndsprocessen, men skiljer sig också från den. Tillståndsmyndigheten bedömer behovet av ett sådant tekniskt samråd som normalt är förenat med bygglov. Om det anses att det inte behövs något samråd, kan ett projekt med enbart anmälningsplikt genomföras efter att myndigheten har gett ett startbesked. Om det däremot bestäms

att det ska hållas ett tekniskt samråd, går man tillsammans med myndigheten igenom kontrollplanen för åtgärderna. Förslag om en eventuell kontrollansvarig (KA) ges av den som ska påbörja projektet i princip redan när anmälan lämnas.

Byggherren har, på samma sätt som i Finland, ett omfattande ansvar även för byggnadsåtgärder som inte kräver lov. Ansvaret omfattar hela regelverket om byggande. En skillnad uppstår emellertid av det att det för myndighetens del inte har föreskrivits om någon liknande princip om anpassad tillsyn som hos oss. I Sverige har det inte ställts några mera särskilda behörighetskrav för projekterare. Däremot krävs det i Sverige, förutom när det gäller mindre åtgärder, certifierade kontrollansvariga.

När det gäller genomförandet av byggnadsarbete är det i Sverige byggnadsnämnden som enligt plan- och byggförordningen ansvarar för att byggherren fullgör sina lagstadgade skyldigheter. Ansvaret omfattar de formella föreskrifterna om tillståndsprocessen, arbetsprocessen och ibruktage liksom de materiella kraven i fråga om lov och byggande. Även tillsyn över byggnadernas skick hör till byggnadsnämnden (byggnadstillsynen). Byggnadstillsynen ska ingripa när den upptäcker förseelser och försummelser. Lagen (PBL) innehåller en egen uppsättning bestämmelser om sanktionsavgifter.⁸⁸ I stället för det inledande möte som hålls i Finland använder man sig i Sverige av ett startbesked, i samband med vilket det bedöms om ett projekt har förutsättningar att uppfylla alla krav. Före startbeskedet hålls ett lagstadgat tekniskt samråd om genomförandet. Syftet är att man i samband med det tekniska samrådet för myndigheten ska presentera bland annat ett förslag till kontrollplan för projektet och andra utredningar som ska ligga till grund för myndighetens startbesked.

Norge

Den lag som i Norge gäller både planering av markanvändningen och byggande, Lov om planlegging og byggesaksbehandling (pbl), är från år 2008. I Norge är planläggningssystemet på regional nivå mera ingående än i Sverige. Minst en gång per valperiod ska den regionala planmyndigheten utarbeta en regional planstrategi tillsammans med kommunerna, staten och andra relevanta institutioner (7–8 kap. i pbl). I Norge kan kommunerna fritt bedriva samarbete över kommungränserna i fråga om alla former av planer (kap. 9 i pbl). Om sådant här samarbete har inletts kan de kommuner som deltagit i det genom ett majoritetsbeslut begära att den regionala planmyndigheten tar på sig det ”frivilliga” plansamarbetet mellan kommunerna. Generalplanen kallas i Norge kommunplan (kommuneplan). I kommunplanen ska både nationella och regionala intressen beaktas. Detaljplanen kallas i Norge reguleringsplan.

Även privatpersoner har rätt att föreslå att det utarbetas en plan och att få förslaget effektivt behandlat av kommunen (§ 12-3 i pbl). Kommunen ska inom tre månader avgöra om initiativet leder till en planläggningsprocess eller inte. Avgörandet ska också innehålla alternativ för hur området kunde planläggas (§ 12-11 i pbl). Även den svenska lagen möjliggör ett förfarande där i princip vem som helst kan begära en ståndpunkt av kommunen när det gäller kommunens avsikt att inleda en planläggning för ett enskilt projekt eller inte (5 kap. i PBL, planbesked). I Sverige ska kommunen ge sitt skriftliga svar på begäran om planläggning inom fyra månader.

⁸⁸ Lauri Jääskeläinen: Sanktioinnin tehostaminen rakennusvalvonnassa. Förutredning 4.4.2011. Rakennustarkastusyhdistys RTY ry.

I kap. 20 i den norska lagen om planläggning (lov om planlegging og byggesaksbehandling, pbl) fastställs det vilka byggnadsåtgärder som omfattas av byggbestämmelserna. Lagen innehåller ett bemyndigande att utfärda föreskrifter om tillämpningsområdet. Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift TEK17) preciserar i fråga om olika byggnadsåtgärder vilka föreskrifter som gäller vad. TEK17 trädde i kraft den 1 juli 2017 och ersätter TEK från 2010. Till stöd för tillämpningen av TEK17 har det publicerats en över 400 sidor lång handledning. Tillämpningsområdet är begränsat när det gäller bland annat produktionsbyggnader inom jordbruk, enbostadshus för fritidsbruk, studenthem och temporära byggnader. Tillståndsplikten mildrades senast genom de författningsändringar som trädde i kraft den 1 juli 2015. Bland annat fasadändringar som inte förändrar en byggnads karaktär befriades från tillståndsplikt, om inte något annat anges i planbestämmelserna. Likaså får man utan lov bygga ett garage eller en motsvarande mindre byggnad på högst 50 kvadratmeter fram till en meter från gränsen till grannen. Taknocken får vara högst 4 meter hög. Byggnaden får inte vara avsedd för permanent vistelse eller boende. Det finns ingen lika omfattande möjlighet som i Sverige att kommunspecifikt genom planer reglera tillståndsplikten i en lindrigare eller strängare riktning. Renoveringar på insidan av en byggnad kräver inte tillstånd, med undantag för exempelvis ändringar av bärande konstruktioner eller brandcellsindelningen. Installation eller ändring av en eldstad kräver inte heller tillstånd av byggnadstillsynen. Däremot kräver montering eller ändring av hustekniska installationer tillstånd, liksom delning av en bostad eller sammanslagning av bostäder.

Ändring av ett tillståndspliktigt objekts användningsändamål kräver normalt tillstånd och byggbestämmelserna tillämpas. Om det inom ramen för en enskild bostadsenhet görs en ändring av användningsändamålet är bestämmelsernas tillämpningsområde begränsat.

I Norge har kommunerna, till skillnad från i exempelvis Sverige, större utrymme för skönsmässig bedömning i fråga om hur myndigheternas tillsyn medan byggnadsarbetet pågår ska skötas. Syner och granskningar kan utföras i önskad omfattning och ännu fem år efter att en byggnad färdigställs. Till skillnad från i Finland och Sverige ska kommunen utarbeta en strategi för hur tillsynen ska genomföras, vad man ska fokusera på, vem man ska samarbeta med osv. Det sammanställs varje år en rapport om hur tillsynen har genomförts och hur strategin har förverkligats. Det system för klassificering av företag som utvecklades i Norge på 1990-talet har modifierats under årens lopp. Företagen inom byggnadsbranschen har emellertid fortfarande möjlighet att ansöka om ett centraliserat godkännande utifrån klassificeringen, vilket är i kraft tre år i sänder. Godkännandet, vilket administreras av det statliga Direktoratet for byggkvalitet (tidigare Statens bygningsteknisk etat), kan omfatta ett företags ansvariga utförare eller ansvariga övervakare. Antalet godkända företag var 13 750 i slutet av år 2016. Ett centraliserat godkännande omfattar ett godkännandeområde (godkjenningsområde). Projekteringsuppgifterna är indelade i tre projektklasser. Utgångspunkten är att projekten normalt alltid ska ha ansvariga aktörer som företräder allt från sökanden till en tredje part som är oberoende övervakare. De ansvariga aktörerna (ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterende, ansvarlig utførende, ansvarlig kontrollerende) ansvarar för att lagstiftningen om byggande iakttas. Den som bygger på egen hand kan på vissa villkor beviljas undantag. Av ansvariga projekterare och utförare krävs dokumentation för att kvaliteten ska säkerställas. En skillnad jämfört med Finland och Sverige är, med undantag för mindre projekt, att den som ansöker om bygglov är ett ansvarigt företag. I lagen anges separat de projekt där sökanden kan vara en fysisk person. Kommunerna kan själva inom lagens ramar ange när dispens kan beviljas från skyldigheten att anlita ett klassificerat ansvarigt företag vid ansökan om lov. Det finns många kommuner i Norge och många av dem är små till invånarantalet. Antalet kommuner i Norge, vars befolkning är mindre än i Finland, är 356. Det finns 11 administrativa län (fylken). Befolkningsmängden ökar i Norge.

Direktoratet for byggkvalitet följer årligen upp verksamheten inom kommunernas byggnadstillsyn och gör även separata utredningar om frågor som gäller kvaliteten på byggandet. Bland

annat i slutet av 2016 färdigställde en konsult en utredning om hur effektiv och välfungerande den tillsyn är som utövas av en oberoende tredje part. Även om slutresultatet av bedömningen var att bestämmelserna är något så när i balans med avseende på kostnader och effektivitet, var en observation att den tillsyn som utövas av en oberoende tredje part ibland sker alltför sent. Tillsynen blir då snarare dokumentation över redan utfört arbete⁸⁹.

Danmark

Danmarks system för planering av markanvändningen reformerades samtidigt som man genomförde en omfattande reform av förvaltnings- och kommunstrukturen år 2007. Danmark har av tradition separata lagar om planläggning och byggande. Lov om planlægning (planloven, planläggningslagen) uppdaterades i samband med förvaltningsreformen år 2007. Det tidigare planläggningssystemet i tre nivåer (riksnivå, landskapsnivå och kommunal nivå) ändrades så att det i huvudsak har två nivåer. Fem områden ersatte landskapsförvaltningen. De planläggningsuppgifter som tidigare hade hört till landskapen överfördes i huvudsak till de nya storkommunerna. Samtidigt utökas emellertid statens roll i fråga om att bevaka nationella intressen⁹⁰. Det danska miljöministeriet ska varje valperiod, efter parlamentsvalet, sammanställa en rapport om planläggningens nationella riktlinjer. Köpenhamns metropolområde har en särställning i och med att planläggningen där är strängare styrd av ministeriet (kap. 2c i planloven). Miljöministeriet har en allmän vetorätt när det gäller planbeslut som fattas på kommunal nivå. Likaså får grannkommuner motsätta sig planer som inte följer de nationella riktlinjerna.

Var och en av Danmarks 98 kommuner är enligt lagen skyldig att göra upp en plan för kommunen (kommuneplan), som ska visa riktlinjerna för markanvändningen för de kommande 12 åren (4 kap. i planloven). För större projekt ska det utarbetas en mera detaljerad plan (lokalplan, 5 kap. i planloven). Lokalplanen får inte strida mot nationella intressen eller kommunplanen. Lagen innehåller en detaljerad förteckning över sådant som ska fastställas i lokalplanen. Bland annat byggnadernas omfattning och design samt boendetätheten hör till sådant som ska fastställas i den detaljerade planen. Tiden för hörande är minst 8 veckor i fråga om förslag. Eftersom det i Danmark, liksom i Norge, inte finns något system med separata förvaltningsdomstolar måste den som är missnöjd med ett planbeslut först vända sig till en oberoende besvärdsnämnd (Natur- og Miljøklagenævnet). Nämndens beslut kan överklagas hos en civildomstol. Besvärinstanserna granskar enbart frågor som gäller ett planbesluts laglighet. Innehållet i planen hör till den politiska prövningen och är en del av det demokratiska beslutsfattandet.

Danmarks geografiska landområde är indelat i zoner. Det finns tre zoner: stadszoner (byzoner), sommarhuszoner (sommerhusområden) och landsbygdszoner (landzoner). De områden som hör till stads- och sommarhuszonerna definieras i lagen (7 kap. i planloven). Övriga områden hör till landsbygdszonen.

För att man ska få bygga på markområden som hör till de olika zonerna krävs det tillstånd av kommunen (35 § i planloven). Det är fråga om ett planeringstillstånd (planning permit) som ännu inte ger rätt att bygga. De projekt som inte kräver tillstånd anges separat. Befrielsen går delvis ihop med när det inte heller behövs något egentligt bygglov, men inte alltid. Byggnader som ansluter sig till jordbruk, skogsbruk och fiskeri är befriade från tillståndsplikt om de hänför sig till sådan här verksamhet som redan pågår. Utvidgning och renovering av en permanent

⁸⁹ Direktoratet for byggkvalitet: Årsrapport 2016. Gode bygg for et godt samfundn.

⁹⁰ Ilari Hovila: Maankäytön valtion ohjaus metropolialueella? i Yhdyskuntasuunnittelu 2016:3, s. 11–25.

bostad kräver inte tillstånd (planning permit), om den totala golvytan är under 250 kvadratmeter.

Bestämmelser om bygglov och byggande finns i en egen lag. Byggeloven (bygglagen) är från år 2010. Byggningsreglementet (BR) preciserar och konkretiserar de tekniska kraven på byggande. Vid ingången av 2018 trädde ett nytt reglemente, BR18, i kraft. Under perioden 1 januari till 30 juni 2018 fick byggherrarna välja om de ville följa föreskrifterna i det tidigare reglementet BR15 eller i BR18. Föreskrifterna kan inte kombineras. Föreskrifterna gäller i princip allt byggande, oberoende om det kräver tillstånd eller inte. Kommunen har rätt att bevilja undantag (dispens) från föreskrifterna. I sista hand är det den kommunala myndigheten som även i övrigt beslutar om byggbestämmelsernas tillämpningsområde (tillståndsplikt). De bestämmelser som finns på riksnivå definierar inte uttömmande området för tillståndsplikt. Den som planerar att bygga uppmanas att ta kontakt med myndigheten i förväg. Inga undantag kan beviljas i fråga om formaliteter. När det gäller skyddade byggnader behöver inte alla föreskrifter tillämpas, ifall detta skulle leda till att skyddsvärden går förlorade. Byggnaderna är klassificerade enligt olika svårighetsnivåer (konstruktionsklass). Det finns fyra klasser. Olika klasser har olika stränga krav i fråga om dokumentation vid ansökan om tillstånd. Likaså beror de krav som ställs på nivån för de certifierade specialprojekterare som ska anlitas på byggnadens klassificering.

BR18 överförde den tekniska granskning som hade hört till de kommunala myndigheterna på certifierade aktörer. De certifierade granskarna ska säkerställa att brand- och konstruktionsföreskrifterna iakttas. När det gäller andra tekniska föreskrifter ska den som ska påbörja ett byggprojekt genom dokumentation visa att föreskrifterna har iakttagits. Kommunerna ska i fråga om 10 procent av objekten genom stickprov kontrollera att det finns rätt dokumentation. De tekniska föreskrifterna omfattar totalt 21 olika helheter.

Ansökningar som gäller byggande ska enligt lagen lämnas in i elektroniskt format. Endast i undantagsfall, om kommunen bedömer att sökanden är oförmögen att lämna in ansökan elektroniskt, får ansökan lämnas in skriftligt eller vid behov till och med muntligt. Till skillnad från planeringstillståndet (planning permit), som är avgiftsfritt för sökanden, tas det ut avgift enligt en taxa för bygglov. Taxan grundar sig på den arbetstid som gått åt till tillståndsbehandlingen och varierar alltså enligt hur snabbt ansökan har behandlats. Även om arkitekturen, stadsbilden och hur byggnaden passar in i miljön har bedömts redan i samband med planeringstillståndet, ska det även i samband med bygglovet säkerställas att projektet i förening med närmiljön utseendemässigt skapar ett gott helhetsintryck.

Det finns särskilda bestämmelser om användningen av och tillstånd för sommarbostäder i planläggningslagen. Med undantag för kortvarigt semesterfirande är det under perioden 1 oktober till 31 mars förbjudet att använda sommarbostäder för övernattning. Undantagna är bland annat byggnader som ursprungligen byggts för permanent boende, men som senare har börjat höra till sommarhuszonen. Likaså har en pensionär personlig rätt att använda ett sommarhus för permanent boende, om han eller hon har ägt byggnaden i minst åtta år. Då krävs det inte heller tillstånd för ändring av användningsändamålet. Rätten att använda byggnaden för permanent boende övergår efter att pensionären har avlidit till maken eller någon annan närstående.

För att ett tillståndspliktigt byggprojekt ska få inledas krävs det godkännande av den kommunala myndigheten. Byggnadslagen innehåller ett stort antal bestämmelser om hur man ska agera om bestämmelserna överträds. Böter är den föreskrivna påföljden för ett stort antal förseelser. Lagen ger också ministeriet delegerad makt att utfärda närmare bestämmelser om åtgärder av sanktionskaraktär.

Bestämmelser om byggförsäkring finns i 4 A kap. i byggnadslagen. Preciserande bestämmelser finns i en förordning från 2007. Förordningen har ändrats många gånger. En byggförsäkring ska gälla i 10 år. Simbassänger, terrasser, lekplatser, garage, skjul och byggen på under 10 kvadratmeter omfattas inte av obligatorisk försäkring. I en bilaga till förordningen finns det en förteckning över vanliga fall som ersätts eller som inte ersätts genom en felförsäkring. Bland sådant som ersätts nämns bland annat fuktskador i sockeln, skador i bärande konstruktioner och synliga svampskador. Som fel som inte ersätts nämns bland annat ringa skador i sockeln som inte påverkar konstruktionen, behov av att byta ut kortlivade elastiska fogar och rent kosmetiska fel.

Island

Det finns 8 administrativa regioner, 23 landskap och 74 kommuner i Island. Det finns separata bestämmelser om planläggning (zoning) och byggande. Byggnadslagstiftningen är från 2010, och den har reviderats flera gånger efter det. Frågor i anslutning till byggandet sköts av flera olika ministerier.

Planeringen av markanvändningen sker på fyra nivåer. Den nationella nivåns strategi upprättas för 12 år. Viktigt är att se till att målen för hållbar utveckling tryggas i hela landet. För strategin ansvarar National Planning Agency (NPA). NPA tar också ställning till planerna på landskapsnivå samt till obligatoriska generalplaner som omfattar hela kommunen. Om NPA inte reagerar på kommunens strategiska förslag till generalplan inom fyra veckor, fortsätter processen inom kommunen. Även det slutliga förslaget ska skickas till NPA, som igen har 4 veckor på sig att fastställa generalplanen. Också förslaget till detaljplan ska skickas till NPA för kommentarer. NPA har tre veckor tid att reagera. Om det inte kommer några kommentarer från NPA och om detaljplaneförslaget även annars har gått igenom den lagstadgade samrådsprocessen, har kommunen ett år på sig att offentliggöra planen och införa den slutligen. De finns dessutom separata bestämmelser om bedömningen av miljökonsekvenser, som antingen kan kopplas till planprocessen eller skötas som separat process.

I frågor som gäller byggande är Iceland Construction Authority (ICA) den myndighet som motsvarar NPA. Den är verksam under det isländska miljöministeriet. ICA ansvarar för byggnads-, räddnings- och brandsäkerhetsärenden samt elsäkerhetsärenden. ICA övervakar bland annat lokala brandkårer. Inom byggandet förutsätter den förnyade lagstiftningen av alla centrala aktörer antingen en certifiering eller en licens, vilket kompletteras med ett obligatoriskt kvalitetskontrollsystem. Licenserna beviljas av ICA. De centrala aktörerna är planerare, arbetsledare och byggherres konsulter. ICA förvaltar också en elektronisk databas genom vilken bygglovsprocesserna sköts. Databasen innehåller i princip alla bygglov som har beviljats och kommer att beviljas i Island inklusive ritningarna, inspektionsmanualerna och motsvarande dokument samt en förteckning över yrkespersoner som fått licens.

När någon ansöker om bygglov av kommunen, bedömer man först detaljplanen och det eventuella behovet att ändra den. Denna bedömning utförs av planläggningsmyndigheten. Samma myndighet beslutar om bygglovet efter att det finns markanvändningsförutsättningar för lovet. Bygglovsavgiften har varit cirka 5 euro per bostadskvadrat. Bara de tekniska frågorna i anslutning till byggandet hör till byggnadsinspektören. 2018 övergår man till obligatoriska, auditerade inspektionssammanslutningar eller till ackrediterade byggnadsmyndigheter när det gäller inspektioner. Alla inspektioner under arbetets gång rapporteras genom ICA:s portal. Den kommunala byggnadsinspektören gör i fortsättningen stickprovsinspektioner och dimensionerar in-

spektionerna enligt det hur byggarbetsplatsen har tagit hand om sina förpliktelser genom inspektioner som utförts av kommunen eller någon inspektionssammanslutning. Antalet myndighetsinspektioner under arbetets gång kommer alltså att minska betydligt.

Det är ägaren som ansvarar för iakttagandet av bestämmelserna. Under behandling finns ett förslag enligt vilket ICA är skyldig att reagera om den lokala byggnadsinspektionen eller en certifierad planerare eller inspektör försummar sina uppgifter eller om det upptäcks andra brister. Även ett förslag för åtstramning av försäkringskraven finns under behandling. Det är meningen att man ska kräva att byggnadsprocessen försäkras. I detta sammanhang kopplas försäkringsbolagen till den nationella byggnadsdatabasen som upprätthålls av ICA. Ett isländskt särdrag är den obligatoriska säkerhetsavgiften (safety fee) som tas ut i samband med brandförsäkringen. Betalningarna riktas till ICA. Avgiftens storlek är 0,045 promille av värdet på den försäkrade egendomen kalkylerat per år. Medlen används för att ersätta jordbävnings- och andra motsvarande skador. Sist har betydande ersättningar betalats ut efter jordbävningen 2008.

Tyskland

Förbundsrepubliken Tyskland (82 miljoner invånare) består av sexton förbundsländer. Dessa har rätt omfattande självständig lagstiftningsmakt och egna parlament. Om markanvändningsplaneringen föreskrivs dock på förbundsrepubliksnivå: Baugesetzbuch (BauGB). Om byggandet föreskrivs i de separata förbundsländerna. För att göra byggbestämmelserna i förbundsländerna enhetligare finns det en s.k. modellbyggnadsordning, Musterbauordnung für die Länder der Bundesrepublik Deutschland, MBO. Förbundsländerna har egna ”byggnadsordningar”, som kallas antingen Bauordnung (BauO) eller Landesbauordnung (LBO).

BauGB härstammar från 1960, dvs. från tiden innan Tyskland förenades. Det har naturligtvis gjorts ändringar i den under årens lopp, men inte alls med den intensitet som till exempel vi i Finland är vana vid.

BauGB kan kallas en allmän ”ramlag” för planering. Den omfattar plansystemet på kommunal och regional nivå (del). På riksomfattande och förbundslandsnivå finns egen lagstiftning. BauGB innehåller också fastighetsrättsliga bestämmelser samt bestämmelser om stadssanering. För Berlin och Hamburg finns specialbestämmelser och -friheter att till exempel ordna befohtheterna på annat sätt en enligt BauGB.

BauGB uppdelas i fyra kapitel. Kapitlen består av flera delar (Teil). Paragraferna löper i hela lagen och det sista paragrafen är nummer 249. En del paragrafer är inte längre i kraft och det finns ett antal tilläggsparagrafer med bokstav på samma sätt som i Finland.

Bundesraumordnung ger fullmakt att utfärda riktlinjer på förbundsrepubliksnivå. Förhållandet mellan förbundsrepubliken och förbundsländerna reviderades 2006. På förbundslandsnivå heter planeringen Landesplanung. Bestämmelserna om den finns i landesraumordnung (ROG 2008). Olika förbundsländer har olika bestämmelser om hur planeringen inom förbundslandet sker och har organiserats. Olika ministerier har sin egen roll i denna hierarki, som består av flera olika nivåer, men största delen av beredningen sker inom kommunerna. Under de senaste åren har det i arbetet införts nya element på strategisk plan, vars avsikt det är att kunna reagera till nya situationer.

Mellan förbundsrepubliksnivå och kommunerna finns dessutom regionplaneringen, Regionalplanung. Vissa förbundsländer har etablerat separata kommunförbund för regionplaneringen medan andra förbundsländer tar själva hand om regionplaneringen.

Flächennutzungsplan, som även kallas Vorbereitender Bauleitplan (förberedande byggnadsplan) motsvarar närmast generalplansnivån i Finland. Man måste ta hänsyn till riktlinjerna på förbundsrepubliksnivån och Landesplanung på förbundslandsnivån, såsom även de regionplaner som kommunerna upprättat tillsammans (Regionalplanung). En Flächennutzungsplan, som godkänts av kommunen, måste bekräftas av en myndighet på högre nivå.

Detaljplanen heter Bebauungsplan. Den är en byggnadsplan som styr byggandet på ett bindande sätt. BauGB innehåller en lång och detaljerad bestämmelse om de saker som ska beaktas i en byggnadsplan. Det finns närmare 30 punkter. Fullmäktige beslutar om byggnadsplanen, som blir en så kallad kommunal förordning (Satzung). Den är alltså en norm till skillnad från Finland, där detaljplanen för närvarande betraktas som ett administrativt beslut. I vissa situationer (när det inte finns någon generalplan) ska byggnadsplanen fastställas.

I BauGB nämns planeringsavtal (Städtebaulicher Vertrag) samt i vissa situationer ”projekt- och anslutningsplaner” (Vorhaben- und Erschließungsplan) som har upprättats av privata aktörer. Sådana planer gäller under en viss tid (7 år).

Enligt lagen är det staten som ansvarar för byggnadsinspektionen. Det är ofta de kommunala myndigheterna som genom delegering fungerar som myndigheter (Bauaufsichtsbehörde, som tidigare hette Baupolizei), men bara i medelstora och stora städer. Hierarkiskt sett finns det byggnadsinspektionsmyndigheter på tre olika nivåer: den lägsta distriktsnivån, på länsnivån samt på ministerienivån i de olika förbundsländerna. Det praktiska arbetet sker på distriktsnivån.

Det har ställts behörighetskrav på byggnadsinspektionspersonalen: ingenjör, arkitekt eller domare. Dessutom måste personalen ha erfarenhet.

Den tyska specialiteten, Prüfmgenieur, har under de senaste åren förlorat sin betydelse, när användningen av detta oberoende inspektionsingenjörssystem har minskat på kravnivån. Prüfmgenieurssystemet skapades för att komplettera den offentliga byggnadsinspektionen när man ville säkra byggnadernas statik och det är ett tidigt exempel på delvis privatisering av teknisk inspektion. Systemet har kritiserats som för dyr. Kostnaderna för användningen av en tredje parts inspektionsingenjör är i genomsnitt cirka en procent av byggkostnaderna. Den oberoende inspektionsingenjören bär även ansvaret för det inspekterade objektet. Brandenburg är det enda förbundslandet som fortfarande förutsätter användningen av en Prüfmgenieur på ett omfattande sätt. Inspektionsingenjörer i förbundslandet har undersökt verksamhetens genomslag. Enligt undersökningen har man med en inspektionsinsats på en euro i genomsnitt undvikit fel och deras reparationskostnader för fem euro.

MBO delar upp byggnadsobjekten i fem klasser. Klasserna är följande:

1. Fristående byggnader (freistehende) som är högst 7 meter höga och som har högst två ”bruksenheter” (till exempel bostäder) och vars yta är högst 400 kvadratmeter och separata jord- och skogsbruksbyggnader,
2. Högst 7 meter höga byggnader (till exempel kopplade) som har högst två ”bruksenheter” och vars sammanlagda yta är högst 400 kvadratmeter,
3. Andra högst 7 meter höga byggnader,
4. Högst 13 meter höga byggnader i vilka det inte finns en enda ”bruksenhet” vars yta överskrider 400 kvadratmeter, och
5. Andra byggnader, inklusive sådana som finns under marken.

Vidare har andra särskilda objekt, såsom utrustning, kontorsbyggnader, samlingsbyggnader, sjukhus, daghem, campingområden, rörliga byggnader, lager m.m. klassificerats. Förteckningarna är grundliga.

Det grundläggande ansvaret ligger hos den som inleder projektet (Bauherr) och andra aktörer som byggherren bestämmer över ("in Rahmen ihres Wirkungskreises"), till exempel planerare. Bauleiter motsvarar ungefär en arbetsledare i Finland, men arbetsfältet verkar vara mer omfattande. En bauleiter, såsom också planerarna, måste ha expertis och erfarenhet. Det finns också en bestämmelse om de företag som deltar i projektet (till exempel entreprenörer) i MBO, enligt vilken företagen måste iaktta föreskrifter och visa att de klarar av sina uppgifter.

Tillståndsplikten har fastställts på ett mycket kasuistiskt sätt, och de åtgärder som inte förutsätter ett tillstånd har nämnts separat. Ändringar, inklusive ändringar av användningssyftet, har enligt 62 § i MBO mycket långt befriats från tillståndsplikten. De får dock inte strida mot till exempel en detaljplan, och det finns också andra villkor. Dessutom kan ett förbundsland föreskriva på annat sätt om frågan. När ett tillstånd krävs, ska byggnadsinspektionen kontrollera att planerna uppfyller bestämmelserna. Antalet dokument som krävs är beundransvärt stort. Om utlåtanden och ställningstaganden från andra myndigheter behövs, har dessa en månad på sig att komma med sina anmärkningar. Tillståndsmyndigheten ska vid behov även ge grannarna en möjlighet att komma med sina synpunkter. Om det finns fler grannar än 20, kan detta skötas genom en offentlig kungörelse.

Objektplaner motsvarar närmast chefsplaneraren i Finland. Termen har dock inte definierats i MBO. Objektplaner är en övervakare av hela projektet av ett slag för byggherrens (Bauherr) räkning. Det som är intressant i Tyskland är konsulternas arvodestaxa (HOAI, Honorarordnung für Architekten und Ingenieure), som alltjämt är i bruk. EU har 2015 inlett en offentlig process mot HOAI. Tyskarna anser själva att HOAI också som sådan motsvarar EU:s krav på det fria tillhandahållandet av tjänster och på rätten att utöva näring, eftersom man genom HOAI kan garantera bra konsumentskydd.

Vid förbrytelser mot byggbestämmelser är den grundläggande skillnaden med till exempel det finska systemet det att huvudplaneraren (arkitekten), som förbinder sig till projektet och åtar sig ansvaret för projektet som helhet (Objektplaner, terminologin är emellertid litet vacklande), har rätt sträng civil- och offentligrättsligt ansvar. I sista hand kan ansvaret leda till straffrättsliga konsekvenser. Det tyska rättssystemet innehåller både arkitekts- och ingenjörsrätten (Architekten- und Ingenieursrecht) separat. Det finns knappast någon annan yrkeskår som bedriver ett så kallat fritt yrke i Tyskland vars verksamhet regleras lika noggrant. Litet samma sak gäller en Bauleiter (ansvarig arbetsledare), men inte helt lika strängt och noggrant. I praktiken tar huvudplanerare ofta genom ett avtal över ansvaret för sådana saker som enligt BauGB och förbunds-ländernas "byggnadsordningar", Bauordnung, annars tillhörde Bauleitern. Det finns dock skillnader mellan förbundsländerna.

Det kan riktas såväl administrativa, straffrättsliga som skadeståndsrelaterade sanktioner till planerare och arbetsledare. Till exempel i arbetsskyddsförbrytelser är sanktioner ofta straffrättsliga på samma sätt som i Finland. Straffrättsliga konsekvenser och skadestånd behandlas vid allmänna domstolar. Förvaltningsdomstolssystemet har tre nivåer (Bundesverwaltungsgericht, Oberverwaltungsgerichte, Verwaltungsgerichte).

Myndigheterna (Bauaufsichtsbehörde) kan använda administrativa sanktioner. Enligt kapitel fyra i modellbyggnadsordningen (Musterbauordnung, MBO) blir man först uppmanad (an-

ordnen), och om varken muntliga eller skriftliga order hjälper, kan en byggarbetsplats ”förseglas” och byggnadsmaterial samt maskiner från arbetsplatsen kan föras till ett administrativt lager. Som sista åtgärd kan myndigheter låta riva färdiga konstruktioner.

Det finns närmare bestämmelser om böter i de förbundslandsvisa byggnadsordningarna (BauO). I byggnadsordningen finns en kasuistisk förteckning över åtgärder (och försummelse) som strider mot lagen och föreskrifter och som kan leda till böter. Till exempel BauO i förbundsstaten Hessen innehåller mer än 100 sanktionerade punkter. Bötesbeloppet varierar mycket. Enligt BauO i Bayer är högsta bötesbeloppet en miljon, medan högsta beloppet enligt Hessens BauO är antingen 500 000 eller 50 000 euro. När böterna fastställs ska man ta hänsyn till riksomfattande riktlinjer (Bussgeldkatalog). Förbundsländerna ger ännu sina bötestabeller på basis av de riksomfattande riktlinjerna. Tabellerna är väldigt detaljerade. Till exempel enligt tabellen i förbundslandet Hessen är bötesbeloppet i ett objekt på 100–1 000 kubik 1 500–10 000 euro, om man avviker från det beviljade tillståndet. För förbrytelse mot administrativa bestämmelser (Ordnungswidrigkeiten) finns en separat lag, Gesetz über Ordnungswidrigkeiten, OWiG). Lagen gäller alla förbrytelser mot administrativa bestämmelser i hela landet och på förbundslandsnivån (t.ex. trafikbestämmelser) och innehåller bland annat allmänna bestämmelser om förfarandet. I det här förbundslandet är boten (Geldbussen) enligt lagen minst 5 och högst 1 000 euro, om inte annat föreskrivs genom lag. Böterna för byggnadsförbrytelser är med andra ord i en helt annan klass.

Detta innebär att byggnadsinspektionsmyndigheterna (Bauaufsichtsbehörde) har en ganska omfattande rätt att fastställa böter. Befogenheterna verkar variera enligt myndighetens nivå. Den som fått böter (Bussgeldbescheid) har två veckor på sig att protestera och i sista hand föra saken till en domstol.

England och Wales

Rötterna till det nuvarande systemet i England och Wales finns i 1980-talets lagstiftning. Den 1980 godkända lagen Local Government, Planning and Land Act möjliggjorde bland annat privata utvecklingsbolag. Detta har varit en logisk följd av traditionen av mycket långt privat byggande i engelska städer. De olägenheter som den industriella revolutionen orsakade ledde bland annat till reformer av hälsovården och hälsovårdslagstiftningen, men sådan planläggningslagstiftning som i Kontinentaleuropa stiftades aldrig⁹¹. Markanvändningsplaneringen har närmast baserat sig på regler om arrendering och på olika lagar om tomtstyckning. Verksamheten har hela tiden varit projektbaserad. Det finns ingen egentlig reserv av stadsplanerad mark. Allt eftersom projekten aktualiseras, bedöms deras förutsättningar på basis av delvis nationella och delvis regionala men i huvudsak lokala strategier och riktlinjer.

Housing and Planning Act härstammar från 2016. Lagen har ändrats otaliga gånger. Lagen omfattar bestämmelser om främjandet av bostadsbyggande, social bostadsproduktion och markanvändningsplanering. Allmän planering har ersatts med riktlinjer på strategisk plan. Storlondon har en annan ställning. På lokal plan utarbetas utvecklingsplaner (development scheme). Statsmakten har begränsade möjligheter att ingripa i lokala utvecklingsplaner. England har uppdelats i nio regioner (regions), vars betydelse dock har minskat med anledning av de senaste årens lagstiftningsreformer. En del regioner har uppdelats i grevskap (county), en del bildar en egen

⁹¹ Pertti Maisala: Englanti ja toisenlaisen kaavoitusjärjestelmän kehittyminen. Yhdyskuntasuunnittelu 2014:1 s. 69-90.

administrativ enhet på lokal nivå (unitary authorities), vars antal är 55. Antalet lokala enheter som har organiserats på olika sätt är cirka 350.

När ett byggprojekt aktualiseras, ska man först utreda om det behövs ett projekttillstånd (planning permission). Vissa projekt har befriats från planning permission-processen. Det finns befrielser av två typer: permitted development rights och community rights. Till exempel industribyggnader och lager står på vissa villkor utanför projekttillståndsförfarandet (permitted development rights) såsom även en del reklamutrustning samt rivandet av byggnader. Rivning förutsätter dock att man på förhand kontaktar lokala myndigheter, men inte en egentlig planning permission-process. Till kategorin community rights hör projekt som anses gagna det lokala samhället och som samhället stöder. De finns en elektronisk plattform för projekttillstånd. Grannarna och andra aktörer hörs och informeras. Planning permission är avgiftsbelagt.

Den första nationella bygglagen, Building Act, härstammar först från 1984. Före det var byggbestämmelserna delvis lokala och historiska. Med stöd av lagen har utfärdats detaljerade riksomfattande byggbestämmelser. De nuvarande bestämmelserna (building regulations) härstammar huvudsakligen från 2010. De förnyas dock stegvis. Det finns allt som allt 16 delar av byggbestämmelser. Varje del kompletteras med icke-bindande anvisningar (approved documents). När byggbestämmelserna förnyas, påverkar de nya bestämmelserna vanligen inte retroaktivt. I samband med reparations- och ändringsarbeten ska man dock alltid se till att byggnaden inte i förhållande till bestämmelserna blir sämre. Det kan efter prövning också förutsättas att en byggnad som är föremålet för reparations- och ändringsarbeten förbättras inom vissa gränser, med beaktande av de nya bestämmelsernas kravnivå.

Building Act från 1984 tog i bruk som alternativ till kommunal byggnadsinspektion privat inspektionsverksamhet (approved inspector). Byggherrar kan välja om de anlitar offentliga eller privata inspektörer. Den godkända privata inspektören (approved inspector) kan vara antingen en fysisk eller juridisk person eller ett företag. En privat inspektörs befogenheter är inte lika omfattande som en offentlig inspektör, som fungerar som myndighet. Om en approved inspector bedömer att genomförandet av arbetet inte motsvarar de gällande byggbestämmelserna, har han eller hon inte rätt att godkänna arbetet (final certificate) utan den offentliga byggnadsinspektionen ska informeras om bristerna. Den offentliga inspektionen ska därefter vidta de nödvändiga åtgärderna. Status och registrering som approved inspector har ansökts om hos byggnadsindustrinämnden (Construction Industry Council, CIC). I mars 2014 överfördes ansökningsprocessen enligt ett beslut av ministeriet till CIC:s underorganisation CICAIR Limited. Godkännandet är i kraft fem år åt gången. En accepterad inspektör ska ha en obligatorisk ansvarsförsäkring.

Om kunden bestämmer sig att välja en privat inspektör, ska byggherren tillsammans med den valda inspektören vända sig till den lokala byggnadsinspektionsmyndigheten genom att skicka in en första anmälan om projektet (initial notice). Den lokala myndighetens uppgift är att ta emot anmälan och konstatera att ansvaret för iakttagandet av byggbestämmelserna och dess påvisande i projektet tillhör en privat aktör.

Det finns detaljerade bestämmelser om privata, auktoriserade inspektörer. De nuvarande bestämmelserna är från 2010.

Det har också tagits i bruk ett system som gör processerna smidigare (Competent Person Scheme, CPS). Systemet fungerar så att en privat expert eller organisation kan ansöka om att bli inkluderad i CPS, om den har den kompetens som krävs. Den som fått CPS-status kan själv godkänna sitt arbete (self-certify). Systemet omfattar förbättringen av värmeisoleringen och

motsvarande isoleringsarbete, gasinstallationer och vissa VVS-arbeten, alla elinstallationer i bostäder, fönsterrenoveringar och förnyelser av yttertak (exklusive solpaneler).

Den privata och offentliga byggnadsinspektionen befinner sig i en konkurrenssituation. Efter att den privata inspektionens avgifter i tiderna befriades, har de avgifter som tas ut för byggnadsinspektionen en viss roll när kunden väljer mellan privat eller offentlig inspektion. Den organisation som representerar den offentliga byggnadsinspektionen LABC (Local Authority Building Control) kritiserar priskonkurrensen och anklagar privata s.k. approved inspectors för att kunderna inte i tillräcklig grad informeras om hur den offentliga inspektionen noga undersöker även planerna innan de genomförs. LABC har låtit universitetet i Wolverhampton utföra en undersökning av det mervärde som produceras av den offentliga byggnadsinspektionen. Med hänvisning till undersökningen säger LABC att varje pund som har använts för offentlig byggnadsinspektion ger kunden en nytta av 700 pund. Undersökningen genomfördes så att medlemmarna i LABC i 42 kommuner (motsvarar 13 procent av alla) antecknade under en period på tre veckor (mars-april 2017) alla de fel och brister som de upptäckte i planerna. Denna statistiska sida kompletterades med telefonintervjuer. Resultatet blev att det i 85 procent av de genomgångna planerna hittades åtminstone en brist⁹².

Branden i Grenfell-tornhuset den 14 juni 2017 har lett till självrannsakan och en diskussion om byggnadsinspektionens situation. En rapport om branden av en obunden bedömningsgrupp som leddes av Dame Judith Hackitt publicerades i december 2017 (18.12.2017). I rapporten bedöms att den privatiserade byggnadsinspektionen hade lett till potentiella intressekonflikter mellan developers och inspektörer. Hackitt konstaterar vidare att all praxis som finns på papper inte till alla delar genomförs. Det är lockande att kunna spara i kostnaderna. Hackitt uttryckte att hon direkt sagt blev chockerad över vissa förfaringsätt i branschen när det gäller specialkrav som förutsätts i höga och andra krävande byggnader och som ignoreras. Hon kritiserade också bestämmelse-systemet för att i och för sig klara bestämmelser har belastats med ett enormt antal styrande dokument av olika slag, som egentligen är oklara och öppna förtolknings.

Olika organisationer i byggbranschen har i huvudsak erkänt Hackitts slutsatser. Det verkar också uppenbart att branden och de utredningar som alltjämt görs om den kommer att leda till regleringsändringar i England och Wales.

Nederländerna

Om man i England befinner sig i en situation där man måste bedöma den privata byggnadsinspektionens funktion en aning kritiskt, håller Nederländerna å sin sida på att genomföra en privatisering av byggnadsinspektionens tekniska kontroll. Skillnaden är att det inte kommer att finnas två konkurrerande inspektionssystem, ett privat och ett offentligt, i Nederländerna.

Också en reform av markanvändningens planeringssystem kommer att genomföras. Parlamentets båda kamrar har redan godkänt reformen i huvudsak. Det är meningen att den nya lagen, Environment and Planning Act, ska ersätta 15 särskilda lagar, bl.a. vattenlagen, markanvändningslagen och krislagen. Enligt planerna ska lagen träda i kraft 2021. De viktigaste utgångspunkterna är att samla de splittrade bestämmelserna, främja hållbar utveckling (bl.a. utnyttjande av vindkraft) och påskynda beslutsfattandet. Harmoniseringen med EU-bestämmelserna förbättras. För projekten skapas en modell med en servicepunkt ("one-stop-shop"). Den som vill inleda ett projekt ska sända sin ansökan till antingen kommunen eller provinsen elektroniskt.

⁹² LABC: The contribution and value of LABC's plan assessments. Lychgate Projects Ltd. 2017.

Projektet behandlas på antingen eller nivå, och det fattas ett enda beslut om det. Antalet utredningar som utarbetas för projektet ska gallras, och redan en gång utarbetade utredningar kommer att utnyttjas. Minskningen av den administrativa bördan är ett centralt mål⁹³.

För närvarande uppdelas den holländska offentliga förvaltningen i fyra nivåer: riksomfattande, provinserna, kommunerna och vattenmyndigheterna. Provinserna får av centralförvaltningen finansiering för att genomföra och upprätthålla naturskyddsområden, cykelrutter, kollektivtrafik samt kulturaktiviteter av olika slag. Varje provins (12 st.) har ett parlament som väljs genom val med fyra års mellanrum. Antalet kommuner är 388. Markanvändningsplaneringen styrs med en riksomfattande strategi. Det är provinsernas uppgift att koncentrera sig på regionens särskilda intressen såsom landskapet, urbana områden och bevarandet av grönområden. Kommunerna ansvarar för detaljplanerna. Markanvändningsplaneringen baserar sig på zoning-tänkandet. Holland är allt som allt ett noga organiserat samhälle. Det behövs reglering redan på grund av naturförhållandena. Cirka hälften av marken har tagits över från havet och det krävs noga planerad pumpningsteknik och kontinuerlig övervakning för att hålla den torr. Till exempel Vinex-politiken representerar rationell planering. Landet började lösa bostadssituationen, som befann sig i en kris, vid decennieskiftet 1980–90 genom att anvisa stora områden vid utkanterna av urbana områden till nytt, massivt bostadsbyggande. Som motvikt skapades i början av 2000-talet det s.k. ”Groene Hart”-programmet, med vilket centralförvaltningen begränsar byggandet på grönområden runt större städer.

Bakom Hollands byggnadsinspektionsreform har funnits allmänt missnöje med byggandets kvalitetsnivå. Lagstiftningsramen är lagen Housing Act, som trädde i kraft 1992. Lagen har delvis ändrats grundligt bland annat 2003. Housing Act är en allmän lag som innehåller grundläggande bestämmelser om såväl boendets stödsystem, byggnadslov och -processer som det existerande byggnadsbeståndet. Bestämmelserna om byggandets tekniska krav finns i Building Decree, som också reviderades 2003. I Building Decree avstod man från detaljerade och noggranna byggbestämmelser som baserade sig på mått och övergick till mer funktionella och målriktade bestämmelser. Byggbestämmelserna har senast reviderats 2012.

Bevisbördan har vänts så att det är entreprenören som i misstänkta felsituationer måste kunna bevisa att arbetets kvalitet motsvarar det som man kommit överens om. Inspektionerna under byggnadstiden kommer att helt skötas av privata, certifierade aktörer. Den lokala förvaltningen övervakar inspektörernas kompetens. Den oberoende inspektören (independent surveyor, Kwaliteitsborger), som har godkänts av en myndighet eller en certifierad organisation, kommer att ha en väsentlig roll. Om genomförandet inte motsvarar bestämmelserna, ska den offentliga makten ingripa i bristerna.

Republiken Irland

Byggbestämmelserna som gäller republiken Irland är i det stora hela nya. Den offentliga byggnadsinspektionen kom egentligen i gång först den 1 juni 1992. Före det reglerades byggnadernas placering med Planning and Development Acts. Nuförtiden ska kommunerna med sex års mellanrum utarbeta en strategisk plan som gäller hela kommunen, Development Plan. Strategiska frågor behandlas också i regionala planer och riktlinjer (guidelines), som även innehåller nationella mål. Placeringen av byggandet övervägs i den s.k. planning permission-processen, som sköts av kommunen. När en planning application anhängiggörs, ska den kungöras i en lokaltidning och dessutom ska en anmälan sättas upp på det område som ansökan avser. Myndigheterna

⁹³ Ministerie van Infrastructuur en Milieu. Explanatory Memorandum. Environment and Planning Act 23.3.2016.

utarbetar varje vecka förteckningar över de anhängiggjorda ansökningarna, som finns till exempel på allmänna bibliotek. Vem som helst kan göra en anmärkning om en ansökan inom ramen för en period på åtta veckor under vilken den finns till påseende. En anmärkning kostar 20 euro. Bara de som har lämnat in en anmärkning kan lämna in ett besvär. Ett oberoende organ som heter Board Pleanála och som har utsatts av regeringen tar ställning till besvären.

Om man får en planning permission och inga besvär om den har lämnats in, är det möjligt att efter fyra veckor göra en anmälan om det planerade byggandet (commencement notice). Det finns särskilda bestämmelser om skyldigheten att delta i de kostnader som infrastrukturen orsakar kommunen. Development Contribution Scheme känner två betalningsklasser. Betalningarna är tämligen betydande, kring 10 000 euro per höghuslägenhet.

Normerna om själva byggandet har innehållsmässigt förnyats under de senaste åren. Arbetet är delvis alltjämt på gång. Technical Guidance Documents, TGD, innehåller detaljerade tekniska minimibestämmelser. Byggnadsinspektionssystemet ändrades grundligt 2014. Orsaken till detta var den överhettade marknaden under åren 2003–2008, som ledde till en fastighetsbubbla och total krasch. När det till exempel 2006 byggdes mer än 90 000 nya bostäder i Irland, var siffran bara 13 000 år 2010. I den överhettade situationen motsvarade nivån på byggandet och i synnerhet bostadsplaneringen och -byggandet inte alltid ens rimliga förväntningar. Genomförandet avvek ofta från normer utan att någon ingrep. Den centrala idén med reformen var att tvinga en att från början ha kompetenta aktörer med i projektet. Planerarna och de som ansvarar för genomförandet av arbetet ska vara organiserade och certifierade. Branschens organisationer har befullmäktigats att fungera som certifieringsorganisationer. För närvarande finns det tre certifierade ingenjör- och arkitektorganisationer, som beviljar certifieringar för ett år åt gången. En certifierad expert måste ha gått igenom allt material som skickas till myndigheterna, och enbart en certifierad expert kan formellt försäkra att planerna överensstämmer med de gällande bestämmelserna och ta ansvar för dem. Också den som ansvarar för byggnadsarbetet ska vara kompetent.

Det har separat föreskrivits om certifikat som gäller brandsäkerhet och tillgänglighet, och dessa ska presenteras för myndigheterna innan arbetet inleds. Även beträffande dem anlitas experter som separat certifieras för uppdraget och som försäkrar att brand- och tillgänglighetsfrågorna har skötts på det sättet som bestämmelserna förutsätter.

Myndigheternas verksamhet baserar sig nästan enbart på certifierade aktörer i den privata sektorn. I felsituationer kan man i fråga om kompensationer också vända sig till den organisation som tagit hand om certifieringen. Myndigheterna har egna sanktioner som de kan använda, och i sista hand förs ärendet till en domstol som brottmål. Privata certifierade inspektörer ansvarar i första hand för övervakningen under arbetet. Myndigheten gör närmast stickprovsinspektioner på arbetsplatser i cirka tio procent av föremålen. Dessa har på förhand ansetts vara mest riskfyllda. Till systemet ansluter sig också ett nästan klart projekt om en nationell elektronisk plattform, Building Control Management Project. Entreprenörernas nationella registrering har ansetts förbättra situationen. Genom registreringen kan man gallra inkompetenta aktörer från branschen.

Slovenien

I Slovenien slutfördes en lagstiftningsreform gällande markanvändningsplaneringen och byggandet 2019. Det finns tre olika lagar, och en av dem gäller markanvändningsplaneringen, den andra byggandet och den tredje arkitekternas och ingenjörernas kompetens och registrering. Förslaget om att mindre förseelser inte lägre ska åtgärdas när det har gått 20 år genomfördes

inte. För godkännande i efterhand tas det ut en särskild avgift. Däremot är möjligheterna att lagligt ingripa i ett projekt som en gång fått ett tillstånd och som har genomförts enligt tillståndet begränsade. Inspektioner som görs på arbetsplatser har ersatts med ett förfarande som liknar egenkontroll från vilket det finns direkta förbindelser till ett riksomfattande elektronisk informationssystem som man håller på att bygga. Tadelningen mellan den statliga och kommunala bygginspektionen har bibehållits. Staten tar hand om större projekt och kommunerna ansvarar för mindre. Antalet kommuner är 212. Tillfälliga och andra mindre konstruktioner behöver inget tillstånd. En ny möjlighet kommer att vara ett förhandstillstånd, som avses underlätta processerna.

I den nya lagstiftningen skiljer man åt placeringsprövningen från teknisk kontroll. Mindre byggåtgärder befrias från tillståndsplikten. Det finns egna separata bestämmelser för arkitekter och ingenjörer. Både har en egen kammare som tar hand om registreringen och övervakar den professionella verksamheten av de som hör till registret.

Planläggningen upplevs som krävande och långsam i Slovenien. Man försöker förbättra situationen med bättre integrering, dvs. bland annat bedömningen av miljökonsekvenser tas med så tidigt som möjligt. På samma sätt försöker man sköta frågor i anslutning till skyddandet av byggnader snabbt genom att påskynda utlåtandeförfarandet mellan myndigheter. Dubbel teknisk inspektion anses vara onödig. Den tekniska inspektionen görs enklare genom att använda olika typer av byggnader. Enligt bestämmelserna blir privat teknisk inspektion obligatorisk. När föremålet tas i bruk borde det oftast räcka att byggaren (builder) och huvudplaneraren (architect) meddelar att det har blivit färdigt.

I fortsättningen är det också möjligt att skaffa ett förhandbeslut om tillståndet, som är bindande i två års tid. Det finns cirka 3 000 licensierade (chartered) ingenjörer i Slovenien och cirka 1 100 licensierade arkitekter. Den förnyade lagstiftningen innebär också förnyade byggbestämmelser. De bereds en separat sektion i bestämmelserna för de grundläggande kraven på ett byggnadsobjekt. Det slovenska parlamentet har fäst särskild uppmärksamhet vid bättre tillgänglighet för rörelsehindrade. I fråga om byggnadsprodukter anses det vara nödvändigt att fylla luckan för att det ska vara möjligt att ställa krav på produkternas korrekta användning och installation.

5.2.6 Ändringssökande

Beslut om ändringssökande och besvär rätt fattas nationellt, men det finns dock gränser för det som följer av internationella avtal. Viktiga avtal ur denna synvinkel är FN:s internationella konvention om medborgerliga och politiska rättigheter (MP-konventionen, FördrS 8/1976), Europarådets konvention om skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna (FördrS 19/1990), FN:s ekonomiska kommission för Europas (FN/ECE) konvention om tillgång till information, allmänhetens deltagande i beslutsprocesser och tillgång till rättslig prövning i miljöfrågor, den s.k. Århuskonventionen (FördrS 122/2004). Århuskonventionen har i Finland satts i kraft genom lag (767/2004) och förordning av republikens president (866/2004). Finlands nuvarande lagstiftning har ansetts uppfylla bestämmelserna i konventionen.

Århuskonventionen bygger på tre pelare: tillgång till miljöinformation, rätt att delta och tillgång till rättslig prövning. Enligt konventionen ska parterna ha rätt att få sin sak prövad av domstol eller annat oberoende och opartiskt organ som har inrättats genom lag. I konventionen behandlas också organisationernas rätt att delta.

6 Remissvar

7 Specialmotivering

7.1 Plan- och bygglagen

1 kap. Allmänna bestämmelser

1 §. Lagens syften. I paragrafen föreskrivs om lagens syften. Paragrafen motsvarar bestämmelsen om lagens allmänna syften i 1 § i den gällande lagen.

2 §. Tillämpningsområde. I paragrafen föreskrivs om lagens tillämpningsområde. Paragrafen motsvarar bestämmelsen om lagens tillämpningsområde i 2 § i den gällande lagen.

3 §. Definitioner. I paragrafen föreskrivs om de centrala begreppen med tanke på tillämpningen av lagen.

Med *regionstruktur* avses centrum och trafikförbindelser mellan dem samt infrastruktur för teknisk service till den del de har nationell betydelse eller betydelse för landskapet. I regionstrukturen ingår förhållandet mellan centrum av olika storlek med avseende på centrumfunktioner, bosättning och service. Infrastrukturen för teknisk service omfattar stamnätets kraftledningar, vatten och avlopp, avfallshantering samt infrastrukturen inom cirkulär ekonomi. I regionstrukturen ingår inte en enskild kommuns bebyggelsestruktur eller bestämmande av utsträckningen av en kommuns områden för centrumverksamhet. Regionstrukturen omfattar inte områden för energiproduktion, industriområden eller andra områden för produktionsverksamhet eller utnyttjande av naturresurser, såsom områden för torvproduktion, gruvverksamhet eller marktäkt.

Med *bebyggelsestruktur* avses en stadsregions, en kommuns eller en del av en kommuns interna struktur inklusive placeringen av och förhållandet mellan områden för befolkning och boende, arbetsplatser och näringar, service och fritid samt de trafikleder och nätverk för teknisk service som förenar dessa.

Med *trafiksystem* avses den helhet som består av trafikleder och knutpunkter för dem, terminaler för olika trafikformer och annan trafikmiljö samt person- och godstrafik i olika former. Begreppet är avsett att vara omfattande, men dock innehålla sådant som ansluter till trafiksystem endast till den del som det har betydelse för områdesanvändning och byggande.

Med *trafiknät* avses landsvägar, gator, enskilda vägar, leder för gång- och cykeltrafik, järnvägar, spårvägar, metrobanor och farleder som tjänar olika trafik- och transportformer samt knutpunkter och terminaler för olika trafik- och transportformer. Knutpunkter och terminaler omfattar också flygplatser och flygfält.

Med *grönstruktur* avses det nätverk som huvudsakligen obebyggda och vegetativa områden och förbindelserna mellan dem bildar. Grönstrukturen omfattar skydds- och rekreationsområden samt områden som har särskild betydelse med tanke på kopplingarna mellan områdena, ekologiska förbindelser, naturens mångfald, rekreation och begränsning av klimatförändringen och anpassningen till den. En del av dessa områden kan omfattas av begränsningar av områdesanvändningen, men till grönstrukturen kan också höra områden som inte är behäftade med sådana begränsningar. Grönstrukturen ska också omfatta den byggda miljöns vegetativa områden, som

till exempel kan finnas i samband med gator och allmänna områden och på gårdar, parker samt gröna fasader och tak.

Med *kulturarv* avses gemensamma materiella och immateriella kulturyttringar som bevarats från det förflutna och särskilt kulturmiljöer. Områdesanvändningen gäller framför allt sådant materiellt kulturarv som kan ses som kulturskeden samt människans och naturens växelverkan i miljön. Denna helhet kallas kulturmiljö. Kulturmiljön kan också vara ett uttryck för det immateriella kulturarvet som uppstår genom människans förhållande till sin miljö förr och nu samt de betydelser och tolkningar som ges den och dess olika benämningar. Kulturmiljöer uppstår och formas till följd av mänsklig verksamhet. Till dem hör bland annat fasta fornlämningar, andra arkeologiska objekt i olika åldrar, byggnader, anläggningar och konstruktioner samt större miljöer, såsom bebyggda områden, kulturlandskap och värdbiotoper.

Med *ekologiska förbindelser* avses skogszoner av varierande bredd eller skogåkerkedjor och andra huvudsakligen obebyggda mark- och vattenområden via vilka organismer kan förflytta sig från ett område till ett annat eller via vilka det kan säkerställas att gynnsamma utbredningsområden kan nå genom ogynnsamma områden.

Fastighetsinnehavare definieras för klarhetens skull, och termen avser den som har rätt att på samma sätt som ägaren inneha fastigheten. Fastighetsinnehavarens rättigheter gäller i allmänhet användningen och besittningen av området. Överlåtelse av äganderätten och andra dynamiska rättigheter att bestämma om besittningsrätten är, med avseende på regleringsbehoven i den aktuella lagen, inte på samma sätt väsentliga som besittningen av området och därmed förknippade rättigheter och skyldigheter. De mest typiska fallen av fastighetsinnehav, såsom arrenderätt och arvsjuridisk besittningsrätt, räknas upp i själva paragrafen. Förteckningen är inte uttömmande, och till exempel fasta besittningsrätter och andra historiska rättigheter till en fastighet kan medföra besittningsrätt till området. Vid tolkningen av bestämmelserna om ägare och innehavare i denna lag har det i regel ingen betydelse om besittningsrätten till ett område uppkommer genom rättshandlingar eller direkt med stöd av lagen eller genom ett förordnande av en myndighet eller med hjälp av motsvarande utövning av offentlig makt. Likväl kan det i vissa lagparagrafer förekomma exaktare bestämmelser om förvärvssättet, varvid det kan finnas orsak att fästa avseende vid frågan. När en genomförandeavgift fastställs bestäms till exempel den betalningsskyldiga i en situation där fastigheten byter ägare enligt om vederlag betalats (se 148 §).

Fastighetens ägare och innehavare jämställs ofta i lagens paragrafer, såsom 106, 117, 118 och 122 §. När en bestämmelse tillämpas måste myndigheten av sammanhanget eller de närmare grunder som anges i bestämmelsen avgöra om det är ägaren eller innehavaren som i den aktuella situationen kan vara föremålet för en åtgärd av den offentliga makten eller som har en rättighet eller skyldighet.

Begreppet *särskild rättighet* är brett och har ett liknande innehåll som i inlösningslagen. Det innefattar inte rättigheter rörande föremåls värde, såsom inteckning och pantsättning, utan det omfattar olika slags servitut och andra rättigheter som i begränsad utsträckning ger rätt att nyttja någon annans fastighet. Den part som får rättigheten kan vara antingen en annan fastighet, varvid rättigheten i allmänhet nyttjas av fastighetens ägare eller den som har besittningsrätten till den, eller någon person eller annan aktör. Grunden för uppkomsten av rätten kan vara en rättshandling eller offentligrättslig handling. I bestämmelsen tas inte ställning till det sätt på vilket rätten uppkommer. Till särskilda rättigheter hänvisas i 96, 127 och 176 § i lagen.

Begreppet *fastighet* används i lagen i många olika sammanhang. I regel avses i lagen med fastighet alla sådana mark- och vattenområden för vilka markanvändningen planeras. I definitionen ska det för tydlighetens skull nämnas att också andra land- och vattenområden än de som i

fastighetsregisterlagen definieras som fastigheter ska jämföras med fastigheter. Till de registerenheter som ska införas i fastighetsregistret hör förutom fastigheter även fastigheters gemensamma områden och biområden för vilka besittningsrätten grundar sig på vägrätt (3 § i fastighetsregisterlagen, 392/1985).

I praktiken används ordet fastighet i denna lag inte alltid som en term som avser en registerenhet, eftersom begreppet beroende på sammanhanget också kan avse till exempel endast ett område på markytan, ett tredimensionellt utrymme eller en begränsad eller obegränsad byggplats. Sättet att använda begreppen fastighet eller fastighetsägare bestäms sålunda exaktare i varje enskilt sammanhang.

Eftersom tredimensionell planeringen och fastighetsbildning blir allt allmänare konstateras att begreppet område i denna lag i enlighet med ordets sedvanliga användning ska avse ett tvådimensionellt område, i geometriska termer uttryckt plan eller yta, utan att ställning tas till områdets vertikala dimension och dess användningsmöjligheter. Ett område omfattar naturligtvis vid planeringen av områdesanvändningen den tredje dimensionen när målet är att planera området för tredimensionell verksamhet, såsom byggande. I planer och andra beslut kan man vid behov, i enlighet med deras syfte, principerna för planläggningen och lagens bestämmelser, uttryckligen begränsa utrymmet och styra markanvändningen vid behov också vertikalt. Detta inträffar till exempel vid underjordisk detaljplanläggning eller när tomter planeras för tredimensionell fastighetsbildning.

Med *särskilt förfarande* avses i nuläget ett förfarande enligt 150 d § i markanvändnings- och bygglagen enligt vilket ett särskilt förfarande kan krävas om objektet är förknippat med en särskild risk för att de krav som ställs på strukturell säkerhet, brandsäkerhet, sundhet eller byggnadsfysikalisk funktion inte kan uppfyllas eller att kulturhistoriska värden går förlorade.

Med *koldioxidfotavtryck* avses den totala mängd växthusgaser som uppstår under livscykeln, uttryckt i vikt i koldioxidekvivalenter.

Med *koldioxidhandavtryck* avses sådana faktorer utanför livscykeln som påverkar nettoklimatförändringarna och som inte uppstår utan projekt. Koldioxidhandavtrycket ska uttryckas i vikt och i koldioxidekvivalenter.

En definition som beskriver nyttiga climateffekter har utöver genomförandet av styrningen av en byggnads koldioxidbelastning också en positiv effekt på till exempel skapandet av incitament för byggnaders cirkulära ekonomi eller för den atmosfäriska koldioxid som lagras i byggnader. En enhetlig definition har en positiv inverkan också i samband med andra åtgärder som påverkar byggande, planering, tillverkning av byggprodukter, fastighetsinvestering och utveckling av finansieringsmarknaden som är klimatvänliga. Definitionen av koldioxidhandavtryck kan utnyttjas även i frivilliga upphandlingskriterier för offentligt byggande.

Byggnadsobjekt är en ny term som inte finns i den gällande markanvändnings- och bygglagen. Definitionen innehåller element av definitionen av byggnad enligt markanvändnings- och bygglagen. I 113 § i markanvändnings- och bygglagen konstateras det att ”En byggnad är en för boende, arbete, lagring eller annan användning avsedd konstruktion, struktur eller anläggning som är fast eller avsedd att vara stationär och som på grund av sina egenskaper förutsätter övervakning från myndigheternas sida av orsaker som har att göra med säkerhet, hälsa, landskapet, trivsel, miljöaspekter eller andra mål för denna lag”. Byggnadsobjekt kan utöver en byggnad också avse en konstruktion eller ett område som byggs för särskild verksamhet och som kan ha sådana konsekvenser för grannskapet som hänför sig till användningen av områden. Eftersom det i den nya lagen inte finns någon indelning enligt markanvändnings- och bygglagen i bygglov

och åtgärdstillstånd, behöver det hänvisas till tillståndspliktiga byggprojekt med en term som är mer omfattande än termen byggnad. Utöver en byggnad kan byggnadsobjekt även avse till exempel ett tak, en mast, en skorsten, en energibrunn, en upplyst reklamanordning eller en golfbana.

Definitionen av *byggnad* är snävare än definitionen enligt markanvändnings- och bygglagen. Det finns rikligt med rättspraxis om vad som har tolkats som en byggnad enligt den gällande markanvändnings- och bygglagen. Som en byggnad betraktas vanligen bostadshus, affärsbyggnader, industrianläggningar och lagerbyggnader. En byggnad har dock enligt rättspraxis också kunnat vara något annat, exempelvis en husbåt, en mobil barack, en obemannad distributionsstation för flytande bränslen, en lyftkran eller en telemast. Rättspraxisen hänför sig ofta till frågan om valet mellan bygglov och åtgärdstillstånd, och har lett till att också många sådana konstruktioner som inte betraktas som byggnader i vardagen har tolkats som byggprojekt som förutsätter bygglov till exempel på grund av sina konsekvenser för användningen av områden. Den nya definitionen av byggnadsobjekt gör det möjligt att göra skillnad mellan byggnadsobjekt och byggnader.

Med en *byggnads livscykel* avses på varandra följande och inbördes sammankopplade faser som omfattar anskaffning av råvaror för byggprodukter, tillverkning, transport, byggande, användning av en byggnad, utbyte av byggprodukter, rivning samt behandling och slutförvaring av bygg- och rivningsmaterial.

Med *extern granskning* avses i nuläget ett utlåtande enligt 150 c § i markanvändnings- och bygglagen av en oberoende och kvalificerad sakkunnig om huruvida ett byggnadsobjekt uppfyller de väsentliga tekniska kraven, om det vid byggandet används sådana metoder för planering och genomförande eller sådana produkter som har betydande inverkan på byggnadens säkerhet, sundhet eller långtidshållbarhet, men tillräcklig säkerhet eller tidigare erfarenhet om deras funktionsduglighet saknas.

Med *ansvarstid* avses den tid under vilken den som är ansvarig för uppdagade fel är skyldig att reparera felet eller att ersätta kostnaderna för reparation av felet gentemot den som påbörjar byggprojektet. Ansvarstiden börjar för alla parter vid granskningen för ibrukttagande av ett byggnadsobjekt och kan inte förkortas genom avtal. Den ansvariga aktören ansvarar för fel som avser den egna prestationen eller fel i en prestation som hör till det egna ansvaret, såsom fel som görs av en underleverantör. En sidoentreprenör är likaså ansvarig gentemot den som påbörjar byggprojektet.

I den gällande markanvändnings- och bygglagen finns det inga bestämmelser om ansvarstider, utan det har varit möjligt att avtala om garantitiden i ett privaträttsligt avtal, eller så har det i avtalet kunnat hänvisas till allmänna avtalsvillkor. I enlighet med det allmänna stadgande om fel som finns i 4 kap. 14 § i lagen om bostadsköp är en bostad behäftad med fel till exempel om den inte överensstämmer med de krav i bestämmelser eller föreskrifter som byggnaden skulle uppfylla när byggnadstillsynsmyndigheten godkände den för användning, om bostadens egenskaper vållar men för hälsan eller om byggandet eller ombyggnaden inte har utförts enligt god byggsed. Ansvaret enligt markanvändnings- och bygglagen kan gälla liknande ärenden. Ansvaret gäller den som påbörjar byggprojektet. Syftet med ansvarstiden är att förbättra kvaliteten på byggandet i planerings- och byggnadsfasen.

Det är inte nödvändigtvis alltid enkelt att reda ut vem som är ansvarig. Inom byggandet utvecklas det hela tiden nya tekniker, och också byggmaterialen utvecklas. Lösningar som ansetts vara bra kan med tiden visa sig vara problematiska och felaktiga. När det gäller byggmaterial är ett

exempel asbest som konstaterades vara farligt först efter tiotals års allmän användning. Liknande problem förekommer också i fråga om många andra isoleringsmaterial och andra material som används allmänt vid byggandet. Det finns inte nödvändigtvis några garantier för att detta inte sker även i framtiden. När det gäller tekniska lösningar inom byggandet har det visat sig att till exempel blinda socklar som användes allmänt i småhus för några årtionden sedan och som då betraktades som god byggnadssed är riskfyllda.

Den föreslagna ansvarstiden ändrar i princip inte på det rådande rättsläget i fråga om i vilken utsträckning annan, delvis tvingande lagstiftning medför olika slags ansvar, hur ansvarsförhållandena bestäms utifrån dem och vilka processer som tillämpas.

Med *koldioxidsnål* byggnad avses en byggnad för vilken man i samband med projekteringen av byggnaden har uppskattat koldioxidfotavtrycket under hela livscykeln och detta uppskattade fotavtryck underskrider gränsvärdet för en byggnads koldioxidfotavtryck.

4 §. *Systemet för planering av områdesanvändningen.* I paragrafen ingår allmänna bestämmelser om systemet för planering av områdesanvändningen. Paragrafen motsvarar i övrigt 4 § i den gällande lagen, men i den ingår inte längre någon bestämmelse om kommunernas gemensamma generalplaner och till paragrafen har fogats stadsregionplanen. Paragrafens betydelse är närmast informativ.

5 §. *Begränsning av och anpassning till klimatförändringen vid planläggning och byggande.* I paragrafen föreskrivs om begränsning av och anpassning till klimatförändringen vid planläggning och byggande.

Enligt 1 mom. 1 punkten i paragrafen ska vid planläggning främjas en begränsning av klimatförändringen genom att man stärker en sammanhållen bebyggelsestruktur i synnerhet i stadsregioner och deras randområden samt drar fördel av den befintliga infrastrukturen på ett hållbart sätt. De lösningar som görs vid planläggningen ska förbättra bebyggelsestrukturen samt utnyttja befintlig infrastruktur och övrig struktur för att minska trafikbehovet och utsläppen av växthusgaser. I landskapsplanerna bör man utnyttja befintlig infrastruktur och övrig struktur. Särskilt i stadsregioner bör nybyggnationen i första hand styras i anslutning till tjänster och kollektivtrafik eller genomförandet av för klimatet hållbara lösningar säkerställas på annat sätt. Då är lösningar som avviker från strävan att minska utsläppen vad gäller hela bebyggelsestrukturens utsläpp i princip inte möjliga.

Enligt 1 mom. 2 punkten ska vid planläggning främjas en begränsning av klimatförändring genom att man stöder en resurseffektiv samhällsutveckling och skapar förutsättningar för ett koldioxidsnålt och hållbart trafiksystem. I främjandet av ett koldioxidsnålt trafiksystem ingår utöver kollektivtrafik samt gång- och cykeltrafik också till exempel säkerställande av sådana förutsättningar för trafiktjänster inom områdesanvändningen som minskar det trafikarbete som orsakar utsläpp och trafikens utsläpp av växthusgaser. Detta innebär till exempel placering av bostads- och arbetsplatsområden så att de stöder sig på hållbara trafikformer och dimensioneringen och det tidsmässiga genomförandet av dem så att en tillräcklig användarpotential för kollektivtrafiken möjliggörs. Vid planläggningen bör genom val och lösningar som gäller trafiksystemet och trafiknätet främjas begränsningen av klimatförändringen genom att verkställandet av områdesanvändningens behov av koldioxidsnåla trafikformer möjliggörs. Resurseffektiviteten omfattar i vid bemärkelse utöver användningen av material och energi även användningen av luft, vatten, jord och mark. De val som görs vid planläggningen bör stödja en hållbar användning av dessa resurser och i den utsträckning det är möjligt minska de skadliga miljöverkningsarna av användningen.

Enligt 1 mom. 3 punkten ska vid planläggning främjas en begränsning av klimatförändring genom att man skapar förutsättningar för utnyttjande av förnybara och koldioxidsnåla energiformer. Skapande av förutsättningar för förnybara energiformer innebär bland annat beaktande av möjligheterna att utnyttja solenergi i samband med den kommunala planläggningen samt utredande och reservering av områden som lämpar sig för vindkraftsproduktion vid planläggningen. Skapandet av förutsättningar för förnybara och koldioxidsnåla energiformer betonar vikten av dessa i förhållande till de kvalitativa krav som ställs på planerna.

Enligt den första meningen i 2 mom. ska det vid planläggning och byggande finnas beredskap för tilltagande extrema väderförhållanden och andra förändringar och risker som klimatförändringen medför samt säkerställas att de ekologiska förbindelserna bevaras. Man bör förbereda sig på störtregn och översvämningar i tätorter framför allt i den kommunala planläggningen genom att beakta de ökande regnmängderna och i planen anvisa lösningar för dessa till exempel genom fördröjningar av dagvatten. Andra förändringar och risker orsakade av klimatförändringen som ska beaktas vid planläggningen är till exempel de ökande värmeböljorna, som framför allt vid den kommunala planläggningen bör beaktas till exempel genom utnyttjande av grönsstrukturen. Betydelsen av ekologiska förbindelser betonas i takt med att konsekvenserna av klimatförändringen framskrider. Vid planläggningen bör man identifiera de betydande ekologiska förbindelserna för det område som planeras och säkerställa att de bevaras. Det ska inte vara möjligt att bryta en betydande ekologisk förbindelse vid planläggningen till exempel genom att byggande anvisas för ett sådant område.

Enligt den andra meningen i 2 mom. ska nytt byggande placeras utanför översvämningshotade områden eller så ska hanteringen av översvämningrisker säkerställas på annat sätt. Nytt byggande ska således inte kunna placeras på av myndigheterna fastställda översvämningshotade områden, om man inte samtidigt kan svara för byggandets och områdets säkerhet och användning under exceptionella situationer. Vid bedömningen av byggandet i översvämningshotade områden bör man beakta objektet för och betydelsen av byggandet ur riskhanteringsynvinkel.

6 §. Nationell säkerhet och funktioner som medför risk för storolycka vid planläggning och byggande. I paragrafen föreskrivs om nationell säkerhet och placeringen av funktioner som medför risk för storolycka vid planläggning och byggande.

Enligt 1 mom. ska behoven hos landets försvar, gränssäkerheten och gränsbevakningen, befolkningsskyddet och försörjningsberedskapen tillgodoses vid planläggning och byggande och det ska säkerställas att verksamhetsförutsättningarna för de aktörer som svarar för dessa funktioner inte försämras. Bestämmelsen motsvarar bestämmelsen om den nationella säkerheten i områdesanvändningen i 4 a § i den gällande lagen. Avsikten med paragrafen ska vara att betona behovet att vid planeringen preventivt beakta möjligheterna att utveckla de områden som behövs för tryggandet av den nationella säkerheten samt att med annan områdesanvändning förhindra att de ovan nämndas verksamhetsförutsättningar försämras. Planläggningsmyndigheten ska reda ut vilka betydande konsekvenser den plan som ska utarbetas i samarbete med vederbörande specialmyndigheter har på den nationella säkerheten.

Enligt paragrafens 2 mom. ska anläggningar och funktioner som medför risk för storolycka, såsom kemikaliebangårdar och rangeringsbangårdar för transport av farliga ämnen, placeras tillräckligt långt från bostadsområden, områden för allmänna funktioner och områden som är känsliga med tanke på naturen. Enligt Seveso III-direktivet ska medlemsstaterna se till att målen att förebygga allvarliga olyckshändelser och begränsa följderna av dem för människors hälsa och miljön beaktas i deras strategier för markanvändning. Avsikten med bestämmelsen är att risken för storolyckor beaktas vid placeringen och utvidgningen av produktionsanläggningar och andra funktioner samt i närheten av befintliga produktionsanläggningar och funktioner i

samband med planläggning och byggande. Man bör också se till att planen möjliggör den planerade verksamheten. Bestämmelsens sakinnehåll grundar sig på miljöministeriets anvisningsbrev om genomförandet av Seveso III-direktivet (22.6.2015/YM4/501/2015). På grund av bestämmelsen behövs anvisningsbrevet inte längre.

Vid planläggningen bör man se till att funktioner som är utsatta för risk inte placeras alltför nära anläggningar och lager som medför fara. Till exempel daghem, skolor, vårdinrättningar, sjukhus, bostadsområden och livliga trafikleder samt med tanke på naturen särskilt känsliga eller viktiga områden är sådana funktioner som är utsatta för risk som avses här. Vid planläggningen bör man också beakta möjligheterna att eventuellt utvidga produktionsanläggningars verksamhet, evakueringsbehov och räddningsväsendets verksamhetsförutsättningar. Vid planläggning av områden som lämpar sig för placering av anläggningar och funktioner som medför risk för storolycka eller planläggning i närheten av redan befintliga anläggningar och funktioner ska utlåtanden inhämtas av säkerhets- och kemikalieverket och räddningsmyndigheten för att kunna säkerställa en trygg placering av funktionerna. Detta utlåtandeförfarande betonas redan i nämnda anvisningsbrev.

7 §. Världsarvsobjekt. Paragrafen gäller de kultur- och naturarvsobjekt i Finland som har tagits upp på den världsarvslista som avses i konventionen om skydd för världens kultur- och naturarv (FördrS 19/1987). Syftet med paragrafen är att trygga beaktandet av och värnandet om objektens särskilda universella värde vid planeringen av områdesanvändningen och tillståndspraxis. Bestämmelserna i paragrafen kompletterar utredningen av inriktningen och omfattningen av konsekvenserna av planen samt regleringen av kvalitetskraven och preciserar regleringens krav när det finns ett världsarvsobjekt inom planens verkningsområde. Dessutom ska i paragrafen preciseras de villkor för beviljande av bygglov som gäller bevarande av natur- och kulturmiljövärden när byggandet kan genomföras utan en styrande detaljplan. Syftet stöds också av bestämmelserna i 227 och 228 § om hörande av sakkunnigmyndigheter när man ansöker om tillstånd enligt denna lag för ett objekt eller område som hör till eller kan påverka ett världsarvsobjekt.

Skyddet av världsarvsobjekt genomförs nationellt. I Finland baserar sig skyddet av världsarvsobjekt på olika lagar, såsom lagen om skyddande av byggnadsarvet (498/2010), lagen om fornminnen (295/1963), kyrkolagen (1054/1993) och naturvårdslagen (1096/1996). Skyddet kan också verkställas genom en detaljplan. Kulturarvsobjekt har dessutom skyddszoner. En skyddszon är ett område som omger världsarvsobjektet, vars användning och utveckling berörs av bestämmelser som grundar sig på nationella förfaranden som kompletterar skyddet av själva världsarvsobjektet. Skyddszonen kan verkställas till exempel genom planbeteckningar och planbestämmelser. Avgränsningarna av världsarvsobjekten och deras skyddszoner har godkänts och fastställts av Världsarvskommittén, som inrättats genom konventionen för att behandla ärenden som gäller världsarvsförteckningen.

Paragrafen gäller för det första användningen av området innanför avgränsningen av världsarvsobjektet. För det mesta gäller inom världsarvsobjektets område objektvisa bestämmelser som baserar sig på skydd eller planbestämmelser som fastställer specialvillkor för områdesanvändningen. Således blir paragrafen tillämplig särskilt i en situation där planen för objektet ska ändras. Dessutom ska paragrafen gälla en plan eller ett tillståndsärende för ett område utanför världsarvsobjektet när planen eller tillståndets sannolikt påverkar bevarandet av objektets särskilda universella värde. På så sätt säkerställs att ändringarna i närheten av världsarvsobjekt åtminstone är kontrollerade när en skyddszon saknas eller visar sig vara otillräcklig jämfört med områdesanvändningens verkningar. Å andra sidan medför paragrafen nödvändigtvis inga åtgärder, om den planerade områdesanvändningen i skyddszonen inte kan påverka bevarandet av världsarvsobjektets värde.

Det särskilda universella värdet är objektspecifikt. Det grundar sig på kriterier som Världskommittén uppställt och har fastställts när objektet tagits upp på världsarvsförteckningen. Samma objekt kan uppfylla flera kriterier, För att uppnå och bevara ett särskilt universellt värde ska objektet också uppfylla integritetsvillkoret och tryggas genom tillräckliga skydds- och vårdåtgärder. Kulturarvsobjekt ska dessutom uppfylla autenticitetsvillkoret. Integriteten hänger samman med objektet som helhet och dess orördhet och autenticiteten med hur sanningsenligt och trovärdigt objektets värden tar sig uttryck i dess karaktärsdrag.

När verkningarna av planen eller beviljandet av tillstånd med tanke på ett världsarvsobjekts särskilda universella värde bedöms ska utgångspunkten således vara de motiveringar för godkännande som Världskommittén fastställt. I fråga om ett aktuellt projekt kan bedömningen dock förutsätta en fördjupad utredning av objektets värden och vilka karaktärsdrag hos objektet som ger uttryck för dem.

Enligt 1 mom. ska det bedömas vilka betydande direkta och indirekta konsekvenser genomförandet av planen sannolikt har för världsarvsobjektets särskilda universella värde, om objektet finns inom ett område som påverkas av den plan som utarbetas. Om planen gäller ett område innanför avgränsningen av ett världsarvsobjekt, har den i regel sådana betydande konsekvenser för världsarvsobjektets särskilda universella värde som ska utredas och bedömas. I skyddszonen och utanför den ska omfattningen av planens verkningsområde fastställas på basis av planens innehåll och omfattning samt det särskilda universella värdet för världsarvsobjektet i fråga. Om till exempel ett världsarvsobjekts särskilda universella värde baserar sig på landskapsmässiga värden och planen kan påverka dessa, kunde verkningsområdet sträcka sig till världsarvsobjektet, även om planen gäller ett område utanför skyddszonen. Det centrala i fråga om tillräckligheten för de utredningar som avses i momentet är deras kvalitet. Utredningen och bedömningen av verkningarna på ett världsarvsobjekt kan vid behov göras separat, men den kan också ingå i andra utredningar och bedömningar.

Om det finns ett världsarvsobjekt inom planens verkningsområde ska det enligt 2 mom. säkerställas att objektets särskilda universella värde bevaras. Detta ska beaktas vid valet av det planalternativ på basis av vilket planen utarbetas samt närmare vid styrningen av byggande som baserar sig på planen. Vid utarbetandet av planen ska man också hålla ögonen på om det genom planläggning är möjligt att stärka de världsarvsobjektets drag, som dess särskilda värde ger uttryck för.

I 3 mom. föreskrivs att det vid behandlingen av placeringstillstånd på ett område som saknar detaljplan ska säkerställas att beviljandet av tillstånd inte försvårar bevarandet av världsarvsobjektets särskilda universella värde. Momentet gäller förutsättningarna för placeringstillstånd utanför detaljplaneområdet. Inom detaljplaneområdet styr planen byggandet så, att det inte behövs särskilda bestämmelser om det. Utanför detaljplaneområdet är förutsättningen för placeringstillstånd enligt 211 § 1 mom. 9 punkten att byggandet inte försvårar bevarandet av särskilda natur- eller kulturmiljövärden. I världsarvsobjektet och dess skyddszon, men också utanför skyddszonen ska man säkerställa att objektets särskilda universella värde bevaras, när tillståndet sannolikt kan påverka det.

Om en ansökan om bygglov utanför detaljplaneområdet avslås på grund av att beviljande av lovet skulle försvåra bevarandet av världsarvsobjektets särskilda universella värde och fastighetsägaren på grund av att tillstånd förvägrats inte kan använda sitt område för verksamhet som medför skäligen ekonomisk vinning, har fastighetsägaren rätt att få ersättning av staten för olägenheten. Bestämmelsen tillämpas när ingen annan förutsättning hindrar beviljandet av bygglov. Bestämmelsen är också efterställd i förhållande till ersättningsrätt som föreskrivs annan-

stans i denna lag eller i någon annan lag. Om fastighetsägaren till exempel på grund av en speciallag eller en planbestämmelse som gäller skydd av ett världsarvsobjekt har rätt till ersättning på grund av att byggande förhindras, har fastighetsägaren inte rätt till ersättning med stöd av denna paragraf. Till exempel den rätt till ersättning för avslag på en ansökan om tillstånd att rubba en fast fornlämning som föreskrivs i 12 § i lagen om fornminnen åsidosätter den ersättning som föreskrivs i denna paragraf. Också den i 357 § föreskrivna ersättningen för att en ansökan om bygglov avslås på grund av en begränsning som följer av 66 § i naturvårdslagen åsidosätter ersättningen enligt denna paragraf. Vid bedömningen av om avslaget på tillståndsansökan har berott på en begränsning som avses i 7 § 3 mom., har utöver motiveringen till avslagsbeslutet närings-, trafik- och miljöcentralens eller Museiverkets utlåtande om godkännande av tillståndsansökan betydelse med tanke på världsarvsobjektets särskilda universella värde.

8 §. Samernas rättigheter. I paragrafen föreslås bestämmelser om samernas rättigheter. I den gällande lagen finns inga bestämmelser om samernas rättigheter.

Enligt 1 mom. ska vid planeringen av områdesanvändning som utsträcker sig till eller har konsekvenser för samernas hembygdsområde särskild vikt fästas vid samernas rätt att bevara och utveckla sin kultur samt att utöva sina traditionella näringar. Till exempel när en plan utarbetas ska man således sträva efter att finna en lösning som med beaktande av planens mål och andra bestämmelser om planeringen av områdesanvändningen så bra som möjligt stöder och främjar tillgodoseendet av de rättigheter som tillkommer samerna som urfolk och som tryggas i grundlagen.

I 2 mom. föreskrivs dessutom om ett förbud mot försämring som kompletterar den skyldighet att fästa vikt vid samernas rätt som föreskrivs i 1 mom. En plan som utsträcker sig till eller har konsekvenser för samernas hembygdsområde ska inte i mer än ringa utsträckning få försämra samernas rätt att bevara och utveckla sin kultur samt att utöva sina traditionella näringar. En sådan plan ska alltså utarbetas så att den inte i mer än ringa utsträckning försämrar samernas möjligheter att utöva de grundlagsenliga rättigheter som tillkommer dem som urfolk.

Samerna som urfolk har enligt 17 § 3 mom. i grundlagen rätt att bevara och utveckla sitt språk och sin kultur. Genom denna bestämmelse tryggas bland annat utövandet av sådana traditionella näringar som hör till samernas kulturformer, såsom renskötsel, fiske och jakt. Samerna har också enligt 121 § 4 mom. i grundlagen inom sitt hembygdsområde språklig och kulturell autonomi enligt vad som bestäms i lag. Dessutom innebär artikel 27 i Internationella konventionen om medborgerliga och politiska rättigheter (nedan *MP-konventionen*) enligt FN:s kommitté för mänskliga rättigheter bland annat en skyldighet att planera och genomföra ekonomiska åtgärder så att lönsamheten för samernas näringar, såsom renskötsel, bibehålls.

De bestämmelser om samernas rättigheter som föreslås i paragrafen tryggar tillgodoseendet av de materiella skyldigheter som grundar sig på grundlagen och MP-konventionen. Bestämmelserna ska tolkas och tillämpas på ett grundrättighetspositivt sätt och med beaktande av FN:s kommitté för mänskliga rättigheters praxis gällande artikel 27 i MP-konventionen. Bestämmelserna skyddar för sin del de rättigheter som karakteriseras som kollektiva och som tillkommer samerna som urfolk. På samma sätt som grundlagen skyddar bestämmelserna samernas kulturformer.

2 kap. **Myndigheter**

9 §. Miljöministeriets uppgifter. I paragrafen föreskrivs om miljöministeriets uppgifter. Paragrafen motsvarar till sitt innehåll den gällande regleringen.

Enligt 1 mom. ska miljöministeriet svara för den allmänna utvecklingen och styrningen av planeringen av områdesanvändningen och av byggnadsväsendet. I detta ingår bland annat utvecklande av lagstiftningen och anvisningarna om tillämpningen av dem samt utvecklingsarbete. Miljöministeriets uppgifter ska också omfatta uppföljningen av områdesanvändningen. Om uppföljningsuppgiften föreskrivs för närvarande endast i förordning.

Enligt 2 mom. ska miljöministeriet också svara för den allmänna utvecklingen och styrningen av havsplaneringen samt för samarbetet med grannländerna inom havsplaneringen.

Enligt 3 mom. ska miljöministeriet även uppfylla de förpliktelser som medlemsstaterna åläggs genom Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 305/2011 om fastställande av harmoniserade villkor för saluföring av byggprodukter och om upphävande av rådets direktiv 89/106/EG, nedan byggproduktförordningen. Miljöministeriet ska sköta samordningen av de tekniska krav som myndigheterna inom området ställer upp.

Enligt 4 mom. får närmare bestämmelser om miljöministeriets uppgifter utfärdas genom förordning av statsrådet.

10 §. Närings-, trafik- och miljöcentralens uppgifter. I paragrafen föreskrivs om närings-, trafik- och miljöcentralens uppgifter.

Det föreslås att närings-, trafik- och miljöcentralernas främjande uppgift enligt 1 mom. preciseras jämfört med gällande reglering genom tillfogande av skyldigheterna att informera kommunerna om ändringar i lagstiftningen som påverkar områdesanvändningen och styrningen av byggandet samt stödja kommunerna vid tillämpningen av bestämmelserna om områdesanvändningen och styrningen av byggandet. Närings-, trafik- och miljöcentralen kunde utföra främjande uppgifter i samband med i denna lag föreskrivna utvecklingssamtal och myndighets- och arbetsförhandlingar om planerna, genom att ge råd om tillämpningen av bestämmelserna till byggnadstillsyner samt genom att skapa nätverk mellan små och stora byggnadstillsyner för förmedling av sakkunskap mellan sedvanliga och krävande byggnadstillsyner för utredande av frågor och tolkningar som uppkommer vid tillståndsbehandlingen av krävande byggnadsobjekt. Närings-, trafik- och miljöcentralen kunde inom ramen för sina resurser och på basis av prövning i det enskilda fallet också ordna utbildning eller infotillfällen för kommunerna om aktuella frågor som gäller tillämpningen av denna lag, delta i utvecklingsprojekt i samband med planläggningsverksamheten eller byggnadstillsyner samt ge kommunerna experthjälp. Närings-, trafik- och miljöcentralens främjande uppgift begränsar inte de avgöranden som kommunen själv fattar inom ramen för sin befogenhet.

I 2 mom. föreskrivs om närings-, trafik- och miljöcentralens övervakningsuppgift vid områdesanvändningen. Det föreslås att övervakningsuppgiften i samband med planläggning och annan områdesanvändning ska utvidgas jämfört med gällande lagstiftning. Närings-, trafik- och miljöcentralen ska övervaka att de riksomfattande målen för områdesanvändningen beaktas vid planläggning och annan områdesanvändning och att bestämmelserna i denna lag iakttas. Övervakningen ska alltså gälla utarbetandet av planer, stadsregionplaner och byggnadsordningar samt de bestämmelser som gäller växelverkan och konsekvensbedömning i samband med förfarandet för beredning av dem. Övervakningen ska också omfatta bestämmelserna om tillståndsförfaranden enligt denna lag till den del som närings-, trafik- och miljöcentralen har besväringsrätt i fråga om beslut som gäller tillstånd. I fråga om byggande föreslås det att övervakningsuppgiften ska slopas i sin helhet.

Närings-, trafik- och miljöcentralens uppgifter ändrades 2017 så att styrningsuppgiften slopades och övervakningsuppgiften inskränktes till att gälla ärenden som har verkningar som är riksomfattande eller betydande på landskapsnivå. De ändringar som nu föreslås återställer närings-, trafik- och miljöcentralens övervakningsuppgifter till en situation som ligger nära den som rådde före 2017. För närings-, trafik- och miljöcentralerna föreskrivs i motsats till den lag som gällde före 2017 inte någon övervakningsuppgift i fråga om kommunernas områdesanvändning. Också detta betonar för sin del närings-, trafik- och miljöcentralens konsulterande roll för kommunerna samt övervakningsuppgiftens syfte som övervakning av beslutens lagenlighet.

11 §. Landskapsförbundets uppgifter. Enligt paragrafen ska landskapsförbundet sköta planeringen av områdesanvändningen på landskapsnivå samt havsplaneringen. Paragrafen motsvarar i övrigt 19 § i den gällande lagen, men i den har landskapets planeringsuppgift begränsats till att endast gälla planeringen av områdesanvändningen. Detta beror på att avsikten inte längre är att i lagen föreskriva om landskapets övriga planering än planeringen av områdesanvändningen. Motsvarande paragraf om uppgifterna för planeringen på landskapsnivå som i 25 § i den gällande lagen föreslås inte längre ingå i lagen.

12 §. Kommunens uppgifter. I 1 mom. föreskrivs om kommunens uppgifter. Kommunen ska sköta områdesplaneringen, styrningen av och tillsynen över byggandet samt utövandet av markpolitiken på sitt område. Kommunen ska ha tillräckliga resurser och tillräcklig sakkunskap till sitt förfogande för dessa uppgifter. Momentet motsvarar 20 § 1 mom. i den gällande lagen.

Framför allt i kommuner med ett stort eller relativt stort invånarantal ska en ändamålsenlig skötsel av uppgifterna för kommunens planeringsväsende anses förutsätta att kommunen i sin tjänst har en planläggare som har tillräcklig behörighet. Av denna anledning ska i 2 mom. på samma sätt som nu föreskrivas att en kommun vars invånarantal överstiger 6 000, ska ha en planläggare som har den behörighet som skötseln av kommunens planläggningsuppgifter förutsätter. Planläggaren kan också vara gemensam för flera kommuner. Kommunen kan också med stöd av ett avtal låta en planläggare anställd hos en annan kommun eller hos en samkommun sköta uppgiften. Momentet motsvarar 20 § 2 mom. i den gällande lagen.

Även i en kommun med över 6 000 invånare kan förhållandena i enskilda fall vara sådana, att det med beaktande av uppgifternas omfattning och kvalitet inte kan anses vara nödvändigt med en planläggare. Av denna anledning och för att säkerställa tillräcklig flexibilitet ska miljöministeriet enligt 3 mom. ha rätt att av särskilda skäl för viss tid bevilja kommunen undantag från förpliktelsen enligt 2 mom. Ett särskilt skäl kan till exempel vara sådana förhållanden i kommunen där planläggningsuppgifterna i förhållande till kommunens invånarantal är relativt få eller av omständigheterna beroende problem att anställa en gemensam planläggare för kommuner. Paragrafen motsvarar 20 § 3 mom. i den gällande lagen.

13 §. Behörighet hos den som utarbetar en plan. I paragrafen föreskrivs om behörigheten hos den som utarbetar en plan. Den som utarbetar en plan ska ha för planeringsuppgiften lämplig högskoleexamen och tillräcklig erfarenhet med tanke på uppgiftens svårighetsgrad. Bestämmelsen motsvarar gällande reglering av behörigheten hos den som utarbetar en plan.

Vid bedömningen av den avlagda högskoleexamens lämplighet samt den erfarenhet som bestämmelsen kräver ska det i enlighet med planläggningsuppgiftens krav fästas vikt vid bland annat kännedomen om samhällsutveckling, byggnadskultur, miljö-, landskaps- och trafikfrågor i samband med planläggning samt ekonomiska och sociala frågor. Det ska även fästas vikt vid växelverkan och beslutsfattande när planen görs upp samt, beroende på plannivå, kännedom om byggnadsplanerings- och fastighetstekniska frågor i anslutning till genomförandet av planen. Framför allt omfattande eller annars betydande planläggningsuppgifter förutsätter i allmänhet

en kombination av den yrkeskunskap som flera personers erfarenhet och utbildning medför. I detta sammanhang betonas vid bedömningen av behörigheten för den person som ansvarar för utarbetandet av planen framför allt förmågan att hantera och leda planläggningsarbetet som helhet.

14 §. Myndigheternas uppföljningsuppgifter. I paragrafen föreskrivs om uppföljningen av områdesanvändningen. Paragrafen motsvarar till sitt innehåll huvudsakligen 2 § i den nuvarande markanvändnings- och byggförordningen.

Enligt 1 mom. ska miljöministeriet ordna uppföljningen av områdesanvändningens och den byggda miljöns tillstånd och utveckling. Ministeriet behöver tillräckliga uppgifter om läget och utvecklingsutsikterna i fråga om områdesanvändningen och den byggda miljön i hela landet så att det på allmän nivå kan utveckla och styra planeringen av områdesanvändningen. Med hjälp av uppföljningsinformationen ska ministeriet kunna bedöma livsmiljöns tillstånd och dess utvecklingstrender, verkningen av styrmedlen för områdesanvändningen samt genomförandet av planläggningen och dess effekter på miljön.

Enligt 2 mom. ska närings-, trafik- och miljöcentralen inom sitt verksamhetsområde sörja för den uppföljning av områdesanvändningens och den byggda miljöns samt kultur- och naturmiljöns tillstånd och utveckling som förutsätts för uppgiften att främja kommunernas områdesanvändning och ordnandet av byggnadsväsendet. Uppgifterna behövs för att närings-, trafik- och miljöcentralen ska kunna ge experthjälp till kommunerna vid utarbetandet av planer och annan områdesanvändning. Man kan dock slopa registreringen av uppgifter i riksomfattande uppföljningssystem vid närings-, trafik- och miljöcentralerna, eftersom uppgifterna fås genom det nya datasystemet för den byggda miljön.

Enligt 3 mom. ska landskapsförbundet inom sitt område sörja för den uppföljning av områdesanvändningens, regionstrukturens och naturmiljöns tillstånd och utveckling som planeringen av områdesanvändningen på landskapsnivå förutsätter.

Enligt 4 mom. ska kommunen inom sitt område sörja för den uppföljning av områdesanvändningens, byggandets och den byggda miljöns samt kultur- och naturmiljöns tillstånd och utveckling som skötseln av planläggnings- och byggnadsväsendet förutsätter.

3 kap. **Riksomfattande mål för områdesanvändningen**

15 §. Syftet med och innehållet i de riksomfattande målen för områdesanvändningen. Syftet med de riksomfattande målen för områdesanvändningen ska vara att främja och säkerställa att de riksomfattande och internationella behoven i fråga om områdesanvändningen och regionstrukturen tillgodoses. Syftet med och uppgifterna för de riksomfattande målen för områdesanvändningen, beredningen, besluten om dem samt rättsverkningarna kvarstår i huvuddrag likadana som i gällande lag.

De riksomfattande målen för områdesanvändningen främjar i enlighet med lagens allmänna mål uppfyllandet av principerna för hållbar utveckling inom områdesanvändningen och planeringen av den. Genom målen tryggas också genomförandet av internationella fördrag. Syftet med målen är att fastställa och samordna de nationella behoven inom statens olika sektorer gällande områdesanvändningen och regionstrukturen samt att främja genomförandet av dem genom områdesanvändning och planeringen av den. Genom målen ska det också vara möjligt att inom områdesanvändningen trygga förutsättningarna för genomförande av nationella projekt och områdesanvändningslösningar.

I 2 mom. fastställs vad de riksomfattande målen för områdesanvändningen kan gälla. Målen inriktas på ärenden som med tanke på regionstrukturen, områdesanvändningen, trafiksystemet, trafik-, transport- och kommunikationsförbindelserna eller energiförsörjningen är av internationell eller nationell betydelse, har en internationellt eller nationellt betydande inverkan på kultur- eller naturarvet eller en nationellt betydande inverkan på begränsningen av och anpassningen till klimatförändringen, på den biologiska mångfalden, på en hållbar användning av naturresurserna eller på möjligheterna att undvika miljöolägenheter.

Den internationella betydelse som avses i 2 mom. 1 punkten hänför sig till frågor om gränsöverskridande utveckling av områdesanvändningen eller regionstrukturen eller förpliktelser enligt internationella fördrag. På motsvarande sätt definieras nationell betydelse som att frågan har betydelse eller verkningar i hela landet eller ett område som är mer omfattande än ett landskap. Sådana är många frågor och områdesbehov som har samband med regionstrukturen, trafiksystemet, energiförsörjningen och utvecklingen av för samhällets övriga verksamhet centrala funktioner och infrastruktur eller till exempel tryggheten av landets försvar.

Den internationella eller nationella betydande inverkan på kultur- eller naturarvet enligt 2 mom. 2 punkten riktar sig till världsarvsobjekt, nationellt värdefulla landskapsområden, byggda kulturmiljöer av riksintresse och arkeologiska objekt av riksintresse samt internationell fördrag som gäller dessa. Det internationella och nationella naturarvet hänger framför allt samman med naturskyddsprogram och naturvärden som tryggas genom internationella fördrag.

Lösningarna för utveckling av områdesanvändningen och region- och bebyggelsestrukturen har ofta betydande verkningar för den i 2 mom. 3 punkten avsedda klimatförändringen och den ekologiska hållbarheten i stort genom bland annat trafikmängden och fördelningen av transportsätt eller placeringen av med tanke på miljöverkningscentrala funktioner, såsom industri och energiproduktion. För främjande av naturens mångfald och genomförande av de internationella förpliktelser som gäller det är det av nöden att utöver naturskyddsområden även andra med tanke på naturens mångfald värdefulla områden och ekologiska förbindelser tas i beaktande inom områdesplaneringen och planeringen av den och att statsrådet kan meddela målsättningar som främjar genomförandet av dem. Vad gäller den hållbara användningen av naturresurser betonas i de riksomfattande målen för områdesanvändningen samordningen av användningen av naturresurser och dess miljöverkningsmed övriga områdesanvändningsbehov.

Målet att undvika betydande miljöolägenheter kunde gälla lösningar för områdesanvändningen som har betydande verkningar till exempel på anpassningen till klimatförändringen, trafikens och produktionsverksamhetens utsläpp, buller och andra hälsoolägenheter eller olycksrisker som inverkar på miljön.

Enligt 3 mom. ska syftet med lagens 1 § och bestämmelserna om planeringen av områdesanvändningen beaktas när de riksomfattande målen för områdesanvändningen sätts. Med detta betonas att man genom målen främjar hållbar utveckling och å andra sidan det att målen främjar lagens krav på planeringen av områdesanvändningen ur ett riksomfattande perspektiv.

De riksomfattande målen för områdesanvändningen ges närmast i textform. Vid behov kan man använda kartor eller andra presentationsmetoder. De riksomfattande målen för områdesanvändningen kunde utgöras av mål som styr områdesanvändningen till exempel för att begränsa klimatförändringen eller mer konkreta mål i form av specialvillkor och uppdrag som inriktas på viss områdesanvändning eller ett visst område.

16 §. Beredning av och beslut om riksomfattande mål för områdesanvändningen. Statsrådet ska besluta om målen i sitt allmänna sammanträde. Med tanke på ärendets betydelse är det motiverat

att reservera riksdagen en möjlighet att ta ställning till de mål som presenterats innan statsrådet beslutar om dem. Miljöministeriet ansvarar för beredningen av målen. Målen ska beredas med de övriga ministerier och myndigheter som berörs av saken. Dessutom betonas i paragrafen att beredningen ska basera sig på en dialog mellan olika aktörer.

Beredningen av målen ska grunda sig på identifiering av nationella behov och en bedömning av deras betydelse på basis av situationen och utvecklingsutsikterna för områdesanvändningen samt på en samordning av behoven. Bedömningen av målens aktualitet och uppföljningen av genomförandet av målen ska vara en central del av beredningen.

Det föreslås att bestämmelsen om beredningen av målen kompletteras så att skyldigheterna enligt förordningen om konsekvensbedömning och ett utlåtandeförfarande gällande förslag ska tas in i lagen. I fråga om utlåtandeförfarandet föreslås att utlåtande utöver av landskapsförbunden också ska begäras av kommunerna alltid när ärendet berör dem. Detta är motiverat eftersom kommunernas planläggning har en mer central roll än tidigare när det gäller uppfyllande av mål, medan landskapsplanläggningen fokuserar på frågor på landskapsnivå med mer begränsade rättsverkningar än för närvarande. För tydlighetens skull är det skäl att även begära utlåtande av sametinget, om de riksomfattande målen för områdesanvändningen gäller samernas hembygdsområde eller kan påverka samernas rättigheter som urfolk.

Det föreslås att paragrafen om beredningen av målen ska preciseras så att beredningen ska grunda sig på en växelverkan mellan olika aktörer samt på uppföljning av de nationella behoven med avseende på områdesanvändningen. Växelverkan omfattar utöver dialog med för ärendet centrala myndighetsaktörer, organisationer och andra motsvarande även skapande av förutsättningar för offentlig debatt. Den riksomfattande uppföljning av områdesanvändningen som fogats till paragrafen är också central med tanke på den offentliga debatten, eftersom man genom den kan ta upp betydelsen av områdesanvändningen och region- och bebyggelsestrukturen samt utvecklingsbehoven som en del av övrig samhällsutveckling.

Vid beredningen av de riksomfattande målen för områdesanvändningen ska deras miljökonsekvenser och andra konsekvenser utredas och bedömas på det sätt som föreskrivs i lagen om bedömning av miljökonsekvenserna av myndigheters planer och program (200/2005). Närmare bestämmelser om förfarandet vid beredningen av riksomfattande mål för områdesanvändningen får utfärdas genom statsrådets förordning.

17 §. Rättsverkningar av de riksomfattande målen för områdesanvändningen. Enligt paragrafen ska de riksomfattande målen för områdesanvändningen beaktas vid planläggningen och i de statliga myndigheternas verksamhet.

Målen ska beaktas i landskaps-, general- och detaljplaneringen till de delar och på det sätt som varje plans uppgift och syfte förutsätter och möjliggör. Planer som är centrala för regionstrukturen och områdesanvändningen bereds och besluten fattas på olika håll inom statsförvaltningen. Därför är det viktigt att de statliga myndigheternas verksamhet stöder och främjar uppnåendet av målen.

Den föreslagna ordalydelsen möjliggör den flexibilitet som behövs för samordningen av riksomfattande och andra mål, men förutsätter att man ser till att genomförandet av de riksomfattande målen främjas. Beaktande betyder agerande på ett sätt som stämmer överens med de riksomfattande målen för områdesanvändningen och inte minskar möjligheterna att genomföra dem. Främjande innebär mer aktiva tillvägagångssätt och lösningar för att främja genomförandet av målen.

4 kap. Landskapsplan

Allmänt

Landskapsplanens roll som en plan som styr den övriga planläggningen är mer begränsad i systemet för planering av områdesanvändningen än för närvarande. I landskapsplanen betonas planläggningens översiktlighet och inriktning endast på behandling av ärenden med betydelse på riksomfattande nivå och landskapsnivå. Också det informativa innehåll som för närvarande belastar landskapsplanen minskas.

Utgångspunkten ska vara att i landskapsplanen presenteras principerna för utvecklingen av landskapets regionstruktur, trafiksystemet och trafiknätet på riksnivå och landskapsnivå samt landskapets grönstruktur. Förändringen jämfört med gällande reglering är betydande, eftersom det bland bestämmelserna om landskapsplaner för närvarande inte finns någon bestämmelse om vad som ska ingå i landskapsplanen. Dessutom kan landskapsplanen också innehålla annat som behövs med tanke på utvecklingen av landskapet. Alla nämnda frågor ska behandlas i landskapsplanen endast i den mån och med den noggrannhet som behövs med tanke på de riksomfattande målen eller landskapets mål för områdesanvändningen.

Ändringen jämfört med nuläget ska också gälla landskapsplanens rättsverkningar, det vill säga landskapsplanens tjänande som ledning för övrig planering och myndighetsverksamhet. För närvarande tjänar landskapsplanen i sin helhet till ledning för övrig planering och myndighetsverksamhet, särskilt för den kommunala planläggningen. I det nya systemet för planering ska landskapsplanen tjäna till ledning för övrig planering och myndighetsverksamhet endast i fråga om principerna för utvecklingen av landskapets regionstruktur, trafiksystemet och trafiknätet på riksnivå och landskapsnivå samt landskapets grönstruktur. Detta accentuerar landskapsplanens roll som en långsiktig översiktlig plan.

18 §. Landskapsplanens syfte och innehåll. I paragrafen föreskrivs om landskapsplanens syfte och innehåll.

Enligt 1 mom. är syftet med landskapsplanen att ange den långsiktiga utveckling som eftersträvas i landskapet och skapa förutsättningar för en hållbar utveckling av landskapets områdesanvändning och regionstruktur. I landskapsplanen betonas således planläggningens översiktlighet och inriktning endast på behandling av ärenden med betydelse på riksomfattande nivå och landskapsnivå, framför allt på lång sikt. Landskapsplanens roll som en plan som styr den övriga planläggningen är mer begränsad än för närvarande.

Enligt 2 mom. ska landskapsplanen innehålla principer för utvecklingen i fråga om landskapets regionstruktur, trafiksystemet och trafiknätet på riksnivå och landskapsnivå samt landskapets grönstruktur. I bestämmelsen fastställs tydligare än i gällande lag vad som ska anges i planen. Presenterande av principerna för utvecklingen innebär att landskapsplanen särskilt fokuserar på fastställande av målen, inriktningen och principerna för utvecklingen av landskapets områdesanvändning i stället för på enskilda lösningar gällande områdesanvändningen. I det sätt som landskapsplanen presenteras på betonas således användningen av beteckningar av samma typ som den gällande lagens utvecklingsprincipbeteckningar, men det ska också i fortsättningen vara möjligt att använda områdesreserveringsbeteckningar som anger områdets användningsändamål samt beteckningar som beskriver områdets egenskaper. I landskapsplanen betonas också användningen av planeringsbestämmelser som styr kommunernas och andra myndigheters planering av områdesanvändningen. Landskapsplanernas innehåll och framställningssätt har under de senaste åren redan i mångt och mycket utvecklats i denna riktning.

Enligt 2 mom. 1 punkten ska i landskapsplanen innehålla principer för utvecklingen av landskapets regionstruktur. Till regionstrukturen hör enligt 3 § centrumen och trafikförbindelserna mellan dem samt infrastrukturen för teknisk service till den del de har nationell betydelse eller betydelse för landskapet. Till regionstrukturen hör landskapets olika stora centrums förhållande till varandra. Infrastrukturen för teknisk service ska omfatta stamnätets kraftledningar, vatten och avlopp, avfallshantering samt cirkulär ekonomi.

Till landskapets regionstruktur hör inte kommunens, stadens eller stadsregionens bebyggelsestruktur eller anvisande av placeringen av stora detaljhandelsenheter med betydelse på landskapsnivå i landskapsplanen. I regionstrukturen ska inte heller ingå bestämmande av utsträckningen av en kommuns områden för centrumverksamhet. Dessa avgörs i den kommunala planläggningen. Regionstrukturen ska inte heller omfatta områden för energiproduktion, områden för industri eller annan näringsverksamhet, områden för utnyttjande av naturresurser, såsom områden för torvproduktion, gruvverksamhet eller marktäkt, eller Försvarsmaktens områden.

Enligt 2 mom. 2 punkten ska landskapsplanen innehålla principerna för utvecklingen av trafiksystemet och trafiknätet på riksnivå och landskapsnivå. Trafiksystemet och utvecklandet av det ska i planen behandlas till den del som det handlar om områdesanvändningsfrågor. Avsikten är alltså inte att genom landskapsplanen avgöra till exempel tillhandahållandet av trafiktjänster i landskapet, utan i utvecklandet av trafiksystemet i landskapsplanen ingår utöver trafikleder och terminaler skapande av behövliga förutsättningar inom områdesanvändningen, bland annat för kollektivtrafikens och transporttjänsternas verksamhet. Trafiknät av betydelse på riksnivå och landskapsnivå och utvecklingen av dem ska behandlas översiktligt och samordnas med övrig områdesanvändning. I landskapsplanen ska också kunna behandlas de verkningar och begränsningar som utvecklandet av trafiken och trafiksystemet medför, om det behövs för tryggheten av trafiksystemets funktion och utvecklingsmöjligheter eller samordningen av trafiken och övriga funktioner. Sådana frågor är till exempel flygplatsbuller.

Enligt 2 mom. 3 punkten ska landskapsplanen innehålla principer för utvecklingen i fråga om utvecklingen av landskapets grönstruktur. I landskapsplanen framställs principerna för utvecklingen av landskapets grönstruktur med tanke på de olika områden som hör till grönstrukturen och kopplingarna mellan dem, ekologiska förbindelser, naturens mångfald, rekreations- och landskapsvärden samt klimatförändringen. Principerna för utvecklingen av grönstrukturen ska granskas som en helhet, så att bland annat kopplingarna mellan områden beaktas på det sätt som planeringsnivån förutsätter.

Grönstrukturen ska omfatta områden av betydelse för skydd och rekreation på landskapsnivå samt områden av betydelse på landskapsnivå för kopplingarna mellan områden, ekologiska förbindelser, naturens mångfald, rekreationsvärden eller klimatförändringen. En del av dessa områden kan omfattas av begränsningar av områdesanvändningen, men till grönstrukturen kan också höra områden som inte är behäftade med sådana begränsningar.

Grönstrukturens innehåll och rättsverkningar motsvarar huvudsakligen landskapsplanerna enligt gällande lag. En ändring jämfört med nuvarande är dock att det inte längre finns någon skyldighet att i landskapsplanerna anvisa områden som omfattas av program och beslut enligt 7 och 77 § i naturvårdslagen. Dessa områden har skyddats eller kommer att skyddas med stöd av naturvårdslagen. Anvisandet av redan skyddade områden i de nuvarande landskapsplanerna är närmast informativt. I framtiden ska naturvärdena för dessa områden beaktas direkt på alla planeringsnivåer på basis av planernas kvalitativa krav. Uppgifterna om och avgränsningarna av skyddsområden fås direkt ur statens geografiska datamängder.

Enligt 3 mom. ska skillnaderna i de regionala förhållandena och behoven beaktas när principerna för utvecklingen anges. När det gäller grönstrukturen ska principerna för utveckling framställas i landskapsplanen med beaktande av landskapets regionala förhållanden samt skillnaderna i de regionala behoven. Behovet av att framställa grönstrukturen och de ekologiska förbindelserna är störst i tätbebyggda områden och växande stadsregioner, eftersom trycket på områdesanvändningen är störst i dessa områden. Utanför dem betonas i framställningen av grönstrukturen de ekologiska förbindelsernas, rekreationsrutternas och naturturismens behov i närheten av städer, så att man kan säkerställa grönstrukturen som helhet i dessa områden.

Enligt 4 mom. kan landskapsplanen också innehålla annat som behövs med tanke på utvecklingen av landskapet. Sådant kunde till exempel vara områden som ansluter till utnyttjande av naturresurser, såsom områden för gruvverksamhet, torvproduktion eller marktäkt, områden för energiproduktion, såsom till exempel områden för vindkraftverk, områden för industri och annan näringsverksamhet, Försvarsmaktens områden och kulturarvsområden.

Enligt 5 mom. behandlas i landskapsplanen sådant som avses i 2 och 3 mom. endast i den mån och med den noggrannhet som behövs med tanke på de riksomfattande målen eller landskapets mål för områdesanvändningen. Den bestämmelse i gällande lag som gäller anvisande av områdesreserveringar för samordning av områdesanvändningen i flera kommuner än en utgår. Den föreslagna bestämmelsen betonar landskapsplanens roll som en översiktlig plan där man endast framställer frågor som gäller områdesanvändningen på riksnivå eller landskapsnivå.

19 §. Utarbetande och godkännande av landskapsplan. I paragrafen föreskrivs om utarbetande och godkännande av landskapsplan. Bestämmelserna i paragrafen motsvarar bestämmelserna om utarbetande och godkännande av landskapsplanen i den gällande lagen.

Enligt 1 mom. ska landskapsförbundet se till att en landskapsplan utarbetas och att planen hålls aktuell och utvecklas i den mån det behövs.

Enligt 2 mom. ska en landskapsplan på samma sätt som för närvarande kunna utarbetas också etappvis eller delområdesvis, det vill säga om ett visst tema eller för ett begränsat område som är mindre än landskapet. När en landskapsplan utarbetas delområdesvis ska det på motsvarande sätt som enligt nuvarande bestämmelse tillsättas ett organ vid landskapsförbundet för att styra beredningen av planen. Organets medlemmar ska föreslås av de berörda kommunerna.

Enligt 3 mom. ska landskapsplanen på samma sätt som nu godkännas av landskapsfullmäktige

20 §. Kvalitativa krav på landskapsplanen. I paragrafen föreskrivs om de kvalitativa krav på landskapsplanen på vilka ska fästas särskild vikt när landskapsplanen utarbetas. De kvalitativa kraven är liknande som nuvarande krav på landskapsplanens innehåll och utgör grunden för bedömningen av om landskapsplanens innehåll är lagenligt.

I 1 mom. 1 punkten föreskrivs om det *kvalitativa kravet på en ekonomisk, fungerande och hållbar regionstruktur*. Beaktandet av en ekonomisk, fungerande och hållbar regionstruktur förutsätter vid landskapsplaneringen utvecklandet av en sådan regionstruktur som möjliggör utnyttjande av befintliga strukturer, främjar tillgången på och tillgängligheten för tjänster, minskar trafikbehovet och främjar en hållbar trafik. Med tanke på regionstrukturens hållbarhet är det också centralt att utvecklingen av regionstrukturen baserar sig på realistiska bedömningar av befolkningens, arbetsplatsernas och näringarnas utveckling. Kravet motsvarar i fråga om regionstrukturen innehållet i 28 § 3 mom. 1 punkten i den gällande lagen med den ändringen att kravet i stället för nuvarande ändamålsenlighet är att regionstrukturen är ekonomisk, fungerande

och hållbar. En väsentlig ändring är att den samhällsstruktur som ingår i motsvarande nuvarande krav utgår.

I 1 mom. 2 punkten föreskrivs om *det kvalitativa kravet på ett fungerande och hållbart trafiksystem samt med tanke på miljön och ekonomin hållbara arrangemang för trafik och teknisk service.*

En landskapsplan som uppfyller kravet på ett *fungerande och hållbart trafiksystem* ska grunda sig på planering av utveckling av trafiksystemet under landskapsplanens tidsperspektiv och i den ska beaktas olika person- och godstrafikformers behov av områdesanvändning som föranleds av utvecklingsbehov till exempel i samband med trafikens smidighet, ett ökat samarbete mellan trafik- och transportformer, minskade utsläpp av växthusgaser och andra skadliga miljö- och hälsoverknningar av trafiken eller utvecklingsbehov som gäller trafiksäkerheten. Kravet är nytt.

Med tanke på miljön hållbara arrangemang för trafik och teknisk service innebär att man i landskapsplanens lösningar som gäller trafiksystemet och trafiknätet och teknisk service ska förebygga och minska de skadliga miljö-, hälso- och säkerhetskonsekvenser och de risker för sådana som orsakas av trafiken, trafiksystemet samt systemen för teknisk service, skapa förutsättningar för hållbara trafikformer och så effektivt som möjligt utnyttja befintlig infrastruktur. *Med tanke på ekonomin hållbara arrangemang för trafik och teknisk service* innebär att trafiksystemet och systemen för teknisk service utvecklas kostnadseffektivt och motsvarande de beräknade behoven i första hand på basis av befintlig infrastruktur och system samt ett effektivt utnyttjande av redan gjorda stora investeringar. Kravet motsvarar 28 § 3 mom. 3 punkten i den gällande lagen.

I 1 mom. 3 punkten föreskrivs om *det kvalitativa kravet på en hållbar användning av naturresurserna och cirkulär ekonomi.* Principerna om ett hållbart utnyttjande av naturresurser gäller jord, gruvmineraler, torv, vattenresurser samt skogar och åkrar. I landskapsplanen bör man fästa vikt vid att naturresurserna utnyttjas på ett hållbart sätt samt på en ökad cirkulär ekonomi. I landskapsplanen ska man beakta en hållbar användning av naturresurserna samt behoven att utveckla den cirkulära ekonomin i landskapet samt förhållandena i området och miljöns särdrag. För att förbättra förutsättningarna för bioekonomi och cirkulär ekonomi bör även en fungerande logistik beaktas. Som ett led i den hållbara användningen av naturresurser bör i landskapsplanerna beaktas tillräckligt enhetliga områden med tanke på jord- och skogsbruket. Kravet motsvarar 28 § 3 mom. 4 punkten i den gällande lagen vad gäller naturresurserna. Kravet gällande cirkulär ekonomi är nytt.

I 1 mom. 4 punkten föreskrivs om *det kvalitativa kravet på verksamhetsförutsättningarna för näringslivet.* Med verksamhetsförutsättningarna för näringslivet avses för utvecklingen och förnyandet av landskapets näringar och näringsstruktur gynnsamma förutsättningar inom områdesanvändningen. Verksamhetsförutsättningarna påverkas framför allt av en sådan regionstruktur samt sådana trafiksystem och trafiknät som stöder utnyttjandet av landskapets och dess delars styrkor, resurser och platsfaktorer. Särskild vikt bör fästas vid landskapets centralorters och centralortsnäts samt landsbygdens funktionsförmåga och växelverkan till exempel för främjande av näringarnas synergifördelar. Kravet motsvarar 28 § 3 mom. 5 punkten i den gällande lagen.

I 1 mom. 5 punkten föreskrivs om *det kvalitativa kravet på tryggheten av och värnandet om landskapet och kulturarvet.* Tryggheten av landskapet och kulturarvet förutsätter att bevarandet av landskapets och kulturarvets internationella och riksomfattande värden säkerställs i landskapsplanen. Med internationella värden avses bland annat världsarvsobjekt som representerar

kulturarvet. Den helhet som utgör nationellt viktiga kulturmiljöer grundar sig på nationella inventeringar som utarbetats av myndigheterna och som gäller nationellt värdefulla landskapsområden, byggda kulturmiljöer av riksintresse och arkeologiska objekt av riksintresse. Dessutom ska värnandet om landskapet och kulturarvet förutsätta att landskapets och kulturarvets karaktär och särdrag identifieras i landskapsplanen och att de ska beaktas så att bevarandet av dessa värden främjas. Kravet motsvarar 28 § 3 mom. 6 punkten i den gällande lagen vad gäller landskapet och kulturarvet. Kravet på säkerställande av att de internationella och riksomfattande värdena bevaras är nytt.

I 1 mom. 6 punkten föreskrivs om det *kvalitativa kravet på tryggheten av och värnandet om naturvärden och naturens mångfald*. I naturvärdena ingår såväl den levande som den icke-levande naturens värden. På nationell nivå har de centrala målen för skyddet av naturvärden och naturens mångfald fastställts i naturvårdslagen. En betydande del av de viktiga naturvärdena med tanke på naturens mångfald liksom värdefulla enhetliga naturområden finns dock utanför naturskyddsområdena. Tryggheten av naturvärden och naturens mångfald i landskapsplanen förutsätter att man i landskapsplanen säkerställer bevarandet av värdena i fråga om värdefulla och känsliga områden med tanke på skyddet av naturvärdena och naturens mångfald på internationell och riksomfattande nivå. Med internationella naturvärden avses bland annat världsarvsobjekt som representerar kulturarvet. Värnandet om naturvärden innebär att man i landskapsplanen identifierar och beaktar naturvärdena på landskapsnivå och främjar bevarandet av dem. Kravet motsvarar 28 § 3 mom. 6 punkten i den gällande lagen vad gäller värnandet om naturvärden. Till kravet har vid sidan av naturvärdena fogats naturens mångfald. Kravet gällande tryggheten av naturvärden och naturens mångfald är nytt.

Enligt 28 § 2 mom. i den gällande markanvändnings- och bygglagen ska naturskyddsprogram och naturskyddsbeslut som avses i [7 och 77 § naturvårdslagen \(1096/1996\)](#) samt beslut om att inrätta landskapsvårdsområden som avses i 32 § i nämnda lag tjäna till ledning när planen utarbetas. Motsvarande krav ingår inte i de kvalitativa kraven på landskapsplanen. Enligt den vedertagna lagtolkningen av nuvarande krav ska dessa områden anvisas genom områdesreserveringsbeteckningar i landskapsplanen. Områdena har dock skyddats eller kommer att skyddas med stöd av naturvårdslagen och därför är deras betydelse i de nuvarande landskapsplanerna närmast informativ. I framtiden ska naturvärdena för dessa områden beaktas direkt på alla planeringsnivåer på basis av planernas kvalitativa krav så att bevarandet av deras värden säkerställs. Detta gäller även landskapsplanen.

I 1 mom. 7 punkten föreskrivs om det *kvalitativa kravet på tillräckliga områden som lämpar sig för rekreation och kontinuiteten i grönstrukturen*. I landskapsplanen bör man sörja för att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation på landskapsnivå samt identifiera och beakta sådan grönstruktur på landskapsnivå som har betydelse särskilt för kopplingarna mellan områden och ekologiska förbindelser med tanke på naturens mångfald, rekreation och klimatförändringen. Kravet motsvarar 28 § 3 mom. 7 punkten i den gällande lagen vad gäller tillräckliga rekreationsområden. Kravet gällande kontinuiteten i grönstrukturen är nytt.

Enligt 2 mom. ska landskapsplanen samordnas med landskapsplanerna i landskap som gränsar till planområdet. Kravet på samordning gäller framför allt de delar av landskapsplanen som har betydelse och verkningar för landskapsplanerna för de landskap som gränsar till planområdet. Sådana är framför allt reserveringar gällande riksomfattande och landskapsöverskridande trafikförbindelser och nätverk för teknisk service samt sådana reserveringar som på basis av sin placering och omfattning har betydande verkningar för landskapsplanerna för de landskap som gränsar till planområdet. Kravet motsvarar innehållet i 28 § 1 mom. om kraven på landskapsplanens innehåll i den nuvarande markanvändnings- och bygglagen vad gäller samordningen. De nuvarande kraven på beaktandet av de riksomfattande målen för områdesanvändningen och

fästande av vikt vid de särskilda behov som förhållandena i landskapet betingar som ingår i momentet i fråga bortfaller som obehövligen. Fästande av vikt vid de särskilda behov som förhållandena i landskapet betingar hör till förbundets grundläggande uppgifter vid utarbetandet av en landskapsplan. Skyldigheten att beakta de riksomfattande målen för områdesanvändningen gäller landskapsplaneringen direkt med stöd av 8 §.

När landskapsplanen utarbetas ska avseende enligt 3 mom. också fästas vid en ekonomisk områdesanvändning och att fastighetsägare eller andra rättsinnehavare inte orsakas oskäliga olägenheter.

Ekonomisk områdesanvändning innebär bland annat ett effektivt utnyttjande av befintlig infrastruktur och en sparsam användning av naturresurserna. Landskapsplanen ska vara ekonomisk också för den som genomför planen. Kravet på en ekonomisk områdesanvändning förutsätter att också lösningarna på låg sikt kan motiveras ekonomiskt med tanke på såväl den totala ekonomin som den som genomför planen. Samtidigt bör man se till att områdena i fråga kan utnyttjas på ett ändamålsenligt sätt också före nämnda områdesreservering verkställs. Ur fastighetsägarens synvinkel är den ekonomiska områdesanvändningen kopplad till planens skälighet.

På grund av landskapsplanens översiktlighet är det ofta möjligt att bedöma den olägenhet som orsakas fastighetsägaren eller andra rättsinnehavare först i samband med den kommunala planläggningen eller annan mer detaljerad planering. Landskapsplanen kan medföra oskälig olägenhet närmast om en stor del av en fastighetsägares mark på grund av landskapsplanen beläggs med ett faktiskt åtgärdsförbud. (Endast en områdesreservering på landskapsplanenivå utan en skyddsbestämmelse kan inte orsaka sådan oskälig olägenhet som avses i lagen.) Kravet motsvarar kraven på landskapsplanens innehåll i den första meningen i 28 § 4 mom. i den gällande lagen.

När planen utarbetas ska det enligt 4 mom. klarläggas vem som ska genomföra planen och vidta de åtgärder den förutsätter. I enlighet med kravet på klarläggande av vem som ska genomföra planen ska den som genomför landskapsplanen klarläggas i samband med planläggningen och även anges i landskapsplanens handlingar. Till den del som de aktörer som genomför planen till exempel på grund av landskapsplanens översiktlighet inte kan specificeras, ska i landskapsplanens handlingar beskrivas de allmänna förfarandena för genomförandet av planen. Genomförandet av planen ska klarläggas och uttryckas så att de olika parterna kan få en tillräckligt klar uppfattning om sin egen ställning vid genomförandet av planen. Områdesbehov som anses vara riksomfattande genomförs i allmänhet av en statlig myndighet. Sådana är till exempel allmänna vägområden och banlinjer, och genomförandet av dem baserar sig på speciallagstiftning. Också kommunerna är aktörer som genomför landskapsplanen. Deras genomförandeansvar konkretiseras till största delen först i samband med den kommunala planläggningen. Kravet motsvarar innehållet i den andra meningen i 28 § 4 mom. i den gällande lagen.

I 5 mom. föreskrivs om beaktande och samordning av de kvalitativa kraven. Beaktandet och samordningen av landskapsplanens kvalitativa krav förutsätter ett kunskapsunderlag för utarbetande av planen på basis av vilket man kan säkerställa att kraven beaktas på ändamålsenligt sätt och som möjliggör den bästa samordnade planlösningen med tanke på kraven. I bestämmelsen betonas landskapsplanens översiktlighet. Detta innebär att kunskapsunderlaget för beaktande och samordning av kraven ska ställas i relation till landskapsplanens översiktlighet. Kravet motsvarar innehållet i 28 § 5 mom. i den gällande lagen vad gäller beaktandet. Det nuvarande kravet på klarläggande bortfaller och samordningen är ett nytt krav.

21 §. Landskapsplanens rättsverkningar för annan planering och för myndigheternas verksamhet. I paragrafen föreskrivs om landskapsplanens rättsverkningar för annan planering och för

myndigheternas verksamhet. Den största förändringen jämfört med nuläget är att landskapsplanen har rättsverkningar för den kommunala planläggningen och övrig planering samt på myndighetsverksamheten endast till den del som det är fråga om i landskapsplanen framställda, i 18 § 2 mom. avsedda frågor, det vill säga principerna för utvecklingen av landskapets regionstruktur, av trafiksystemet och trafiknätet på riksnivå och landskapsnivå eller av landskapets grönsstruktur.

Enligt första meningen i 1 mom. ska sådant som avses i 18 § 2 mom. och som ingår i landskapsplanen tjäna till ledning när generalplaner och detaljplaner för ett område som inte har någon gällande generalplan utarbetas och ändras. Bestämmelsen motsvarar till sitt innehåll 32 § 1 mom. i den gällande lagen i fråga om den kommunala planläggningen beträffande i landskapsplanen framställda, i 18 § 2 mom. avsedda saker.

När myndigheterna planerar åtgärder som gäller områdesanvändningen och beslutar att vidta dessa åtgärder, ska de enligt 2 mom. beakta sådant som avses 18 § 2 mom. och som ingår i landskapsplanen och säkerställa att åtgärderna inte försvårar genomförandet. Myndigheternas motsvarande skyldighet att beakta och säkerställa som i gällande bestämmelse ska gälla i landskapsplanen framställda, i 18 § 2 mom. avsedda saker. Motsvarande skyldighet att främja landskapsplanen som i nuvarande lag har myndigheterna inte

På ett detaljplaneområde och ett generalplaneområde gäller landskapsplanen enligt 3 mom. inte, utom i fråga om verkan enligt 1 mom. när en plan utarbetas eller ändras. Bestämmelsen motsvarar 32 § 3 mom. i den gällande lagen vad gäller de rättsliga verkningarna mellan landskapsplanen, generalplanen och detaljplanen.

22 §. Bygginnskränkning. Enligt 1 mom. kan det utfärdas en inskränkning av byggandet för ett område som i landskapsplanen anvisats som skydds- eller rekreationsområde som en del av grönsstrukturen och för ett område som anvisats för nätverk för trafik. Motiveringen till en bygginnskränkning ska kunna övervägas med tanke på såväl dess behövlighet som omfattningen av det område som anvisas i landskapsplanen och framställningssättet. Utgångspunkten ska vara att omfattningen av det område för vilket bygginnskränkningen gäller ska fastställas tillräckligt exakt. Momentet motsvarar huvudsakligen 33 § 1 mom. i den gällande lagen, dock med den skillnaden att bygginnskränkningen enligt gällande lag inriktas på dessa områden direkt med stöd av lagen.

I 2 mom. föreskrivs om villkorlig bygginnskränkning. På ett område där bygginnskränkning enligt 1 mom. gäller ska tillstånd att uppföra en byggnad inte få beviljas så att genomförandet av landskapsplanen försvåras. Tillstånd ska dock beviljas, om förvägrande av tillstånd på grund av landskapsplanen orsakar sökanden en sådan förlust som avses i 169 §, och kommunen eller något annat offentligt samfund inte löser in området eller betalar ersättning för olägenheten i enlighet med 24 kap. Momentet motsvarar 33 § 2 mom. i den gällande lagen i övrigt, men i fråga om inlösen och ersättning tillämpas bestämmelserna i 24 kap.

Om det behövs för att trygga regleringen av markanvändningen, ska förbundet på landskapsnivå enligt 3 mom. kunna förbjuda att ett område där det enligt ett planförslag eller en godkänd plan råder bygginnskränkning används för byggande som strider mot planförslaget eller planen. Inskränkningen ska inte gälla uppförande av en ekonomibyggnad som hör till en redan befintlig bostad och inte byggande som är behövligt för bedrivande av jord- och skogsbruk. Inskränkningen ska gälla högst två år. Momentet motsvarar 33 § 3 mom. i den gällande lagen.

23 §. Landskapsplanebestämmelser. Enligt den första bestämmelsen i 1 mom. kan det i landskapsplanen ges planbestämmelser, det vill säga bestämmelser som med beaktande av syftet

med planen och de krav som ställs på dess innehåll behövs när planområdet planeras. Planbestämmelserna ska gälla i 18 § 2 mom. avsedda saker med rättsverkningar, det vill säga principer för utvecklingen av landskapets regionstruktur, av trafiksystemet och trafiknätet på riksnivå och landskapsnivå eller av landskapets grönstruktur. Om övriga saker kan planbestämmelser inte ges. Planbestämmelserna ska i första hand styra kommunernas planläggning och olika myndigheters övriga planering som berör områdesanvändningen.

Enligt den andra bestämmelsen i 1 mom. kan det i landskapsplanen ges byggbestämmelser, det vill säga bestämmelser som med beaktande av syftet med planen och de krav som ställs på dess innehåll behövs när planområdet byggs. Byggbestämmelser kan endast ges för ett område som är belagt med en i 22 § avsedd bygginskränkning. Enligt 22 § 1 mom. kan det utfärdas en inskränkning av byggandet för ett område som i landskapsplanen anvisats som skydds- eller rekreationsområde som en del av grönstrukturen och för ett område som anvisats för nätverk för trafik. Byggbestämmelserna kunde ge kompletterande motiveringar till planebeteckningarna i landskapsplanen vid bedömningen av om byggandet försvårar genomförandet av landskapsplanen. Byggbestämmelserna ska till sitt innehåll vara nära kopplade till landskapsplanens övriga innehåll och de ska tjäna landskapsplanens syfte som en översiktlig plan för användning av områdena. Med byggbestämmelser kan man slå fast sådana med landskapsplanens översiktliga karaktär överensstämmande begränsningar och specialvillkor om huruvida byggande är tillåtet som kompletterar plankartan.

Enligt 2 mom. ska det för ett område som i landskapsplanen anvisats som skyddsområde som en del av grönstrukturen kunna ges bestämmelser om skydd av naturvärden, dvs. skyddsbestämmelser. Med en skyddsbestämmelse kan man inte, liksom inte heller med landskapsplanen i övrigt, ålägga fastighetsägaren att vidta aktiva åtgärder för att främja genomförandet av planen. Däremot kan med en skyddsbestämmelse fastställas begränsningar eller specialvillkor för användningen av området i fråga, så att områdets särskilda naturvärden kan tryggas. Skyddsbestämmelserna ska vara skäligen begränsade för fastighetsägaren.

Enligt 2 mom. kan en skyddsbestämmelse också vara tidsbegränsad. I den nuvarande lagen ingår inte någon bestämmelse om tidsbegränsade skyddsbestämmelser. I samband med områdesreserveringsbeteckningar för ett skyddsområde har i landskapsplaner enligt den nuvarande lagen dock även använts tidsbegränsade skyddsbestämmelser. I allmänhet har tidsgränsen fastställts till fem år, varefter bestämmelsen upphör att gälla utan särskilt beslut eller ändring av planen. Genom att tidsbegränsa skyddsbestämmelser har man försökt främja planens skälighet och godtagbarhet ur fastighetsägarnas synvinkel. I den nuvarande lagens tillämpningspraxis har det inte förekommit några rättsliga problem vid användningen av tidsbegränsade skyddsbestämmelser. För tydlighetens skull ska i paragrafen uttryckligen föreskrivas att en skyddsbestämmelse också kan vara tidsbegränsad.

24 §. Samarbete vid utarbetande av landskapsplan. Genom landskapsplanerna ska fortfarande framställas betydande områdesanvändningsfrågor som har nationell betydelse eller betydelse för landskapet och genomförandet av dem fördelas mellan statliga myndigheter och kommunerna. En landskapsplan kan ha betydande ekonomiska och andra verkningar. Av denna anledning är det fortfarande motiverat att bibehålla den bestämmelse som för närvarande ingår i markanvändnings- och byggförordningen, i vars 1 mom. man betonar samarbetet med kommunerna och statliga myndigheter vid utarbetandet av landskapsplanen, utöver vad som annanstans i denna lag föreskrivs om deltagande och myndighetssamarbete. Bestämmelsen lyfts upp från förordningen till lagen.

De närmare förfarandena för det myndighetssamarbete som avses i 1 mom. får övervägas av det landskapsförbund som utarbetar planen i enlighet med planens mål, syfte och betydelse. Det

väsentliga är dock att möjliggöra tillräcklig växelverkan med berörda myndighetsaktörer om planens innehåll och verkningar i rätt skede med tanke på utarbetandet av planen. I praktiken kunde det samarbete som avses i 1 mom. förverkligas till exempel genom arbetsförhandlingar mellan landskapsförbundet och berörda myndigheter.

Skyldigheten enligt 2 mom. om att berörda kommuner ska höras vid beredningen av ett beslut om att utarbeta en landskapsplan delområdesvis bibehålls. Detta behövs för att de kommuner som ingår i planområdet ska kunna ta ställning till behovet av en plan samt dess mål och områdesavgränsning.

5 kap. **Generalplan**

25 §. *Generalplanens syfte och innehåll.* I paragrafen föreskrivs om generalplanens syfte och innehåll.

Enligt 1 mom. är syftet med generalplanen att i allmänna drag styra bebyggelsestrukturen och områdesanvändningen i kommunen samt att samordna funktionerna. En generalplan ska också kunna utarbetas för att styra områdesanvändningen och byggandet på ett visst område. Paragrafens 1 mom. motsvarar 35 § 1 mom. i den gällande lagen.

I generalplanen ska enligt 2 mom. anges principerna för den eftersträvade utvecklingen av ett område samt styrs byggandet och annan områdesanvändning på det sätt som förutsätts med tanke på de lokala förhållandena och styrmålet för generalplanen. I bestämmelsen anges med avvikelse från gällande 35 § 2 mom. inte längre anvisande av nödvändiga områden. Syftet med ändringen är att medge utrymme för generalplanernas framställningssätt och uppmuntra till att utveckla generalplanläggningen i en mer strategisk riktning genom olika utvecklingsprincipbe-teckningar, genom vilka man inte anvisar egentliga områdesreserveringar. Också traditionella generalplaner med områdesreserveringar är dock fortfarande möjliga.

26 §. *Utarbetande av generalplan och behovet av att utarbeta generalplan.* Enligt 1 mom. ska kommunen svara för att en generalplan utarbetas och hålls aktuell på det sätt som kommunens utveckling eller behovet av att styra områdesanvändningen förutsätter. Jämfört med gällande lag ska utarbetandet och uppdateringen av generalplanen preciseras genom en hänvisning till kommunens utveckling och behovet av att styra områdesanvändningen. Behovet av att utarbeta en generalplan varierar stort mellan kommuner beroende på deras placering, utveckling och andra faktorer. Av denna anledning uttrycks behovet av att utarbeta en plan i bestämmelsen fortfarande flexibelt, men dock mer exakt än för närvarande. Tröskeln för behovet av att utarbeta en generalplan kan anses överskridas till exempel när det inom kommunens område förväntas samhällsutveckling som förutsätter översiktlig planering eller området har särskilda miljövården, vars bevarande kräver översiktlig kommunal planläggning. Också intressen gällande områdesanvändningen på nationell nivå eller landskapsnivå kan leda till att tröskeln för att utarbeta en generalplan överskrids.

Enligt 2 mom. kan en generalplan också utarbetas etappvis eller delområdesvis. Detta innebär att en generalplan också kan utarbetas för att styra en viss typ av markanvändning eller för en viss del av en kommun. Momentet motsvarar 35 § 3 mom. i den nuvarande lagen.

27 §. *Godkännande av generalplan.* Enligt paragrafen ska generalplanen godkännas av kommunfullmäktige, men fullmäktiges beslutanderätt ska i förvaltningsstadgan kunna överföras på kommunstyrelsen eller en nämnd. I gällande lag föreskrivs inte om möjligheten att överföra beslutandemakten gällande godkännande av generalplanen, utan möjligheten att överföra beslutandemakten gäller endast detaljplaner.

28 §. Förbud när generalplanen utarbetas. Enligt 1 mom. kan kommunen, när frågan om att utarbeta eller ändra en generalplan har väckts, utfärda byggförbud och åtgärdsbegränsning enligt 215 § för området. Momentet motsvarar 38 § 1 mom. i den gällande lagen. Kommunen ska alltså för tiden för utarbetande eller ändring av generalplanen utfärda byggförbud och en åtgärdsbegränsning som gäller tillståndsplikt för miljöåtgärder för området. Det att planläggningen inleds leder inte automatiskt till dessa förbud och begränsningar, utan de förutsätter alltid ett separat beslut. Vanligtvis fattas ett sådant beslut naturligtvis samtidigt som planläggningen inleds. Beslutet kan dock vid behov även fattas senare. Beslutet kan också gälla endast ett byggförbud eller en åtgärdsbegränsning

Enligt 2 mom. ska byggförbud och åtgärdsbegränsning gälla högst fem år. Om planläggningen är oavslutad, ska kommunen dessutom kunna förlänga tiden med högst fem år. Möjligheten i den gällande lagen att av särskilda skäl förlänga tiden med ytterligare fem år slopas, men i övrigt motsvarar momentet 38 § 2 mom. i den gällande lagen. Det att planläggningen är oavslutad förutsätter att åtgärder för att utarbeta planen har vidtagits. Om kommunen alltså inte alls vidtagit åtgärder för utarbetande av planen, finns det inte heller några förutsättningar för att förlänga förbudet. Förbuden och begränsningarna kan alltså vara i kraft högst 10 år.

I 3 mom. föreskrivs att om kommunen har utfärdat byggförbud enligt 1 mom., gäller åtgärdsbegränsningen också på ett område för vilket har godkänts en generalplan eller en ändring av generalplanen, till dess beslutet om godkännande har vunnit laga kraft. Så är fallet även om den maximala tidsfristen på 10 år för förbuden överskrids. Momentet motsvarar 38 § 3 mom. i den gällande lagen. Avsikten är att trygga tiden mellan godkännandet av planen och dess ikraftträdande.

29 §. Kvalitativa krav på generalplanen. I paragrafen föreskrivs om de kvalitativa krav på generalplanen på vilka ska fästas särskild vikt när generalplanen utarbetas. De kvalitativa kraven är liknande som nuvarande krav på generalplanens innehåll och utgör grunden för bedömningen av om generalplanen är lagenlig.

I 1 mom. 1 punkten föreskrivs om *det kvalitativa kravet gällande en fungerande, ekonomisk och hållbar bebyggelsestruktur samt tillgängligheten till service, arbetsplatser och fritidsområden.* Kravet motsvarar huvudsakligen 39 § 2 mom. 1 punkten i den gällande lagen, till vilken fogats ett nytt krav på tillgänglighet till service, arbetsplatser och fritidsområden. Centralt med tanke på en fungerande, ekonomisk och hållbar bebyggelsestruktur samt tillgängligheten till service, arbetsplatser och fritidsområden är utnyttjande av befintliga strukturer, främjande av tillgången på och tillgängligheten för tjänster och arbetsplatser, minskande av trafikbehovet samt främjande av en hållbar trafik framför allt genom att stödja ordnande av kommunal kollektivtrafik och kontinuiteten för nätverk för gång- och cykeltrafik och genom att vid behov särskilt tillse det tidsmässiga genomförandet av bostads-, arbetsplats- och serviceområden så att de kan stödja sig på hållbara färdvägar. Utvecklingen av bebyggelsestrukturen ska grunda sig på realistiska bedömningar av befolkningens, arbetsplatsernas och näringarnas utveckling i kommunen.

I 1 mom. 2 punkten föreskrivs om *det kvalitativa kravet gällande ett fungerande och hållbart trafiksystem, särskilt förutsättningarna för kollektivtrafik, gång- och cykeltrafik.* Med ett fungerande trafiksystem avses att man inom områdesanvändningen har beredskap för utvecklingsbehoven för de helhet som trafiksystemet eller en del av det utgör samt för olika former av person- och godstrafik. Kravet motsvarar huvudsakligen 39 § 2 mom. 4 punkten i den gällande lagen med tillägg av kravet på ett fungerande trafiksystem.

Kravet på ett fungerande trafiksystem omfattar också kopplingarna mellan kommunens trafiksystem eller en del av det och det regionala trafiksystemet samt det riksomfattande och landskapets trafiksystem utanför regionen och säkerställandet av deras funktion. Med kravet gällande trafiksystemets hållbarhet avses ett effektivt utnyttjande av det befintliga trafiksystemet och den befintliga trafikinfrastrukturen, skapande av förutsättningar framför allt för funktionen för och användningen av hållbara och koldioxidsnåla trafik- och transportformer samt minskande av trafiksystemets skadliga miljö- och hälsoverknningar. Med tanke på uppfyllandet av kravet gällande ett fungerande och hållbart trafiksystem bör generalplanen stödja sig på en övergripande planering av utvecklingen av trafiksystemet.

Sörjandet för förutsättningarna för kollektivtrafik, gång- och cykeltrafik innebär utöver reserveringen av områden i överensstämmelse med behoven för trafikformerna i fråga också utveckling av bebyggelsestrukturen och placering av funktioner så att det uppstår potential för en ökning av färdställen i fråga samt konkurrenskraft i förhållande till personbilstrafik.

I 1 mom. 3 punkten föreskrivs om *det kvalitativa kravet gällande förutsättningarna för utveckling av servicen i centrumområden*. Kravet är nytt jämfört med de nuvarande kraven på generalplanens innehåll. Med kravet gällande förutsättningarna för utveckling av servicen i centrumområden avses att det skapas förutsättningar för ett mångsidigt utbud av tjänster i centrumområden och förebyggs en utveckling som försvagar centrumområdenas tjänster och förutsättningarna för utveckling av dem. I generalplanen ska man tillse ett balanserat servicenät så att centrumområdena utvecklas som mångsidiga serviceområden. Beaktandet av förutsättningarna för utveckling av servicen i centrumområden innebär till exempel att man i generalplanläggningen beaktar verkningarna av affärer utanför centrumområdena på centrumområdena.

Med centrumområde avses ett funktionellt sett centralt område i ett landskap, en stadsregion, en kommun eller en del av en kommun, där det finns tätt placerade och mångsidiga centruminriktade servicefunktioner, såsom specialaffärer, dagligvarubutiker, fritidstjänster och offentlig service samt i betydande utsträckning arbetsplatser inom olika sektorer och bosättning. Ett centrumområde är lättillgängligt och har goda trafikförbindelser med de omgivande områdena. Ett centrumområde är ett delområde i centralorten eller i ett sekundärcentrum i en kommun och kring ett centrumområde finns det alltid ett befintligt eller nytt tätortsområde.

I 1 mom. 4 punkten föreskrivs om *det kvalitativa kravet gällande kontinuiteten i grönstrukturen och tillräckliga områden som lämpar sig för rekreation*. Kravet motsvarar 39 § 2 mom. 9 punkten i den gällande lagen vad gäller kravet på tillräckliga områden som lämpar sig för rekreation. Kravet gällande kontinuiteten i grönstrukturen är nytt. I generalplanen anvisas med den exakthet som områdets planeringsbehov förutsätter helheten av kommunens grönstruktur med beaktande av dess kontinuitet och tillräcklighet ur synvinkeln ekologiska förbindelser, naturens mångfald, rekreation samt klimatförändringen.

I 1 mom. 5 punkten föreskrivs om *det kvalitativa kravet gällande förutsättningarna för en tillräcklig och mångsidig bostadsproduktion samt förebyggande av en skadlig segregation mellan bostadsområden*. Kravet är huvudsakligen nytt och ersätter kravet gällande behov i anslutning till boendet i 39 § 2 mom. 3 punkten och kravet gällande möjligheter till en för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö i 39 § 2 mom. 5 punkten i den gällande lagen.

Med kravet gällande en tillräcklig bostadsproduktion avses att i generalplanen anvisas en med tanke på kommunens prognosticerade utveckling tillräcklig mängd områden för boendets behov. Med förutsättningen för en mångsidig bostadsproduktion avses att lösningarna vad gäller de områden som i generalplanen anvisas för boende möjliggör planering av områden som genomförs med olika effektivitet och olika boende- och förvaltningsformer.

Med fästande av vikt vid förutsättningarna för förebyggande av segregation avses utöver ovan nämnda mångsidiga bostadsproduktion till exempel sörjande för tillgängligheten till områden genom utveckling av trafikförbindelserna samt möjliggörande av ett tillräckligt och mångsidigt serviceutbud i områdena genom planläggning.

I 1 mom. 6 punkten föreskrivs om det *kvalitativa kravet gällande en sund och trygg livsmiljö*. Kravet motsvarar huvudsakligen 39 § 2 mom. 5 punkten i den gällande lagen.

En sund och trygg livsmiljö ska trygga förutsättningarna för ett tryggt boende och arbete, trygg vistelse och möjligheter att röra sig obehindrat. En sund miljö betyder att områdets användare inte utsätts för skadliga miljöverkningar såsom till exempel exponering för buller eller skakningar, att i området kan genomföras tillräcklig bullerbekämpning och att områdets ljudförhållanden inte äventyrar hälsan eller möjligheterna att vila eller arbeta.

Vid planeringen av en sund och trygg livsmiljö ska klimatförändringen och dess verkningar beaktas.

I 1 mom. 7 punkten föreskrivs om det *kvalitativa kravet gällande en hållbar användning av naturresurserna, förutsättningarna för cirkulär ekonomi samt en ändamålsenlig organisering av energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen*. Kravet motsvarar huvudsakligen 39 § 2 mom. 4 punkten i den gällande lagen. Kravet gällande förutsättningarna för cirkulär ekonomi är nytt. I generalplanen bör man fästa vikt vid förutsättningarna för ett hållbart utnyttjande av naturresurserna samt förbereda sig på en ökad cirkulär ekonomi. I generalplanen identifieras och beaktas behoven gällande en hållbar användning av naturresurserna och en cirkulär ekonomi och sammanjämkas dessa med det omgivande områdets förhållanden och särdrag. Som en del av den hållbara användningen av naturresurser bör i generalplanen till exempel beaktas tillräckliga områdesreserveringar för utnyttjande av marksubstanser. För att förbättra förutsättningarna för cirkulär ekonomi bör även behovet av en fungerande logistik beaktas. I generalplanen identifieras och beaktas också behoven gällande energiförsörjningen, vatten och avlopp och behovet av att sammanjämka dessa med det omgivande områdets förhållanden och särdrag.

I 1 mom. 8 punkten föreskrivs om det *kvalitativa kravet gällande verksamhetsförutsättningarna för näringslivet*. Kravet motsvarar huvudsakligen 39 § 2 mom. 6 punkten i den gällande lagen. I generalplanen bör man fästa vikt vid förutsättningarna för företag att etablera sig och utvidga, tillgången på arbetskraft och tjänster samt en fungerande konkurrens i näringslivet. Verksamhetsförutsättningarna för näringslivet inom områdesanvändningen är bland annat att för verksamheten i planläggningen anvisas till sin kvalitet och omfattning tillräckliga områden, flexibla möjligheter att utvidga och på annat sätt utveckla verksamheten, förhållandet till den omgivande områdesanvändningen samt fungerande trafiksystem och teknisk service.

I 1 mom. 9 punkten föreskrivs om det *kvalitativa kravet gällande tryggheten av och värnandet om särskilda värden som ingår i landskapet, kulturarvet och den byggda miljön*. Kravet motsvarar huvudsakligen 39 § 2 mom. 8 punkten i den gällande lagen. Tryggheten av och värnandet om särskilda värden som ingår i landskapet, kulturarvet och den byggda miljön förutsätter att i generalplanen säkerställs bevarandet av landskapets, kulturarvets och den byggda miljös internationella och nationella värden och att deras värden på landskapsnivå och regional nivå beaktas så att bevarandet av dem främjas. Dessutom ska i generalplanen identifieras den lokala karaktär och de särdrag som ingår i landskapet och kulturarvet samt den byggda miljön och dessa värden beaktas så att bevarandet av dem främjas. Tryggheten av och värnandet om särskilda värden som ingår i den byggda miljön ska förutsätta utfärdande av tillräckliga skyddsbestämmelser när de utredningar som utarbetats för generalplanen eller annars gäller ärendet visar

att planen gäller ett objekt som har särskilda kulturhistoriska eller andra miljövärden. Bestämmelserna i generalplanen kan också vara planeringsbestämmelser som stöder skydd som genomförs med stöd av speciallagstiftning, till exempel lagstiftning om det arkeologiska kulturarvet eller kyrkliga byggnader, eller skyddsbestämmelser som tryggar objektets omgivning.

I 1 mom. 10 punkten föreskrivs om det *kvalitativa kravet gällande tryggheten av och värnandet om naturvärden och naturens mångfald*. Kravet motsvarar i fråga om kravet gällande naturvärden huvudsakligen 39 § 2 mom. 8 punkten i den gällande lagen. Kravet på tryggheten av och värnandet om naturens mångfald är nytt. I naturvärdena ingår såväl den levande som den ickelevande naturens värden. På nationell nivå har de centrala målen för värnandet om naturvärden och skyddet av naturens mångfald fastställts i naturvårdslagen. En betydande del av de viktiga naturvärdena med tanke på naturens mångfald liksom värdefulla enhetliga naturområden finns dock utanför naturskyddsområdena. Tryggheten av och värnandet om naturvärden och naturens mångfald förutsätter att man i generalplanen säkerställer bevarandet av värdena i fråga om värdefulla och känsliga områden med tanke på skyddet av naturvärdena och naturens mångfald på internationell och riksomfattande nivå. Härvid ska man fästa särskild vikt vid naturvärden som fastställts som hotade och fungerande helheter av deras förekomstområden. Värnandet om naturvärden ska förutsätta att i generalplanen beaktas naturvärdena på landskapsnivå och regional nivå så att bevarandet av dem främjas. Dessutom ska värnandet förutsätta att man i generalplanen identifierar och beaktar lokala naturvärden så att bevarandet av dem främjas.

Enligt 2 mom. får generalplanen på motsvarande sätt som enligt den gällande lagen inte orsaka fastighetsägare eller andra rättsinnehavare oskäliga olägenheter. Vid skälighetsprövningen bör man beakta den helhet som utgörs av generalplanens områdesreserveringar och planbestämmelserna ur fastighetsägares eller andra rättsinnehavares synvinkel, den nytta som fastighetsägare eller andra rättsinnehavare får av generalplanen och å andra sidan verkningar av planen som försvagar fastighetsägares eller andra rättsinnehavares ställning. På skälighetsprövningen inverkar naturligtvis bestämmelserna om bygginskränkningar i generalplanen. De rättsliga verkningarna på byggandet är villkorade på det sätt som avses i 33 § 1 mom., om i planen inte uttryckligen med stöd av 33 § 2 mom. bestämts annat. Inskränkningarna kan på de villkor som föreskrivs i lagen leda till inlösen eller ersättning.

Enligt 3 mom. ska landskapsplanen beaktas på det sätt som föreskrivs ovan. Kravet motsvarar 39 § 1 mom. i den gällande lagen.

Enligt 4 mom. ska vid utarbetandet av en generalplan för en stadsregion även fästas vikt vid den regionala bebyggelsestrukturens funktion, ekonomi och hållbarhet. Kravet är nytt jämfört med de nuvarande kraven på generalplanens innehåll. Kravet förutsätter beaktande av omständigheter som motsvarar kravet enligt 1 mom. 1 punkten gällande en fungerande, ekonomisk och hållbar bebyggelsestruktur också ur regional synvinkel.

Med stadsregion avses i detta sammanhang fysiska och funktionella helheter som bildas av stadscentrum och deras verkningsområden. Enligt Statistikcentralens områdesklassificering finns det i Finland för närvarande 34 funktionella stadscentrum.

Centralt med tanke på en fungerande, ekonomisk och hållbar regional bebyggelsestruktur är att vikt fästs vid stadsregionens funktionella helhet. En regional granskning behövs om generalplanen sannolikt påverkar den regionala bebyggelsestrukturen. Verkningarna kan till exempel ha samband med bostads-, arbetsplats-, service- och fritidsområden av regional betydelse eller med fungerande, ekonomiska och hållbara regionala nätverk för trafik och teknisk service. Centralt är också vilket förhållande regionalt betydande områden och nätverk har för utvecklingen av stadsregionens centrum- och servicenät. Med tanke på en fungerande, ekonomisk och hållbar

regional bebyggelsestruktur är det också väsentligt att man fäster vikt vid att generalplanens befolknings- och arbetsplatsdimensionering är realistisk samt vid att det genomförande som fastställs i planen sker i rätt tid i förhållande till den beräknade befolknings- och arbetsplatsutvecklingen i stadsregionen.

När man granskar den regionala bebyggelsestrukturens är funktion, ekonomi och hållbarhet kunde man utnyttja för stadsregionen utarbetade omfattande planer för områdesanvändningen, såsom landskapsplanen, stadsregionplanen eller andra regionala planer eller utredningar gällande områdesanvändningen.

Enligt 5 mom. ska de omständigheter som avses i denna paragraf beaktas i den omfattning som styrmålet för generalplanen och generalplanens noggrannhet förutsätter. Kravet motsvarar huvudsakligen 39 § 1 mom. i den gällande lagen. Vid bedömningen av om de kvalitativa kraven uppfylls bör det tas i beaktande att generalplanen kan utarbetas som en översiktlig plan som styr kommunens bebyggelsestruktur och områdesanvändning eller som en mer detaljerad plan som styr områdesanvändningen och byggandet.

I de kvalitativa kraven på generalplanen ska inte ingå det krav på att miljöolägenheterna minskas som ingår i 39 § 2 mom. 7 punkten i den gällande lagen. Det kan dock anses ingå i det kvalitativa kravet gällande en sund och trygg livsmiljö.

30 §. Generalplanebestämmelser. Enligt 1 mom. kan det i generalplanen ges bestämmelser som med beaktande av syftet med planen och de krav som ställs på dess innehåll behövs när generalplaneområdet planeras eller bebyggs eller annars används. Generalplanebestämmelserna ska också kunna gälla förhindrande eller begränsning av skadliga miljökonsekvenser. Momentet motsvarar till sitt innehåll 41 § 1 mom. i den gällande lagen. I momentet ska dock inte längre avvika från den gällande lagen nämnas särskild styrning av markanvändningen och byggandet på ett visst område, eftersom bestämmelser om detta ingår i 32 §, där det föreskrivs om användning av generalplanen som grund för bygglov.

Generalplanebestämmelserna kan alltså på nuvarande sätt gälla planering, byggande och annan områdesanvändning i generalplaneområdet i större detalj och förutsättningen för meddelande av dem ska vara att de behövs med beaktande av syftet med planen och de krav som ställs på dess innehåll. En generalplanebestämmelse får inte stå i strid med lagar, förordningar eller andra bestämmelser på högre nivå. De kvalitativa kraven och övriga krav gällande generalplanen ska naturligtvis också gälla generalplanebestämmelserna. Generalplanebestämmelserna gällande planering ska i första hand riktas till myndigheter och genom dem styrs huvudsakligen detaljplaneringen, men också övrig planering. Genom generalplanebestämmelserna gällande byggande styrs byggandet direkt och de har samband med de bygginskränkningar som avses i 33 §.

Om något område eller någon byggnad ska skyddas på grund av landskapet, naturvärden, den byggda miljön, kulturhistoriska värden eller andra särskilda miljövärden, ska behövliga bestämmelser om detta enligt 2 mom. kunna ges i generalplanen. Momentet motsvarar 41 § 2 mom. i den gällande lagen. Inte heller skyddsbestämmelserna får stå i strid med de lagstadgade kvalitativa och andra kraven som gäller generalplanen.

Generalplanens skyddsbestämmelser ska vara skäliga för fastighetsägaren. Bestämmelserna kan göras skäligare till exempel genom lindriga eller tidsmässigt eller regionalt avgränsade begränsningar. Det väsentliga är att bestämmelserna motsvarar sitt syfte och grundar sig på tillräckliga utredningar. Skyddsbestämmelserna ska stämma överens med generalplanens mål till exempel så att de stöder målen för områdets huvudsakliga ändamål. Å andra sidan kan skyddet också

fastställa specialvillkor för ändamålet, varvid det huvudsakliga ändamålet ska stödja skyddsmålet. Genom skyddsbestämmelser kan utöver byggande även begränsas bland annat skogsvård, dikning och annan verksamhet som förändrar landskapet eller naturförhållandena samt rivning av byggnader.

Enligt 2 mom. kan bestämmelsen i fråga om skyddsområdena också vara tidsbegränsad. I den nuvarande lagen ingår inte någon uttrycklig bestämmelse om tidsbegränsade skyddsbestämmelser. I samband med områdesreserveringsbeteckningar för ett skyddsområde har i generalplaner enligt den nuvarande lagen även använts tidsbegränsade skyddsbestämmelser. I allmänhet har tidsgränsen fastställts till fem år, varefter bestämmelsen upphör att gälla utan särskilt beslut eller ändring av planen. Genom att tidsbegränsa skyddsbestämmelser har man försökt främja planens skälighet och godtagbarhet ur fastighetsägarnas synvinkel. I den nuvarande lagens tillämpningspraxis har det inte förekommit några rättsliga problem vid användningen av tidsbegränsade skyddsbestämmelser. För tydlighetens skull ska i paragrafen uttryckligen föreskrivas att en skyddsbestämmelse i fråga om skyddsområden också kan vara tidsbegränsad.

31 §. Generalplanens rättsverkningskraft för annan planering och för myndigheternas verksamhet. I paragrafens 1 mom. ska i enlighet med 42 § 1 mom. i den gällande lagen föreskrivas att generalplanen ska tjäna till ledning när detaljplanen utarbetas och ändras samt när åtgärder annars vidtas för att reglera områdesanvändningen.

Enligt 2 mom. ska myndigheterna när de planerar åtgärder som gäller områdesanvändningen och beslutar att vidta sådana åtgärder se till att åtgärderna inte försvårar genomförandet av generalplanen. Momentet motsvarar 42 § 2 mom. i den gällande lagen. Sådana åtgärder som avses i momentet kunde till exempel vara åtgärder enligt vattenlagen, marktäcktslagen, skogslagen, miljöskyddslagen och lagen om trafiksystem och landsvägar.

Enligt 3 mom. ersätter generalplanen en tidigare godkänd generalplan för samma område, om inte något annat bestäms i planen. Enligt momentet gäller generalplanen dessutom inte på ett detaljplaneområde, utom i fråga om verkan enligt 1 mom. när detaljplanen ändras. Momentet motsvarar 42 § 3 mom. i den gällande lagen.

Enligt 4 mom. får, om generalplanen är föråldrad, detaljplanen av grundad anledning utarbetas eller innehållet i den ändras med avvikelse från det som föreskrivs i 1 mom. I så fall ska dock det som föreskrivs i 29 § om de kvalitativa kraven på generalplanen beaktas. Momentet motsvarar 42 § 3 mom. i den gällande lagen med undantag av att det inte längre ska förutsättas att detaljplanen anpassas till generalplanen som helhet och att generalplanen ska vara *uppenbart* föråldrad. Om generalplanen anses vara föråldrad ska detaljplanens lösningar alltså fortfarande bedömas genom de kvalitativa kraven på generalplanen, men inte längre genom att spegla dem mot en generalplan som bedöms vara föråldrad. Genom dessa ändringar ökas flexibiliteten för generalplanens styrande verkan i situationer där detaljplanen av grundad anledning kan utarbetas med avvikelse från generalplanen.

När det bedöms om generalplanen är föråldrad, ska man överväga huruvida generalplanen längre på ändamålsenligt sätt styr utvecklingen av samhällen och markanvändning och detaljplaneringen. Det bör också utredas om förhållandena ändrats så mycket, att lösningarna enligt generalplanen inte längre är motiverade. Ett kriterium för att planen är föråldrad kan vara generalplanens ålder och också det att den står i strid med en senare utarbetad landskapsplan eller stadsregionplan. Generalplanen kan också anses vara föråldrad ifall en ny generalplan håller på att utarbetas för området. Också olika myndigheters ställningstaganden har betydelse för bedömningen.

Enligt lagens 26 § ska kommunen se till att en generalplan utarbetas och hålls aktuell i den mån det är nödvändigt. Utgångspunkten ska fortfarande vara en planmässig styrning av områdesanvändningen och att de planer som styr genomförandet grundar sig på en tillräckligt omfattande och samordnande generalplanering. En grundad anledning för utarbetande av en detaljplan med avvikelse från generalplanen kunde anses vara att detaljplanen verkningar kan bedömas också med tanke på uppfyllandet av de kvalitativa kraven på generalplanen. Utan utarbetande av en ny generalplan kunde som särskilt kritiska anses till exempel situationer där man bryter en grönförbindelse som anvisats i den generalplan som bedöms som föråldrad eller görs betydande och vittomfattande lösningar i samband med utvecklingen av bebyggelsestrukturen.

32 §. Användning av generalplanen som grund för bygglov. Enligt 1 mom. ska generalplanen trots 212 § 1 mom. användas direkt som grund för bygglov i områden där detta särskilt bestäms i planen. En sådan bestämmelse ska inte kunna gälla ett område där behovet av att styra områdesanvändningen förutsätter att en detaljplan utarbetas. En ytterligare förutsättning ska vara att byggande och annan områdesanvändning styrs i tillräcklig omfattning genom generalplanen. Momentet motsvarar till sitt innehåll 44 § 1 mom. i den gällande lagen.

Bestämmelsen om användning av planen som grund för beviljande av bygglov ska inte kunna gälla ett område där behovet av att styra markanvändningen förutsätter att det utarbetas en detaljplan. Detta avgränsar till exempel byggandet av höghus, tätt och effektivt genomförda småhusområden samt arbetsplats- och servicebyggande med mer betydande verkningar för genomförandet av kommunalteknik och trafikarrangemang utanför tillämpningen av denna bestämmelse. Också utvidgningen av befintliga detaljplaneområden ska i regel förutsätta utarbetande av en detaljplan. Användningen av detaljplanen som grund för beviljande av bygglov lämpar sig alltså till sin omfattning och verkningar för stadsmässigt byggande. En ytterligare förutsättning för utnyttjande av bestämmelsen ska vara att byggande och annan områdesanvändning styrs i tillräcklig omfattning genom generalplanen. När styrningens tillräcklighet bedöms, beaktas områdets förhållanden samt det planerade byggandets omfattning och effektivitet.

Enligt 2 mom. finns bestämmelser om användningen av generalplanen som grund för bygglov på strandområden dessutom i 53 §. Bestämmelser om användningen av generalplanen som grund för bygglov på strandområden finns således både i 1 mom. och i 53 §. I 2 mom. anges dessutom att bestämmelser om användningen av generalplanen som grund för bygglov för vindkraftverk finns i 60 §.

33 §. Bygginstränknings- och åtgärdsbegränsning. I paragrafen föreskrivs om bygginstränkningar och åtgärdsbegränsningar. Regleringen motsvarar huvudsakligen bestämmelserna i den gällande lagens 43 §, men på alla i paragrafen föreskrivna begränsningar, också på ovillkorlig bygginstränkning, ska tillämpas bestämmelserna om inlösen och ersättning i 24 kap. I paragrafen ska inte heller längre föreskrivas om tidsbegränsad bygginstränkning.

I 1 mom. föreskrivs om villkorad bygginstränkning. Ett generalplanebeslut ska på samma sätt som nu automatiskt utan en uttrycklig planbestämmelse följas av villkorad bygginstränkning som direkt riktar sig till fastighetsägaren och gäller byggande som försvårar genomförandet av generalplanen. Av instränkningen följer att tillstånd att uppföra en byggnad inte ska få beviljas så att genomförandet av generalplanen försvåras. Instränkningen ska dock vara villkorad, det vill säga att tillstånd ska beviljas, om förvägrande av tillstånd orsakar sökanden en sådan förlust som avses i 169 §, och kommunen eller något annat offentligt samfund inte löser in området eller betalar ersättning för olägenheten i enlighet med 24 kap. Om alltså förvägran av tillstånd orsakar fastighetsägaren en i 169 § avsedd förlust ska kommunen välja om den betalar ersättning för olägenheten, om den löser in området eller om den beviljar bygglov.

Försvårandet av genomförandet av generalplanen bedöms från fall till fall. På bedömningen inverkar generalplanens karaktär och innehåll. I bedömningen utreds om det planerade byggandet till sin art, sin omfattning, sitt syfte och sina verkningar är sådant att det försvårar genomförandet av planen. Byggprojektet kan försvåra genomförandet av planen närmast när det är fråga om en detaljerad generalplan med områdesreserveringar. Också bedömningen av betydelsen av den olägenhet som orsakas fastighetsägaren sker från fall till fall och påverkas bland annat av fastighetens storlek.

I 2 mom. föreskrivs om ovillkorlig bygginskränkning. I generalplanen ska kunna bestämmas att generalplaneområdet eller en del av det inte får bebyggas så att genomförandet av generalplanen försvåras. Då ska inte tillämpas vad som i 1 mom. föreskrivs, det vill säga att tillstånd inte behöver beviljas även om förvägran av tillståndet orsakar fastighetsägaren en i 169 § avsedd förlust. Fastighetsägaren har dock möjlighet att få ersättning för en förlust i enlighet med 24 kap. Hänvisningen till 24 kap. ingår i paragrafens 4 mom.

I 3 mom. föreskrivs om åtgärdsbegränsning. I generalplanen ska också kunna bestämmas att en åtgärd som förändrar landskapet inte får vidtas utan tillstånd enligt 215 §. I ett område som omfattas av bestämmelsen ska alltså tillstånd enligt 215 § sökas för en åtgärd som förändrar landskapet. För förvägrande av tillstånd ska då i vissa situationer kunna fås ersättning enligt vad som bestäms i 24 kap. Hänvisningen till 24 kap. ingår i 4 mom.

Enligt 4 mom. finns bestämmelser om inlösnings- och ersättningskyldighet till följd av inskränkningar och begränsningar enligt paragrafen i 24 kap.

34 §. *Gemensam behandling av generalplanen och detaljplanen.* I paragrafen föreskrivs om gemensam behandling av generalplanen och detaljplanen. Enligt 1 mom. ska generalplanen och detaljplanen kunna utarbetas samtidigt och godkännas genom samma beslut. Bestämmelsen är ny. Syftet med bestämmelsen är att underlätta förfarandet och den administrativa processen vid utarbetandet och godkännandet av planer i en situation där det för samma område är behövligt att samtidigt utarbeta såväl en generalplan som en detaljplan. Gemensam behandling är möjlig såväl i nya planområden som i områden där de befintliga planerna ändras. Bestämmelsen möjliggör till exempel uppdatering av ett visst tema som lösts i generalplanen i detaljplanerna eller att en föråldrad generalplan uppdateras i samband med att detaljplanen utarbetas. Bestämmelsen kompletterar möjligheten enligt 31 § 4 mom. att utarbeta detaljplanen avvikande från generalplanen och främjar hållande av general- och detaljplaner uppdaterade.

Gemensam behandling möjliggör att förfarandena för general- och detaljplanen slås samman, till exempel ett gemensamt program för deltagande och bedömning samt gemensamma förfaranden och kungörelser i samband med växelverkan. Det är dock juridiskt fråga om utarbetande av två olika planer, även om beslutet om godkännande av planerna är gemensamt. Detta innebär att de båda planernas planhandlingar ska vara separata. Också i övrigt ska vid beredningen av planerna iakttas vad som föreskrivs om plannivån i fråga och planerna ska på sedvanligt sätt även uppfylla de kvalitativa kraven på planerna.

Enligt 2 mom. ska godkännande av generalplan och upphävande av en detaljplan som gäller för området kunna göras med samma beslut. Motsvarande bestämmelse ingår inte i den gällande lagen. När en detaljplan upphävs bör det beaktas vad som i 350 § i lagen konstateras om upphävande av planen, vilket innebär att på förfarandet för upphävande av detaljplanen bör tillämpas samma bestämmelser om förfarandet som i samband med utarbetandet eller ändring av detaljplanen. Vad som konstateras ovan i fråga om 1 mom. lämpar sig således också på det gemensamma förfarandet enligt 2 mom. Bestämmelsen medför motsvarande flexibilitet i sammanslagningen av förfaranden som i fråga om gemensam behandling av planer enligt 1 mom.

Syftet med bestämmelsen är att underlätta förfarandena i situationer där planläggning på detaljplanenivå kan anses onödigt i förhållande till skyldigheterna i samband med behovet av att styra områdesanvändningen och genomförandet av planer och kan ersättas med planläggning på generalplanenivå. Ett sådant behov förekommer närmast i fråga om områden där befolkningen minskar och där det inte finns något särskilt tryck för byggande.

6 kap. **Detaljplan**

35 §. *Detaljplanens syfte och innehåll.* I 1 mom. föreskrivs om detaljplanens syfte. Syftet med detaljplanen ska vara att styra byggandet och annan områdesanvändning på det sätt som förutsätts med tanke på de lokala förhållandena, stads- och landskapsbilden, offentliga utrymmen, god byggnadssed, främjandet av användningen av det befintliga byggnadsbeståndet och andra styrmål för planen. Momentet motsvarar delvis bestämmelserna om detaljplanens syfte i 50 § 1 mom. i den gällande lagen.

I 2 mom. föreskrivs om detaljplanens innehåll. I detaljplanen ska med den noggrannhet som behovet av styrning förutsätter anges gränserna för detaljplanen och dess olika områden, områdenas allmänna eller enskilda användningsändamål, omfattningen av byggandet samt principer som gäller byggnadernas läge och vid behov byggsättet. I den gällande lagen finns motsvarande bestämmelse i 1 mom. i 55 § om utformningen av detaljplanen.

Enligt 3 mom. ska i detaljplanen anges namnet på gator och andra allmänna områden och numret på kommundelar och kvarter. Enligt momentet kan namnen och numren också ändras genom ett separat beslut av kommunen på det sätt som föreskrivs i kommunallagen om kommunens beslutsfattande. Momentet motsvarar 55 § 4 mom. i den gällande lagen.

Enligt 4 mom. kan en ändring av en detaljplan utarbetas också etappvis. Momentet motsvarar 50 § 2 mom. i den gällande lagen.

36 §. *Utarbetande av detaljplan och behovet av att utarbeta detaljplan.* Enligt 1 mom. ska detaljplanen utarbetas och hållas aktuell efter hand som kommunens utveckling eller behovet av att styra markanvändningen det kräver. Momentet motsvarar 51 § 1 mom. i den gällande lagen. Bestämmelsen om behovet av att utarbeta en plan ger inte enskilda fastighetsägare rätt till detaljplan, utan den kommunala bestämmanderätten i anslutning till planmonopolet bibehålls. Med tanke på det allmänna intresset ålägger bestämmelsen dock kommunen att utarbeta en detaljplan när kommunens utveckling eller behovet av att styra markanvändningen förutsätter det.

Enligt 2 mom. ska vid bedömningen av behovet av att styra markanvändningen i synnerhet behovet av bostadsproduktion och främjandet av en fungerande konkurrens inom näringslivet beaktas. Momentet motsvarar 51 § 2 mom. i den gällande lagen. En enskild fastighetsägare eller verksamhetsutövare har inte rätt till en detaljplan på grund av främjande av konkurrens, utan beslutanderätten om inledande av detaljplanläggning bibehålls hos kommunen även till denna del. Bedömningen av behovet av att styra markanvändningen också med beaktande av konkurrenssynpunkter ålägger kommunen att utarbeta en detaljplan, när främjandet av en sund konkurrens inom näringslivet förutsätter det. Målet för betonande av konkurrenssynvinkeln är att främja ett tillräckligt och mångsidigt tomtutbud i kommunen samt att förutse och planera det kommande behovet av tomter. Med tanke på uppfyllandet av målet är det viktigt att inledandet av detaljplanläggning inte enbart ses som planläggning av ett nytt område, utan också som utveckling av befintliga detaljplanerade områden. I det fallet ska även möjligheterna att utnyttja det befintliga byggnadsbeståndet bedömas.

37 §. Godkännande av detaljplan. I paragrafen föreskrivs om godkännande av detaljplan. Detaljplanen ska godkännas av kommunfullmäktige. Fullmäktiges beslutanderätt ska i förvaltningsstadgan kunna överföras på kommunstyrelsen eller en nämnd. Paragrafen motsvarar 52 § i den gällande lagen.

38 §. Förbud när detaljplanen utarbetas. Enligt 1 mom. kan kommunen, när frågan om att utarbeta eller ändra en detaljplan för ett område har väckts, utfärda byggförbud för området. På ett område med byggförbud ska åtgärder som förändrar landskapet vara tillståndspliktiga på det sätt som föreskrivs i 215 §. Momentet motsvarar 53 § 1 mom. i den gällande lagen. Syftet med byggförbudet är att säkerställa att man inte under planläggningen vidtar åtgärder som förhindrar eller försvårar utarbetandet och genomförandet av den kommande planen.

Enligt 2 mom. ska byggförbud gälla högst två år. Om planläggningen är oavslutad, kan kommunen förlänga förbudstiden med två år åt gången. Ett byggförbud som kommunen utfärdat för utvidgning av planområdet kan dock gälla högst åtta år. Momentet motsvarar 53 § 2 mom. i den gällande lagen.

Byggförbud ska enligt 3 mom. gälla också på ett område för vilket en detaljplan eller en ändring av detaljplanen har godkänts till dess beslutet om godkännande har vunnit laga kraft. Paragrafen motsvarar 53 § 3 mom. i den gällande lagen.

39 §. Kvalitativa krav på detaljplanen. I paragrafen föreskrivs om de kvalitativa kraven på detaljplanen, det vill säga de rättsliga kraven. De kvalitativa kraven motsvarar kraven på detaljplanens innehåll i den gällande lagen och utgör grunden för bedömningen av detaljplanens laglighet.

I 1 mom. finns en förteckning med sex punkter över de kvalitativa krav som man ska fästa särskild vikt vid när detaljplanen utarbetas. De kvalitativa kraven är således inte en förteckning över det som ska framställas i planen, utan genom kraven bedöms lagligheten för det som framställs i planen, det vill säga planens innehåll.

I 1 mom. 1 punkten föreskrivs om det *kvalitativa kravet gällande en sund, trygg och trivsam livsmiljö*. Kravet motsvarar till sitt innehåll kravet i 54 § på en sund, trygg och trivsam livsmiljö.

En sund, trygg och trivsam byggd miljö ska trygga förutsättningarna för ett tryggt boende och arbete, trygg vistelse och trygga möjligheter att röra sig. En sund, trygg och trivsam miljö betyder att områdets användare inte utsätts för skadliga miljöverkningar såsom till exempel exponering för buller eller skakningar, att i området har säkerställts tillräcklig bullerbekämpning och att områdets ljudförhållanden inte äventyrar hälsan eller möjligheterna att vila eller arbeta. Den ska beakta människornas olika behov, vara tillgänglig för alla med olika färd sätt, fri från hinder och öppen samt erbjuda olika utrymmen för olika behov. En trivsam byggd miljö är tillgänglig för alla, planerad så att den lämpar sig för alla och jämlik. Den främjar även känslan av säkerhet och är inte ägnad att locka till vandalism eller annan brottslighet. Vid planeringen av en sund, trygg och trivsam byggd miljö ska klimatförändringen och dess verkningar beaktas

Det kvalitativa kravet på en trivsam livsmiljö har också samban med de andra kvalitativa kraven gällande fungerande och säkra trafikarrangemang, förutsättningarna för gång- och cykeltrafik, värnandet om den byggda miljön och naturmiljön samt särskilda värden i anslutning till dem samt tillräckliga parker eller andra områden som lämpar sig för närrecreation samt tillräckliga gröna miljöer på det område som planläggs eller i dess närmaste omgivning. Dessutom bör det observeras att de lokala förhållandena i olika delar av landet kan variera betydligt i fråga om dessa faktorer.

I 1 mom. 2 punkten föreskrivs om det *kvalitativa kravet gällande mångsidiga bostadsområden och förebyggande av en skadlig segregation mellan bostadsområden*. I den gällande lagen finns inget motsvarande krav på detaljplanens innehåll, det vill säga kravet är nytt. Med bostadsområdenas mångsidighet avses att man vid detaljplanläggningen undviker planering av sådana områden som är ensidiga till sina bostadstyper eller fördelningen av förvaltningsformer, om det inte särskilt kan motiveras. I detta sammanhang är det nödvändigt att beakta omfattningen av den detaljplan som utarbetas, dess uppgift och syfte, placeringen av det område som planläggs samt den totala situationen gällande utbudet av bostäder och bostadstomter i kommunen. För att förebygga en skadlig segregation mellan bostadsområden ska vid detaljplaneringen också fästas vikt vid miljöns kvalitet, tillgången på service och trafikmässig tillgänglighet till bostadsområdena utan hinder för alla befolkningsgrupper.

I 1 mom. 3 punkten föreskrivs om det *kvalitativa kravet gällande tillgängligheten till service och förutsättningarna för utveckling av servicen i centrumområden*. Kravet på tillgängligheten till service motsvarar till sitt innehåll kravet på tillgängligheten till service i 54 § i den gällande lagen.

Med tanke på beaktandet av tillgängligheten till service är utnyttjande av befintliga byggnader samt främjande av tillgången på service och tillgängligheten centralt. När en detaljplan utarbetas ska särskild vikt fästas vid tillgängligheten på service såväl inom planområdet som utanför det. Det viktiga är att främja sådan utveckling som leder till att servicen är lättillgänglig för olika befolkningsgrupper med olika färdssätt. Framför allt bör man fästa vikt vid tillgången på service genom gång- och cykeltrafik och kollektivtrafik samt vid att servicen styrs så att man minskar behovet av trafik.

Med kravet gällande förutsättningarna för utveckling av servicen i centrumområden avses att man skapar förutsättningar för ett utbud av tjänster i centrumområden och inte förhindrar en utveckling som försvagar centrumområdenas tjänster och deras utvecklingsmöjligheter. Kravet är nytt jämfört med de nuvarande kraven på detaljplanens innehåll. Vid detaljplaneringen innebär beaktandet av förutsättningarna för utveckling av servicen i centrumområden till exempel att man främjar ett tillräckligt tomtutbud för service i centrumområden. Beaktandet av förutsättningarna för utveckling av servicen i centrumområden ska också innebära att man vid detaljplaneringen säkerställer att man genom affärer utanför centrumområdena inte försämrar förutsättningarna för utveckling av servicen i centrumområden.

Med centrumområde avses ett funktionellt sett centralt område i ett landskap, en stadsregion, en kommun eller en del av en kommun, där det finns tätt placerade och mångsidiga centruminriktade servicefunktioner, såsom specialaffärer, dagligvarubutiker, fritidstjänster och offentlig service samt i betydande utsträckning arbetsplatser inom olika sektorer och bosättning. Ett centrumområde är lättillgängligt och har goda trafikförbindelser med de omgivande bostadsområdena. Ett centrumområde är ett delområde i centralorten eller i ett sekundärcentrum i en kommun och kring ett centrumområde finns det alltid ett befintligt eller nytt tätortsområde.

I 1 mom. 4 punkten föreskrivs om det *kvalitativa kravet gällande fungerande och säkra trafikarrangemang samt förutsättningarna för koldioxidsnål mobilitet, särskilt när det gäller kollektivtrafik, gång- och cykeltrafik*. I 54 § i den gällande lagen nämns endast förutsättningarna för reglering av trafiken, vilket innebär att kravet är mer omfattande än i den gällande lagstiftningen.

Med fungerande trafikarrangemang avses att man vid detaljplaneringen i varje enskilt fall sörjer för reserveringar av behövliga områden, som till exempel trafikleder, hållplatser och depåer, för olika färdssätt och transportformer, samt att man på basis av tillräcklig trafikplanering anpassar

varje detaljplaneområdes trafikarrangemang till de omgivande områdena. Med säkerhet avses här att detaljplanens lösningar möjliggör en säker trafikmiljö, till exempel separation av biltrafiken, gångtrafiken och cykeltrafiken vid behov samt säkra anslutningslösningar. Framför allt när man fattar beslut om placeringen av skolor och motsvarande funktioner bör möjligheterna till säkra rutter säkerställas.

Kravet på koldioxidsnål mobilitet innebär att man i detaljplaneringen sörjer för förutsättningarna för hållbara former av mobilitet och transport genom att reservera tillräckliga områden för att de ska vara smidiga och säkra. Med koldioxidsnål mobilitet och transport avses utöver kollektivtrafik, gång och cykling också sådana nya trafik tjänster vilkas användning minskar det trafikarbete som producerar utsläpp av växthusgaser. Vid planeringen av bostads-, arbetsplats- och serviceområden bör man fästa vikt vid att det är möjligt och attraktivt för alla användargrupper att använda hållbara färdmedel. Till förutsättningarna för koldioxidsnål mobilitet hör utöver trafikområden och trafikleder också till exempel möjligheten till trygg och fungerande cykelparkering samt smidiga, ohindrade och trygga rutter till kollektivtrafikens hållplatser och stationer.

I 1 mom. 5 punkten föreskrivs om det *kvalitativa kravet gällande värnandet om den byggda miljön och naturmiljön så att deras särskilda värden bevaras*. Kravet motsvarar till sitt innehåll kravet i gällande 54 § om värnandet om den byggda miljön och naturmiljön och bevarandet av särskilda värden i anslutning till dem.

I den byggda miljön och naturmiljön ingår såväl den levande som den icke-levande naturens värden för det område som ska detaljplaneras. På nationell nivå har de centrala målen för värnandet om naturvärden och skyddet av naturens mångfald fastställts i naturvårdslagen. Viktiga naturvärden med tanke på den byggda miljös och naturmiljös mångfald liksom värdefulla enhetliga naturområden finns dock även utanför naturskyddsområdena. I detaljplanen ska det säkerställas att områdets särskilda naturvärden och med tanke på skyddet av naturens mångfald värdefulla och känsliga områdens värden bevaras. Dessutom ska värnandet förutsätta att man i detaljplanen identifierar och beaktar också naturvärden omkring detaljplaneområdet så att bevarandet av dem främjas.

Värnandet om den byggda miljös särskilda värden innebär att detaljplanen har planerats så att den anpassats till områdets karaktär samt i enlighet med kraven på en högklassig och hållbar arkitektur. Vid planeringen av området ska man beakta områdets särdrag, såsom till exempel områdets historia, kulturmiljö, stads- och tätortsbildningsmässiga egenskaper och områdets tidsmässiga stratifiering.

I detaljplanen ska man säkerställa bevarandet av de internationella och riksomfattande värdena och beakta deras landskapsmässiga värden så att bevarandet av värdena främjas. Dessutom ska i detaljplanen identifieras den byggda miljös lokala karaktär och särdrag och dessa beaktas så att bevarandet av värdena främjas. Bevarandet av den byggda miljös särskilda värden ska förutsätta utfärdande av tillräckliga skyddsbestämmelser när de utredningar som utarbetats för detaljplanen eller annars gäller ärendet visar att planen gäller ett objekt som har särskilda kulturhistoriska eller andra miljövärden. Bestämmelserna i detaljplanen kan också vara planeringsbestämmelser som stöder skydd som genomförs med stöd av speciallagstiftning, till exempel lagstiftning om det arkeologiska kulturarvet eller kyrkliga byggnader, eller skyddsbestämmelser som tryggar objektets miljö.

I 1 mom. 6 punkten föreskrivs om det *kvalitativa kravet gällande tillräckliga parker eller andra områden som lämpar sig för närrecreation samt tillräckliga gröna miljöer på det område som*

planläggs eller i dess närmaste omgivning. Kravet motsvarar den gällande lagens 54 § om parker eller andra områden som lämpar sig för rekreation. På det område som planläggs eller i dess närmaste omgivning ska det finnas tillräckligt med parker eller andra områden som lämpar sig för rekreation. Genom detaljplanering bör man se till tillräckliga parker eller andra områden som lämpar sig för närrekreation samt tillräckliga gröna miljöer samt identifiera helheterna av grönstrukturer i området och beakta de centrala utgångspunkterna och specialvillkoren för fungerande parker och andra närrekreatiomsområden med tanke på ekologiska förbindelser, naturens mångfald, rekreation samt klimatförändringen.

Enligt 2 mom. får detaljplanen inte leda till att kvaliteten på någons livsmiljö försämras avsevärt på ett sätt som inte är motiverat med beaktande av detaljplanens syfte. Momentet motsvarar den första bestämmelsen i 54 § 3 mom. i den gällande lagen. Förbudet mot att försämra livsmiljön verkställer 20 § i grundlagen, enligt vilken det allmänna skall verka för att alla tillförsäkras en sund miljö och att var och en har möjlighet att påverka beslut i frågor som gäller den egna livsmiljön. Bestämmelsen möjliggör dock utarbetandet av en sådan detaljplan som försvagar livsmiljön för vissa personer även i betydande utsträckning, om det är motiverat med beaktande av detaljplanens syfte. I en sådan situation kan det vara fråga om till exempel tillbyggnad eller när någon funktion som allmänt försämrar livsmiljön, till exempel en trafikled, nödvändigtvis måste placeras någonstans. I det fall ska lösningen vara sådan att funktionen placeras så att den försämrar livsmiljön så lite som möjligt och på en sådan plats där livsmiljön för en så liten mängd personer som möjligt försämras.

Enligt 3 mom. får inte heller fastighetsägaren eller någon annan rättsinnehavare genom detaljplanen åläggas sådana oskäligen begränsningar eller orsakas sådana oskäligen olägenheter som kan undvikas utan att de mål som ställs för planen eller de krav som ställs på den åsidosätts. Momentet motsvarar den andra bestämmelsen i 54 § 3 mom. i den gällande lagen. Huvudregeln är alltså ett förbud mot en oskäligen begränsning eller olägenhet som dock kan förbigås om den oskäligen begränsningen eller olägenheten inte kan undvikas utan att de mål eller krav som uppställts för planen åsidosätts. Bedömningen ska alltså göras ur den synvinkeln, om målet eller kravet kan uppnås på något annat sätt som inte medför en oskäligen begränsning eller olägenhet för en fastighetsägare eller annan rättsinnehavare. De mål och krav som nämns i bestämmelsen kan vara mål som gäller en viss plan eller i denna lag föreskrivna krav på detaljplanen, såsom i denna paragraf avsedda kvalitativa krav.

När en detaljplan utarbetas ska landskapsplanen och en generalplan med rättsverkningar enligt 4 mom. beaktas på det sätt som bestäms ovan. Paragrafen motsvarar 54 § 1 mom. i den gällande lagen.

Enligt 5 mom. ska vid utarbetandet av detaljplanen i tillämpliga delar beaktas även vad som föreskrivs om de kvalitativa kraven på generalplanen, om det utarbetas en detaljplan för ett område där det inte finns någon generalplan eller om detaljplanen utarbetas så att den avviker från generalplanen. Momentet motsvarar i övrigt den gällande lagens 54 § 4 mom., men till det har också fogats situationer där detaljplanen utarbetas med avvikelse från generalplanen. Vid fastställandet av kraven på detaljplanens innehåll har man beaktat strävan efter det att huvud dragen för det område som ska detaljplaneras redan innan detaljplanen utarbetas har anvisats i en generalplan med rättsverkan som styr detaljplaneringen. Om detaljplanen dock utarbetas för ett område för vilket det inte finns någon gällande generalplan eller avvikande från generalplanen, ska också kraven på generalplanens innehåll beaktas när detaljplanen utarbetas. Detta är nödvändigt för att i detta fall vid detaljplaneringen kunna trygga en ändamålsenlig behandling av mer omfattande frågor som i allmänhet löses i generalplanen.

40 §. Detaljplanebestämmelser. I detaljplanen ska det enligt 1 mom. kunna ges bestämmelser som med beaktande av planens syfte och de krav som ställs på planens innehåll behövs när detaljplaneområdet bebyggs eller annars används. Detaljplanebestämmelserna ska också kunna gälla förhindrande eller begränsning av skadliga miljökonsekvenser. Momentet motsvarar 57 § 1 mom. i den gällande lagen.

Detaljplanebestämmelserna är en del av detaljplanen och genom dem preciseras de mål och krav som i planen fastställts för områdesanvändningen. De ska betjäna detaljplanens syften, det vill säga hänga samman med byggandet eller användningen av byggnaderna eller området. Detaljplanebestämmelserna kunde till exempel gälla användningen av ett byggnadskvarter för boende, industri eller något annat ändamål, byggrätt för en tomt eller byggplats, byggnaders höjd, byggnaders fasader och tak, gårdsplan och planteringar, dragning av ledningar genom tomten eller reservering av område för trafik till en annan tomt eller för allmän trafik.

En detaljplanebestämmelse får inte stå i strid med lagar, förordningar eller andra bestämmelser på högre nivå. Genom en detaljplanebestämmelse kan man således inte ändra, förklara eller tolka bestämmelser på högre nivå. Till exempel nya tillståndssystem kan inte heller skapas genom en detaljplanebestämmelse. De kvalitativa kraven och övriga krav gällande detaljplanen ska naturligtvis också gälla detaljplanebestämmelserna. Genom en detaljplanebestämmelse får således inte fastighetsägaren eller någon annan rättsinnehavare till exempel åläggas sådana oskäliga begränsningar eller orsakas sådana oskäliga olägenheter som kan undvikas utan att de mål som ställs för planen eller de krav som ställs på den åsidosätts.

Om något område eller någon byggnad ska skyddas på grund av landskapet, naturvärden, den byggda miljön, kulturhistoriska värden eller andra särskilda miljövärden, ska behövliga bestämmelser (*skyddsbestämmelser*) om detta enligt 2 mom. kunna ges i detaljplanen. Skyddsbestämmelserna ska vara skäliga för fastighetsägaren. Momentet motsvarar 57 § 2 mom. i den gällande lagen i övrigt, men den paragraf som är föremål för hänvisningen till lagen om skyddande av byggnadsarvet ändras. I den 8 § som det hänvisas till fastställs de villkor som ett objekt ska uppfylla för att det ska kunna skyddas med stöd av lagen om skyddande av byggnadsarvet. Samma villkor kan tillämpas i en detaljplan inom vars område byggnadsskyddet huvudsakligen genomförs med detaljplanens skyddsbestämmelser.

Enligt 2 mom. kan bestämmelsen i fråga om skyddsområdena också vara tidsbegränsad. I den nuvarande lagen finns ingen uttrycklig bestämmelse om tidsbegränsande skyddsbestämmelser. I samband med områdesreserveringsbeteckningar för ett skyddsområde har i planer enligt den nuvarande lagen dock även använts tidsbegränsade skyddsbestämmelser. I allmänhet har tidsgränsen fastställts till fem år, varefter bestämmelsen upphör att gälla utan särskilt beslut eller ändring av planen. Genom att tidsbegränsa skyddsbestämmelser har man försökt främja planens skälighet och godtagbarhet ur fastighetsägarnas synvinkel. I den nuvarande lagens tillämpningspraxis har det inte förekommit några rättsliga problem vid användningen av tidsbegränsade skyddsbestämmelser. För tydlighetens skull ska i paragrafen uttryckligen föreskrivas att en skyddsbestämmelse i fråga om skyddsområden också kan vara tidsbegränsad.

Enligt 3 mom. kan i detaljplanen trots vad som föreskrivs i 2 mom. tas in de bestämmelser som behövs för att skydda objekt som avses i 8 § i lagen om skyddande av byggnadsarvet (498/2010). I fråga om rätten till ersättning gäller vad som föreskrivs i 13–15 § i den nämnda lagen. När det gäller skydd av andra objekt än sådana som är av nationell betydelse är dock kommunen ersättningskyldig. För ersättningar som kommunen betalat kan den beviljas understöd av statens medel inom ramen för budgeten. Vad som ovan föreskrivs om kommunens ersättningskyldighet ska inte gälla byggnader som ägs av offentliga samfund. Momentet motsvarar 57 § 2 mom. i den gällande lagen.

41 §. Detaljplanens rättsverkningar. Enligt 1 mom. ska en byggnad inte få uppföras i strid med detaljplanen. Beträffande andra åtgärder som förändrar miljön ska detaljplanen beaktas på det sätt som föreskrivs nedan. Momentet motsvarar 58 § 1 mom. i den gällande lagen.

På ett detaljplaneområde får enligt 2 mom. inte placeras sådana funktioner som medför olägenheter för den användning av andra områden som anvisats i planen. På ett detaljplaneområde ska inte heller få placeras funktioner som strider mot detaljplanebestämmelser som avser att förhindra eller begränsa miljökonsekvenser som är skadliga eller förorsakar störningar. Momentet motsvarar 58 § 2 mom. i den gällande lagen.

I detaljplanen ska enligt 3 mom. uppförandet av en ny byggnad kunna förbjudas under högst tre år, om detta är nödvändigt för tidsplaneringen av genomförandet av planen. Kommunen får av särskilda skäl förlänga förbudets giltighetstid med högst tre år åt gången. Momentet motsvarar 58 § 3 mom. i den gällande lagen.

42 §. Baskarta för en detaljplan. Enligt 1 mom. ska en detaljplan grunda sig på en baskarta som avbildar terrängen. Baskartan ska vara tillräckligt detaljerad och noggrann. Momentet motsvarar 54 a § 1 mom. i den gällande lagen.

En detaljplan eller en ändring av en sådan får enligt 2 mom. inte godkännas, om baskartan inte är tillräckligt detaljerad eller noggrann eller om den är så föråldrad att den inte längre kan användas som grund för planläggningen. Momentet motsvarar 54 a § 2 mom. i den gällande lagen.

En detaljplaneändring som har ringa verkningar kan enligt 3 mom. dock godkännas trots att baskartan är föråldrad, om ändringen inte väsentligt påverkar planläggningen av området eller dess närmaste omgivning. Momentet motsvarar 54 a § 3 mom. i den gällande lagen.

43 §. Övervakare av planläggningsmätning. Enligt 1 mom. ska planläggningsmätningar övervakas av kommunala tjänsteinnehavare. Den som övervakar planläggningsmätningar ska vara diplomingenjör, ingenjör eller tekniker som avlagt en för uppgiften lämplig lantmäterieexamen. Paragrafen motsvarar 54 b § 1 mom. i den gällande lagen.

Enligt 2 mom. kan kommunen svara för övervakningen i samarbete med en annan kommun i enlighet med 76 § i kommunallagen. Paragrafen motsvarar 54 b § 2 mom. i den gällande lagen.

44 §. Godkännande av baskartan för en detaljplan. Om baskartan för en detaljplan uppfyller de krav som ställs på den ska den som övervakar en planläggningsmätning enligt paragrafen godkänna kartan.

Godkännande av en baskarta ska således inte i fortsättningen förutsätta att den som övervakar planläggningsmätningen antecknas i baskartan. För närvarande har kravet på anteckning i baskartan har i praktiken inneburit en handskriven underskrift av övervakaren av planläggningsmätningen på baskartan. Övervakaren av planläggningsmätningen ska fortfarande godkänna baskartan, men kommunen kan själv fastställa hur den registrerar och verifierar uppgiften om godkännande av baskartan. Anteckningen behöver inte göras i baskartan, men kommunen ska vid behov visa att baskartan har godkänts med lämpliga förfaranden. Godkännandet från övervakaren av planläggningsmätningen ska till exempel kunna göras genom en separat beslutshandling, genom en permanent anteckning i kommunens elektroniska ärendehanteringssystem, genom elektronisk underskrift eller genom en digital stämpel. Det väsentliga är att det vid behov utan tvivel kan visas av vem och när den baskarta som används vid planläggningen har godkänts. Syftet med ändringen är att ge kommunen möjlighet att ordna anteckningen om godkän-

nande av baskartan på lämpligaste sätt i takt med att tekniken och informationssystemen utvecklas och uppmuntra till digitala förfaranden. Syftet med ändringen är att ändra uppfattningen att baskartan och planen uttryckligen ska godkännas med en handskreven underskrift.

45 §. Detaljplan för underjordiska utrymmen. I paragrafen föreskrivs om detaljplan för underjordiska utrymmen. Om en detaljerad planering av markanvändningen är nödvändig endast för byggande eller annan användning av underjordiska utrymmen, kan detaljplanen också utarbetas etappvis så att den omfattar endast underjordiska områden. På ett område där detaljplanen omfattar endast underjordiska utrymmen, tillämpas de bestämmelser i denna lag eller i andra lagar som gäller områden som saknar detaljplan och som styr markanvändningen ovan jord.

Paragrafen motsvarar 56 § i den gällande lagen.

46 §. Ersättning för utarbetande av detaljplan. I paragrafen föreskrivs om den ersättning som tas ut för utarbetande av detaljplan. Kommunen ska ha rätt att av fastighetens ägare eller innehavare ta ut de kostnader som utarbetandet och behandlingen av detaljplanen orsakat, om detaljplanen eller ändringen av detaljplanen huvudsakligen krävs på grund av ett privat intresse och har utarbetats på initiativ av fastighetens ägare eller innehavare. Paragrafen motsvarar 59 § i den gällande lagen.

Bestämmelsen om den ersättning som tas ut för utarbetande av en detaljplan behövs framför allt när det gäller planer för fritidsbebyggelse på strandområden, men användningsområdet sträcker sig också till andra planer. En förutsättning för tillämpning av bestämmelsen är att planen både förutsätts på grund av ett privat intresse och har utarbetats på initiativ av fastighetens ägare eller innehavare. Båda förutsättningarna ska alltså uppfyllas för att kommunen ska kunna ta ut kostnaderna. Bestämmelsen ger kommunen möjlighet att när förutsättningarna uppfylls ta ut kostnaderna för utarbetande och behandling till fullt belopp. Kommunen är dock inte tvungen att debitera kostnader eller kan debitera endast en del av kostnaderna.

47 §. Bedömning av detaljplanens aktualitet. I paragrafen föreskrivs om bedömningen av detaljplanens aktualitet. Paragrafen motsvarar 60 § i den gällande lagen i övrigt, men det föreslås att till dess 3 mom. fogas en bestämmelse om rivning av byggnader. Paragrafen kompletterar den föreslagna 35 §, som redan förutsätter att kommunen ska hålla detaljplanen aktuell. Avsikten är att på nuvarande sätt främja genomförandet av detaljplaner och undvika de oklarheter som ofta hänger samman med genomförandet av planer som redan varit i kraft en lång tid. Detaljplanens aktualitet bör granskas med beaktande av de kvalitativa kraven på en detaljplan.

Enligt 1 mom. ska kommunen se till att detaljplanerna är aktuella och vid behov vidta åtgärder för att ändra föråldrade detaljplaner.

I 2 mom. föreskrivs om förfarandet i området för en sådan detaljplan som har varit i kraft över 13 år och som till betydande del fortfarande inte har genomförts. På området för en sådan detaljplan får bygglov inte beviljas för uppförande av en ny byggnad som är av väsentlig betydelse för områdesanvändningen eller miljöbilden, förrän kommunen har bedömt hur aktuell detaljplanen är. Betydelsen av den del som inte genomförts liksom betydelsen av den byggnad som avses i tillståndsansökan ska bedömas med tanke på synpunkter och konsekvenser som gäller områdesanvändningen och miljöbilden. Endast en sådan plan som varit i kraft en viss tid blir föremål för bedömning, vars ogenomförda del till antalet är betydande, såsom över hälften av bygggrätten, eller som till övriga konsekvenser eller med tanke på områdesanvändningen eller miljöbilden är betydande.

Det föreslås att till 3 mom. fogas en ny bestämmelse om rivning av en byggnad eller en del av en byggnad. Det särskilda förfarandet för bedömning av detaljplaners aktualitet har i den gällande lagen avgränsats till att gälla byggande av nya byggnader. Om tillstånd har sökts för rivning av en byggnad, är det särskilda förfarandet inte tillämpligt (HFD 2020:158). Den rättsliga förutsättningen enligt gällande lag för att rivningslov ska beviljas är att rivningen inte innebär att traditions- eller skönhetsvärden eller andra värden som ingår i den byggda miljön förstörs och att den inte medför olägenheter för genomförandet av planläggningen. Övervägande av rivningstillstånd i detaljplaneområden sker med utgångspunkt i detaljplanen och dess bestämmelser. Detaljplaner är olika gamla. I gamla detaljplaner har eventuella frågor om byggnadsskydd nödvändigtvis inte granskats. Jämfört med 1958 års byggnadslag (370/1958) och den byggnadsförordning (266/1959) som kompletterar den har den nuvarande lagen en kraftigare betoning på beaktandet av byggnadsskyddet. Utgångspunkten är att skyddsbestämmelserna ska vara skäliga för fastighetsägaren. Enligt lagen är det dock möjligt att i detaljplanen också införa kraftigare skyddsbestämmelser, om vars ersättning det föreskrivs i en speciellag (lagen om skyddande av byggnadsarvet (498/2010)). I praktiken har det byggnadsskydd som sker genom detaljplaner blivit allmännare först efter det att markanvändnings- och bygglagen trädde i kraft den 1 januari 2000. Skyddsbestämmelser utfärdades också medan byggnadslagen var i kraft, men i betydligt mindre utsträckning än under 2000-talet.

I princip kan det konstateras att man i de detaljplaner som utarbetats medan den nuvarande lagen varit i kraft i genomsnitt granskat frågor om byggnadsskydd i skälig utsträckning. I fråga om dessa planer ska möjligheten att riva byggnader beaktas och ställas i relation till detaljplanens innehållskrav, som bland annat innebär att man ska värna om den byggda miljön och särskilda värden i anslutning till dem inte får förstöras (MBL 54 §). När förutsättningarna för rivning av byggnader övervägs ska också i de nyare planområdena tillämpas förbudet mot att förstöra traditions- eller skönhetsvärden eller andra värden. Om rivningen kan leda till ett otillfredsställande resultat för byggnadsskyddet har kommunen alltid en möjlighet – och genom upprätthållandet av planernas allmänna aktualitet en skyldighet – att vidta åtgärder för att ändra också en nyare detaljplan.

Situationen är en annan för de detaljplaner som utarbetats innan den nuvarande lagen trädde i kraft. Redan enbart tidens gång, inbegripet utvecklingen i fråga om byggnadsskyddet, innebär att man ur gamla detaljplaner inte just får några anvisningar om hur man bör förhålla sig till rivningen av en enskild byggnad. I de äldre detaljplanerna har byggnadsskyddsfrågorna ibland inte granskats alls.

Det är dock inte skäl att lagstifta om någon ovillkorlig bedömning av detaljplanens aktualitet när det gäller sådan rivning av byggnader som baserar sig på detaljplaner som utarbetats före den 1 januari 2000. Största delen av rivningssituationerna kan motiveras genom ändrade behov av användningen av byggnaden, ändringar i stadsstrukturen och också svårigheter att reparera byggnaden så att den motsvarar nuvarande krav och att rivningen inte heller är ägnad att äventyra uppnåendet av målen gällande skyddet av den byggda miljön. Byggnadsskyddet kan också i äldre planer ha beaktats i ändamålsenlig och tillräcklig utsträckning.

Om byggnadsskyddet däremot inte granskats i en detaljplan som utarbetats före den 1 januari 2000 och en rivning som kommit för bedömning som en tillståndsansökan kunde försvåra uppnåendet av målen gällande skyddet av den byggda miljön, ska kommunen enligt förslaget bedöma detaljplanens aktualitet också i en rivningssituation innan rivningstillstånd beviljas. Om detaljplanen i samband med bedömningen konstateras vara föråldrad, förhindras beviljande av rivningstillstånd under tiden för det byggnadsförbud som träder i kraft för ändring av detaljplanen. När detaljplanen justeras är det möjligt att bedöma rivningens tillåtlighet och beakta olika synpunkter.

Enligt 4 mom. behöver en sådan bedömning som avses i 2 och 3 mom. emellertid inte göras, om planens aktualitet har bedömts under de senaste fem åren. Det är ofta ändamålsenligt att göra bedömningen för ett mer omfattande område än vad byggtillståndsansökan gäller. Av denna anledning finns i 4 mom. också en bestämmelse enligt vilken bedömningen samtidigt kan utföras på ett område som utgör en med tanke på bedömningen ändamålsenlig helhet. Också frågan om när en detaljplan till betydande del inte har genomförts ska bedömas för ett område som utgör en ändamålsenlig helhet. Ett sådant område kan till exempel vara ett kvarter eller till och med en mer omfattande helhet, till exempel ett visst bostads- eller industriområde. Utgångspunkten är att frågan om detaljplanens aktualitet ska övervägas av kommunen. Av denna anledning ingår i 4 mom. också en bestämmelse, enligt vilken ändring i ett beslut av kommunen där detaljplanen har konstaterats vara aktuell inte får sökas genom besvär.

Eftersom behoven av att bedöma detaljplanens aktualitet varierar i olika situationer, ska för uppnående av tillräcklig flexibilitet i 5 mom. föreskrivas att den föreslagna tiden på 13 år kan förkortas eller förlängas i detaljplanen. Tiden ska emellertid inte få vara kortare än fem år eller längre än 20 år.

Enligt 6 mom. beaktas när tidsfristen på 13 år beräknas inte den tid då byggförbud enligt 38 § 1 mom. för ändring av detaljplanen eller förbud enligt 41 § 3 mom. gäller för området.

Enligt 7 mom. får närmare bestämmelser om bedömningen av detaljplanens aktualitet utfärdas genom förordning av statsrådet.

48 §. Verkningskraft av bedömningen av detaljplanens aktualitet. I paragrafen föreskrivs om verkningarna av bedömningen av detaljplanens aktualitet. Konstateras det vid bedömningen av detaljplanen att den är föråldrad, ska bygglov inte kunna beviljas förrän detaljplanen ändras. Kommunens beslut genom vilket detaljplanen konstateras vara föråldrad ska också leda till att byggförbud enligt 38 § 1 mom. träder i kraft för ändring av detaljplanen. Paragrafen motsvarar 60 § i den gällande lagen.

49 §. Initiativ till utarbetande av detaljplan. I paragrafen föreskrivs om initiativ till utarbetande av detaljplan.

En kommunmedlem har enligt 1 mom. rätt att till kommunen komma med ett motiverat initiativ till utarbetande av en detaljplan. Med utarbetande av detaljplanen avses också ändring av en gällande detaljplan för ett område. I gällande lag ingår inte motsvarande bestämmelse, men i 23 § i kommunallagen ingår en bestämmelse om allmän initiativrätt.

Initiativet ska vara motiverat, vilket innebär att man redan i initiativet ska dryfta planens uppgift och syfte samt beakta de i lagen föreskrivna kvalitativa kraven på planen. Genom skyldigheten att motivera initiativet säkerställs initiativets kvalitet samt minskas det arbete som kommunen orsakas av utredningsarbetet på grund av initiativet.

Enligt 2 mom. ska kommunen behandla initiativet utan ogrundat dröjsmål och senast inom fyra månader från det att initiativet inkommit. Kravet på att behandlingen ska ske utan dröjsmål ingår i 23 § i förvaltningslagen, men för tydlighetens skull föreslås det att samma krav ska tas in också i denna paragraf. Dessutom ska det föreskrivas att ett initiativ dock alltid ska behandlas inom fyra månader från det att initiativet inkommit.

I paragrafen ska inte föreskrivas om samarbete mellan kommunen och enskilda vid planläggning (partnerskapsplanläggning). Paragrafen lämnar utrymme för kommunen att ordna förfarandena gällande samarbete med beaktande av olika planläggningssituationer.

7 kap. Stadsregionplan

Allmänt

Stadsregionplanen är en ny del av systemet för planering av områdesanvändningen. Syftet med stadsregionplanen är att samordna principerna för utveckling av stadsregionens bebyggelsestruktur, trafiksystem och grönstruktur samt främja begränsningen av klimatförändringen och bebyggelsestrukturens funktion, ekonomi och hållbarhet. Stadsregionplanen kan jämföras med strukturmodeller, utvecklingsscenarier och andra planer som utarbetas för stadsregioner.

Stadsregionplanen ska grunda sig på stadsregionens kommuners gemensamma uppfattning om de centrala utvecklingsbehoven för stadsregionens områdesanvändning och de åtgärder de förutsätter. I en stadsregionplan kan principerna för utveckling av bebyggelsestrukturen, trafiksystemet och grönstrukturen innehålla såväl konkreta åtgärder på kort sikt som mål på längre sikt för utveckling och samordning av stadsregionens kommuners områdesanvändning.

Stadsregionplanen har inga rättsliga verkningar för planeringen av områdesanvändningen, byggandet eller övrig planering. Stadsregionplanen har särskild betydelse som ett redskap för utveckling av stadsregioners bebyggelsestruktur, trafiksystem och grönstruktur.

Eftersom man genom markanvändnings- och bygglagen genomför Europaparlamentets och rådets direktiv 2001/42/EG om bedömning av vissa planers och programs miljöpåverkan (SMB-direktivet) när det gäller planläggning och stadsregionplaner, ska markanvändnings- och bygglagens bestämmelser om planläggning, deltagande och konsekvensbedömning iakttas också vid utarbetande av stadsregionplaner. Iakttagandet av dessa bestämmelser ökar öppenheten samt möjligheterna till deltagande och växelverkan när det gäller planeringen av områdesanvändningen i stadsregioner jämfört med icke-lagstiftade planeringsförfaranden.

För stadsregionplanen föreskrivs inga egna kvalitativa krav. Genomförandet av en stadsregionplan sker genom general- och detaljplaner.

50 §. Stadsregionplanens syfte. I paragrafen föreskrivs om stadsregionplanens syfte och de områden för vilka en stadsregionplan ska utarbetas.

Enligt 1 mom. är syftet med stadsregionplanen att samordna principerna för utveckling av stadsregionens bebyggelsestruktur, trafiksystem och grönstruktur samt främja begränsningen av klimatförändringen och bebyggelsestrukturens funktion, ekonomi och hållbarhet. Bestämmelsen betonar betydelsen av funktionella stadsregioner med tanke på begränsningen av klimatförändringen samt en fungerande, ekonomisk och hållbar bebyggelsestruktur.

När det gäller bebyggelsestrukturen ska i stadsregionplanen granskas placeringen av och förhållandet mellan stadsregionens områden för befolkning och boende, arbetsplatser och näringar, service och fritidsområden samt de trafikleder som förenar dessa och nätverken för teknisk service. Fastställandet av *principerna för utveckling av stadsregionens bebyggelsestruktur* förutsätter att de regionala utvecklingsbehoven vad gäller bostadsproduktionen, näringarna, servicen och rekreationsområden, trafikleder och den samhällstekniska försörjningens nät identifieras och att de åtgärder som behövs för utvecklingen av dem fastställs. När det gäller boendet bör bostadsproduktionens tillräcklighet och mångsidighet granskas så att den motsvarar efterfrågan. När det gäller service bör man granska såväl offentliga som kommersiella tjänsters stora detaljhandelsenheters placering i stadsregionen. När det gäller begränsningen av klimatförändringen samt en fungerande, ekonomisk och hållbar bebyggelsestruktur bör man granska utnytt-

jandet av befintliga strukturer samt placeringen av olika funktioner så att man kan minska trafikbehovet samt främja hållbar trafik såsom gång- och cykeltrafik och kollektivtrafik. När principerna för utvecklingen fastställs är det viktigt att bedöma utvecklingen av stadsregionens befolkning, arbetsplatser och näringar så realistiskt som möjligt.

När det gäller trafiksystemet ska i stadsregionplanen granskas den helhet som bildas av stadsregionens trafikleder och deras knutpunkter, olika trafikformers terminaler och den övriga trafikmiljön samt de olika formerna av person- och godstrafik. I *principerna för utveckling av stadsregionens trafiksystem* kunde man granska till exempel för stadsregionen betydande trafikförbindelser, trafikleder och trafikområden samt de utvecklingsbehov, utvecklingsprinciper och utvecklingsåtgärder som har samband med dem, fastställandet av de principer för utveckling av bebyggelsestrukturen som främjar trafiksystemets funktion och hållbarhet, hållbara former av mobilitet och transport samt en minskning av trafikbehovet. I stadsregionplanen är det viktigt att beskriva principerna för dimensionering av och genomförandeordning för områdena så att utvecklingen av bebyggelsestrukturen samt genomförandet av bostads-, arbetsplats- och serviceområden grundar sig på hållbar mobilitet. I stadsregionplanen bör man granska och främja särskilt kollektivtrafikens och andra hållbara och koldioxidsnåla mobilitets- och transportformers verksamhetsförutsättningar till den del som de har samband med lösningarna för områdesanvändningen. Det är viktigt att också undersöka det regionala trafiksystemets kopplingar till det riksomfattande trafiksystemet och landskapets trafiksystem utanför stadsregionen och säkerställa deras funktion.

När det gäller grönstrukturen granskas i stadsregionplanen det nätverk i stadsregionen som huvudsakligen obebodda och vegetativa områden och förbindelserna mellan dem bildar och som utöver skydds- och rekreationsområden omfattar vattenområden samt sådana skogsbruks- och åkerområden som har särskild betydelse med tanke på kopplingarna mellan områdena, ekologiska förbindelser, naturens mångfald, rekreation och klimatförändringen samt som även omfattar den byggda miljöns vegetativa områden. *Principerna för utvecklingen av stadsregionens grönstruktur* kunde granskas med tanke på grönstrukturens funktion, dess kontinuitet, kopplingarna mellan områden, ekologiska förbindelser, naturens mångfald, tillräckliga regionala områden som lämpar sig för rekreation samt begränsningen av och anpassningen till klimatförändringen.

Stadsregionplanen kunde innehålla såväl principer för utveckling på längre sikt som konkreta åtgärder på kortare sikt som genomförandet av dem förutsätter. Stadsregionplanen har inga rättsliga verkningar för planerna. Genom sammanjämkning och samarbete gällande planläggningsprocesser som främjar utarbetandet och genomförandet av en stadsregionplan kunde man i bästa fall uppnå betydande resursbesparingar och synergifördelar. Även om stadsregionplanen inte har rättsliga verkningar för övrig planläggning, ska den fungera som en central utgångspunkt och som utredningsmaterial för planeringen av stadsregioner.

En stadsregionplan ska enligt 2 mom. utarbetas för stadsregionerna Helsingfors, Tammerfors, Åbo, Uleåborg, Jyväskylä, Kuopio och Lahtis. Dessa är de till sin befolkningsmängd största stadsregionerna i Finland. Lösningarna gällande de största stadsregionernas områdesanvändning har ofta vitt omfattande och betydande samhällsliga konsekvenser. Stadsregionerna i fråga omfattas av avtalsförfarandena gällande markanvändning, boende och trafik (s.k. MBT-avtal), vilket är en grund för obligatoriskt utarbetande av en stadsregionplan för stadsregionerna i fråga.

Enligt 3 mom. ska bestämmelser om avgränsningen av stadsregionerna utfärdas genom förordning av statsrådet. Detta innebär att det ska fastställas vilka kommuner som hör till stadsregionen. De kommuner som hör till stadsregionen kunde själva fastställa den närmare områdesavgränsningen för stadsregionplanen.

Enligt 4 mom. kan en stadsregionplan också utarbetas delområdesvis. Detta möjliggör utarbetandet av en stadsregionplan för ett område som är mindre än den områdesavgränsning som föreskrivits genom förordning av statsrådet och en precisering av stadsregionplanen delområdesvis enligt behov.

Enligt 5 mom. kan en stadsregionplan också utarbetas för andra stadsregioner, om stadsregionens kommuner kommer överens om detta.

51 §. Utarbetande och godkännande av stadsregionplan. I paragrafen föreskrivs om utarbetande och godkännande av stadsregionplan.

Enligt 1 mom., ansvarar de kommuner som hör till området för en stadsregionplan i samarbete för utarbetandet av planen. Kommunerna ska vid utarbetandet av planen i behövlig utsträckning samarbeta med berörda myndigheter. Centrala myndigheter med tanke på stadsregionplanen är stadsregionens kommuner och landskapsförbund, miljöministeriet, kommunikationsministeriet, arbets- och näringsministeriet, finansministeriet, jord- och skogsbruksministeriet, Trafikledsverket, Transport- och kommunikationsverket, närings-, trafik- och miljöcentralerna, Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet ARA samt i Helsingforsregionen Samkommunen Helsingforsregionens trafik HRT och i Tammerforsregionen Samkommunen Tammerfors stadsregion.

Stadsregionplanen omfattas av kraven i direktivet om bedömning av vissa planers och programs miljöpåverkan som i fråga om planeringen av områdesanvändningen har genomförts genom markanvändnings- och bygglagen. Av denna anledning ska vid beredningen av en stadsregionplan huvudsakligen iakttas samma förfaranden för deltagande och växelverkan samt konsekvensbedömning som vid planläggning. Bestämmelserna om förfarandet för växelverkan, information om inledande av planläggningen och programmet för deltagande och bedömning medger i fråga om såväl de egentliga planerna som stadsregionplanen stort utrymme för prövning i det enskilda fallet och handlingsutrymme i fråga om hurdana förfaranden som tillämpas och i vilken utsträckning detta sker. När förfarandena övervägs kan man bland annat beakta det att stadsregionplanen inte har några rättsverkningar samt hur detaljerad den är avsedd att vara. Planförslaget och planbeskrivningen ska på samma sätt som de egentliga planerna läggas fram offentligt. På stadsregionplanen tillämpas inte bestämmelserna om myndighetssamråd.

Enligt 2 mom. godkänns stadsregionplanen separat av varje kommun som hör till planområdet eller så kan kommunerna avtala om överföring av beslutanderätten i anslutning till godkännandet av stadsregionplanen till ett organ som är gemensamt för kommunerna eller till en samkommun. Kommunerna kommer alltså sinsemellan överens om stadsregionplanen ska godkännas av kommunernas gemensamma organ, av samkommunen eller för varje enskild i stadsregionplanen deltagande kommuns del separat i kommunernas fullmäktige.

8 kap. **Områden där särskild prövning behövs och särskilda bestämmelser för strandområden**

52 §. Område där särskild prövning behövs. Områden där särskild prövning behövs är enligt paragrafens 1 mom. direkt med stöd av lagen områden där det på grund av förtätat byggande eller byggande av samhällstekniska nätverk och trafikleder eller säkerställande av förutsättningarna för genomförande av dem behövs särskild prövning vid placering av nytt byggande. Bestämmelser motsvarar huvudsakligen begreppet område i behov av planering i 16 § i den gällande lagen. Till följderna av förtätandet ansluter också behovet av att ordna fritidsområden som betjänar bosättningen. För en del av dessa områden är det ändamålsenligt att utarbeta en detaljplan och särskild prövning krävs för säkerställande av förutsättningarna för planläggningen.

Sådana områden är till exempel de omedelbara randområdena till nuvarande detaljplaner. Områden där särskild prövning behövs direkt med stöd av lagen kunde också vara sådana områden för vilka utarbetande av en detaljplan inte ändamålsenligt till exempel på grund av litet byggnadstryck eller på grund av den ringa mängden byggande som eftersträvas för området. Då kan förutsättningarna för placering av byggande i enskilda fall bedömas på basis av riktlinjerna i generalplanen eller byggnadsordningen.

Bestämmelserna om områden där särskild prövning behövs ska enligt det föreslagna 2 mom. tillämpas också på sådant byggande som på grund av miljökonsekvensernas betydelse förutsätter mer omfattande prövning än ett sedvanligt tillståndsförfarande. Detta motsvarar bestämmelsen i den gällande lagen och gäller till exempel ett mer effektivt bostadsbyggande, såsom vånings- och radhus samt till sina verkningar mer betydande arbetsplats- och servicebyggnader.

Enligt 3 mom. kan i generalplanen eller byggnadsordningen också anvisas områden där särskild prövning behövs. Även denna bestämmelse motsvarar huvudsakligen de nuvarande principerna för områden i behov av planering. De föreslagna grunderna har samband med den förväntade samhällsutvecklingen, särskilda miljövärden eller miljöolägenheter. Ett sådant område kan till exempel vara ett område med högt byggnadstryck eller ett område som har särskilda värden som ansluter till landskapet eller den byggda miljön. Miljöolägenheter som förutsätter planläggning kan till exempel förekomma i närheten av en livligt trafikerad trafikled eller ett industriområde. I fråga om en del av dessa områden behövs särskild prövning för säkerställande av förutsättningarna för en framtida mer detaljerad planläggning, men också i dessa områden är det möjligt att i enskilda fall överväga förutsättningarna för placering av byggande på basis av de riktlinjer som generalplanen eller byggnadsordningen ger.

Ett område där särskild prövning behövs som fastställts i en generalplan eller en byggnadsordning ska gälla högst 10 år åt gången. Enligt gällande lag gäller bestämmelser i en generalplan eller byggnadsordning om anvisande av ett område såsom ett område i behov av planering högst 10 år åt gången.

Enligt paragrafens 4 mom. förutsätter beviljande av bygglov för ett område där särskild prövning behövs ett placeringstillstånd om vars förutsättningar det föreskrivs i 212 §.

Enligt paragrafens 5 mom. ska en bestämmelse om ett område där särskild prövning behövs inte gälla ett strandområde enligt 53 §. Paragrafen motsvarar bestämmelsen i den gällande lagen.

53 §. Behovet av planering på strandområden. I paragrafens 1 mom. föreskrivs om behovet av planering på strandområden. Det föreslås att de nuvarande begreppen strandzon och strandområde i markanvändnings- och bygglagen ska slås samman till begreppet strandområde. Till det ska alltid höra en minst 100 meter bred zon från strandlinjen enligt den genomsnittliga vattenhöjden, men området ska vara bredare i de situationer där behovet av att planera markanvändningen huvudsakligen härrör från sådant byggande som stöder sig på stranden. Syftet med att slå samman begreppen är inte att ändra tolkningen av ett hur stort område behovet av att planlägga stranden på basis av nuvarande rättspraxis sträcker sig till.

Om undantag gällande behovet att planlägga stranden föreskrivs i 2 mom. Till strandområdena ansluter i vissa områden byggande för försvarets, gränsbevakningens eller sjöfartens behov och de ska även i fortsättningen kvarstå utanför behovet av att planlägga stranden. Också om övriga undantag ska föreskrivas på samma sätt som i 72 § 2 mom. i den gällande lagen.

Renovering av en befintlig byggnad eller mindre utvidgning av ett bostadshus ska också vara sådana åtgärder som behovet av att planlägga stranden inte gäller. Med mindre utvidgning av

ett bostadshus ska fortfarande avses en sådan utvidgning av en byggnad som inte väsentligt ändrar verkningarna av byggnaden eller dess användning.

54 §. Kvalitativa krav på generalplaner och detaljplaner för strandområden. I paragrafen föreslås egna kvalitativa krav på generalplaner och detaljplaner för strandområden. Behovet av dem beror på strandområdenas särskilda naturvärden, landskapets känslighet, behovet av vattenvård samt tryggnad av det allmänna rekreationsbehovet. Även om allt detta syns i de allmänna kvalitativa kraven på generalplaner och detaljplaner, är det skäl att på strandområden fästa ytterligare vikt vid dem och deras betydelse. Dessutom ska de allmänna kvalitativa kraven på generalplaner och detaljplaner iakttas. Med strandområdenas särdrag avses de särskilda drag gällande naturmiljön, kulturmiljön, landskapet och vattenvården som kommer fram i de utredningar som gäller områdena.

Paragrafen ska gälla områden utanför befintliga byområden eller områden som byggts eller är avsett att byggas tätare än det. Utanför paragrafen blir alltså de tätorter som för närvarande detaljplanerats och de tillväxtriktningar som anvisats för dem samt byområden. Med by avses här en tätort på landsbygden som har karaktären av en by. Byarna är olika på olika håll i Finland, varför byområdets omfattning avgörs särskilt i varje enskilt fall. I samband med planläggningen av strandområden ska fastställandet av byområden ägnas särskild uppmärksamhet åt bandformade byar som är placerade längs vägar och åar.

Paragrafen tillämpas således på landsbygdsmässiga strandområden för vilka för närvarande utarbetas strandgeneralplaner och stranddetaljplaner och den gäller reglering av såväl fritidsbebyggelse som stadigvarande boende. I dessa områden är kravet på säkerställande av tillräckligt fria strandområden särskilt viktigt med tanke på naturvärden och rekreationsanvändning. I byområden och områden som byggts tätare än det är det väsentligt att trygga bevarandet av behövliga närrekreationsområden och till exempel möjligheten till en badstrand. I dessa situationer är kravet på bevarandet av en tillräckligt enhetlig obebyggd strandlinje inte motiverat till exempel i förhållande till tryggnaden av möjligheterna till tillbyggnad.

55 §. Fastighetsägarens rätt att utarbeta stranddetaljplan för reglering av fritidsbebyggelse. Hos fastighetsägaren kvarstår rätten till utarbetande av en stranddetaljplan på nuvarande sätt. Rätten gäller i princip reglering av fritidsbebyggelse. Av särskilda skäl kan det i en sådan plan anvisas områden också för stadigvarande boende och andra användningsändamål. Till områdenas placering i kommunens bebyggelsestruktur och kommunens mål för utvecklingen av områdesanvändningen kan ansluta särskilda skäl. Eftersom kommunen har särskilda ålägganden i samband med sådant byggande, är det skäl att förhandla med kommunen om förefintligheten av särskilda skäl.

Planområdet ska bilda en ändamålsenlig helhet. Det ska inte fattas något förhandsbeslut om planområdets ändamålsenlighet, utan det slutliga beslutet om det fattas i samband med att planen godkänns. Det är dock skäl att förhandla om planområdets ändamålsenlighet mellan kommunen och fastighetsägaren redan i det inledande skedet av planläggningsprocessen.

När fastighetsägaren sörjer för utarbetandet av en stranddetaljplan iakttas i planläggningsprocessen samma bestämmelser som vid utarbetandet av andra detaljplaner. I början av planläggningsprocessen ska fastighetsägaren vara i kontakt med kommunen och ge in ett program för deltagande och bedömning till kommunen. Till paragrafen föreslås en bestämmelse om att hörandet vid beredningen av planen ska genomföras på det sätt som kommunen förutsätter. På detta sätt säkerställs det att i kommunen vid förfarandena gällande planläggningen iakttas liknande förfaranden i likadana situationer.

Fastighetsägaren ska ge in planförslaget till kommunen för godkännande. Till kommunen ska i detta sammanhang även ges in en planbeskrivning, utredningar om hur information om inledande av planläggningen har getts och hur växelverkan under beredningen av planen har ordnats samt en utredning om de åsikter som inkommit under beredningen.

56 §. Samnyttjoområden. I paragrafen föreskrivs om samnyttjoområden. Paragrafen motsvarar till sitt innehåll i övrigt 75 § i den gällande lagen, men i den ska inte längre föreskrivas om allmänna områden.

57 §. Ersättning för utarbetande av generalplaner som gäller strandområden. I paragrafen föreskrivs om den ersättning som tas ut för utarbetande av generalplan som gäller strandområden. Om en generalplan som gäller stränder i huvudsak utarbetas för att reglera fritidsbebyggelse, ska kommunen kunna ta ut högst hälften av kostnaderna för utarbetandet av generalplanen hos fastighetsägarna i förhållande till den nytta de har av planen. Kommunen ska godkänna principerna för avgiften och sättet och tidpunkten för uttagandet av avgiften särskilt för varje planområde. Paragrafen motsvarar 76 § i den gällande lagen.

Det är motiverat att ta ut en del av kostnaderna för utarbetandet av fastighetsägaren, eftersom det inom ett sådant område i generalplanen uppstår byggnadsmöjligheter för enskilda. Bestämelsen ålägger dock inte kommunen att ta ut kostnader, utan ärendet är föremål för kommunens prövning.

9 kap. **Särskilda bestämmelser för detaljhandeln**

58 §. Stora detaljhandelsenheter. Den särskilda styrningen gällande placeringen av stora detaljhandelsenheter ska fortsättningsvis begränsas till affärer med över 4 000 kvadratmeter våningsyta. Det särskilda behovet att styra placeringen av stora detaljhandelsenheter grundar sig på deras ofta betydande konsekvenser för bebyggelsestrukturen, trafiken eller tillgängligheten till detaljhandelns tjänster.

59 §. Placering av stora detaljhandelsenheter och särskilda krav på dem i generalplaner och detaljplaner. Det centrala målet för bestämmelserna om styrning av detaljhandelsenheters placering ska fortfarande vara att stödja centrumområdenas ställning för förläggning av handel och service. Målet är att genom planering av markanvändningen skapa förutsättningar för utbudet av kommersiella tjänster och sträva efter att påverka bibehållandet av befintlig service. Stora detaljhandelsenheter ska fortfarande i första hand placeras i centrumområdet. En stor detaljhandelsenhet kan också placeras annanstans. Då ska det ses till att den planerade markanvändningen inte har skadliga konsekvenser för de kommersiella tjänsterna i centrumområden eller för utvecklingen av dessa tjänster. I centrumområden placeras vanligtvis dagligvarubutiker och vissa specialaffärer, såsom mode- och sportaffärer. Andra branscher inom specialhandeln, såsom möbelhandel och järnhandel, söker sig i regel till utkanten av och utanför centrumområdena, och konkurrerar inte med handeln i centrum. På grund av verksamhetens karaktär och behovet av stort tomtutrymme kan det vara svårt att placera dem i centrum. De kan av motiverade skäl också placeras utanför centrumområdena. Också den för branschen typiska besöksfrekvensen och därigenom trafikmängden påverkar bedömningen. Särskilt placeringen av dagligvaruhandeln är av betydelse, eftersom allt fler andra tjänster placeras i anslutning till den. Av dessa orsaker är målsättningen å ena sidan att genom planering av markanvändningen skapa förutsättningar för tillhandahållande av kommersiella tjänster i centrumområdena, å andra sidan det, att man inte genom planläggningslösningar främjar en utveckling som är ägnad att försämra det befintliga serviceutbudet i centrumområdet och dess utvecklingsmöjligheter.

Med centrumområde avses ett funktionellt sett centralt område i ett landskap, en stadsregion, en kommun eller en del av en kommun, där det finns tätt placerade och mångsidiga centruminriktade servicefunktioner, såsom specialaffärer, dagligvarubutiker, fritidstjänster och offentlig service samt i betydande utsträckning arbetsplatser inom olika sektorer och bosättning. Ett centrumområde är lättillgängligt och har goda trafikförbindelser med de omgivande bostadsområdena. Ett centrumområde är ett delområde i centralorten eller i ett sekundärcentrum i en kommun och kring ett centrumområde finns det alltid ett befintligt eller nytt tätortsområde. Befintliga centrumområden, deras eventuella utvidgningsområden samt nya centrumområden kan i generalplanen anvisas som områden som är avsedda för centrumfunktioner.

När stora detaljhandelsenheter i en general- eller detaljplan placeras utanför centrumområdena ska man se till att den planerade markanvändningen inte har skadliga verkningar för centrumområdenas kommersiella tjänster och utvecklandet av dem. Om de utredningar som gjorts i samband med utarbetandet av planen visar att planlösningen inte har skadliga verkningar för centrumområdets ställning som handelsplats, uppfyller planen de krav på en lagenlig plan som uppställs i denna punkt. När planlösningens verkningar på centrumområdets kommersiella tjänster bedöms, beaktas bland annat handelns kvalitet och omfattning. För att uppfylla de särskilda kraven på stora detaljhandelsenheter kan det vara nödvändigt att använda bestämmelser om handelns kvalitet och omfattning.

De nuvarande särskilda innehållskraven gällande stora detaljhandelsenheter gäller landskaps- och generalplanläggning. Enligt dem ska det bland annat ses till att den planerade markanvändningen inte har några betydande skadliga konsekvenser för de kommersiella tjänsterna i centrumområden eller för utvecklingen av dessa tjänster. Nu föreslås det i bestämmelserna att regleringen av stora detaljhandelsplaner i landskapsplanläggningen ska slopas. Syftet med lagen är att stärka tryggheten av centrumområdenas kommersiella tjänster. Därför ska det i general- och detaljplanerna ses till att den planerade markanvändningen inte har skadliga konsekvenser för de kommersiella tjänsterna i centrumområden eller för utvecklingen av dessa tjänster. Vid generalplanläggningen är det väsentligt att bedöma handelns verkningar för centrumområdenas kommersiella tjänster och utvecklandet av dem samt för övrig servicestruktur, bebyggelsestrukturen och trafiksystemet.

Stora detaljhandelsenheter får inte placeras utanför centrumområden eller områden som i generalplanen är avsedda för centrumfunktioner, om inte området i detaljplanen uttryckligen har anvisats för detta ändamål. Bestämmelsen innebär att placeringen av sådan verksamhet utanför centrumområdena alltid ska basera sig på en sådan detaljplan där området uttryckligen anvisats för detta ändamål. Då kan också verkningarna av placeringen bedömas ändamålsenligt i samband med att planen utarbetas.

De bestämmelser som styr placeringen av stora detaljhandelsenheter ska fortfarande även gälla betydande utvidgning av stora detaljhandelsenheter och sådana affärskoncentrationer som har verkningar som kan jämföras med stora detaljhandelsenheter. Bestämmelserna tillämpas utöver på nya projekt på såväl utvidgningar av befintliga stora detaljhandelsenheter som utvidgning av mindre affärer så att gränsen för stora detaljhandelsenheters våningsyta överskrids. Tillämpningsområdet omfattar dock fortfarande endast betydande utvidgningar. Med detta vill man underlätta förnyande av befintliga affärer och lämna sådana utvidgningar som inte har betydande verkningar för styrningen utanför tillämpningsområdet. Som en betydande utvidgning när bestämmelsen tillämpas kan anses en utvidgning på över 1 000 kvadratmeter eller över 20 procent.

Bestämmelserna om stora detaljhandelsenheter tillämpas också på sådana koncentrationer av affärer som till sina verkningar kan jämföras med stora detaljhandelsenheter. På grund av det

sätt på vilket stora detaljhandelsenheter definieras lämnas i annat fall utanför styrningen av placeringen sådana kommersiella centrum, där ingen enskild affär överskrider gränsen på 4 000 kvadratmeter våningsyta. En sådan koncentration av affärer kan dock på grund av det stora antalet affärer ha verkningar som är jämförbara med stora detaljhandelsenheter.

10 kap. **Särskilda bestämmelser för utbyggnad av vindkraft**

60 §. *Användning av generalplanen som grund för bygglov för vindkraftverk.* Trots vad som föreskrivs i 212 § kan bygglov fortsättningsvis beviljas för uppförande av vindkraftverk, om det i en generalplan med rättsverkningar särskilt bestäms att planen eller en del av den får användas som grund för beviljande av bygglov. Enligt bestämmelsen kan uppfyllandet av de särskilda förutsättningarna för bygglov gällande byggande av vindkraftverk i de situationer som avses i den föreslagna regleringen utredas i generalplanen. I det fallet förutsätter beviljande av bygglov inte ett avgörande som gäller planeringsbehov eller en detaljplan. I generalplanen tas en bestämmelse om detta, genom vilken det visas i vilket område bygglov för i planen anvisade vindkraftverk kan beviljas direkt på basis av generalplanen.

61 §. *Särskilda kvalitativa krav i generalplaner som styr utbyggnad av vindkraft.* De särskilda kraven på innehållet i en generalplan som gäller utbyggnad av vindkraft i den gällande lagen föreslås fortfarande ingå i de särskilda kraven på innehållet i en generalplan som gäller utbyggnad av vindkraft. En generalplan som direkt styr byggandet av vindkraftverk avviker på grund av sina omfattande områdesbehov och miljöverkningar så mycket från andra generalplaner som direkt styr byggande, att det i fråga om en generalplan som styr byggande av vindkraftverk fortfarande är skäl att föreskriva om särskilda kvalitativa krav som beaktar särdragen när det gäller byggande av vindkraftverk.

En förutsättning för användning av en generalplan som grund för bygglov ska vara att generalplanen kan bedömas vara ett tillräckligt planläggningsverktyg för att styra byggandet i området. När tillräckligheten bedöms, beaktas det berörda områdets förhållanden samt det planerade byggandets omfattning och effektivitet. Av detta följer att generalplanen på det sätt som föreslås kommer i fråga i situationer, där generalplanen till sin omfattning och sitt framställningssätt är en lämplig planform för styrningen. En generalplan lämpar sig för styrning av vindkraftbyggande på sådana mark- och vattenområden, som ligger tillräckligt långt från bebyggelse eller annan därmed jämförbar markanvändning eller som har andra särdrag. Förutsättningen är också att i området inte finns annan markanvändning vars sammanjämkning med vindkraftbyggande kunde kräva mer detaljerad planläggning. Således är det i närheten av tätorter eller i områden med stort byggnadstryck i allmänhet inte möjligt att använda generalplanen som grund för beviljande av bygglov för vindkraftverk på det sätt som avses i propositionen. Det är också centralt att vindkraftbyggandets konsekvenser överhuvudtaget kan bedömas i samband med generalplaneringen på det sätt som avses i 60 §.

När det i bestämmelsen talas om generalplanens tillräckligt styrande verkan innebär detta också en hänvisning till planens innehåll, framställning och skala. I generalplanen ska placeringen av kraftverken specificeras tillräckligt noggrant, så att bestämmelsen kan tas in i planen och styra direkt till förfarandet med bygglov.

Utbyggnaden av vindkraft har i många situationer en betydande inverkan på uttryckligen landskapet och miljön, och därför är det viktigt att vid utarbetandet av en generalplan som styr placeringen av vindkraftsutbyggnad dels fästa särskilt avseende vid att utbyggnaden lämpar sig för landskapet och den övriga omgivningen, dels ta hänsyn till eventuella särdrag som kännetecknar landskapet. Den punkt i paragrafen enligt vilken man ska säkerställa att utbyggnaden av vindkraft lämpar sig för omgivningen ska tolkas separat för varje byggprojekt och med hänsyn till

omständigheterna. Vid bedömningen av och utredningarna om hur ett vindkraftverk lämpar sig för omgivningen kan det vara nödvändigt att i det enskilda fallet fästa vikt vid till exempel naturvärden och naturvård, rekreationsbehov, bevarandet av värden i en kulturmiljö samt kvalitetsaspekter som gäller boende- och livsmiljöer. I fråga om vattenområden är det skäl att utöver de ovan nämnda omständigheterna fästa avseende vid bland annat undervattensnaturen och undervattensmiljön samt vid aspekter som hänför sig till fisket. Vid bedömningen av vindkraftverkens anpassning till omgivningen bör avseende också fästas vid säkerställandet av Försvarsmaktens verksamhetsbetingelser och vid faktorer som gäller trafiksäkerheten.

I fråga om en generalplan som styr utbyggnaden av vindkraft är det viktigt att utifrån de särskilda kraven på innehållet i planen säkerställa att möjligheterna att ordna teknisk service och anslutningar till elnätet beaktas. I generalplanen ska det således fästas vikt vid de arrangemang som vindkraftsverksamheten förutsätter på området i fråga. Beaktandet av möjligheterna att ordna serviceleder, kabeldragning och anslutningar till elnätet är exempel på sådana arrangemang.

Utöver denna bestämmelse ska man vid utarbetandet av en generalplan som styr byggandet av vindkraftverk följa också de bestämmelser om utarbetandet av generalplaner som finns i markanvändnings- och bygglagen; dessa bestämmelser gäller till exempel utredning av konsekvenserna när planer utarbetas, planläggningsförfarande och växelverkan samt i 29 § ställda kvalitativa krav på generalplanen. I detta sammanhang ska man till exempel beakta att generalplanen inte får orsaka fastighetsägare eller andra rättsinnehavare oskäliga olägenheter. Bedömningen av vad som är oskäligt är en helhetsfråga, där man utgår ifrån vilka totala konsekvenser generalplanen och planbestämmelserna har för fastighetsägarens ställning. I det här sammanhanget kan man till exempel se närmare på hur andra fastighetsägare bemöts i planläggningen, vilken tyngd andra konkurrerande markanvändningsbehov har, hur området är placerat och vilken nytta fastighetsägaren eventuellt kan ha av planen. Vid bedömningen av vad som är oskäligt bör man dessutom beakta att det vid generalplanläggning inte har ansetts möjligt att i fråga om ett stort område genom en planbestämmelse begränsa användningen av ett privat område i syfte att säkerställa sådan verksamhet som en annan privat aktör utövar och som kräver miljötillstånd. Sistnämnda omständighet har betydelse till exempel i fråga om sådana områden som är splittade när det gäller ägandesituationen och där miljökonsekvenserna av vindkraftverk som byggs kan komma att omfatta andra fastigheters områden

62 §. *Kostnaderna för utarbetande av generalplaner som styr utbyggnad av vindkraft.* Om en kommun utarbetar en i den föreslagna 61 § avsedd generalplan som styr utbyggnaden av vindkraft i huvudsak påkallad av ett enskilt intresse och på initiativ av en aktör som företräder detta intresse, kan det fortfarande anses motiverat att kommunen har möjlighet att helt eller delvis hos aktören i fråga ta ut kostnaderna för utarbetandet av planen. Beroende på situationen kan aktören vara en sammanslutning, en fastighetsägare eller fastighetsinnehavare eller någon annan som svarar för det planerade vindkraftsprojektet. Kommunen avses inte ha skyldighet att ta ut ersättning för kostnaderna, utan detta avgör den berörda kommunen själv.

11 kap. **Deltagande och växelverkan i planläggningen**

63 §. *Information om aktuella planärenden.* I paragrafen föreskrivs det om lämnande av information om aktuella planärenden. I stället för den planläggningsöversikt som publiceras en gång om året övergår man till en praxis där kommunen kontinuerligt ska ha aktuell information om planärenden som är anhängiga eller under den närmaste tiden blir anhängiga i kommunen och om deras beredningsfaser. Informationsmaterialet ska omfatta alla planer som utarbetas i kommunen. Om en kommun hör till ett område för vilket en stadsregionplan håller på att utarbetas

eller för vilket utarbetandet av en stadsregionplan är anhängigt, ska också detta tas upp i informationsmaterialet. Kommunen får utforma informationsmaterialet på det sätt som den önskar, exempelvis som en webbplats. Informationsmaterialet ska alltid vara tillgängligt i ett allmänt datanät. Tillgängligheten till materialet ska dock säkerställas också för de intressenter som inte kan använda digitala tjänster. För att säkerställa detta ska kommunen en gång om året upprätta ett sammandrag av informationsmaterialet och ge information om det på ett ändamålsenligt sätt.

För att säkerställa insyn i planläggningen ska de planläggningsinitiativ som kommit in till kommunen ingå i det uppdaterade informationsmaterialet. På detta sätt tryggas tillgången till information om initiativ som hänför sig till nya planer eller ändringar av nuvarande planer redan innan det fattas beslut om anhängiggörande av planärenden. Planläggningsinitiativen kan i informationsmaterialet beskrivas mer kortfattat än de planärenden som är eller under den närmaste tiden blir anhängiga.

I samband med informationsmaterialet ska det anges hur åsikter kan framföras om planärenden och planläggningsinitiativ. Detta främjar möjligheten att föra en diskussion om planläggningsfrågor som en del av helheten av aktuella projekt redan innan planerna blir anhängiga och ger öppenhet i inledandet av planläggningsprojekt. Enligt vad som föreslås ska kommunen få besluta på vilket sätt och enligt vilken tidsplan åsikterna ska behandlas och besvaras. En naturlig tidpunkt för att svara på den inkomna responsen om planer som blir anhängiga under den närmaste tiden och om planläggningsinitiativ är i samband med informationen om att planen blivit anhängig.

En motsvarande skyldighet i anslutning till planärenden som gäller landskapsplanläggning och som är anhängiga eller under den närmaste tiden blir anhängiga gäller också landskapsförbunden, eftersom det inte är motiverat att varje kommun upprätthåller information om landskapsplaneärenden i sitt eget material. I samband med kommunens informationsmaterial ska det finnas en länk till landskapsförbundets informationsmaterial.

64 §. Växelverkan vid planläggningsförfarandet. I paragrafen föreskrivs det om de allmänna principerna för växelverkan och möjligheten att framföra åsikter vid planläggningsförfarandet. Det föreslås att den definition av intressent som ingår i den gällande bestämmelsen ska ändras så att kravet på en betydande inverkan slopas. Genom markanvändnings- och bygglagen har SMB-direktivet (Europaparlamentets och rådets direktiv 2001/42/EG om bedömning av vissa planers och programs miljöpåverkan) genomförts i fråga om planer, och bestämmelsen motsvarar då de uttryck som används i SMB-direktivet. Begreppet intressent har redan för närvarande tillämpats i vid omfattning, och därför behövs ingen ändring i nuvarande praxis till denna del. Bestämmelser om deltagande i olika faser av ett planläggningsprojekt utfärdas separat.

I det föreslagna 2 mom. föreskrivs det om samordning av höranden vid planläggning och miljökonsekvensbedömning av ett projekt. Bestämmelsen motsvarar den gällande lagen.

Om den plan som är under beredning helt eller delvis utsträcker sig till samernas hembygdsområde, eller om de sannolikt betydande konsekvenserna av den plan som är under beredning utsträcker sig till samernas hembygdsområde, ska samernas ställning särskilt beaktas vid ordnandet av växelverkan. Detta innebär att både konsekvenserna och intressenterna identifieras och att processen för deltagande ordnas så att man säkerställer att samernas synpunkter på den egna kulturen och näringarna kommer fram och beaktas i planläggningsprocessen. I fråga om planläggningsprocesser av detta slag ska även bestämmelserna om förhandlingsförfarandet i 9 § i sametingslagen iakttas.

65 §. Deltagande och påverkan i planens inledningsfas. I paragrafen föreslås bestämmelser om att de myndigheter som bereder planer alltid ska meddela att planläggning har inletts i samma ordning som kommunala tillkännagivanden offentliggörs i kommunen. För närvarande är det möjligt att meddela att en plan blivit anhängig också i samband med planlägningsöversikten och detta kan fördunkla uppfattningen om när utarbetandet av planen inleds. Information om att planen är anhängig ska dessutom ges på ett sätt som är lämpligt med tanke på planens syfte och betydelse samt intressenternas tillgång till information. Olika metoder kan användas beroende på situationen och det är viktigt att tillämpa förfaranden som gör det möjligt att så väl som möjligt säkerställa att information förmedlas. När antalet intressenter är begränsat och planens konsekvenser kräver det är det motiverat att underrätta intressenterna personligen om att en plan är anhängig.

Det föreslås att programmet för deltagande och bedömning tydligare än för närvarande ska kopplas till meddelandet om att en plan blivit anhängig. Ett program för deltagande och bedömning behöver dock inte utarbetas i fråga om detaljplaner med ringa konsekvenser. Detta gäller närmast ändringar i detaljplanen. En detaljplaneändring ska inte anses vara ringa om den innebär att ett byggnadskvarters, en del av ett byggnadskvarters eller ett annat områdes huvudsakliga användningsändamål ändras, att parker eller andra för rekreation anvisade områden minskas, att bygggrätten eller den tillåtna byggnadshöjden ökas så att detta får mera omfattande konsekvenser för omgivningen, att värden i den byggda miljön eller naturmiljön försämras eller att planen ändras på något annat jämförbart sätt.

Som ett tillägg till de nuvarande bestämmelserna om programmet för deltagande och bedömning föreslås det att programmet också ska innehålla en beskrivning av andra planer som utarbetas för genomförandet av planen samt av de ärenden och den tidsplan som ska behandlas i planerna, om detta är känt. Sådana planer är t.ex. planer som gäller gator och andra allmänna områden. Av programmet för deltagande och bedömning ska det också framgå, om det vid utarbetandet av planen är känt att markanvändningsavtal kommer att utarbetas för att planen ska kunna genomföras.

I paragrafen föreslås också en bestämmelse om att intressenterna ska ges tillfälle att framföra sin åsikt om programmet för deltagande och bedömning. Ett sammandrag av de åsikter som framförts och deras inverkan på planläggningens mål, utgångspunkter och det övriga innehållet i programmet för deltagande och bedömning ska göras och sammandraget ska som en del av planens beredningsmaterial vara tillgängligt för intressenterna i de följande faserna av utarbetandet av planen. Genom detta förfarande stärks växelverkan i planens inledningsfas och lyfts det på ett tydligare sätt fram hur verkningsfullt det är att framföra åsikter.

66 §. Deltagande och påverkan i planens beredningsfas. I paragrafen föreskrivs det om deltagande och växelverkan i planens beredningsfas, dvs. i den planlägningsfas som kommer mellan det att planen blir anhängig (inledningsfasen) och att planförslaget läggs fram. En motsvarande bestämmelse ingår i den gällande markanvändnings- och byggförordningen. Intressenterna ska ges tillfälle att framföra sina åsikter om innehållet i de centrala val och alternativ som är kopplade till beredningen av planen, om konsekvenserna av dem och om det faktaunderlag som utgör grund för dem på det sätt som planens syfte och betydelse förutsätter under beredningen innan planens innehåll och planeringslösningar färdigställs till ett planförslag. Bestämelsen förutsätter inte att alternativen granskas i de fall då det inte är möjligt att skapa ett faktiskt alternativt förslag. I sådana fall ska avsaknaden av alternativ dock kunna motiveras. Med faktaunderlag avses att de utredningar som gjorts vid utarbetandet av planen och annat informationsmaterial som man har stött sig på vid valet av alternativ och utvecklandet av planlösningarna också ska finnas tillgängliga för intressenterna när de deltar i beredningen.

I bestämmelsen fastställs det inte på vilket sätt deltagandet i beredningsfasen ska ordnas, utan det är möjligt att överväga det på det sätt som varje planprojektet förutsätter. Beroende på situationen kan olika metoder för elektroniskt deltagande, framläggande av material, interaktiva möten eller olika förfrågningar användas.

Enligt 2 mom. behöver möjlighet att framföra åsikter i planens beredningsfas inte ges, om planen inte kan antas ha några betydande konsekvenser och om en med tanke på planens syfte och betydelse tillräcklig möjlighet att delta och påverka kan säkerställas i planens inledningsfas och genom att planförslaget läggs fram offentligt. På detta sätt strävar man efter att rikta in deltagandet på sådana planprojekt där det behövs mycket mer växelverkan och gemensam behandling som grund för de val som görs. Om man i planprojektets inledningsfas konstaterar att det inte finns något behov av sådant, kan man mer direkt gå vidare till förslagsfasen och ett offentligt framläggande av planen. Detta ersätter också den möjlighet som ges i 30 § i den gällande markanvändnings- och byggförordningen att i fråga om detaljplaner eller detaljplaneändringar som har ringa verkningar kombinera hörandet i beredningsfasen och informationen om att frågan om planläggning har väckts.

En plan kan antas ha betydande konsekvenser åtminstone i sådana fall där genomförandet av planen har stora eller omfattande konsekvenser för nuläget eller medför konsekvenser för ett område som är värdefullt med tanke på natur- eller kulturmiljön. Sannolikt uppstår betydande konsekvenser också när en plan gäller ett objekt där planens konsekvenser hänför sig till miljöstörningar eller där man i planen planerar ett område som utsätts för miljöstörningar. Vid bedömningen av hur betydande konsekvenserna är ska planens uppgift och syfte beaktas liksom också de frågor som ska avgöras eller dras upp riktlinjer för genom planen. Huruvida konsekvenserna anses vara betydande är också alltid värdebundet, och därför ska de synpunkter som intressenterna framfört i inledningsfasen beaktas när man beslutar om behovet av och omfattningen av deltagande i beredningsfasen.

Det förfarande som möjliggörs enligt 2 mom. kan tillämpas också vid andra mindre planändringar än sådana som avses i 65 §.

67 §. Offentligt framläggande av planförslag. I paragrafen föreskrivs det om offentligt framläggande av planförslag. Bestämmelserna motsvarar i huvudsak de gällande bestämmelserna.

Varje planförslag ska läggas fram offentligt och kommunmedlemmarna och intressenterna ska ges tillfälle att framföra sin åsikt om saken (anmärkning). Planförslaget ska hållas framlagt i minst 30 dagar, med undantag för förslag till sådan ändring av detaljplanen som har ringa konsekvenser och som ska hållas framlagda i minst 14 dagar. Den myndighet som utarbetar en plan ska meddela dem som gjort en anmärkning och som lämnat sina kontaktuppgifter om sitt motiverade ställningstagande till den framförda åsikten. I stället för adress används i paragrafen begreppet kontaktuppgifter, som bättre hänvisar också till användningen av elektroniska medel.

Den bestämmelse som för närvarande finns i markanvändnings- och byggförordningen och som gäller ny framläggning av planförslag tas in i lagen. Om planförslaget har ändrats väsentligt sedan det varit offentligt framlagt, ska det ändrade planförslaget läggas fram på nytt. Om ändringarna gäller endast enskilt intresse och de intressenter som berörs av ändringarna hörs särskilt, är det inte nödvändigt att lägga fram förslaget på nytt. Vid bedömningen av om ändringen är väsentlig ska det beaktas hur ändringen påverkar de uppskattade konsekvenserna av planen och intressenternas ställning, och vilken betydelse ändringen av planen har med tanke på planhelheten eller den helhet som bildas av det tema som ändringen hänför sig till.

68 §. Information om framläggande av planförslag. I paragrafen föreslås bestämmelser om den information som ska lämnas i samband med framläggandet av planförslag. Bestämmelserna motsvarar i huvudsak de gällande bestämmelserna. Offentligt framläggande av planförslag ska kungöras i samma ordning som kommunala tillkännagivanden offentliggörs i kommunen. Planens betydelse och syfte kan också förutsätta mer omfattande information för att säkerställa intressenternas tillgång till informationen.

Framläggandet av ett förslag till detaljplan eller till en generalplan som direkt styr byggandet ska skriftligen meddelas varje kommun som gränsar till detaljplaneområdet samt också sådana ägare och av kommunen kända innehavare av mark inom det område som ska planläggas som har sin hemkommun på en annan ort och vars adress kommunen har kännedom om eller framgår av befolkningsdatasystemet. Ett meddelande behöver dock inte sändas, om detaljplanen endast behandlar ärenden som gäller kommundelars, kvarters, gators eller andra allmänna områdens namn eller nummer.

69 §. Meddelande om godkännandet av en plan. I paragrafen föreskrivs det om meddelande av beslut om godkännande av en plan. Beslutet ska utan dröjsmål sändas till de kommunmedlemmar samt de som gjort en anmärkning och som skriftligen har begärt det och samtidigt lämnat sina kontaktuppgifter. Med kontaktuppgifter avses också elektroniska medel. Innehållet i paragrafen överensstämmer med motsvarande bestämmelse i den gällande lagen.

12 kap. **Konsekvensbedömning i planläggningen**

70 §. Utredning av konsekvenserna när planer utarbetas. I paragrafen föreskrivs det om hur planens konsekvenser ska utredas när planen utarbetas. Paragrafen kvarstår i huvudsak i den form den har i den gällande lagen med små justeringar. Enligt 1 mom. ska en plan grunda sig på planering som omfattar bedömning av de betydande konsekvenser som planen kan antas ha, vilket bättre än för närvarande motsvarar det uttryck som används i SMB-direktivet (2001/42/EG). Som en ändring jämfört med den gällande bestämmelsen ska det också talas om sådana uppgifter och utredningar som planeringen kräver. Med detta avses i vid bemärkelse uppgifter som samlats in både under och före planeringen och som betjänar planeringen och som kan grunda sig såväl på undersökningar och utredningar som på information och material som samlas in från intressenterna i samband med växelverkan. I konsekvenserna ingår fortfarande ett omfattande miljöbegrepp som utöver ekologiska och naturrelaterade konsekvenser också omfattar samhällsekonomiska, sociala, kulturella och andra konsekvenser.

Enligt 2 mom. ska de i 1 mom. avsedda konsekvenserna av planen och av de vid beredningen undersökta alternativen utredas i fråga om hela det område som kan påverkas av konsekvenserna. Verkningsområdet kan vara större än planområdet.

I 3 mom. ingår bestämmelser om förfarandet i de situationer där planen utarbetas för genomförande av ett projekt som avses i 3 § i lagen om förfarandet vid miljökonsekvensbedömning (252/2017). I bestämmelsen hänvisas det till dessa bestämmelser i lagen om förfarandet vid miljökonsekvensbedömning. Det föreslagna 3 mom. förblir som i den gällande lagen.

71 §. Inriktning och omfattning när konsekvenserna utreds. I paragrafen föreskrivs det om omfattningen och exaktheten av den utredning av konsekvenser som hänför sig till utarbetandet av en plan. Paragrafen motsvarar med vissa ändringar den gällande 1 § i markanvändnings- och byggförordningen. Förteckningen över konsekvenser har omorganiserats och till den fogas begreppen ”hälsa och trivsel” och ”begränsningen av och anpassningen till klimatförändringen” som beskriver de konsekvenser som bedöms. Med detta vill man precisera formuleringarna så att de bättre beaktar de begrepp som används i bilaga 1 till SMB-direktivet (2001/42/EG) och

betona att konsekvenserna av klimatförändringen ska utredas i planeringen av områdesanvändningen. Skyldigheten att bedöma planens konsekvenser på klimatet skulle innebära både de direkta konsekvenserna av verksamheten och markanvändningslösningar som planen möjliggör till exempel gällande trafik eller energiproduktion för utsläpp av växthusgaser och villkor för anpassning till klimatförändringar och indirekta konsekvenserna av planeringslösningar för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna till exempel genom att bekämpa och kompensera för avskogning. Det föreslås att 7 punkten, som gäller konsekvenser för näringslivet, utvidgas jämfört med den gällande bestämmelsen så att den gäller konsekvenserna för näringslivets verksamhetsförutsättningar även i övrigt än endast i fråga om en fungerande konkurrens. I fråga om de konsekvenser för trafiken som nämns i 1 punkten avses utöver de olika formerna av fysisk trafik även telekommunikationer och kommunikation. Betydelsen av dessa har ökat kraftigt under markanvändnings- och bygglagens giltighetstid. De elektroniska dataförbindelserna har blivit en väsentlig del av såväl arbetet som fritiden, och med hjälp av dem kan man ersätta behovet av att förflytta sig fysiskt.

De direkta och indirekta konsekvenser som genomförandet av planen kan antas komma att få omfattar också sekundära, kumulativa och samverkande effekter samt permanenta och tillfälliga, positiva och negativa effekter på kort, medellång och lång sikt. Konsekvenserna för kulturarvet och den byggda miljön inbegriper även det arkitektoniska och arkeologiska arvet. I konsekvensbedömningen bör man också beakta förhållandet mellan konsekvenserna.

Enligt 2 mom. är det vid beredningen av en plan som genomförs på eller vars sannolikt betydande konsekvenser utsträcker sig till samernas hembygdsområde särskilt nödvändigt att identifiera sådana i 1 mom. avsedda konsekvenser för samernas kultur och traditionella näringar samt deras rätt att idka dem.

Bestämmelserna om förfarandet i de situationer där planen utarbetas för genomförande av ett projekt som avses i 3 § i lagen om förfarandet vid miljökonsekvensbedömning (252/2017) förblir oförändrade.

13 kap. **Myndighetssamarbete samt utlåtanden om riksomfattande mål för områdesanvändningen, planer och stadsregionplaner**

72 §. Utvecklingsdiskussion. Utvecklingsdiskussionerna mellan närings-, trafik- och miljöcentralen och kommunen om områdesanvändningen är ett verktyg för myndighetssamarbetet mellan kommunerna och närings-, trafik- och miljöcentralerna och för genomförandet av närings-, trafik- och miljöcentralernas uppgift att främja kommunernas områdesanvändning. Som en ändring jämfört med den gällande lagen föreslås det att skyldigheten att föra utvecklingsdiskussion ska luckras upp så att den förs minst en gång vartannat år i stället för minst en gång per år. Skyldigheten att föra en utvecklingsdiskussion minst en gång per två år gör det möjligt att ordna utvecklingsdiskussioner mer sällan än för närvarande, men utesluter heller inte möjligheten att utvecklingsdiskussioner ordnas på samma sätt som tidigare en gång per år.

Som en ändring jämfört med den gällande bestämmelsen om utvecklingsdiskussioner föreslås det att utvecklingsdiskussionen vid behov ska kunna föras enligt kommungrupp. En del av närings-, trafik- och miljöcentralerna för redan nu utvecklingsamtal enligt kommungrupp, antingen tidvis eller regelbundet. Att det i lagen tas in ett konstaterande om diskussioner enligt kommungrupp förtydligar situationen, dvs. understryker att det är förenligt med lagen att föra diskussioner enligt kommungrupp. Utvecklingsdiskussioner kan dock fortfarande föras mellan en enskild kommun och närings-, trafik- och miljöcentralen.

73 §. Myndigheternas samråd. I paragrafen föreskrivs det om myndigheternas samråd. Myndigheternas samråd kvarstår som ett centralt medel för myndighetssamarbetet i anslutning till planläggningen vid sidan av utlåtandena. Syftet med myndigheternas samråd är att konstatera de olika myndigheternas mål i anslutning till det pågående utarbetandet av planen, så att de kan beaktas vid beredningen av planen. Vid myndigheternas samråd ska det också vara möjligt att vid behov samordna olika myndigheters planeringsprocesser som har samband med den plan som bereds.

När det gäller beredningen av landskapsplaner ska samråd mellan myndigheter ordnas i fråga om alla planer. Vid beredningen av general- och detaljplaner ska samråd mellan myndigheterna ordnas när planen behandlar ärenden som har konsekvenser som är riksomfattande eller betydande på landskapsnivå eller när planens innehåll är viktigt med avseende på de statliga myndigheternas genomförandeskyldighet. På detta sätt betonas kommunens självständiga roll i markanvändningsplaneringen. När kommunen anser det nödvändigt och närings-, trafik- och miljöcentralens resurser möjliggör det, kan myndigheternas samråd ordnas också om andra planer.

74 §. Utlåtanden om förslag till landskapsplan. Efter det att förfarandet för att fastställa landskapsplaner slopades ur lagen har utlåtanden om förslag till landskapsplan begärts av myndigheterna innan planförslaget läggs fram. Utifrån utlåtandena har det ordnats samråd mellan myndigheter. Det föreslås att man i landskapsplanläggningen återgår till den tidigare praxisen, där utlåtanden om planförslaget begärs också av myndigheterna samtidigt som planförslaget är offentligt framlagt. De parter av vilka utlåtanden ska begäras förblir desamma som i den gällande lagen. För tydlighetens skull finns det skäl att fastställa också en skyldighet att begära utlåtande av sametinget, om planen gäller samernas hembygdsområde eller kan påverka samernas rättigheter som urfolk.

Landskapsförbunden begär i regel utlåtanden redan i planens beredningsfas. Oftast begärs utlåtande om ett utkast till plan, men i vissa fall har utlåtande också kunnat begäras om planens utrednings- och bakgrundsmaterial utan att det egentliga utkastet till plan har lagts fram för påseende eller utlåtande. Det är dock inte nödvändigt att i lag föreskriva om remissförfarandet i beredningsfasen, utan det kan vid behov enligt prövning av den som utarbetar planen ske på det mest ändamålsenliga sättet som en del av växelverkan under beredningsfasen.

75 §. Utlåtanden om förslag till generalplan. Paragrafens 1 mom. motsvarar i huvudsak gällande lag. I paragrafen föreslås dock med avvikelse från nuläget att kommunen i princip alltid ska begära utlåtande av närings-, trafik- och miljöcentralen om ett förslag till generalplan. Det är motiverat att utvidga skyldigheten att begära utlåtande jämfört med nuläget med beaktande av den viktiga roll som närings-, trafik- och miljöcentralens uppgift att främja och övervaka kommunernas områdesanvändning och generalplanläggningen har i styrningen av kommunernas områdesanvändning. Dessutom har kommunerna också hittills nästan alltid begärt utlåtande av närings-, trafik- och miljöcentralen om förslagen till generalplaner. För tydlighetens skull finns det skäl att till skillnad från nuläget fastställa också en skyldighet att begära utlåtande av sametinget, om planen gäller samernas hembygdsområde eller kan påverka samernas rättigheter som urfolk.

Enligt 2 mom. är det dock inte nödvändigt att begära utlåtande, om de i paragrafen nämnda aktörernas åsikter har utretts i tillräcklig utsträckning med beaktande av planens betydelse och uppskattade konsekvenser i samband med växelverkan i planens beredningsfas och planens innehåll inte därefter har förändrats väsentligt. Syftet med denna ökning av flexibiliteten är att man i myndighetssamarbetet om generalplaner undviker onödiga utlåtanden och överlappande processer. En del av generalplaneprocesserna kan vara sådana att kommunen inte nödvändigtvis behöver begära utlåtande längre i planens förslagsfas.

76 §. Utlåtanden om förslag till detaljplan. Paragrafens 1 mom. motsvarar i huvudsak gällande lag. Ordalydelsen i fråga om begäran om utlåtande av närings-, trafik- och miljöcentralen preciseras dock så att den täcker de ansvarsområden där närings-, trafik- och miljöcentralen har särskild sakkunskap. För tydlighetens skull fastställs också en skyldighet att begära utlåtande av sametinget, om planen gäller samernas hembygdsområde eller kan påverka samernas rättigheter som urfolk.

Enligt 2 mom. är det dock inte nödvändigt att begära utlåtande, om de i paragrafen nämnda aktörernas åsikter har utretts i tillräcklig utsträckning med beaktande av planens betydelse och uppskattade konsekvenser i samband med växelverkan i planens beredningsfas och planens innehåll inte därefter har förändrats väsentligt. Syftet med denna ökning av flexibiliteten är att man i myndighetssamarbetet om detaljplaner undviker onödiga utlåtanden och överlappande processer. En del av detaljplaneprocesserna kan vara sådana att kommunen inte nödvändigtvis behöver begära utlåtande längre i planens förslagsfas.

77 §. Utlåtanden om förslag till stadsregionplan. Utlåtanden om ett förslag till stadsregionplan ska begäras av de kommuner som gränsar till planeringsområdet och även av andra kommuner för vars område planen kan antas komma att ha betydande konsekvenser. Utlåtande ska också begäras av det landskapsförbund som ansvarar för landskapsplanläggningen inom planeringsområdet, utom i de fall där landskapsförbundet självt utarbetar planen på basis av ett gemensamt avtal mellan kommunerna inom planeringsområdet. Dessutom ska utlåtande begäras av den närings-, trafik- och miljöcentral som är regional expertmyndighet i fråga om områdesanvändningen och av den närings-, trafik- och miljöcentral som övervakar kommunernas områdesanvändning samt av andra myndigheter till vars ansvarsområde hör ärenden som behandlas i planen. Till dessa myndigheter hör i allmänhet åtminstone myndigheterna inom transportförvaltningen och myndigheterna för boendet.

14 kap. **Nationalstadsparker**

Allmänt

Det föreslås att regleringen av nationalstadsparker i huvudsak bibehålls i samma form som i den gällande lagen. Syftet med nationalstadsparker är att trygga nationellt betydande omfattande park-, rekreations- och grönområdeshelheter i stadsregioner och att främja värden av dem. I ett alltmer urbaniserat samhälle har dessa områden allt större betydelse med tanke på en god livsmiljö samt natur- och kulturarvet. Finlands första nationalstadspark inrättades i Tavastehus år 2001. För närvarande finns det tio nationalstadsparker.

78 §. Nationalstadsparker. I paragrafen föreskrivs om nationalstadsparker. Paragrafen motsvarar 70 § i den gällande lagen.

Enligt 1 mom. kan en nationalstadspark inrättas för att bevara och vårda kultur- eller naturlandskapets skönhet, naturens mångfald eller historiska särdrag inom ett område som hör till den urbana miljön eller därtill anslutna värden i stadsbilden, sociala värden, rekreationsvärden eller andra särskilda värden.

Enligt 2 mom. kan för en nationalstadspark avsättas områden som i en generalplan eller en detaljplan har avsatts som park, rekreations- eller skyddsområde, värdefullt landskapsvårdsområde eller för någon annan användning som är lämplig med tanke på syftet med en nationalstadspark.

Enligt 3 mom. avsätts för en park i första hand områden som ägs av kommunen, staten eller något annat offentligt samfund. Andra områden kan avsättas för parken med ägarens samtycke. Ägarens samtycke ska dock inte behövas, om det för området inte i beslutet om att inrätta parken eller i skötsel- och nyttjandeplanen utfärdas bestämmelser enligt 80 §.

79 §. Inrättande av en nationalstadspark. I paragrafen föreskrivs om inrättande av en nationalstadspark och den motsvarar 69 § i den gällande lagen. Beslut om att inrätta en nationalstadspark ska fattas av miljöministeriet. Parken kan inrättas på ansökan av kommunen.

80 §. Bestämmelser för nationalstadsparker. I paragrafen föreskrivs om bestämmelser för nationalstadsparker. Paragrafen motsvarar i övrigt 70 § i den gällande lagen, men skötsel- och nyttjandeplanen ska godkännas av närings-, trafik- och miljöcentralen i stället för av miljöministeriet.

Enligt 1 mom. kan det i beslutet om att inrätta en nationalstadspark med kommunens samtycke tas in bestämmelser som behövs för att områdets väsentliga värden ska bevaras. Avsikten är att beredningen av dem ska grunda sig på samarbete och även i övrigt tillräcklig växelverkan mellan kommunen och statliga myndigheter. Andra bestämmelser som behövs för värden och användningen av området ska ges i skötsel- och nyttjandeplanen, som kommunen gör upp.

Enligt 2 mom. ska beredningen av skötsel- och nyttjandeplanen ske i växelverkan med de aktörer vars förhållanden avsevärt kan påverkas av saken.

Enligt 3 mom. godkänns skötsel- och nyttjandeplanen av närings-, trafik- och miljöcentralen. Enligt gällande lag godkänns skötsel- och nyttjandeplanen av miljöministeriet.

Enligt 4 mom. ska bestämmelserna om parken beaktas vid planläggningen av ett område som hör till en nationalstadspark och vid annan planering och annat beslutsfattande som påverkar området.

81 §. Nedläggning av nationalstadspark eller ändring av bestämmelserna. I paragrafen föreskrivs om nedläggning av nationalstadspark eller ändring av bestämmelserna. Paragrafen motsvarar 71 § i den gällande lagen.

Enligt 1 mom. kan en nationalstadspark läggas ned eller dess gränser ändras, om områdets värde har minskat avsevärt eller om genomförandet av ett projekt eller en plan som är av särskild vikt för det allmänna intresset kräver det.

Enligt 2 mom. ska vad som i 79 § föreskrivs om inrättandet av parken och i 80 § om bestämmelser för parken gälla när parken läggs ned och bestämmelserna ändras.

15 kap. **Havsplanering**

82 §. Havsplaneringens syfte och innehåll. I paragrafen föreskrivs om havsplaneringens syfte och innehåll. Paragrafen motsvarar 67 a § i den gällande lagen.

I 1 mom. föreskrivs det att syftet med havsplaneringen är att främja hållbar utveckling och tillväxt vad gäller ett havsområdes olika användningsområden samt hållbar användning av havsområdets naturresurser. Med användningsområde avses olika sektorer, såsom fiske, rekreation eller energiproduktion. Naturresurserna kan bestå av till exempel fiskfångster, mineraler i havsbotten eller kustens rekreativmiljö. Med främjande av hållbar utveckling och tillväxt vad

gäller de olika användningsområdena avses till exempel att havsplaneringen ska beakta den marina miljöns och ekosystemens bärkraft.

I 2 mom. föreskrivs det att man vid havsplaneringen ska granska de olika användningsområdenas nuvarande och framtida behov och försöka samordna dem. Det är i synnerhet energisektorn, sjötransporten, fisket och vattenbruket, turismen, rekreationen samt bevarandet, skyddet och förbättringen av miljön och naturen som är sådana användningsområden som behöver granskas och samordnas. Inom havsplaneringen kan dessutom även andra användningsområden granskas.

Dessutom föreskrivs det att havsområdets särdrag ska beaktas när planen utarbetas. Till dessa hör bland annat de naturgeografiska förhållandena, naturvärdena och kulturarvet. I planeringen ska det också fästas uppmärksamhet vid växelverkan mellan hav och land. Det kan vara fråga om till exempel befintlig eller planerad bebyggelse, hamnar, trafikförbindelser, energinät eller annan verksamhet som bedrivs på land men som påverkar havet. Dessutom ska försvarets och gränsbevakningens behov beaktas.

Genom den föreslagna bestämmelsen genomförs förpliktelserna i artiklarna 1, 4.2, 4.5, 5.1, 5.2, 6.1, 6.2 a, 6.2 b, 6.2 c, 7 och 8 i havsplaneringsdirektivet.

83 §. Utarbetande och godkännande av en havsplan. I paragrafen föreskrivs om utarbetandet och godkännandet av en havsplan. Paragrafen motsvarar 67 b § i den gällande lagen.

I paragrafen föreskrivs att det utarbetas en havsplan för territorialvattnet och den ekonomiska zonen. Territorialvatten definieras i lagen om gränserna för Finlands territorialvatten och ekonomisk zon definieras i lagen om Finlands ekonomiska zon.

De landskapsförbund, vars område innefattar territorialvatten, ansvarar för att en havsplan utarbetas och godkänns. Landskapsförbunden ska bereda havsplanen i samarbete med varandra. Landskapsförbunden kan sinsemellan komma överens om ett eventuellt gemensamt förfarande för godkännande. Genom samarbetet eftersträvas övergripande och omfattande planering, samordning av processer och planer samt resurseffektivitet.

Landskapsförbunden ska samordna sina havsplaner och i den mån det är möjligt även samordna sina havsplaner med Ålands havsplaner. Avsikten är att kontinuiteten i de funktioner som anges i planerna ska säkerställas och att eventuella motstridigheter mellan de olika planerna ska undvikas.

Genom den föreslagna bestämmelsen genomförs förpliktelserna i artiklarna 2.1, 4.1, 6.2 c och 13.1 i havsplaneringsdirektivet.

I 2 mom. föreskrivs om ett bemyndigande för statsrådet att utfärda förordning. Närmare bestämmelser om antalet havsplaner, planeringsområdena och tidsfristerna ska utfärdas genom förordning av statsrådet.

I propositionen föreslås det inte några bestämmelser om havsplanernas utformning, utan det är en fråga som landskapsförbunden själva får ta ställning till. Det bemyndigande att utfärda förordning som föreslås i 2 mom. kompletteras dock med möjligheten att utfärda bestämmelser om havsplanernas utformning genom förordning.

84 §. Deltagande och utlåtanden. I paragrafen föreskrivs om deltagande och utlåtanden. Paragrafen motsvarar 67 c § i den gällande lagen.

I 1 mom. föreslås det att landskapsförbunden ska ordna beredningen av en havsplan så att de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen har möjlighet att delta i beredningen av planen. I ett tillräckligt tidigt skede av planeringsprocessen ska landskapsförbunden begära utlåtande av de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde planen berör på ett väsentligt sätt. Dessa verksamhetsområden innefattar åtminstone energisektorn, sjötransporten, fisket och vattenbruket, turismen, rekreationen samt skyddet av miljön och naturen. Ett syfte för möjligheten att delta och remissförfarandet är att den plan som utarbetas ska förankras hos de olika aktörerna och att planens genomslag ska öka. Beträffande den ekonomiska zonen ska utlåtande begäras av utrikesministeriet. Med hjälp av utrikesministeriets utlåtande säkerställs det att folkrättsliga förpliktelser som gäller den ekonomiska zonen beaktas i planerna.

Enligt den bestämmelse som föreslås i 2 mom. ska andra än de som avses i 1 mom. ges tillfälle att ta del av beredningsmaterialet och framföra sina synpunkter om det. Detta ska ske genom att information om ärendet lämnas på internet. Tillfälle att framföra synpunkter ges genom att beredningsmaterialet hålls framlagt i minst 30 dagar.

Genom den föreslagna paragrafen genomförs förpliktelserna i artiklarna 6.2 d och 9 i havsplaneringsdirektivet.

85 §. Information om en havsplan. I paragrafen föreslås bestämmelser om information om en havsplan. Paragrafen motsvarar 67 d § i den gällande lagen.

Landskapsförbunden ska informera om en godkänd havsplan och dess motivering på internet. Av motiveringen ska framgå bland annat hur synpunkter och utlåtanden har beaktats i planen. Information om en godkänd havsplan ska dessutom sändas till de myndigheter och sammanslutningar som har deltagit i beredningen. Den godkända planen ska vara tillgänglig för de olika parterna på internet.

I 2 mom. föreslås en bestämmelse om att de godkända havsplanerna ska lämnas till miljöministeriet. Landskapsförbunden ska utan dröjsmål lämna de godkända havsplanerna och ändringarna i dem till miljöministeriet för kännedom, för att ministeriet ska kunna rapportera om havsplanerna till Europeiska unionens kommission inom den tidsfrist på tre månader som anges i direktivet.

Genom den föreslagna paragrafen genomförs förpliktelserna i artikel 9 i havsplaneringsdirektivet.

16 kap. **Digitalt datainnehåll**

86 §. Permanenta koder och identifieringsuppgifter för områdesanvändningsobjekt. Den föreslagna paragrafen är ny och i den föreskrivs om erhållande av permanenta koder och om övriga identifieringsuppgifter för områdesanvändningsobjekt. De permanenta koderna är en förutsättning för funktionen för datasystemet för den byggda miljön och den nationella informationshanteringen. De permanenta koderna behövs också när flera olika aktörer producerar information om områdesanvändningen och de utnyttjas och jämförs på nationell nivå. De uppgifter som fås genom det nationella datasystemet för den byggda miljön ska vara permanent identifierade, så att uppgifterna kan avskiljas från varandra i datasystemet och mellan datasystem. Med en permanent unik kod skapas även en kontakt mellan de olika objekt som ska registreras och de uppgifter som gäller dessa.

De egentliga planerna får en permanent kod och paragrafen gäller alla planenivåer. Dessutom ges också stadsregionplaner, planer för allmänna områden och tomtindelingsplaner en permanent kod. En egentlig plan, en stadsregionplan, en plan för allmänna områden och en tomtindelingsplan ska ha en kod som gäller under hela dess livscykel, som kan tolkas maskinellt och som är unik och permanent. Med att koden ska gälla under hela livscykeln avses att objektet har samma kod under hela dess behandlingstid. Den permanenta koden genereras automatiskt i det nationella datasystemet för den byggda miljön. När uppgifterna om en plan eller ett annat objekt som identifieras med en permanent kod för första gången registreras i datasystemet för den byggda miljön, tilldelas objektet en unik och permanent kod i datasystemet för den byggda miljön. Samtidigt registreras de övriga identifieringsuppgifter som ansluter till objektet i datasystemet för den byggda miljön.

Uppgifter i anslutning till områdesanvändningen som fås genom datasystemet för den byggda miljön, såsom en plan, ska specificeras i tillräcklig god tid, så att koden gäller under objektets hela livscykel. Planens uppgifter registreras första gången i datasystemet för den byggda miljön senast i samband med att planläggningen inleds. Avsikten är inte att genom lagen begränsa anskaffandet av en permanent kod för planen tidigare än när planläggningen inleds, om det finns ett behov för det i kommunen eller landskapsförbundet. Bestämmelser om uppgifter i planen eller andra uppgifter i anslutning till områdesanvändningen som ska registreras i datasystemet för den byggda miljön utfärdas separat.

Utöver en permanent kod ska en egentlig plan, en stadsregionplan, en plan för allmänna områden och en tomtindelingsplan ha andra specificerande uppgifter, det vill säga identifieringsuppgifter. Närmare bestämmelser om identifieringsuppgifter kan utfärdas genom förordning. Planens övriga identifieringsuppgifter är till exempel kommunnummer eller landskapskod, planområdets placering och planens namn. Planområdets placering är till exempel planen placeringskommun eller placeringskommuner eller placeringslandskap samt koordinaterna för planområdets gränser. Planens kod och övriga identifieringsuppgifter fungerar också som söknyckel för uppgifter om planen i datasystemet för den byggda miljön. Om den som söker uppgifter i datasystemet för den byggda miljön inte känner till planens permanenta kod, kan den rätta planen sökas och identifieras med hjälp av de övriga identifieringsuppgifterna i datasystemet för den byggda miljön.

Även om det inte tidigare föreskrivits om en permanent kod för planer i lag, har planerna givits olika koder. Kommunerna och landskapsförbunden har utfärdat egna koder för planerna. Med en blankett för uppföljning av detaljplanen ges planen en genererad kod, som bildats av kommunkoden, bokstavssymbolen för den som godkänner detaljplanen, datum för godkännandet, bokstaven A som står för detaljplan (asemakaava) och godkännandeparagrafen. Med blanketten för uppföljning av detaljplanen har uppgifterna gått till Finlands miljöcentrals informations- och analystjänst Liiteri.

En plankod ska också kunna ges sådana gällande planer som utarbetats innan lagen trädde i kraft och som införs i datasystemet för den byggda miljön. Bestämmelser om införande av gällande planer som godkänts före lagens ikraftträdande i datasystemet för den byggda miljön utfärdas särskilt i samband med regleringen av datasystemet för den byggda miljön.

Tanken om identifierande koder är inte ny i vårt samhälle. I de grundläggande informationsresurserna har samhällets grundenheter identifierats med hjälp av officiella koder. Sådana koder är till exempel person-, fastighets-, byggnads-, lägenhets- och FO-nummer. Ett system med permanenta koder för information i anslutning till områdesanvändningen möjliggör gemensam användning med samhällets informationssystem och informationsresurser. Till exempel kunde en

logisk datasystemhelhet för den byggda miljön till följd av en unik och permanent plankod utgörs av separata databaser. Med hjälp av en permanent kod kan man skapa länkar mellan olika materialuppsättningar. Detta underlättar upprätthållandet av informationen i olika datasystem, när alla uppgifter inte behöver kopieras från ett system till ett annat. Utnyttjandet av uppgifter som ansluter till områdesanvändningen effektiviseras när planerna och andra uppgifter gällande områdesanvändningen tillförlitligt kan identifieras med hjälp av koderna.

I fortsättningen ska det föreskrivas om en permanent kod för områdesanvändningens objekt, eftersom en identifierande kod ska vara unik och permanent samt fastställd genom enhetliga förfaranden. Det att koden är unik innebär att en kod som en gång givits aldrig ges till något annat objekt. Det att koden är permanent innebär att samma objekt inte ges en ny kod. De permanenta koderna administreras under hela objektets livscykel och även efter det. Även om till exempel en plan inte längre är i kraft, förstörs eller återanvänds inte planens permanenta kod. Det att planens kod är permanent säkerställer att planen kan hittas och utnyttjas under hela dess livscykel och också efter det att den upphört att gälla.

Över unika identifierare för geografisk information har det utfärdats en rekommendation för den offentliga förvaltningen, [rekommendation JHS 193](#). I och med den nya lagen om informationshantering inom den offentliga förvaltningen kommer utarbetandet och förvaltningen av rekommendationer för den offentliga förvaltningen av nuvarande typ att förändras. Med geografisk information avses all information som innehåller en lägesreferens till en viss geografisk plats eller ett visst geografiskt område. Avsikten med INSPIRE-direktivet (2007/2/EG) och direktivets genomförandebestämmelser är att främja gemensam användning av information i den europeiska infrastrukturen för geografisk information och att främja sam användning av register i den offentliga förvaltningen. Som en del av direktivets genomförande verkställs en harmonisering av praxis för identifierare i de nationella systemen. För att säkerställa interoperabilitet kräver INSPIRE-direktivet att unika identifierare publiceras i HTTP URI-format. INSPIRE-direktivet förutsätter att det för dataobjekten i de sju temana i dess bilaga I, de fyra temana i bilaga II och de 15 temana i bilaga III ges datasystemsberoende unika identifierare enligt direktivets genomförandebestämmelser. Enligt direktivets genomförandebestämmelser ska dessa identifierare i fråga om bilaga II–III ges senast den 13 december 2020. Markanvändningen hör till [bilaga III](#).

Rekommendationen JHS 193 Unik identifierare för geografisk information definierar praxis för URI-identifierarnas struktur och omdirigering samt ger anvisningar för realisering av identifierare och upprättande av livscykelregler för geografiska informationsobjekt. För alla planer krävs att samtliga planeobjekt har en unik identifierare för geografisk information. URI:n har följande format: `http://{domännamn}/{identifertyp}{materialidentifierare}/{lokal identifierare}/{versionskod}`. För närvarande är den lokala identifieraren i fråga om koden den plankod som kommunen eller landskapet givit planen i källsystemet. I fortsättningen ska planens permanenta kod i den unika identifieraren för geografisk information vara materialidentifieraren eller den lokala identifieraren.

I paragrafen bemyndigas miljöministeriet att utfärda en förordning där det kan utfärdas närmare bestämmelser om den permanenta plankodens innehåll, fastställandet av koden och innehållet i de identifieringsuppgifter som ansluter till den permanenta koden.

87 §. Informationsmodell för områdesanvändningen. Den föreslagna paragrafen är ny och i den föreskrivs på allmän nivå om informationsmodellen för områdesanvändningen. I fråga om varje beslut eller plan som har samband med områdesanvändningen ska det i lagen separat föreskrivas om kommunernas eller landskapsförbundens skyldighet att uppgöra beslutet eller planen i form av en informationsmodell.

Med informationsmodell för områdesanvändningen avses samlad information i anslutning till områdesanvändningen i en maskinläsbar och interoperabel informationsstruktur, inbegripet objektets geometri och läge samt de huvudsakliga uppgifterna i anslutning till det. Informationsmodellen är en abstrakt modell som beskriver uppgifter och förhållandena mellan uppgifter. Det handlar om en struktur som beskriver hur informationen är ordnad. Avsikten är att informationen så långt som möjligt är maskinläsbar och länkad till de geografiska informationsobjekten på lämplig exakthetsnivå. Informationsmodellen för områdesanvändningen beskriver datainnehållen och förhållandena mellan dem exakt, men på ett sätt som är oberoende av registrerings- och dataöverföringstekniken. Samma datainnehåll kan beroende på användningen framläggas antingen i text, i tabellform, som en tvådimensionell karta, som en tredimensionell virtuell modell eller som en del av en tillämpning för förstärkt verklighet. Geometrin för ett objekt i en informationsmodell för områdesanvändningen kan till exempel vara en punkt, ett streck, ett område eller ett tredimensionellt utrymme. Geometrin för ett objekt i en informationsmodell är beroende av om det till exempel är fråga om en informationsmodell som gäller planläggning eller en informationsmodell för en tomtindelingsplan. Genom objektets placering fastställs inriktningen av de uppgifter som ansluter till dem geografiskt. Placeringen ändras inte när informationsmodellens uppgifter i strukturerad form överförs mellan datasystem eller informationsmodellen presenteras i en form som kan förstås av människor.

I paragrafens 2 mom. ges miljöministeriet ett bemyndigande att genom förordning utfärda närmare bestämmelser om innehållet i informationsmodeller och om den maskinläsbara informationsstrukturen. Informationsmodeller för områdesanvändningen utvecklas under ledning av miljöministeriet i samarbete med temagrupperna i samarbetsgruppen för interoperabilitet för information om den byggda miljön. Miljöministeriet ansvarar för organiseringen av det samarbete som fastställandet av datainnehållet i informationsmodellerna för områdesanvändningen och de tekniska beskrivningarna förutsätter, eftersom lagen om informationshantering inom den offentliga förvaltningen (906/2019) förutsätter att ministerierna ska upprätthålla riktlinjer för interoperabilitet inom sitt eget verksamhetsområde. Samarbetsgruppen för interoperabilitet för information om den byggda miljön är en samarbetsgrupp för ett uppgiftsområde enligt genomförandet av den nya lagen om informationshantering inom den offentliga förvaltningen.

Ett mål för reformen av markanvändnings- och bygglagen är att främja digitaliseringen. I en stor del av kommunerna och landskapsförbunden är planläggningsförfarandena redan elektroniska, men uppgiftsstrukturerna är inte inbördes interoperabla. När det gäller digitalisering är det utöver elektroniska förfaranden fråga om digitalt utnyttjande av den information som genereras i processerna. Då ska uppgifterna i till exempel en plan, en plan för allmänna områden eller en tomtindelingsplan vara maskinläsbara till sin uppgiftsstruktur. I många kommuner har man också utnyttjat digitalisering inom områdesanvändningen. Till exempel kartor produceras ur databaserna för geografisk information och planerna utarbetas med digitala verktyg. Kommunernas informationsmodeller för planerna är dock i grund och botten beroende av kommunens systemleverantör. Det finns lika många informationsmodeller som det finns olika system. Ju längre interoperabla informationsmodeller saknas, desto mer uppstår det olika strukturer som försvagar interoperabiliteten för uppgifterna inom områdesanvändningen och processernas effektivitet.

En plan som grundar sig på en informationsmodell är en plan i digital och maskinläsbar form. På motsvarande sätt är en tomtindelingsplan som grundar sig på en informationsmodell en plan i digital och maskinläsbar form. Bestämmelser om en informationsmodell för områdesanvändningen som ska tillämpas allmänt är en förutsättning för att maskinläsbara och digitala planer, tomtindelingsplaner och andra uppgifter inom områdesanvändningen ska vara interoperabla. Enligt 5 § i lagen om offentlighet i myndigheternas verksamhet (621/1999) avses med handling i offentlighetslagen utom en framställning i skrift eller bild även ett meddelande som avser ett

visst objekt eller ärende och uttrycks i form av tecken som på grund av användningen är avsedda att höra samman och vilket kan uppfattas endast med hjälp av automatisk databehandling eller en ljud- eller bildåtergivningsanordning eller något annat hjälpmedel. Ett beslut eller en plan som utarbetats som en informationsmodell är en elektronisk handling av en myndighet som avses i lagen om offentlighet i myndigheternas verksamhet. En informationsmodell för områdesanvändningen, såsom till exempel en informationsmodell för en detaljplan, är på grund av sin användning ett visst objekt bestående av tecken som är avsedda att höra samman, vars data-innehåll endast kan utredas med tekniska hjälpmedel,

Den information som fås i samband med planeringen och genomförandet av områdesanvändningen ska samlas i datasystemet för den byggda miljön. För att uppgifterna i datasystemet för den byggda miljön ska kunna utnyttjas som stöd för olika samhällsfunktioner, ska uppgifterna i datasystemet vara tillgängliga i standardiserad och interoperabel form. Informationsmodellen för områdesanvändningen ger områdesanvändningens uppgifter en enhetlig uppgiftsstruktur, varvid de uppgifter i anslutning till områdesanvändningen som olika aktörer producerar i fortsättningen kan vara nationellt interoperabla och jämförbara. En plan som utarbetas i form av en informationsmodell möjliggör utlämnande och användning av planinformation samt analys av det material som ansluter till planen. Detta möjliggör på längre sikt kostnadsbesparingar, eftersom planens nationella informationsmodell främjar automatiseringen av olika processer, såsom beviljandet av bygglov. Uppdaterad information om planläggningen är då lättillgänglig och materialet registrerat.

Dessutom är det viktigt att beakta kopplingen mellan informationsmodellerna för områdesanvändningen, såsom planens informationsmodell, med informationsmodellen för en byggnad. Behoven gällande en informationsmodell för en byggnad avviker dock i viss utsträckning från planläggningens behov. Med tanke på interoperabiliteten har det varit problematiskt att planinformationen inte varit tillgänglig i interoperabel, maskinläsbar och strukturerad form, och således har det inte varit möjligt att använda planmaterialet i samband med behandlingen av bygglov tillsammans med informationsmodeller som beskriver planerade byggnader eller ändringar av byggnader och andra strukturerade uppgifter som har samband med ansökan om bygglov.

88 §. Strukturen på datainnehållet i planer. Paragrafen är ny och i den föreskrivs om strukturen på datainnehållet i planer. Förslaget gäller alla planenivåer. Landskapsplanerna, generalplanerna och detaljplanerna består av planobjekt och planbestämmelser. Med planobjekt avses en områdesavgränsning eller ett objekt som ingår i en plan och inom vars område man vill styra markanvändningen eller byggandet. Ett planobjekt har en geografisk placering och form. Den styrande verkningen beskrivs med hjälp av planbestämmelser som ansluter till objektet eller planens planeringsområde.

I paragrafen ingår en skyldighet för kommuner och landskapsförbund att utarbeta planen i form av en informationsmodell. Omfattningen av informationsinnehållet i en plan som fås ut datasystemet för den byggda miljön beror på planeringsskedet, men planens datainnehåll ska alltid stämma överens med den fastställda informationsmodellen. I samband med att planeringen inleds är det väsentligt att känna till vilken slags plan man ska utarbeta, för vilket område planen utarbetas, med vilken tidtabell och hur man kan påverka planeringsarbetet. I det fallet är ett tillräckligt datainnehåll enligt informationsmodellen planområdets avgränsning, identifieringsuppgifter, uppgift om planens art, behandlingsuppgifter samt uppgift om eventuella höranden. Under beredningsskedet är tillräckligt datainnehåll åtminstone detsamma som vid inledande av planeringen, så att man kan trygga en friare planering från kommunernas och landskapsförbundens sida samt undvika onödig komplicering av planeringsprocessen. Från och med att planförslaget godkänns ska datainnehållet omfatta planens hela innehåll, inbegripet planobjekt och planbestämmelser samt de handlingar som hänför sig till planen.

I markanvändnings- och bygglagen föreskrivs för närvarande om utformningen av landskapsplanen, utformningen av generalplanen och utformningen av detaljplanen. Om utformningen föreskrivs att planen presenteras på en karta och att till planen också hör planbeteckningar och planbestämmelser. Dessutom föreskrivs att en beskrivning hör till planen. Kravet på att planen ska utarbetas i form av en informationsmodell ändrar systematiken i fråga om utformningen av planen jämfört med den gällande lagen. I fråga om informationsmodellen ska det föreskrivas om strukturen för planens datainnehåll. Planen ska bestå av planobjekt och planbestämmelser. Strukturen på datainnehållet i planen tar inte ställning till de kvalitativa kraven på planen eller till om vilka frågor det i planen ska beslutas innehållsmässigt. Om de krav som ställs på planen i fråga om innehåll och kvalitet föreskrivs separat. Om utformningen av datainnehållet i planer föreskrivs separat. I överensstämmelse med definitionen på en handling i lagen om offentlighet i myndigheternas verksamhet är informationsmodellen för en plan på grund av sin användning ett visst objekt bestående av tecken som är avsedda att höra samman, vars datainnehåll endast kan utredas med tekniska hjälpmedel. Över informationsmodellen för en plan, det vill säga planens planobjekt och bestämmelser skapas en visualisering, det vill säga dess utformning.

När man beslutar om en plan i form av en informationsmodell beslutar man fortfarande om en plan, men planen är i elektronisk form. En sådan godkänd och lagakraftvunnen plan är en elektronisk plan i form av en informationsmodell ur vilken det tas fram en eller flera visualiseringar för beslutsbehandling, till exempel en plankarta eller en 3D-bild. När det gäller en visualisering som tagits fram för beslutsfattande och påseende ska man säkerställa att den information som presenteras motsvarar informationsmodellens innehåll. För närvarande verifieras den utskrivna plankartans överensstämmelse med planen med en underskrift av den som utarbetat planen. Dessutom skrivs på plankartan ut planens namn och datum som identifieringsuppgifter. I fortsättningen ska visualiseringens överensstämmelse med informationsmodellen kunna verifieras med en permanent kod på visualiseringen, uppgift om version, filhash och underskrift av den som utarbetat planen. Nuvarande praxis att av planen producera en utskrift för behandlingen i förvaltningsorgan eller för framläggande ska duga även i framtiden. I förvaltningsmyndighetens ärendehanteringssystem ska registreras tillräckliga referensuppgifter för identifiering av den informationsmodellversion och dess visualisering som har samband med ärendet. Planens innehåll med rättsverkningar framgår ur datainnehållet enligt informationsmodellen. Informationsmodellens datainnehåll och dess visualisering förutsätter permanent arkivering.

Gällande planer som godkänts före ikraftträdandet av lagen behandlas så som de utformats före övergångstidens utgång. Bestämmelser om digitalisering av gällande planer som godkänts före lagens ikraftträdande och införande av dem i datasystemet för den byggda miljön utfärdas särskilt.

89 §. Utformning av datainnehållet i planer. Paragrafen är ny och i den föreskrivs att datainnehållet i landskapsplaner, generalplaner och detaljplaner ska presenteras i standardiserad form. Lagstiftningen känner för närvarande inte till planering av områdesanvändning i en digital miljö. Planerna presenteras som kartor och som planbeteckningar och planbestämmelser i samband med dem. För närvarande styrs framställningssättet för planbeteckningar och planbestämmelser med anvisningsmaterial. En plankarta ses som ett dokument i pappersform där allt väsentligt samlats. Det nuvarande sättet att presentera planen har utformats särskilt för att betjäna en plankarta i pdf-format som kan skrivas ut. Detta presentationssätt motsvarar inte till alla delar behoven hos alla kundgrupper, som till exempel personer med funktionsnedsättning. I presentationssättet koncentreras dock hela det nuvarande planläggningssystemets väsen, plankartorna med sina beteckningar och med dem sammanhängande bestämmelser beskriver kartornas styrande verkan på områdesanvändning och byggande.

Digitaliseringen av områdesanvändningen och det riksomfattande datasystemet för den byggda miljön förutsätter att planen utarbetas som en informationsmodell och att man i samband med beslutsfattandet godkänner det maskinläsbara datainnehållet i planens informationsmodell, det vill säga strukturen på datainnehållet i planen. Planen ska presenteras i standardiserad form så att människorna får en tydlig och begriplig bild av planens innehåll och betydelse. Presentationen av planen i standardiserad form innebär att presentationssättet för likadana planobjekt och planbestämmelser är enhetlig, oberoende av plan. Också bestämmelserna presenteras i samband med en visualisering, såsom en karta. Med karta avses en visuell presentation av geografisk information. Planen består av planobjekt och planbestämmelser, som är oföränderligt datainnehåll efter planlägningsprocessen.

Datainnehållet i planens informationsmodell ska visualiseras, det vill säga presenteras för allmänheten på ett åskådligt, standardiserat sätt. En standardiserad visualisering är avgörande för att planens datainnehåll inte ska förvrängas när planen presenteras. Med visualisering avses i detta sammanhang att planen presenteras så att den kan förstås av människor. Om planinformationen skulle förändras när den presenteras i en form som kan förstås av människor eller i samband med dataöverföring uppstår osäkerhet om de rättsliga verkningarna av planens datainnehåll eller om vad man beslutat i planen. En informationsmodell gör det även möjligt att presentera informationen på ett tillgängligt sätt. För deltagande och växelverkan samt för beslutsfattandet bör man komma överens om den standardiserade formen för planens presentationssätt. Ett enhetligt, standardiserat presentationssätt hjälper olika parter att förstå innehållet i beslut som fattats på olika håll i Finland på ett mer enhetligt sätt samt möjliggör en övergripande översikt av planerna för områdesanvändningen.

Närmare bestämmelser om den standardiserade formen för utformningen får utfärdas genom förordning av miljöministeriet.

90 §. Planbeskrivning. Till landskapsplanen, generalplanen och detaljplanen hör enligt paragrafen en beskrivning där den information som behövs för att bedöma planens mål, olika alternativ och deras konsekvenser samt grunderna för lösningarna presenteras. Motsvarande bestämmelser om beskrivningen finns i den nuvarande lagens bestämmelser om utformningen av landskapsplanen, generalplanen och detaljplanen.

91 §. Beskrivning av stadsregionplanen. Enligt paragrafen hör till stadsregionplanen en beskrivning där den information som behövs för att bedöma planens mål, olika alternativ och deras konsekvenser samt grunderna för lösningarna presenteras. Bestämmelsen motsvarar bestämmelsen om planbeskrivning.

92 §. Tillgång till uppgifter om områdesanvändningen i datasystemet för den byggda miljön. I paragrafen föreskrivs om Finlands miljöcentrals rätt att utan dröjsmål av kommunen och landskapsförbundet få planförslaget, den godkända planen, den plan som vunnit laga kraft, planbeskrivningen, uppgift om byggförbud, uppgift om bygginskränkning, uppgift om åtgärdsbegränsning, uppgift om område där särskild prövning behövs, tomtindelningsplanen, planen för allmänna områden, uppgift om upplåtelse av ett allmänt område för allmänt bruk, byggnadsordningen, undantagsbeslut, stadsregionplanen, kommunens markpolitiska program och sammandraget av kommunens markpolitik. I samband med uppgifterna ska anges de eventuella permanenta koder som ansluter till dem och eventuella andra identifieringsuppgifter samt eventuell uppgift om planskedet i samband med uppgiften. Uppgift om planskedet i samband med uppgiften är till exempel när det gäller en plan information som beskriver läget för ett planprojekt.

Överföringen och administrationen av uppgifter sker så automatiskt som möjligt och med hjälp av gränssnittslösningar. Avsikten är inte att med lagen detaljerat reglera om tekniska dataöverföringsmetoder, utan dataöverföringen sker med utnyttjande av ändamålsenlig teknik. Utgångspunkten ska dock vara att utlämnandet av uppgifter ska ske med hjälp av ett tekniskt gränssnitt i enlighet med 22 § i lagen om informationshantering inom den offentliga förvaltningen (906/2019). Utlämnande av uppgifter med hjälp av ett tekniskt gränssnitt ska i praktiken förutsätta att uppgifterna lämnas i maskinläsbar form eller annars elektroniskt. Enligt 22 § i lagen om informationshantering inom den offentliga förvaltningen (906/2019) ska myndigheterna genomföra regelbundet återkommande och standardiserad elektronisk överföring av information mellan informationssystem via tekniska gränssnitt, om den mottagande myndigheten enligt lag har rätt till informationen. Enligt lagen om informationshantering inom den offentliga förvaltningen kan regelbundet återkommande och standardiserad elektronisk överföring av information dock genomföras på något annat sätt, om det inte är tekniskt eller ekonomiskt ändamålsenligt att genomföra eller använda ett tekniskt gränssnitt. Enligt 22 § 3 mom. i den lagen ska beskrivningen av strukturen för information som överförs via ett tekniskt gränssnitt definieras och uppdateras av den myndighet som lämnar ut informationen. Vid planeringen av informationsöverföring mellan flera myndigheter via tekniska gränssnitt ska beskrivningen av informationsstrukturen definieras och uppdateras under ledning av det ministerium som ansvarar för verksamhetsområdet. I datasystemet för den byggda miljön är det fråga om dataöverföring mellan flera myndigheter. Datastrukturerna inom markanvändnings- och bygglagens processer fastställs under ledning av miljöministeriet, som ansvarar för verksamhetsområdet, med beaktande av de fastställda datastrukturerna för övriga verksamhetsområden.

Finlands miljöcentral har rätt att få information till datasystemet för den byggda miljön utan dröjsmål. Det är inte ändamålsenligt att genom lagen fastställa separata tidsgränser för lämnandet av varje enskild uppgift. Det är väsentligt att lagstifta om att uppgifterna ska lämnas utan dröjsmål, så att uppgifterna i datasystemet för den byggda miljön är uppdaterade och tillförlitliga. Uppgifter som uppstår genom digitala processer behöver nödvändigtvis inte särskilt tas fram, utan de uppgifter som uppstår vid processerna kan via gränssnitt automatiskt lämnas till datasystemet för den byggda miljön nästan eller så gott som i realtid.

Utgångspunkten för datasystemet för den byggda miljön är att processerna i anslutning till områdesanvändning och byggande kan stödja sig på de uppgifter som finns i datasystemet. Avsikten är att uppgifterna ska kunna utnyttjas som stöd för samhällets olika funktioner. Därför måste man kunna lita på uppgifterna i datasystemet för den byggda miljön och datasystemet måste innehålla uppdaterade uppgifter om områdesanvändningen. Kommunen och landskapsförbundet ska dock fortfarande ansvara för att uppgifterna är korrekta. När datainnehållet i en plan i form av en informationsmodell fås i datasystemet för den byggda miljön, är datainnehållet i fråga detsamma som datainnehållet i den plan som finns vid kommunen eller landskapsförbundet. Man ska kunna lita på datainnehållet i datasystemet för den byggda miljön på samma sätt som på materialet vid kommunen eller landskapsförbundet. I datasystemet för den byggda miljön ska därför utöver planförslaget och den godkända planen även införas den lagakraftvunna planen, om det skett ändringar i planens innehåll efter godkännandet. På så sätt säkerställs enhetligheten för uppgifterna i datasystemet för den byggda miljön jämfört med uppgifterna vid kommunen.

Finlands miljöcentral ska också ha rätt att till datasystemet för den byggda miljön särskilt få byggförbud, bygginskränkningar, åtgärdsbegränsningar och områden där särskild prövning behövs när dessa inte ingår i planbestämmelserna och planobjekten. Om de ingår i planbestämmelserna och planobjekten överförs uppgifterna från dem som en del av planens datainnehåll. Uppgiften om byggförbud, bygginskränkningar, åtgärdsbegränsningar och områden där särskild

prövning behövs har samband med situationer där förbud, inskränkningar och begränsningar meddelats genom ett separat beslut.

Enligt paragrafen har Finlands miljöcentral rätt att få uppgiften till datasystemet för den byggda miljön tillsammans med uppgiften om planskedet. Uppgiften om planskedet är en väsentlig uppgift i fråga om planläggningsinformationen. Med uppgift om planskede avses information om planläggningsprocessens olika skeden. På basis av informationen kan man i datasystemet för den byggda miljön följa planläggningens olika skeden och via gränssnitt automatiskt få information om planläggningens framskridande till olika informationssystem. Dessutom kan för medborgare och andra aktörer konstrueras uppföljnings- och larmtjänster i anslutning till planläggning, vilket bättre än nu möjliggör deltagande i beredningen av planen och uppföljning av skedet för planeringen av områdesanvändning. I datasystemet för den byggda miljön ska i fråga om planskedet finnas uppgift om planens inledande, beredning, förslag och godkännande samt uppgift om planens ikraftträdande. Uppgiften om planskedet ska innehålla information om planens beredningsmaterial och framläggandet av planförslaget. Planförslaget är en nästan färdig plan som framläggs officiellt.

I datasystemet för den byggda miljön ska det finnas uppdaterad information om gällande planer. Således ska datasystemet för den byggda miljön i framtiden möjliggöra att skyldigheten för kommunerna att upprätthålla en uppdaterad detaljplan slopas, varvid den aktuella riksomfattande situationen i fråga om planläggningen och övriga beslut gällande områdesanvändningen kan fås i datasystemet för den byggda miljön. En kommun kan dock för egna behov i sitt eget system upprätthålla en uppdaterad detaljplan.

Finlands miljöcentral har också rätt att till datasystemet för den byggda miljön få tomtindelingsplaner, planer för allmänna områden, såsom gatuplaner och parkplaner, uppgift om upplåtelse av ett allmänt område för allmänt bruk, kommunens markpolitiska program och sammandraget av kommunens markpolitik.

Med datasystemet för den byggda miljön avses en gemensam informationsresurs som planerats och upprätthålls för flera aktörers behov och vars uppgifter kan lämnas ut och användas för olika ändamål. Informationsresursen är ny och om den ska föreskrivas närmare i en lag som gäller datasystemet för den byggda miljön. Informationsresursen för den byggda miljön är en logisk helhet som består av informationsmaterial som uppstår som resultat av myndigheternas skötsel av sina uppgifter och verksamheten hos andra aktörer inom den byggda miljön. Uppgifterna i informationsresursen för den byggda miljön insamlas endast en gång och uppdateras när uppgifterna ändras, varefter de kan användas av informationstjänster och andra tjänster som utnyttjar informationen. Med datasystemet för den byggda miljön avses en helhet som består av databehandlingsutrustning, programvara och annan databehandling.

Avsikten är att man ur datasystemet för den byggda miljön ska få information om beslut och processer som gäller den byggda miljön på riksomfattande nivå. De beslut och processer som gäller områdesanvändning och byggande stöder sig på datasystemet för den byggda miljön. Planinformationen och andra uppgifter om områdesanvändningen är en del av kärnuppgifterna i datasystemet för den byggda miljön. Genom att registrera uppgifterna om områdesanvändningen i datasystemet för den byggda miljön kan uppgifterna på riksomfattande nivå i maskinläsbar form utnyttjas som bakgrundsmaterial för övriga processer och beslutsfattande som gäller den byggda miljön. Kommunerna och landskapsförbunden behöver lämna uppgifterna endast en gång till ett riksomfattande datasystem, varifrån uppgifterna kan lämnas ut till andra aktörer som behöver dem. Detta minskar kommunernas börda att upprepade gånger lämna samma information till olika myndigheters system.

Den föreslagna bestämmelsen svarar också på kommunens och landskapsförbundets egna behov att få uppdaterad information om områdesanvändningen och jämförelsematerial om andra kommuners och landskapsförbunds planläggning. Genom att uppdaterad, maskinläsbar och interoperabel information fås ur ett riksomfattande system förbättras olika aktörers möjligheter att delta i planeringen av områdesanvändningen och få uppdaterade uppgifter från hela landet. Om kommunernas nuvarande processer lämnas uppgifter genom relativt manuella metoder till andra myndigheter, såsom till exempel Finlands miljöcentral, Lantmäteriverket, Skatteförvaltningen och Myndigheten för digitalisering och befolkningsskydd. Det största problemet gällande lämnande av uppgifter har varit avsaknaden av strukturerad planinformation.

I den föreslagna paragrafens andra moment föreskrivs om en rätt för miljöministeriet att utfärda närmare bestämmelser om innehållet i och lämnande av uppgifter som ska lämnas till datasystemet för den byggda miljön.

17 kap. Tomter

93 §. *Indelning av ett byggnadskvarter i tomter.* Paragrafen motsvarar 78 § i den lag som upphävs om indelning i tomter av ett område som i detaljplanen har avsatts som byggnadskvarter. Begreppet riktgivande tomtindelning frångås, och i stället för bindande tomtindelning ska begreppet tomtindelningsplan användas. Till begreppet tomtindelning läggs ordet plan, som bättre än det nuvarande tydliggör fasens karaktär av planering. Av en planerad tomt ska det efter planeringen bildas en fastighet i enlighet med fastighetsbildningslagen.

Tomtindelningsplanen ska betraktas ett avgörande i ett separat ärende oberoende av om den utarbetas eller godkänns genom samma beslut som detaljplanen eller separat.

Enligt förslaget ska det i paragrafen föreskrivas om de omständigheter under vilka en tomtindelningsplan alltid ska utarbetas och om de grunder som ger rätt att utarbeta en tomtindelningsplan men inte gör detta obligatoriskt.

I 1 mom. ingår en förteckning över villkor under vilka en tomtindelningsplan alltid ska utarbetas. De motsvarar de villkor som anges i 78 § 1 mom. i gällande markanvändnings- och bygglag som gäller läge, exploateringsgrad och fastighetssystemets klarhet, dock så att villkoren uttrycks lite mera detaljerat än för närvarande. Dessutom ska det i slutet av momentet på motsvarande sätt som i 78 § 2 mom. i gällande lag föreskrivas att det i ett byggnadskvarter kan planeras en eller flera tomter.

I 2 mom. föreskrivs det att behovet att utarbeta en obligatorisk tomtindelningsplan enligt 1 mom. ska utredas när detaljplanen utvecklas, och i detaljplanen ska det vid behov ingå en bestämmelse om denna skyldighet. För närvarande är det inte nödvändigt att inkludera en sådan bestämmelse i detaljplanen. För gamla detaljplaner föreslås en övergångsbestämmelse där det föreskrivs om rättsverkningar i behandlingen av bygglov gällande en bindande tomtindelning på motsvarande sätt som i den lag som ska upphävas.

I 3 mom. föreskrivs det liksom i nuvarande lag att kommunen kan utarbeta en tomtindelningsplan även för andra områden än dem som avses i 1 mom. om det är nödvändigt för genomförandet av planen eller av orsaker som sammanhänger med fastighetsbildning av byggplatser. Att utarbeta en sådan tomtindelningsplan är möjligt direkt enligt lagen utan att det bestämts om detta i detaljplanen.

Enligt fastighetsbildningslagen och fastighetsregisterlagen kan tomterna vara två- eller tredimensionella. Möjligheterna att bilda tredimensionella fastigheter framgår av lagstiftningen om

fastighetsbildning. Planering av en fastighetsindelning som stöder tredimensionella fastigheter kan därför vara tredimensionell, och i lagen behöver möjligheten till tredimensionell planeringen inte nämnas särskilt. Följaktligen behövs det inte någon bestämmelse om detta i den föreslagna lagen.

I lagen finns det inte heller längre något behov att föreskriva om en riktgivande tomtindelning. Riktgivande tomtindelningar har på grund av sin riktgivande karaktär inte haft rättsverkan enligt lagen. Vid detaljplanläggningen har de fungerat som utredning om vad som kan vara en lämplig och lagenlig fastighetsindelning. Riktgivande beteckningar som motsvarar riktgivande tomtindelningar kan fortsättningsvis vid behov göras i planer på samma sätt som riktgivande beteckningar mera generellt införs i planer. Enligt den föreslagna lagen ska informationen i planen i fortsättningen framställas som en informationsmodell. Närmare bestämmelser om beteckningar och bestämmelser i planer utfärdas i de förordningar som gäller planernas innehåll och informationsmodellens framställningssätt.

I 4 mom. föreskrivs det om att utarbeta en första obligatorisk tomtindelningsplan för hela kvarteret om det inte finns grundad anledning att utarbeta för planen endast en del av kvarteret. Ett kvarter är en planeringsenhet, och ändringar i fastighetsindelningen ska planeras kontrollerat med hänsyn till helheten. Det får inte finnas sådana delar i kvarteret som inte slutligen hör till någon ny tomt som är duglig för byggande. Detta villkor ska beaktas också när en tomtindelningsplan utarbetas endast för en del av ett kvarter.

Liksom för närvarande ska tomtindelningsplanen kunna utarbetas för en del av kvarteret och för en tomt åt gången, förutsatt att det kan göras utan att planeringen av någon annan del enligt ovan äventyras. I ett kvarter med industribyggnader kan det till exempel vara motiverat att utarbeta tomtindelningsplanen stegvis efter hand som kvartersområdet tas i bruk och det klarnar vilka behoven är.

94 §. Utarbetande av tomtindelningsplan och kvalitetskrav. I 1 mom. föreskrivs det i överensstämmelse med 79 § i gällande markanvändnings- och bygglag om kommunens uppgift att sörja för att en tomtindelningsplan utarbetas. Uppgiften att utarbeta en tomtindelningsplan ska alltid ges en person som uppfyller behörighetskravet i 2 mom. Tomtindelningsplanen ska godkännas av det organ eller den tjänsteinnehavare som kommunfullmäktige har överfört uppgiften till i enlighet med kommunallagen (91 § i kommunallagen).

I 2 mom. föreskrivs det om behörighetskrav för den som utarbetar en tomtindelningsplan. I gällande lagstiftning föreskrivs det om behörigheten i 79 § i markanvändnings- och bygglagen och i 37 § i markanvändnings- och byggförordningen. I denna proposition föreslås att bestämmelserna i lagen uppdateras så att behörighetskravet är högskoleexamen inom lantmäteribranschen eller en motsvarande tidigare examen.

Enligt gällande lag är kommunens fastighetsingenjör och en person som förordnats av denne och har examen inom lantmäteribranschen på teknikernivå är behörig. I gällande lagstiftning (2 § i lagen om kommunens fastighetsingenjör, 557/1995, ändrad genom lag 299/2000) är behörighetskravet för en fastighetsingenjör för tjänsten lämplig diplomingenjörsexamen avlagd vid Tekniska högskolans lantmäteriafdelning eller motsvarande tidigare examen. Eftersom de fastighetsingenjörer och de som har examen på minst teknikernivå som för närvarande sköter uppgiften är behöriga också enligt det föreslagna behörighetskravet förutsätter ändringen ingen övergångsbestämmelse.

Uppgifter i vilka offentlig makt utövas ska alltid skötas i tjänsteförhållande. Att utarbeta en tomtindelningsplan medför utövning av offentlig makt. Kommunerna kan sköta uppgiften att

utarbete tomtindelingsplaner självständigt genom sina tjänsteinnehavare eller, i enlighet med 8 § i kommunallagen, avtala om att sköta uppgiften i samarbete med en annan kommun.

I 3 mom. föreskrivs det på motsvarande sätt som i 79 § 1 mom. i gällande markanvändnings- och bygglag om detaljplanens betydelse när tomtindelingsplanen utarbetas. Ordalydelsen ”detaljplanen tjänar till ledning” ska enligt förslaget ersättas med ”ska detaljplanen iaktas” som är lämpligare med tanke på noggrannheten i planeringen. Genom denna ändring eftersträvas ingen ändring i sak vad gäller detaljplanens betydelse när tomtindelningen planeras, utan ”iaktta” avspeglar nuvarande tillämpningspraxis som förutsätter att tomtindelningen utarbetas i enlighet med detaljplanen. I fortsättningen föreskrivs det i lagen uttryckligen om ringa avvikelser från detaljplanen. Hittills har små avvikelser varit möjliga genom att man tolkat kravet att planen ska tjäna till ledning så att det inbegriper en möjlighet till små avvikelser.

När en tomtindelingsplan utarbetas ska man utreda vad detaljplanen innehåller och se till att tomtindelingsplanen till sitt innehåll överensstämmer med detaljplanen. Det byggande som anvisas i planen samt övriga mål för markanvändningen som följer av planen och lagen ska kunna genomföras med iakttagande av den planerade fastighetsindelningen. Överensstämmelse med detaljplanen är en förutsättning för att tomtindelingsplanen ska vara lagenlig.

Som ny reglering föreslås i momentet en möjlighet att avvika från detaljplanen för att göra justeringar av teknisk natur. En förutsättning är att tomtindelingsplanen inte mer än i ringa omfattning ingriper i någons rättigheter eller intressen. Bestämmelsen stöder den tillämpningspraxis enligt vilken ritningstekniska preciseringar som gäller precisionsnivån och det att planeringen inte är synkron samt geometrisk och topologisk anpassning kan göras bland annat i samband med planeringen av tomtindelningen. Motsvarande justeringar kan med stöd av 20 § fastighetsbildningsförordningen göras när tomten bildas.

Genom tekniska justeringar är det inte tillåtet att mer än i ringa omfattning ingripa i någons rättigheter eller intressen. I lagen kan man inte kräva att justeringar inte alls ingriper i någons rättigheter, eftersom justeringar av teknisk natur för att korrigera inexaktheter i de gränser som ritats ibland innebär ingrepp i någons rättigheter. En exakt bestämning av gränsen mellan en tomt och ett gatuområde kan leda till att gränsen flyttas med några centimeter, och detta kan inverka på en byggrätt som bestäms enligt tomtens area.

I 4 mom. föreskrivs det om kvalitetskrav på tomtindelingsplanen. Bestämmelser om motsvarande frågor finns i 78 § 4 mom. i den lag som ska upphävas och i 37 § i markanvändnings- och byggförordningen.

Kraven på ändamålsenlig form och storlek i 4 mom. motsvarar nuvarande lag. Att beakta markägandeförhållandena är ett krav i gällande lag. Det kompletteras med en strävan efter att fastighetsägarna behandlas jämlikt som ska styra prövningen. För planerade tomter föreslås termen preliminär tomt, som beskriver tomtindelingsplanens förhållande till fastighetsbildningen av tomter.

I 5 mom. finns en bestämmelse som motsvarar 79 § i gällande markanvändnings och bygglag om rätten att i tomtindelingsplanen dela upp den totala byggrätt som anvisats i detaljplanen på tomter. Byggrätten kan i planen bestämmas på många olika sätt, varför det nuvarande kravet på att den ska anges i siffror kan utelämnas ur den nya bestämmelsen. När byggrätt delas ut ska utöver detaljplanen bland annat kraven i 3 mom., såsom kravet på jämlik behandling av fastighetsägarna, iaktas.

I 6 mom. föreskrivs det om skyldigheten att i regel planera tomter så att de gränsar till ett gatuområde. Trafikförbindelserna från tomt till gata kan då ordnas utan passage genom en annan tomt.

På motsvarande sätt som i nuvarande lag och förordning ska det likväl vara möjligt att avvika från huvudregeln i fråga om tredimensionella fastigheter. Dessutom ska körförbindelse kunna ordnas som en passage över högst en fastighet som gränsar till en gata. I jämförelse med gällande förordning (37 § i MBF) föreslås att det ska föreskrivas lite mindre strikt om kravet på trafikförbindelse än för närvarande. Kravet att en trafikförbindelse via en tomt som gränsar till en gata ska få ordnas som ett servitut som stiftas för högst två tomter ska enligt förslaget utelämnas. Avvikelse från huvudregeln ska alltid förutsätta en grundad anledning som sammanhänger med syftet med och målen för planeringen av tomtindelningen, och skälen till avvikelse från huvudregeln ska anges i motiveringen.

Kravet i 37 § i markanvändnings- och byggförordningen att servitutet uttryckligen anvisas vid tomtindelningen utelämnas också enligt förslaget. I paragrafen föreskrivs bara om en skyldighet att utreda trafikförbindelsen genom vilken det säkerställs att tomtindelningsplanen är genomförbar också i fråga om trafikförbindelserna. Huruvida prövningsgrunden för trafikförbindelsen är uppfylld kan vid behov utredas till exempel så att frågan klargörs i beslutsmotiveringarna.

Bestämmelser om att stifta servitut som gäller trafikförbindelser finns annanstans i lagstiftningen, och rättskraften för ett avgörande som ingår i tomtindelningen sträcker sig inte till stiftande av servitut (se 14 kap. i fastighetsbildningslagen). I 156 och 157 § i fastighetsbildningslagen föreskrivs det bland annat under vilka villkor ett servitut enligt den lagen kan stiftas för en trafikförbindelse i ett detaljplaneområde. I fastighetsbildningslagen föreskrivs det om skyldigheten att i fastighetsförrättningen för varje fastighet och skifte ordna behövlig vägförbindelse.

I 7 mom. finns ett bemyndigande att utfärda en förordning om innehållet i beslut om tomtindelningsplaner. I förordningen ska det liksom i dag föreskrivas om skyldigheten att i en tomtindelningsplan som obligatoriska uppgifter ange tomternas nummer och arealer, gränsernas längd, råpunkterna och deras koordinater, byggnaderna på området, de fastigheter och arealer som bildar tomterna samt delarealer. I fråga om tredimensionella fastigheter anges dock inga arealer eller delarealer. Vid behov anges servitut och andra nyttjanderättigheter i området, men inte ledningar.

I den omarbetade lagen föreslås inte någon bestämmelse om en baskarta. Höjdlägen och annan information som fås från en baskarta fås i dag fram på andra sätt, och det finns inte heller andra skäl att i lagen föreskriva om en skyldighet att utarbeta en separat baskarta. I den mån information som framgått av baskartor är av betydelse när ett ärende avgörs ska den klargöras tillräckligt i beslutsmotiveringarna i enlighet med kraven i förvaltningslagen.

95 §. Utformning av tomtindelningsplanen. I 1 mom. föreskrivs det om sättet att utarbeta och presentera en tomtindelningsplan. I likhet med detaljplanen ska också tomtindelningsplanen utarbetas som en informationsmodell, och dess datainnehåll ska presenteras på ett standardiserat sätt. På grund av kravet i förvaltningslagen att beslut ska vara tydliga (44 § i förvaltningslagen) och informationsmodellens karaktär av elektroniskt dokument (4 § i lagen om elektronisk kommunikation i myndigheternas verksamhet) ska det avgörande som innehåller beslutet också kunna skrivas ut på papper i en form som kan läsas av människor och med ett innehåll som framställs tydligt.

Enligt förslaget ska närmare bestämmelser om utformningen av en tomtindelingsplan utfärdas genom förordning av miljöministeriet. I 38 § i gällande markanvändnings- och byggförordning föreskrivs det om att utarbeta tomtindelningen på en karta och om vilka slags uppgifter som ska anges på kartan. I praktiken innebär det föreslagna kravet på ett standardiserat framställningssätt att planen som hittills kommer att presenteras som en helhet som består av en ritning och skrivtecken och innehåller information som motsvarar den nuvarande tomtindelingskartan. I fortsättningen är slutresultatet likvärdigt en elektronisk ritning i skala som uppfyller nationella standarder, är knuten till jordklotet med koordinater och försedd med skrivtecken.

Att formen är en informationsmodell innebär i praktiken att det till avgörandet om tomtindelingsplanen informationstekniskt kan fogas också annan information antingen när avgörandet fattas eller senare. Denna möjlighet att berika information, som är en av informationsmodellens egenskaper, innebär likvärdigt inte att själva avgörandet om tomtindelingsplanen ändras eller förändras.

96 §. Hörande om utkastet till plan samt delgivning av beslut. I paragrafen föreskrivs det om att höra parterna och delge beslutet om tomtindelingsplanen. I gällande lagstiftning föreskrivs det om motsvarande procedurkrav i 79 § i markanvändnings- och bygglagen och i 39 och 40 § i markanvändnings- och byggförordningen.

Om tomtindelningen utarbetas i samband med detaljplanen tillämpas procedurbestämmelserna för detaljplanläggning i stället för det som i denna paragraf föreskrivs om förfarandet.

I överensstämmelse med gällande lag ska det i 1 mom. föreskrivas om att höra parterna och om parternas rätt att pröva, framföra sin åsikt – i gällande lag talas det om att göra anmärkning – om förslaget till tomtindelingsplan.

I propositionen föreslås inga ändringar i fråga om vilka dokument som rätten gäller eller faserna i hörandeprocessen. Innan hörande om planförslaget ordnas är det vanligt att åsikter begärs av parterna om eventuella skrivelser som andra parter lämnat och om utkast eller skisser till tomtindelingsplan. Ett sådant hörande av parterna i ett tidigt skede kan ordnas på många sätt, men de ska uppfylla 34 § i förvaltningslagen. För klarhetens skull ska det i slutet av 1 mom. ingå en bestämmelse där det hänvisas till förvaltningslagen som en lag som kompletterar den föreslagna lagen.

I 2 mom. föreskrivs det närmare om vilka som ska höras. Parter är ägare och innehavare av fastigheter i det område som planen gäller, eftersom beslutet gäller dem direkt. Vad gäller ägare eller innehavare av fastigheter som ligger i samma byggnadskvarter som det område som planeras föreslås att de ska betraktas som parter enligt hur beslutet påverkar dem.

Ägaren till en fastighet mittemot föreslås inte bli en part som enligt lagen alltid ska höras särskilt som part. En ägare eller innehavare av ett område utanför kvarteret är, frånsett eventuella ägare eller innehavare till angränsande fastigheter, inte part enligt 11 § i förvaltningslagen när en tomtindelingsplan utarbetas, eftersom de betydande konsekvenser som når utanför kvarteret huvudsakligen har avgjorts i detaljplanen. De rättsliga verkningarna av tomtindelingsplanen omfattar enligt prövningsgrunderna för utarbetandet av detaljplanen i första hand markägarna i det område som tomtindelingsplanen utarbetas för och eventuellt andra markägare och innehavare av särskilda rättigheter i kvartersområdet.

Om det i det område som tomtindelingsplanen omfattar finns innehavare av mera begränsade föremålsrätter än arrenderätt, såsom servitut för trafikförbindelser eller motsvarande, är det möj-

ligt, om än inte sannolikt, att någon ska betraktas som part på grund av konsekvenserna. Konsekvenserna beror på tomtindelningsplanens och detaljplanens innehåll. Myndigheten avgör i varje tillämpningssituation om det finns sådana som är parter på grundval av konsekvenserna.

När det längre fram i lagen föreskrivs om besvärsrätten, föreslås det att parterna ska bestämmas på samma sätt som i den aktuella paragrafen.

I 3 och 4 mom. föreskrivs det om att delge parterna förslag och beslut. Till skillnad från 39 § 1 mom. i den nuvarande förordningen ska planförslaget inte behöva hållas offentligt framlagt om parterna kan nås för vanlig delgivning genom brev eller elektroniskt. Delgivningen till parten kan göras och planförslaget lämnas antingen genom ett brev eller, om parten godtar detta, som elektronisk delgivning med stöd av 19 § lagen om elektronisk kommunikation i myndigheternas verksamhet (13/2003 ändrad genom 924/201). Vid vanlig delgivning genom brev ska 59 § i förvaltningslagen iakttas. Parten ska liksom för närvarande ha 14 dagar på sig att framföra sin åsikt.

Parten kan på förhand skriftligt meddela att den godkänner planförslaget till exempel hos myndigheten. I så fall behövs delgivning inte. Kravet på skriftlig form kan uppfyllas även elektroniskt (9 § i lagen om elektronisk kommunikation i myndigheternas verksamhet). Det är alltid myndigheten som ansvarar för att hörandet sköts korrekt (se GrUU 5/2005 rd, s. 2/II – 3/I).

Enligt 4 mom. sker delgivningen av beslutet som vanlig delgivning.

I 5 mom. finns behövliga bestämmelser om delgivningen för de situationer där alla parter inte är kända. Om kommunen vet eller misstänker att det finns parter som inte är kända, ska delgivningen av hörande och beslut för deras del ske genom offentlig kungörelse. I andra situationer ska det inte vara nödvändigt att använda offentlig kungörelse.

97 §. Utarbetande av tomtindelningsplanen i ett gemensamt förfarande. I 1 mom. föreskrivs det i överensstämmelse med 78 och 79 § i gällande markanvändnings- och bygglag att en tomtindelningsplan kan utarbetas i samband med utarbetandet av detaljplanen och godkännas tillsammans med den. Tomtindelningsplanen ska i fortsättningen dock inte vara en organisk del av detaljplanen även om de utarbetas och godkänns i ett gemensamt förfarande. Detaljplanen och tomtindelningsplanen ska vara egna informationsmodeller, egna separata dokument.

I 2 mom. föreskrivs det att tomtindelningsplanen ska anpassas efter detaljplanen om de utarbetas samtidigt. Kravet ska uppfyllas genom att anpassa innehållen i de dokument som utarbetas efter varandra under beredningen. Kravet ska följas såväl när planerna utarbetas och är framlagda till påseende som när beslutet godkänns. I praktiken ska de tjänsteinnehavare som bereder ärendet se till att lösningarna inte står i konflikt med varandra.

I 3 mom. föreskrivs det om det förvaltningsförfarande som ska följas i det gemensamma förfarandet. När ärendet behandlas ska procedurbestämmelserna för detaljplaneärenden iakttas. Bland annat i växelverkan med intressenter och i beslutsfattandet iakttas vad som föreskrivs om förfarandet vid utarbetande och godkännande av detaljplaner. Även eventuella delegeringar av beslutsfattande och andra procedurlösningar som tillämpas i kommunen i samband med godkännandet av detaljplaner ska i princip gälla också tomtindelningsplaner som godkänns genom samma beslut om något annat inte beslutats i kommunen.

Delgivningen av beslutet liksom även genomföranderegleringen gäller behandlingen av samma ärende. Sålunda tillämpas vid gemensam behandling bestämmelser om detaljplaneärenden i fråga om delgivning och verkställighet av beslutet och beslutets laga kraft. Däremot ska den

bestämmelse som gäller vem som har rätt att anföra besvär inte tolkas som en sådan procedurbestämmelse, varför besvärsrätten bestäms enligt vad som i kapitlet om ändringssökande föreskrivs om rätten att anföra besvär mot tomtindelningsplanen. Det som föreskrivits om behörigheten hos den som utarbetar tomtindelningsplanen ändras inte heller. De lagstadgade behörighetskraven för dem som utarbetar tomtindelningsplaner gäller också i de situationer där planen utarbetas och godkänns i ett gemensamt förfarande.

Om en tomtindelningsplan som utarbetats i samband med detaljplanen senare ändras separat, ska planeringen på normalt sätt ske i överensstämmelse med gällande detaljplan, och när ärendet behandlas ska procedurbestämmelserna i det aktuella kapitlet iakttas.

98 §. Ändring av tomtindelningsplanen. I 1 mom. föreskrivs det på motsvarande sätt som i 80 § 4 mom. i den lag som ska upphävas om fastighetsinnehavarens rätt att göra en framställning om att tomtindelningsplanen ska ändras i fråga om det egna området. En sådan framställning kan också göras av flera ägare tillsammans. En framställning som görs tillsammans uppfyller kravet att framställningen ska gälla vars och ens eget område.

I gällande markanvändnings- och bygglag föreskrivs det inte exakt hur ägarens framställning ska avgöras och om ägaren har rätt att få till stånd en ändring gällande det egna området om den uppfyller villkoren i lagen. I förvaltningspraxis beaktas ägarnas önskemål när tomtindelningar utarbetas allmänt, dock så att man sörjer för att den föreslagna tomtindelningen stämmer överens med detaljplanen på det sätt som avses i lagen och även i övrigt uppfyller kraven i lagen.

Ägarnas framställning är till sin karaktär inte alltid en exakt plan, utan den kan vara ett mera allmänt hållet skriftligt förslag från den som väckt ärendet som presenterar målen för planläggningen och anger hur området ska delas in i fastigheter. I allmänhet framgår det under den tidiga växelverkan i vilken grad framställningen kan genomföras. Framställningen kan på begäran av ägaren eller på inrådan av myndigheten genomgå även betydande förändringar under beredningen. Förvaltningstekniskt är framställningen ett yrkande (19 § i förvaltningslagen) eller en ansökan (22 § i förvaltningslagen) som avses i förvaltningslagen.

En framställning om ändring ska godkännas om den kan genomföras så att kraven på innehållet i tomtindelningsplanen uppfylls. Eftersom utarbetandet av förslaget till tomtindelningsplan och planbeslutet är en myndighetsuppgift och innebär utövning av offentlig makt, ska plandokumentet alltid utarbetas av en behörig person som är i myndighetens tjänst.

Fastighetsägarna kan med stöd av de allmänna förvaltningsreglerna och kommunallagen (23 § i kommunallagen) också komma med andra initiativ till myndigheterna, såsom initiativ om att inleda planeringen av en tomtindelning, ändra planen eller upphäva den. Initiativet kan gälla exempelvis en begäran om att börja utarbeta en tomtindelningsplan som krävs enligt detaljplanen. Ett sådant initiativ om att en myndighet ska använda sina befogenheter baserat på allmänna förvaltningsregler ska särskiljas från den rätt att göra en framställning som ägaren har enligt den föreslagna lagen. Inledning av ett ärende baserat på den allmänna initiativrätten garanterar inte i sig att myndigheten åtar sig att avgöra ärendet och börjar behandla det annat än genom att konstatera till exempel att initiativet inte föranleder åtgärder.

I 2 mom. föreskrivs det på motsvarande sätt som i 80 § 2 mom. i gällande markanvändnings- och bygglag om myndighetens möjlighet att ändra en tomtindelningsplan på tjänstens vägnar i de situationer som nämns i momentet. Enligt en ny punkt kan ändringsbehovet sammanhånga med upplösningen av ett samägandeförhållande. Med ändringar i förhållandena avses i momentet såväl ändringar i regleringen som ändringar i den fysiska miljön eller ändringar i fakta.

I 3 mom. föreskrivs det om innehållet i beslutsprövningen när planen ändras. En tomtindelningsplan i ändringssyfte ska utarbetas i enlighet med de innehållskrav som tillämpas på utarbetande av tomtindelningsplaner. Enligt förslaget innehåller momentet i fråga om ändringssituationer ett tilläggskrav om att undvika att orsaka skada. Bestämmelsen är ny, och den avses understryka principen om tillitsskydd. Särskilt om en tomtindelningsplan som redan verkställts genom byggande ska ändras bör det bedömas tillräckligt utförligt vilka konsekvenser ändringen får för parterna.

I 4 mom. föreskrivs det om förfarandet genom hänvisning till de allmänna procedurbestämmelserna i kapitlet. Bestämmelsen motsvarar 80 § i gällande markanvändnings- och bygglag.

99 §. Upphävande av tomtindelningsplanen. I paragrafen föreskrivs det om upphävande av en tomtindelningsplan.

Förslaget innebär att gällande lagstiftning preciseras. Om detaljplanen upphävs ska det automatiskt följa att den tomtindelningsplan som verkställer detaljplanen upphävs. Denna rättsverkan konstateras i 1 mom.

I 2 mom. föreskrivs det om att uttryckligen upphäva en tomtindelningsplan. Ett separat beslut om upphävande innebär att endast detaljplanen förblir i kraft för området tills en ny tomtindelningsplan utarbetats och godkänts. I fråga om upphävandeförfarandet hänvisas till förvaltningslagen som garanterar att parterna hörs och får ett motiverat beslut i ärenden som rör deras rättigheter, intressen eller skyldigheter.

I 3 mom. föreskrivs det om att upphävandet av en tomtindelningsplan ska vara nödvändigt och inte orsaka skada.

När en tomtindelningsplan upphävs är inte heller de rättsverkningar av planen som anges i kapitlet längre i kraft. Tomternas fastighetsrättsliga slag blir likväl inte automatiskt på nytt lägenhet eller något annat fastighetsslag på grund av att detaljplanen eller tomtindelningen upphävs.

100 §. Placeringsstillstånd på det område som tomtindelningsplanen omfattar. I paragrafen föreskrivs det om de rättsverkningar godkännandet av att en tomtindelningsplan har för byggandet. Paragrafen gäller byggande av en ny tillståndspliktig byggnad.

I förslaget passas bestämmelser från två gällande lagar ihop, nämligen bestämmelserna om tomtindelningens rättsverkningar i 81 § i markanvändnings- och bygglagen och bestämmelserna om undantag från dessa i 5 § i lagen om försök med förenklade bygg- och planbestämmelser (1257/2010).

Bestämmelserna i 81 § 3 mom. i gällande markanvändnings- och bygglag gäller besittningen av hela byggplatsen och byggplatsens lämplighet och övervakningen av detta i samband med bygglovsprövningen. Det föreslås att paragrafen flyttas till kapitlet om uppförande av byggnader i lagförslaget.

Paragrafens 1 mom. motsvarar 81 § 2 mom. 1 punkten i gällande markanvändnings- och bygglag. Placeringsstillståndet, som är en del av bygglovets, ska inte få beviljas innan en tomtindelningsplan har blivit godkänd för området för vilket det enligt detaljplanen ska utarbetas en tomtindelningsplan. Tillståndet ska som för närvarande kunna beviljas innan beslutet om tomtindelningsplanen vunnit laga kraft om den myndighet som godkänt planen bestämmer att beslutet ska verkställas trots att ändring har sökts (202 § i MBL, jfr 341 § i lagförslaget). Om tomtindelningsplanen godkänns tillsammans med detaljplanen i gemensamt förfarande gäller

för verkställigheten likväl vad som i den föreslagna lagen föreskrivs om verkställigheten av detaljplaner.

I 2 mom. föreskrivs det om rätten att bevilja placeringstillstånd innan en tomtindelningsplan har utarbetats. En förutsättning är att den avvikande behandlingsordningen inte försvårar utarbetandet av en tomtindelningsplan. Huruvida så är fallet avgörs i praktiken genom att utlåtande begärs av den tjänsteinnehavare som ansvarar för utarbetandet av tomtindelningsplanen. I de kommuner som tillämpat försökslagen har utlåtandeförfarandet eller motsvarande konsultering konstaterats vara ett lämpligt sätt att säkerställa att arrangemanget fungerar bra. Det föreslås därför att utlåtandeförfarandet föreskrivs i lagen.

Enligt 3 mom. är en förutsättning för att en byggnad ska få tas i bruk att tomten har antecknats i fastighetsregistret. Bestämmelsen främjar klarheten i fastighetssystemet och avses säkerställa att bildandet av en tomt av en preliminär tomt blir gjort. Förslaget är flexiblere i fråga om ordningsföljden i förfarandet än gällande bestämmelse (81 § i MBL) Motsvarande till sitt innehåll mera flexibla bestämmelse i försökslagen (5 § i lagen om försök med förenklade bygg- och planbestämmelser) föreslås bli upphävd i samband med denna lagreform, varför samma regler i fortsättningen ska gälla alla kommuner.

I 4 mom. ingår ett förbud mot att uppföra en ny byggnad i strid med tomtindelningsplanen vilket motsvarar 81 § 1 mom. i gällande markanvändnings- och bygglag. Obetydliga justeringar av gränser i jämförelse med tomtindelningsplanen nämns i bestämmelsen för klarhetens skull som en omständighet som ger rätt att avvika från tomtindelningsplanen när placeringstillstånd för en byggnad beviljas.

Dessutom kan de mindre undantag (221 §) och allmänna undantag (219 §) som är möjliga för byggande även i detta kapitel innebära avvikelser från föreskrivna villkor även på andra sätt och i större utsträckning än vad som i kapitlet föreslås för att åstadkomma flexibilitet.

101 §. Undantag som gäller tredimensionella fastigheter. I paragrafen föreskrivs det på motsvarande sätt som i 81 a § i gällande markanvändnings- och bygglag om inverkan av tredimensionell fastighetsbildning på prövningen av placeringstillstånd och iakttagandet av tomtindelningsplanen. Till sitt sakinnehåll ändras bestämmelsen inte jämfört med den nuvarande. Formuleringen justeras likväl till följd av att försökslagen upphävs samt formuleringarna i andra bestämmelser i kapitlet.

102 §. Kostnaderna för utarbetande av tomtindelningsplanen. I paragrafen föreskrivs i överensstämmelse med 82 § i gällande markanvändnings- och bygglag om kundavgifter för tomtindelningsplaner. En framställning om ändring som gagnar fastighetsägarens enskilda intresse är avgiftsbelagd för den som gör framställningen. Kommunen ska kunna ta ut en handläggningsavgift som uppgår till det genomsnittliga självkostnadsvärdet av tjänsten enligt kommunens taxa-beslut. En egen bestämmelse om taxan föreslås i 3 mom.

I paragrafen utelämnas omnämmandet av fastighetens innehavare eftersom denne inte har en självständig rätt att föreslå att tomtindelningsplanen ska ändras på grundval av det som föreskrivs tidigare i kapitlet. Om bemyndigandet att söka ändring har ordnats genom privaträttsliga rättshandlingar, torde avgiften kunna tas ut av den bemyndigade, om bemyndigandet medger detta.

I avgiftsbestämmelsen utelämnas omnämmandet av utarbetandet av en tomtindelning, eftersom partens rätt att göra en framställning endast gäller ändring av tomtindelningen.

Det föreslås att det i 2 mom. införs en grund för delning av avgiften när beslutet gäller flera ägare. Om framställningen om ändring av tomtindelningsplanen görs gemensamt av flera ägare, delas kostnaderna mellan parterna i proportion till den nytta de får om de inte kommer överens om en annan fördelning.

Avgiften kan tas ut av parterna enligt den nytta de får också när ändringen av tomtindelningsplanen är nödvändig för att upplösa ett samägandeförhållande och samtliga samägare inte är sökande i ärendet. En sådan part i samägandeförhållandet som inte har samtyckt till framställningen om att upplösa samägandeförhållandet kan då mot sin vilja tvingas betala. Till denna del motsvarar innehållet i 2 mom. delvis 209 § i fastighetsbildningslagen.

18 kap. Allmänna områden

103 §. Definitioner. I paragrafen föreskrivs det om de begrepp som används i kapitlet.

Utrustning för infrastruktur är ett nytt begrepp som införs i lagen. Begreppet omfattar alla ledningar, anordningar, konstruktioner och andra motsvarande samhällstekniska strukturer som tjänar lokalsamhället, regionen och riket.

I definitionen av *trafikområde för landsväg* motsvarar begreppet landsväg definitionen i lagen om trafiksystem och landsvägar.

Gatuområde motsvarar gatuområde i gällande lag. Ett gatuområde är ett allmänt område som har anvisats som gatuområde och ska genomföras av kommunen. Det har ansetts nödvändigt att nämna gatuområden skilt bland olika typer av allmänna områden även om de förfaranden och kvalitetskrav som tillämpas vid planeringen av olika allmänna områden har harmoniserats. I fråga om tidpunkten för genomförande av ett gatuområde och innehållskraven för en gatuplan finns det fortfarande i någon mån skillnader i lagstiftningen jämfört med övriga allmänna områden.

Rekreationsområde omfattar parker och andra områden som lämpar sig för rekreation och som i detaljplanen har anvisats som park eller rekreationsområde. Rekreationsområden är, i överensstämmelse med gällande lag, bland annat områden för närrekreation, områden för fritid och turism, områden för idrotts- och rekreationstjänster samt utflykts- och friluftsområden.

Definitionen på *allmänt område* motsvarar definitionen i 83 § i markanvändnings- och bygglagen, dock så att det i förteckningen med exempel nämns också specialområde, farligt område, skyddsområde och vattenområde, som redan utifrån gällande lag har uppfattats som allmänna områden. Specialområden, farliga områden, skyddsområden och vattenområden ingår också i definitionen enligt 2 § i fastighetsbildningslagen där det föreskrivs om hurdana områden som kan antecknas i fastighetsregistret som allmänna områden. Avsikten är att bringa definitionen i samklang med definitionen i 2 § i fastighetsbildningslagen. I fastighetsbildningslagen nämns område för fritid och turism särskilt. De hör till gruppen rekreationsområden, varför de inte nämns särskilt i bestämmelsen trots att de är allmänna områden i detaljplanläggningen.

Enligt fastighetsbildningslagen kan en fastighet antecknas som allmänt område i fastighetsregistret endast om den är i kommunens ägo. Denna begränsning beaktas i den föreslagna lagen. Den definition på allmänt område som föreslås avviker således från 83 § i gällande lag. Enligt förslaget föreskrivs det i definitionen på allmänt område i överensstämmelse med fastighetsbildningslagen att ansvaret för att anlägga området ska bäras av kommunen. I fortsättningen bör det ses till att ett allmänt område som i detaljplanen anvisats som gatuområde, torg, öppen plats,

rekreationsområde, specialområde, farligt område, skyddsområde eller vattenområde är ett område som avses bli anlagt av kommunen. I detaljplaner kan man fortfarande bestämma att områden av motsvarande typ ska anläggas också av andra aktörer, såsom staten eller något annat offentligt samfund, men de ska inte längre vara allmänna områden enligt definitionen. I fastighetsregistret betecknas statens eller församlingarnas motsvarande områden till exempel som områden för begravningsplatser eller andra områden som avskilts för allmänna behov (se Lantmäteriverkets anvisningar för fastighetsregisterföring, 17.12.2015, s. 11, [länk](#)). Inte heller trafikområden för landsväg är enligt den nya terminologin längre en underkategori av allmänna områden.

Anläggande av ett område omfattar enligt definitionen planeringen och byggandet av ett område. Planeringen och byggandet kan innehålla såväl att första gången ta i bruk ett allmänt område för ändamål som står i samklang med detaljplanen som att sanera området samt utföra andra grundläggande förbättringar eller ändra området på något annat sätt i den utsträckning detaljplanen medger.

Begreppet *gatuhållning* i nuvarande markanvändnings- och bygglag används inte i den föreslagna lagen. Däremot används de namn på faser som ingår i livscykeln vid inrättandet av en gata och som använts under begreppet gatuhållning i respektive sammanhang. Till dessa hör till exempel planering, byggande och överlåtelse av en gata för allmänt bruk.

104 §. *Anvisande av trafikområde för landsväg i detaljplanen.* I paragrafen föreskrivs det om att anvisa trafikområden för landsvägar i detaljplanen på motsvarande sätt som i 83 § 4 mom. i gällande markanvändnings- och bygglag. I stället för begreppet led för gång-, cykel- och moppedtrafik används i den föreslagna lagen gångbana och cykelväg.

I 4 § i landsvägslagen är en landsväg en statsägd väg eller en väg som innehas med vägrätt och som har anvisats för allmän trafik och förvaltas av Trafikverket. Landsvägar anläggs i enlighet med lagen om trafiksystem och landsvägar (503/2005).

I paragrafen föreskrivs det liksom i gällande lag att trafikområden för landsvägar kan anvisas för riksvägar, stamvägar och regionala vägar samt för sådana vägar som förbinder dessa eller utgör en fortsättning på dem och som betjänar i huvudsak annan trafik än lokal trafik.

105 §. *Anläggande av ett allmänt område.* I 1 mom. föreskrivs det om kommunens lagstadgade skyldighet att planera och bygga de allmänna områdena i ett detaljplaneområde. Detta ska ske på motsvarande sätt som enligt 84 och 90 § i gällande markanvändnings- och bygglag.

I 2 mom. finns en bestämmelse som motsvarar en bestämmelse i 90 § i gällande markanvändnings- och bygglag om när kommunen ska anlägga ett annat allmänt område än ett gatuområde. Skyldigheten knyts som för närvarande till i vilken grad detaljplanen har genomförts och till kommunens ekonomiska resurser.

I 3 mom. finns det en bestämmelse som motsvarar en bestämmelse i 86 § 1 mom. i gällande markanvändnings- och bygglag om när kommunen ska anlägga en gata. Skyldigheten att genomföra ett gatuområde föreslås på samma sätt som i dag börja flexibelt när den markanvändning som genomförts enligt ett giltigt detaljplanebeslut förutsätter det och kostnaderna för att anlägga gatuområdet står i rimlig proportion till det transportbehov som ska tillgodoses.

I 4 mom. ska det enligt förslaget finnas en bestämmelse om att kommunen inte får anlägga ett allmänt område om den inte har besittningsrätt till området. Likväl föreslås i denna proposition

att kommunen vid behov får äganderätten – och därmed också besittningsrätten – till gatuområden genom expropriation. När inlösningsförrättningen inletts kan kommunen få rätt att på förhand ta området i besittning, varvid området kan börja genomföras i enlighet med detta kapitel.

I 4 mom. används begreppet anlägga i stället för genomföra för att markera att planeringen av gatan om så önskas är möjligt innan besittningsrätten har övergått till kommunen.

Kommunen ska få börja anlägga gatan redan innan den fått besittningsrätten. om områdets innehavare och ägare samtycker till detta. I paragrafen föreslås inte någon bestämmelse som motsvarar 86 § 2 mom. i markanvändnings- och bygglagen, enligt vilken kommunen får börja bygga gatan med ägarens samtycke innan detaljplanen vunnit laga kraft. Bestämmelser om verkställigheten av en detaljplan innan den vunnit laga kraft ingår enligt förslaget i kapitlet om ändringsökande, och där ingår inte längre någon bestämmelse om ägarens samtycke.

106 §. Utrustning för infrastruktur på ett allmänt område. I 1 mom. ska det enligt förslaget ingå en bestämmelse som styr byggande i parkområden och områden för närrekreation. Den motsvarar delvis bestämmelsen om byggande i en park eller i ett område för närrekreation i 47 § i markanvändnings- och byggförordningen. Det har ansetts ändamålsenligt att skydda parker och områden för närrekreation för annat byggande än mindre konstruktioner som lämpar sig för områdets syfte, om inte något annat anvisats i detaljplanen. Det är således fortfarande möjligt att anvisa byggande i parker och andra rekreativsområden. Enligt förslaget ska paragrafen behållas och flyttas från förordningen till den nya lagen.

I 2 mom. föreskrivs det på motsvarande sätt som enligt 83 och 84 § i gällande markanvändnings- och bygglag om kommunens uppgift att se till att ledningar, utrustning och strukturer som finns under och ovan mark i ett gatuområde är kompatibel. I momentet föreskrivs det också om en samordningsuppgift som gäller utrustning för infrastruktur i andra allmänna områden. Ordalydelsen i momentet ska enligt förslaget göras klarare jämfört med den nuvarande, och i början av momentet finns en informativ hänvisning till annan lagstiftning som grund för rätten att placera utrustningen. Tredje parts rätt att placera ledningar eller andra strukturer i ett gatuområde eller ett annat allmänt område kan till exempel grunda sig på servitut eller annan rätt att vidta tvångsåtgärder som stiftats genom ett avtal eller en annan lag. Begreppet område innefattar en vertikal dimension. I definitionsparagrafen i början av lagen ska det ingå en punkt om begreppet område där detta klargörs. Sålunda finns det inte något behov att i detta kapitel föreskriva om att begreppet gatuområde innefattar delar under och ovan mark.

I 3 mom. föreskrivs det om kommunens rätt att för sin samordningsuppgift få information om utrustning för infrastruktur som finns i allmänna områden av konstruktionernas ägare och innehavare. Denna information ska i fortsättningen lämnas elektroniskt. I 4 mom. ska det dessutom ingå ett bemyndigande att utfärda förordning om att få information. Med stöd av bestämmelsen kan man vid behov utfärda en bestämmelse som motsvarar 45 § i gällande markanvändnings- och byggförordning om kommunens rätt att ha kartor och register. Genom övergångsbestämmelser ska det dessutom föreskrivas att rätt ägare och innehavare av utrustning för infrastruktur har rätt att lämna informationen till kommunen skriftligt eller elektroniskt tills en eventuell förordning av miljöministeriet om en standardiserad form och ett standardiserat presentationsätt för informationsmodellen eller den maskinläsbara informationen har trätt i kraft.

Bestämmelser om kommunens möjlighet att överföra uppgifter som den ansvarar för till andra aktörer finns i 2 kap. i den kommunallag som trädde i kraft 2015, varför den nuvarande kompetensbestämmelsen i 84 § i markanvändnings- och bygglagen är obehövlig och kan utelämnas.

Bestämmelser om kommunernas och fastighetsägarnas skyldighet att ombesörja underhållet och renhållningen av gator finns i lagen om underhåll och renhållning av gator och vissa allmänna områden (669/1978). Den informativa hänvisningen till detta i nuvarande lag ska enligt förslaget inte ingå i den nya lagen.

107 §. Kvalitetskrav på och planering av ett allmänt område (85 och 90 §). I 1 mom. föreskrivs det om detaljplanens styreffekt när ett allmänt område planeras och anläggs. Bestämmelsen motsvarar 85 § i gällande markanvändnings- och bygglag om kravet att planera och bygga en gata så att den passar in i sin omgivning enligt detaljplanen. Eftersom en plan verkställer en detaljplan och när planen rätt detaljerat styr områdesanvändningen, ersätts i den föreslagna lagen uttrycket detaljplanen tjänar till ledning med ska detaljplanen iaktas när det handlar om detaljplanens inverkan på planen för ett allmänt område.

I 1 mom. föreskrivs det också om rätten att i ringa grad avvika från detaljplanen. En sådan avvikelse ska vara möjlig endast om den behövs på grund av de krav och målsättningar som anges i 2 mom. Med ringa grad avses att avvikelser från detaljplanen är obetydlig till sin karaktär och att det är fråga om så få avvikelser att ändringen som helhet betraktas som ringa till sin natur. En ringa avvikelse från detaljplanen motsvarar på idéplanet den möjlighet att i ringa grad avvika från detaljplanen i samband med bygglov som anges i den föreslagna lagen. Möjligheten att i ringa grad avvika från detaljplanen när ett allmänt område genomförs ska gälla såväl planeringen som anläggandet av området.

Bestämmelsen om avvikelse bidrar med behövlig flexibilitet i situationer där man i den preciserande planeringsfasen upptäcker exempelvis att en bestämmelse eller beteckning i detaljplanen gör det svårare att genomföra området enligt målen för detaljplanen. Det samma gäller om en föreslagen lösning på goda grunder kan anses mera välfungerande och säker med hänsyn till målen för detaljplanen och lagens krav. Dessutom kan exempelvis naturvärden kräva avvikelse från den anvisade lösningen i sådana fall där man efter att planen utarbetats upptäcker arter som ska skyddas enligt 10 kap. i naturvårdslagen.

I 2 mom. föreskrivs det om innehållskrav för planering och byggande. Innehållskraven gäller också byggande utan plan. Innehållskraven uttrycks i allmänna ordalag, och absoluta är kraven på funktion, säkerhet, sundhet och trivsel och att det allmänna området passar in i sin omgivning. Uttrycken är allmänt hållna såsom annanstans i den föreslagna lagen. Kraven ska i praktiken tolkas enligt områdets avsedda användning och andra förhållanden förutsatt att bemyndigandet att utfärda förordningar i slutet av paragrafen inte används för att ställa utförligare krav. I annat fall ska dessa krav också beaktas.

I 2 mom. föreskrivs det också om krav som ska beaktas i den mån det är möjligt. Formuleringen ska vara flexibel på så sätt att kommunen efter prövning också kan komma fram till att dessa faktorer inte kan beaktas i ett visst område. Genom dessa krav uttrycks mera allmänna mål som är viktiga i all användning av miljön såsom ett koldioxidsnålt samhälle och naturens mångfald. Kommunen ska när den planerar området bedöma möjligheten att främja dessa mål vare sig det utmynnar i att de främjas eller ej i ett visst objekt. Bedömningen innebär inte att separata utredningar måste utarbetas, utan den utgörs av den prövning som sker i samband med beredningen av ärendet när myndigheten utreder det i enlighet med 6 kap. i förvaltningslagen och dokumenterar motiveringarna till sitt avgörande i enlighet med 7 kap. i förvaltningslagen.

På motsvarande sätt som i 85 och 90 § i markanvändnings- och bygglagen föreskrivs det i 3 mom. om kommunens skyldighet att innan ett allmänt område byggs utarbeta och godkänna en plan för byggandet. Till skillnad från gällande lag föreslås i 3 mom. en bestämmelse genom vilken det möjliggörs att området anläggs också utan plan, om byggandet endast har en ringa

inverkan på miljön. Inverkan kan anses ringa när byggandet är småskaligt. Småskaligt byggande kan till exempel vara nybyggnad i liten omfattning eller också mera omfattande byggande om det handlar om att renovera och fräscha upp ett redan anlagt område. När det bedöms om inverkan är ringa ska hänsyn tas till den nuvarande och planerade användningen av området och dess omgivning. Om användningen av området efter byggandet inte nämnvärt förändras jämfört med läget innan och byggandet inte förändrar områdets karaktär behöver en plan inte utarbetas på grund av deltagandet. Om området redan används aktivt och det planerade byggandet förhindrar att en redan etablerad användning fortsätter, ska byggandet i allmänhet anses ha en inverkan på användningen av området och på miljön som är större än ringa. Det förutsätter då en plan med tillhörande växelverkan.

Huruvida en plan på grund av åtgärdens ringa inverkan inte behöver utarbetas ska bedömas med hänsyn till om åtgärden är av sådan karaktär att invånarna i omgivningen eller andra intressenter skulle kunna ha intresse av att få inflytande över hur genomförandet ska ske. När detta bedöms ska det beaktas hur detaljerat det har bestämts om användningen av området i detaljplanen och huruvida den planerade åtgärden har beaktats redan i detaljplanen.

Någon plan ska enligt 3 mom. inte heller behöva utarbetas om det allmänna området inte är avsett för allmänt bruk. Till de områden som i regel inte är avsedda för allmänt bruk hör till exempel farliga områden, specialområden och skyddsområden längs trafikleder som enligt detaljplanen ska bevaras som grönområden. Den som genomför området ska fallspecifikt bedöma om området ska användas av allmänheten och om åtgärden är av sådan karaktär att invånarna i omgivningen eller andra som berörs har intresse av att inverka på hur området genomförs. Även övriga eventuella förvaltningsförfaranden som genomförandet av området eventuellt kräver kan beaktas i bedömningen. I fråga om dessa områden kan man alltid utarbeta en plan om det anses nödvändigt i kommunen. Detaljplanen ska tjäna till ledning för byggandet också i dessa områden även när ingen plan görs upp.

I 4 mom. ska det ingå ett bemyndigande att utfärda förordning om de krav som avses i 2 mom. Genom förordning ska man kunna precisera kraven på liknande sätt som genom byggbestämmelserna till exempel genom att föreskriva om kvalitetsstandarder för tillgänglighet eller dimensioneringskrav för konstruktioner. Eftersom en förordning bara kan precisera paragrafen och eftersom den huvudprincip som uttrycks genom bestämmelsen är att kravet på tillgänglighet ska beaktas i möjligaste mån, kan den inte användas för att kräva till exempel att alla områden anläggs så att de blir tillgängliga. Genom förordningar kan man likväl skapa regler för hurdana lösningar eller konstruktioner som åtminstone ska anses uppfylla de krav och mål som anges i 2 mom.

108 §. Innehållet i planen samt redogörelse. Paragrafen motsvarar bestämmelserna om planens innehåll i 85 och 90 § i markanvändnings- och bygglagen och i 41 och 46 § i markanvändnings- och byggförordningen. I paragrafen föreskrivs det vad som ska presenteras i planen. Dessutom ska där som nytt element föreskrivas om den redogörelse som ska fogas till planen för ett allmänt område.

Paragrafens 1 mom. gäller planer för alla allmänna områden. Enlig 1 mom. ska det i planen på ett sätt som är begripligt för intressenterna anges vad som byggs i området och vad för slags användning som planeras för de olika delarna av området samt hur de passar in enligt detaljplanen och den befintliga miljön i området. Vid behov ska det i den redogörelse som fogas till planen ingå skriftliga motiveringar om hur det som byggs och den planerade användningen kommer att passa in i miljön i enlighet med detaljplanen.

Vad gäller gator finns i 2 mom. en förteckning över uppgifter som åtminstone ska ingå i planen och som i dag ingår i förordningen. Likaså föreskrivs det i fråga om andra allmänna områden i 3 mom. att åtminstone placeringen inom området för konstruktioner av permanent natur och olika anordningar ska presenteras i planen.

I 4 mom. anges en skyldighet att motivera beslutet. Grunderna för beslutet inklusive motiveringar ska presenteras i den redogörelse som fogas till planen för att de ska vara lätta att hitta och använda alltid när det finns behov att tolka planen medan området byggs eller senare när det renoveras. I redogörelsen ska informationen presenteras på ett sådant sätt och i den omfattning som det planerade områdets karaktär och betydelse förutsätter. De motiveringar och tolkningar av planen som presenteras i redogörelsen ska främja Intressenternas möjlighet att förstå de lösningar som anges i planen.

I 5 mom. finns ett bemyndigande att utfärda förordning som gör det möjligt att vid behov föreskriva närmare om vilken information om ska presenteras i planerna. Eftersom det huvudsakliga innehållet i planerna enligt förslaget ska lyftas från förordningen till lagnivå, är det inte meningen att bemyndigandet ska användas annat än om det senare när lagen tillämpas visar sig vara nödvändigt.

109 §. Utformning av planen. Planer för allmänna områden presenteras i dag med bilder, och så ska det också vara i fortsättningen trots övergången till elektronisk form. Kravet är en informationsmodell eller ett annat standardiserat maskinläsbart dataformat.

Innan miljöministeriet har utfärdat förordningen om en standardiserad form med eventuella övergångstider för ibruktagandet, ska planen liksom i dag kunna presenteras skriftligt och som en elektronisk fil av pdf-typ. Genom övergångsbestämmelser ska ministeriet se till att kommunerna har möjlighet att utarbeta planer för allmänna områden elektroniskt tills en exaktare reglering om en informationsmodell eller ett annat standardiserat framställningssätt kan verkställas.

110 §. Växelverkan när planer för allmänna områden bereds. Paragrafen motsvarar till sina principer bestämmelserna i 85 och 62 § i gällande markanvändnings- och bygglag och 42 och 46 § i gällande markanvändnings- och byggförordning om att ordna hörande och annan växelverkan när planen utarbetas. I planen föreskrivs det om växelverkan i en tidig fas av planeringen.

I 1 mom. föreskrivs det om myndighetens principiella skyldighet att ordna växelverkan på behörigt sätt. Bestämmelsen ska inte tolkas fristående, utan den uttrycker målen för växelverkan och fungerar som fond när de exaktare bestämmelserna om växelverkan tolkas.

I 2 mom. föreskrivs det om att informera om att ett planärende har inletts. Kommunen ska alltid informera om att ärendet inletts när planen utarbetas oavsett om planen kräver växelverkan i en tidig fas enligt vad som föreskrivs senare i paragrafen.

I 3 mom. föreskrivs det om växelverkan i en tidig fas av planeringen. Förfarandet med växelverkan i en tidig fas bör följas när det behövs på grund av storleken på området som planeras eller innehållet i planen eller därför att planeringen bedöms få betydande konsekvenser. Detta motsvarar den fas som vid planläggning kallas ärendets beredningsskede till skillnad från förslagsskedet.

Växelverkan i en tidig fas behöver ordnas bara vid betydande projekt. I sedvanliga projekt med ringa inverkan som gäller byggande i ett litet område kan planeringen avancera direkt till för-

slagsskedet. Om de betydande lösningarna vid genomförandet av området till exempel har bestämts redan i detaljplanen eller användningen av området har klargjorts tillräckligt i anslutning till detaljplanen, finns det inte orsak att på nytt be om synpunkter på lösningarna i den tidiga fasen. Ingenting hindrar naturligtvis heller då att växelverkan i ärenden som ska avgöras ordnas effektivare och i större omfattning än minimikravet i lagen förutsätter.

När kommunen informerar om de utgångspunkter och mål för planeringen som nämns i 3 mom. ska den vid behov föra fram alternativa sätt att nå målen och vilka konsekvenser varje alternativ har. Möjligheten att genomföra området på olika sätt beror på omständigheterna och detaljplanen för området, varför det inte alltid är nödvändigt att presentera alternativ.

Myndigheten har möjlighet att i sina förfaranden kombinera olika förvaltningsärenden om det gagnar dem som saken gäller och leder till ett klart beslutsförfarande (se 7, 10 och 25 § i förvaltningslagen). Gatuplaner utarbetas och växelverkan om dem sker ibland samtidigt med en trafikplan eller någon annan plan som inte regleras i denna lag. Den sista meningen i 3 mom. innebär att denna möjlighet beaktas och tillåts.

I 4 § föreskrivs det om delgivning av meddelanden och dokument i samband med växelverkan genom en hänvisning till förfarandet med offentlig delgivning enligt förvaltningslagen. Dessutom ska kommunen enligt behov överväga kompletterande sätt att informera, och det föreskrivs därför om en skyldighet att använda effektivare kompletterande metoder för att informera.

Myndigheternas rätt att lämna kompletterande information elektroniskt för att effektivisera växelverkan regleras i kapitlet om särskilda bestämmelser i lagen. Enligt detta har myndigheten rätt att, trots det som föreskrivs om partens samtycke i lagen om elektronisk kommunikation i myndigheternas verksamhet, på eget initiativ lämna kompletterande information elektroniskt, om myndigheten har tillgång till personens elektroniska kontaktuppgifter.

111 §. Framläggande av förslag till plan. Paragrafen motsvarar bestämmelsen om hörande i förslagsskedet i 43 och 46 § i gällande markanvändnings- och byggförordning.

I 1 mom. föreskrivs det om skyldigheten att ge intressenterna tillfälle att framställa anmärkning mot förslaget till plan. En plan för ett allmänt område ska hållas offentligt framlagd under minst 14 dagar under vilka intressenterna ska ha rätt att framställa anmärkning mot förslaget.

Enligt 2 mom. ska kommunen informera ägarna och innehavarna av de fastigheter som gränsar till det område som planeringen omfattar om att förslaget är framlagt. Informationen ska lämnas rågrannarna genom vanlig delgivning. Om det finns fler än trettio ägare och innehavare av fastigheter som ska informeras, kan offentlig delgivning användas i stället för vanlig delgivning. Om det med beaktande av planens karaktär och konsekvenser anses att det finns också andra intressenter än ägarna och innehavarna till fastigheter som gränsar till det område som planeringen omfattar eller om alla sådana rågrannar inte är kända, ska delgivningen alltid ske också genom offentlig delgivning.

I 3 mom. föreskrivs det om kommunens skyldighet att till dem som framställt anmärkning lämna ett motiverat ställningstagande till anmärkningen. Kommunen ska lämna sitt ställningstagande i fråga om de anmärkningar där detta uttryckligen begärts. Kommunen kan framlägga sin ståndpunkt till exempel i den redogörelse som bifogas planen. Bestämmelsen är ny men motsvarar 67 § om områdesanvändning med undantag av att det i bestämmelsen föreskrivs precisare att kommunen ska lämna motiverade ställningstaganden med anledning av de anmärkningar där ställningstagande har begärts och att ställningstagandena kan lämnas i redogörelsen. Ställningstagandena kan läggas fram enligt ämnesområde eller på ett annat ändamålsenligt sätt. Principen

om att minimera behandlingen av personuppgifter och skyddet för sekretessbelagda uppgifter ska alltid beaktas i tillräcklig utsträckning när man utarbetar en sådan redogörelse som ska offentliggöras på webben och vara tillgänglig för allmänheten under lång tid.

112 §. *Utarbetande av planen i ett gemensamt förfarande.* Paragrafen är ny. Den motsvarar bestämmelsen om utarbetande och godkännande av tomtindelning och detaljplan i gemensamt förfarande.

I 1 mom. föreskrivs det om möjligheten att utarbeta detaljplanen och planen för allmänt område i ett gemensamt förfarande. Syftet med bestämmelsen är att göra det möjligt att vid behov påskynda genomförandet av ett område som ska planläggas genom att samordna förvaltningsprocesser och driva dem samtidigt i stället för efter varandra, vilket är det normala.

I momentet föreskrivs det om att anpassa planen för ett allmänt område efter en detaljplan som utarbetas samtidigt. När en plan för ett allmänt område utarbetas samtidigt med detaljplanen kan det inte ske enligt gällande detaljplan, utan planen för det allmänna området bör anpassas efter den detaljplan som utarbetas samtidigt. Kravet att planerna inte ska stå i konflikt med varandra ska uppfyllas under beredningen genom att dokumenten till sitt innehåll anpassas efter varandra under beredningen. Anpassningen görs medan dokumenten utarbetas. Det ska då i olika skeden bland annat ses till att PDF ett eventuellt utkast och ett förslag till plan för ett allmänt område som läggs fram offentligt är anpassade efter motsvarande utkast och förslag till detaljplan som utarbetas samtidigt. I praktiken ska de tjänsteinnehavare som bereder ärendet se till att slutresultaten är förenliga med varandra.

I 2 mom. föreskrivs det om de procedurbestämmelser som ska iakttas. Vid det gemensamma förfarandet tillämpas inte 110 och 111 §, utan i stället tillämpas det förfarande som föreskrivs om inledning av ett detaljplaneärende samt växelverkan, beslutsfattande och ändringssökande i ärendet. Även de eventuella delegeringar av beslutsfattande som kommunen har genomfört enligt sin förvaltningsstadga och instruktion i fråga om godkännande av detaljplaner ska i regel gälla planer för allmänna områden som godkänns genom samma beslut om kommunen inte beslutat annat när den organiserat sin förvaltning och delegerat uppgifter. Eftersom besvärsvägen är kommunalbesvär upphäver fullföljdsdomstolen i regel beslutet i dess helhet – såväl i fråga om detaljplanen som i fråga om planen för allmänt område – om beslutet under besvärprocessen visar sig vara felaktigt i något avseende och det inte är möjligt att upphäva beslutet partiellt med stöd av de allmänna reglerna för förvaltningsprocessen.

I programmet för deltagande och bedömning för en detaljplan ska det nämnas om en plan för allmänt område utarbetas samtidigt i gemensamt förfarande. Om behovet att utarbeta planen för ett allmänt område i samband med detaljplanen framkommer först efter det att programmet för deltagande och bedömning har offentliggjorts, avgör bestämmelserna om uppdatering av programmet annanstans i lagen samt ärendets karaktär om programmet behöver uppdateras med anledning av detta. Ett eventuellt utkast och förslag till plan för allmänt område ska i ett gemensamt förfarande i regel vara offentligt framlagt samtidigt med motsvarande utkast och förslag till detaljplan.

I det gemensamma förfarandet tillämpas dessutom bestämmelserna om att söka ändring i och verkställa detaljplanebeslut, eftersom de också i detta fall är en del av det förfarande som ska iakttas när detaljplanen behandlas. Bestämmelsen om vilka som får anföra besvär ska likväl inte anses ingå bland sådana procedurbestämmelser där rättigheterna bestäms annorlunda än vad som uttryckligen föreskrivs om dem i kapitlet om ändringssökande.

Behörighetskrav för den som utarbetar gatuplaner anges inte i lagen, och det gemensamma förfarandet medför inga ändringar i detta avseende. Planen för allmänna områden är inte en organisk del av detaljplanen utan ett självständigt avgörande av ett ärende i en egen informationsmodell eller ett annat separat elektroniskt dokument även när den utarbetas tillsammans med detaljplanen och beslutet om godkännande är gemensamt.

Om en plan för ett allmänt område som utarbetats tillsammans med detaljplanen senare ändras skilt för sig, fungerar detaljplanen på normalt sätt som rättesnöre.

113 §. *Ändring av planen.* Paragrafen motsvarar bestämmelserna om det förfarande som ska iakttas vid ändring av planen i 98 § i gällande markanvändnings- och byggförordning. Planen för ett allmänt område kan ändras på så sätt att man utarbetar och godkänner en ny plan som helt eller delvis ersätter gällande plan. När planen ändras delvis ska det tydligt anges till vilka delar den nya planen ersätter den gällande. På ändringen av planen tillämpas bestämmelserna i detta kapitel när det gäller såväl beslutsprövningens förutsättningar som förfarandet.

114 §. *Upplåtelse av ett allmänt område för allmänt bruk.* Paragrafen motsvarar bestämmelserna i 86 och 87 § i gällande markanvändnings- och bygglag om kommunens skyldighet att upplåta en gata för allmänt bruk genom ett gatuhållningsbeslut. I praktiken kan kommunen bestämma hur lång gata eller del av gata som upplåts för allmänt bruk åt gången, men lösningen ska vara ändamålsenlig. När en gata är byggd ska kommunen upplåta den för allmänt bruk.

I 1 mom. ska det beaktas att även om ibruktagandet i allmänhet föregås av byggande, kan det i området ibland finnas en tidigare byggd färdled som tillgodoser det transportbehov som den genomförda markanvändningen medför. Då finns det inte behov av att bygga mera innan gatuhållningsbeslutet fattats, utan gatan kan upplåtas för allmänt bruk utan planering och det mera omfattande deltagande som sammanhänger med planering.

En gata får inte upplåtas för allmänt bruk innan kommunen fått besittnings- och äganderätt till området. Bestämmelsen om besittningsrätt som förutsättning för gatuhållningsbeslut behövs bland annat för att säkerställa att nedläggning av enskilda vägar genom gatuhållningsbeslut enligt 13 § i lagen om enskilda vägar inte sker om kommunen inte har besittnings- och äganderätt till området.

Kommunens skyldighet att fatta beslut om att upplåta gatan för allmänt bruk (gatuhållningsbeslut) anges i 2 mom. och i 3 mom. föreskrivs det om delgivning av beslutet. Det föreslås att termen gatuhållningsbeslut som används i gällande lag ska användas när man talar om att upplåta en gata för allmänt bruk.

I 3 mom. föreskrivs exakt vilken dag en gata ska upplåtas för allmänt bruk och att de skyldigheter som avses i lagen om underhåll och renhållning av gator och vissa allmänna områden inträder vid samma tidpunkt. Information om att skyldigheten inträder och om dess innehåll ska utan dröjsmål per brev eller elektroniskt lämnas till ägarna och innehavarna av de fastigheter som ligger utmed gatan enligt vilka kontaktuppgifter kommunen har tillgång till och vad som är det mest ändamålsenliga sättet att informera. Bestämmelser om denna skyldighet att informera finns i 4 mom.

I 5 mom. föreskrivs det som ny fråga om att upplåta parker och andra motsvarande allmänna områden för allmänt bruk genom beslut på motsvarande sätt som i fråga om gator. Dessutom föreskrivs i 6 mom. om att fatta beslut i frågan och om att informera om beslutet offentligt genom kommunalt tillkännagivande. I praktiken innebär beslutet också att kommunen tillåter att ett torg, en öppen plats, en park, planteringar eller ett annat jämförbart allmänt område tas i

bruk för det ändamål som anvisas i detaljplanen på det sätt som avses i 2 § i lagen om underhåll och renhållning av gator och vissa allmänna områden.

Dessutom föreskrivs det annanstans i lagen om att lämna information om beslut till informationssystemet för den byggda miljön.

115 §. *Ändring av landsväg till gata genom gatuhållningsbeslut.* Paragrafen motsvarar 86 a § om ändring av landsväg till gata i gällande markanvändnings- och bygglag. I paragrafen görs behövliga ändringar enligt vilka tidpunkten då landsväg upphör är knuten till den utsatta dagen i gatuhållningsbeslutet eller den dag då delfäendet anses ha skett.

Bestämmelser om upphörande av enskild väg och ändring till gata genom gatuhållningsbeslut finns i 13 § i lagen om enskilda vägar (560/2018).

I paragrafen ingår en ny bestämmelse om kommunens skyldighet att lämna information om ett gatuhållningsbeslut till väghållaren. I praktiken kommer informationen i framtiden att kunna lämnas automatiserat via informationssystemet för den byggda miljön.

116 §. *Beslut om indragning av gata.* Paragrafen motsvarar bestämmelsen om kommunens rätt att besluta om att upphöra med gatuhållningen i 86 § 4 mom. i gällande markanvändnings- och bygglag. Det föreslås likväl att bestämmelsen preciseras så att eventuella intressenters rättigheter blir beaktade i tillräcklig utsträckning innan beslutet fattas och så att förändringarna i rättsläget behandlas tillräckligt tydligt.

I 1 mom. anges de villkor under vilka en gata kan dras in. Det första villkoret handlar om att gatan har blivit onödig därför att användningen har minskat och det andra handlar om att en ersättande färdväg har ordnats eller att det i stället för gatan på samma plats har uppstått en ny färdled och gatan därför har blivit onödig.

I 2 mom. finns en bestämmelse om att höra parter och delge beslutet. I övrigt ska behandlingen av ärendet ske enligt förvaltningslagen. I de särskilda bestämmelserna ska det ingå närmare reglering om när kommunen kan använda elektronisk kommunikation för att lämna kompletterande information.

I 3 mom. finns en bestämmelse om att de skyldigheter som avses i lagen om underhåll och renhållning av gator och vissa allmänna områden upphör på utsatt dag och en bestämmelse om att rätten till allmänt bruk av gatan upphör samma dag.

117 §. *Tomtanslutning och infartsväg till en byggplats.* Paragrafen motsvarar 88 § om tomtanslutning i gällande markanvändnings- och bygglag.

I 1 mom. föreskrivs det om fastighetsägarens kostnadsansvar vid byggandet av en egen tomtanslutning, i 2 mom. om fastighetsägarens skyldighet att ordna en infartsväg till sin byggplats och i 3 mom. om rätten att för byggandet av en infartsväg använda ett gatuområde eller annat lämpligt område som tillhör kommunen.

118 §. *Flyttning av utrustning för infrastruktur som finns på ett allmänt område.* Paragrafen motsvarar den gällande lagens 89 § om flyttning av ledningar, anordningar och konstruktioner som finns på ett allmänt område till en lämpligare plats när omständigheterna förändras. Tillämpningsområdet för paragrafens 1 mom. preciseras så att både ursprungsområdet och målom-

rådet ska innehas av kommunen. Preciseringsen behövs eftersom allmänt område avser ett område som i detaljplanen anvisats som sådant och som också kan vara i privat ägo innan planen genomförs, och avsikten är inte att paragrafens tillämpningsområde ska vara så omfattande.

Det föreslås att de grunder för kostnadsansvar som anges i 2 mom. preciseras i viss mån jämfört med nuläget.

Vid bedömningen av skäligheten beaktas placeringens bakgrund och omständigheter samt egenskaperna hos utrustningen för infrastruktur, såsom utrustningens typ, storlek, uppgift, ålder och tekniska skick. Likaså beaktas ändringsbehovet och kostnadernas skälighet för de olika parterna enligt omständigheterna i fallet i fråga. Som en del av skälighetsbedömningen beaktas också principen om skydd för berättigade förväntningar (6 § i förvaltningslagen).

Vid behov ska den reglering med stöd av vilken utrustningen har placerats på området beaktas. Ett beslut om placering som grundar sig på någon annan lag kan innehålla villkor om flyttningen. Dessutom kan annan lagstiftning innehålla egna förfaranden som används när behov av flyttning uppkommer och som med beaktande av fallets art kan vara primära i förhållande till denna bestämmelse.

I fråga om överenskommelse anges det på lagnivå mer exakt än tidigare att också överenskommelser är bundna av det allmänna kravet på skälighet, vilket är ett krav när man kommer överens om grunderna från fall till fall.

19 kap. **Dagvatten**

119 §. Tillämpningsområde. Paragrafen motsvarar 103 a § i gällande markanvändnings- och bygglag. Där föreskrivs att kapitlet ska tillämpas på hantering vatten som ansamlas i bebyggda områden.

Dräneringsvatten från grunder leds i allmänhet in i fastighetens dagvattensystem eller till en annan utloppsplats. Behoven i fråga om hantering av dräneringsvattnet jämföras ofta med de behov som gäller dagvattenhantering, eftersom kommunens dagvattensystem också används för att leda bort dräneringsvattnet från byggnaders grunder från tomterna.

Den jämföring av anställning dräneringsvatten från grunder med dagvatten som föreskrivs i paragrafen gäller tillämpningen av det aktuella kapitlet. Annanstans i lagstiftningen kan begreppen användas på annat sätt, vilket alltid måste beaktas när lagarna tillämpas. I varje regelverk används begreppen så att de främjar syftena med just det regelverket. Om det i reglering på lägre nivå som verkställer lagen behöver anges avvikande eller exaktare definitioner än i den föreslagna lagen är också detta möjligt. Om lagstiftning på lägre nivå inte innehåller definitioner av begreppen, får det antas att samma definitioner används som i den lag med stöd av vilken bestämmelsen har utfärdats. Om det till exempel i en förordning som utfärdas med stöd av 125 § finns behov att föreskriva om det dräneringsvatten från husgrunder som avses i denna paragraf separat och på annat sätt än om dagvatten som samlas upp från tak, kan man trots denna paragraf i den författningen använda begreppet.

120 §. Definitioner. Paragrafen motsvarar 103 b § i gällande markanvändnings- och bygglag.

Beroende på hydrologin, terrängen och markanvändningen kan kommunens dagvattensystem till exempel bestå av öppna diken, konstruktioner för fördröjning, kvarhållande och infiltrering av dagvatten samt avrinningsvägar. Också kommunens rövavlopp inräknas i kommunens dagvattensystem, om de inte är delar av vattentjänstverkets avlopps nät för dagvatten som avses i

17 a § i lagen om vattentjänster. Fastighetsvisa dagvattensystem för att leda bort dagvatten, med tillhörande anordningar och konstruktioner, avses inte ingå i kommunens dagvattensystem.

Enligt 3 punkten i paragrafen är verkningsområdet för kommunens dagvattensystem det område inom vilket fastigheterna betjänas av kommunens dagvattensystem. Dagvattensystemet betjänar direkt de bebyggda fastigheter vars dagvattnet leds in i systemet och indirekt de bebyggda fastigheter vars dagvatten inte leds in i systemet men som har möjlighet att ansluta sig till det. Kommunens dagvattensystem betjänar också fastigheter i allmänna områden när det används för hantering av dagvatten från allmänna områden, såsom parker och gatuområden.

121 §. *Allmänna mål för dagvattenhanteringen och anpassningen till klimatförändringen.* Paragrafen motsvarar 103 c § i gällande markanvändnings- och bygglag. Målen ska beaktas bland annat vid planering av områdesanvändningen enligt denna lag.

I 1 mom. 2 punkten anges målet att infiltrera och fördröja dagvattnet på den plats där det ansamlas. Med hjälp av målet vill man minska mängden dagvatten som rinner bort från ansamlingsplatsen. Infiltrering och fördröjning av dagvatten på fastigheterna i den mån det är möjligt minskar behovet av kommunens dagvattenkonstruktioner och anordningar samt kostnaderna för dem. Infiltrering och fördröjning av dagvattnet på den plats där det ansamlas är vanligen den bästa lösningen också när man tar hänsyn till miljön och tillvaratagandet av dagvatten. Den hindrar tillsammans brädning i avlopps nätet och behovet av förbiledning vid anläggningar där avloppsvatten behandlas.

I 4 punkten främjas målet att inte leda in dagvatten i spillvattenavlopp. Kommunen har möjlighet att upphöra att leda in dagvatten och spillvatten i kombinerade avlopp till exempel vid grundlig reparation av avlopp.

Paragrafen ändras i jämförelse med gällande paragraf genom att behovet att beakta klimatförändringen betonas starkare än för närvarande. De förändringar i klimatet som pågår väntas göra extremt väder vanligare, bland dem störtregn, och därmed också öka tidvis ansamling av stora mängder dagvatten och den översvämningsrisk som detta medför.

I det nya 2 mom. finns en bestämmelse om att begränsa klimatförändringen och bereda sig på de konsekvenser som klimatförändringen medför med tanke på dagvattenhanteringen. Bestämmelsen tillämpas enligt förslaget i allt beslutsfattande enligt detta kapitel. Till sin karaktär är den en bestämmelse som uttrycker en princip, och den ska beaktas vid sidan av övriga grunder som styr prövningen i varje tillämpningssituation. Bestämmelsen styr särskilt de kommuner vars uppgift det är att ordna dagvattenhanteringen i detaljplaneområden. Detaljerade bestämmelser om dagvattenhanteringen på enskilda fastigheter ges genom byggbestämmelser, varvid det finns mindre utrymme för att tillämpa principen i prövningen.

En bestämmelse om att beakta klimatförändringen i planläggningen och byggandet finns i 1 kapitlet. Bestämmelsen i denna paragraf kompletterar bestämmelsen i 1 kap. i fråga om dagvattnet.

122 §. *Dagvattenhantering på fastigheter.* Paragrafen motsvarar 103 e § i gällande markanvändnings- och bygglag om vars och ens skyldighet att sköta dagvattenhanteringen på sin fastighet. Dagvattenhanteringen omfattar byggande och underhåll av fastighetens dagvattensystem med beaktande av de allmänna mål för dagvattenhanteringen som anges i det aktuella kapitlet.

Paragrafen kompletteras med en precisering som beskriver ansvarsfördelningen mellan ägaren och innehavaren. Ansvarsfördelningen bestäms på grundval av lagstiftningen eller ett avtal. Primärt ansvarar ägaren för sin fastighet, men de lagar som gäller besittningsrätten till fastigheten och anknyter till arrendering eller andra grunder samt avtal mellan ägaren och innehavaren kan inverka på ansvarsfördelningen.

123 §. Bortledning av dagvatten från fastigheter. Paragrafen motsvarar 103 f § i gällande markanvändnings- och bygglag. Till 1 mom. fogas likväl en precisering om skyldigheten att ansluta sig enligt vilken skyldigheten för skälighetens skull beror på om kommunen har ett dagvattensystem i närheten av fastigheten. En befrielse från skyldigheten att ansluta sig upphäver inte den skyldighet att sörja för behörig dränering av en bebyggd fastighet som föreskrivs annanstans i lagen. Den inverkar inte heller på skyldigheten att se till att ändring av det naturliga vattenflödet inte orsakar betydande olägenhet för grannarna.

När villkoren i 1 mom. är uppfyllda behöver ägaren inte ansöka om befrielse. De villkor som nämns i momentet är alternativa.

Fastighetsvisa lösningar för dagvattenhantering genomförs oftast i samband med att fastigheten bebyggs. Vid byggande iakttas även vad som någon annanstans i lag föreskrivs om uppförande av byggnader, anläggning av områden och hantering av vatten som ansamlas på fastigheter.

Till grunderna för befrielse i 2 mom. läggs enligt förslaget en grund som handlar om skälighet. Kommunen kan som tidigare enligt prövning bevilja befrielse alltid när dagvattnet hanteras på lämpligt sätt genom andra åtgärder. Befrielse ska alltid beviljas om villkoret om lämplig dagvattenhantering uppfylls och anslutning till kommunens system skulle bli oskäligt dyrt för fastigheten. Oskäligheten kan enligt situationen uppskattas såväl i form av ett penningbelopp som i förhållande till den nytta som fås eller skada som orsakas. Den grund för befrielse som handlar om skälighet kan bli tillämpligt i synnerhet när dagvattnet från fastigheten har letts bort på behörigt sätt redan tidigare innan kommunen byggde sitt dagvattensystem för området, och ändringsarbetena på fastigheten skulle bli oskäligt dyra i förhållande till den nytta anslutningen skulle ge. Fastighetens ägare eller innehavare har kunnat hantera dagvattnet på behörigt sätt genom att leda in det i en å eller sjö med hjälp av diken utan att utnyttja kommunens dagvattensystem.

124 §. Gränspunkt mellan fastighetens dagvattensystem och kommunens dagvattensystem. Paragrafen motsvarar 103 g § i gällande markanvändnings- och bygglag. Det görs likväl en precisering som tydligare än gällande paragraf uttrycker att kommunen anvisar gränspunkten mellan fastighetens och kommunens dagvattensystem bara vid behov. Dessutom föreskrivs det i överensstämmelse med motiveringarna till paragrafen samt 12 § i lagen om vattentjänster att gränspunkten ska finnas på en plats i fastighetens omedelbara närhet. Dessutom ska platsen vara lämplig. I allmänhet strävar man efter att utnyttja till exempel naturliga avrinningsriktningar så att det inte blir nödvändigt att bygga en pumpstation för att lyfta vattnet. Genom regleringen säkerställs att fastighetens ägare eller innehavare inte på grund av anvisandet av gränspunkten orsakas kostnader som kan undvikas.

125 §. Fastighetens dagvattensystem. Paragrafen motsvarar 103 h § i gällande markanvändnings- och bygglag. Där görs likväl små korrigeringar i språkdräkten.

Om en fastighet är ansluten eller ansluts till vattentjänstverkets avlopp för bortledning av dagvatten ska lagen om vattentjänster tillämpas i stället för 2 mom.

Bemyndigandet att utfärda förordningar i 3 mom. får användas vid behov. De tekniska föreskrifter om vattenhanteringen på en byggplats som anknyter till byggandet har utfärdats i huvudsak med stöd av de bestämmelser i markanvändnings- och bygglagen som motsvarar 26 kap. i den föreslagna lagen, varför det bemyndigande att utfärda förordning som motsvarar den aktuella paragrafen inte har behövt användas.

126 §. Kommunens ansvar för att ordna dagvattenhanteringen. Paragrafen motsvarar 103 i § i gällande markanvändnings- och bygglag. I 1 mom. ska det likväl tas med en regel från nuvarande motiveringar enligt vilken detaljplaneområde vid tillämpningen av paragrafen inte ska innefatta områden som omfattas av en stranddetaljplan. Dessutom ska det i 1 mom. läggas till ett villkor om dagvattenhanteringen i andra områden än detaljplaneområden enligt vilket kommunen vid behov kan åta sig att ordna också dagvattenhanteringen i sådana områden. Detta extra villkor som avgränsar prövningen gör bestämmelsen exaktare och behövs i synnerhet därför att dagvattenhanteringen ger kommunen en möjlighet att bestämma dagvattenavgifter.

I detaljplaneområden brukar det när de genomförs finnas gott om täckta ytor och belagda områden såsom tak, gator och parkeringsområden. För förebyggande av olägenheter och skador orsakade av dagvatten behövs det i detaljplaneområden därmed planmässig helhetshantering av dagvattnet utöver fastighetens ägares eller innehavares lösningar (122 §).

Utanför detaljplaneområden finns det i allmänhet inte utöver de fastighetsspecifika åtgärderna behov av dagvattenhantering i form av omfattande helhetslösningar.

I kommunens område kan bestämmelserna om dikning 5 § i vattenlagen eller bestämmelserna om bortledning och hantering av dagvatten annanstans i lagen samt de rättigheter och skyldigheter som är förknippade med dem vara tillämpliga. I verkningsområdet för kommunens dagvattensystem kan det också finnas sådana diken och egna eller gemensamma dagvattenlösningar för fastigheten som inte är en del av kommunens dagvattensystem.

I denna lag eller vattenlagen föreskrivs det inte om att samordna olika system för dagvattenhantering eller om författningars prioritet i förhållande till varandra, varvid bestämmelser vid behov tillämpas parallellt och samtidigt. Det finns inte heller bestämmelser om upphörande av servitut, dikesrätt eller andra motsvarande rättsförhållanden genom beslut fattade med stöd av det aktuella kapitlet. Följaktligen kan det inte ens om kommunen bygger ett dagvattensystem i ett område eller mera generellt bestämmer att de bebyggda delarna av området ska utgöra ett serviceområde i kommunens dagvattensystem dras någon slutsats om att ett sådant uttryckligt rättsförhållande uppstår. Det beror på förhållandena i fallet om ett eventuellt äldre beslut om dikning fortfarande har någon praktisk betydelse för fastigheter som senare har anslutits till kommunens dagvattensystem.

I det föreslagna 3 mom. beaktas bestämmelserna i 2 kap. i kommunallagen om skötseln av de uppgifter för vilka kommunen har organiseringsansvaret. Till de delar annat inte föreskrivs i denna lag iakttas kommunallagen.

127 §. Allmänna kommunala föreskrifter om dagvattenhantering. Paragrafen motsvarar 103 j § i gällande markanvändnings- och bygglag. Föreskrifternas användningsområde jämförs med byggnadsordningens användningsområde. Det föreslås likväl att det i paragrafen ska ingå ett nytt krav om föreskrifternas skälighet, som ingår i nuvarande motiveringar, och en bestämmelse om Finlands byggbestämmelsesamlings och annan lagstiftnings företrädare. Det föreslås att det i bestämmelsen tas in ett omnämmande om annan lagstiftning i vilken eller med stöd av vilken det har kunnat föreskrivas annorlunda om att leda bort dagvatten. I miljötillstånd kan det till

exempel från fall till fall bestämmas om dagvattenhanteringen för verksamheten för att minimera risken för miljöförstöring. Om kommunens allmänna föreskrifter för dagvattenhantering står i konflikt med villkoren i tillståndet ska man i stället för de allmänna föreskrifterna iakttä villkoren i miljötillståndet.

Den möjlighet till undantag som anges i 219–221 § i lagen gäller till sitt tillämpningsområde också de föreskrifter som meddelas med stöd av den aktuella paragrafen.

De allmänna föreskrifterna kan till exempel gälla tekniska lösningar som tillämpas i vissa områden och sammanhänger med områdets särdrag. Likaså kan föreskrifter meddelas om att leda in dagvatten i bäckar, sjöar, vattendrag eller havet eller på allmänna områden.

Enligt 4 mom. ska de allmänna föreskrifterna om dagvattenhanteringen godkännas och hörande ordnas i enlighet med procedurbestämmelserna för byggnadsordningen.

128 §. Kommunens dagvattenplan. Paragrafen motsvarar 103 l § i gällande markanvändnings- och bygglag. I paragrafens språkdräkt görs preciserande ändringar och laghänvisningar uppdateras.

En dagvattenplan är till sin karaktär en liknande teknisk plan som en gatuplan.

I 3 mom., som gäller dagvattenplanens innehåll, ska det enligt förslaget läggas till sundhetskrav.

I planen ska det också presenteras lösningar och konstruktioner för dagvattenhantering på det sätt som föreskrivs i 4 mom. Avrinningsvägarna kan till exempel vara åar, bäckar och rännilar. Vid planeringen av lösningar och konstruktioner för dagvattenhanteringen bör man fästa vikt också vid de översvämningssvängar för dagvatten som behövs utöver till exempel infiltrationsområden, fördröjningsmagasin och fördröjningssystem samt dagvattenavlopp.

Annanstans i lagen (11 kap.) har begreppet intressent definierats på grundval av konsekvenser. Intressenter är enligt definitionen markägarna i området och de vars boende, arbete eller övriga förhållanden påverkas eller sannolikt påverkas av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen. När dagvattenplaner utarbetas är åtminstone ägarna och innehavarna av de fastigheter som ligger inom verkningssområdet för kommunens dagvattensystem samt vattenverket intressenter, om planen inverkar på de dagvattenavloppssystem som verket driver.

129 §. Utarbetande av dagvattenplanen i ett gemensamt förfarande. Enligt motiveringarna till 103 l § i gällande markanvändnings- och bygglag kan dagvattenplanen i praktiken vara en del av en gatuplan eller planer för allmänna områden, såsom parker och rekreationsområden. Liksom det annanstans i lagen ingår bestämmelser om gemensamt förförande för utarbetande och godkännande av olika planer, föreslås motsvarande reglering också för dagvattenplanerna. I ett gemensamt förfarande ska inte det som föreskrivs i det aktuella kapitlet tillämpas utan i stället procedurbestämmelserna för detaljplaneärenden eller planering av allmänna områden beroende på vilketdera förfarandet dagvattenplanen ska utarbetas i samband med. Materiellt ska man vid uppgörandet av planen likväl alltid iakttä vad som föreskrivs i kapitlet.

130 §. Genomförande av kommunens dagvattensystem. Paragrafen motsvarar 103 m § i gällande markanvändnings- och bygglag. Dess ordalydelse görs likväl en aning klarare och precisare.

I 2 mom. ska det för klarhetens skull föreskrivas att kommunen får skjuta upp genomförandet av dagvattensystemet om befintliga lösningar för dagvattenhanteringen i området är tillräckliga

för att dagvattnet ska kunna hanteras på behörigt sätt. I momentet föreskrivs enligt förslaget om de grunder som ska beaktas när det prövas om det är skäligt att skjuta upp genomförandet. Till de grunder som ska beaktas hör den markanvändning genomförd enligt detaljplanen som är bekant från bestämmelserna om genomförande av allmänna områden, kostnadernas skälighet i förhållande till den erhållna nyttan, befintliga lösningar för dagvattenhanteringen i området samt huruvida det befintliga systemet räcker till för att tillräckligt väl trygga de allmänna målen för behörig dagvattenhantering och planering av denna nu och i framtiden.

I 3 mom. föreskrivs det om att genomföra dagvattensystemet kostnadseffektivt. Systemet ska genomföras så att kostnaderna inte blir oskäliga för fastighetsägarna eller fastighetsinnehavarna eller för kommunen. Bestämmelsen motsvarar sista meningen i 103 m § i gällande markanvändnings- och bygglag och dess syfte som förtydligas i motiveringarna.

131 §. Tillsyn. Paragrafen motsvarar 103 d § i gällande markanvändnings- och bygglag. Bestämmelser om delegering av behörighet ska enligt kommunallagen ingå i kommunens förvaltningsstadga (90 och 91 § i kommunallagen). Bestämmelser om att använda delegeringsrätten och om de därmed förknippade rättigheterna att ta emot uppgifter inklusive begränsningar finns i 91 och 92 § i kommunallagen.

132 §. Föreläggande att undanröja olägenhet som orsakas av dagvatten. Paragrafen motsvarar 103 k § i gällande markanvändnings- och bygglag.

133 §. Grunderna för årsavgift för dagvattenhantering. Paragrafen motsvarar 103 n § i gällande markanvändnings- och bygglag om de årliga offentligrättsliga avgifter för dagvattenhantering som kommunen kan ta ut för att täcka kostnaderna för planering, byggande och underhåll av sitt dagvattensystem. Det föreslås likväl att grunderna för betalningsskyldigheten preciseras jämfört med gällande bestämmelser för att de krav på skälighet och jämlikhet samt erhållen nytta ur olika användares synvinkel som förs fram i motiveringarna ska iaktas i tillräcklig grad i beslutsfattandet.

Enligt 1 mom. kan kommunen hos ägarna eller innehavarna av fastigheter inom verkningssområdet för kommunens dagvattensystem ta ut årlig avgift för att täcka de kostnader som systemet föranlett kommunen. Avgiften ska kunna tas ut bara av ägare eller innehavare till fastigheter i områden där dagvattensystemet är utbyggt enligt avgränsningen i bestämmelsen om tillämpningsområdet.

Avgifter kan tas ut av samtliga fastigheter som betjänas av kommunens dagvattensystem. Enligt definitionsbestämmelsen i kapitlet hör sådana fastigheter till verkningssområdet för kommunens dagvattensystem (119 §). Så som konstaterats i motiveringarna till 120 § betjänar systemet en fastighet indirekt redan om det möjliggör att det dagvatten som samlas på fastigheten leds in i kommunens dagvattensystem. Möjligheten att ansluta fastigheten till kommunens dagvattensystem räcker följaktligen som avgiftsgrund, och avgiften kan tas ut även om fastigheten där dagvatten uppstår inte har anslutits direkt till kommunens dagvattensystem. Den nytta som erhållits eller frånvaron nytta ska likväl beaktas som en omständighet som inverkar på avgiftens storlek.

Bestämmelsen om vilka som är betalningsskyldiga preciseras jämfört med gällande bestämmelse. Enligt 2 mom. ska avgiften betalas av de fastighetsinnehavare som innehar fastigheten den första dagen i kalenderåret eller någon annan dag som kommunen bestämmer i sin taxa. Innehavet kan till exempel grunda sig på arrenderätt. Fastighetens innehavare definieras i 1 kap.

Myndigheten har inte alltid information om fastighetens arrendator eller en annan aktör som besitter fastigheten till exempel på grundval av en sådan rättighet som inte finns i myndigheternas register. Fakturan kan då riktas till den som i allmänhet sköter fastighetens ärenden. Denne kan begära att fakturan rättas om han eller hon har överlåtit besittningen av fastigheten till någon annan på det sätt som avses i bestämmelsen och myndigheten inte känner till detta.

I 2 mom. föreskrivs det vilken tid årsavgiften gäller. För avgiften står för ett år framåt den som äger fastigheten den första dagen i kalenderåret, om inte kommunen bestämmer något annat i sin taxa. Den offentlighetsliga betalningsskyldigheten gäller i regel ett helt år om inte något annat föreskrivits någon annanstans i lagstiftningen eller bestämts i kommunens taxa. Vid exempelvis omsättning av fastigheter gäller 2 kap. 15 § i jordabalken. Parterna kan vid behov fördela ansvaret för avgiften till exempel när de avtalar om köpesumman.

I 3 mom. ska det ingå ett krav om att betalningsgrunden ska vara skälig och basera sig på den nytta tjänsten ger, som för närvarande finns i motiveringarna till gällande lag. Med nytta avses den dränering av fastigheten som kommunens tjänst möjliggör. Denna nytta tar sig uttryck antingen så att dagvattnet leds via ett rör till kommunens dagvattensystem eller så att vatten rinner eller leds från öppna diken eller andra dagvattenlösningar på fastigheten till kommunens system och via detta till ett mottagande vattendrag. Även möjligheten att ansluta sig innebär ett slags nytta, vilket har behandlats tidigare i motiveringarna.

Hur stor nytta är beror på hur mycket vatten som leds bort från fastigheten tack vare tjänsten och vilken betydelse dräneringen har för fastigheten. Nyttan beror bland annat på om fastigheten är ansluten till kommunens dagvattensystem och tidpunkten för när den anslutits, om dräneringen av fastighetens område helt eller delvis grundar sig på egna dagvattenlösningar, vilka beklädnadsmaterial som använts och hurdan jordmånen är i fastighetens bebyggda område eller delområde, om fastigheten delvis är i naturtillstånd eller bebyggd samt andra motsvarande omständigheter.

Dessutom ska det enligt momentet vara möjligt att för olika delområden och fastigheter vid behov fastställa olika avgiftsgrunder om detta behövs för att genomföra jämlikhetsprincipen. För närvarande uttrycks denna möjlighet klarast i motiveringarna till gällande lag. I ett avgiftssystem baserat på en taxa ska orsaksprincipen beaktas på ett tillfredsställande sätt, så att avgiften i tillräcklig grad motsvarar den nytta som erhålls och avgiften inte för någon fastighet blir en avgift av skattenatur. Men systemet ska inte för den skull behöva göras onödigt invecklat eller dyrt att administrera.

De exaktare avgiftsgrunderna ska i praktiken innebära verkställighet av lagstadgade grunder, och avgiftsgrunderna får inte stå i strid med avgifternas syfte och lagstadgade grunder.

Man kan se till att de avgifter som bestäms är skäliga till exempel genom att bestämma en fast avgift eller ett avgiftstak om de allmänna grunder enligt vilka avgiften bestäms annars i enstaka fall skulle kunna leda till en oskäligt hög avgift. När skäligheten bedöms ska avseende fästas inte bara vid avgiftens belopp utan också vid att den står i proportion till den tjänst som levereras.

Dessutom ska det i 4 mom. för tydlighetens skull anges en begränsning som följer av kapitlets tillämpningsområde. Enligt bestämmelsen om tillämpningsområdet avses med dagvatten endast vatten som ansamlas i bebyggda områden eller dräneringsvatten från husgrunder. Detta innebär att någon avgift inte får bestämmas för ägaren till en fastighet i naturtillstånd innan den bebyggs.

I 5 mom. ska det ingå en precisering som för närvarande ingår endast i motiveringarna. Enligt den ska taxan utarbetas så att avgiften grundar sig på självkostnadspris.

När kommunen beslutar om avgiftstaxan ska den beakta det krav i 41 § i förvaltningslagen enligt vilket en person ska ges möjlighet att få uppgifter om utgångspunkterna och målen för behandlingen av ett ärende samt att uttala sin åsikt om ärendet när avgörandet kan ha en betydande inverkan på personens livsmiljö, arbete eller övriga förhållanden. Detta krav som nämnts i motiveringarna till gällande lag understryks genom att det tas in som 6 mom. i paragrafen. Härmed främjas tillgodoseendet av den grundläggande rätten till rättsskydd så att parterna hörs tillräckligt effektivt redan när taxan utarbetas, eftersom avgiftsgrunderna inte längre kan påverkas effektivt när debetsedeln mottas.

134 §. Påförande av dagvattenavgift. Paragrafen motsvarar 103 o § i gällande markanvändnings- och bygglag. Den kompletteras likväl med en del preciseringar som gäller förfarandet.

Paragrafens 1 mom. om fakturans innehåll preciseras jämfört med nuvarande bestämmelser så att kraven i förvaltningslagen om innehåll och motivering beaktas bättre. Parten bör utifrån fakturan kunna förstå hur de föreskrivna och i taxan fastställda avgiftsgrunderna har tillämpats när avgiften bestämts i det specifika fallet

I 2 mom. föreskrivs om rätten att delvis avvika från bestämmelserna om hörande i förvaltningslagen. Enligt förslaget behöver en part inte höras innan fakturan sänds, om fakturabeloppet framgår direkt av taxan Enligt 34 § i förvaltningslagen ska en part i regel höras innan ett ärende avgörs. Avgifterna bestäms genom ett massförfarande, och parten behöver sannolikt inte höras om taxan anger fasta avgifter och avgiften på grund av att den är liten får anses skälig för alla. Om det däremot i taxan har använts grunder som det är omöjligt eller svårt att utreda utan att parten hörs och om beloppet till följd av beräkningsgrunderna kan bli betydande, behöver parten alltid höras. Genom hörandet blir det också lättare för myndigheten att uppfylla sin utredningskyldighet enligt 31 § i förvaltningslagen.

Paragrafens 3 mom. motsvarar gällande bestämmelse om rätten att framställa anmärkning om avgiften. I stället för anmärkning används i den föreslagna paragrafen begreppet rättelse. Utöver vad som föreskrivs i momentet får den betalningsskyldiga anföra grundbesvär inom fem år efter ingången av året efter det år avgiften bestämdes i enlighet med lagen om verkställighet av skatter och avgifter.

Behandlingen av en begäran om rättelse är ett förvaltningsförfarande genom vilket myndigheten kan ändra avgiften, upphäva avgiften eller avslå begäran utan att ändra avgiften. Vid behandlingen av begäran om rättelse kan kommunen ändra avgiften genom att till exempel beakta en eventuell grund för nedsättning av avgiften som ingår i taxan och fastställs enligt prövning från fall till fall. I kommunernas taxor och Finlands Kommunförbunds modelltaxor ingår i allmänhet grunder för nedsättning av avgifter som är oskäligen med hänsyn till sakens natur.

Paragrafens 4 mom. gäller avgiftens direkta utsökbarhet. Enligt förslaget kompletteras momentet med en bestämmelse genom vilken man avviker från 4 § om verkställighet i lagen om verkställighet av skatter och avgifter tills begäran om rättelse har avgjorts. Avgiften får inte drivas in genom utsökning före denna tidpunkt. Kommunen får, om den så önskar, söka utsökning av avgiften redan innan beslutet vunnit laga kraft i enlighet med nämnda lag.

20 kap. **Kommunens markpolitik**

135 §. Kommunens markpolitik. I paragrafen anges i likhet med 5 a § i gällande markanvändnings- och bygglag definitionen på kommunens markpolitik och dess syfte när lagen tillämpas. I förslaget knyts syftet med markpolitiken till målen för lagen genom en något precisare formulering än i gällande lag. De mål för markpolitiken som regleras i den föreslagna lagen är viktiga bland annat när kommunerna bestämmer vilka instrument som ska användas under iakttagande av exempelvis rättsprinciperna inom förvaltningen enligt 6 § i förvaltningslagen, såsom principerna om ändamålsbundenhet, objektivitet och tillitsskydd.

Ett övergripande syfte med den föreslagna lagen är att skapa förutsättningar för en bra livsmiljö och främja en hållbar utveckling i planering, byggande och användning av områden och byggnader (1 §). Hållbarhet innebär att olika frågor betraktas holistiskt i ett långt tidsperspektiv. Den markpolitik som föreskrivs i den föreslagna lagen ska drivas på ett sätt som främjar lagens syften.

I paragrafen föreskrivs det att kommunen i sin markpolitik ska agera så att den är öppen och ur fastighetsägarnas synvinkel jämlik. Kraven på öppenhet och jämlikhet ska beaktas när förvaltningsbeslut fattas och också när kommunen väljer markpolitiska åtgärder bland de talrika möjligheter som lagstiftningen erbjuder.

Öppenheten innebär transparent förvaltning och jämlik behandling att de som är i samma ställning behandlas lika och att kommunen vid prövning följer en konsekvent linje för sina avgöranden.

Jämlikhetskravet innebär likväl inte att målen för markpolitiken inte med tiden kan ändras och att man till exempel i situationer där resurserna är knappa inte ska kunna besluta om objektiva kriterier enligt vilka ärenden kan läggas i kö eller enligt vilka man motiverar exaktare grunder för lagtolkning som innebär olika behandling men är objektivt godtagbara.

Om en privatperson inte som kund inom markpolitiken har förstått att eller kunnat be om sådan behandling som personen är berättigad till enligt lagen eller som kommunen i sin markpolitik annars konsekvent tillämpar, ska kommunen i sin markpolitik förfara så att personen inte lider skada på grund av detta. En sådan praxis som anknyter till myndighetens serviceprincip och rådgivningsskyldighet främjar den jämlikhet mellan privatpersoner som nämns i bestämmelsen. Motsvarande jämlikhetsprinciper iaktas bland annat i beskattningen (se Principer för verkställande av beskattning, Skatteförvaltningen 2019)

136 §. God förvaltning i kommunens markpolitik. Paragrafen om god förvaltning i markpolitiken kompletterar procedurbestämmelserna i förvaltningslagen. Den ökar i någon mån kommunens utredningsskyldighet inom markpolitiken. Bestämmelsen kompletterar också myndighetens skyldighet enligt 3 § i förvaltningslagen att iaktta grunderna för god förvaltning och att i tillräcklig grad trygga rättigheterna för dem som berörs av det ärende som avtalet gäller samt deras möjligheter att påverka avtalets innehåll.

Bestämmelsen ska tillämpas till exempel när kommunen förhandlar om att köpa mark genom frivilliga avtal för markpolitiska ändamål och när kommunen ingår markanvändningsavtal. Bestämmelsen ökar inte kommunens utredningsskyldigheter, utan förpliktar kommunen att i förhandlingarna aktivt föra fram de omständigheter som den i alla fall utreder, bedömer och använder när den fattar beslut om avtalet. I paragrafen nämns särskilt markens värde och kommunens kostnader för samhällsbyggandet, som är typiska uppgifter som inverkar på lösningarna i markpolitiken, men utredningarna kan gälla också andra bakgrundsfakta som behövs när ärendet avgörs.

Utredningsskyldighetens närmare innehåll bestäms enligt ärendets natur. De utredningar som behövs omfattar sådana väsentliga uppgifter som myndigheten bedömer vara av betydelse när ärendet avgörs. Vanligen får myndigheten uppgifter för beslutsfattande från register eller handlingar eller genom att begära utlåtanden. Dessutom dokumenterar myndigheten den personliga information som den förfogar över och den muntliga information som den erhållit i handlingar.

Kommunen förfogar i allmänhet redan över den information som behövs för att avgöra ett ärende eller så kan kommunen få den av andra myndigheter. Kommunen har till exempel uppgifter om priserna på markområden och tillgång till olika myndighetsregister för att utreda förvaltningsärenden. Dessutom har kommunen information om sådana investeringsplaner för kommunens samhällsbyggande inklusive kostnadskalkyler, som inverkar på bestämningen av markägarnas deltagandeansvar.

Som en person som ett förvaltningsärende gäller betraktas en part i ärendet. En sådan person är vanligen en fastighetsägare som är den ena parten i förhandlingen. Bestämmelsen kompletterar till denna del bestämmelserna om ingående av förvaltningsavtal i 3 § 2 mom. i förvaltningslagen.

I paragrafen nämns det markpolitiska programmet särskilt. Kommunens företrädare använder programmet som faktaunderlag och motivering när de förhandlar om kommunens markpolitiska åtgärder med parterna.

Kraven på god förvaltning ska iaktas också mera generellt, när kommunen sköter sitt offentliga förvaltningsuppdrag inom markpolitiken. Den goda förvaltningen får delvis sitt innehåll från bestämmelserna i förvaltningslagen, såsom rättsprinciperna inom förvaltningen (6 § i förvaltningslagen), serviceprincipen (7 § i förvaltningslagen) och rådgivningsskyldigheten (8 § i förvaltningslagen). God förvaltning är en samling förfaranden och andra garantier som ska trygga kvaliteten på förvaltningen och som myndigheterna iaktar för att främja människornas rättssäkerhet.

137 §. Markpolitiskt program. Paragrafen innehåller bestämmelser om att utarbeta markpolitiska program och hålla dem uppdaterade samt om att offentliggöra information på kommunens webbsidor.

I 1 mom. föreskrivs det om kommunens skyldighet att offentliggöra målen för sin markpolitik och principerna för sina markpolitiska åtgärder. Tillsammans kallas dessa principer i lagen markpolitiskt program. I momentet åläggs kommunen inte att utarbeta sådana principer om de inte behövs. I så fall ska kommunen offentligt informera om att något program inte har utarbetats. Att godkänna programmet ska på grund av programmets vittomfattande konsekvenser vara kommunfullmäktiges uppgift.

Kommuner som bedriver en aktiv markpolitik styr nästan alltid sin organisation enligt olika slags markpolitiska program, mål, anvisningar, principbeslut eller riktlinjer. I propositionen föreslås att kommunen samlar dessa avgöranden i ett markpolitiskt program som ska göras tillgängligt för allmänheten på ett ställe på kommunens webbplats. För att göra informationen lättare att hitta ska den offentliggöras på en webbplats för informationsmaterial om planläggningen. I praktiken kan informationen införas på webbplatsen direkt eller genom länkar.

Bestämmelser om programmets närmare innehåll ingår inte i lagen. Avsikten är att programmet samlar de principiella lösningar i kommunens markpolitik som används när politiken genomförs. Dessutom ska de bestämmelser grundade på den föreslagna lagen genom vilka man avviker

från tröskelvärden och maximibelopp för genomförandeavgifter enligt lagen anges i programmet (142 och 144 §). Programmets innehåll och omfattning bestäms, liksom för närvarande, utifrån kommunens egna behov.

Programmet ska hållas aktuellt. Det ska uppdateras om kommunens markpolitiska lösningar ändras.

Enligt vad som ovan konstaterats ska det markpolitiska programmet inte vara obligatoriskt enligt lag. En del kommuner har inte fastställt allmänna mål eller principer för sin markpolitik därför att kommunen inte bedriver aktiv markpolitik och inte regelbundet tillämpar markpolitiska åtgärder. Om kommunens politik ändras i detta avseende och man börjar ge allmänna anvisningar och antar principer utgör dessa ett markpolitiskt program, som ska beredas och offentliggöras på det sätt som anges i den föreslagna lagen.

När kommunen överväger innehållet i sitt markpolitiska program ska den beakta förutom egna behov att styra markpolitiken också EU:s regler om statligt stöd. De markpolitiska programmen är ett möjligt sätt att hantera den situation med selektivitet inom markpolitiken som uppstår på grund av den öppna prövningsrätten och innebär en risk för statligt stöd. Genom programmet kan man på förhand fastställa objektiva närmare grunder som är icke-diskriminerande och kända på förhand och som styr användningen av prövningsrätten i kommunen. (För en närmare diskussion om markpolitik och statligt stöd, se MM 2021:2).

Det kan finnas behov att göra en miljökonsekvensbedömning av det markpolitiska programmet om genomförandet av programmet kan ha betydande inverkan på miljön. Huruvida sådan inverkan är möjliga beror på innehållet i programmet. Bestämmelser om skyldigheten att uppgift göra en miljökonsekvensbedömning finns i lagen om bedömning av miljökonsekvenserna av myndigheters planer och program (200/2005).

Innan beslut om målen för markpolitiken och markpolitiska åtgärder fattas ska allmänheten enligt 2 mom. ges tillfälle att framföra sina åsikter under beredningen av ärendena. Förfarandet påminner till sin karaktär om det förfarande som anges i 41 § i förvaltningslagen. Åsikter får lämnas av vem som helst. Tillfälle att framföra åsikter ska beredas när programmet utarbetas och när det ändras i betydande grad. Ett omfattande hörandeförfarande behövs till exempel inte när det markpolitiska programmet uppdateras tekniskt eller när där offentliggörs uppgifter om sådana frågor som visserligen är betydelsefulla med hänsyn till markpolitiken men som det har beslutats om i något annat sammanhang.

Kommunen kan för att be om åsikter utarbeta ett programutkast eller på annat sätt ge uppgifter om bakgrunden till och målen för behandlingen av ärendet för att allmänheten ska kunna bilda sig en åsikt. När det gäller sätten att ordna hörandet har kommunen en omfattande prövningsrätt.

Information om att ett ärende har inletts och om att möjlighet till inflytande reserverats ska enligt 2 mom. ges på kommunens webbplats i det allmänna datanätet Dessutom föreslås i propositionen att informationen om att ärendet inletts i den mån det är möjligt ska lämnas till markägarna genom lokala sammanslutningar. Informationen kan ges genom elektroniska meddelanden om kommunen har tillgång till sammanslutningarnas elektroniska kontaktuppgifter. Den föreslagna bestämmelsen ger kommunen möjlighet till flexibilitet i användningen av denna kompletterande kommunikation.

Vid behandlingen av frågor som gäller det markpolitiska programmet iakttas i övrigt vid behov förvaltningslagen och kommunallagen som kompletterande regelverk. Om kommunen i samband med programmet fattar beslut i vilka ändring får sökas, kan programmet till dessa delar

också vara föremål för ändringssökande och till beslutet ska fogas en begäran om en besväransvisning.

138 §. *Uppföljning av och öppenhet i markpolitiken.* I paragrafen föreskrivs det om uppföljningen av markpolitiska program.

Den uppföljnings- och utvärderingsskyldighet som anges i 1 mom. gäller bara de kommuner som utarbetar ett markpolitiskt program. Kommunen ska få bestämma hur ofta uppföljningen genomförs. Likväl bör en uppföljningsrapport eller andra resultatuppgifter i möjligaste mån utarbetas minst en gång per fullmäktigeperiod. Uppföljningens noggrannhet och utvärderingsmätarna får också avgöras av kommunen. I markanvändnings- och bygglagen finns det inga närmare bestämmelser om innehållet i uppföljningen och utvärderingen.

I paragrafens 2 mom. anges en skyldighet för alla kommuner. Enligt paragrafen ska kommunen publicera uppgifter om dess eventuella användning av markpolitiska verktyg under året. Om kommunen till exempel har tillämpat byggnadsskyldighet eller löst in områden på grundval av den föreslagna lagen, ingår dessa händelser i en förteckning i kommunens sammandrag av markpolitiken.

Med markpolitiska åtgärder avses till exempel kommunernas markpolitiska markanskaffning, tomtöverlåtelse, markanvändningsavtal samt markpolitiska instrument för utövning av offentlig makt, såsom användning av förköpsrätt, införande av byggnadsskyldighet, inlösen av råmark och andra möjliga markpolitiska åtgärder.

Kommunen kan i sammanfattningen dra nytta av information som den måste ta fram också för andra ändamål, såsom bokföringen och det kommunala beslutsfattandet inom markpolitiken. Ett sammandrag över de åtgärder som vidtagits föregående år ska utarbetas vid behov också när det inte har varit nödvändigt att utarbeta ett egentligt program på grund av kommunens rätt att pröva om ett sådant behövs.

Den information som produceras för sammandragen kan variera. Det är inte nödvändigt att samla in information för sammanfattningen i större omfattning än vad som hittas i kommunens kundregister och informationen från uppföljningen av verksamheten och ekonomin. Den information som erbjuds grundar sig delvis på hur noggrann uppföljningen i kommunen är. Sammandragets form, framställningssätt och detaljnivån avgörs av kommunen.

Enligt 120 a § 1 mom. i kommunallagen ska kommunen producera information om sin verksamhet och ekonomi för användning vid styrningen, ledningen och uppföljningen av kommunens verksamhet, förvaltning och ekonomi samt för säkerställande av de i 5 kap. avsedda möjligheterna för kommuninvånarna och dem som utnyttjar kommunens tjänster att delta och påverka. Bestämmelserna om det markpolitiska programmet och uppföljningen av det verkställer denna skyldighet att producera information på markpolitikens område.

Med markpolitikens ekonomi avses åtminstone de utgifter och inkomster som hänför sig till kommunens markpolitik. Kommunen får inkomster till exempel från försäljning av markområden och från de avgifter som grundar sig på markanvändningsavtal. Till utgifterna hör till exempel utgifter för markanskaffning och de kostnader för samhällsbyggande som utgör grunden för beräkning av deltagandeansvaret och genomförandeavgiften för ägare av fastigheter i detaljplaneområden. Den bredaste grundläggande informationen om ekonomin hittas i kommunens bokföring.

I 3 mom. föreskrivs det om kommunikation. I momentet preciseras de mål för kommunikationen som anges i 29 och 120 a § i kommunallagen inom det markpolitiska området. Resultaten av den uppföljning av markpolitiken som avses i 1 mom. och de årliga sammanfattningar som avses i 2 mom. ska offentliggöras på kommunens webbplats i samband med programdokumentet så att de blir tillgängliga för allmänheten.

Kraven i lagen om tillhandahållande av digitala tjänster (306/2019) om tillgängligheten för innehållet i den information som offentliggörs ska beaktas. De uppgifter från bokföringen och andra källor som samlas för sammandraget ska vid behov bearbetas och framställas så att de blir begripliga och lättfattliga för kommuninnevånarna.

I den föreslagna lagen finns det inte några särskilda bestämmelser om hur länge informationen ska finnas på kommunens webbplats, utan kommunen ska i detta avseende tillämpa allmänna regler och förfaranden. Sammandraget ska till exempel kunna avlägsnas alltid när ett nytt sammandrag utarbetats eller så kan flera års sammandrag lämnas på webbplatsen för att möjliggöra jämförelser.

Närmare bestämmelser om den information som ska ges i sammandraget får enligt 4 mom. utfärdas genom förordning av statsrådet. Det är inte meningen att någon förordning ska utfärdas redan i samband med att lagen träder i kraft, utan avsikten är att först följa kommunernas praxis. Dessutom ska man följa Statskontorets utvecklingsarbete när det gäller att samla in information om kommunernas verksamhet och ekonomi. Preciserande bestämmelser ska utfärdas bara om det senare utifrån de erfarenheter som tillämpningen av lagen gett visar sig vara ändamålsenligt. Det kan finnas behov av att utfärda en förordning för att främja informationens tydlighet och jämförbarhet och hanteringen av data i maskinläsbar form samt för att stödja informationsbaserat beslutsfattande.

Eventuella bestämmelser på förordningsnivå ska utarbetas i samarbete med kommunerna. I förordningen bör hänsyn tas till det varierande innehållet i kommunernas markpolitik och kommunernas skyldigheter samt deras praxis och förmåga att producera information liksom även de metoder som statsförvaltningen använder när den samlar information om kommunerna. När närmare bestämmelser utarbetas ska utöver kommunerna även eventuella andra berörda myndigheter tas med i beredningen i tillräcklig utsträckning.

Uppgifter om programmen ska samlas elektroniskt inte bara av kommunerna utan också nationellt. För insamling och distribution av information som gäller hela landet skulle man kunna använda det kommande informationssystemet för den byggda miljön, Statskontorets system eller andra motsvarande nationella system för informationshantering.

21 kap. **Markanvändningsavtal och avgifter för samhällsbyggande**

139 §. *Markägares skyldighet att delta i kostnaderna för kommunens samhällsbyggande.* Paragrafen stämmer överens med 91 a § i den markanvändnings- och bygglag som ska upphävas frånsett hänvisningen till regleringen om ersättning för gatuområden, som enligt förslaget inte längre finns med i lagen när systemet med gratis överlåtelse frångås.

I 1 mom. finns en bestämmelse om att fastighetsägare inom ett område som detaljplaneras vilka har avsevärd nytta av detaljplanen till följd av värdestegringen på marken är skyldiga att delta i kostnaderna för samhällsbyggande med iakttagande av vad som föreskrivs närmare i kapitlet. Denna skyldighet benämns i paragrafen deltagandeansvar. Ansvaret innebär ett delansvar för finansieringen av de kostnader för åtgärder som kommunen måste vidta på grund av detaljplanläggningen.

Detaljplanläggning av ett område kan leda till att värdet på marken stiger antingen med det ändamål som den redan används för eller på grund av en användning i enlighet med planen kan bli möjlig i framtiden. Den värdestegring som detta medför bestäms i allmänhet med ortsprismetoden, som grundar sig på marknadsvärdet, och sedvanliga metoder för fastighetsvärdering.

När ett detaljplaneområde genomförs uppstår samhällsbyggnadskostnader för kommunen i huvudsak därför att det i kommunens uppgifter ingår att genomföra gator, parker och andra allmänna områden i detaljplaneområden (105 §). I kommunens uppgifter ingår att ordna och vid behov genomföra dagvattenhanteringen i detaljplaneområden (130 §) och bygga system för bortledning av dagvatten och andra system för dagvattenhantering (128 och 130 §). Kommunen får också förvärva äganderätt till tomter för allmänna byggnader som tjänar andra offentliga uppgifter i den mån de inte redan är i kommunens ägo. Vid behov kan egendomen förvärfvas genom inlösen (164 §). Till kommunens offentlighetsrättsliga uppgifter hör också i vissa situationer att sanera förorenad mark (133 § 3 mom. i miljöskyddslagen). Dessutom ansvarar kommunen som gatuhållare för att förhindra att buller sprids från gatorna. Närmare bestämmelser om i vilken mån hänsyn kan tas till dessa och andra kostnader för samhällsbyggande som kommunen har i samband med detaljplanläggning när det beslutas om betalningsansvaret enligt kapitel 21 finns i 146 och 147 §.

I 2 mom. föreskrivs det i överensstämmelse med nuvarande lag om kommunens skyldighet att sträva efter att med fastighetsägarna avtala om hur de ska bidra till att täcka kommunens kostnader för samhällsbyggande. I momentet ingår dessutom definitioner av markanvändningsavgift och genomförandavgift. Av dessa avser den förra avgifter som fastställs genom avtal och den senare avgifter som bestäms av en myndighet. Markanvändningsavgift är i praktiken en etablerad term för avgifter som fastställs genom avtal. Benämningen utvecklingskostnadsersättning för den avgift som verkställs genom myndighetsbeslut ersätts med benämningen genomförandavgift.

I 3 mom. föreskrivs det på motsvarande sätt som i 91 a § i markanvändnings- och bygglagen att kommunen ska behandla fastighetsägarna jämlikt.

De naturliga likheterna och skillnaderna mellan en avgift som fastställs genom avtal och en avgift som påförs genom myndighetsbeslut har betydelse när jämlikheten bedöms. I förfarandena bör man sträva efter en så stor jämlikhet mellan slutresultaten som möjligt dock så att det beaktas att förfarandena inte är helt jämförbara sinsemellan. I avtal kan man till exempel komma överens om garantier och andra frågor om tidpunkter för betalning eller säkrande av fordringar vilket inte är möjligt i förfaranden där en avgift påförs. Likaså kan man i avtal beakta olika riskfaktorer som sammanhänger med samhällsutvecklingen och ändringar i markens värde och på sätt som är nödvändiga för vardera parten gardera sig för möjliga ändringar i förhållandena vilket inte kan göras lika flexibelt genom ett förfarande där avgifter påförs. Ett avtal grundar sig oftast på flera faser av förhandlingar och uppgörande av avtalet där man också kommer överens om flera andra saker än markanvändningsavgifter. Man kan till exempel enligt behov komma överens om tidsschemat för genomförandet av planen, ansvaret för rengöring av potentiellt förorenad mark, marknadsrelaterade risker som sammanhänger med förhållandena, användning av prisindex, byte av områden, mellanskillnader och många andra frågor som rör ett detaljplaneprojekt. Det torde stå klart att en exakt jämförelse av beloppen av avgifter som verkställs genom avtal och myndighetsbeslut inte utan vidare innebär att slutresultaten är jämbördiga.

140 §. Markanvändningsavtal. Paragrafen motsvarar i huvudsak 91 b § om markanvändningsavtal i markanvändnings- och bygglagen, som enligt förslaget ska upphävas. Bestämmelser om skyldigheten att informera om avtal ska likväl placeras längre ner i en egen paragraf. Dessutom

föreskrivs det i slutet av paragrafen om att fastställa de allmänna grunderna för avtalsavgifter när markpolitiska program utarbetas.

I 1 och 2 mom. definieras markanvändningsavtal och föreskrivs om deras förhållande till lagen. Definitionen i 1 mom. stämmer överens med nuvarande lag. Den är till sin karaktär vittomfattande och innefattar alla nivåer i planläggningen.

Genom avtal kan man inte komma överens om innehållet i en plan. Ett sådant avtalsvillkor är ogiltigt direkt på grundval av 1 mom., som innebär att det lagstridiga villkoret är utan verkan.

Uttrycket i 91 b § i markanvändnings- och bygglagen om att ingå markanvändningsavtal med bindande verkan kan strykas, eftersom det inte behövs. I begreppet avtal ingår i sig att det i princip är bindande på det sätt och den nivå som parterna kommer överens om närmare i avtalet.

I 2 mom. föreskrivs det liksom för närvarande om kommunens rätt att utan att det påverkar bestämmelserna om genomförandeavgift senare i kapitlet ingå mera utförliga avtal om parternas inbördes rättigheter och skyldigheter.

I 3 mom. föreskrivs det om när markanvändningsavtal kan ingås. Liksom för närvarande ska ett avtal kunna ingås först efter det att ett eventuellt planutkast har varit offentligt framlagt. Om inget planutkast utarbetas, kan ett avtal ingås först när förslaget till plan har varit offentligt framlagt. Dessutom föreslås att det ska föreskrivas att ett markanvändningsavtal som ingåtts för tidigt är ogiltigt I slutet av momentet finns det en bestämmelse som motsvarar den nuvarande bestämmelsen om avtal om inledning av planläggningen. Det ska naturligtvis inte vara tillåtet att i ett markanvändningsavtal om att inleda planläggning avtala om annat än frågor som rör inledande av planläggning.

I 4 mom. föreskrivs det om öppenhet i fråga om avtalsvillkor som gäller ägarnas deltagandeansvar. Deltagandeansvaret grundar sig på den ansvarsgrund som anges i lagen, och i myndighetens prövning är det fråga om verkställigheten av ett laggrundat ansvar. När myndigheten utövar sin lagstadgade verkställande makt ska den iaktta lagen, och kommuninvånarna ska ha möjlighet att följa hur kommunen utövar sin offentliga makt. För att stärka kommuninvånarnas övervakningsrätt föreskrivs att avtalsvillkor som gäller deltagandeansvar är offentliga.

I 5 mom. föreskrivs det om användning av markpolitiska program vid beslut om de allmänna grunderna för avtalsgrundade avgifter. Om kommunen beslutar att använda andra grunder för bestämmande av avgiften än dem som anges senare i kapitlet, ska den fastställa dem på förhand i sitt markpolitiska program. Dessutom ska eventuella modellvillkor för markanvändningsavtal som kommunen beslutat om på förhand offentliggöras i samband med programmet. Modellvillkoren kan förutom markpolitiska avgifter och kostnader gälla också andra markpolitiska mål. Kommunerna kan till exempel besluta om de allmänna grunderna för nedsättning av markanvändningsavgifter. Beslut om sådana har i kommunerna fattats till exempel för att främja energieffektivitet eller en eftersträvd fördelning av bostadstyper i ett visst område.

I 5 mom. föreskrivs att avtalsvillkoren ska vara objektiva, icke-diskriminerande och proportionella. Dessa rättsliga principer som är bindande för förvaltningen också mera generellt behöver understrykas på grund av den omfattande prövningsrätt som gäller vid ingående av avtal och med tanke på att EU:s regler om statligt stöd ska kunna övervakas.

De rättsliga principer om förvaltningens verksamhet som nämns i 5 mom. ska även mera allmänt styra kommunernas tillvägagångssätt till exempel när avgiftsfrihet eller nedsättning av avgifter beviljas. Att bevilja en förmån som har ekonomiskt värde, såsom en avgiftsnedsättning, i en

situation som potentiellt innebär statligt stöd kan även när den är selektiv vara något annat än statligt stöd förutsatt att det syfte som ska främjas har fastställts av kommunen på förhand på ett öppet och icke-diskriminerande sätt, alla behandlas enligt den princip som förbjuder diskriminering, förmånen är proportionerlig med hänsyn till dess syfte och det finns ett väsentligt samband mellan syftet och den förmån som är att betrakta som stöd.

141 §. Information om markanvändningsavtal. I 1 mom. föreskrivs det på motsvarande sätt som i 91 b § 4 mom. i markanvändnings- och bygglagen om kommunens skyldighet att informera om markanvändningsavtal i samband med att planer utarbetas. Information om avtalen ska ges på lämpligt sätt i planläggningens olika skeden. Kommunen ska informera om sin avsikt att ingå avtal redan i informationsmaterialet om planen, och därtill ska den informera om avtalen under beredningen och i samband med den normala växelverkan kring planförslag. Dessutom ska det i 65 § i lagen föreskrivas om att ge information om avtal i ett program för deltagande och bedömning gällande planen.

I 2 mom. föreskrivs det om kommunens skyldighet att bedöma och informera om hur markanvändningsavgifterna används för att täcka de kostnader för samhällsbyggande som detaljplaneprojekt medför. I 3 mom. föreskrivs det om att sammanställa uppgifter för sammandraget av uppföljningen av markpolitiken.

I paragrafen anges inga krav om det närmare sättet att presentera informationen och i vilken form den ska presenteras. Kommunen får således bestämma om innehållet i informationen, dess omfattning och sätter att framställa den tämligen självständigt utifrån sitt eget perspektiv.

142 §. Tröskelvärde för bestämmande av avgift. I paragrafen föreskrivs det om en nedre gräns för vem som är skyldig att betala genomförandeavgiften. I gällande markanvändnings- och bygglag föreskrivs det om en tröskel för betalningsskyldigheten i 91 c §:n 4 mom. Som tröskelvärde föreslås 250 kvadratmeter våningsyta i stället för nuvarande 500 kvadratmeter våningsyta. Det är alltid fråga om ny byggrätt som uppkommer, vilket i paragrafen uttrycks som ”utökad byggrätt”. Den utökade byggrätten bedöms utifrån vad som är den rådande markanvändningen i området och hurdan detaljplan som eventuellt redan finns för området. När det är fråga om en detaljplaneändring ska den utökade byggrätten också bedömas i relation till byggrätten enligt den tidigare detaljplanen eller en redan genomförd större byggkvantitet. Om det är fråga om den första detaljplanen, ska den byggrätt som den nya detaljplanen skapar bedömas i förhållande till den byggnadsmassa som befintliga byggnader i området utgör eller en sådan laglig möjlighet att använda området som enligt lag redan gäller för området.

Om byggrätten i planen har angetts på annat sätt än i kvadratmeter våningsyta eller om området avses användas för annat än bostadsbyggande ska ökningen av byggrätten beräknas så att den till sitt värde motsvarar det tröskelvärde i kvadratmeter våningsyta som nämnts ovan. Att göra beräkningen ska innebära prövning, eftersom värdet på en kvadratmeter våningsyta kan variera betydligt mellan olika områden inom en kommun. I en tillämpningssituation bör man försöka hitta ett värde som så väl som möjligt motsvarar syftet med bestämmelsen och som innebär att människor behandlas så jämlikt som möjligt.

I 2 mom. föreskrivs det i överensstämmelse med gällande lag om kommunens rätt att bestämma ett högre tröskelvärde för hela kommunen eller en del av den. Ett högre tröskelvärde minskar antalet fastighetsägare som hör till bestämmelsens tillämpningsområde och den areal som omfattas av avgifter. Beslutet ska ingå i det markpolitiska programmet.

143 §. *Maximibelopp som är bundet till kostnaderna för avgiften och fördelningsgrund.* I paragrafen föreskrivs det om det kostnadsbaserade maximibeloppet i enlighet med kostnadsmotsvarighetsprincipen. Bestämmelsen motsvarar 91 c, 91 d och 91 e § i gällande markanvändnings- och bygglag. Bestämmelsen ska likväl preciseras en aning jämfört med den nuvarande.

I 1 mom. anges deltagandeansvarets största belopp så att det binds till kommunens kostnader för genomförandet av detaljplanen. De kostnader som ska beaktas anges närmare i 146 §.

I 2 mom. föreskrivs det i överensstämmelse med 91 c § 1 mom. i markanvändnings- och bygglagen att fastighetsägarnas kostnadsandelar ska bestämmas så att de står i proportion till värdestegringen på ägarnas områden. Bestämmelsens ordalydelse görs lite klarare jämfört med den nuvarande. Varje fastighetsägares andel beräknas så att värdestegringen på de områden i dennes ägo och som avsatts för byggande jämförs med den sammanlagda värdestegringen för de områden i samma detaljplaneområde som ska bebyggas. Beloppet betalningsandelen fås genom att det relationstal som beräknas på detta sätt multipliceras med kostnaderna för genomförandet av området beräknade enligt 146 §.

144 §. *Maximibelopp som är bundet till avgiftens värdestegring.* Som genomförandeavgift kan det tas ut högst 70 procent av den värdestegring på marken som detaljplanen orsakar. Motsvarande belopp som fastställs enligt 91 f § i markanvändnings- och bygglagen är högst 60 % av värdestegringen på marken, varför gränsen för det maximala beloppet av den avgift som är bunden till värdestegringen höjs. Liksom för närvarande ska det maximala beloppet av den avgift som är bunden till värdestegringen göras skäligare, men regeln tillämpas bara om de kostnader som bestäms enligt 143 § för någon markägare överskrider 70 procent av värdestegringen.

I 2 mom. finns en bestämmelse som motsvarar 91 f § i nuvarande markanvändnings- och bygglag enligt vilken kommunfullmäktige kan bestämma att ett lägre maximibelopp än det som anges i lagen ska tillämpas i kommunen. Men till skillnad från gällande bestämmelse ska beslutet fattas genom de förfaranden enligt vilka det markpolitiska programmet godkänns, och beslutanderätten ska innehas av kommunen i stället för kommunfullmäktige. Förfaranderegeln säkerställer att de bestämmelser som gäller avgiftsgrunden är lättillgängliga för alla och samlade i kommunens markpolitiska program.

145 §. *Beräkning av värdestegringens belopp.* I paragrafen föreskrivs exaktare än för närvarande om tidpunkterna vid vilka det utgångsvärde och slutvärde som används när värdestegringen beräknas och om grunderna för beräkning av värdeändringen. Det som föreslås i lagförslaget grundar sig i huvudsak på motiveringarna i den proposition genom vilken den lag som ska upphävas infördes (motiveringarna till 91 c § i MBL). Omnämningarna om gratis överlåtelse av gator i den paragraf som upphävs utelämnas i den föreslagna lagen i och med att systemet med gratis överlåtelse avskaffas.

I 1 mom. föreskrivs det hur en värdestegring till följd av detaljplanläggning ska bestämmas. Med utökad byggrätt som anvisas i detaljplan avses vid ändring av detaljplanen den ökning av byggrätten som ändringen leder till. I fall där det handlar om den första detaljplanen avser den utökade byggrätten den byggrätt som uppkommer i området när det anvisas större byggrätt än tidigare. Detaljplanen ökar då byggrätten till exempel i förhållande till det som redan finns i området på grund av byggande eller, om det finns en generalplan för området som direkt styr byggandet, i förhållande till vad som anvisats för området i denna generalplan.

Som utgångsvärde vid bestämningen av värdestegringen tas enligt 2 mom. det värde som området beräknas ha vid den tidpunkt då det i enlighet med 65 § meddelas offentligt till intressenterna att planläggningen har inletts. Att planläggning inletts kan avse den första detaljplanen för området eller en ändring av detaljplanen.

Utgångsvärdet ska enligt 2 mom. jämföras med slutvärdet, som är områdets värde vid den tidpunkt då detaljplanen godkändes. Det egentliga beslutet om fastställande av genomförandeavgiften för vilken värdestegringen beräknas ska fattas utan dröjsmål efter att detaljplanen utarbetats och på det sätt som föreskrivs i senare paragrafer. Då kan också slutvärdet uppskattas, eftersom detaljplanen har blivit godkänd.

Vid bestämningen av värdestegringen iakttas i övrigt enligt 3 mom. inlösningslagen. Motsvarande bestämmelse finns i 91 c § 2 mom. i nuvarande markanvändnings- och bygglag.

146 §. Kommunens kostnader för samhällsbyggande. Paragrafens 1 mom. motsvarar 91 d § 2 mom. i markanvändnings- och bygglagen om vilka kostnader som ska beaktas när genomförandeavgiften bestäms. Avgiften ska inte kunna vara högre än de kostnader som kommunen bedöms få på grund av genomförandet av samhällsbyggandet i detaljplaneområdet. För att öka begripligheten och exaktheten skrivs 1 mom. i förteckningsform.

Kostnaderna för infrastruktur som tjänar en större användarskara än detaljplaneområdena skulle kanske kunna beaktas bara delvis. Regleringen motsvarar till dessa delar gällande lag, eftersom det i motiveringarna till den nuvarande bestämmelsen (91 d § i MBL) slås fast att kostnader för åtgärder som betjänar ett större område kan beaktas bara delvis. I kostnaderna ska man kunna ta med kostnader som orsakas av byggandet av matarleder, broar eller andra konstruktioner som betjänar större områden bara till den del de betjänar tomterna på planområdet.

I 2 mom. finns det en bestämmelse om att de kostnader som beaktas ska vara skäligen. Bestämmelsen motsvarar 91 d § 2 mom. i gällande markanvändnings- och bygglag. Det föreslås en tidsgräns på 15 år för att beakta kostnader som uppkommit tidigare, så att kostnader som uppkommit för mer än 15 år sedan inte ska kunna beaktas. I 91 e § i gällande markanvändnings- och bygglag anges ingen motsvarande tidsfrist. Livscykeln för genomförande av tomter för allmänna områden och allmänna byggnader i detaljplaneområden är lång, och de funktioner som förläggs till dem kan planenligt betjäna flera detaljplaneområden som uppkommer vid olika tidpunkter, varför det finns behov att i lagen föreskriva om att beakta kostnaderna retroaktivt.

Kostnaderna ska kunna beaktas retroaktivt när det förflutit 15 år eller kortare tid sedan de uppstod, om det inte finns särskilda skäl att beakta också kostnader som är äldre än så. Sådana särskilda skäl, som ska motiveras, kan ha samband till exempel med områdets eller planläggningsprojektets individuella förhållanden eller karaktär.

I 3 mom. föreskrivs det som för närvarande att en beräkning ska göras utifrån antingen de uppskattade eller de realiserade kostnaderna. De verkliga kostnaderna ska användas i den mån uppgifterna finns när beräkningen görs. Till en del har kostnaderna ännu inte uppstått, eftersom detaljplanen ännu håller på att utarbetas, varför beräkningen i fråga om de kommande genomförandekostnaderna grundar sig på en förhandsuppskattning av kostnaderna.

En uppskattning av kostnaderna på förhand grundar sig i praktiken på kommunens information om de genomsnittliga priser som ingår i de faktiska kostnaderna för motsvarande tidigare genomförda områden. Därför föreskrivs det i 3 mom. om möjligheten att använda sådana genomsnittliga kostnader om det inte finns särskilda skäl att bedöma kostnaderna på ett annat sätt med hänsyn till områdets karaktär eller förhållanden.

I 4 mom. föreskrivs det om rätten att använda standardandelar som stöd för beräkningen av i hur hög grad allmänna områden och områden reserverade för allmänna byggnader betjänar vart detaljplaneområde. Som grundprincip kan man anse att varje område som anvisats för allmänna ändamål betjänar fastigheterna i det detaljplaneområde där det allmänna området är beläget. Kostnaderna kan då i sin helhet hänföras till det aktuella detaljplaneområdet. Om detta föreskrivs för tydlighetens skull uttryckligen i 5 mom.

Om en tjänst som produceras i ett område emellertid redan när detaljplanen utarbetas bedömts eller konstaterats uppfylla servicebehov i flera detaljplaneområden i betydande grad, bör den beaktas när avgifterna bestäms för vart och ett av dessa. Kommunen kan om den så önskar i stället för standardantaganden använda exaktare, fallspecifika uppgifter eller en kombination av standardandelar och exaktare uppgifter.

Vid en bedömning av i vilken mån ett område som reserverats för allmänna ändamål betjänar vart detaljplaneområde används samma planläggningsprinciper som när detaljplaner utarbetas. Vid detaljplanläggningen beaktas den verklighet som omger detaljplaneområdet och detaljplanerna för den närmaste omgivningen. De funktionella helheterna är inte nödvändigtvis de samma som de detaljplaneområden som fastställts genom förvaltningsbeslut, utan områden som reserverats för allmänna ändamål i olika detaljplaneområden kan betjäna fastigheter över gränserna för förvaltningsbeslut.

När detaljplaner utarbetas iaktas till exempel för grönområdenas del planläggningsprinciper med hjälp av vilka area- och avståndskraven för rekreationsområden per invånare i olika områden med olika lägen och tillgänglighet identifieras. När man för att kunna fastställa avgiften bestämmer i hur stor utsträckning en park eller ett annat allmänt område utanför ett detaljplaneområde betjänar fastigheterna i detaljplaneområdet använder man samma antaganden och kalkylmässiga uppskattningar som när detaljplaner utarbetas. I praktiken bestäms vilka som använder gator och parker med tiden enligt hur människorna börjar använda områdena för att förflytta sig och för rekreation, och denna faktiska användning förutses och planeras också när detaljplaner utarbetas.

I fråga om allmänna tomter avgörs det i stor utsträckning genom beslut inom kommunens olika kompetensområden, såsom småbarnspedagogiken och skolväsendet, varifrån de som använder en allmän byggnad, såsom en skola eller ett daghem, ska komma. Dessa behov och tillvägagångssätt förutses till exempel när skolväsendet planerar skolnätet. Då sätter bland annat målen för skolornas storlek, befolkningsprognoserna och lagens bestämmelser om skolresornas längd och den maximala restiden gränser för planeringen. I planläggningsväsendet beaktas framtidsperspektiven för de olika sektorerna när man beslutar hur många och hur stora områden som behövs för dessa funktioner och var de behövs och från hur stort område användarna av tjänsterna ska komma. Samma principer tas som grund även vid beslut om avgifter.

147 §. Beaktande av kostnader. I den föreslagna paragrafen föreskrivs i överensstämmelse med kravet på kostnadsmotsvarighet att avgifter inte kan tas ut flera gånger för samma prestation. Om denna princip föreskrivs det i 1 mom. Principen ska gälla oberoende av förfarandet genom vilket kostnaderna har bestämts eller en överenskommelse om betalning av dem har ingåtts.

I 2 mom. föreskrivs det om kommunens rätt att trots detta använda samma kostnader som avgiftsgrund i fall där en del av kostnaderna inte har blivit täckta på grund av maximibeloppet för den avgift som baserar sig på värdestegringen.

Enligt motiveringarna till gällande lag (91 c § i MBL) ska de kostnader som inte täcks av avgifter på grund av tröskelvärden för avgiftsplikten inte få tas med i underlaget för beräkningen av

kostnaderna för att de inte ska fördelas bland ägarna till andra fastigheter i detaljplaneområdet. Sådana kostnader ska täckas med kommunens övriga inkomster. Enligt förslaget ändras lagen inte i detta avseende.

I 3 mom. föreskrivs det för tydlighetens skull och i enlighet med kostnads motsvarighetsprincipen för offentligrättsliga avgifter att genomförandeavgift inte får tas ut för sådana kostnader som det tas ut andra avgifter för.

Dessutom föreskrivs det i 4 mom. på motsvarande sätt som i 91 e § i gällande markanvändnings- och bygglag att avgifter som en fastighetsägare redan betalat ska beaktas när en ny avgift bestäms. I stället för den nuvarande listan med paragrafer ska principen om att beakta avgifter som tomtägaren redan betalat eller andra motsvarande prestationer uttryckas i en allmänare form. Att en fastighet bytt ägare inverkar inte på hur bestämmelsen tolkas när man bedömer om avgiften redan har betalats för fastigheten eller inte.

148 §. Avgiftsskyldig. I 1 mom. föreskrivs det på motsvarande sätt som i 91 § 1 mom. i markanvändnings- och bygglagen vem som ska ansvara för att genomförandeavgiften betalas. Samma part förblir ansvarig, och avgiften ska betalas av den som äger området vid den tidpunkt då beslutet om genomförandeavgift fattas eller den till vilken området har övergått från denna ägare genom ett vederlagsfritt förvärv.

149 §. Beslut om bestämmande av avgift. Bestämmelsen motsvarar 91 g § i gällande markanvändnings- och bygglag om kommunens beslutsbehörighet. Kommunen ska besluta om bestämmande av genomförandeavgiften utan dröjsmål efter det att detaljplanen har godkänts och i varje fall senast inom ett år från det att beslutet om godkännande av detaljplanen fattades. I gällande lag föreskrivs inte tidsfristen på ett år. Med att fatta beslut avses i momentet dagen då den kommunala myndigheten fattar beslutet. När det regleras på detta sätt inverkar till exempel en möjlig fördröjning i delfåendet som inte beror på myndigheten inte på hur denna frist förflyter.

Paragrafens 2 mom. motsvarar 91 g § 2 mom. i markanvändnings- och bygglagen till de delar där föreskrivs om tomtindelning som en förutsättning för att en genomförandeavgift ska kunna bestämmas. Bestämmelsen ska likväl göras flexiblere än för närvarande så att det inte är nödvändigt att utarbeta en tomtindelningsplan samtidigt med detaljplanebeslutet förutsatt att den utarbetas innan genomförandeavgiften bestäms. För den händelse att detaljplanebeslutet inte genast blir verkställbart på grund av att ändring söks, har det i 340 § föreskrivits att det ska vara möjligt att börja utarbeta en tomtindelningsplan innan detaljplanen vunnit laga kraft.

Ingen tomtindelningsplan ska dock behöva utarbetas om hela byggnadskvarteret eller det aktuella delområdet av kvarteret har samma ägare och har anvisats för samma ändamål. I sådana fall ska det fortfarande vara möjligt att bestämma avgiften specifikt för kvarteret eller delområdet. Bestämmelsen motsvarar slutet av 91 g § i nuvarande markanvändnings- och bygglag, men har ändrats så att avgiften i stället för att bestämmas för hela kvarteret kan bestämmas för ett sådant delområde av kvarteret som i detaljplanen har anvisats för samma ändamål.

När avgiften bestäms för en fastighetsägare ska den enligt 3 mom. specificeras enligt primära tomter. En primär tomt ägs inte nödvändigtvis av en enda fastighetsägare när fastighetsregleringen ännu inte har slutförts. Därför behövs en specificering av avgiftsskyldigheten såväl enligt ägare som enligt primära tomter för att utreda avgiftens storlek, hur avgiften fördelar sig på olika områden och den betalningsskyldigas andel. Specificeringen ska inte behöva göras för sådana som äger bara en bråkdel av en fastighet, eftersom deras inbördes rättsliga förhållande även i fråga om avgiften bestäms enligt samäganderättslagen eller annan lagstiftning om odelat samägande.

För en person som äger flera primära tomter eller områden i ett planeområde bestäms en förvaltningsavgift där det likväl specificeras vad avgiften består av och hur den fördelar sig mellan de olika primära tomterna och områdena.

När ärendet behandlas och avgörs tillämpas i övrigt förvaltningslagen. För klarhetens skull anges detta uttryckligen i 4 mom. Eftersom beslutet är bindande för fastighetsägaren ska det lämnas genom bevislig delgivning i enlighet med 60 § i förvaltningslagen. På avgörandet av ärendet tillämpas 7 kap. i förvaltningslagen till exempel i fråga om motivering av beslut.

150 §. Begäran om utlåtande och hörande av fastighetsägaren. I 1 mom. föreskrivs det om att höra de fastighetsägare som ärendet angår, i 2 mom. om tidpunkten för begärande av utlåtande och i 3 mom. om kommunens rätt att av särskilda skäl avvika från Lantmäteriverkets utlåtande.

Paragrafen motsvarar i huvudsak 91 h § i gällande markanvändnings- och bygglag. Den ska likväl preciseras genom att det understryks att Lantmäteriverkets utlåtande ska begäras endast för en bedömning av värdestegringen i området.

151 §. Räkna som ska betalas på avgift. Paragrafen motsvarar 91 g § 3 mom. i gällande markanvändnings- och bygglag till de delar där föreskrivs om tomtindelning som en förutsättning för att en genomförandeavgift ska kunna bestämmas. I paragrafen föreskrivs det likväl lite exaktare än för närvarande om den tidpunkt då tidsfristen på två år börjar löpa. Dessutom nämns byggförbud allmänt utan hänvisningar till bestämmelser som kan utgöra en grund för att ett förbud utfärdas eller uppkommer. Syftet är att föreskriva om byggförbud så att vilket slags byggförbud som helst som hindrar markägaren från att bygga i enlighet med den detaljplan som genomförandeavgiften grundar sig på ska beaktas när räknan bestäms. Med detta avses likväl inte byggförbud enligt 100 § som föreskrivs för att säkerställa registreringen av tomten. Ansvaret för att häva ett sådant byggförbud vilar på ägaren av en preliminär tomt, som ska göra en styckningsansökning.

152 §. Debitering. Paragrafen motsvarar 91 i § samt momenten om debitering i 91 j och 91 k § i gällande markanvändnings- och bygglag.

Den som i första hand ansvarar för betalningen av avgiften har angetts i 148 §, och detta beaktas i formuleringen av 1 mom. I övrigt motsvarar 1 mom. till sitt sakinnehåll 91 i § 2 mom. i gällande markanvändnings- och bygglag.

I 2 mom. finns det en bestämmelse om debitering av en del av avgiften som motsvarar 91 d § 2 mom. i gällande markanvändnings- och bygglag. Avgiften kan verkställas för den del av området där grund för debitering föreligger. I momentet nämns som komplettering till nuvarande bestämmelser förutom genomförande av en del av byggandet också överlåtelse av en del av området genom förvärv mot vederlag.

Paragrafens 3 mom. motsvarar 91 k § 2 mom. i gällande markanvändnings- och bygglag.

Paragrafens 4 mom. motsvarar till sina syften 91 l § i gällande markanvändnings- och bygglag. Där föreskrivs om avpassning av avgiften vid debiteringen. Behov att avpassa avgiften kan uppkomma av olika orsaker såsom att tomtindelningsplanen ändras eller en del av området överläts till en ny ägare.

I momentet föreskrivs det om avpassningen mera allmänt än för närvarande utan uppräknig av de bestämmelser som motiverar ett faktiskt behov att omfördela avgiften och fördela den exaktare än när avgiften bestämdes. Dessutom föreskrivs att man vid avpassningen av avgiften ska iaktta de grunder för bestämning av avgiften som anges i kapitlet.

153 §. Debetsedel och betalning av avgift. Paragrafen motsvarar bestämmelsen om att sända en debetsedel i 91 j § 1 mom. i gällande markanvändnings- och bygglag samt 3 mom. i samma paragraf om betalningsfristen och inverkan av en bygguppsmaning på betalningsfristen. Med hänsyn till rättssäkerheten ska debetsedeln delges bevisligen.

154 §. Ändring och rättelse av avgift. Paragrafen motsvarar till sitt innehåll 91 m, 91 n och 91 o § i den markanvändnings- och bygglag som ska upphävas. I 1 mom. föreskrivs det om när avgiften förfaller, i 2 mom. om befrielse från eller uppskov med avgiften, i 3 mom. om rättelse av avgiften i samband med debiteringen och i 4 mom. om vem som kan inleda ärendet.

Ordalydelserna i bestämmelserna preciseras jämfört med nuvarande reglering för att göra prövningsrätten exaktare så att en eventuell befrielse från betalning eller ett uppskov med betalningen av temporära skäl ska beviljas på lika villkor till alla för vilka förutsättningarna är uppfyllda. Till 4 mom. läggs för tydlighetens skull en bestämmelse om vem som kan inleda ärendet. Kommunen ska vid behov fatta ett nytt beslut på tjänstens vägnar när den observerar att situationen har förändrats. I övrigt ska ärendet behandlas enligt förvaltningslagen.

155 §. Dröjsmålsränta på avgift, utsökbarhet och betalning i annan form än pengar. I paragrafen föreskrivs det om dröjsmålsränta, om en avgifts utsökbarhet och om rätten att komma överens om betalning i annan form än pengar.

Paragrafen motsvarar 91 j § 3 mom. i gällande markanvändnings- och bygglag i fråga tillämpningen av lagen om verkställighet av skatter och avgifter. Dessutom motsvarar den 4 mom. om dröjsmålsränta i den lagen samt 91 k § 1 mom. i gällande markanvändnings- och bygglag om att betala avgiften i annan form än pengar.

I stället för den upphävda lagen om indrivning av skatter och avgifter i utsökningsväg hänvisas i bestämmelsen till lagen om verkställighet av skatter och avgifter.

156 §. Genomförande av kommunens samhällsbyggande. I paragrafen föreskrivs det i syfte att uppfylla kostnadsmotsvarighetsprincipen om kommunens skyldighet att genomföra de områden för vilka en genomförandeavgift har bestämts för att täcka kostnaderna. I 1 mom. föreskrivs det att åtgärderna ska vidtas senast när utvecklingen av markanvändningen förutsätter det. Detta krav är i fråga om genomförandet av allmänna områden delvis det samma som kommunens skyldighet enligt 105 § att inleda anläggandet av allmänna områden.

I 2 mom. föreskrivs det att kommunen på begäran ska återbetala avgiften om de åtgärder som utgör grund för avgiften till väsentliga delar inte har vidtagits och det har förflutit 15 år sedan avgiften betalades. En motiverad godtagbar orsak ska likväl kunna ge kommunen rätt att behålla avgiften även om åtgärderna inte har genomförts inom 15 år från det att avgiften har mottagits. Om kommunen har vidtagit åtgärderna bara delvis, ska det belopp som motsvarar den ogenomförda delen av de betalda åtgärderna kunna återbetalas. Bestämmelsen är avsedd som ett slags stupstock som bidrar till att främja genomförandet av detaljplaneområden enligt planerna och behövs för att säkerställa kostnadsmotsvarigheten. Tanken är att den ska tillämpas bara i undantagsfall.

157 §. *Informationsmaterial om kostnader, förteckning över avgifter samt registeranteckningar.* Paragrafen motsvarar annars 91 p § i markanvändnings- och bygglagen, men den kompletteras med bestämmelser som behövs för uppföljning av kostnadsmotsvarigheten.

I 1 mom. införs en skyldighet för kommunen att förvalta behövliga uppgifter för uppföljning. Uppgifter ska samlas in för att möjliggöra kostnadsmotsvarighetskalkyler för kostnaderna och avgifterna samt för att kostnaderna för samhällsbyggandet ska kunna fördelas mellan områdena.

Kommunen ska enligt 2 mom. på motsvarande sätt som enligt 91 p § i nuvarande markanvändnings- och bygglag föra en förteckning över genomförandeavgifterna och hålla den uppdaterad. I paragrafen hänvisas till myndighetens ärenderegister. Bestämmelser som tillämpas på detta finns i informationshanteringslagen. Ur ett ärenderegister enligt 6 kap. i informationshanteringslagen kan man vid behov producera förteckningar över betalningar. Informationen kan med hjälp av rapportmallar som skapats i systemet eller på något annat sätt ordnas i kommunen så att den kan samlas in högkvalitativt och enkelt för skötseln av uppgifterna i samband med förteckningarna enligt kapitlet Behov av informationen har till exempel de avgiftsskyldiga ägarna till områden och kommunala myndigheter. I kommunen är informationen användbar till exempel när man utreder vilka kostnader för samhällsbyggande som avgifter har bestämts för, vilka områden kostnaderna gäller och hur de har graderats samt för vem avgifter har bestämt eller hur man har kommit överens om dem och anmält dem till lagfarts- och inteckningsregistret.

I den kommunala informationshanteringen behöver man beakta skyldigheten att i enlighet med 3 mom. meddela om avgiften och händelser som rör den till den som för lagfarts- och inteckningsregistret. Ordalydelsen i 3 mom. uppdateras jämfört med 91 p § 3 mom. i markanvändnings- och bygglagen, eftersom den personuppgiftsansvariga för inskrivningsärenden på grund av lagändringar har ändrats. Nödvändiga uppgifter ska lämnas till inskrivningsmyndigheten för att anteckningar om avgiften ska kunna göras och uppgifterna om avgiften slutligen ska kunna avföras från registret på ett högkvalitativt sätt och i rätt tid.

I 4 mom. föreskrivs det om att lämna information om uppkomsten av en grund för en genomförandeavgift till den personuppgiftsansvariga för lagfarts- och inteckningsregistret. Enligt 149 § har kommunen efter det att detaljplanen har blivit godkänd ett år på sig att besluta om genomförandeavgiften. Enligt 148 § bestäms avgiften för den som äger området vid den tidpunkt då beslutet om avgiften fattas. Vanligen kommer kommunen överens om avgifter med markägaren på förhand genom markanvändningsavtal, och fastigheten omfattas således inte av en genomförandeavgift. Om man inte kommer överens om avgifter och kommunen ämnar bestämma en genomförandeavgift är det viktigt att information om detta publiceras i ett offentligt register för att göra omsättningen av fastigheter smidigare. Ett lämpligt register är lagfarts- och inteckningsregistret. Kommunen ska anmäla om avgiftsskyldigheten till den personuppgiftsansvariga för registret inom den frist på en månad som föreslås i paragrafen.

22 kap. **Byggskyldighet**

158 §. Fastställande av byggskyldighet Paragrafen motsvarar 97 § om kommunens rätt att ge bygguppmaning i markanvändnings- och bygglagen, som ska upphävas.

I 1 mom. i paragrafen föreskrivs om villkoren för åläggande av byggskyldighet. I paragrafen föreslås att beslutet ska fattas av ett kollegialt kommunalt organ på grund av det hot om inlösen som åläggandet innefattar. På samma sätt som i gällande lag ska åläggandet ges både markägaren och innehavaren, om dessa är två olika parter.

Byggplatsen enligt detaljplanen kan vara en preliminär tomt, en fastighetsteknisk tomt eller något annat område som i detaljplanen är avsett som byggplats, vilket förekommer då det inte är nödvändigt att göra en tomtindelingsplan för detaljplansområde. I kapitlet används byggskyldighetsområde som enhetlig beteckning för dessa. Benämningen står för alla de nämnda formerna av byggplats. Det är därför inte nödvändigt att som i 97 § 4 mom. i gällande markanvändnings- och bygglag jämställa ett område med en tomt.

Av de villkor för åläggande att bygga som föreskrivs i 1 mom. är de två första desamma som i gällande lag. Till den första punkten läggs dock villkoret att beslutet om detaljplanen ska ha vunnit laga kraft. Å andra sidan föreslås i regeringspropositionen en ändring enligt vilken det inte längre särskilt ska kungöras att detaljplansbeslut vinner laga kraft utan beslutet kan verkställas senast då det vunnit laga kraft. Till den nya tredje punkten föreslås ett tillägg om skyldighet att från fall till fall motivera åläggandet med att det är aktuellt och viktigt. Till exempel på de områden där infrastrukturen redan byggts ut och service anordnats och det finns en press på att bygga kan det vara viktigt att genomföra detaljplanen. Syftet med bestämmelsen är att öka förutsägbarheten i fråga om användningen av provningsrätt i sådana situationer då detaljplanen varit i kraft länge och det är nödvändigt för parterna att få veta på vilka grunder man beslutat ge åläggandet för en viss byggplats vid en viss tidpunkt.

Motiveringsskyldighet och konsekvent beslutsfattande är viktiga framförallt om beslutet påverkar en persons grundläggande och mänskliga rättigheter, såsom rätten att välja sin bostadsort, hemfrid eller näringsfrihet. Det är möjligt att någon av dessa rättigheter utövas på byggskyldighetsområdet och att det på grund av uppmaningen att bygga blir svårt att fortsätta denna verksamhet eller att den förhindras under den närmaste framtiden helt eller delvis. Då man bedömer hur viktigt det är att ge bygguppmaning ska man å andra sidan fästa vikt vid de eventuella följderna för kommunens utveckling av att en tomt används för något annat ändamål än det som anges i detaljplanen.

Den grund som anges i 4 punkten i momentet att byggskyldighetsområdet i sin helhet tillhör samma ägare och besittningsrätten tillhör samma innehavare, är en existerande provningsgrund i de fall då innehavaren och ägaren är olika aktörer. Det är en provningsgrund från gamla motiveringar som lyfts in i lagtexten.

Att det är en förutsättning för att byggskyldighet ska fastställas att hela byggskyldighetsområdet har samma ägare är en viktig faktor som påverkar att tidsfristen är tillräcklig. För det första förutsätter beviljande av bygglov att äganderätten till hela byggplatsen förvärfvas. Man kommer alltså snabbare till bygglovsskedet om det redan finns endast en ägare. Om så inte är fallet borde den som fått bygguppmaningen anhängiggöra uppgörandet av en tomtindelingsplan och i samband med det eventuell inlösning av en tomtedel. Besluten kan överklagas och därför kan det på grund av köbildning i myndighetsförfaranden eller överklagande leda till fördröjningar med att besluten ska vinna laga kraft och byggandet påbörjas så att det skulle bli svårt att få bygget slutfört inom tidsfristen på två år.

Paragrafens 2 mom. motsvarar 97 § 2 mom. i gällande markanvändnings- och bygglag. Till den läggs genom allmänna hänvisningar de i 60 och 61 § i markanvändnings- och bygglagen avsedda byggförbud som förhindrar beviljande av bygglov samt en hänvisning till byggförbud på grund av annan lagstiftning som hindrar byggande på området. Byggskyldighet får inte fastställas om det de facto inte är möjligt att genomföra byggande enligt den. Orsaken till att byggande förhindras kan vara t.ex. att det hittas en naturtyp som ska skyddas eller någon annan motsvarande omständighet som förhindrar byggande trots detaljplanen för området och trots att området i princip är lämpligt för byggande. Om byggskyldighet oavsiktligt fastställts i strid med detta moment skulle det upphävas också i dessa fall. Endast byggförbud som avses i 100 § och

gäller genomförande av tomtindelingsplan är av sådan natur att det inte beaktas vid tillämpningen av detta moment.

Till 3 mom. i paragrafen läggs informativa hänvisningar till förvaltningslagens bestämmelser. Förvaltningslagen tillämpas till exempel när det gäller innehållet i beslutet och motiveringarna, när det i en speciallag inte finns någon bestämmelse om dessa väsentliga krav på förvaltningsförfarande. Kravet på att beslutet ska delges bevisligen lyfts upp från förordnings- till lagnivå. På grund av beslutets förpliktande natur är det nödvändigt att beslutet delges bevisligen.

I lagen finns fortfarande inte allmänna bestämmelser om eventuell ändring av eller återkallande av byggskyldighet. Eftersom fastställande av byggskyldighet är ett ärende som omfattas av kommunens ändamålsenlighetsprövning när det gäller vidtagande av åtgärder kunde kommunen också ändra eller återkalla sitt beslut om det kan ske utan att det kränker parternas rättigheter och förmåner. Ett sådant beslut ska fattas genom samma förfarande som fastställande av byggskyldighet.

159 §. Skyldighet att bygga inom utsatt tid. Paragrafen motsvarar motsvarande punkt i 97 § 3 mom. i gällande markanvändnings- och bygglag. Där preciseras innehållet i byggskyldigheten genom att det kopplas till lagens text om förutsättningarna för utfärdande av bygguppmaning och till vad kommunen närmare har bestämt i beslutet. Enligt bestämmelsen förpliktas kommunen när den fastställer en byggskyldighet att sätta ut en skälig tidsfrist för byggandet, och i lagen föreskrivs vilken den kortaste möjliga tiden ska vara. Fullgörandet av skyldigheten kopplas till slutsyn som ska genomföras enligt bygglovsförfarandet, om vilket föreskrivs senare i lagen.

Skyldigheten fördelas mellan ägaren och innehavaren i enlighet med vad som föreskrivs i lagen och vad parterna eventuellt har avtalat om. Markägaren skulle i vissa situationer, då de villkor som anges i lagens 167 § uppfylls, också ha möjlighet att dra in innehavarens rättighet om den hindrar ägaren från att fullfölja byggskyldigheten.

160 §. Myndigheternas skyldighet att behandla ärenden skyndsamt. Denna bestämmelse är ny och i den föreskrivs om myndigheters skyldighet att vid behov behandla ett ärende vars behandling är en förutsättning för det byggande som avses i en byggskyldighet skyndsamt.

Bestämmelsen ger samtidigt myndigheten rätt att behandla ärendet förbi kön. De mest typiska förvaltningsärendena som kan komma i fråga är tomtindelingsplan för byggplatsen, fastighetsbildning eller bygglov.

Dessutom läggs till paragrafen ett nytt 2 mom. som innehåller en bestämmelse om beviljande av eventuell förlängning av tidsfristen i situationer då exempelvis ändringssökande i praktiken skulle göra det omöjligt för den byggskyldige att fullgöra sin skyldighet utan tilläggstid.

161 §. Kommunens inlösningsrätt på grund av underlåtelse att fullgöra byggskyldighet. Paragrafen motsvarar 97 § 3 mom. om kommunens inlösningsrätt i gällande markanvändnings- och bygglag. Där konstateras för tydlighetens skull att både byggskyldigheten och inlösningsrätten förfaller om kommunen inte anhängiggör inlösningsärendet inom den tid som anges i lagen. Dessutom föreskrivs mera exakt än i nuvarande lag om fullgörande av byggskyldigheten under tiden för inlösningsförfarandet. Kommunens inlösningsrätt förfaller också om byggandet fullgörs och slutsyn hålls innan ärendet som gäller inlösen avgörs. Avsikten med hotet om inlösen har varit att detaljplanen ska genomföras, och detta mål uppnås också om byggskyldigheten fullgörs efter att tidsfristen gått ut och därför behövs inlösen inte för att byggandet ska genomföras.

162 §. Förteckning över byggskyldigheter samt registeranteckningar. Paragrafen motsvarar 97 § 5 mom. om förteckning över byggskyldigheter och registeranteckningar i markanvändnings- och bygglagen. Till skillnad från gällande lag ska kommunens registeranteckning om skyldigheten för den som förvärvat äganderätten att iaktta byggskyldigheten införas i lagfarts- och in-teckningsregistret, som är mera bekant för dem som köper fastigheter och andra som förvärvat fastigheter än kommunernas specialregister och i vilket uppgifter kontrolleras regelbundet då fastigheter förvärvas. Med tanke på gamla fall är det nödvändigt att införa en övergångsbestäm-melse enligt vilken man vid bygguppmåningar som getts innan den nya lagen träder i kraft till denna del följer den gamla lagen.

Kommunen skulle fortfarande ha en parallell skyldighet att förteckna byggskyldigheter men i lagen anges att kommunen vid sammanställandet av förteckningen kan utnyttja det register över myndighetsärenden som avses i informationshanteringslagen. Ur det kan uppgifterna i förteck-ningen vid behov sökas i förteckningsform med koder som identifierar informationshelheterna och med metauppgifter. I och för sig kan också en förteckning i pappersform eller i elektronisk form enligt den gamla lagen vara ett ärenderegister eller en del av det som uppfyller kraven i den nya lagen, ifall den uppfyller kraven på ärenderegister enligt informationshanteringslagen. Närmare bestämmelser om de uppgifter som ska antecknas och förtecknas i ärenderegistret får utfärdas genom förordning av statsrådet. Nu föreskrivs om de uppgifter som ska registreras i 101 § i markanvändnings- och byggförordningen. Avsikten är att motsvarande bestämmelser ska utfärdas genom förordning också enligt den nya lagen.

23 kap. **Inlösning**

163 §. Överföring till kommunen av äganderätten till ett vägområde på ett detaljplaneområde. Paragrafen motsvarar 93 § i gällande markanvändnings- och bygglag, som gäller överföring av äganderätten till ett vägområde för en landsväg från staten till kommunen när detaljplanen träder i kraft. I bestämmelsen används begreppet laga kraft, eftersom det inte längre föreslås någon separat bestämmelse om kungörelse av en detaljplan efter att den vunnit laga kraft.

164 §. Offentliga samfunds rätt att lösa in områden som i detaljplanen anvisats för allmänna behov. I paragrafen föreskrivs om vissa offentliga samfunds rätt att inom ett detaljplaneområde utan inlösningstillstånd genom inlösen förvärva äganderätt till ett sådant område som anvisats för allmänna behov. Bestämmelsen motsvarar 96 § i markanvändnings- och bygglagen. Detalj-planen fungerar såsom nu som en särskild inlösningssgrund som berättigar till inlösen.

Föremål för inlösen är ett område som i detaljplanen anvisats för allmänna behov och som spe-cificeras i ansökan om inlösningsförfarande. Användningsändamålet för och avgränsningen av det område eller det tredimensionella utrymme som ska inlösas framgår av innehållet i detalj-planen och en eventuell tomtindelingsplan.

För att tillämpningsområdet för bestämmelsen ska vara klart när det gäller avgränsningen av området uppräknas i bestämmelsen de former av avgränsning av områden inom ett byggnads-kvarter som är möjliga enligt detaljplanen eller i samband med fastighetsbildning. Dessa är, beroende på detaljplanens innehåll och planeringsskedet, ett byggnadskvarter, en del av kvarte-ret, en preliminär tomt, en tomt eller någon annan byggplats som ingår i detaljplanen. I 96 § i gällande lag nämns endast en tomt enligt detaljplanen men bestämmelsen har tillämpats enligt behov enligt den föreslagna ordalydelsen också mera allmänt på byggplatser.

Det föreslås att benämningen inrättning i 96 § i markanvändnings- och bygglagen ska lämnas bort i den nya lagen eftersom de uppgifter som offentliga samfund svarar för numera kan organiseras på många andra sätt än genom inrättningar. Det finns inget behov av att särskilt nämna en organisationsform inom den offentliga förvaltningen.

Detaljplanen kan fungera som inlösningsgrund när den godkänts och beslutet om godkännandet kan verkställas. Att beslutet kan verkställas förutsätter enligt vad som bestäms annanstans i lag i allmänhet att beslutet vunnit laga kraft eller att det finns en särskild bestämmelse som berättigar till verkställande eller ett beslut vars iakttagande förvaltningsdomstolen inte har avbrutit.

Paragrafens 2 mom. motsvarar 96 § 2 mom. om begränsning av byggande under jord i gällande markanvändnings- och bygglag. Det föreslås att till momentet läggs en möjlighet att genom inlösen förvärva äganderätt eller återkalla särskild rättighet till ett utrymme under jord. Ett villkor för inlösen är att genomförandet av detaljplanen kräver inlösnings. Särskilda rättigheter definieras i lagens definitionsparagraf. En sådan rättighet kunde vara till exempel marktåktstillstånd, rättigheten kunde beviljas samtidigt som inlösaren beviljas rätt att använda utrymme under jord.

I paragrafen avses med områden som anvisats för allmänt bruk utom kommunens allmänna områden (103 §) sådana detaljplansområden som i planen anvisats för statens eller ett annat offentligt samfunds bruk eller genomförandeansvar.

165 §. *Kommuners rätt att lösa in områden som i generalplanen anvisats för allmänna behov.* I paragrafen föreskrivs om kommunens möjlighet att få inlösningsstillstånd för att förvärva äganderätten till område som i generalplanen anvisats för kommunen eller en samkommun. Bestämningen motsvarar punkten om kommunens rätt att lösa in ett område som är avsett för en inrättning för kommunen eller samkommunen eller för deras övriga behov i 99 § 3 mom. i markanvändnings- och bygglagen som ska upphävas. Det föreslås att benämningen inrättning inte ska användas i den nya lagen eftersom de uppgifter som en kommun eller en samkommun svarar för kan organiseras på många sätt och det inte finns något behov av att särskilt nämna en organisationsform i bestämmelsen om inlösnings.

De grunder för inlösningsstillstånd som föreskrivs i denna lag är i förhållande till inlösningslagen särskilda inlösningsgrunder. Vid prövningen av inlösningsstillstånd ska inlösningslagen tillämpas som kompletterande allmän lag till de delar som inte annat föreskrivs i denna lag. Vid prövningen av inlösningsstillstånd borde liksom nu är fallet beaktas bland annat 4 § i inlösningslagen enligt vilken inlösen inte får verkställas, om inlösningsens syfte kan uppnås lika lämpligt på något annat sätt eller om det men som inlösningsen förorsakar enskilt intresse är större än den nytta som den medför för allmänt intresse. Bestämmelser om kompletterande tillämpning av inlösningslagen finns i 168 § i detta lagförslag.

Om en detaljplan är i kraft på området lämpar sig inte denna bestämmelse som stöder sig på generalplanen som grund för inlösen. Området kan i och för sig också omfattas av en generalplan, som i tiden godkänts för området och där beslutet om generalplanen vunnit laga kraft. En sådan generalplan är dock inte på grund av bestämmelsen i 31 § i förslaget till sina rättskonsekvenser i kraft på ett detaljplanerat område annat än för att styra en eventuell ändring av detaljplanen.

Inlösningsrätt skulle förutsätta att kommunen eller samkommunen har ansvar för genomförandet av ett område som i generalplanen anvisats för allmänna behov. Ansvaret kan framgå av planen eller mera indirekt av lagstiftningen. Genom uttrycket genomförandet av planen beskrivs också den tidpunkt då kommunen har behov av att skrida till åtgärder för att bereda området för

sådant allmänt bruk som anges i planen. Före eventuella åtgärder är det typiskt att det utarbetas en plan för att bereda ibruktage av området och i denna planeras också tidtabellen för ibruktage av området.

Det föreslås att det inte längre i bestämmelsen som inlösningsgrund särskilt ska nämnas område för trafikled som nämns i 99 § 3 mom. i markanvändnings- och bygglagen, som ska upphävas. En stor del av de trafikleder som anvisats i generalplanen hör som landsvägar snarare till statens än till kommunens genomförandeansvar och inlösen av dessa områden till staten grundar sig i allmänhet på lagen om landsvägar. Om någon trafikled i generalplanen anvisats för kommunens behov och genomförande kan den ändå inlösas enligt denna bestämmelse eftersom den på det sätt som avses i paragrafen anvisats för kommunens allmänna behov.

Det föreslås något mer exakta bestämmelser om förutsättningar för inlösningsstillstånd än i gällande lag. De föreslagna prövningsgrunderna gäller tidpunkten för inlösen samt att det område som ska lösas in till sitt läge, sin storlek och sin avgränsning motsvarar behovet. Motsvarande prövningsgrunder har tillämpats i motiveringar för inlösningsbeslut ändamålsenligt under den tid gällande lag har tillämpats. Mera exakta grunder har tillämpats för att konkretisera kravet på allmänt behov och proportionalitetsprincipen vid tillämpningen av lagen och rättsläget förväntas inte ändras till denna del även om preciserande grunder nu skrivs in i lagen. Ansökan och beslut om inlösningsstillstånd ska motiveras så att varje grund som nämns i lagen behandlas specificerat.

Bedömningen av att förutsättningarna för inlösen uppfylls sker från fall till fall och grundar sig på tillräckliga utredningar. Utredningarna framläggs i enlighet med kravet på uppdelning av utredningsskyldigheten i förvaltningslagen i ansökan om inlösningsstillstånd och i övriga dokument för behandling av inlösningsärendet.

När ett område enligt tillämpningsområdet för bestämmelsen har anvisats för kommunens allmänna behov är redan områdets användningsändamål i och för sig ett tillräckligt påvisande av ett användningsändamål för allmänt behov. Det är nödvändigt att genom motiveringar och utredningar föra fram närmast vilken den rätta tidpunkten är, om det finns behov av att precisera en avgränsning enligt planen och om det område som ska inlösas till sin storlek motsvarar det konkreta behov för vilket kommunen använder inlösen.

Att generalplaner är av varierande natur kan beaktas vid prövningen av de tidsmässiga och regionala förutsättningarna för inlösen. Kommunen ska i praktiken i sin ansökan påvisa med någon sannolikhet att den samhällsutveckling som varit ett mål för generalplanen och för vilken området behövs, vid tiden för bedömningen håller på att ske inom en åskådlig framtid och att kommunen behöver få äganderätten till området för att det ska kunna utvecklas i enlighet med planen.

När inlösningsstillstånd söks för ett delområde i planen enligt en avgränsning av ett planobjekt som beskriver ett visst användningsändamål ska vid prövningen av inlösningsstillståndet tillräckligt väl utredas vad som vid planläggningen i tiden utretts och beslutats om avgränsningen av området. Vid prövningen ska beaktas om gränserna för inlösen är rätt proportionerade och aktuella med avseende på ändamålet med inlösen. På denna grund kan endast inskränkning av området i förhållande till planen prövas.

Tidsmässig prövning förutsätter att planens natur beaktas. Samhällsutvecklingen i enlighet med generalplanen kan till sin natur vara en vision, för vilken den tid som reserverats för genomförandet kan vara mycket lång, flera decennier. Det kan gå en lång tid innan man börjar främja en samhällsutveckling enligt generalplanen på initiativ av kommunen genom detaljplanering eller

andra metoder. Utvecklingen realiseras inte alltid ens under den tid som förutsagts eller i den form, inriktning eller storleksklass som man i tiden tänkt sig. Till idén med delvis strategiska planer hör att de ändras före det målsatta horisontåret som anges i planen. Å andra sidan kan en generalplan vara en exakt och konkret delgeneralplan, vars genomförande är aktuellt redan vid planläggningstidpunkten.

Generalplanens natur som ett verktyg för planering i stora drag påverkar tolkningen av områdesgränserna i planen. De områdesgränser som angivits i generalplanen kan till sitt framställningssätt vara mer inexakta pixelgränser eller exaktare och precist dragna linjer. Också generalplanens skala påverkar på vilket sätt avgränsningarna presenteras och tolkas. Då avgränsningen av området gjorts har man kunnat eftersträva antingen summarisk eller exakt framställning, beroende på vilken styrningseffekt som eftersträvas, dess natur och syfte. Ett skyddsområdes avgränsning kan basera sig på en skyddsplan som fastställts exakt redan i annan lagstiftning eller så kan man i planen endast antecipera kommande skyddsbehov och avgränsning av skyddsbeslut. Av denna orsak fungerar inte alltid heller gränserna för planobjekten enligt planen utan närmare prövning i sig som grund för avgränsning av inlösen enligt generalplanen, även om de avgränsningar som gjorts i planen som standard är utgångspunkt för prövningen.

Om planen har uppgjorts för en lång tid sedan måste det vid behov göras en bedömning av om den är tillräckligt aktuell. Eftersom beslutet i betydande grad kan påverka parternas ställning måste en situation som baserar sig på ett gammalt beslut vid behov bedömas på nytt (se Europeiska människorättsdomstolen 10.4.2003 Grekland vs Papastavrou).

Storleken på det område som ska inlösas motsvarar inte nödvändigtvis storleken på det område som anvisats för verksamheten i planen som en helhet. Samhällsutvecklingen enligt planen kan framskrida stegvis och i det första skedet mera begränsat än vad som anvisas i planen. I planen kan man ha tagit ställning till tidsspännet för genomförandet av planen och i planredogörelsen som informerar om målen med planlösningarna.

Myndigheternas prövningsrätt är begränsad i lag. På grund av generalplanens allmänna natur och öppenheten i prövningen av inlösningstillstånd har också de principer som styr prövningsrätten och de grundläggande rättigheterna betydelse för prövningen av inlösningstillstånd. Vid prövningen kan det till exempel vara nödvändigt att beakta om det på det område som ska inlösas finns byggnader som omfattas av hemfriden. Ibland måste man också pröva frågan utgående från om det skulle vara ändamålsenligt och möjligt att lämna en bostad med gårdsplan utanför ett större område som ska inlösas utan att syftet med inlösningen äventyras, om en sådan lösning bättre uppfyller individens grundläggande rättigheter.

166 §. Kommuners rätt att lösa in områden för samhällsutveckling. I paragrafen föreskrivs om kommunens markpolitiska inlösningsskäl och den ersätter 99 § 1 och 3 mom. i markanvändnings- och bygglagen som upphävs.

Syftet med markpolitisk inlösen är att genomföra kommunens rätt och skyldighet att enligt denna lag ordna markanvändningen på sitt område. Målet är en samhällsutveckling som bygger på hållbar utveckling och bildandet av en bebyggelsestruktur som tjänar detta ändamål. Kommunens ekonomiska situation och förbättring av den eller vinstsyfte får inte vara ändamålet med markpolitisk inlösen.

Paragrafens 1 mom. motsvarar bestämmelsen i 99 § 3 mom. i markanvändnings- och bygglagen om den inlösningsskäl enligt generalplanen som betjänar bostadsbyggande.

Med samhällsbyggande som ansluter sig till bostadsbyggande enligt 1 mom. i paragrafen avses arbetsplatser, nödvändig service och annat liknande byggande i samband med ett bostadsområde (RP 98/1988 rd, s. 8 II och RP 103/1989 rd s. 3 II). Rekreations- och skyddsområden i närheten av eller inom ett bostadsområde är också en del av den bebyggelsestruktur och den service som kan ingå i det område som kan inlösas med stöd av detta moment. Dessa områden nämns liksom i gällande lag särskilt i bestämmelsen.

Bestämmelsen preciseras jämfört med nuvarande lag med att med den planliga utvecklingen avses den samhällsutveckling som anvisats i generalplanen, vilket är konsekvent när generalplanen är grund för inlösen. Generalplanen kan vara grund för inlösen om den är i kraft på området. Paragrafens 1 mom. tillämpas således på områden för vilka inte ännu uppgjorts någon detaljplan och på vilka beslutet om godkännandet av planen vunnit laga kraft, eller kan verkställas med stöd av en särskild bestämmelse innan den vinner laga kraft.

De bostads-, service- och arbetsplatsområden som avses i paragrafens 1 mom. kan börja byggas både med privat och med offentligt ägande och genomförande som grund. I ansökan om inlösningsstillstånd ska framläggas en motivering som grundar sig på allmänt intresse för kommunens behov av att få området i kommunens ägo för att trygga den samhällsutveckling som eftersträvas. Orsakerna kan på samma sätt som nu ansluta sig t.ex. till att kommunens uppgift är att svara för att det i kommunen finns tillräckligt mycket mark för bostadsbyggande och bebyggelsestruktur i samband med det.

I paragrafens 2 mom. finns en bestämmelse som motsvarar 99 § 1 mom. i markanvändnings- och bygglagen. Enligt den kan kommunen få tillstånd att under vissa förutsättningar inlösa även ett annat område oberoende av områdets status i planen. Eftersom inlösningsgrunden inte är bunden till genomförandet av någon viss plan ska kommunen på annat sätt påvisa att området behöver utvecklas för kommunens planliga samhällsutveckling.

I paragrafens 2 mom. förutsätts liksom i 99 § 1 mom. i den nuvarande markanvändnings- och bygglagen att inlösen krävs på grund av ett allmänt behov och att området behövs för samhällsbyggande och kommunens planliga samhällsutveckling. Uttrycket i gällande lag att området behövs för samhällsbyggande och därtill hörande regleringar eller för kommunens planmässiga utveckling i övrigt byts ut mot det kortare uttrycket att kommunen behöver äga området för kommunens planliga samhällsutveckling. Begreppet samhällsutveckling som används i momentet betyder en fysisk miljöstruktur som uppkommer genom det mänskliga samfundets ändamål och sätt att använda sin närmiljö och en utveckling av denna struktur. Begreppet täcker samhällsbyggande och behoven av regleringar i samband med det. Genom att ändra uttrycket i förhållande till nuvarande lag eftersträvar man språklig enhetlighet och en enklare skrivform. Syftet med ändringen är inte att ändra det sätt att tolka denna inlösningsgrund som tillämpats hittills. Grunden har tillämpats bland annat på ett område för industribyggande (HFD 2009:92).

I paragrafens 2 mom. förutsätts att det existerar ett utvecklingsbehov. Inlösningsgrunden ska inte vara bunden till områdets planläggningssituation. Kommunens utvecklingsavsikter och – behov påvisas genom tillräckliga utredningar i fri form. Om en plan har utarbetats för området och den är aktuell kan lösningarna och utredningarna i samband med den utgöra material med vilket man stöder påvisandet av behovet av planmässig utveckling.

Den förutsättning för utvecklande som krävs för att inlösningsstillstånd ska beviljas enligt detta moment uppfylls inte om området redan har anlagts och man inte ämnar utveckla dess användning eller status jämfört med den nuvarande situationen. Utvecklingsbehovet genomförs och preciseras i sinom tid genom planläggning.

I paragrafens 3 mom. föreslås att förutsättningarna för beviljande av inlösningstillstånd ska preciseras i fråga om området, tiden för inlösen och områdets läge på motsvarande sätt som i 165 §. I motiveringarna till denna paragraf finns en närmare genomgång av förutsättningarna. Vid bedömningen av kraven på proportionalitet ska man noggrant gå igenom de grunder som gäller områdets gränser och storlek.

I paragrafens 3 mom. förutsätts dessutom i fråga om inlösningsskäl att tidpunkten är den rätta. Att tidpunkten beaktas innebär att det utreds i vilken tidtabell den eftersträvade utvecklingen sannolikt sker och varför det är nödvändigt att inlösen sker vid den tidpunkt som anges i ansökan. Grunder som påvisar tidsmässiga behov har allmänt presenterats i tolkningspraxis för 99 § 1 och 3 mom. i markanvändnings- och bygglagen. Att tidsmässiga krav skrivits in i lagen betyder inte att man skulle eftersträva någon viss ändring av tillämpningspraxis. Enligt en objektiv bedömning bör behovet av att inlösen sker vid en viss tidpunkt förutsättas av det eftersträvade och sannolika utvecklingsbehovet för att inlösningstillstånd ska kunna beviljas. Det får inte förflyta för lång tid mellan inlösningstillståndet och genomförandet av det projekt som det allmänna intresset kräver (se Europeiska människorättsdomstolen 13.7.2004 San Marino vs. Paolini och 2.7.2002 Frankrike vs. Motais de Narbonne). Målet är att finna en rättvis balans mellan det allmänna intresset och skyddet för individens grundläggande rättigheter. Utredningen av tidpunkten grundar sig på det som framläggs i ansökan.

Vid prövningen av inlösningstillståndet ska bedömas vilka fördelarna och nackdelarna av inlösen är och om det är möjligt att uppnå syftet med inlösen lika lämpligt på något annat sätt. Om dessa förutsättningar föreskrivs i 4 § 1 mom. i inlösningslagen. För tydlighetens skull föreslås att det i momentet uttryckligen ska hänvisas till denna bestämmelse i inlösningslagen.

Tillstånd i ett ärende som avses i 165 § och i denna paragrafs 1 och 2 mom. kan sökas genom en enda ansökan, I ansökan ska då specificeras på vilken bestämmelse i lagen inlösningsskäl för respektive område grundar sig.

I samma ansökan om inlösningstillstånd kan samtidigt ansökas om inlösen av områden med stöd av olika bestämmelser i lagen endast om beslutsförfarandena och förfarandet för ansökan om ändring enligt lagen är desamma. Då grunderna för tillståndsprövning är olika i olika bestämmelser i lagen är det viktigt att det i ansökan framförs vilken grund det hänvisas till i fråga om vilket område.

I inlösningslagen finns bestämmelser om förfarandet vid ansökan om inlösningstillstånd. Dessutom tillämpas vid behandlingen av ärendet bestämmelserna i förvaltningslagen bland annat om utredningsskyldighet och beslutets innehåll och motiveringar. Sökanden ska i sin ansökan specificerat utreda de orsaker och grunder, enligt vilka sökanden anser att de olika förutsättningarna för inlösen som anges i denna paragraf uppfylls. Inlösningstillståndsmyndigheten begär vid behov tilläggsutredningar bland annat genom kompletteringsbegäran, genom att begära utlåtanden av myndigheter och genom att höra berörda parter. .

167 §. Rätt att lösa in en byggnad som tillhör någon annan och att genom inlösen dra in någon annans rätt. Paragrafens 1 mom. motsvarar bestämmelsen i 98 § 1 mom. i gällande markanvändnings- och bygglag. Ordet anläggning som förekommer i paragrafen ersätts med ordet konstruktion. I stället för en förteckning över rättigheter som dras in används ett mera allmänt begrepp, särskild rättighet, som definieras i 3 § i den föreslagna lagen och innehåller de rättigheter som anges i 98 § 1 mom. i nuvarande markanvändnings- och bygglag. Prövningen av om förutsättningar för eventuell inlösen uppfylls sker vid tillämpningen av 1 mom. enligt motsvarande kriterier som då det område som ska inlösas är i någon annans än kommunens ägo.

Paragrafens 2 mom. motsvarar bestämmelsen i 98 § 2 mom. i markanvändnings- och bygglagen som ska upphävas. I bestämmelsen slopas dock en onödig punkt enligt vilken en tomtägare inte har någon inlösningsrätt om inlösningsrätten enligt fastighetsbildningslagen tillhör någon annan än ägaren till tomten enligt detaljplanen. I fastighetsbildningslagen finns inte någon bestämmelse som gäller detta och hänvisningen är därför inte längre aktuell. Under den tid byggnadslagen varit i kraft kan den som arrenderar tomten ha haft rätt att lösa in tomten och bestämmelsen torde ha varit avsedd för en sådan situation se Larma m.fl. 1992, s. 301, om tolkningen av byggnadslagen 59 §). Då lagen om inlösen av hyresområden i täta bebyggelsegrupper från 1936 sedermera genom olika lagreformer upphävts eller förlorar sin betydelse är det inte längre nödvändigt att längre i detta lagförslag ta med någon bestämmelse om ett hinder för inlösen som tryggar rätten för den som arrenderar en tomt.

I paragrafens 2 mom. nämns utom tomt också annan byggplats enligt detaljplanen. Dessutom inskrivs i momentet det krav som också nu ska följas att ägaren ensam ska äga hela området för att bestämmelsen ska kunna tillämpas. Innehållet i bestämmelsen ändras inte genom denna ändring av texten eftersom tillämpningen av denna paragraf och motsvarande bestämmelse i föregående bygglag har skett på det sätt som avses enligt ändringen av ordalydelsen.

Om området redan bebyggt huvudsakligen enligt detaljplanen kan bestämmelsen inte tillämpas, eftersom det inte längre finns någon grund för tillämpningen då den situation som eftersträvat redan uppnåtts.

I paragrafens 3 mom. finns en hänvisning till fastighetsbildningslagen. På avgörandet och behandlingen av ett ärende som avses i 2 mom. tillämpas de bestämmelser om förrättningsförfarandet som finns i fastighetsbildningslagen och som tillämpas på inlösen av en del av en tomt. Bestämmelsen motsvarar den lag som ska upphävas, enligt vilken inlösningsrätten genomförs i den ordning som bestäms i fastighetsbildningslagen om inlösen av tomtedel. Bestämmelsen är ett undantag till huvudregeln i 168 §, enligt vilken inlösningslagen tillämpas på verkställandet av inlösen.

168 §. Tillämpning av inlösningslagen. I paragrafen föreskrivs att inlösningslagen ska tillämpas vid ersättnings- och inlösningsärenden enligt denna lag. Den motsvarar delvis 103 § i markanvändnings- och bygglagen som ska upphävas. Dessutom föreskrivs annanstans i denna lag i olika sammanhang samt i 97 § i inlösningslagen att inlösningslagen ska tillämpas i ersättnings-, överlåtelse- och inlösningsärenden.

I paragrafens 1 mom. föreskrivs att inlösningslagen ska tillämpas på avgörandet och behandlingen av inlösningsärenden. Hänvisningen avser bland annat att 1 och 2 kap. i inlösningslagen ska tillämpas i tillämpliga delar vid avgörandet av ärenden som gäller inlösningsstillstånd. Andra meningarna i 4 § i inlösningslagen tillämpas vid prövningen av inlösningsrätt utöver vad som föreskrivs om villkor för beviljande av tillstånd i denna lag. I praktiken tillämpas dock inte 4 § i inlösningslagen på inlösningsärenden till exempel enligt 164 § i denna lag eftersom lösningen i detaljplanen hittills i rättspraxis har ansetts avgöra uppfyllandet av kravet på allmänt behov på ett så heltäckande sätt att inlösningskommissionen inte har befogenhet att ompröva behovet av inlösen.

Verkställandet av inlösningsärenden som grundar sig på detta kapitel sker vid en inlösningsförrättning, där inlösningslagens bestämmelser om förfarandet och beslutsprövningen som helhet tillämpas.

I paragrafens 2 mom. föreskrivs som en ny möjlighet om fastighetsägarens rätt att få ersättning för eventuella kostnader för intressebevakning som uppkommit vid behandlingen av ett ärende

som gäller inlösningsstillstånd. Vid fastställandet av ersättningen tillämpas bestämmelserna i inlösningslagen.

24 kap. **Ersättningar för olägenhet**

169 §. *Ersättning för olägenhet som orsakas av begränsning av markanvändningen.* I paragrafen föreskrivs rätt till ersättning för olägenhet som orsakas av begränsning av markanvändningen på grund av en plan, om vem som får ersättning, vem som är ersättningsskyldig samt om ersättningen, som kan vara antingen kompensation i form av betalning i pengar eller inlösningsområde. De övriga bestämmelserna i detta kapitel preciserar och kompletterar det som föreskrivs i denna paragraf.

Den föreslagna 169 § är en allmän bestämmelse om ersättning för olägenhet. Bestämmelsen täcker olägenheter som orsakas av både villkorliga och ovillkorliga byggnadsbegränsningar och av åtgärdsbegränsningar. Om ersättningar för olägenheter föreskrivs i olika paragrafer i markanvändnings- och bygglagen om upphävs (MBL 33, 43, 101, 102, 140 §).

Paragrafens 1 mom. motsvarar principen att privatpersoner ska ersättas för olägenhet på grund av begränsning av markanvändningen som framgår av 33, 43 och 101 § i gällande lag när olägenheten är tillräckligt stor och tröskeln för ersättning överskrids.

Bedömningen av om tröskeln för ersättning överskrids föreslås vara en helhetsprövning, där man beaktar de begränsningar som beror på planen utgående från konsekvenserna, oberoende av om begränsningen uppkommer på grund av den gemensamma verkan av en eller flera bestämmelser eller föreskrifter. Ersättningsskyldigheten ansluter sig till alla sådana förluster som baserar sig på plan för vilka markägaren kan orsakas olägenheter som överstiger ersättnings-tröskeln.

Liksom nu skulle överskridandet av ersättningströskeln grunda sig på bedömning från fall till fall. Planens innehåll och natur påverkar tillämpningen av bestämmelsen. Tillämpningen av bestämmelsen påverkas indirekt bland annat av den tidsmässiga flexibiliteten och tolkningsflexibiliteten när det gäller tillämpningen av planen och de lösningar i fråga om innehållet i planen genom vilka man försökt undvika uppkomsten av sådana olägenheter som avses i denna paragraf.

Enligt vad som föreskrivs i paragrafens 1 mom. ingår i paragrafens tillämpningsområde i princip alla situationer med användningsbegränsningar som orsakas av planen som kan leda till en förlust som innebär att ersättningströskeln överskrids, Det är fastighetsägaren som har rätt till ersättning, inte t.ex. fastighetens innehavare. Endast begränsningar som grundar sig på och utfärdats med stöd av denna lag omfattas av tillämpningsområdet för ersättningsbestämmelsen.

Möjliga användningsbegränsningar på grund av planen som grundar sig på denna lag kan uppkomma med stöd av flera olika paragrafer i lagförslaget. Begränsningar som orsakas direkt med stöd av lagen orsakas exempelvis med stöd av 7, 22, 33 och 41 § i lagförslaget. Dessutom kan begränsningar orsakas till exempel på grund av de planbestämmelser som utfärdas med stöd av 23, 30 och 40 § i lagförslaget.

Med stöd av bestämmelsen kan inte utdömas ersättning på grund av skyldighet att följa en plan om vilken bestäms i någon annan lag. I tillämpningsområdet för denna bestämmelse ingår inte till exempel sådana situationer då det annanstans i lagstiftningen föreskrivs om skyldighet att tillämpa en plan eller beakta en plan på ett sätt som förhindrar beviljande av tillstånd för verksamhet som strider mot planen.

Förutsättningen för tillämpning enligt paragrafens 1 mom. är att hindret för att använda området beror på planen, inte på någon annan grund. Då man bedömer om ersättning kan ges måste man bedöma om byggande eller annan verksamhet vore tillåtet utan planen. Om hindret beror på någon annan grund, till exempel områdets fysiska egenskaper eller rättsliga hinder om vilka föreskrivs annanstans i lag, är orsaken inte planen på det sätt som avses i denna lag.

Begränsningen av markanvändningen, som är förutsättningen för att ersättning ska ges, framgår direkt eller indirekt av planen eller av denna lag. Å andra sidan kan det i planerna också finnas sådan information om begränsning av markanvändningen, vars orsak egentligen inte är planen. Exempelvis objekt som skyddas med stöd av annan lagstiftning, såsom fornminnen, klassificerade grundvattenområden eller områden som skyddas med stöd av naturskyddslagen, kan framgå av anteckningar eller bestämmelser i planen. Sådana objekt som redan är skyddade kan av informativa skäl och för att påvisa att utredningsskyldigheten uppfyllts eller som stöd för kommande planering registreras i plandokumentet. Endast då det i planen utfärdas sådana tilläggbestämmelser i förhållande till vad som bestäms annanstans i lag gällande skydd av objekt som i princip skyddas enligt någon annan lag kan begränsning av användningen av fastigheten bero på planen.

Med ett område som omfattas av begränsningar avses till exempel ett sådant område med ett visst användningsändamål, såsom rekreationsområde, som begränsningen av byggandet omfattar. Ett område som omfattas av begränsningar kan dock vara vilket som helst område i planen som anvisats för ett visst användningsändamål. Ett rekreationsområde är ett område som anvisats för allmänna behov, men begränsningarna kan enligt lagen också gälla områden som anvisats för privata användningsändamål. Exempelvis ett område som i planen anvisats som skogsbruksområde kan omfattas av begränsningar som gäller hanteringen av skogen som föreskrivits i planen.

När det gäller nybyggen har i praxis för tillämpning av de nuvarande ersättningsbestämmelserna beaktats möjligheten att byggandet kan placeras någon annanstans på planområdet. Om t.ex. en byggbegränsning som grundar sig på landskapsplanen eller generalplanen gäller endast en del av en stor ägoenhet så att det är lika lämpligt att bygga någon annanstans på planområdet har ersättningströskeln i allmänhet inte ansetts överskridas. Avsikten är inte att ändra tillämpningspraxis till denna del.

Uttrycket för ersättningströskeln, verksamhet som medför skälig ekonomisk vinst, motsvarar uttrycket ”ett sätt som medför skälig nytta” i 101, 140 och 197 § i gällande lag. Ordet ekonomisk skrivs in i lagtexten eftersom man inte enligt inlösningslagen kan ålägga ersättning för annan än ekonomisk förlust. Sådana värden eller användningsformer i samband med markanvändningen som inte har något objektivt ekonomiskt värde ersätts inte. Andra än ekonomiska värden kan nog beaktas då man fattar beslut om innehållet i en plan.

Områdets läge och fysiska förhållanden påverkar vilket sätt att använda området för verksamhet som medför ekonomisk vinst som är möjligt och ekonomiskt mest värdefullt på vilket område. Användningssättet måste vara fysiskt möjligt, lagligt och också annars enligt en objektiv bedömning sannolikt genomförbart för att det ska kunna tas som grund för bedömningen.

Verksamhet som medför skälig ekonomisk vinst som avses i paragrafen bedöms i förhållande till markens värde och i förhållande till den möjlighet att använda marken som de facto ger högst avkastning. Avkastning bedöms ofta i förhållande till kapitalets värde, då markens värde som kapital måste vara känt för att man ska kunna bedöma avkastningen. Vid bedömningen är bland annat områdets egenskaper och den omgivande områdesanvändningen samt allmänna lagar som

styr olika verksamheter och allmänna krav av betydelse. Bedömningen av avkastning som ger skäligen ekonomisk vinst borde göras enligt de grunder som anges i inlösningslagen.

I markanvändnings- och bygglagen eller i rättslitteraturen har inte uttryckligen behandlats om tröskeln för betydande olägenhet som är bunden till villkorliga byggbegränsningar i 33 och 43 § i markanvändnings- och bygglagen är densamma som ett sätt som medför skäligen nytta enligt 101 §. Det har inte heller uppkommit så mycket tillämpningspraxis gällande ersättningar att man kunde göra en detaljerad jämförelse av hur lika tröskelvärdena för dess bestämmelser är. Den omständigheten om den ursprungliga orsaken till en begränsning varit en villkorlig eller ovillkorlig begränsning av byggandet är inte i sista hand av betydelse för den som drabbas av olägenheten om den planerade verksamheten förhindras på grund av planen. Från den drabbades perspektiv finns inte någon objektiv grund för att tröskeln för ersättning för olägenhet ska vara på olika nivå. Därför föreslås att skillnaderna i ordalydelsen när det gäller v ersättningströsklarna förenhetligas i lagförslaget.

Kommunen ska enligt 1 mom. såsom nu i första hand vara ersättningsskyldig (se MBL 33, 43 och 101 §). Ett annat offentligt samfund än en kommun är dock skyldigt att betala ersättning om det svarar för område som omfattas av begränsningen. Bestämmelsen motsvarar till denna del 33 och 43 § i markanvändnings- och bygglagen. I 101 § i gällande markanvändnings- och bygglag nämns utom kommunen endast staten. I jämförelse med det utvidgar hänvisningen till offentliga samfund mera allmänt kretsen av dem som eventuellt är ersättningsskyldiga och minskar på motsvarande sätt kommunens potentiella ersättningsskyldighet.

I paragrafens 1 mom. framförs inlösen och betalning av ersättning som alternativa sätt att erlägga kompensation för olägenhet som orsakas av planen. Närmare bestämmelser om valet mellan dessa två alternativ ingår i 172 §.

I paragrafens 2 mom. föreslås en ny bestämmelse som gäller ersättning för olägenheter som orsakas av temporär begränsning av markanvändningen. För dem betalas i princip inte ersättning men ersättning kan betalas om begränsningen blir långvarig.

Tröskeln för ersättningens storlek och den ersättningsskyldiga är desamma som i 1 mom. Om ersättningströskeln överskrids påverkas av hur lång begränsningen är och i vilket skede den eventuellt överskrids, eftersom möjligheten att använda ett område endast skjuts upp vid temporär användningsbegränsning men förhindras inte helt. Den förlust som en temporär begränsning orsakar är till sitt ekonomiska värde sannolikt ju mindre desto kortare tiden begränsningen gäller. Inlösningskommittén bedömer i sista hand på basis av inlösningslagens bestämmelser om olägenheten med tiden blivit sådan att den ersättningströskel som anges i 1 mom. överskrids.

Om de temporära begränsningar på grund av reglering och planering av områdesanvändning som grundar sig på denna lag föreskrivs i flera olika paragrafer i lagförslaget, såsom 22, 28, 38 och 48 §.

Också bestämmelsen i 212 § 1 mom. 1 punkten avser att trygga reglering av områdesanvändning. Enligt den är en förutsättning för placeringstillstånd på områden där särskild prövning behövs att byggandet inte orsakar mer än ringa olägenhet med tanke på planläggningen, andra principer för den eftersträlvade utvecklingen av området eller annan reglering av områdesanvändningen.

Förutsättningen för tillämpning av paragrafens 2 mom. är att de temporära begränsningarna varit i kraft utan avbrott eller nästan utan avbrott en tillräckligt lång tid. Tidsfristen är enligt paragrafens 2 mom. fem år om den temporära användningsbegränsningen förhindrar utförande

av åtgärder som betjänar områdets nuvarande användning. När det gäller ändring av användningsändamål föreslås väntetiden vara betydligt längre, 15 år. Grunden för att antalet år är olika är att det finns behov av ett starkare skydd för sådan verksamhet för nyttjande av egendom som redan pågår än för sådan ekonomisk verksamhet som första planeras eller som inte alls planeras.

Kravet på begränsningens längd kan uppfyllas även om det finns korta avbrott mellan förbud och begränsningar.

Det föreslås att de särskilda bedömningsgrunder och uttryckliga uteslutningsbestämmelser som ingår i 101 § i markanvändnings- och bygglagen lämnas bort ut lagen såsom onödiga, delvis därför att de bestämmelser som det där hänvisas till inte mera finns i den föreslagna lagen och delvis därför att det i inlösningslagen redan finns täckande bestämmelser om bedömningen av ekonomisk förlust. Också preciseringen av områden som har anvisats för jord- och skogsbruk i slutet av 101 § föreslås lämnas bort såsom onödig.

170 §. Ersättning för begränsning av användningen av skog. Paragrafen är ny. Det är en specialbestämmelse som gäller begränsning av skogsbruk, som tillämpas oberoende av andra ersättningsbestämmelser. Om ägaren kräver ersättning enbart på grund av begränsning av skogsbruket kunde denne kräva ersättning med stöd av denna paragraf. Om ersättning krävs också för andra förluster på grund av planen måste ersättning krävas också med stöd av 169 §.

Tröskeln för ersättning för olägenhet enligt denna paragraf utgör inte en självständig andra ersättningströskel i förhållande till 169 § utan det skulle finnas endast en ersättningströskel. I praktiken beror det på prövning från fall till fall hur samordningen mellan 169 § och denna paragraf skulle ske vid en eventuell inlösningsförrättning där det krävs ersättning för olägenheter som hör till båda bestämmelsernas tillämpningsområde.

I paragrafens 1 mom. föreskrivs om begränsning av markanvändningen som beror på planläggningen och gäller skogsbruk och om hur den ska ersättas. Tröskeln för ersättning läggs på en nivå som motsvarar mer än ringa ekonomisk förlust enligt 11 § i skogslagen. En sådan förlust uppkommer alltid om begränsningen orsakar en förlust som uppgår till minst 3000 euro. Alternativt skulle ersättningströskeln överskridas om förlusten utgör minst fyra procent av värdet på det marknadsdugliga trädbeståndet på skogsfastigheten. Med skogsfastighet och värdet på det marknadsdugliga trädbeståndet avses detsamma som i skogslagen. På motsvarande sätt som enligt skogslagen tillämpas av bestämmelserna om 3000 euro och 4 procent den beräkningsgrund som är förmånligare för fastighetsägaren.

Liksom enligt 169 § är villkoret för tillämpningen av bestämmelsen att skadan orsakas av begränsning av markanvändningen som beror på planen. Begränsningar som beror på annan lag skulle således inte berättiga till ersättning med stöd av denna paragraf. Inte heller begränsningar som anges i planen av informativa skäl eller för att påvisa att planläggarens utredningsskyldighet uppfyllts omfattas av tillämpningsområdet för denna paragraf.

Det föreslås att i paragrafen ska föreskrivas om möjlighet att ersätta olägenhet antingen genom att en ersättning betalas ut eller genom att området inlöses, på motsvarande sätt som i 169 och 216 §. Om hur valet mellan dessa två alternativ görs föreskrivs nedan.

I regel är staten ersättningsskyldig enligt 1 mom. I paragrafens 2 mom. föreskrivs dock att kommunen är ersättningsskyldig då olägenheten orsakas av en begränsning som tryggar skötsel av de uppgifter som kommunen ansvarar för. Det är t.ex. i allmänhet kommunens uppgift att anlägga närrekreationsområden som ingår i planen. Det hör således till kommunens uppgifter att

trygga sådana rekreativvärden med hjälp av planläggningen. Också i övrigt har kommunen rätt att i beslutsprövning som gäller planer trygga exempelvis sådana rekreativ-, landskaps- och naturvärden som inte baserar sig på annan lagstiftning och som kan anses vara mål för tryggande av värden som enbart hänför sig till skötseln av kommunens planläggningsuppgift.

I paragrafens 3 mom. föreskrivs om ersättning för temporär begränsning på grund av utarbetande av en plan eller bedömning av en plans tidsenlighet på motsvarande sätt som i 169 §. Det ska vara möjligt att med stöd av lagens 33, 41 och 48 § samt behörigheten att utfärda planbestämmelser fastställa begränsningar av åtgärder, eller det kan med stöd av lagen uppkomma sådana begränsningar, som kan begränsa fällande av träd eller andra åtgärder inom skogsbruket. Eftersom begränsningar av användning av skog på skogsbruksmark alltid gäller nuvarande användning föreskrivs det som villkor för ersättningskrav en kortare väntetid på fem år, på motsvarande sätt som i 169 § i fråga om nuvarande användning.

171 §. *Hur ändringar i ägandeförhållandena eller fastighetsindelningen inverkar på bedömningen av olägenhet.* I paragrafens 1 mom. föreskrivs på motsvarande sätt som i 33 § 2 mom., 43 § 1 mom. och 102 § 3 mom. i markanvändnings- och bygglagen om hur ändringar i ägandeförhållandena eller fastighetsindelningen inverkar på bedömningen av betydande olägenhet. Liksom nu simuleras området ägandeförhållanden och fastighetsindelning för bedömning av olägenheter så att den motsvarar den situation som rådde vid tidpunkten för godkännandet av planen, om inte ändringar gjorts för genomförande av planen. Ordalydelsen i motsvarande bestämmelser i markanvändnings- och bygglagen varierar något. I 102 § och 197 § i markanvändnings- och bygglagen nämns både ändring av fastighetsindelningen och ändringar i ägandeförhållandena, i lagens 33 och 43 § endast ändringar i ägandeförhållandena. För enhetlighetens skull föreslås att både ägandeförhållandena och fastighetsindelningen i fortsättningen ska nämnas i paragraferna. Detta torde inte ha någon praktisk betydelse eftersom man genom bägge uttrycken sökt samma bestämmelse om neutralisering av ändringar för ersättningsbedömningen.

I paragrafens 2 mom. föreskrivs på motsvarande sätt som i 102 § 3 mom. i markanvändnings- och bygglagen att regleringar av ägande- och fastighetsförhållandena som behövs, egentligen är nödvändiga, för genomförandet av planen vid bedömningen behandlas på ett annat sätt än övriga ändringar i ägande- och fastighetsförhållandena. Exempelvis åtgärder som behövs för genomförande av tomtindelningen eller för anläggandet av ett område som i en plan anvisats för allmänna behov är sådana i denna paragraf avsedda ändringar som gäller genomförandet av planen som får beaktas vid bedömningen av ersättningen.

Paragrafens 3 mom. gäller ändring av omständigheter som gäller utövningen av offentlig makt. De kan gälla till exempel ändringar i lagar som påverkar ärendet eller rättsliga förändringar som orsakas av förvaltningsbeslut. Situationen kan förändras t.ex. genom att den plan som ersättningsbedömningen gäller senare ändrats genom delförändringar. Att planen delvis ändrats och andra ändringar i den rättsliga omgivningen bör kunna beaktas vid bedömningen av ägandeförhållanden och fastighetsindelningen med undantag för vad som föreskrivs i 1 mom. om det i enskilda fall uppkommer ett behov av det. Då man kan bli tvungen att tillämpa ersättningsbestämmelser tiotals år efter att det planbeslut som orsakar användningsbegränsningen godkänts är det nödvändigt att i bestämmelsen beakta möjligheten att de att den rättsliga situationen förändrats och ge inlösningskommissionen rätt att i tillräcklig utsträckning beakta ändringar i rättsläget.

Vid ersättningsbedömning kan man bli tvungen att t.o.m. mycket noggrant gå igenom planändringarnas och de av dem orsakade användningsbegränsningarnas historia och ägandeförhållandenas och fastighetsindelningens historia för att få en uppfattning om de situationer som gäller ändringar i ägandeförhållandena.

172 §. *Ersättning eller inlösnings av ett område som ett sätt att ersätta olägenhet.* Paragrafen motsvarar motsvarande punkter i 33, 43 och 101 § i markanvändnings- och bygglagen. Dessutom beaktas i dess tillämpningsområde att det till bestämmelsen om tillstånd för landskapsarbete lagts till inlösningskyldighet vid sidan av ersättningskyldighet och att det i kapitlet finns en ny bestämmelse som gäller begränsning av användning av skog.

I paragrafen bestäms mer exakt än i markanvändnings- och bygglagen på vilka grunder ett eventuellt val mellan inlösnings och ersättning ska göras om inte parterna kommer överens om saken. I bestämmelsen har beaktats skyddet för egendom enligt grundlagen och att det är fråga om ett förfarande för ersättning för olägenhet som fastighetsägaren orsakas och att det annanstans i denna lag har föreskrivits om offentliga samfunds inlösningsrätt. Enligt tolkningen av paragrafen har inlösningskommissionen beslutsbehörighet.

Om ingendera parten framställer krav eller om ägaren kräver att ersättning ska betalas ska inlösningskommissionen bestämma ersättningen för olägenheten.

Om överföring av äganderätt genom inlösnings kan med stöd av denna paragraf bestämmas endast om ägaren inte på ett ändamålsenligt sätt kan använda det område som en begränsning omfattar för privat verksamhet. Ägaren har rätt att kräva att området inlöses endast på denna grund. Ingen annan än ägaren kan kräva att området löses in med hänvisning till denna paragraf.

I övrigt tillämpas inlösningslagen på förfarande och prövning. Om detta föreskrivs uttryckligen i slutet av kapitlet (177 § 2 mom.).

Inlösningskommissionens rätt att vid behov eller om så krävs förena detta förfarande med verkställighetsförfarandet för användning av ett offentligt samfunds inlösningsrätt (exempelvis 164 §) skulle kunna tillämpas endast om processbestämmelserna i inlösningslagen möjliggör det.

173 §. *Område som ska lösas in.* I paragrafen föreskrivs på motsvarande sätt som i 101 § 2 mom. i markanvändnings- och bygglagen om kommunens eller ett annat offentligt samfunds rätt att begära att inlösnings ska utvidgas om fastighetsägaren kräver att endast en del av ett enhetligt område som anvisats för ett visst ändamål. Utvidgningen kan liksom nu gälla hela det område som i detaljplanen eller generalplanen anvisats för samma användning. Bestämmelsen skulle enligt förslaget utvidgas till att gälla villkorlig byggnadsinskränkning enligt 43 § 1 mom. i markanvändnings- och bygglagen vid sidan av 101 § i markanvändnings- och bygglagen som sedan tidigare ingår i tillämpningsområdet.

Det föreslås att till bestämmelsen ska läggas principer som styr prövningen, vilket på det sätt som avses i 15 § i grundlagen lyfter fram de krav på allmänt behov som skulle göra det tillåtet att utvidga inlösnings utöver det som krävs. Ett område som anvisats för ett visst ändamål kan lösas in i sin helhet antingen på grund av ägarens behov eller då kraven på allmänt intresse uppfylls. De närmare förutsättningar som anges i lagen gäller antingen ändamålsenlig användning av området, fastighetsindelningens ändamålsenlighet eller annat krav på allmänt behov.

Om ett offentligt samfund har ett eget behov av lösa in ett område som anvisats för allmänna behov är det möjligt med stöd av 23 kap. i lagen. Därför är det i denna bestämmelse och detta kapitel nödvändigt att beakta inlösningsbehov som utgår från offentliga samfunds behov endast som en komplettering och med beaktande av faktorer som är bundna till en viss situation.

174 §. *Ansökan om undantag före avgörandet av ett ärende som gäller ersättning för olägenhet.* Paragrafen motsvarar bestämmelsen om ansökan om undantag innan ersättningsskyldighet uppkommer enligt 102 § 1 mom. i markanvändnings- och bygglagen. Dessutom beaktas där skyldighet att ansöka om tillstånd för eventuella miljöåtgärder för en skogsbruksåtgärd.

Det föreslås att till paragrafen fogas uttryckliga bestämmelser om när det inte är nödvändigt att ansöka om undantag för behandlingen av ett ersättningsärende. Så har delvis redan förfarits redan under nuvarande lag. Undantagsförfarandet kan enligt paragrafen förbigås om ett offentligt samfund har meddelat att det godkänner sin ersättningsskyldighet eller om det är uppenbart att tillstånd för undantag inte kan beviljas. Undantag behöver således inte sökas för behandlingen av ett ersättningsärende om förfarandet inte alls kan tillämpas på grund av tillämpningsområdet för undantagsbestämmelsen eller om det är uppenbart att förutsättningarna för beviljande inte uppfylls i fallet (se 219 §). Om begränsning av skogsanvändning uppkommer genom skyldighet att söka tillstånd för miljöåtgärder för en skogsbruksåtgärd behöver undantag inte sökas utan det räcker med att tillstånd för miljöåtgärder söks.

Till paragrafen fogas en bestämmelse om att ett förvaltningstillstånd är avgiftsfritt då det krävs en ansökan om tillstånd för att ersättning ska beviljas och tillståndet delvis eller helt avslagits.

Ett offentligt samfund kan godkänna sig ersättningsskyldighet i början av förrättningen och då är det inte nödvändigt att gå igenom skedet med förvaltningstillstånd. Vid förrättningen kan man då genast börja behandla om tröskeln för betydande olägenhet överskridits och andra frågor som ska avgöras vid förrättningen.

Det föreslås att den punkt som gäller laga kraft lämnas bort i paragrafen. De frågor som gäller förhållandet mellan beslut som vunnit laga kraft och verkställande har avgjorts i det kapitel i lagen som gäller ändringssökande. När det gäller undantagstillstånd föreskrivs i lagens 334 b § om ändringssökande på det sätt som föreskrivs i lagen om rättegång i förvaltningsärenden. Ett beslut får således inte verkställas förrän det vunnit laga kraft (lagen om rättegång i förvaltningsärenden 122 § 1 mom.) eller om besvären skulle bli meningslösa till följd av verkställigheten (lagen om rättegång i förvaltningsärenden 122 § 2 mom.). Förvaltningsdomstolen kan utfärda bestämmelser om verkställigheten av beslutet (lagen om rättegång i förvaltningsärenden 123 §) och en part får under rättegången yrka på att verkställigheten ska förbjudas eller avbrytas (lagen om rättegång i förvaltningsärenden 41 §). Dessa allmänna bestämmelser skulle gälla också verkställande av beslut som gäller undantag.

175 §. *Befrielse från ersättningsskyldighet på grund av ändring av en plan.* Paragrafen motsvarar 102 § 2 mom. i markanvändnings- och bygglagen till den del där föreskrivs om kommunens och statens möjlighet att befrias från sin ersättningsskyldighet på grund av ändring av en plan. Den föreslagna bestämmelsen gäller alla offentliga samfund. Bestämmelsens tillämpningsområde utvidgas från den nuvarande genom att den gäller också situationer som avses i 33 och 43 § i markanvändnings- och bygglagen som ska upphävas. Om ersättningen redan betalats ut eller om ett beslut i ersättningsärendet vunnit laga kraft befrias det offentliga samfundet inte från sin ersättningsskyldighet. I bestämmelsen kvarstår fortfarande den punkt som anger laga kraft för att det inte ska vara oklart vilken av de möjliga beslutsdagarna, datumet för förrättningsbeslutet eller datumet för domstolens beslut ska vara avgörande i de situationer då ett beslut överklagas.

176 §. *Ersättning för särskild olägenhet eller skada som har samband med anläggandet av ett allmänt område.* I paragrafen föreskrivs om ersättningar för Ersättning för särskild olägenhet eller skada som har samband med anläggandet av ett allmänt område. Motsvarande bestämmelse ingår i 106 § i markanvändnings- och bygglagen som ska upphävas. Paragrafens ordaly-

delse preciseras jämfört med den nuvarande. Avsikten är att skyldighet att ersätta särskild olägenhet ska bevaras i princip enligt motiveringarna för 106 § i markanvändnings- och bygglagen som motsvarar principerna i 76 § i bygglagen. I bygglagens 76 § bestämdes om olägenheter och skador som på grund av anläggning av gata, torg eller park och ändrat användningssätt orsakats grannfastigheter och om ersättningsskyldighet ifall skadan inte kunde anses ringa.

Bestämmelsen har historiskt avsetts närmast för ersättningsskyldighet för sådana olägenheter som orsakades av ändringar i gatuområdets höjd på grund av ändring i eller verkställande av en plan eller för sådana ändringar där ett allmänt område helt avlägsnas eller ändras genom en planändring så att grannfastigheten exempelvis inte kan utnyttja sin byggrätt till fullo (se Larma m.fl. 1992, s. 321 – 324).

I detaljplanen samordnas användningen av området till behövliga delar både horisontellt och vertikalt. Betalning av ersättning är motiverad då planlösningarna för en gata eller ett annat allmänt område ändras på grund av en planändring eller genomförandet av en plan på ett sådant sätt som orsakar särskilda kostnader eller särskild olägenhet för en fastighetsägare som med skäl litat på planlösningen. Särskild olägenhet kan orsakas till exempel av att höjdlägena ändras så att köranslutningen till tomten måste byggas på ett dyrare sätt eller på nytt. Dessutom kan skada orsakas exempelvis av att det då en gata byggs på nytt orsakas konkret skada på granntomtens sida.

Det föreslås att formuleringen av paragrafens 1 mom. preciseras så att tillämpningen av bestämmelsen i stället för till detaljplanen avgränsas till byggandet av ett allmänt område som anvisats i detaljplanen på motsvarande sätt som i byggnadslagen. Det är kommunens uppgift att anlägga allmänna områden och därför nämns inte längre i bestämmelsen staten som eventuell ersättningsskyldig.

Tillämpningen av bestämmelsen avgränsas till olägenheter som uppkommer på grannfastigheterna. Detta motsvarar bättre än nuvarande lag att de som enligt byggnadslagen drabbas av olägenhet avgränsas till grannfastigheter till gator, torg eller parker.

Ringa sedvanlig olägenheter ersätts inte alls eftersom de inte anses vara särskilda olägenheter som avses i paragrafen. Om tröskeln överskrids och det uppkommer en särskild olägenhet ska den ersättas i sin helhet. Det föreslås inte att begreppet särskild olägenhet ska ändras i förhållande till nuvarande lag och därför kan eventuell tidigare praxis för tillämpning av paragrafen till dessa delar beaktas vid tolkningen.

I paragrafens 2 mom. nämns liksom i 76 § i byggnadslagen särskilt att också annan innehavare av användningsrätt till området än fastighetsägaren kan ha rätt till ersättning. En sådan annan innehavare kan vara till exempel den som besitter fastigheten med arrenderätt eller en diknings-sammanslutning vars dike olägenheten eller skadan berör.

Bestämmelsen är en specialbestämmelse gällande anläggande av allmänna områden och ändring av användningsändamål, som har ett begränsat tillämpningsområde. Den tillämpas vid överens-kommelse om ersättning eller på krav av en part i samband med byggande eller annan åtgärder då en olägenhet som beskrivs i bestämmelsen uppstår (se också HFD 1988 A 93). Det är inte meningen att bestämmelsen ska tillämpas allmänt, exempelvis som materiell ersättningsgrund för ersättning av olägenheter på grund av byggande av gator vid inlösningsförrättningar om vilka bestäms annanstans i lag.

177 §. Tillämpning av inlösningslagen. I paragrafen föreskrivs att bestämmelserna om ersättning eller inlösningslag i inlösningslagen tillämpas kompletterande till den del något annat inte föreskrivs i denna lag. I inlösningslagen ingår bestämmelser om ersättning och förfarande som tillämpas vid inlösningsförrättningar.

178 §. Förhållande till den ersättning för olägenhet som föreskrivs någon annanstans i denna lag. I paragrafen föreskrivs om förhållandet mellan bestämmelser om ersättning någon annanstans i denna lag och bestämmelserna i detta kapitel. Till den del någon annanstans i lag genom hänvisningsbestämmelser anges att ersättningsärendet ska avgöras och förfarandet tillämpas enligt en annan lag tillämpas detta kapitel inte alls. Så har föreskrivits i 215 § i detta lagförslag, som hänvisar till marktäktslagen och i 40 § i lagförslaget, som hänvisar till lagen om skyddande av byggnadsarvet.

Till den del det någon annanstans i denna lag föreskrivits om skyldighet att ersätta olägenhet tillämpas detta kapitel kompletterande till den del inte uttryckligen föreskrivits något annat ut denna bestämmelse.

Annanstans har föreskrivits om ersättning för olägenhet enligt följande: Enligt lagens 7 § 3 mom. ska det vid behandlingen av bygglov på områden som saknar detaljplan utöver vad som i 211 § föreskrivs om förutsättningarna för tillstånd säkerställas att beviljandet av tillstånd inte försvårar bevarandet av världsarvsobjektets särskilda universella värde. Om en tillståndsansökan på grund av detta har avslagits, har fastighetsägaren rätt att få ersättning av staten för olägenheten, om fastighetsägaren på grund av att tillstånd förvägrats inte kan använda sitt område för verksamhet som medför skäligen ekonomisk vinning.

Enligt lagens 22 § 2 mom. får på ett område där bygginskränkning enligt 1 mom. gäller tillstånd att uppföra en byggnad inte beviljas så att genomförandet av landskapsplanen försvåras. Tillstånd ska dock beviljas, om förvägrande av tillstånd på grund av landskapsplanen orsakar sökanden en sådan förlust som avses i 169 §, och kommunen eller något annat offentligt samfund inte löser in området eller betalar ersättning för olägenheten i enlighet med 24 kap.

Enligt lagens 33 § 1 mom. får tillstånd att uppföra en byggnad inte beviljas så att genomförandet av generalplanen försvåras. Tillstånd ska dock beviljas, om förvägrande av tillstånd på grund av generalplanen orsakar sökanden en sådan förlust som avses i 169 §, och kommunen eller något annat offentligt samfund inte löser in området eller betalar ersättning för olägenheten i enlighet med 24 kap.

Enligt lagens 40 § 3 mom. kan i detaljplanen trots vad som föreskrivs i 2 mom. tas in de bestämmelser som behövs för att skydda objekt som avses i 8 § i lagen om skyddande av byggnadsarvet (498/2010). I fråga om rätten till ersättning gäller vad som föreskrivs i 13–15 § i den nämnda lagen. När det gäller skydd av andra objekt än sådana som är av nationell betydelse är dock kommunen ersättningsskyldig. För ersättningar som kommunen betalat kan den beviljas understöd av statens medel inom ramen för budgeten. Vad som ovan föreskrivs om kommunens ersättningsskyldighet gäller inte byggnader som ägs av offentliga samfund.

Enligt lagens 216 § 3 mom. tillämpas i fråga om inlösningskyldigheten 8 § i marktäktslagen om tillstånd till grävning eller sprängning förvägras med stöd av en särskild bestämmelse i generalplanen eller på ett detaljplaneområde i fråga om vilket beslut om att ändra planen inte fattats. Om tillstånd till någon annan åtgärd än grävning eller sprängning förvägras på nämnda områden och fastighetsägaren därför inte kan använda sitt område för verksamhet som medför skäligen ekonomisk vinning, ska kommunen, eller när området har avsatts för något annat offentligt samfund, samfundet lösa in området eller betala ersättning för olägenheten

Enligt lagens 357 § 2 mom. har fastighetsägaren, om en ansökan om bygglov avslås på grund av en begränsning som följer av 66 § i naturvårdslagen, rätt att få ersättning av staten för olägenheten, om fastighetsägaren på grund av att tillstånd förvägrats inte kan använda sitt område för verksamhet som medför skäligen ekonomisk vinning.

I lagens 7, 22, 33 och 216 och 357 § föreskrivs om ersättningströskel med samma uttryck som i detta kapitel. Vid tillämpningspraxis i fråga om ersättningströskeln enligt de olika bestämmelserna skulle således inte uppkomma skillnader som beror på ordalydelsen.

När det gäller förfarandet föreskrivs uttryckligen att tillstånd inte behöver sökas på det sätt som anges i 174 § i detta kapitel, utan det tillståndsförfarande om vilket det bestäms i de nämnda specialbestämmelserna skulle vara tillräckligt. Att ett sådant tillstånd om vilket föreskrivs någon annanstans i lagen avslås helt eller delvis räcker som förutsättning för förfarandet för anhängiggörandet av ersättningsärendet.

I övrigt tillämpas detta kapitel vid avgörandet av ersättning för olägenhet enligt de nämnda paragraferna om ersättning för olägenhet. Ärendena behandlas vid inlösningsförrättningen, där bestämmelserna i detta kapitel och dessutom bestämmelserna i inlösningslagen tillämpas.

I paragrafens 2 mom. föreskrivs för tydlighetens skull att om fastighetsägaren redan har fått ersättning för olägenheten, ska denna ersättning beaktas vid avgörandet av ärendet som gäller ersättning för olägenheten. Denna princip gäller alla ersättningsförrättningar redan med stöd av berikningsförbudet som ansluter sig till inlösen och skadeståndsrätt. Det är på sin plats att införa en förtydligande bestämmelse eftersom det är typiskt att ersättning för olägenhet kan krävas flera gånger också med full rätt för samma område och ersättningar kan krävas efter en lång tid. Rätten att yrka på ersättning preskriberas inte så länge begränsningen existerar.

25 kap. **Byggande**

179 §. Styrning av byggandet. Paragrafen innehåller delvis samma element som 12 § i den gällande markanvändnings- och bygglagen, där det föreskrivs om målen för styrningen av byggandet. Den paragrafen är dock som sådan inte förpliktande för någon och det är därför bättre att kapitlet som gäller byggande inleds på ett koncist sätt med den viktigaste materielltätliga bestämmelsen.

Att se till att styrningen av byggandet genomförs utgör en central del av myndighetsverksamheten. I paragrafen om styrning av byggandet föreskrivs det om utgångspunkterna för projekteringen och genomförandet för att en livsmiljö och ett byggnadsbestånd som är förenligt med målen ska uppnås. Paragrafen om styrning av byggandet innehåller också en bestämmelse om underhåll av byggnadsbeståndet, och ägaren till en byggnad har en del av detta ansvar. Myndighetens uppgift begränsas därför till rådgivning, styrning och den tillsyn som myndigheten ansvarar för. Styrningen av byggandet kan anses omfatta också annat än myndighetens rådgivning, styrning och tillsyn. Till exempel detaljplaneringen och byggnadsordningen styr i sin tur också byggandet.

I andra punkten i paragrafen ingår det krav på skönhet och harmoni som finns i 117 § i den gällande markanvändnings- och bygglagen. Eftersom placeringstillstånd och genomförandetillstånd som ingår i bygglov kan avgöras separat, om den som påbörjar ett byggprojekt så önskar, ska bestämmelsen i fråga anses vara en bestämmelse som hör till styrningen av byggandet, eftersom frågan bör bedömas i placeringstillståndsfasen och inte längre i genomförandetillståndet i samband med de väsentliga tekniska kraven.

Detaljplanen och planbestämmelserna begränsar i praktiken de grundläggande utgångspunkterna för en byggnads exteriör och, beroende på planens noggrannhet, även dess detaljer. I planen anges ofta också materialen, taklutningen, täckningsmaterialen, balkonger osv. Genom strikta och noggranna planer har man strävat efter att inom byggandet garantera en miniminivå vad gäller stadsbilden och miljön. Miniminivån blir dock lätt maximinivån. En detaljerad planläggning kompletteras ännu ofta med anvisningar om byggsätt. Trots att anvisningarna inte har några direkta rättsliga konsekvenser, har de ofta en avgörande inverkan på planeringslösningarna och tillståndsprövningen.

I lagstiftningen ställs krav på arkitekturen och en byggnads estetiska kvalitet som en del av tillståndsprövningen senast från och med byggstadgan från 1932. Men redan före det förutsatte den institution för byggnadstillsyn, som ingick i byggstadgan från 1856 och som gällde städerna i storfurstendömet Finland, utöver administrativ och brandteknisk sakkunskap också att den syn som tillståndsbeslutet förutsatte innefattade arkitektkompetens, om det fanns arkitektkompetens i staden eller länet.

Trots att detaljplanen ofta mycket noggrant bestämmer ramvillkoren för stads- och miljöbilden, utgör det en del av tillståndsprövningen att ta ställning till bland annat en byggnads skönhet. Detaljplaner tillkommer vid olika tidpunkter och redan till följd av detta varierar noggrannhetsnivån. När en plan utarbetas känner man i allmänhet inte till alla detaljer som inverkar på byggnadsplaneringen. Byggmaterialen förändras och utvecklas. Också ändringar i byggbestämmelserna kan inverka på många arkitektoniska lösningar.

Vid bedömningen av en byggnads lämplighet för den byggda miljön och landskapet ska uppmärksamhet fästas vid det omgivande byggnadsbeståndet och landskapet bland annat med tanke på den arkitektoniska formen, dimensioneringen av byggmassor, dimensionerna, höjden, placeringen av dörrar och fönster, materialen, byggsättet, placeringen i terrängen och utsikterna. Avsikten är inte att begränsa byggnadsplaneringen så att den överensstämmer med den omgivande stilen, utan också andra lösningar än sådana som till byggsättet, materialen och dimensioneringen av byggmassor passar ihop med de omgivande byggnaderna kan vara möjliga.

En byggnad kan vara harmonisk, men inte nödvändigtvis vacker, och vice versa. En byggnad kan ha en högklassig arkitektur utan att vara vare sig vacker eller harmonisk. För att den arkitektoniska variationen ska kunna tryggas och olika stilriktningar ska kunna möjliggöras räcker det med att alltid åtminstone ett av dessa kriterier – skönhet, harmoni eller högklassig arkitektur – uppfylls. Vid bedömningen av skönhet och harmoni ska uppmärksamhet fästas vid byggnadens och dess delars dimensioner. Syftet med kravet på harmoni är inte att begränsa byggnadsplaneringen annat än genom en strävan efter en helhetsbetonad gestaltning av byggandet och efter att en byggnad ska upplevas som estetiskt tilltalande. Byggnader som en del av den byggda miljön är i huvudsak avsedda att vara långlivade. Även om Finlands nuvarande byggnadsbestånd till största delen har byggts först efter andra världskriget, kommer byggnadsbeståndets medelålder att öka också hos oss. Det är således naturligt att det i arkitekturen uppstår skikt av stilriktningar från olika tidsperioder.

Genom styrningen av byggandet stöder man att byggnadsobjekt planeras och genomförs så att livsmiljön betjänar användarnas behov med beaktande av olika användargrupper, såsom äldre personer, barn samt personer med syn-, hörsel-, rörelse- eller funktionsnedsättningar. En livsmiljö som lämpar sig för dem lämpar sig ofta bra även för alla andra. Utgångspunkten är att de väsentliga tekniska kraven ska uppfyllas så att byggnadsobjekten bildar en livsmiljö som är sund, trygg, trivsamt och estetisk. Syftet med reformen av markanvändnings- och bygglagen är att förbättra kvaliteten på byggandet, och därför syns kravet på hög kvalitet också i denna paragraf.

Ett genomgående tema i markanvändnings- och bygglagen är att stävja klimatförändringen. Eftersom hälften av allt material i världen används för byggande, erbjuder byggsektorn en stor potential för att bekämpa klimatförändringen. Planeringen och genomförandet ska därför basera sig på sådana lösningar med hållbara livscykelegenskaper som är energieffektiva och som fungerar socialt och ekologiskt. De ska dock genomföras på ett kostnadseffektivt sätt. Återanvändning av byggprodukter och materialåtervinning är viktiga faktorer med tanke på framtiden när det gäller att främja cirkulär ekonomi med tanke på styrningen av byggandet.

Den nya planläggnings- och bygglagen tryggar bevarandet av kulturmiljöer och värdefulla byggnader på ett mer övergripande sätt än tidigare. Därför har frågan lyfts fram ur bestämmelsen i 118 § i den gällande markanvändnings- och bygglagen som utgångspunkt redan för styrningen av byggandet. Ett nytt krav är att man vid planeringen och genomförandet ska beakta den möjlighet om vilken det tidigare inte funnits någon uttrycklig reglering att nya kulturmiljöer och värdefulla byggnader skapas på till exempel en landskapsmässigt vacker plats eller så att stadens siluett ändras.

Markanvändnings- och bygglagen betonar också att den byggda miljön och byggnadsbeståndet ska användas och underhållas på ett planmässigt sätt, och detta utgör därför en väsentlig del av styrningen av byggandet.

180 §. Byggande för försvarsändamål. Paragrafen motsvarar till sitt innehåll i huvudsak 146 § i den gällande markanvändnings- och bygglagen. På samma sätt som i den gällande lagen ska byggande för försvarsändamål vara tillåtet av sekretesskäl utan ett lagstadgat tillstånd som hänförs till byggandet.

Hänvisningen i den gällande lagen till områden som är i statens besittning täcker inte alla behov av sekretess. Av denna anledning preciseras begränsningen så att den gäller sådana byggnads- eller byggobjekt som räknas till statens fastighetsförmögenhet eller som annars är avsedda för statens bruk. Med detta avses i första hand sådan statlig fastighetsförmögenhet som definieras i 3 § i lagen om rätt att överlåta statlig fastighetsförmögenhet (973/2002). Objekt som direkt hänförs till försvarsändamål och som är avsedda för statens bruk kan också vara till exempel uthyrda områden eller områden som annars förvärvats med nyttjanderätt eller fastigheter och lokaler som ägs av Försvarsmaktens avtalsparter.

Med byggnads- eller byggobjekt som hänförs till försvarsändamål avses byggande av lokaler, byggnader och infrastruktur, såsom strukturer, konstruktioner, anordningar, farleder, flygplatser, distributionsnät och nätverk, bergrum, mark- och vattenområden och miljöskyddsstrukturer som hänförs till eller stöder fullgörandet av Försvarsmaktens lagstadgade uppgifter och som är föremål för sekretessbehov.

Inte heller myndighetstillsynen över byggandet eller förandet av offentliga register ska gälla sådant byggande. I fråga om sekretessbelagda objekt som byggs för försvarsändamål ska den som påbörjar ett byggprojekt dock se till att de övriga kraven enligt denna lag uppfylls samt att de skyldigheter som ställs i annan lagstiftning fullgörs. Sådana är till exempel krav och skyldigheter som gäller arbetarskydd och personsäkerhet, användnings- och brandsäkerhet samt skydd av miljön och byggnadsarvet. Den som påbörjar ett byggprojekt kan vid behov stödja sig på både kommunal och statlig myndighetsverksamhet för att säkerställa att dessa krav och skyldigheter iakttas.

181 §. Finlands byggbestämmelsesamling. Paragrafen motsvarar 13 § i den gällande markanvändnings- och bygglagen. Miljöministeriet fortsätter att offentliggöra Finlands byggbestämmelsesamling på sin webbplats. Finlands byggbestämmelsesamling består av förordningar som

har utfärdats med stöd av de väsentliga tekniska kraven, motiveringspromemorian till dem samt miljöministeriets eventuella anvisningar. Finlands byggbestämmelsesamling innehåller även bestämmelser som gäller energicertifikat. Tills vidare har det inte på miljöministeriets webbplats offentliggjorts bestämmelser från andra förvaltningsområden, såsom jord- och skogsbruksministeriets förordningar om byggande på gårdsbruksenheter samt byggföreskrifter som utfärdats som bilagor till dem.

182 §. Byggnadsordning. Paragrafen om byggnadsordning motsvarar i sak 14 § i den gällande markanvändnings- och bygglagen och paragrafen har sitt ursprung redan i byggnadslagen. Kommunen kan inte genom byggnadsordningen kringgå bestämmelserna i en lagakraftvunnen general- eller detaljplan eller i Finlands byggbestämmelsesamling. Föreskrifterna i byggnadsordningen får inte heller i fortsättningen vara oskäligen för markägare och andra rättsinnehavare. Genom byggnadsordningen kan det i enlighet med 208 § 2 mom. som gäller bygglov bestämmas när byggnadsobjekten i fråga ska anses vara ringa och det inte förutsätts något bygglov. Genom byggnadsordningen kan det bestämmas vilka områden i kommunen som ska betraktas som områden där särskild prövning behövs. Genom byggnadsordningen kan det bestämmas något annat till exempel om de minimikrav som ska ställas på byggplatsen, såsom minimistorleken på tusen kvadratmeter. Byggnadsordningen kan gälla bland annat byggplatsen och andra områden. Byggnadsordningens användbarhet utvidgas från det nuvarande så att de övriga områden som nämns i byggnadsordningen i framtiden kan gälla också allmänna områden, till vilka bland annat ett gatuområde räknas.

183 §. Föreskrifter i byggnadsordningen om ändring av en fritidsbostads användningsändamål. Bestämmelsen motsvarar till sitt sakinnehåll 129 a § i den gällande markanvändnings- och bygglagen. Kommunen kan även i fortsättningen i byggnadsordningen ange de områden inom vilka ändring av en fritidsbostads användningsändamål kan avgöras direkt med stöd av bygglov utan undantagslov eller granskning av förutsättningarna för placeringstillstånd på ett område där särskild prövning behövs. Undantagslov behövs inte för att ändra en fritidsbostad på ett strandområde utan plan så att bostaden används för permanent boende. En föreskrift i byggnadsordningen är möjlig också, om (del)generalplanen möjliggör permanent boende. Kommunen kan i byggnadsordningen likaså ange de förutsättningar under vilka det ska vara möjligt att ändra en fritidsbostads användningsändamål. Förutsättningarna kan gälla till exempel byggplatsens storlek eller ordnandet av hanteringen av avloppsvatten. En föreskrift i byggnadsordningen kan gälla endast ändringar av användningsändamålet för existerande fritidsbostäder, och föreskriften möjliggör inte byggande av nya bostadshus utan undantagsbeslut från en existerande plan.

Enligt den gällande lagen behövs det vid ändring av användningsändamålet inte ett avgörande som gäller planeringsbehov och på motsvarande sätt behövs ett sådant avgörande för uppförande av en ny byggnad. I den nya lagen ska områden i behov av planering ersättas med områden där särskild prövning behövs. Prövningen av placeringen i fråga om ett område där särskild prövning behövs ska skötas i det placeringstillstånd som gäller bygglovet. Kommunen kan således i sin byggnadsordning ange både områden där särskild prövning behövs och var i dessa områden det är tillåtet att ändra en fritidsbostads användningsändamål.

En föreskrift i byggnadsordningen gäller inte de väsentliga tekniska krav som föreskrivits för ett bostadshus som används för permanent boende eller avvikelser från dem. En ändring av användningsändamålet är möjlig endast i situationer där en fritidsbostad uppfyller de väsentliga tekniska krav som ställs på en permanent bostad. Om en fritidsbostad inte uppfyller dessa krav, ska bostaden repareras så att den uppfyller kraven eller så ska det ansökas om undantagslov för att avvika från de väsentliga tekniska krav som föreskrivs i denna lag eller som utfärdats med stöd av den.

En föreskrift i byggnadsordningen kan endast gälla områden där en ändring av användningsändamålet inte har några betydande skadliga miljökonsekvenser eller andra betydande och skadliga konsekvenser, såsom att naturvärden förstörs, eller medför problem för kommunen till exempel när det gäller ordnandet av vattentjänster, hälso- och sjukvård eller skolskjutsar. Kommunen ska bedöma konsekvenserna när den utarbetar byggnadsordningen med tanke på de skyldigheter som följer av ordnandet av tjänster i anslutning till permanent boende.

Enligt 182 § om byggnadsordning tillämpas föreskrifterna i byggnadsordningen inte om något annat bestäms om saken i en general- eller detaljplan. Bestämmelsen kan således fortfarande inte gälla områden inom vilka en fritidsbostads användningsändamål redan har angetts i en detaljplan eller en generalplan med rättsverkningar.

184 §. Godkännande av byggnadsordningen och hörande. Byggnadsordningen godkänns även i fortsättningen av kommunfullmäktige. Genom byggnadsordningen kan man till och med i betydande grad påverka områdesanvändningen i kommunen, och därför ska utarbetande av byggnadsordningen ske öppet och interaktivt. I den gällande lagen hänvisas det till lagens 62 och 65 §. Dessutom finns det bestämmelser om detta i 6 § i markanvändnings- och byggförordningen (895/1999), och i den paragrafen hänvisas det till 32 § i markanvändnings- och byggförordningen. Det föreslås att paragrafen inte ska innehålla några hänvisningar till bestämmelser om hur byggnadsordningen godkänns. Avsikten är inte att ändra förfarandet i sak.

Kommunen ska hålla byggnadsordningen offentligt framlagd under minst 30 dagar och kungöra den i samma ordning som i 108 § i kommunallagen (410/2015) så att kommunmedlemmarna och intressenterna kan framställa en anmärkning. Enligt 108 § i kommunallagen ska ett tillkännagivande finnas i det allmänna datanätet 14 dygn, om inte något annat följer av sakens natur. Den tid byggnadsordningen ska hållas framlagd är till sin natur ett sådant ärende som förutsätter en längre tillkännagivandetid än huvudregeln enligt kommunallagen. Anmärkningen ska ges in till kommunen under den tid byggnadsordningen är framlagd. Utlåtande ska begäras av samma aktörer som i nuläget. Om byggnadsordningen ändras väsentligt, ska den läggas fram på nytt, om inte ändringarna gäller enskilt intresse och kommunen särskilt hör intressenterna.

185 §. Byggrätt. Byggrätt är en viktig faktor som definierar byggandet. Omfattningen av byggandet anges i detaljerade detaljplaner. Byggrätten fastställs på olika sätt. Genom de anvisningar om planbestämmelser som miljöministeriet ger ut har man strävat efter att förenhetliga sättet att uttrycka byggrätten. Eftersom planreserverna är olika gamla och en del av de planer som fortfarande är i kraft är ett arv från decennier tillbaka, förekommer det fortfarande stora variationer i uttryckssätten. Den kvantitativa byggrätten uttrycks i detaljplanen i allmänhet antingen som tillåten våningsyta eller tomtexploatering samt som våningstal inklusive den byggrätt som redan använts. Även andra uttryckssätt har använts.

Markanvändnings- och bygglagen ändrade fastställandet av den våningsyta som påverkar byggrätten jämfört med byggnadslagen. I 115 § i markanvändnings- och bygglagen finns bestämmelser om våningsyta. Bland annat begreppet källarvåning ovan jord slopades i lagen. För att underlätta det byggande som sker utifrån detaljplaner som vunnit laga kraft före ikraftträdandet av markanvändnings- och bygglagen löste man i markanvändnings- och bygglagen övergångsperioden för bestämmelserna om våningsyta på ett lite exceptionellt sätt. I övergångsbestämmelsen i lagens 217 § konstateras det att vid byggande som baserar sig på en plan som gäller eller som har godkänts före den 1 januari 2000 iakttas vid beräkandet av byggrätten de bestämmelser om våningsyta som gäller tidigare. Detta innebär att bestämmelserna i 131 a § i byggnadslagen (370/1958) från 1958 och de bestämmelser i byggnadsförordningen (266/1959), samt ändringar, som kompletterar lagen, ska tillämpas när våningsytan fastställs i alla planer som härstammar från byggnadslagens tid. Detta innebär tidsmässigt som mest flera årtionden.

Våningsyta används som kriterium i många olika lagar. Som exempel kan nämnas de bestämmelser om skyldigheten att bygga befolkningsskydd som finns i räddningslagen (379/2011) samt de bestämmelser som ska tillämpas vid fastställandet av en fastighets värde och som finns i fastighetsskattelagen (654/1992). Förvirring uppstår när de olika sektorsmyndigheternas tolkningar av hur våningsytan beräknas varierar. Variationen beror bland annat på att i till exempel fastighetsbeskattningen avviker skatteförvaltningens anvisningar från markanvändnings- och byggnadstillsynsmyndigheternas tolkningar. Också i den privaträttsliga lagstiftningen hänvisas det till våningsyta (till exempel statsrådets förordning om grunderna för mätning av aktielägenhetens ytor och om disponentintyg (365/2010)).

Även om man begränsar sig till de sätt att fastställa våningsyta som används i planläggningen och byggnadstillsynen, förekommer det stora variationer i tillämpningen av bestämmelserna. Det är med tiden svårt att motivera den övergångsbestämmelse i markanvändnings- och bygglagen som gäller våningsytan. Dess existens kan också glömmas bort av de tillämpande myndigheterna.

Möjligheterna att övergå till en tydligare reglering som medför färre tolkningsdiskrepanser vid fastställandet av byggrätten och våningsytan utreddes på 1990-talet. Ett alternativ är att uttrycka byggrätten som volym. Byggrätten uttrycks då som en volym som omfattar hela den synliga delen av byggnaden ovan jord. Då hör alla lokaler till byggrätten, vars måttenhet är kubikmeter. I en utredning som gjordes av Tammerfors tekniska högskola år 1990 talas det om ”rakennusoi-keuskuutio”(byggrättskub) (Timo Suominen: Rakennusoi-keuden määrittely (på svenska fastställande av byggrätt). Tammerfors tekniska högskola 1990/2 A + B). Arealen på byggrättskubens botten fastställs som byggnadsarea. Höjden fastställs antingen som hushöjden över havet eller som hushöjden över terrängen.

Det är möjligt att utveckla också andra sätt att fastställa byggrätten på basis av volym. Det väsentliga är att skapa ett system som sporrar till utrymmesplanering som betjänar en byggnads användare. Lagstiftningen om tredimensionella fastigheter talar för en övergång till en reglering av byggrätten som baserar sig på byggandets dimensioner. Genom att skapa tredimensionella fastigheter kan man förenkla arrangemangen för finansiering av byggprojekt. Samtidigt effektiviserar riktandet av fastighetsbeskattningen och det skapas klarhet i förvaltningen av fastigheter. Fastställande av byggrätten enbart på basis av dimensionerna kan dock leda till att de tekniska eller motsvarande utrymmen som är nödvändiga för användningen av en byggnad minimeras i onödan. Vid planeringen av byggnader bör man koncentrera sig på lösningar som fungerar så bra som möjligt med tanke på lösningarna i fråga om utrymmen. Fördelen med att byggrätten uttrycks enbart på basis av dimensionerna är att byggrätten är tydlig med tanke på grannskapet. I vilket fall som helst vore det bra att övergå till att byggrätten uttrycks tredimensionellt, även om det i detta skede ännu inte finns någon förpliktelse att göra det. När byggrätten fastställs tredimensionellt kan den uttryckas antingen i kubikmeter eller som gräns för byggnadsarean och höjd till taknocken. Det krävs inte att byggrätten uttrycks tredimensionellt, men det erbjuds en möjlighet att göra det. Det är fortfarande möjligt att uttrycka byggrätten som våningsyta. När planläggningssystemet baserar sig på en noggrannhet som varierar enligt situationen blir fastställandet av den slutliga byggrätten och fördelningen av våningsytan för olika användningsändamål beroende av respektive omständigheter.

186 §. Våning. Begreppet våning har samband med fastställandet av våningsyta. Våningarnas ytor räknas till våningsytan enligt både byggnadslagen (1958) och markanvändnings- och bygglagen. En källarvåning och en vind är inte våningar. Den källarvåning ovan jord som togs in i byggnadslagen 1965 är inte heller en våning, även om den till sina fysiska egenskaper liknar en våning.

Trots att en källarvåning och en vind inte är våningar, kan de enligt både byggnadslagen och markanvändnings- och bygglagen innehålla lokaler som räknas till våningsytan. Det har visat sig vara särskilt svårt att tolka de bestämmelser om till sina egenskaper ot tydligt definierade lokaler som finns i dessa båda lagar. Också i detaljplaner förekommer ofta situationer där det till exempel är tillåtet att placera olika lokaler på vinden. Lokalerna kan vara lokaler avsedda för byggnadens huvudsakliga ändamål eller andra lokaler. Praxis har lett till varierande tolkningar bland annat med tanke på bestämmelserna om brandsäkerhet. Det har konstruerats begrepp som brandteknisk våning, även om det inte finns ett sådant begrepp i lagstiftningen. Att iaktta bestämmelserna om brandsäkerhet är något annat än att avgöra när det är fråga om en våning, vind eller källare. Med tanke på en tätare stadsstruktur och bekämpning av klimatförändringen kan det vara nyttigt att ta i bruk vindsutrymmen i befintliga byggnader. Även om det på en vind placeras lokaler avsedda för byggnadens huvudsakliga ändamål är vinden inte en våning. Det är möjligt att på ett husbolags vind eller på ett höghus tak bygga till exempel gemensamma bastuutrymmen, vars brandsäkerhet ska tryggas på samma sätt som motsvarande utrymmen som finns på en våning, men begreppsmässigt är det dock fråga om en vind. Att det byggs lokaler på vinden eller på ett husbolags tak medför inte att de brandtekniska egenskaperna hos de andra våningarna måste förbättras.

Paragrafen baserar sig på 115 § 2 mom. i den gällande markanvändnings- och bygglagen. Vad som föreskrivs om en vind motsvarar dock i stället för vad som anges i den gällande markanvändnings- och bygglagen den definition som nämns i Miljöhandledning 72 om uträkning av våningsyta. I den moderna arkitekturen kan det ibland vara svårt att fastställa fasadens och yttertakets skärningslinje till exempel när vattentaket smälter samman med fasaden. Då kan som en vind betraktas till exempel ett outnyttjat utrymme som finns ovanför lokalerna avsedda för det huvudsakliga ändamålet. Med en befintlig vind avses vinden i en byggnad som varit i bruk i flera år, ofta i flera årtionden. Genom bestämmelsen kan man inte inom en kort tid från det att byggnaden togs i bruk kringgå det våningstal som fastställts i detaljplanen.

Begreppet våningsyta förekommer utöver i räddningslagen och fastighetsskattelagen även i åtminstone statsrådets förordning om befolkningsdatasystemet (128/2010) och i byggskattelagen (54/1977). Byggskattelagen är avsedd att jämna ut konjunkturväxlingar och användningen av den förutsätter ett separat beslut av statsrådet. Statsrådets förordning om grunderna för mätning av aktielägenhetens ytor och om disponentintyg har samband med standarden SFS 5139 som gäller mätning av lägenhetens ytor i bostadsaktiebolag som har bildats efter den 1 januari 1992. Bestämmelserna om energieffektivitet i markanvändnings- och bygglagen gäller inte byggnader vars våningsyta understiger 50 kvadratmeter. I miljöministeriets förordning om byggnaders brandsäkerhet (848/2017) bestäms brandcellers storlek utifrån deras största areal (kvadratmeter). I miljöministeriets förordning om bostadsutrymmen, inkvarteringslokaler och arbetsutrymmen (1008/2017) används begreppet rumsarea. Mest förvirring orsakar de beräkningssätt som tillämpas vid fastighetsbeskattningen, där till exempel källarlokalerna räknas med i den yta som ligger till grund för beskattningen, även om de inte räknas till våningsytan.

187 §. Våningsyta. Paragrafen motsvarar 115 § 1 och 3 mom. i den gällande markanvändnings- och bygglagen. Eftersom byggrätten kan uttryckas som våningsyta och eftersom många detaljplaner vars byggrätt uttrycks som våningsyta är i kraft länge, finns det skäl att också bestämmelserna om beräkning av våningsytan förblir i kraft. Den yta som räknas till byggrätten begränsas så att den varken omfattar tjocka ytterväggar eller mellanväggar som avgränsar lägenheten tjockare än 200 millimeter. Begränsningen gäller både mellanväggen mellan två lägenheter och mellanväggen mellan en lägenhet och något annat utrymme, till exempel mellan lägenheten och trappuppgången, lägenheten och tvättstugan, lägenheten och husbolagets bastu eller lägenheten och VVS-maskinrummet. Begränsningen gäller inte mellanväggar inne i en lägenhet. Begränsningen behandlar olika byggmaterial jämlikt med avseende på mellanväggens

ljudisolering. En enkel betongvägg med en tjocklek på 200 millimeter har en luftljudsisolering på mer än 55 decibel. För att uppnå samma ljudisolering ska en regelvägg, beroende på konstruktionen, vara 160 eller 220 millimeter, en tegelvägg vara 290 millimeter, en konstruktion av härdat lättbetongblock vara 350 millimeter och en konstruktion av lättklinkerblock vara 380 millimeter.

Genom förslaget tillåts en överskridning av byggrätten när det gäller sådana schakt eller kanaler eller sådana tekniska utrymmen med ingång från allmänna utrymmen som krävs för installationstekniska system. Överskridningen omfattar kanaler, schakt och tekniska utrymmen samt deras väggkonstruktioner i sin helhet. Installationstekniska system är till exempel uppvärmnings-, kylnings- och ventilationssystem, vatten- och avloppssystem, el- och automationssystem samt tele- och datakommunikationssystem. För att en byggnad ska fungera bättre är det viktigt att det schakt- och kanalutrymme som krävs för installationstekniska system inte längre är föremål för minimering. Energieffektivitet förutsätter rymliga ventilationskanaler och en korrekt isolering av dem. Värmeisolering behövs till exempel för att undvika risken för legionellbakterier i tappvattenrör. Även ljudisoleringen av avlopp kräver utrymme. Genom att tillåta att byggrätten överskrids skapas det också förutsättningar för självdragsventilation, eftersom inrättande av självdragsventilation kräver ett stort schakt- eller kanalutrymme. Storleken på det tekniska utrymme som krävs för installationstekniska system ska stå i proportion till de installationstekniska system som avses bli placerade där. En överskridning av den byggrätt som är tillåten för byggande också i fråga om de tekniska utrymmen med ingång från allmänna utrymmen som krävs för installationstekniska system främjar möjligheten att säkerställa inomhustäckningen för mobila terminaler, eftersom man i nya byggnader kan reservera det utrymme som krävs för teleoperatörers anordningar, om det i framtiden är behövligt att bygga ett internt nät. Om ett tekniskt utrymme har ingång från ett allmänt utrymme och om det har lämnats rum för rör i trappuppgången, kan en teleoperatör installera en basstation, antenner och kablar utan att det behövs något byggnadsarbete.

Genom förslaget tillåts en överskridning av byggrätten när det gäller den yta som behövs för byggande av skyddsrum. Överskridningen omfattar både skyddsrummets yta och dess väggkonstruktion i sin helhet. Ett skyddsrum har räknats med i våningsytan beroende på om det finns under eller ovan jord. Källare räknas i regel inte med i våningsytan. Sådana lokaler i en källare avsedda för byggnadens huvudsakliga ändamål räknas dock med i våningsytan. En våning i en byggnad räknas alltid med i våningsytan oberoende av vilka lokaler som finns i våningen. Att en överskridning av byggrätten är tillåten när det gäller skyddsrum medför att alla skyddsrum behandlas lika vid beräkningen av byggrätten, oberoende av om skyddsrummet finns i en våning eller i en källare.

188 §. Temporär byggnad. I 125 § i den gällande markanvändnings- och bygglagen konstateras det att för en byggnad som uppförs på platsen för viss tid kan tiden utsättas i bygglovet. Enligt lagens 176 § kan byggnadstillsynsmyndigheten bevilja bygglov för uppförande av en tillfällig byggnad för en tid av högst fem år. I den nya planläggnings- och bygglagen föreskrivs det om temporära byggnader i stället för om byggnader som uppförs för viss tid och tillfälliga byggnader. Man behöver inte längre överväga om det är fråga om en tillfällig byggnad eller en byggnad som uppförs för viss tid och vilka villkor som ska tillämpas. Den prövning som gäller uppförande av en temporär byggnad följer i stor utsträckning prövningen av en tillfällig byggnad, där man kan avvika från kraven på hållfasthet och sundhet samt de krav trafiken, brandskyddet och anpassningen till miljön ställer. Uppförande är möjligt för högst tio år. Det ska på nytt efter tio år bedömas om villkoren för tillståndet uppfylls. Byggnadstillsynen kan i tillståndsbestämmelserna förutsätta att en tredje part utför en inspektion för att säkerställa en byggnads säkerhet och sundhet. Det kan till exempel bestämmas att en övertryckshall som har beviljats tillstånd för tio år ska inspekteras efter fem år. Bygglov för en temporär byggnad kan i fortsättningen beviljas i

situationer där det i nuläget används ett bygglov för viss tid, såsom för en byggnad för vilken en rivningsuppmaning har getts. Ett temporärt bygglov kan också användas till exempel för att möjliggöra hobbyverksamhet i en tom industrifastighet under den tid man överväger den framtida användningen eller rivningen av fastigheten.

189 §. Nära-nollenergibyggnad. Paragrafens innehåll motsvarar 115 a § i den gällande markanvändnings- och bygglagen. Till markanvändnings- och bygglagen fogades på det sätt som direktivet om byggnaders energiprestanda (2010/31/EU, EPBD) förutsätter en definition av nära-nollenergibyggnad, och detta gjordes genom en lagändring (1151/2016). Enligt artikel 9.1 i direktivet ska medlemsstaterna se till att alla nya byggnader senast den 31 december 2020 är nära-nollenergibyggnader. Att det utrymme som räknas till våningsytan utvidgas, såsom byggande av en vind för till exempel bostadsbruk, utgör i enlighet med definitionen i artikel 2 i EPBD inte byggande av en ny byggnad, utan det är fråga om en del av en byggnad. En del av en byggnad ska inte byggas som en nära-nollenergibyggnad (RP 220/2016 rd). De krav som gäller en ny byggnad tillämpas endast i fråga om utvidgningen. Om en byggnad som är mindre än 50 kvadratmeter våningsyta till följd av en utvidgning blir större än 50 kvadratmeter våningsyta, ska kraven på en ny byggnads energiprestanda tillämpas i fråga om den överskridande delen oberoende av utvidgningens storlek.

Direktivet om byggnaders energiprestanda förutsätter inte att energiprestandan förbättras i alla byggnader. Begränsningarna i tillämpningsområdet vid reparationer och ändringar eller ändringar i användningsändamålet iakttar motsvarande begränsningar som gäller nya byggnader.

Direktivet om byggnaders energiprestanda och bilaga I till direktivet har ändrats genom Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2018/844 om ändring av direktiv 2010/31/EU om byggnaders energiprestanda och av direktiv 2012/27/EU om energieffektivitet. Den dynamiska hänvisning som finns i paragrafen har preciserats med ett omnämnande av den senaste ändringen, eftersom den nationella lagen inte kan ändras utan riksdagens medverkan när bilagan till direktivet ändras.

190 §. Värnande om arkitekturen och stadsbilden. Byggnader har skyddats genom speciallagar och planer. Med stöd av lagen om skyddande av byggnadsarvet och de lagar som föregick den har drygt trehundra byggnader skyddats. Genom förordningen om skydd för staten tillhöriga byggnader och de förordningar som föregick den har nästan åttahundra byggnader skyddats. Antalet byggnader som har skyddats med stöd av en detaljplan beräknas uppgå till 15 000–20 000. Graden av skydd varierar beroende på bland annat detaljplanens ålder och noggrannhet.

På grund av detaljplanernas föråldrade karaktär omfattas långt ifrån alla värdefulla byggnader av skyddet. Den RKY-inventering som utarbetats av Museiverket (byggda kulturmiljöer av riksintresse, 2010) innehåller 1 260 nationellt betydelsefulla byggnadskulturmiljöer. RKY är en del av den inventering som de nationella målen för områdesanvändningen avser. En del av de objekt som ingår i RKY-inventeringen är skyddade, en del inte.

På grund av att byggnadsskyddet är bristfälligt och ofullständigt behövs det en allmän rättsnorm som betonar beaktandet av historiska och arkitektoniska värden även när ett officiellt skyddsbeslut saknas. Det är fråga om den så kallade principen om diskret reparation. Avsikten är att bestämmelsen ska tillämpas också på nya objekt så att nybyggnad inte förstör en värdefull stadsbild. Bestämmelsen får dock inte förhindra sådana reparationer enligt bestämmelserna som underhållet förutsätter eller till exempel förbättring av en oskyddad byggnads energiprestanda när detta kan göras utan att värdena i stadsbilden förstörs. Bestämmelserna i paragrafen förbigår inte de väsentliga tekniska kraven, såsom tillämpningen av bestämmelserna om tillgänglighet och förbättrad energiprestanda.

191 §. Bedömning av uppvärmningssystem. I paragrafen föreslås det bestämmelser om att den som påbörjar ett byggprojekt ska bedöma ett alternativt uppvärmningssystem tekniska, miljömässiga och ekonomiska genomförbarhet, om det som uppvärmningssystem i en ny byggnad planeras ett byggnadsspecifikt uppvärmningssystem som baserar sig på ett fossilt bränsle. Syftet med paragrafen är att säkerställa att den som påbörjar ett byggprojekt också är medveten om att det finns alternativa uppvärmningssystem som baserar sig på icke-fossila bränslen. Genom denna paragraf genomförs kravet i artikel 6.2 i direktivet.

En bedömning behövs inte om det i byggnaden planeras något annat byggnadsspecifikt uppvärmningssystem än ett sådant som baserar sig på ett fossilt bränsle eller om det i byggnaden inte alls finns något uppvärmningssystem. Bedömningsskyldigheten gäller byggande av nya byggnader.

Den som påbörjar ett byggprojekt är skyldig att göra bedömningen, och det är inte byggnadstillsynsmyndighetens uppgift att kontrollera att bedömningen är korrekt. Den som påbörjar ett byggprojekt ska lägga fram bedömningen i samband med ansökan om bygglov.

192 §. Minimandel energi från förnybara energikällor. Enligt 1 mom. ska den som påbörjar ett byggprojekt se till att minst 38 procent av den beräknade inköpta energi som används vid energiberäkningen i en ny byggnad eller en byggnad som genomgår en större renovering är energi från förnybara energikällor. En miniminivå på energi från förnybara energikällor i nya byggnader och byggnader som renoveras grundligt ska förutsättas i den utsträckning detta är tekniskt, funktionellt och ekonomiskt genomförbart. Att kravet på energi från förnybara energikällor är uppfyllt ska visas med en beräkning.

Den beräknade inköpta energi som används vid energiberäkningen för en byggnad kan vara el, fjärrvärme, fjärrkyla eller förnybara eller icke-förnybara bränslen. När det gäller icke-förnybara bränslen, såsom fossil olja eller torv, är andelen förnybar energi 0 procent. När det gäller biomassa är andelen förnybar energi 100 procent. Vid produktionen av el, fjärrvärme och fjärrkyla används både icke-förnybara och förnybara energikällor. År 2020 var andelen förnybara energikällor i elproduktionen i Finland i genomsnitt 46,2 procent och i fjärrvärmeproduktionen var andelen 36,7 procent. Med hjälp av dessa procentandelar kan man för den el och fjärrvärme som ingår i en byggnads beräknade förbrukning av inköpt energi separat beräkna de andelar som har producerats med förnybara energikällor. Vid uppfyllandet av procentkravet i den nu föreslagna bestämmelsen (38 procent) beaktas den mängd förnybart bränsle som ingår i en byggnads beräknade förbrukning av inköpt energi samt den mängd el och fjärrvärme som ingår i förbrukningen av inköpt energi och som har producerats med förnybara energikällor. När ansökan om bygglov görs ska det genom beräkningar visas att det i lagen angivna kravet på minimiandelen uppfylls. En tillräcklig utredning är en förutsättning för att bygglov ska beviljas. Beräkningarna/utredningen görs typiskt av en person som även annars utför beräkningar av hur bestämmelserna om en byggnads energiprestanda uppfylls.

Skyldigheten att andelen förnybar energi ska vara minst 38 procent ska tillämpas i samband med omfattande reparationer. Således förpliktar t.ex. en förnyelse av ett vattentak eller en omfattande renovering inomhus till följd av en vattenskada inte till att avstå från fossil energi i samband med renoveringen. I egna hemshus görs det mycket sällan renoveringar som överskrider tröskeln för omfattande renovering och renoveringarna baserar sig alltid på ägarens eget beslut om behovet av grundlig renovering av huset.

I 2 mom. hänvisas det när det gäller definitionen av förnybar energi till lagen om tillståndsförfaranden och vissa andra administrativa förfaranden i samband med produktionsanläggningar

för förnybar energi (1145/2020). Enligt den lagens 3 § 4 punkt avses med förnybar energi vindenergi, solenergi, geotermisk energi, omgivningsenergi, tidvattensenergi, vågenergi och annan havsenergi, vattenkraft och biomassa samt deponigas och gas från avloppsreningsverk och biogas, som inte härstammar från fossila källor. Innehållet i definitionen grundar sig på vad som föreskrivs i RED II –direktivet.

I 2 mom. hänvisas det till lagen om utrustande av byggnader med laddningspunkter för elfordon och beredskap för sådana laddningspunkter samt system för automation och styrning (733/2020), som innehåller en definition av större renovering. Enligt den lagens 3 § 3 punkt avses med större renovering en renovering där de på återuppbyggnadskostnaderna baserade totala kostnaderna för renoveringen av klimatskalet eller byggnadens installationssystem överstiger 25 procent av byggnadens värde, exklusive värdet av den mark där byggnaden är belägen. Samma definition av större renovering finns också i miljöministeriets förordning om ändring av miljöministeriets förordning om förbättring av byggnaders energiprestanda vid reparations- och ändringsarbeten (2/17).

I 3 mom. hänvisas det när det gäller definitionen av förnybar energi till lagen om tillståndsförfaranden och vissa andra administrativa förfaranden i samband med produktionsanläggningar för förnybar energi (1145/2020, RP 187/2020 rd). Enligt den lagens 3 § 4 punkt avses med förnybar energi vindenergi, solenergi, geotermisk energi, omgivningsenergi, tidvattensenergi, vågenergi och annan havsenergi, vattenkraft och biomassa samt deponigas och gas från avloppsreningsverk och biogas, som inte härstammar från fossila källor. Innehållet i definitionen grundar sig på vad som föreskrivs i RED II.

I regeringens proposition (RP 187/2020 rd) konstateras det att ”med geotermisk energi som ingår i definitionen avses enligt artikel 2.2 tredje stycket i RED II sådan energi som är lagrad i form av värme under den fasta jordytan. Med omgivningsenergi avses i enlighet med artikel 2.2 andra stycket i RED II naturligt förekommande värmeenergi och energi som ackumulerats inom ett avgränsat område, som kan lagras i omgivningsluften, dock inte i frånluft, eller i yt- eller avloppsvatten. Med biomassa avses i enlighet med artikel 2.2 tjugofjärde stycket i RED II den biologiskt nedbrytbara delen av produkter, avfall och restprodukter av biologiskt ursprung från jordbruk, skogsbruk eller därmed förknippad industri eller från fiske eller vattenbruk, liksom den biologiskt nedbrytbara delen av industriavfall och kommunalt avfall. Med biogas avses i enlighet med artikel 2.2 tjuugoåttonde stycket i RED II gasformiga bränslen som framställs av biomassa. Definitionen av förnybar energi anses också omfatta biodrivmedel i enlighet med artikel 2.2 trettiofjärde stycket i RED II, dvs. vätskeformiga bränslen som framställs av biomassa och som används för transportändamål, samt flytande biobränsle enligt artikel 2.2 trettioandra stycket i RED II, dvs. vätskeformiga bränslen för andra energiändamål än för transportändamål”.

Enligt paragrafens 4 mom. tillämpas lagen inte på byggnader som används av försvarsförvaltningen. Det konstateras i RED II att kraven i artikel 15.4 första stycket ska gälla väpnade styrkor endast i den utsträckning som tillämpningen av dem inte strider mot karaktären av och huvudsyftet med de väpnade styrkornas verksamhet, och med undantag för materiel som används endast för militära ändamål.

I paragrafens 5 mom. finns ett bemyndigande att utfärda förordning. Närmare bestämmelser om de numeriska värdena för andelen förnybar energi i de olika energiformerna får utfärdas genom förordning av statsrådet. År 2020 var andelen förnybara energikällor i elproduktionen i Finland i genomsnitt 46,2 procent och i fjärrvärmeproduktionen var andelen 36,7 procent. Genom förordning av statsrådet utfärdas det bestämmelser om vilken andel av varje energiform som på riksnivå kan anses komma från förnybara energikällor.

Enligt paragrafens 6 mom. får närmare bestämmelser om sättet att beräkna minimiandelen förnybar energi enligt 1 mom. utfärdas genom förordning av miljöministeriet. Bestämmelserna om sättet att beräkna minimiandelen förnybar energi är klart av teknisk natur och ärenden som gäller ministeriets eget ansvarsområde. Det föreslås därför att miljöministeriet ska bemyndigas att utfärda förordning.

Genom paragrafen genomförs artikel 15.4 i RED II.

193 §. Nationell utsläppsdatabas. I 1 mom. föreslås det bestämmelser om att Finlands miljöcentral ska förvalta en nationell utsläppsdatabas. Den nationella utsläppsdatabasen ska innehålla vid beräkningen av byggnaders koldioxidsnålhet behövliga allmänna uppgifter om koldioxidfotavtrycket och koldioxidhandavtrycket i fråga om åtminstone tillverkning av byggprodukter, transport av byggprodukter, utbyte av byggprodukter, avfallshantering och återvinning av byggprodukter samt byggandet och de arbetsmaskiner och bränslen som används vid byggandet. Dessutom ska den nationella utsläppsdatabasen innehålla uppgifter om utsläppen av energi under byggnadens brukstid och deras framtida utveckling samt uppgifter om kollager och karbonatisering. I databasen ska det enligt propositionen inte lagras produktspecifika, detaljerade miljöuppgifter. De allmänna uppgifterna om byggprodukter kan vid behov delas in i till exempel finländska, nordiska, europeiska och globala uppgifter för att de typiska uppgifterna om produkter som man planerar att skaffa från olika områden ska vara tillgängliga.

Enligt 2 mom. svarar Finlands miljöcentral för uppdateringen av uppgifterna och för att de hålls aktuella. Uppgifterna ska representera egenskaperna hos de produkter som tidsmässigt, tekniskt och geografiskt sett typiskt används i Finland. Den nationella utsläppsdatabasen ska vara fritt och avgiftsfritt tillgänglig för olika aktörer inom branschen. I databasen skapas gränssnitt för att uppgifterna ska kunna användas i den datamodellbaserade byggnadsplaneringens program. När databasen utvecklas ska man beakta det nordiska samarbetet och sträva efter att harmonisera datastrukturen, namngivningspraxis och indikatorerna.

I 3 mom. föreslås ett bemyndigande att utfärda förordning med stöd av vilket närmare bestämmelser om den nationella utsläppsdatabasen, om förvaltandet och utvecklandet av den samt om uppdateringen av uppgifterna får utfärdas genom förordning av miljöministeriet.

194 §. Utredning om bygg- och rivningsmaterial. I 55 § 2 mom. i markanvändnings- och byggförordningen konstateras följande om skyldigheten att utreda byggavfall: ”I en ansökan eller anmälan om byggande eller rivning av en byggnad eller en del av en byggnad skall ges en utredning om mängden och slaget av byggavfall samt om sorteringen av avfallet, såvida avfallens mängd inte är ringa. I ansökan eller anmälan skall särskilt informeras om bygg- eller rivningsavfall som är farligt för hälsan eller miljön och om hanteringen av det.” Det föreslås att denna skyldighet som finns i förordningen till centrala delar och med vissa preciseringar tas in i lagen. Den som påbörjar ett byggprojekt ska enligt förslaget när bygg- eller rivningslov söks eller när en rivningsanmälan görs lägga fram en sådan utredning om bygg- och rivningsmaterial av vilken uppskattningar av mängden rivningsmaterial, mängden jord- och stenmaterial som transporteras bort från byggplatsen och mängden farligt avfall som uppkommer vid bygg- eller rivningsprojektet ska framgå. Avsikten med utredningen är att från och med projektstarten styra den som påbörjar projektet att förebygga uppkomsten av bygg- och rivningsavfall och främja användning av rivningsmaterial, vare sig det är fråga om uppförande av en ny byggnad, reparation eller ändring av en befintlig byggnad eller rivning. Genom utredningen om bygg- och rivningsmaterialet förbättras dessutom kvaliteten på bygg- och rivningsavfallsstatistiken, utifrån vilken de framtida åtgärderna inom cirkulär ekonomi kan inriktas exaktare på sådana materialflöden från byggandet som är väsentliga med tanke på helheten.

I propositionen används ordet bygg- och rivningsmaterial i stället för ordet bygg- och rivningsavfall. Syftet med ändringen är att också de material och byggnadsdelar som inte blir avfall utan som kan återanvändas ska beaktas i utredningen. Samtidigt skapas det en uppfattning om hur användbart ett material är.

I propositionen föreslås det att den i markanvändnings- och byggförordningen angivna begränsning som gäller en ringa avfallsmängd slopas så att man får exaktare information om materialflödena inom byggandet. Det skulle vara svårt att fastställa och tillämpa ett gränsvärde som baserar sig på vikt med beaktande av rivningsmaterials olika volymvikt samt avsaknaden av en korrelation mellan materialets vikt och värde. Det är motiverat att utredningsskyldigheten även ska omfatta små projekt som inbegriper rivning med tanke på det stora antalet sådana projekt, varvid deras inverkan på den riksomfattande totala mängden bygg- och rivningsavfall och användningspotentialen är stor. Utredningsskyldigheten är dock, liksom i nuläget, bunden till projektets tillståndsplikt och rivningsanmälan, vilket innebär att skyldigheten fortfarande inte gäller precis alla situationer där bygg- och rivningsmaterial och bygg- och rivningsavfall uppkommer i liten mängd.

I utredningen om bygg- och rivningsmaterial ska enligt propositionen rivningsmaterialet anges som vikt enligt materialfraktion. Utredningen ska enligt propositionen i huvudsak följa de typer av avfall som anges i 16 § i statsrådets förordning om avfall (avfallsförordningen, 179/2012) och de typer av avfall som eventuellt ingår i den nya avfallsförordningen. Avsikten är att närmare bestämmelser om vilka materialfraktioner utredningen ska innehålla och med vilken noggrannhet uppgifterna ska presenteras ska utfärdas med stöd av det bemyndigande att utfärda förordning som föreslås i denna proposition. Tyngdpunkten i valet av materialfraktioner och fastställandet av utredningens noggrannhet bör vid beredningen av en förordning ligga på att utnyttja insamlad information. Särskild vikt bör läggas vid sådana materialfraktioner som man vet att har en betydande volym.

Också mängden jord- och stenmaterial ska i utredningen anges som volym. Volymuppgifterna om jord- och stenmaterial kan beräknas till exempel utifrån den sektionsritning som förutsätts i ansökan om bygglov. Jord- och stenmaterial utgör en typ av avfall som i betydande grad avviker från annat bygg- och rivningsavfall, eftersom jord- och stenmaterial inte uppkommer som ett resultat av en industriell produktionsprocess, mängden material är stor jämfört med andra typer av avfall och materialet omfattas av egen lagstiftning. Jordmassor är förknippade med betydande miljökonsekvenser särskilt genom transporter och lagring, varför vissa städer, bland annat Helsingfors, även förutsätter en bedömning av jordmassorna i samband med tillstånd. Dessutom finns det egen lagstiftning om förorenade marksubstanser i fråga om en tomtes tidigare användningsändamål. Syftet med propositionen är förutom att sporra den som påbörjar ett projekt att sträva efter balans i fråga om jordmassorna på tomten också att skapa förutsättningar för städerna att samordna transporterna av jordmassor. Vid beredningen av en förordning bör man särskilt granska att det i utredningen görs skillnad på förorenat jordmaterial och användbart jordmaterial.

Enligt 55 § 2 mom. i markanvändnings- och byggförordningen ska i ansökan eller anmälan särskilt informeras om bygg- eller rivningsavfall som är farligt för hälsan eller miljön och om hanteringen av det. Denna skyldighet som gäller farligt bygg- eller rivningsavfall tas med vissa preciseringar in som en del av utredningen om bygg- och rivningsmaterial. I utredningen ska enligt propositionen mängden farligt avfall anges som vikt enligt avfallsslag. Med farligt avfall avses i enlighet med 6 § i den gällande avfallslagen (646/2011) avfall som är brandfarligt eller explosivt, smittfarligt, annars hälsofarligt eller miljöfarligt eller har någon motsvarande egenkap (farlig egenkap). Den definition av farligt avfall som finns i avfallslagen inbegriper hälso- och miljöaspekter, och därför upprepas de inte i lagen.

För att det ska kunna skapas bättre förutsättningar än i nuläget för utnyttjande av bygg- och rivningsmaterial som material föreslås det att skyldigheten att utarbeta en utredning om bygg- och rivningsmaterial ska gälla alla projekt som kräver bygglov. En utredning ska således göras till exempel i ett projekt där en byggnads energiprestanda förbättras genom byte av objektets fönster eller till exempel vid uppförande av en ny byggnad på en byggplats där en befintlig byggnad rivs. I fråga om ett nybyggnadsprojekt som inte inbegriper rivning behöver enligt propositionen mängden bygg- och rivningsmaterial och mängden farligt avfall inte anges i utredningen. Utredningsskyldigheten i bygglovsskedet gäller vid ett rent nybyggnadsprojekt endast mängden jord- och stenmaterial som transporteras bort från tomten, eftersom jord- och stenmaterial uppkommer särskilt vid nybyggnadsprojekt. Det skulle vara svårt att uppskatta mängden byggavfall som uppkommer vid nybyggnad, eftersom uppskattningen baserar sig på bland annat en korrekt bedömning av materialåtgången, byggnadsdelarnas förtillverkningsgrad och produkternas förpackningssätt, som ofta inte är kända i det skede då bygglov söks.

Enligt propositionen ska utredningen om bygg- och rivningsmaterial uppdateras när bygg- eller rivningsprojektet är färdigt. Uppdateringen ska innehålla preciserade uppgifter om mängderna, leveransplatserna för och behandlingen av det bygg- och rivningsavfall, jord- och stenmaterial och farliga avfall som transporterats bort från byggplatsen. Enligt propositionen ska uppgifterna läggas fram också i samband med ett nybyggnadsprojekt där endast mängden jord- och stenmaterial har angetts i bygglovsskedet. Alltså ska också ett rent nybyggnadsprojekt omfattas av skyldigheten att i samband med slutgranskningen av projektet ange mängden uppkomna bygg- och rivningsavfall och leveransplatsen för och behandlingen av dem. Med leveransplats avses mottagaren av avfallet. Med behandling av avfall avses i enlighet med 6 § 1 mom. 17 punkten i den gällande avfallslagen återvinning eller bortskaffande av avfall, inbegripet beredning för återvinning eller bortskaffande. För hushållens del kan behandlingen innebära till exempel att avfall förs till en Sortti-station.

Uppdateringen ska samordnas med skyldigheterna och instrumenten i avfallslagstiftningen. Det primära uppdateringssättet är, till den del det är tillämpligt, ett transportdokument enligt 121 § i avfallslagen. I 121 § i avfallslagen konstateras följande: ”Avfallsinnehavaren ska upprätta ett transportdokument för farligt avfall, slam från slamavskiljare och samlingsbrunnar, slam från sand- och fettavskiljningsbrunnar, förorenad mark och annat bygg- och rivningsavfall än icke-förorenad mark som transporteras och överlämnas till en mottagare som avses i 29 §. Transportdokumentet ska innehålla för övervakningen och uppföljningen behövliga uppgifter om avfallens typ, beskaffenhet, mängd och ursprung samt leveransplatsen, leveransdatumet och transportören.” Skyldigheten att upprätta ett transportdokument gäller avfallsinnehavaren. Med avfallsinnehavare avses avfallsproducenten, fastighetsinnehavaren eller någon annan som är i besittning av avfallet (6 § 1 mom. 5 punkten i avfallslagen). Exempelvis på byggarbetsplatser gäller skyldigheten i allmänhet den entreprenör i vars verksamhet avfallet uppkommer och som de facto innehar avfallet, inte den som beställer byggprojektet. Ett transportdokument lämpar sig inte som sådant för alla projekt, eftersom skyldigheten att upprätta eller underteckna ett transportdokument inte gäller hushåll. Ett transportdokument krävs till exempel inte om innehavaren av en bostadsfastighet till exempel på eget initiativ transporterar sitt bygg- och rivningsavfall till en mottagningsplats som kommunen har godkänt eller bestämt. Om avfall hämtas från ett hushåll, ska avfallstransportören i stället för hushållet upprätta och underteckna transportdokumentet och se till att dokumentet ges till mottagaren och att det bevaras. Till den del transportdokumentet inte gäller avfall som uppkommer vid byggande, reparation och rivning, till exempel i fråga om de hushåll som på eget initiativ transporterar bygg- och rivningsavfall till mottagningsplatser, ska det på framställning av den som påbörjar projektet ses till att utredningen om bygg- och rivningsmaterial uppdateras.

Byggnadstillsynsmyndigheten ska kontrollera att utredningen har gjorts och att den innehåller de uppgifter som lagen förutsätter och att de lagts fram på behörigt sätt. Till denna del är avsikten med propositionen endast att en uppgift som byggnadstillsyn redan har tas in i lag så att innehållet i och omfattningen av byggnadstillsynens uppgift inte ändras nämnvärt. Avsikten är att genomföra ett elektroniskt rapporteringssystem för utarbetande av utredningen om bygg- och rivningsmaterial i samband med ansökan om bygglov och för uppdatering av utredningen i samband med slutgranskningen av projektet. De utredningar om bygg- och rivningsavfall som gjorts på basis av den gällande förordningen har i huvudsak rapporteras på basis av kommunspecifika blanketter, och därför underlättar ändringen rapporteringen, lagringen och utnyttjandet av uppgifterna. Utredningarna ska samlas i ett riksomfattande register över bygg- och rivningsmaterial, som ska ligga till grund för den nationella statistikföringen av mängden och återvinningen av bygg- och rivningsmaterial och avfall. Ändringen förbättrar avsevärt statistikföringens exakthet och kvalitet samt skapar en bättre grund för styrningen av återvinningen av bygg- och rivningsavfall. Avsikten är dessutom att i anslutning till registret möjliggöra gränssnitt till digitala marknadsplatser för att främja sådan affärsverksamhet med bygg- och rivningsmaterial som sker på frivillig basis.

Enligt propositionen ska avfallslagen och de bestämmelser som utfärdats med stöd av den tillämpas på skyldigheten att separat samla in bygg- och rivningsavfall. Syftet med den informativa hänvisningen är att fästa aktörernas uppmärksamhet vid skyldigheterna enligt avfallslagstiftningen. I propositionen hänvisas det till 15 § i den gällande avfallslagen, där det föreskrivs om skyldigheten att separat samla in avfall. De författningshänvisningar till gällande avfallslag som ingår i propositionen ska uppdateras efter det att den nya lagen blivit färdig. Enligt propositionen ska också de bestämmelser som utfärdats med stöd av 15 § i avfallslagen tillämpas. Sådana bestämmelser är särskilt de bestämmelser om minskning av bygg- och rivningsavfallens mängd och skadlighet som finns i 15 § i avfallsförordningen och de bestämmelser om separat insamling och återvinning av bygg- och rivningsavfall som finns i 16 § i avfallsförordningen. Avsikten är att det till den nya avfallslag som är under beredning ska fogas en definition av bygg- och rivningsavfall enligt 1 § 4 punkten i avfallsförordningen. Med bygg- och rivningsavfall avses enligt 1 § 4 punkten i avfallsförordningen avfall som uppkommer vid nybyggnad, reparationsbyggnad och rivning av byggnader och andra fasta konstruktioner samt vid mark- och vattenbyggnad och andra motsvarande byggnadsprojekt.

Skyldigheten att utarbeta en utredning om bygg- och rivningsmaterialet tillsammans med avfallslagstiftningens bestämmelser om bygg- och rivningsavfall stöder uppnåendet av de nationella målen för cirkulär ekonomi. Syftet med utredningen är att väsentligt förbättra statistikföringen av mängderna och återvinningen av bygg- och rivningsavfall samt kopplingen till transportdokumentet för avfall, det elektroniska dokumentet för övervakningen av miljöskydd (YLVA) och digitala plattformar för utbyte och handel som främjar utnyttjandet av rivningsmaterial. Dessutom betjänar en tillförlitligare statistikföring skyldigheten enligt EU:s avfallsdirektiv att följa upp och rapportera mängderna och återvinningen av bygg- och rivningsavfall.

26 kap. **Väsentliga tekniska krav**

195 §. Krav beträffande byggande. Paragrafen baserar sig på 117 § i markanvändnings- och bygglagen. Markanvändnings- och bygglagen förutsätter att en byggnad ska passa in i den byggda miljön och landskapet samt uppfylla kraven på skönhet och harmoni. I det nya bygglovet ska anpassningen till miljön och landskapet samt uppfyllandet av kravet på skönhet, arkitektonisk högklassighet eller harmoni bedömas i samband med placeringstillståndet i situationer där den som påbörjar ett byggprojekt begär att placeringstillståndet ska avgöras separat. Ärendena ska därför överföras från kapitlet om väsentliga tekniska krav till kapitlet om byggande.

De väsentliga tekniska kraven på en byggnad bör inte förväxlas med de grundläggande kraven i bilaga I till Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 305/2011 av den 9 mars 2011 som gäller byggprodukter. Under den tid byggproduktdirektivet, som föregick EU:s byggproduktförordning, tillämpades visade CE-märkning att byggproduktdirektivet tillämpades i ett byggnadsobjekt, men tanken ändrades i byggproduktförordningen, där CE-märkningen är en certifiering av en byggprodukts egenskaper. Enligt artikel 2.4 i byggproduktförordningen avses med väsentliga egenskaper de egenskaper hos byggprodukten som rör de grundläggande kraven för byggnadsverk (byggnadsobjekt). Bilaga I till byggproduktförordningen innehåller sju grundläggande krav. Dessa är bärförmåga, stadga och beständighet, säkerhet vid brand, hygien, hälsa och miljö, säkerhet och tillgänglighet vid användning, bullerskydd, energihushållning och värmeisolering samt hållbar användning av naturresurser. De grundläggande kraven utgör grund för mandat vid standardisering. Enligt fördelningen av EU:s befogenheter ankommer det på medlemsstaterna att sörja för medborgarnas säkerhet och hälsa och på EU att den inre marknaden fungerar. Den kravnivå som ställs på byggnader bestäms genom nationella bestämmelser, i Finland genom väsentliga tekniska krav. Enligt den senaste EU-rättspraxisen kan medlemsstaterna inte ställa nationella krav i fråga om de produktgrupper som omfattas av harmoniserade produktstandarder, om detta inte nämns i den harmoniserade produktstandarderna. Situationen är självfallet ohållbar och kommissionen förbereder för närvarande en reform av byggproduktförordningen. Nationella väsentliga tekniska krav får i vilket fall som helst inte leda till tekniska hinder för handeln på den inre marknaden. Byggprodukter är en av de största produktgrupperna inom den internationella handeln. Lagar, förordningar, administrativa åtgärder eller rättspraxis som gäller byggnadsobjekt och som fastställts antingen på unionsnivå eller på medlemsstatsnivå kan påverka kraven på byggprodukter. Dessutom måste även andra rättsakter på gemenskapsnivå beaktas. Av dem kan nämnas till exempel direktivet om byggnaders energiprestanda och direktivet om audiovisuella medietjänster. Internationella konventioner som är bindande för Finland medför också krav, såsom FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning.

En byggnads användningsändamål har stor betydelse när kravnivån fastställs. För en byggnad som är avsedd för allmänheten ska det fastställas en annan kravnivå än för ett objekt som inte är fritt tillgängligt. Skolor som ger grundläggande utbildning och motsvarande är i en annan ställning än lokaler som det inte finns någon skyldighet att besöka.

I regeringens proposition 101/1998 rd som gäller markanvändnings- och bygglagen hänvisar god byggnadssed till det kunskapsunderlag och den praxis utanför den bindande normgivningen som preciserar vad som avses med gott byggande. Det betyder inte det slutresultat som eventuellt anges i avtalsregleringarna gällande byggandet och som preciserar kvalitetsnivån. Bestämelsen ansågs allmänt kunna härledas ur yrkesmässiga erfarenheter av byggande, förvaltningens informationsstyrning samt etablerad praxis.

God byggnadssed är ett flexibelt uttryck för byggkvaliteten som används i byggbranschen sedan gammalt. Med god byggnadssed förstås ofta den allmänna kunskap och uppfattning som råder vid respektive tidpunkt om hurdant byggande utöver bindande avtal och normer som uppfyller de förväntningar som ställs på byggandet, det vill säga hur man uppnår ett gott och högklassigt slutresultat. Det väsentliga är att använda godtagbara byggarbetsmetoder och byggprodukter och säkerställa att byggnadsarbetet utförs med yrkesskicklighet och omsorg. God byggnadssed gäller dock framför allt arbetets slutresultat, inte bara arbetsprestationen. God byggnadssed kan förändras med tiden och när nya byggnadsseder blir vanligare. De väsentliga tekniska kraven anger miniminivån på byggkvaliteten. Av planen och avtalen kan det följa att nivån enligt god byggnadssed för byggnadsobjektet i fråga överskrider de detaljerade krav som ställs i den normgivning som är förpliktande för byggandet.

Till exempel byggbranschens egna anvisningar, såsom RT-kort, kan med tiden bli god byggnadssed när de iakttas allmänt. God byggnadssed förekommer som ett krav också i annan lagstiftning. Som exempel kan nämnas bestämmelserna om köp av nya bostäder i 4 kap. 14 § 4 punkten i lagen om bostadsköp. Enligt den punkten är en bostad behäftad med fel, om byggandet eller ombyggnaden inte har utförts enligt god byggnadssed eller med yrkesskicklighet och omsorg.

När man blir tvungen att överväga huruvida man vid byggandet har följt god byggnadssed eller inte, måste man förstå hierarkin mellan olika rättskällor. Först i tolkningsordningen finns lagstiftningen, det vill säga markanvändnings- och bygglagen och de förordningar som utfärdats med stöd av den, det vill säga markanvändnings- och byggförordningen samt Finlands byggbestämmelsesamling. På andra plats finns miljöministeriets anvisningar och kommunens byggnadsordning. På tredje plats finns kvalitetskrav som branschen själv fastställt och som kompletterar lagstiftningen, såsom RT-kort, allmänna kvalitetskrav på byggnadsarbeten (RYL) och Byggnadsingenjörsförbundets RIL-anvisningar. På fjärde plats finns olika läroböcker samt handböcker som används av projekterare och byggnadsentreprenörer. På femte plats kan det finnas anvisningar som publiceras av tillverkarna av byggprodukter. Enligt Olaus Petris domarregler måste man följa landets sed: ”Landssed, när hon icke haver oskäl med sig, bör räknas för lag, där man efter döma må”. Det kan anses att god byggnadssed avser en etablerad landssed som har sin egen förpliktande karaktär. Grundlagens 107 § bör dock beaktas, och i den fastställs det att om en bestämmelse i en förordning eller någon annan författning på lägre nivå än lag strider mot grundlagen eller någon annan lag, får den inte tillämpas av domstolar eller andra myndigheter.

196 §. Reparation av byggnad. Tillämpningen av bestämmelserna om byggande på reparationer och ändringar är en mer komplicerad fråga än tillämpningen av dem på uppförandet av helt nya byggnader. Sedan gammalt har också mycket omfattande grundliga reparationer som gäller hela byggnaden ansetts jämförbara med nybyggnad, i synnerhet om reparationen också har inbegripit ändringar i användningsändamålet. I övrigt har en flexibel tillämpning av bestämmelserna iakttagits i fråga om reparationsbyggnad. Olika bestämmelser har dock olika ställning. Säkerhet och sundhet har betonats i styrningen av byggandet och myndighetstillsynen. När användningsändamålet med en byggnad eller en del av den ändras har man varit tvungen att beakta de krav som det nya användningssättet medför. Tillståndsmyndigheten har med stöd av sin prövningsrätt kunnat bedöma och fastställa byggbestämmelsernas tillämpningsområde i fråga om olika detaljer. I sista hand har tillämpningsområdet bestämts genom beaktande av en byggnads särdrag.

De riksomfattande bestämmelserna om byggande har reviderats åren 2014–2017. Största delen av de nya förordningar som hör till Finlands byggbestämmelsesamling trädde i kraft vid ingången av 2018. Förordningarna har i huvudsak utfärdats av miljöministeriet. I varje förordning anges det närmare huruvida förordningen helt eller till vissa delar gäller reparationer och ändringar samt ändringar i användningsändamålet. Det finns skäl att i lagen utfärda en allmän rättsnorm om huruvida kraven på uppförande av en ny byggnad ska iakttas när en byggnad repareras och i vilken omfattning. I förordningar som utfärdas med stöd av lag kan närmare bestämmelser om olika väsentliga tekniska krav på byggande utfärdas i fråga om reparationer och ändringar samt ändringar i användningsändamålet. Till denna del överensstämmer situationen med den tidigare regleringspraxisen.

Nytt är däremot att det betonats att vid reparation och ändring kan byggnaden repareras enligt det ursprungliga byggsättet, om den konstruktion som reparationen gäller har varit tekniskt funktionsduglig. Betoningen stöder rättsnormen i paragrafens 1 mom. enligt vilken en byggnads egenskaper och särdrag inte utan vägande skäl får försämrats vid reparationer och ändringar.

Som vägande skäl kan inte betraktas till exempel att man eftersträvar en besparing i de sedvanliga reparationskostnaderna. Också den princip om diskret reparation som nämns i 190 § ska beaktas. Vid ändringar av användningsändamålet är utgångspunkten de väsentliga tekniska kraven enligt det nya användningsändamålet. Det nya användningsändamålet kan förutsätta att till exempel brandsäkerheten, ljudisoleringen och ventilationen förbättras. Det är då ofta behövligt att förbättra byggnadens tekniska funktionsduglighet. Närmare bestämmelser om detta finns i de aktuella förordningarna om väsentliga tekniska krav. Paragrafens 2 mom. har skrivits så att det möjliggör planering av reparationsbyggnad, vilket innebär att det vid planeringen är möjligt att välja den lösning som fungerar bäst för byggprojektet i fråga. Vid ändringar av användningsändamålet ska utgångspunkten vara det ursprungliga byggsättet som kan förbättras, men frågan ska granskas med tanke på det nya användningsändamålet.

197 §. Konstruktioners hållfasthet och stabilitet. Genom ändringslag 958/2012 ändrades regleringen av de väsentliga tekniska kraven på byggande så att den motsvarar de krav på bemyndiganden att utfärda förordning som följer av grundlagen. Före lagändringen ingick bestämmelser som preciserar de väsentliga tekniska kraven på byggnader i 50 § i markanvändnings- och byggförordningen. Den lagändring som trädde i kraft vid ingången av 2013 överförde regleringen till lagen. Samtidigt föreskrevs det om ett bemyndigande att utfärda förordning om respektive väsentliga krav.

Konstruktioner projekteras och uppförs för de belastningar som förekommer under en byggnads livslängd. Konstruktionerna ska ha tillräcklig strukturell säkerhet, användbarhet och hållbarhet med normalt underhåll under byggnadens planerade livslängd. Vid projektering och uppförande av konstruktioner ska de rådande förhållandena på byggsplatsen, såsom markens egenskaper, beaktas.

Projekteringen och dimensioneringen av de bärande konstruktionerna ska bygga på reglerna för konstruktionernas mekanik och allmänt godtagna projekteringsgrunder. Projekteringen kan också bygga på tillförlitliga provresultat eller andra tillgängliga uppgifter. Projekteringen av konstruktionerna görs i regel enligt eurokoderna och deras nationella bilagor.

I och med att EU:s byggproduktförordning trädde i kraft den 1 juli 2013 blev CE-märkning av byggprodukter obligatorisk också i Finland. En byggprodukts egenskaper anges i en prestandadeklaration. I Finland har det traditionellt föreskrivits om de krav som gäller ett byggnadsobjekt. I och med CE-märkningen har det blivit befogat att också föreskriva om de krav som gäller byggprodukter.

Belastningarna på konstruktioner får inte orsaka att en byggnad rasar och inte heller orsaka formförändringar som skadar en byggnads stabilitet. Vid projekteringen ska det också ses till att belastningarna inte skadar andra delar i byggnaden eller byggnadens installationer eller fasta utrustning.

En konstruktion kan skadas till följd av en yttre orsak. Den skada som orsakas får inte vara oproportionellt stor i förhållande till den händelse som orsakat skadan. Att till exempel ett fordon kolliderar med en byggnad får inte orsaka att den rasar.

Projekteringen av bärande konstruktioner förändrades när man i Finland övergick till att i regel använda eurokoderna och deras nationella bilagor. I Finland har det varit möjligt att använda eurokoder vid projekteringen av bärande konstruktioner redan från och med den 1 november 2007.

Nya förordningar om bärande konstruktioner och geokonstruktioner utfärdades den 17 juni 2014. Förordningarna trädde i kraft den 1 september 2014 och genom dem upphävdes de gamla B-delarna i Finlands byggbestämmelsesamling. Genom förordningarna togs eurokoderna slutgiltigt i bruk tillsammans med de nationella bilagor som miljöministeriet fastställt. Genom elva förordningar av miljöministeriet (7.11.2016) utfärdades bestämmelser om nationella val vid tillämpningen av eurokoderna. Förordningarna gäller både uppförande av nya byggnader och reparation av byggnader eller ändring av grundkonstruktioner och andra bärande konstruktioner i byggnader. Revideringen av de nuvarande 58 eurokodstandarderna inleddes av CEN (The European Committee for Standardization) 2015 och godkännandet av de reviderade standarderna kan ske 2025. De nya eurokodstandarderna förutsätter att det görs nya nationella val.

Av projekteringen och uppförandet av konstruktioner förutsätts tillräcklig hållfasthet och stabilitet under hela den planerade livslängden. Vid projekteringen och uppförandet av en konstruktion ska man också beakta byggnadens eller konstruktionens riskexponering samt de förmodade konsekvenserna av en eventuell skada eller ett eventuellt fel. I miljöministeriets förordning (477/2014) finns närmare bestämmelser om när konstruktioner är synnerligen eller exceptionellt krävande. Detta fastställs delvis med hjälp av påföljdernas allvarlighetsgrad.

Lagen om bedömning av den strukturella säkerheten hos byggnader med stor spännvidd (300/2015) gäller inte byggnader i vilka det före ikraftträdandet av lagen i fråga den 1 april 2015 har använts ett särskilt förfarande vid projekteringen och uppförandet av bärande konstruktioner.

Bestämmelserna om hållfastheten och stabiliteten i konstruktionerna i en byggnad är klart av teknisk natur och ärenden som gäller ministeriets eget ansvarsområde. Det föreslås därför att miljöministeriet ska bemyndigas att utfärda förordning. För uppförande av en ny byggnad, reparation och ändring av en byggnad samt ändring av användningsändamålet kan det behövas bestämmelser på förordningsnivå som utfärdas av ministeriet och som till sitt innehåll avviker från varandra.

198 §. Brandsäkerhet. Den som påbörjar ett byggprojekt och andra som ansvarar för projektet ska se till att byggnaden projekteras och uppförs så att den är säker vid brand. När en byggnads brandsäkerhet fastställs ska byggnadens egenskaper och användningen av den beaktas. Brandsäkerhetskraven fastställs i allmänhet med hjälp av brandklasser och numeriska värden. En byggnad kan projekteras och uppföras antingen med hjälp av brandklasser och numeriska värden eller så projekteras och uppförs den utifrån en förmodad brandutveckling som täcker de situationer som sannolikt uppstår i byggnaden i fråga.

En byggnad och dess byggnadsdelar får till följd av en brand inte genom sammanstörtning orsaka fara under en föreskriven tid från brandens början. Om det behövs på grund av personsäkerheten eller med hänsyn till skadornas storlek, ska byggnaden utan att störta samman klara av hela den brandbelastning som en brand och åtföljande avsvälning medför.

Den primära utgångspunkten för brandsäkerheten är att personer ska kunna rädda sig själva eller räddas. I paragrafens 2 mom. förutsätts det att de som befinner sig i en byggnad ska kunna rädda sig själv eller räddas vid händelse av brand. Även räddningspersonalens säkerhet ska beaktas vid byggande.

Det ska i en byggnad användas byggprodukter som inte medverkar till brandens utveckling på ett sätt som ger upphov till fara. Det är med tanke på brandsäkerheten nödvändigt att utfärda bestämmelser också om bland annat små skorstenar, murade eldstäder, pannrum och bränslelager samt ventilationsanordningar. Ventilationsanordningar får inte öka spridningen av rökgaser.

En byggnad ska i regel delas in i brandceller för att begränsa spridningen av brand och rök, trygga utrymningen, underlätta räddnings- och släckningsåtgärderna samt begränsa egendoms-skadorna.

Spridning av en brand från en byggnad till en annan får inte äventyra personsäkerheten eller förorsaka ekonomiska eller samhälleliga förluster som kan anses oskäligen.

För objekt som är krävande med tanke på personsäkerheten och i vilka brandsäkerhetsriskerna är en följd av sättet på vilket utrymmena används och personers begränsade eller nedsatta funktionsförmåga, ska det i ett tidigt skede av projekteringen utarbetas en särskild säkerhetsutredning. Utifrån denna utredning fastställs strukturella och andra åtgärder för att uppnå en tillräcklig säkerhetsnivå. Vid utarbetandet av säkerhetsutredningen är det viktigt att olika aktörer samarbetar. Säkerhetsutredningen utarbetas som ett samarbete mellan objektets projekterare och användare, myndigheterna som ansvarar för säkerheten samt övriga behövliga aktörer.

Miljöministeriets nya förordning om byggnaders brandsäkerhet (848/2017) trädde i kraft den 1 januari 2018. Förordningen utvidgade möjligheterna att tillämpa en dimensionering utifrån klasser och talvärden för att minska antalet tolkningar. Användningsändamålen för trähöghus vid förenklad dimensionering utvidgades till att gälla inkvarteringsbyggnader, vårdinrättningar samt samlings- och affärsbyggnader. Vid förenklad dimensionering är utgångar från endast en trappa möjliga i bostadshus med upp till 16 våningar, om byggnaden är försedd med en för ändamålet lämplig automatisk släckningsanläggning.

Förordningen om byggnaders brandsäkerhet tillämpas på uppförande av nya byggnader samt på utbyggnad av en byggnad eller utökning av det utrymme som räknas till en byggnads våningsyta. Förordningen tillämpas på reparation och ändring av byggnader, om byggnaden eller en del av den till följd av reparationen eller ändringen blir farligare med tanke på brandsäkerheten och det därför är motiverat att förbättra byggnadens brandsäkerhet med beaktande av reparations- och ändringsarbetets art och i syfte att förhindra att personsäkerheten äventyras.

Bestämmelser om brandsäkerhet och möjlighet att rädda sig själv eller räddas finns även i många andra lagar än markanvändnings- och bygglagen. I räddningslagen (379/2011) finns bestämmelser om bland annat byggnaders brand- och utrymningssäkerhet, byggnaders utgångar, räddningsplan, brandvarnare och skyddsrum. Skyldigheten att inrätta skyddsrum gäller nybyggen på det sätt som föreskrivs i 11 kap. i räddningslagen. Skyddsrum ska inrättas för en byggnad eller byggnadsgrupp på samma tomt eller byggplats, om våningsytan är minst 1 200 kvadratmeter och människor bor, arbetar eller annars uppehåller sig stadigvarande i byggnaden eller byggnadsgruppen. För en industri-, produktions- eller samlingsbyggnad eller lagerlokal är gränsen 1 500 kvadratmeter.

Närmare bestämmelser om en byggnads brandsäkerhet är klart av teknisk natur och ärenden som gäller ministeriets eget ansvarsområde. Det föreslås därför att miljöministeriet ska bemyndigas att utfärda förordning. För uppförande av en ny byggnad, reparation och ändring av en byggnad samt ändring av användningsändamålet kan det behövas bestämmelser på förordningsnivå som utfärdas av ministeriet och som till sitt innehåll avviker från varandra.

199 §. Sunda byggnader. En byggnads inomhusklimat inverkar i betydande grad på hälsan och trivseln hos de personer som uppehåller i byggnaden. Därför ska särskild uppmärksamhet fästas vid en byggnads inomhusklimat. Kraven på en byggnads inomhusklimat beror på byggnadens användningsändamål och läge.

En byggnad får inte vara sådan att hälsan äventyras av orsaker som hänför sig till utsläpp som innehåller skadliga gaser eller till farliga partiklar, mikrober eller gaser i luften, eller på grund av farlig strålning, förorening av vatten eller mark, bristfällig hantering av avloppsvatten, rök eller fast eller flytande avfall eller fukt i byggnadsdelar eller konstruktioner. En byggnads fysikaliska, kemiska och mikrobiologiska förhållanden inbegriper vad som nämns ovan.

En byggnad anses inte vara felaktig, om partiklar och mikrober kommer in i byggnaden till följd av normalt utbyte av inomhus- och utomhusluften eller en byggnad som uppförts i enlighet med bestämmelserna om byggande och god byggnadssed orsakar hälsorisker för särskilt känsliga personer.

Fastigheters anordningar och system ska för sin del upprätthålla sunda förhållanden i en byggnad.

Byggandet ska utföras med användning av produkter som inte under deras planerade livslängd orsakar sådana utsläpp i luften inomhus, hushållsvattnet eller miljön som är större än de tillåtna gränserna.

Bestämmelser som inverkar på sundheten ingår i många förordningar som publicerats i Finlands byggbestämmelsesamling. Nya förordningar utfärdades i slutet av 2017. Miljöministeriets förordning om byggnaders fukttekniska funktion (782/2017), miljöministeriets förordning om inomhusklimat och ventilation i nya byggnader (1009/2017) och miljöministeriets förordning om byggnaders vatten- och avloppsinstallationer (1047/2017) trädde i kraft vid ingången av 2018.

Enligt förordningen om byggnaders fukttekniska funktion behöver en byggnads fukttekniska lösningar inte modifieras i samband med tillståndspliktiga ändringar, om byggnaden är fukttekniskt funktionell. Konstruktioner vars tekniska livslängd har löpt ut eller vars fukttekniska funktion har försämrats får repareras så att hänsyn tas till det ursprungliga byggsättet. Om det inte finns några planerings- eller utförandefel i konstruktionen som kräver att de fukttekniska lösningarna ändras, ska arbetet i första hand utföras så att hänsyn tas till den ursprungliga konstruktionens funktion. Om en konstruktion kan medföra en hälsorisk eller skada byggnadens fukttekniska funktion, ska förordningen om byggnaders fukttekniska funktion iakttas vid reparation och ändring eller ändring av användningsändamålet.

Förordningen om byggnaders fukttekniska funktion förutsätter att det görs upp en fuktsäkerhetsbeskrivning för byggprojektet. Beroende på byggprojektets omfattning och art kan innehållet i och omfattningen av fuktsäkerhetsbeskrivningen variera. Beskrivningen kompletteras i takt med att projekteringsarbetet framskrider. Bland annat verksamhetsmodellen Kuivaketju 10, som många organisationer inom byggbranschen har förbundit sig till, kan användas.

Förordningen om inomhusklimat och ventilation i nya byggnader ger projekteringen större friheter än tidigare. Avkall på ett gott inomhusklimat får inte göras för att uppnå en energibesparing. Förordningen gäller förutom nya byggnader också utvidgning av en byggnad och utökning av det utrymme som räknas till byggnadens våningsyta. Förordningen ska inte tillämpas på projektering och utförande av produktionsbyggnader inom jordbruket och inte heller sådana nya bostadshus som är avsedda för användning mindre än fyra månader per år. Det är också möjligt att luftfiltreringen i en byggnad projekteras som självdragsventilation, om utomhusluftens kvalitet och de mål som satts upp för kvaliteten på inomhusluften möjliggör det.

Förordningen om byggnaders vatten- och avloppsinstallationer gäller med två undantag även reparation och ändring samt ändring av användningsändamålet. Undantagen gäller värmekällor

som är kopplade till cirkulationsledningen för varmt bruksvatten samt utrymmen som ska förses med en golvbrunn.

Det föreslås att det genom förordning av miljöministeriet får utfärdas bestämmelser om bland annat inomhusluftens renhet, temperatur, fuktighet, luftväxling, ljus, strålning samt andra fysikaliska, kemiska och mikrobiologiska förhållanden i en byggnad. Listan motsvarar de sanitära kraven på bostäder och andra vistelseutrymmen enligt 26 § i hälsoskyddslagen (763/1994) med undantag för buller, eftersom det föreskrivs särskilt om buller i 202 §. Genom förordning av miljöministeriet får det utfärdas närmare bestämmelser om de fysikaliska, kemiska och mikrobiologiska förhållanden, installationstekniska system och anordningar och byggprodukter som anknyter till byggnadens sundhet. Bestämmelserna om en byggnads fysikaliska, kemiska och mikrobiologiska förhållanden är klart av teknisk natur och ärenden som gäller ministeriets eget ansvarsområde. Det föreslås därför att miljöministeriet ska bemyndigas att utfärda förordning. För uppförande av en ny byggnad, reparation och ändring av en byggnad samt ändring av användningsändamålet kan det behövas bestämmelser på förordningsnivå som utfärdas av ministeriet och som till sitt innehåll avviker från varandra.

200 §. Säkerhet vid användning. Både en byggnad och en byggplats ska vara trygga för användarna med tanke på användningen och underhållet av byggnaden. Avsikten är att en byggnad projekteras och uppförs så att man strävar efter att undvika risk för olycksfall, olycka eller skada. Sådana risker är till exempel ras-, halknings-, fall-, kollision-, brand-, el- eller explosionsolyckor. Risken för sådana olyckor kan minskas genom att projekteringen och uppförandet planeras väl. Utöver byggnaden ska även dess utomhusmiljö och förbindelsegångar beaktas i synnerhet när de är utsatta för variationer i väderleken.

Som ett led i revideringen av byggbestämmelserna utfärdades 2017 en ny förordning av miljöministeriet om säkerhet vid användning av byggnader (1007/2017). Förordningen gäller nya byggnader, utvidgning av byggnader, utrymmen som utökar en byggnads våningsyta och byggnaders omedelbara omgivning. Vid reparation och ändring av byggnader ska förordningen tillämpas, om den ursprungliga lösningen är uppenbart skadlig med tanke på säkerheten eller hälsan. Ändringarna får dock inte försämra säkerheten vid användning. Förordningen ska tillämpas vid ändring av en byggnads användningsändamål, om användningsändamålet för byggnaden eller en del av den blir mer riskfyllt.

Bestämmelserna om en byggnads säkerhet vid användning är klart av teknisk natur och ärenden som gäller ministeriets eget ansvarsområde. Det föreslås därför att miljöministeriet ska bemyndigas att utfärda förordning. För uppförande av en ny byggnad, reparation och ändring av en byggnad samt ändring av användningsändamålet kan det behövas bestämmelser på förordningsnivå som utfärdas av ministeriet och som till sitt innehåll avviker från varandra.

201 §. Tillgänglighet. En byggnad och dess gårds- och vistelseområdets tillgänglighet och användbarhet ska bedömas särskilt med tanke på barn, äldre och personer med nedsatt rörelse- eller funktionsförmåga. De krav som ställs på tillgänglighet och användbarhet beror på för vilket användningsändamål byggnaden är projekterad att användas, hur många personer som vistas i byggnaden och hur många våningar som ska byggas i byggnaden. För till exempel bostadshöghus kan det ställas strängare krav på tillgänglighet och användbarhet än för vanliga småhus. Således kan till exempel kraven på tillgänglighet avvika från varandra i fråga om olika hustyper och byggnadsobjekt.

FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning (27/2016) förutsätter att konventionsstaterna vidtar ändamålsenliga åtgärder för att säkerställa att personer med funkti-

ionsnedsättning får tillgång till den fysiska miljön på samma villkor som andra. Dessa förutsättningar har beaktats i statsrådets gällande förordning om byggnaders tillgänglighet (241/2017). Bestämmelser om den säkerhet vid användning som förutsätts av en byggnad finns i 200 § om säkerhet vid användning.

På finska har termerna ”vanhukset” och ”vammaiset” ändrats till ”ikäntyneet” och ”liikkumis- ja toimimisesteiset henkilöt”, så att begreppen motsvarar det nuvarande innehållet i statsrådets förordning om byggnaders tillgänglighet samt åtgärdsprogrammen. På svenska används i den gällande lagen termerna ”äldre” (inte åldring) och ”personer med funktionsnedsättning”, och därför ändras endast den senare termen till ”personer med nedsatt rörelse- eller funktionsförmåga”. Med tanke på tillgängligheten är det motiverat att betona omfattningen av de människogrupper som drar nytta av lösningarna och inte begränsa den till begreppet funktionsnedsättning. I 195 § om krav beträffande byggande förutsätts det att en byggnad lämpar sig även för sådana personers bruk vars rörelse- eller funktionsförmåga är begränsad. Termen äldre har använts bland annat i Åtgärdsprogrammet för äldres boende. Termen personer med funktionsnedsättning är bättre motiverad i social- och hälsovårdslagstiftningen, där det finns behov av att begränsa till exempel tjänster så att de kan användas endast av en viss grupp av människor.

Bemyndigandet att utfärda förordning i 2 mom. motsvarar innehållet i statsrådets gällande förordning om byggnaders tillgänglighet och gör det möjligt att i framtiden utveckla bestämmelserna om tillgänglighet på det sätt som FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning förutsätter. Närmare bestämmelser om byggnaders tillgänglighet är av samhälls- och socialpolitisk betydelse och ska därför avgöras av statsrådet. För uppförande av en ny byggnad, reparation och ändring av en byggnad samt ändring av användningsändamålet kan det behövas bestämmelser på förordningsnivå som utfärdas av statsrådet och som till sitt innehåll avviker från varandra. Med tillgänglighet avses till exempel dimensionering och materialval eller utrustning.

202 §. Bullerskydd och ljudförhållanden. En byggnad och dess gårds- och vistelseområden ska projekteras och uppförs så att det buller som de som befinner sig i byggnaden eller på dess eller grannens gårds- och vistelseområden exponeras för är så lågt att det inte äventyrar personernas hälsa, välbefinnande och trivsel. Ljudförhållandena i en byggnad påverkas av konstruktionernas ljudisolering och de installationstekniska anordningarnas ljudnivå och inställningar, armaturinstallationer och rumsakustik. Det buller som orsakas av konstruktioners och byggnadsdelars ljudisolering eller av installationstekniska anordningar eller bristfälliga installationer kan inte anses godtagbart, om sömn eller vila störs eller om verksamhet som kräver koncentration eller konfidentialitet eller kommunikation i praktiken inte är möjlig. Ljudförhållandena i byggnader bedöms genom att verifiera dimensioneringsvärdena för ljudisoleringen, ljudnivån, efterklangens och urskiljningen av tal.

Miljöministeriets förordning om ljudmiljön i byggnader (796/2017), som utfärdades 2017, innehåller de närmare bestämmelser om byggnaders ljudisolering, bullerskydd och ljudförhållanden som behövs för uppförande av nya byggnader, reparation och ombyggnad av byggnader samt ändring av byggnaders användningsändamål. Förordningen om ljudmiljön i byggnader ändrades genom miljöministeriets förordning (360/2019). Ändringarna gäller det minimikrav på 30 decibel som ställs på ljudisoleringen av klimatskalet och som enligt den ändrade förordningen gäller bullerområden. En annan precisering gällde balkonger för vilka kravet på ljudnivån slopades. Planbestämmelser om ljudnivån på balkonger får utfärdas i bullerområden, i närheten av bullerområden eller i närheten av bullerproducerande funktioner.

Bestämmelser om bullernivåer utomhus finns i följande beslut eller förordningar av statsrådet:

statsrådets beslut om riktvärden för bullernivå (993/1992)

statsrådets beslut om riktvärden för bullernivåer från skjutbanor (53/1997)

statsrådets förordning om miljöskydd i samband med stenbrott, annan stenbrytning och stenkrossar (800/2010)

statsrådets förordning om miljöskyddskrav för asfaltstationer (846/2012)

statsrådets förordning om riktvärden för utomhusbuller från vindkraftverk (1107/2015)

statsrådets förordning om bullernivåer för tunga vapen och sprängningar (903/2017).

Ljudförhållandena på gårds- och vistelseområden eller balkonger bedöms genom att verifiera dimensioneringsvärdena för ljudnivåerna. Kraven i förordningen om ljudmiljön i byggnader tillämpas också vid utvidgning av en byggnad och utökning av det utrymme som räknas till byggnadens våningsyta. Kraven gäller då den del som utvidgas. Kraven tillämpas inte på byggnader till de delar de är skyddade och iakttagandet av kraven skulle medföra sådana ändringar av skyddade delar som inte kan anses godtagbara. Vid reparationsbyggnad och vid ändring bestäms kraven på en byggnads ljudmiljö i första hand i enlighet med de bestämmelser som gällde vid den tidpunkt då byggnaden blev färdig. Ljudmiljön får inte försämrats vid reparation och ändring av en byggnad.

Närmare bestämmelser om en byggnads bullerskydd är klart av teknisk natur och ärenden som gäller ministeriets eget ansvarsområde. Det föreslås därför att miljöministeriet ska bemyndigas att utfärda förordning. För uppförande av en ny byggnad, reparation och ändring av en byggnad samt ändring av användningsändamålet kan det behövas bestämmelser på förordningsnivå som utfärdas av ministeriet och som till sitt innehåll avviker från varandra.

203 §. *Energiprestanda.* Paragrafen baserar sig på 117 g § i den gällande markanvändnings- och bygglagen.

I miljöministeriets förordning om nya byggnaders energiprestanda ([1010/2017](#)) övergick man till att granska en byggnads totala årliga energiförbrukning, för vilken det fastställdes en övre gräns. Vid granskningen av totalenergin beaktas energiförbrukningen i byggnaden, varvid man granskar byggnadens tekniska egenskaper, såsom klimatskalets egenskaper och tekniska system, det vill säga uppvärmnings-, kyl-, ventilations-, luftkonditionerings- och tappvattensystem, belysning, hushållsapparater samt inomhusklimatförhållanden.

För att den energi som kommer från olika energikällor ska kunna uppmätas som en helhet multipliceras den beräknade mängden inköpt energi med en energiformsfaktor, varvid man erhåller det mått som använts vid granskningen av totalenergin, det så kallade E-talet. I förordningen om nya byggnaders energiprestanda bestäms energiformsfaktorerna utifrån en bedömning av förbrukningen av primärenergi, främjandet av användningen av förnybar energi och uppvärmningssättet med avseende på den allmänna effektiviteten i energiproduktionen. Vid styrningen av byggandet används i nuläget följande energiformsfaktorer: fossila bränslen 1, el 1,2, fjärrvärme 0,5, fjärrkyla 0,28 och förnybara bränslen 0,5. I värdena beaktas den primärenergianvändning som beskriver förbrukningen av naturresurser, främjandet av användningen av förnybar energi samt den allmänna effektiviteten i energiproduktionen, såsom kraftvärmeproduktionen. Med primärenergi avses sådan energi från förnybara eller icke-förnybara energikällor som inte har genomgått någon omvandling.

Energiformsfaktorer används både vid uppförande av nya byggnader och vid reparation eller ändring av befintliga byggnader eller vid ändring av användningsändamålet. Samma energiformsfaktorer används också när en byggnads totala energiförbrukning bestäms för energicertifikat genom miljöministeriets förordning om energicertifikat för byggnader (1048/2017) som har utfärdats med stöd av lagen om energicertifikat för byggnader (50/2013). Energiformsfaktorer som baserar sig på förbrukningen av primärenergi är typiska också i andra europeiska länder.

Det finns en stor sparpotential i byggnadsbeståndet, dess förnyelse är långsam och konsekvenserna mycket långvariga. Därför är det skäl att fästa uppmärksamhet vid förbättring av byggnaders energiprestanda när byggnader också i övrigt repareras. Vid bedömningen av genomförbara energisparmöjligheter i det nuvarande byggnadsbeståndet är utgångspunkten att de energisparåtgärder som ska vidtas i byggnadsdelarna i regel vidtas när det i de aktuella byggnadsdelarna också finns andra reparationsbehov eller när byggnadens användningsändamål ändras. I samband med de planerade reparationerna är det viktigt att säkerställa att det vidtas sådana åtgärder för att förbättra deras energiprestanda som då kan genomföras med relativt små merkostnader och på ett lönsamt sätt enligt en teknisk, funktionell och ekonomisk bedömning.

En byggnads energiprestanda kan inte förbättras vid reparationsbyggnad, liksom inte heller vid nybyggnad, på bekostnad av ett hälsosamt inomhusklimat till exempel genom att ventilationen försämras. Lösningarna för att förbättra energiprestandan i samband med nybyggnad och reparationsbyggnad ska projekteras och genomföras så att de inte orsakar till exempel fukt- och mögelskador som försämrar inomhusklimatet.

Det nationella genomförandet av direktivet om byggnaders energiprestanda förutsätter att det utfärdas bestämmelser också om renoveringar (reparationer). Byggbestämmelserna om energiprestanda vid byggande gäller i princip uppförande av nya byggnader. Miljöministeriets förordning om förbättring av byggnaders energiprestanda vid reparations- och ändringsarbeten (4/13) utfärdades 2013. Förordningen ändrades 2017. En befintlig byggnads energiprestanda ska förbättras i samband med tillståndspliktig reparation eller ändring eller ändring av byggnadens användningsändamål om det är tekniskt, funktionellt och ekonomiskt genomförbart. Någon skyldighet att förbättra energiprestandan uppkommer dock inte om en tämligen ny eller totalrenoverad byggnad eller en totalrenoverad del av en byggnad repareras långt före en normalt service- eller reparationsintervall på grund av ett byggfel eller någon annan plötslig skada. En förbättring av energiprestandan kan inte heller anses vara kostnadseffektiv till exempel i en situation där ytterväggarna målas med en ny färg, vilket förutsätter tillstånd.

Med tekniskt genomförbart avses en lösning som projekteras och genomförs så att bland annat de fukttekniska, brandtekniska och ljudtekniska egenskaperna samt inomhusklimatförhållandena inte försämras. Med en funktionellt genomförbar lösning avses en lösning som leder till att användningen av byggnaden för det avsedda användningsändamålet inte försämras betydligt jämfört med den ursprungliga lösningen. Med ekonomiskt genomförbart avses en lösning som enligt en granskning kan genomföras kostnadseffektivt. Dessa förutsättningar tillämpas när de tekniska kraven uppfylls.

Vid den ekonomiska granskningen används i tillämpliga delar samma variabler som vid den beräkning av kostnadsoptimal nivå som används vid den allmänna bedömningen av nationella kravnivåer; som granskningsperiod används 30 år för bostadshus och 20 år för andra byggnader, om inte den normala livscykeln för de byggnadsdelar, system eller delar av system som granskningen gäller är kortare än detta.

Direktivet om byggnaders energiprestanda förutsätter inte att energiprestandan förbättras i alla situationer. Kraven gäller enligt artikel 4.2. i direktivet om byggnaders energiprestanda inte följande kategorier av byggnader:

- a) byggnader med officiellt skydd som del av en utvald miljö, eller på grund av deras särskilda arkitektoniska eller historiska värde, i den mån överensstämmelse med vissa minimikrav avseende energiprestanda skulle medföra oacceptabla förändringar av deras särdrag eller utseende,
- b) byggnader som används för andakt och religiös verksamhet,
- c) tillfälliga byggnader som ska användas två år eller kortare tid, industrianläggningar, verkstäder och jordbruksbyggnader med lågt energibehov som inte är avsedda som bostäder samt jordbruksbyggnader som inte är avsedda som bostäder och som används inom en sektor som omfattas av ett nationellt sektorsavtal om energiprestanda,
- d) bostadshus som används eller är avsedda för användning antingen mindre än fyra månader per år eller under en begränsad del av året motsvarande en energianvändning som beräknas vara mindre än 25 procent av vad som skulle vara fallet vid helårsanvändning,
- e) fristående byggnader med en total användbar golvyta på mindre än 50 kvadratmeter.

På de ovannämnda grunderna omfattas bland annat kulturhistoriskt värdefulla byggnader samt byggnader som skyddas genom en detaljplan enligt markanvändnings- och bygglagen, en generalplan med rättsverkningar, förordningen om skydd för staten tillhöriga byggnader (480/1985), lagen om skyddande av byggnadsarvet (498/2010) eller den föregående byggnadsskyddslagen (60/1985) och lagen om skydd för kulturhistoriskt märkliga byggnader (572/1964) samt genom konventionen om skydd för världens kultur- och naturarv (FördrS 19/1987) inte av förbättringen av energiprestandan.

Småhus använder 27 procent av byggnaders energiförbrukning, det vill säga cirka 10 procent av hela landets årliga slutförbrukning av energi. Småhus hör inte heller till de i direktivet nämnda kategorier av byggnader vars energiprestanda inte behöver förbättras. För att Finland ska kunna uppnå sitt energisparmål är det viktigt att förbättra också småhus energiprestanda liksom att behandla dem som påbörjar ett projekt och som bor i olika sorts byggnader jämlikt.

Byggbestämmelserna har av hävd gällt byggnadsobjekt. Till följd av att byggproduktförordningen trädde i kraft den 1 juli 2013 uppkom det ett behov av att fastställa produkt- och systemspecifika krav. Med system avses bland annat installationstekniska system och belysningssystem. Utgångspunkten är att energiförbrukningen och effektbehovet förblir så låga som möjligt när byggnaden används.

Närmare bestämmelser om en byggnads energiprestanda är klart av teknisk natur och ärenden som gäller ministeriets eget ansvarsområde. Det föreslås därför att miljöministeriet ska bemyndigas att utfärda förordning. Miljöministeriet ges befogenhet att genom förordning utfärda närmare bestämmelser om minimikraven på byggnaders, byggnadsdelars och tekniska systems energiprestanda och hur de ska räknas ut i fråga om en byggnad, om utgångspunkter för energiberäkningar, om visande av överensstämmelse med kraven och om utredningar samt närmare tekniska eller med dem jämförbara bestämmelser om energiformsfaktorer och förbättrad energiprestanda, vilka kan gälla uppförande av nya byggnader och reparation och ändring av byggnader. Redan i nuläget har byggbestämmelser utfärdats om minimikraven på byggnaders och byggnadsdelars energiprestanda och om hur de ska räknas ut i fråga om en byggnad samt om visande av överensstämmelse med kraven. För uppförande av en ny byggnad, reparation och

ändring av en byggnad samt ändring av användningsändamålet kan det behövas bestämmelser på förordningsnivå som utfärdas av ministeriet och som till sitt innehåll avviker från varandra.

Det blev obligatoriskt att utrusta byggnader med beredskap för laddningspunkter för elbilar när lagen om utrustande av byggnader med laddningspunkter för elfordon och beredskap för sådana laddningspunkter samt system för automation och styrning trädde i kraft den 11 november 2020.

204 §. Bostadsutrymmen, inkvarteringslokaler och arbetsutrymmen. De riksomfattande byggbestämmelserna om bostadsplanering reviderades också i slutet av 2017. Miljöministeriets förordning om bostadsutrymmen, inkvarteringslokaler och arbetsutrymmen (1008/2017) utfärdades med stöd av den 117 j § som fogades till markanvändnings- och bygglagen genom lagändring 812/2017. Förordningen ändrades i februari 2018.

Alla bestämmelser i förordningen gäller bostadsutrymmen som uppförs i en ny byggnad eller en utbyggnad eller som bildas när användningsområdet ändras väsentligt. Vid reparation eller ändring ska förordningen tillämpas endast om den ursprungliga lösningen är uppenbart olämplig. I annat fall kan reparation och ändring göras med iakttagande av den ursprungliga lösningen. Vistelseutrymmen utomhus och lekplatser som finns i direkt anslutning till bostäderna och byggnaden omfattas också av förordningens tillämpningsområde. En stor del av bestämmelserna i förordningen gäller inkvarteringslokaler. Med inkvarteringslokal avses en möblerad lokal som i första hand är avsedd att yrkesmässigt tillhandahållas kunder som behöver tillfällig inkvartering. Enligt motiveringspromemorian till förordningen kan en bostadslägenhet som upprepade gånger tillhandahålls kunder med korta hyresavtal som är kortare än ett halvt år jämföras med en inkvarteringslokal. För arbetsutrymmen gäller samma bestämmelser om rumsarea och rumshöjd som för bostadsutrymmen och inkvarteringslokaler.

Genom en ändring av förordningen (127/2018) återinfördes i bestämmelsen om avståndet mellan huvudfönstret i ett bostadsrum (boningsrum) skrivningen i den tidigare förordningen. Enligt den ska, om inte annat följer av detaljplanen, avståndet mellan huvudfönstret i ett bostadsrum och motsatt byggnad på samma eller grannfastigheten vara minst lika långt som den motsatta byggnadens höjd räknat från bostadsrummets golv. Framför huvudfönstret ska det dock finnas minst 8 meter obebyggt område. I småhus får avståndet inom tomten eller byggplatsen vara mindre, förutsatt att kraven på trivsel beaktas, dock så att kravet på en ljusvinkel på 45 grader mot rummets golv uppfylls.

Jämfört med 117 j § i markanvändnings- och bygglagen ändras möjligheten att ordna belysningen med indirekt dagsljus via ett annat utrymme. Enligt den gällande markanvändnings- och bygglagen gäller möjligheten både ett av bostadsrummen i en bostadslägenhet och ett arbetsutrymme. Enligt den nya bestämmelsen kan endast belysningen i ett arbetsutrymme ordnas med indirekt dagsljus via ett annat utrymme. Orsaken till ändringen är att den reglering som ursprungligen gällde främst alkover har börjat tillämpas på sovrum i små bostäder. Enligt den nya regleringen ska direkt dagsljus ledas till bostadsutrymmen. Belysningen i ett arbetsutrymme kan däremot fortfarande ordnas med indirekt dagsljus. Bestämmelsen kan tillämpas på till exempel ett vilorum i ett kontorslandskap och ett utrymme som används som arbetsplats i en bostadslägenhet.

I Sverige har Boverket meddelat noggranna föreskrifter om planering av bostäder och arbetsutrymmen (Boverkets byggregler). Exempelvis reglerna i avsnitt 3.2 avviker från varandra beroende på bostadens storlek. Reglerna är grupperade separat för bostäder större än 55 kvadratmeter, bostäder större än 35 och högst 55 kvadratmeter, bostäder som är högst 35 kvadratmeter samt studentbostäder som är högst 35 kvadratmeter. Enligt avsnitt 3.3 ska rumshöjden i bostäder och arbetsrum (arbetsutrymmen) vara minst 2,40 meter. I småhus får dock rumshöjden i delar

av byggnaden vara minst 2,30 meter. Dessutom ställs det krav på fri ståhöjd. I publika lokaler (offentliga byggnader) ska rumshöjden vara minst 2,70 meter. Det finns separata regler för uppförande av nya byggnader och för reparation och ändring av byggnader. Enligt avsnitt 6.3 ska belysningen ordnas så att tillgång till direkt dagsljus är möjlig, om detta inte är orimligt med hänsyn till rummets avsedda användning.

I Norge förutsätter bestämmelserna (Byggteknisk forskrift TEK17) att minimikravet på rumshöjden i bostadsutrymmen som används kontinuerligt är 2,40 meter och att rum som inte används kontinuerligt ska vara minst 2,2 meter höga. I fritidsbostäder ska rumshöjden vara minst 2,2 meter och i en del av ett rum kan den också vara lägre, om det inte påverkar den avsedda användningen av rummet. Bostäder ska ha lämpliga utrymmen för mat och kläder. Det ska finnas förrådsutrymme på minst 5 kvadratmeter för cyklar, sportredskap och andra motsvarande saker. Bostäder med en bruksarea på 50 kvadratmeter ska ha ett förrådsutrymme på minst 2,5 kvadratmeter. Till sällskapsrum ska det ledas in dagsljus och det ska finnas acceptabel möjlighet till utblick.

Enligt avsnitt 3.3.1 i de danska byggbestämmelserna från 2010 ska det i en bostad utöver bostadsrum finnas kök, badrum och toalett. Det ska finnas tillräckligt med förvaringsutrymme både inomhus och utomhus för kläder, köksredskap, cyklar och så vidare, samt plats för tvätt och torkning av kläder. Enligt anvisningarna ska rumshöjden i medeltal vara minst 2,5 meter. Tillräcklig rumshöjd i egnahemshus är enligt anvisningarna 2,3 meter. Enligt avsnitt 3.3.3 ska den fria bredden på dörröppningar vara minst 0,77 meter. I en anvisning som gäller avsnitt 3.4.2 sägs det att utrymmet per arbetstagare i ett arbetsrum ska vara minst 12 kvadratmeter. Rumshöjden i arbetsutrymmen ska vara minst 2,5 meter. Enligt avsnitt 6.5.2 ska arbetsutrymmen och sällskapsrum ha en tillräcklig tillgång till dagsljus så att utrymmena är väl belysta. Fönstren ska placeras så att direkt solljus inte värmer rummet för mycket. Från arbetsutrymmen ska man kunna se ut.

I Schweiz har de olika kantonerna egna byggbestämmelser. Det krävs i regel bygglov. I Schweiz har de så kallade SIA-standarderna (standarder utarbetade av ingenjör- och arkitektförbundet i Schweiz) i stor utsträckning ersatt byggbestämmelser.

I internationell jämförelse är Finland en föregångare när det gäller att tillhandahålla och utnyttja mobiluppkopplingar. I de andra nordiska länderna och i Schweiz finns det i nuläget inga byggbestämmelser som gäller förutsättningarna för inomhustäckning för mobilteleapparater. I Finland, Sverige och Norge används vanligen så kallade sandwichelement av betong. Tjockleken på de armerade betongkonstruktionerna dämpar täckningen. I andra länder består en byggnads stomme ofta av pelare och balkar som kompletteras med lätta byggnadsdelar av olika slag. På grund av att denna grundstruktur är så allmän är dessa byggnader mycket mera heterogena då det gäller dämpningen av radiosignaler än de nordiska grundstrukturen där vanligen endast betongskalets tjocklek varierar något. Danmark skiljer sig i fråga om grundstrukturen något från de andra nordiska länderna, eftersom man i stället för färdiga element ofta använder betongkonstruktioner som är gjutna på plats. Dessutom används där nästan alltid ett ullbaserat material som isolering mellan konstruktionerna. I de nordiska länderna har man dock under de senaste tjugo åren på grund av det kalla klimatet allt oftare favoriserat fönster med selektiv beläggning vars energiprestanda är betydligt bättre än för motsvarande fönster utan beläggning. Den selektiva beläggningen består av en enhetlig men ytterst tunn metall- eller metalloxidbeläggning som släpper igenom endast våglängder för synligt ljus, men förhindrar strålning av annat slag. Till följd av den selektiva beläggningen är moderna fönsters dämpning av radiofrekvenssignaler av samma storleksordning som för betongelement. I Schweiz har utmaningen traditionellt varit terrängformationerna och det större antal basstationer som de förutsätter.

Dagsljusstandarden EN 17037:2018 definierar minikraven på tillgången till dagsljus och på tillräcklig utblick. Standarden ger information om bland annat hur dagsljus ska användas inomhus och hur reflexion ska minskas.

205 §. Möteslokaler. Bestämmelserna om möteslokaler överfördes från markanvändnings- och byggförordningen till lagnivå genom lagändring 812/2017. Begreppet möteslokaler är flexibelt. I miljöministeriets förordning om byggnaders brandsäkerhet (848/2017) avses med samlings- och affärsutrymmen utrymmen, som vanligen är i användning dag- eller kvällstid och i vilka det finns en betydande mängd publik eller ett betydande antal kunder. Som exempel på samlingsutrymmen nämns restauranger, affärer, skolor, daghem och andra utrymmen för småbarnspedagogik, idrottshallar, utställningshallar, teatrar, kyrkor, bibliotek och dagvårdsinrättningar. Det som föreskrivs om möteslokaler (samlingsutrymmen) gäller också läktare vid mötesplatser samt mötes-, utställnings- och publiktält och andra motsvarande konstruktioner.

Bestämmelsen enligt vilken det i ett tillstånd som gäller en möteslokal ska fastställas maximiantalet personer som samtidigt får vistas i möteslokalen möjliggör en bedömning av möteslokals säkerhet med tanke på byggbestämmelserna. För att både myndigheterna och de som använder möteslokalen också i fortsättningen ska kunna försäkra sig om att det tillåtna maximiantalet personer inte överskrids, ska ett meddelande om maximiantalet fästas på en synlig plats i möteslokalen.

Med beaktande av att en möteslokal i princip är en sådan tjänstelokal som ska vara tillgänglig för alla, ska möteslokalen uppfylla kraven på tillgänglighet för personer med begränsad rörelse- eller funktionsförmåga. Det är också skäligt att personer med begränsad rörelseförmåga garanteras tillträde även till tillfälliga konstruktioner för allmänheten, om inte på annat sätt så genom att ordna tillräckligt med personal för att säkerställa tillgängligheten. Statsrådets förordning om byggnaders tillgänglighet (241/2017) ska tillämpas.

206 §. Byggnaders koldioxidsnålhet. I paragrafens 1 mom. föreslås bestämmelser om ett väsentligt tekniskt krav på nya byggnader, enligt vilket den som påbörjar ett byggprojekt ska se till att byggnaden på det sätt som användningsändamålet förutsätter projekteras och uppförs så att den är koldioxidsnål. Koldioxidfotavtrycket och koldioxidhandavtrycket från en ny byggnad eller en byggnad som genomgår en större renovering som kräver bygglov ska enligt propositionen rapporteras i den klimatdeklaration som utarbetas för bygglovet. Rapporteringen görs i samband med ansökan om genomförandetillstånd för en byggnad, varvid det finns tillräckligt med detaljerade uppgifter om byggnadens material och energibehov. I propositionen föreslås inga bestämmelser om särskilda kompetenskrav för utarbetandet av klimatdeklarationen, utan den som påbörjar ett byggprojekt väljer den som ska utarbeta deklarationen bland de projekterare eller konsulter som har det bästa kunnandet i frågan. En klimatdeklaration är en förutsättning för bygglov, och därför ska byggnadstillsynsmyndigheten kontrollera att den har utarbetats.

I 1 mom. föreslås också undantag från skyldigheten att utarbeta en klimatdeklaration. Någon klimatdeklaration behövs enligt propositionen inte för sådana nya byggnader som enligt 203 § i lagförslaget inte ska projekteras och uppföras som nära-nollenergibyggnader. Dessa byggnader är till exempel byggnader med en våningsyta som är mindre än 50 kvadratmeter, bostadshus för fritidsboende som är avsedda för användning mindre än fyra månader per år samt industribyggnader och verkstäder.

Enligt propositionen ska en klimatdeklaration också utarbetas i samband med att en byggnad genomgår en större renovering som kräver bygglov. Någon klimatdeklaration behövs dock inte för fristående småhus som ska renoveras eller byggnader som ska genomgå en större renovering

och vars energiprestanda enligt 203 § i lagförslaget inte behöver förbättras i samband med renoveringen. Enligt propositionen kan en klimatdeklaration alltid utarbetas om man så önskar, även om det inte behöver göras enligt propositionen.

Skyldigheten att utarbeta en klimatdeklaration gäller enligt propositionen nya fristående småhus, men inte renoveringar av dem. Skyldigheten att utarbeta en klimatdeklaration styr beståndet av fristående småhus, dess beställare, producenter och finansiärer i en allt mer klimatvänlig riktning. Enligt en enkätundersökning som Aalto-universitetet gjorde våren 2020 vill 38 procent av dem som bor i egnahemshus ha en klimatdeklaration för sitt hus, och 23 procent dessutom också gränsvärden som gäller småhus. Av aktörerna inom småhusindustrin understöder för sin del 29 procent en klimatdeklaration för småhus och endast 12 procent gränsvärden. Därför föreslås det i 1 mom. att rapporteringen om klimatdeklarationen med vissa undantag ska vara obligatorisk också för fristående småhus, även om de inte omfattas av kraven på gränsvärden för koldioxidfotavtrycket.

Enligt 3 § 3 punkten i lagen om utrustande av byggnader med laddningspunkter för elfordon och beredskap för sådana laddningspunkter samt system för automation och styrning (733/2020) avses med större renovering en renovering där de på återuppbyggnadskostnaderna baserade totala kostnaderna för renoveringen av klimatskalet eller byggnadens installationssystem överstiger 25 procent av byggnadens värde, exklusive värdet av den mark där byggnaden är belägen.

Genom att i enlighet med propositionen utsträcka skyldigheten att utreda climateffekterna också till byggnader som genomgår en större renovering som kräver bygglov får man med tanke på strategiarbetet värdefull information om det befintliga byggnadsbeståndet och dess utsläpp. Som ett led i genomförandet av direktivet om byggnaders energiprestanda (EPBD) (2018/844/EU) ska medlemsstaterna fastställa en långsiktig renoveringsstrategi för renovering av byggnadsbeståndet så att det har en mycket hög grad av energieffektivt och är koldioxidsnålt senast 2050. Närmare bestämmelser om strategins innehåll finns i artikel 2a i direktivet. Målet med den långsiktiga renoveringsstrategin är att ändra byggnadsbeståndet så att det har en mycket hög grad av energieffektivt och är koldioxidsnålt senast 2050. Samtidigt kan man också öka olika aktörers kännedom om byggnadsrenoveringars climateffekter samt kunskaper om livscykelanalyser. Ökad medvetenhet om såväl en byggnads utsläpp som bedömningen av en byggnads livscykel hjälper olika aktörer att minska byggnaders climateffekter.

Enligt 2 mom. ska beräkningen av koldioxidfotavtrycket och koldioxidhandavtrycket omfatta byggnadens hela livscykel eller, i fråga om en byggnad som genomgår en större renovering, för åtgärdsområdet i fråga de skeden i byggnadens livscykel som infaller under och efter renoveringen. Bedömningen av koldioxidsnålheten för byggnader som genomgår en större renovering ska enligt propositionen inte göras retroaktivt för en byggnad, utan bedömningen omfattar endast de skeden i byggnadens livscykel som infaller under och efter den större renoveringen. Bedömningen gäller det åtgärdsområde som renoveras, det vill säga bedömningen omfattar inte de delar som inte renoveras av en byggnad som genomgår en större renovering. Koldioxidfotavtrycket påverkas till exempel av tillverkningen av byggprodukter, byten av byggprodukter, hanteringen och slutförvaringen av bygg- och rivningsavfallet, transportererna av byggprodukter samt bygg- och rivningsavfall, den energi som förbrukas på byggarbetsplatsen, de organiska och fossila växthusgasutsläpp och den minskning av koldioxid som orsakas av den energi som förbrukas under den tid byggnaden används. I bedömningen av koldioxidhandavtrycket ingår för sin del i huvudsak sådana klimatfördelar i anslutning till byggmaterial för bedömning av vilka det finns beräkningsregler i EN-standarder, till exempel nettofördelar av återanvändning eller materialåtervinning av byggprodukter (enligt EN 15804), långvariga organiska kollager för trävaror från skog som skötts på ett hållbart sätt (enligt EN 16485), karbonatisering av cementbaserade produkter under en byggnads användnings- och rivningsfas (enligt EN 16757).

Avsikten är att bedömningen ska omfatta endast sådana nyttiga climateffekter som inte kan uppnås utan ett byggprojekt.

En metod för beräkning av byggnaders koldioxidsnålhet ska enligt 2 mom. användas vid beräkningen, och närmare bestämmelser om metoden utfärdas genom förordning av miljöministeriet. En metod för beräkning av byggnaders koldioxidsnålhet ska också tillämpas på byggnader som genomgår en större renovering som kräver bygglov. Genom att ålägga en skyldighet att använda en metod för beräkning av byggnaders koldioxidsnålhet säkerställs det att beräkningen är standardiserad, kan användas fritt och är fritt tillgänglig för olika aktörer inom branschen, täcker en byggnads hela livscykel och till sina utgångspunkter baserar sig på i Europa allmänt godkända enhetliga metoder. Utgångspunkten för den metod för beräkning av byggnaders koldioxidsnålhet, som har beretts i samarbete med branschen, är EU:s Level(s)-metod samt europeiska standarder för hållbart byggande, såsom serien EN 15643, EN 15978 och EN 15804. Livscykel-faserna anges i standarden EN 15643-2, av vilka största delen också ingår i metoden för beräkning av byggnaders koldioxidsnålhet. Vid utvecklingen av beräkningsmetoden har man utöver de centrala standarderna också beaktat det mål som de nordiska ministerierna ställt upp för harmonisering av metoderna för beräkning av byggnaders koldioxidsnålhet.

Enligt 2 mom. ska vid beräkningen dessutom användas uppgifterna i den nationella utsläpps-databasen eller andra uppgifter om miljöegenskaper enligt en beräkningsmetod. Detta är viktigt för att säkerställa att beräkningen är tillförlitlig och enhetlig. Genom att vid beräkningen använda den nationella utsläpps-databasen kan man också säkerställa att de uppgifter om utsläpp som används vid beräkningen kan användas fritt och är fritt tillgängliga för olika aktörer inom branschen. Enligt propositionen kan vid beräkningen utöver uppgifterna i den nationella utsläpps-databasen användas också andra uppgifter om miljöegenskaper enligt en beräkningsmetod. Som sådana uppgifter ska betraktas de tekniska uppgifter om miljöegenskaper hos en byggprodukt som fastställts med hjälp av en allmänt godkänd enhetlig metod. Vid beräkningen kan således som tillverkarspecifika uppgifter användas till exempel de uppgifter enligt standard EN 15804+A2 som anges i en miljörapport (Environmental Product Declaration, EPD). Sådana uppgifter bör anses vara tillförlitliga och ändamålsenliga, eftersom de grundar sig på en livscykelanalys, frivillighet och en standardiserad metod och ger jämförbara uppgifter om den tillverkade produktens eller produktgruppens miljöeffekter, såsom deras koldioxidfotavtryck. I propositionen görs ingen geografisk avgränsning för standardernas ursprung, såsom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet och Turkiet, eftersom avsikten är att möjliggöra också användning av produktspecifika miljörapporter som baserar sig på till exempel standarden ISO 21930. Den nationella utsläpps-databasen ska dock inte göras till en kanal för publicering av miljörapporter, eftersom man samtidigt blir tvungen att skapa förfaranden för att verifiera och publicera dem. I Finland publiceras miljörapporter av Bygginformationsstiftelsen som också samordnar verifieringen av dem.

Enligt 3 mom. får koldioxidfotavtrycket från en ny byggnad inte överskrida det gränsvärde som anges enligt användningskategori. Byggnadstillsynsmyndigheten ska kontrollera att gränsvärdet för koldioxidfotavtrycket underskrids, eftersom det är en förutsättning för beslutet om att bygglov beviljas. Den författningsstyrning enligt propositionen som baserar sig på gränsvärden gäller i första hand uppförande av nya byggnader, eftersom det i början av en byggnads livscykel uppkommer climateffekter av tillverkningen av byggmaterial och byggnadsarbetet. Kravet på ett gränsvärde för koldioxidfotavtrycket gäller inte byggnader som genomgår en större renovering.

Enligt 3 mom. gäller kravet på ett gränsvärde inte fristående småhus. Som fristående småhus betraktas i användningskategori 1a–1c enligt 4 § i miljöministeriets förordning om nya byggnaders energiprestanda (1010/2017) avsedda små bostadshus: fristående småhus och byggnader

som utgör en del av ett kedjehus. När dessa nya egnahemshus i användningskategori 1a–1c byggs ska det dock i åtgärdstillståndsfasen utarbetas en klimatdeklaration i enlighet med 1 mom., med undantag för särskilt angivna undantag.

Enligt propositionen ska kraven på gränsvärdet för koldioxidfotavtrycket från en ny byggnad inte heller gälla sådana nya byggnader som enligt 203 § i lagförslaget inte ska projekteras och uppföras som nära-nollenergibyggnader. Kraven ska i enlighet med propositionen inte tillämpas på följande byggnader: 1) byggnader med en våningsyta som är mindre än 50 kvadratmeter, 2) bostadshus för fritidsboende som är avsedda för användning mindre än fyra månader per år, 3) temporära byggnader som ska användas högst två år, 4) industribyggnader och verkstäder, 5) jordbruksbyggnader som inte är avsedda för boende och som har ett lågt energibehov eller används inom en sektor som omfattas av ett nationellt sektorsavtal om energiprestanda, 6) byggnader som används för andakt och religiös verksamhet, 7) byggnader som är skyddade med stöd av lagen om skyddande av byggnadsarvet (498/2010), en skyddsbestämmelse i en plan eller upptagande på världsarvslistan enligt konventionen om skydd för världens kultur- och naturarv (FördrS 19/1987) som del av en utvald miljö, eller på grund av deras särskilda arkitektoniska eller historiska värde, i den mån överensstämmelse med vissa minimikrav avseende energiprestanda skulle medföra oacceptabla förändringar av deras särdrag eller utseende.

207 §. Byggnaders livscykelegenskaper. Markanvändnings- och byggförordningen var före sin tid. I 55 § 1 mom. i förordningen föreskrivs följande om ekologiska synpunkter vid byggande: ”När kraven på en byggnad tillämpas skall även miljökonsekvenserna under byggnadens användningstid beaktas så att byggnaden på det sätt som dess användningsändamål förutsätter är hållbar i fråga om sina ekologiska egenskaper. Vid planeringen av en byggnad skall i mån av möjlighet utredas den miljöbelastning som byggmaterialen och byggförnödenheterna förorsakar under byggnadens livslängd. Särskild vikt skall fästas vid att byggnadsdelarna och de tekniska anordningarna skall kunna repareras och bytas ut.”

Det föreslås att det centrala innehållet i paragrafen tas in på lagnivå med uppdaterade termer så att det i lagen föreskrivs om att den som påbörjar ett byggprojekt ska se till att byggnaden på det sätt som användningsändamålet förutsätter projekteras och uppförs materialeffektivt så att den är ekologisk i fråga om sina livscykelegenskaper och långlivad med avseende på den målsatta tekniska livslängden. Med ekologisk hållbarhet avses att byggandet anpassas till naturens bärkraft genom att man strävar efter att minimera miljöolägenheterna under livscykeln.

Enligt propositionen ska en byggnad på det sätt som användningsändamålet förutsätter projekteras och uppföras materialeffektivt. Med detta avses förhållandet mellan den använda mängden byggmaterial och den med materialet erhållna kvaliteten under byggnadens hela livscykel. Med användningsändamålet avses också att det finns byggnader som är avsedda att vara kortlivade och temporära och som projekteras och uppförs i enlighet med denna utgångspunkt för livslängden.

I 55 § i markanvändnings- och byggförordningen finns dessutom krav på att miljökonsekvenserna under byggnadens användningstid ska beaktas samt på att den miljöbelastning som byggmaterialen och byggförnödenheterna förorsakar under byggnadens livslängd ska utredas. I paragrafen om byggnaders koldioxidsnålhet föreslås närmare bestämmelser om hur miljöbelastningen av byggmaterial ska utredas och beaktas när byggnader projekteras och uppförs.

Enligt propositionen ska särskild vikt fästas vid projekteringen av livstiden och då i synnerhet vid geokonstruktioners och bärande konstruktioners hållbarhet samt vid byggnadsdelarnas och installationssystemens livstid, användbarhet, möjligheter till underhåll, reparation och utbyte samt möjligheterna att anpassa utrymmen och konstruktioner. Syftet med propositionen är att

en byggnads utrymmen, installationssystem och byggnadsdelar förblir användbara (även när användningsändamålet ändras) så länge som möjligt samt att förebygga förtida uppkomst av bygg- och rivningsavfall och behov av att tillverka nya material. Av geokonstruktioner och bärande konstruktioner förutsätts en tillräcklig hållfasthet och stabilitet under en byggnads hela planerade livslängd (miljöministeriets förordning om geokonstruktioner 465/2014). Andra byggnadsdelar och i synnerhet installationssystem har ofta en kortare livscykel och måste både repareras och bytas ut. Att utrymmen och konstruktioner kan anpassas bidrar till att en byggnad har en lång livscykel i och med att detta möjliggör att utrymmena har olika användningsändamål och att dessa vid behov kan ändras. Syftet med möjligheten till utbyte är att skapa marknader också för återanvändbara produkter. EU:s byggproduktförordning innehåller inga bestämmelser om återvinning av isärtagna byggprodukter, vilket innebär utmaningar i fråga om prestandadeklarationer för återvunna byggprodukter.

En byggnads målsatta tekniska livslängd fastställs i samband med projekteringen av byggnaden. Syftet med projekteringen av livslängden är att en byggnad medvetet ska projekteras och uppföras för en viss livslängd. Då ska man vid projekteringen beakta byggnadsdelarnas beräknade tekniska livslängd och sträva efter att de ska vara långlivade och återanvändbara. Den målsatta tekniska livslängden beror på en byggnads användningsändamål. Den målsatta tekniska livslängden för till exempel ett bostadshus kunde vara minst 75 år, för en kontorsbyggnads minst 50 år och för en industribyggnads minst 30 år. Den målsatta tekniska livslängden för en temporär byggnad vid dess första användningsställe kunde också vara kort, till exempel fem år. En temporär byggnad ska kunna flyttas och återanvändas antingen som sådan eller som byggnadsdelar och system eller som återanvändbart material. Uppnåendet eller överskridandet av en byggnads målsatta tekniska livslängd är beroende av att byggnaden används och upprätthålls på rätt sätt. En byggnads målsatta tekniska livslängd uppnås inte om underhållet av byggnaden försummas. Den målsatta tekniska livslängden för byggnadsdelar och installationssystem kan också vara kortare eller längre än byggnadens målsatta tekniska livslängd, men byggnadsdelarna ska vara lätta att byta ut.

Enligt propositionen ska en byggnad till den del den kan återvinnas kunna rivas så att byggnadsdelarna kan återanvändas eller återvinnas som material. Avsikten är att byggnadsdelar och material i så stor utsträckning som möjligt ska kunna utnyttjas som sådana eller som återvunnet material i nya byggnader eller byggnader som ska renoveras eller vid tillverkning av nya byggprodukter. Återvinning av byggnadsdelar förutsätter att de i fråga om hälso- och säkerhetsegenskaper lämpar sig för de ändrade användningsändamålen. Av denna orsak är det nödvändigt att känna till de material som använts vid tillverkningen av byggnadsdelar och deras andra egenskaper. I propositionen föreslås det därför att material och produkter som används vid byggandet ska förtecknas när en byggnad uppförs eller repareras. Minimiinnehållet i förteckningen ska omfatta byggnadens bärande och kompletterande konstruktioner, de centrala delarna av installationstekniken samt strukturerna på byggnadens tomt. Med hjälp av en formbunden förteckning kan man också noggrant beräkna mängden avfall av olika slag som uppkommer i framtiden. Helheten kommer att länkas till den byggnadsinformationsmodell och den produktionsmodell för byggnadsobjekt som avses i 222 och 232 §. Detta ger betydligt bättre förutsättningar än i nuläget för återvinning av bygg- och rivningsavfall som material och skapar en grund för en cirkulär ekonomi inom byggandet.

27 kap. Tillståndsplikt för byggande

208 §. Bygglov. I den nya lagen föreslås det att bygglov (rakennuslupa) och åtgärdstillstånd slopas och att det i stället för om två olika tillståndformer föreskrivs endast om en tillståndsförbygglov (rakentamislupa). Namnet på tillståndet ändras på finska från ”rakennuslupa” till ”rakentamislupa”, eftersom tillståndet utöver byggnader också omfattar andra byggnadsobjekt

än sådana som betraktas som byggnader. På svenska ändras namnet på tillståndet inte, och ”bygglov” används också i fortsättningen. Både byggnad och byggnadsobjekt definieras i definitionsparagrafen. Syftet med en enda tillståndsform är att underlätta tillståndsprocessen genom att undanröja övervägandet av vilken tillståndsform som ska tillämpas i gränsfall och på så sätt minska såväl tillståndsmyndigheternas som domstolarnas arbetsbörda.

Begränsningen av tillståndsplikten är en väsentlig fråga med tanke på lagen som helhet och ett centralt sätt att påverka utformningen och uppförandet av hela den byggda miljön. Tillståndssystemet är nära kopplat till systemet för styrning av områdesanvändningen. I planerna fastställs de ramvillkor utifrån vilka byggande kan ske. Även om planerna har vittgående konsekvenser också för många andra miljöbestämmelser, är planernas kärnuppgift att ta ställning till byggandet, placeringen av byggnader och andra åtgärder, deras mängd och användningsändamål och de områden som står utanför byggandet samt trafiken. Kommunernas byggnadsordningar har också en roll i styrningen av byggandet, i synnerhet i områden som inte omfattas av närmare planläggning.

Det nuvarande tillståndssystemet för byggande baserar sig i stor utsträckning på stadsplanelagen från 1931, den kompletterande byggstadgan (1932) och lagstiftningen om byggande på landsbygden (1945). Uppdelningen av tillståndsplikten för byggprojekt i projekt som förutsätter bygglov och projekt som förutsätter åtgärdstillstånd har utvecklats för att motsvara olika stora behov av reglering. Med åtgärdstillstånd har man skött projekt som med tanke på samhället kräver mindre reglering. Tidigare syntes uppdelningen också på så sätt att befogenheten i fråga om bygglov förbehölls ett kollegialt organ, medan befogenheten i fråga om åtgärdstillstånd kunde överföras till en tjänsteinnehavare. Före den första delreformen av byggnadslagen (557/1989) var utövandet av den beslutanderätt som överförts till en tjänsteinnehavare inte helt självständigt, eftersom en nämnd eller dess ordförande hade rätt att ingripa i de beslut som fattats. Den utveckling som inleddes genom försöket med frikommuner ledde slutligen till att det inte längre fanns något som begränsade att en befogenhet överfördes vidare från ett organ till tjänsteinnehavarnivå. Enligt markanvändnings- och bygglagen kan tillståndsbefogenheten i sin helhet överföras till en enskild tjänsteinnehavare.

Uppdelningen i bygglov och åtgärdstillstånd i markanvändnings- och bygglagen baserar sig på skillnaderna i den myndighetsstyrning som behövs vid byggandet. Vid projekt som förutsätter endast åtgärdstillstånd ansvarar genomföraren för de strukturella egenskaperna och myndigheten tar inte ställning till de byggnadstekniska detaljerna i åtgärderna.

Uppdelningen syns också i tillståndens giltighetstider, myndighetstillsynen under den tid arbetet pågår och bestämmelserna om genomförandet av planer.

När markanvändnings- och bygglagen stiftades skiljde sig bygglov och åtgärdstillstånd tydligt från varandra. Jäskeläinen och Virkamäki har i sin utredning *Rakentamisen ohjausjärjestelmän toimivuus* (bara på finska) konstaterat att skillnaden framgick framför allt vid prövningen av förutsättningarna för tillstånd. Vid prövningen av förutsättningarna för bygglov beaktas faktorer som hänför sig till såväl markanvändningen och miljön som de väsentliga kraven på byggandet i princip fullt ut. Vid prövningen av åtgärdstillstånd omfattade myndighetstillsynen däremot inte de tekniska detaljerna i byggandet och den som påbörjar ett byggprojekt fick själv se till att de tekniska detaljerna beaktades⁹⁴. Situationen har sedermera förändrats på grund av ett flertal

⁹⁴ Jäskeläinen Lauri och Virkamäki Pekka, *Rakentamisen ohjausjärjestelmän toimivuus*, 2013, s. 21–22.

lagändringar. Till exempel genom en lagändring (476/2004) som gjordes 2004 utvidgades förutsättningarna som gäller planeringsbehovet, detaljplanen och byggförbud till att i tillämpliga delar gälla också alla projekt som kräver åtgärdstillstånd och genom en lagändring (958/2012) som trädde i kraft 2013 började det krävas åtgärdstillstånd för en del av de reparationsprojekt som påverkar energiprestandan. De omständigheter som påverkar energiprestandan är av teknisk natur, eftersom myndigheten är tvungen att bedöma om en reparation är tekniskt, funktionellt och ekonomiskt genomförbar med tanke på energiprestandan. Nuförtiden gäller lagens ursprungliga tanke om att tekniska aspekter inte ska omfattas av myndighetsprövningen i åtgärdstillstånd inte längre.

Skillnaden mellan bygglov och åtgärdstillstånd har alltså minskat först genom rättspraxis och sedan genom lagstiftningsändringar. Vid prövningen av förutsättningarna för åtgärdstillstånd beaktas nuförtiden många av de förutsättningar som tidigare ansågs gälla endast projekt som kräver bygglov. Också i fråga om åtgärdstillstånd bedöms deras konsekvenser för markanvändningen och miljön på samma sätt som i fråga om bygglov. Systemet med åtgärdstillstånd omfattar också åtgärder där behovet av myndighetsstyrning delvis baserar sig på åtgärdernas byggnadstekniska egenskaper. Det kan också konstateras att det inte längre är lika befogat som tidigare att göra skillnad på tillstånden. Av störst betydelse är att projekt som kräver åtgärdstillstånd kan befrias från tillståndsplikten genom kommunens byggnadsordning. Även i situationer där åtgärderna baserar sig på planer med rättsverkningar eller gatu- eller vägplaner faller behovet av åtgärdstillstånd bort till skillnad från vad som är fallet i fråga om bygglov. Således finns det i framtiden inte längre något behov av en sådan uppdelning i bygglov och åtgärdstillstånd som tidigare.

Tillståndssystemet är utsatt för tryck från två riktningar. Man vill dels förenkla tillståndsförfarandet och dels skärpa det. Även om alla regler och föreskrifter om byggande i princip gäller också projekt som inte omfattas av tillståndsförfarandet, upplevs det att tillståndsförfarandet medför mervärde med tanke på det allmänna intresset, grannskapets intresse och intresset för den som påbörjar ett privat projekt. Nackdelen är att tillståndsförfarandet alltid medför att genomförandet av ett projekt fördröjs. För ett tillstånd tas det också alltid ut en tillståndsavgift. I fråga om mindre åtgärder kan tillståndsavgiften vara betydande i förhållande till de totala kostnaderna för själva åtgärden.

Tillståndssystemet är på visst sätt en kompromiss mellan faktorer som leder i olika riktningar. Samhället har ett stort intresse av att säkerställa en miniminivå på byggprojekts säkerhet och sundhet. Den byggda miljöns estetiska kvalitet och trivsel har också en samhällelig dimension. Det finns ett flertal forskningsresultat som visar att den byggda miljön och dess kvalitet är en viktig faktor med tanke på människans psykosociala välbefinnande.

Tillståndssystemet utsätts också indirekt för tryck från EU-rätten och bekämpningen av klimatförändringen. Utan ett fungerande tillståndssystem kan det vara svårt att försäkra EU-kommissionen om att de många krav som är förpliktande för medlemsstaterna uppfylls. Detta gäller särskilt kraven på byggnaders energiprestanda. I fortsättningen väntas mer reglering som i högre grad än tidigare ingriper i koldioxidfotavtrycket från byggandet.

Tillståndssystemet har också samband med frågan om ansvaret för byggande. Om ett projekt kräver myndighetstillstånd, kan det förväntas att myndigheten har åtminstone någon form av ansvar för slutresultatet. Myndighetsverksamheten förväntas ha innehållsmässiga effekter och mervärde för ett projekt. Det är också befogat att få valuta för den tillståndsavgift som tas ut. Grannskapet förväntar sig dock att den som påbörjar ett projekt följer samhällets spelregler och att den ansvariga myndigheten vidtar behövliga åtgärder, om någon bryter mot reglerna.

Enligt 125 § i markanvändnings- och bygglagen krävs bygglov för uppförandet av en byggnad. Bestämmelser om åtgärder som kräver åtgärdsstillstånd finns i lagens 126 a §, enligt vilken kommunen i byggnadsordningen får föreskriva att det i kommunen eller en del av kommunen inte behövs åtgärdsstillstånd för en åtgärd som kan betraktas som ringa. Tanken i markanvändnings- och bygglagen har således varit att det i princip behövs tillstånd för allt, men att kommunen genom byggnadsordningen kan ändra tillståndet till en anmälan eller helt avstå från tillståndsplikten.

I 1 mom. i paragrafen som gäller bygglov föreskrivs det om för uppförande av vilka nya byggnadsobjekt det alltid krävs bygglov i alla kommuner. En kommun har inte rätt att befria dessa objekt från tillståndsplikten. Syftet med bestämmelsen är att genom lagstiftning rikta byggnadstillsynsmyndigheternas resurser på riksnivå till de byggnadsobjekt som mest behöver den rådgivning som myndigheterna erbjuder. I samband med beredningen har man dryftat att avgränsa olika kommuner från anmälningspliktiga byggprojekt och helt befriade byggprojekt. De byggnadsobjekt som i bestämmelsen föreslås vara tillståndspliktiga är i nuläget tillståndspliktiga i enlighet med markanvändnings- och bygglagen i största delen av kommunerna. Syftet med bestämmelsen är att i betydande grad höja tillståndströskeln jämfört med markanvändnings- och bygglagen. Avsikten är att helt och hållet slopa anmälningsförfarandet.

Bygglov krävs för en byggnad som används som bostadshus. Vid beredningen av lagen övervägdes det om tillståndströskeln bör bindas till den i direktivet om byggnaders energiprestanda avsedda begränsning på 50 kvadratmeter som gäller nära-nollenergi och man kom fram till att bygglov behövs också för bostadshus som är mindre än detta. Vid prövningen har man också beaktat en jämförelse med så kallade attefallshus i Sverige. Attefallshus kan vara, och är i allmänhet också, till exempel komplementbostäder som är avsedda för boende. I bestämmelsen föreslås att det inte ska fastställas någon minimikvadratmetersgräns för tillståndströskeln. Det avgörande är användningsändamålet, inte byggnadens storlek.

I fråga om andra byggnader än bostadshus föreslås det att gränsen för tillståndströskeln ska vara minst 30 kvadratmeter eller 120 kubikmeter beroende på om byggrätten har fastställts i kvadratmeter eller kubikmeter i detaljplanen eller den generalplan som direkt styr byggandet. Vid beredningen av lagen har man övervägt möjligheten att tillståndsplikten inte ska gälla uppförande av jordbruksbyggnader eller industribyggnader. Efter prövning beslutade man dock att inte utesluta dem från tillståndsplikten till följd av möjligheten att bedöma förutsättningarna för att de väsentliga tekniska kraven uppfylls. Med tanke på gränsen har man i olika kommuner utrett minimistorleken på de ekonomibygnader som för närvarande är befriade från tillståndsplikten. Enligt till exempel 22 § i Helsingfors byggnadsordning behövs tillstånd inte för byggande av en högst 20 kvadratmeter stor gårdskonstruktion på ett småhus tomt. Som ett annat exempel kan nämnas byggnadsordningen för Punkalaidun kommun, och enligt avsnitt 2.1 i byggnadsordningen ska i stället för ett tillståndsförfarande ett anmälningsförfarande tillämpas på uppförande utanför ett detaljplaneområde av en mindre ekonomibygnad på högst 150 kvadratmeter som inte är en bastubyggnad och som hör till en befintlig bostad eller behövs för bedrivande av jordbruk.

Bygglov krävs för ett skyddstak på minst 50 kvadratmeter. Avsikten är inte att ändra den etablerade domstolspraxisen i fråga om vad som betraktas som ett skyddstak. Tillståndsplikten för en konstruktion för allmänheten ska gälla konstruktioner som kan användas av minst fem fysiska personer samtidigt. Konstruktioner för allmänheten är till exempel läktare och kiosker. Bygglov krävs för en minst 30 meter hög mast eller skorstenspipa. Höjdgränsen har bedömts i förhållande till bedömningen av huruvida förutsättningarna för de väsentliga tekniska kraven uppfylls.

Tillståndsplikten för lysande reklamanordningar med stöd av markanvändnings- och bygglagen har vållat huvudbry. Med en lysande reklamanordning avses en elektronisk reklamanordning som består av flera lampor. En sådan reklamanordning kan till exempel på grund av dess klara ljus, stora storlek eller rörliga bild orsaka ljusföroreningar eller utgöra en fara för trafiken. Avsikten är inte att tillståndsplikten ska gälla till exempel en med en lampa upplyst sedvanlig reklamanordning som är placerad vid en åkerren och som finns vid en landsväg. Bestämmelser om reklam invid vägar som sätts upp utanför ett detaljplaneområde eller på en detaljplans trafikområde finns i lagen om trafiksystem och landsvägar (503/2005) (52 och 52 a §). Tillfällig annonsering om till exempel nöjesevenemang kräver inte ens en förhandsanmälan. Om det är fråga om en egentlig reklam av permanent karaktär, ska en förhandsanmälan om den göras till Närings-, trafik- och miljöcentralen i Birkaland. Sedvanliga reklamaffischer och annonser avsedda för trafikanter på en landsväg ska fortfarande beviljas tillstånd i enlighet med lagen om trafiksystem och landsvägar.

Enligt 126 a § i markanvändnings- och bygglagen behövs åtgärdstillstånd för borring av värmebrunnar som är avsedda för utnyttjande av jordvärme eller nedläggning av kollektorslingor. I den föreslagna paragrafen föreslås det att energibrunnar ska kräva tillstånd oberoende av energibrunnens djup. Redan i nuläget har stora energibrunnar som har byggts för samhällets behov, såsom i Otnäs, beviljats bygglov i stället för åtgärdstillstånd på grund av ett mångfasetterat tillståndsbehov. I ljuset av den senaste rättspraxisen (HFD 2019:37 och HFD 2015:150) kan en energibrunn inte placeras inom ett grundvattenområde. Placeringen av en energibrunn har betydelse för grannarnas möjligheter att utnyttja jordvärme. En energibrunn kan av orsaker som beror på jordmånen också inverka på en grannes möjligheter att utnyttja en brunn. En kollektorslinga som är belägen nära markytan kräver inte tillstånd.

I den föreslagna paragrafen fastställs det att ett område som byggs för särskild verksamhet och som har konsekvenser för användningen av omgivande områden kräver bygglov. Området kan vara till exempel en avstjälningsplats, ett solpanelsfält eller ett idrottsområde, såsom en golfbana. Området motsvarar i sak 126 a § 2 och 6 punkten i den gällande markanvändnings- och bygglagen, enligt vilka åtgärdstillstånd behövs för en idrotts- eller samlingsplats, annat husvagnsområde eller motsvarande område än ett sådant som avses i lagen om friluftsliv samt för ett avgränsat större område för förvaring eller parkering. I nuläget beviljas till exempel 95 procent av idrottsplatserna tillstånd genom åtgärdstillstånd. Vid prövningen av tillståndsplikten är det väsentligt vilka konsekvenser byggandet av området har för användningen av de omgivande områdena till exempel med tanke på trafiken eller störningar.

Ett i 1 mom. 8 punkten avsett område som byggs för särskild verksamhet och som har konsekvenser för användningen av omgivande områden, kan bland annat vara ett område där man tillfällig lagrar icke-förorenat jordmaterial. Avsikten är att genom att utnyttja bygglov underlätta och effektivisera användningen av grävmassor genom att skapa ett tydligt förfarande för mellanlagring av icke-förorenat jordmaterial innan det används. Förfarandet med bygglov kan tillämpas endast på sådant jordmaterial som inte betraktas som avfall enligt 5 § i avfallslagen. För behandling och användning av sådant jordmaterial krävs således inte miljötillstånd för yrkesmässig behandling av avfall eller behandling av avfall i en anläggning. De kriterier som ska beaktas vid bedömningen av jordmaterialets avfallskaraktär är jordmaterialets halt av skadliga ämnen, vissheten om och planmässigheten i återanvändningen samt att jordmaterialet kan återanvändas som sådant utan omvandlingsåtgärder. Verksamhetsutövaren ska vid behov ge kommunens byggnadstillsynsmyndighet en utredning om hur kriterierna uppfylls.

Förteckningen i 1 mom. kan inte vara uttömmande, utan utöver förteckningen bör det i vissa situationer vara möjligt att kräva bygglov också för ett annat byggnadsobjekt än ett objekt som nämns i förteckningen. I paragrafens 2 mom. räknas de kriterier som baserar sig på ärenden

enligt 113 § i den gällande markanvändnings- och bygglagen upp och på basis av vilka också ett annat byggnadsobjekt än ett sådant som nämns i 1 mom. kan förutsätta bygglov. En kommun får i sin byggnadsordning bestämma att det inte behövs bygglov för sådana byggprojekt som avses i 2 mom. och som kan betraktas som ringa. Bestämmelsen motsvarar tankemässigt 126 a § i markanvändnings- och bygglagen. Målet är att kommunen ska göra en prövning av om en så kallad restgrupp ska användas i byggnadsordningen och inte göra någon prövning från fall till fall av behovet av tillstånd enligt byggprojekt. Om tolkningen skrivs in i byggnadsordningen ökar möjligheten för den som påbörjar ett byggprojekt att förutse behovet av tillstånd. Förteckningen baserar sig på ärenden enligt 113 § i den gällande markanvändnings- och bygglagen.

Utgångspunkten är att de byggnadsobjekt som avses i 1 mom. är avsedda att vara bestående. Kommunen ska ges möjlighet att förutsätta bygglov inte bara för permanenta byggnadsobjekt utan också för tillfälliga byggnadsobjekt. Markanvändnings- och bygglagen omfattar både tillfälligt bygglov och bygglov för viss tid. I den nya lagen föreskrivs det om uppförande av ett nytt temporärt byggnadsobjekt. För viss tid och tillfälligt slås samman och ändras till temporärt.

En kommun kan genom sin byggnadsordning precisera när det i kommunen i fråga förutsätts bygglov i situationer där byggandet kan inverka på områdesanvändningen, stadsbilden, landskapet, kulturmiljön eller miljöaspekterna eller om uppförandet av byggnadsobjektet förutsätter myndighetstillsyn för säkerställande av att de väsentliga tekniska kraven uppfylls eller om byggnadstillsynsmyndigheten behöver övervaka uppförandet av byggnadsobjektet med tanke på det allmänna intresset. Förteckningen innehåller samma slags ärenden som också i nuläget övervägs vid tillståndsprövningen. Eftersom avsikten är att höja tillståndströskeln för bygglov, ska bygglov i framtiden inte direkt med stöd av lag kategoriskt förutsättas för till exempel ett tunnelväxthus för bärodling eller ett mobilt reservkraftaggregat, om inte kommunen särskilt förutsätter det i sin byggnadsordning. Högsta förvaltningsdomstolen har i sitt årsboksavgörande HFD 2020:138 konstaterat att det för uppförande av tunnelväxthus förelåg förutsättningar för undantag från bygginskränkningen enligt en strandgeneralplan, enligt vilken ”områdets obebyggda områden ska bevaras obebyggda”. Högsta förvaltningsdomstolen ansåg att tunnelväxthus är byggnader vid myndighetstillsynen och med tanke på miljöaspekterna. Enligt den nya planläggnings- och bygglagen är växthus nog ett byggnadsobjekt, men inte en byggnad. Eftersom kommunerna i sin byggnadsordning kan välja vilka projekt som kräver tillstånd, kan kommunernas praxis variera, precis som i nuläget.

Kravet på bygglov för ett byggnadsobjekt inverkar inte på huruvida byggnadsobjektet ska uppfylla de väsentliga tekniska kraven. De väsentliga tekniska kraven ska gälla byggnadsobjekt oberoende av om tillstånd för byggprojektet ska sökas eller inte.

I detaljmotiveringen till 125 § i regeringens proposition till riksdagen med förslag till reform av byggnadslagstiftningen (RP 101/1998 rd) konstateras det att: ”I stället för nybyggnad används i lagen uttrycket uppförandet av en byggnad. Härmed jämföras sådana reparationer och ändringar som skall jämföras med uppförandet av en byggnad. Bedömningsgrunder skall vara åtgärdernas art och omfattning samt också deras värde. Det skall med andra ord vara fråga om sådana reparationer och ändringar som gör att byggnadens livstid förlängs i motsvarighet till en ny byggnad. Med uppförandet av en byggnad jämföras också utvidgningen av en byggnad antingen genom att dess mantel utökas eller genom att det utrymme som räknas till dess våningsyta utökas t.ex. genom att ändamålet ändras”.

Den riktlinje som ingick i motiveringen hade inte fungerat som en praktisk anvisning. Frågan om huruvida en utvidgning och en utökning av våningsytan ska betraktas som uppförande av en ny byggnad eller reparationer och ändringar orsakade dock tolkningsproblem, och därför fogades 2017 till 113 § 1 mom. i markanvändnings- och bygglagen (lagändring 812/2017) ett

omnämmande av att på en utvidgning av en byggnad och en utökning av det utrymme som räknas till byggnadens våningsyta tillämpas vad som föreskrivs om uppförande av nya byggnader, om inte något annat följer av de väsentliga tekniska kraven.

För tydlighetens skull föreslås att det i paragrafens 3 mom. fastställs att bygglov behövs också för sådana reparationer och ändringar som kan jämföras med uppförandet av en byggnad samt för utvidgning av en byggnad eller utökning av det utrymme som räknas till byggnadens våningsyta. Detta omnämmande tas in i den kommande lagen för att säkerställa att tolkningen av reparationer och ändringar inte ändras. Av väsentlig betydelse för tolkningen är även i fortsättningen huruvida den våningsyta som får byggas utökas. Om våningsytan utökas är det fråga om en utvidgning. Som utvidgning tolkas en utvidgning av byggnadens mantel, utökning av våningsytan innanför manteln samt utökning av den våningsyta som får byggas genom en ändring av användningsändamålet. Som en utvidgning ska således betraktas en utvidgning i anslutning till en byggnad eller inom byggnadens mantel, såsom en extra våning, en flygel till ett egna-hemshus eller utbyggnad av en vind. Utbyggnad av en vind på basis av ett undantagsbeslut ska också anses vara en åtgärd som utökar våningsytan, det vill säga en utvidgning. Byggande tolkas som en utvidgning om till exempel en extra våning som ska byggas i en gammal byggnad stöder sig på de bärande konstruktionerna och de har ett gemensamt VVS- och elsystem.

I samma moment föreskrivs det också i övrigt om behovet av bygglov när ett byggnadsobjekt repareras. Med åtgärdsområde avses en avgränsning av behovet av tillstånd till endast den del av byggnadsobjektet som reparationsåtgärderna gäller. Bygglov behövs när syftet med reparationen är att avhjälpa en konstaterad sanitär olägenhet och reparationsåtgärden är mer betydande än ringa. Bygglov förutsätts inte för till exempel uppdatering av ett ventilationsaggregats delar. En sanitär olägenhet kan konstateras till exempel av en myndighet eller ägaren till eller innehavaren av ett byggnadsobjekt. Vid bedömningen av behovet av tillstånd har det ingen betydelse huruvida till exempel en fuktskada har observerats av en hälsovårdsmyndighet, en byggnadstillsynsmyndighet, byggnadens ägare eller en hyresgäst i byggnaden. Bygglov behövs också när den bärande konstruktionen är skadad till exempel för att konstruktionen har gått sönder till följd av en överraskande belastning. Bygglov kan även behövas när reparationsåtgärderna på något sätt kan äventyra byggnadsobjektets sundhet eller säkerhet. Likaså behövs bygglov om reparationen har betydande konsekvenser för stadsbilden, landskapet eller kulturmiljön. Bygglov behövs också om reparationen har betydande konsekvenser för ett byggnadsobjekts väsentliga särdrag. Till exempel sedvanlig målning av en fasad med samma färg och färg av samma kvalitet som tidigare överskrider inte tillståndströskeln. Däremot överskrider en ändring av färgen på en skyddad byggnads fasad tillståndströskeln och tröskeln kan överskridas också genom att färgen på ett annat objekt än ett skyddsobjekt ändras, om ändringen i betydande grad kan påverka stadsbilden.

Flexibiliteten i definitionen av reparationer och ändringar har lett till olika tolkningar i kommunerna. Tillståndssystemet ska dock vara så tydligt att den som påbörjar ett projekt på förhand med skälig möda kan bilda sig en uppfattning om huruvida en åtgärd förutsätter myndighetstillstånd eller inte. Den gällande regleringen har inte till alla delar uppfyllt detta mål. För att underlätta situationen har det i kommunerna utvecklats praxis som underlättar olika tolkningar. Det finns bland annat förfaranden där myndigheten utifrån planer som på förhand presenteras för den bedömer om en åtgärd har projekterats på ett sakkunnigt och yrkesskickligt sätt och är riskfri om den genomförs på rätt sätt. Då kan man undvika en formell bygglovsprocess som är tids- och kostnadskrävande.

I takt med att byggnadsbeståndet åldras ökar också behovet av att reparera och ändra byggnader. Syftet med reparationer och ändringar är att underhålla en byggnad och i allmänhet också för-

bättra byggnadens egenskaper och förlänga dess livslängd. Att det i omfattande grad krävs myndighetstillstånd för reparationer, oberoende av om de inbegriper en risk för kvaliteten på slutresultatet eller inte, innebär att antalet tillstånd ökar jämfört med nuläget. Även om en myndighets medverkan i ett projekt i princip innebär en viss säkerhet bland annat genom att projekterarnas kompetens och behörighet blir föremål för bedömning på ett eller annat sätt i samband med tillståndsprocessen medför myndighetens medverkan samtidigt att ärenden där det i första hand är fråga om privatautonomi och ett enskilt intresse överförs till det offentliga ansvaret. Den grundläggande utgångspunkten för tillsynen över byggandet är det allmänna intresset. Vid reparationer och ändringar representeras det allmänna intresset obestridligen av de fuktproblem i byggnader som reparationer och ändringar eventuellt orsakar. Reparationer som gjorts utan yrkesskicklighet kan i värsta fall medföra att de som använder en byggnad blir sjuka, vilket i sin tur medför indirekta och även direkta hälso- och sjukvårdsutgifter för samhället. Säkerhetsbrister och direkta fel som påverkar byggnaders bärande konstruktioner och hållbarhet till följd av reparationer är numera sällsynta. Vanligare är de nya krav som uppkommer i samband med ändringar av användningsändamålet till exempel krav på säkerställande av brandsäkerheten.

Propositionen förtydligar tillståndsplikten för reparationer och ändringar. Fastställandet av tillståndsplikten anknyter bättre till de krav som gäller de väsentliga tekniska kraven på byggnader och som i fråga om de olika delområdena har preciserats i de förordningar som trädde i kraft den 1 januari 2018. I många förordningar har tillämpningen av byggbestämmelserna på reparationer och ändringar avgränsats till situationer där reparationer och ändringar kan orsaka skador på en fungerande konstruktion eller risker för att den skadas.

Utöver de omständigheter som nämns ovan behövs bygglov alltid när en skyddad byggnad repareras eller ändras. Skyddsbestämmelsen ska meddelas i en plan, varvid vilken plannivå som helst kan komma i fråga. Kravet på bygglov gäller också en byggnad som är skyddad med stöd av lagen om skyddande av byggnadsarvet (498/2010), kyrkolagen (1054/1993), lagen om ortodoxa kyrkan (985/2006) eller förordningen om skydd för staten tillhöriga byggnader (480/1985) eller som hör till ett världsarvsobjekt som avses i konventionen om skydd för världens kultur- och naturarv (FördrS 19/1987) eller till ett objekt på Finlands nationella förslagslista. Momentets 1 punkt gäller också byggnader som nämns i riksomfattande eller regionala inventeringar eller i andra motsvarande utredningar som kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Dessutom är behovet av tillstånd bundet till omfattningen av reparationerna eller ändringarna. Normalt underhåll, såsom förnyande av takfilt, kräver inte tillstånd.

Ett historiskt eller arkitektoniskt värdefullt byggnadsbestånd har en annan ställning än andra byggnader. Detta har tillståtts också i många direktiv. Bland annat direktivet om byggnaders energiprestanda möjliggör att kraven på energiprestanda inte tillämpas på skyddsobjekt till den del deras karaktär eller utseende förändras på ett sätt som inte kan godkännas. Markanvändnings- och bygglagen innehåller flera bestämmelser som ställer egna specialkrav på officiellt skyddade byggnadsobjekt. Den gällande markanvändnings- och bygglagen innehåller också ett mer allmänt förbud mot att förstöra historiskt eller arkitektoniskt värdefulla byggnader eller stadsbilden samt principen om diskret reparation (118 § i markanvändnings- och bygglagen).

Tillståndsplikten för reparationer och ändringar bestäms så att tillståndsplikten inte omfattar sådana reparationer och ändringar av byggnader som inte inbegriper risker av det slag som beskrivs ovan för att säkerheten eller sundheten äventyras eller som inte hänför sig till historiskt eller arkitektoniskt värdefulla byggnader eller byggnader som skyddats med stöd av en plan eller lag. Detta innebär dock inte att de gällande byggbestämmelserna inte ska iakttas vid alla reparationer och ändringar på det sätt som närmare föreskrivs i förordningarna. Bygglov behövs liksom i nuläget till exempel för byte av byggnadsdelar eller installationssystem när detta kan

ha stor inverkan på byggnadens energiprestanda. Om det är fråga om ett objekt vars energiprestanda inte behöver förbättras enligt 203 §, behövs det inte heller bygglov.

Enligt 2 punkten i momentet behövs bygglov för reparationer när reparationer och ändringar av klimatskalet eller byggnadens installationssystem kan ha stor inverkan på byggnadens energiprestanda eller på byggnadens energi- och miljökonsekvenser under hela livscykeln. Den första delen av punkten innebär att behovet av att i enlighet med direktivet om byggnaders energiprestanda se till att förbättra energiprestandan vid reparation av en byggnad nämns i lagen. Bygglov behövs för reparationer eller ändringar också när de kan ha stor inverkan på energiförbrukningen under byggnadens hela livscykel eller konsekvenser som hänför sig till belastningen av miljön. Det är fråga om beaktande av en byggnads koldioxidsnålhet och livscykelräkningen i anslutning till bekämpningen av klimatförändringen.

Begreppet större renovering används bland annat i direktivet om byggnaders energiprestanda samt i Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2018/844 om ändring av direktiv 2010/31/EU om byggnaders energiprestanda och av direktiv 2012/27/EU om energieffektivitet. Med större renovering avses i direktivet om byggnaders energiprestanda renovering av en byggnad där a) totalkostnaden för renoveringen av klimatskalet eller byggnadens installationssystem överstiger 25 procent av byggnadens värde, exklusive värdet av den mark där byggnaden är belägen, eller b) mer än 25 procent av klimatskalets yta renoveras. Medlemsstaterna får välja om de vill tillämpa alternativ a eller b.

En större renovering jämföras delvis med sådana reparationer och ändringar som kan jämföras med ombyggnad och som sedan gammalt regleras i lag (130 § i byggnadslagen). Tröskeln för reparationer och ändringar som kan jämföras med ombyggnad har dock varit klart högre än vad som avses med större renovering i de ovannämnda direktiven. Markanvändnings- och bygglagen ändrades så att de reparationer som tidigare krävde åtgärdsstillstånd nu förutsätter bygglov, om arbetet uppenbart kan inverka på säkerheten för dem som använder byggnaden eller på deras hälsomässiga förhållanden. Med inverkan på avses den inverkan som resultatet av reparationer och ändringar har, inte tillfälliga olägenheter som beror på själva arbetet.

I EU:s direktiv ställs det krav på reparationer och ändringar som påverkar byggnaders energiprestanda. Artikel 7 i direktivet om byggnaders energiprestanda förutsätter att medlemsstaterna vidtar nödvändiga åtgärder för att säkerställa att, när byggnader genomgår en större renovering eller en annan renovering som anges närmare i den artikeln och direktivet, förbättras byggnadernas energiprestanda i den mån det är tekniskt, funktionellt och ekonomiskt genomförbart. Kraven i direktivet genomfördes i fråga om reparationer och ändringar av byggnader genom en ändring av markanvändnings- och bygglagen (958/2012). Närmare bestämmelser om kraven utfärdades genom miljöministeriets förordning om förbättring av byggnaders energiprestanda vid reparations- och ändringsarbeten (4/13) och genom en ändring av den förordningen (2/17). Ett naturligt sätt att uppfylla kravet på nödvändiga åtgärder var att föreskriva att reparationer och ändringar som har stor inverkan på en byggnads energiprestanda kräver tillstånd. Tillståndsplikten förblir till denna del oförändrad. Med reparationer och ändringar som hänför sig till installationssystem avses också till exempel reparationer eller ändringar av uppvärmnings- eller luftkonditioneringssystem. Sådana reparationer eller ändringar av ett uppvärmnings- eller luftkonditioneringssystem leder till en skyldighet att installera ett system för automation och styrning i de situationer som anges i 12 § i lagen om utrustande av byggnader med laddningspunkter för elfordon och beredskap för sådana laddningspunkter samt system för automation och styrning.

Enligt momentets 3 punkt behövs bygglov när ändamålet med byggnaden eller en del av den ändras väsentligt. Ändringen av ändamålet är väsentlig till exempel när ändamålet ändras från

bostadsbruk till kontorsbruk eller vice versa. En byggnads väsentliga tekniska krav varierar beroende på ändamålet med byggnaden. En ändring av ändamålet kan också ha betydande konsekvenser för områdesanvändningen till exempel om en fritidsbostad ändras till en stadigvarande bostad.

Vid prövningen av väsentligheten beaktas liksom i nuläget konsekvenserna för genomförandet av en plan och annan markanvändning samt de egenskaper som krävs av en byggnad. Propositionen motsvarar till dessa delar den gällande regleringen. Fastställandet av ändamålet med områden utgör en central del av planläggningen. I fråga om byggnader har man på olika håll önskat större flexibilitet än i nuläget i de tillåtna ändamålen. Inom planområden fås flexibilitet genom planbestämmelserna. Det kan i en plan redan från första början bestämmas att bland annat kravet på bilplats är flexibelt med beaktande av olika användningssituationer. När det gäller en byggnads tekniska och spatiala egenskaper måste man dock oundvikligen beakta skillnaderna mellan de krav som olika ändamål orsakar. Av bostadsutrymmen krävs andra egenskaper än av till exempel arbets- och serviceutrymmen. Tillståndsplikten är ett sätt att säkerställa en skälig kravnivå när ändamålet ändras. Olika ändamål orsakar också olika miljökonsekvenser och konsekvenser för grannskapet. Okontrollerade ändringar av ändamålet kan också på kort sikt ändra områdets karaktär så att det inte längre överensstämmer med det ändamål som området ursprungligen avsågs och godkändes för.

Ändring av fritidsbostäders ändamål så att de kan användas för åretruntboende är en fråga som har väckt diskussion. I den gällande lagen tas det direkt ställning till frågan och det fastställs att ändring av en fritidsbostad så att den kan användas för permanent boende alltid förutsätter bygglov. När fritidsbostäders utrustningsnivå har förbättrats har man i praktiken börjat tillbringa mera tid i dem. Fastställande av permanent boende har tidvis medfört svårigheter. Det är också svårt att övervaka att boende är permanent. I propositionen beskrivs situationen inte längre kategoriskt och heltäckande, utan tillståndströskeln mellan fritidsboende och permanent boende fastställs enligt samma kriterier som andra väsentliga ändringar av ändamålet. Permanent boende medför andra skyldigheter för kommunen än fritidsboende, vilket innebär att en sådan ändring av ändamålet även i fortsättningen är väsentlig och kräver tillstånd.

Bestämmelserna om stora detaljhandelsenheter har ändrats flera gånger. De senaste ändringarna trädde i kraft den 1 maj 2017, då bland annat gränsen för stora detaljhandelsenheter höjdes till fyra tusen kvadratmeter våningsyta. Bestämmelserna om affärer för specialvaror som kräver mycket utrymme har också slopats. Det finns inte längre något behov av att på samma sätt som i den gällande lagen särskilt nämna att uppförandet av en stor detaljhandelsenhet alltid inverkar på genomförandet av en plan vid bedömningen av hur väsentlig ändringen av ändamålet är. Tillståndströskeln ska också till denna del följa samma bedömningsgrunder som vilken annan ändring av ändamålet som helst.

209 §. Placeringstillstånd och genomförandetillstånd som ingår i bygglov. I den nya lagen föreskrivs det om innehållet i bygglov. Kommunen beviljar bygglov antingen som ett eller som två förvaltningsbeslut beroende på vad sökanden begär. Placeringstillstånd involverar ett större antal aktörer än genomförandetillstånd. Om kommunen avgör bygglovets som två olika förvaltningsbeslut, innebär det att den mer omfattande rätten att delta och anföra besvär gäller placeringstillståndet och att ett mycket begränsat antal aktörer har rätt att delta i och anföra besvär över genomförandetillståndet.

Det föreslås att det ska höra till kommunens uppgifter att bevilja bygglov. Således kan kommunen i sin förvaltningsstadga besluta hur arbetet ska organiseras inom kommunen. En större kommun kan till exempel organisera beviljandet av bygglov så att placeringstillstånd avgörs vid stadsplaneringen och genomförandetillstånd vid byggnadstillsynen. Då kan processen göras

snabbare i och med att kommunens interna utlåtanden inte behövs. Att bygglov delas upp i placeringstillstånd och genomförandetillstånd möjliggör att byggnadstillsynens resurser utnyttjas gemensamt i större utsträckning än i nuläget.

År 2018 beviljades enligt Statistikcentralen 32 224 bygglov och 9 879 av dem gällde bostadshus. Cirka 80 procent av byggprojekten är belägna på ett område som omfattas av en detaljplan eller en generalplan som direkt styr byggandet och de uppfyller de väsentliga tekniska kraven. I dessa fall beviljas bygglov i kommunen direkt som ett enda förvaltningsbeslut, varvid antalet aktörer är mera begränsat. I situationer där också ett undantagsbeslut avgörs i samband med placeringstillståndet ska däremot antalet aktörer och innehavare av besvärsmålsrätt överensstämma med antalet som deltar i planläggningen.

I enlighet med markanvändnings- och bygglagen ska projekteringen av en byggnad med tanke på bygglov slutföras innan tillstånd söks och prövningen av bygglov inbegriper prövning av placeringen. I de situationer där ett byggprojekt avviker från till exempel en detaljerad planbestämmelse, ska i nuläget tre alternativa sätt att framskrida övervägas beroende på hur stor och betydande avvikelserna är. Om avvikelserna är liten kan den behandlas som en del av bygglovet (175 § i markanvändnings- och bygglagen). När det är fråga om en avvikelse som är mer än ringa kan man överväga möjligheten att behandla och bevilja undantag genom ett separat undantagsbeslut av kommunen (171 § i markanvändnings- och bygglagen). Förutsättningarna och begränsningarna för både mindre undantag och egentliga undantag är desamma i den gällande lagen, men det finns skillnader i förfarandet och i besvärsmålsrätts omfattning. Om undantaget från planen har betydande konsekvenser och i större omfattning inverkar på miljön eller försvårar uppnåendet av målen för naturvården eller målen för skyddet av den byggda miljön, behövs det en planändring.

Enligt den föreslagna lagen har kommunen behörighet att besluta om planläggning, placeringsstillstånd, undantagslov och mindre undantag. Kommunen avgör när placeringstillstånd kan beviljas direkt, när det räcker med ett mindre undantag i samband med genomförandetillståndet, när undantagslov behövs och när förutsättningarna för undantagslov inte längre uppfylls, utan det behövs en planändring. Vid granskning av områdesanvändningen enligt placeringstillståndet kan kommunen till exempel förrätta hörande om placeringstillståndet och undantagslovet på en och samma gång. Således behöver man i fråga om placeringen inte först förrätta hörande om undantagsbeslutet och sedan på nytt om bygglovet, såsom man gör i nuläget. Även om paragrafen om undantagslov i den föreslagna lagen förblir en egen paragraf, görs prövningen av undantag tidsmässigt samtidigt som prövningen av placeringstillstånd, och därför kan hörande förrättas samtidigt om båda tillstånden.

Bestämmelsen tar inte ställning till när undantagslov behövs och när inte heller undantagslov räcker till, utan genomförandet av ett projekt förutsätter en ny granskning av planen.

En fördel jämfört med nuläget är att byggnadsplaneringen inte behöver göras på en så detaljerad nivå som den planering som i nuläget behöver göras i bygglovsfasen. Om det är oklart huruvida det planerade byggprojektet kan placeras på den tilltänkta byggplatsen, kan den som påbörjar byggprojektet göra en inbesparing i kostnaderna för projekteringen, om placeringstillståndet avgörs före genomförandetillståndet, och projekteringen av datamodellen slutföras först efter det att placeringstillståndet har avgjorts. Projekteringen av datamodellen behöver inte slutföras innan det blir klart om byggprojektet kan placeras på den tilltänkta byggplatsen. Att placeringsstillståndet avgörs separat genom ett eget förvaltningsbeslut blir årligen aktuellt i uppskattningsvis cirka 0,5 procent av alla bygglov, det vill säga det är fråga om exceptionella situationer.

Beviljande av tillstånd i två faser tjänar till exempel de situationer där byggprojektet omfattas av lagen om samordning av vissa miljörelaterade tillståndsförfaranden (764/2019). På så sätt genomförs för sin del följande skrivning i regeringsprogrammet: ”I kommunerna bör e-tjänster och principen om ett enda serviceställe för lov, tillstånd och anmälningar som gäller byggande främjas”. I den så kallade modellen med ett enda serviceställe sköter den som ansöker om tillstånd olika myndighetsärenden via ett enda serviceställe, där sökanden på en gång kan sköta alla de tillstånd som behövs för ett visst projekt. Då kommer dessutom behandlingsfaserna för de olika anhängiga tillståndsansökningarna att sammanfalla tidsmässigt. För att behandlingen ska kunna samordnas krävs det att sökanden ansöker om tillstånd enligt antingen miljöskyddslagen, vattenlagen eller marktäktslagen. Samordning kan komma i fråga om det för projektet dessutom ansöks om undantagslov enligt naturvårdslagen eller tillstånd enligt markanvändnings- och bygglagen, gruvlagen eller lagen om säkerhet vid hantering av farliga kemikalier och explosiva varor. Målet är att genom samordning och integrering av olika förfaranden se till att kunden kan sköta sina tillståndsärenden så smidigt som möjligt. Sökanden kan besluta om samordning ska tillämpas och i vilka tillståndsärenden den ska tillämpas. Samordning kan också tillämpas på endast en del av de tillstånd som ett projekt förutsätter. Alternativet med separata förfaranden för olika miljörelaterade tillstånd kommer fortfarande att finnas kvar för sökande som inte vill att tillstånden för projektet ska samordnas.

För prövningen av placeringstillstånd bör det för byggnadsobjektet finnas en planerad massa och fasad samt placering på byggplatsen, ordnande av körförbindelser och på områden där kommunalteknik finns eller är avsedd att genomföras uppgifter om från vilket håll byggnaden ska anslutas till kommunaltekniken.

Bygglov kan beviljas för reparationer eller ändringar utan granskning av områdesanvändningen enbart på basis av att förutsättningarna för genomförandetillstånd uppfylls, om reparationerna eller ändringarna inte påverkar uppfyllandet av förutsättningarna för placeringstillstånd. Reparationer eller ändringar omfattar till exempel reparationer som görs innanför en byggnads klimatskal och som inte inverkar på byggnadens utseende.

210 §. Förutsättningar för placeringstillstånd på detaljplaneområden. Vid prövningen av placeringstillstånd ska kommunen avgöra om det planerade byggprojektet kan placeras på den planerade byggplatsen. I paragrafen föreskrivs det om förutsättningarna för beviljande av det placeringstillstånd som ingår i bygglov. Förutsättningarna följer i stor utsträckning de förutsättningar som anges i 135 § i markanvändnings- och bygglagen.

I den föreslagna 1 punkten förutsätts att det ska säkerställas att byggprojektet uppfyller kraven i detaljplanen. Huruvida kraven uppfylls ska bedömas med tanke på byggplatsen i fråga.

Enligt 2 punkten bör byggnadsobjektets lämplighet för platsen övervägas. I fråga om denna förutsättning ska bland annat de omständigheter i anslutning till placeringen som i nuläget nämns i 117 § i markanvändnings- och bygglagen granskas, såsom att byggnadsobjektet passar in i den byggda miljön och landskapet samt att byggnadsobjektet uppfyller kraven på skönhet, högklassig arkitektur eller harmoni. En byggnads utseende har också en mer allmän betydelse. En byggnads skönhet och lämplighet för miljön har varit en förutsättning för beviljande av bygglov i årtionden. Det är naturligt att grannskapet och ofta även samhället har ett berättigat intresse också till den del att de estetiska egenskaper som förutsätts i samband med bygglovets finns kvar under byggnadens hela livscykel. En högklassig arkitektur hänför sig närmast till byggnader som är krävande, mycket krävande eller exceptionellt krävande med tanke på projekteringsuppgiften. I markanvändnings- och bygglagen har dessa förutsättningar gällt uttryckligen byggnader. Som en byggnad betraktas traditionellt bostadshus, affärsbyggnader, industri- anläggningar och lagerbyggnader. En byggnad kan enligt rådande rättspraxis dock också vara

något med ett annat användningsändamål, exempelvis en husbåt, en mobil barack, en obemannad distributionsstation för flytande bränslen, en lyftkran eller en telemast. Förutsättningarna kan därför mycket väl utvidgas till att gälla alla byggnadsobjekt.

I 3 punkten förutsätts att det till byggplatsen finns en användbar infartsväg eller att det är möjligt att ordna en sådan, och i 4 punkten förutsätts det att vattentillgången och avloppsvattnet kan skötas utan olägenheter för miljön. Förutsättningarna motsvarar de förutsättningar som gäller i nuläget och som baserar sig på bestämmelser som fanns redan i byggnadslagen.

Ordalydelsen i 5 punkten har preciserats jämfört med 135 § i den gällande markanvändnings- och bygglagen. Enligt punkten får byggandet inte medföra olägenheter för grannarna och inte försvåra byggandet av en grannfastighet. Genom planläggningen har man till exempel avgjort vilken storlek ett byggnadsobjekt kan ha och var på byggplatsen det kan placeras. Av byggbestämmelserna framgår dessutom andra förutsättningar, till exempel krav på ljus. Tanken är att byggandet inte får försvåra en grannes möjligheter att utnyttja sin egen fastighet på motsvarande sätt för byggande enligt planen.

Det föreslås att det till bestämmelsen fogas en 6 och 7 punkt, vars materiella innehåll i nuläget finns i 81 § i markanvändnings- och bygglagen. Enligt 6 punkten får beviljandet av tillstånd inte försvåra användningen av en annan del av kvarteret för det syfte som planen utvisar. Enligt 7 punkten ska den som ansöker om tillstånd ha hela byggplatsen i sin besittning. Det är bra att förutsättningarna för bygglov i fortsättningen finns i en enda paragraf. Den som ansöker om tillstånd ska fortfarande ha en materiell skyldighet att ha hela byggplatsen i sin besittning.

I förutsättningarna nämns det dessutom att utöver de förutsättningar som nämns ovan ska de förutsättningar för rivning som nämns i 218 § beaktas, om byggande i enlighet med bygglovet kräver att en byggnad rivs.

Avsikten är inte att ändra på gällande rättspraxis.

211 §. Förutsättningar för placeringstillstånd på områden som saknar detaljplan. Avsikten är att det i paragrafen föreskrivs om förutsättningarna för placeringstillstånd på ett område där man vill bygga utan detaljplanebestämmelser som styr byggandet. Det ska med avvikelse från 136 § i den gällande markanvändnings- och bygglagen föreskrivas om förutsättningarna som en egen förteckning, och inte som hänvisningar till andra paragrafer i lagen. Förutsättningarna motsvarar i sak i huvudsak de nuvarande förutsättningarna.

Enligt 136 § i den gällande markanvändnings- och bygglagen förutsätts det att 1) byggplatsen uppfyller kraven enligt 116 §, 2) byggandet uppfyller de krav som ställs på det i 117 § samt andra krav som ställs i denna lag eller med stöd av den, 3) byggandet uppfyller de krav som ställs i 135 § 3–6 punkten, 4) byggandet av vägar eller ordnandet av vattentillgången eller avlopp inte får orsaka kommunen särskilda kostnader, samt att 5) eventuella begränsningar enligt 33 och 43 § som beror på landskapsplanen eller generalplanen beaktas.

Ordalydelsen i de nuvarande kraven har setts över så att den överensstämmer med grundlagen och kraven har skrivits ut på ett mer exakt och noggrant avgränsat sätt.

I 116 § i markanvändnings- och bygglagen föreskrivs det om krav på byggplatser. En förutsättning är bland annat en storlek på minst 2 000 kvadratmeter samt att det inte finns risk för över-
svämning, ras eller jordskred på byggplatsen. Dessutom ska byggnaderna kunna placeras på tillräckligt avstånd från fastighetsgränsen, allmänna vägar och grannens mark.

Det föreslås att det i paragrafens 1 punkt ska föreskrivas att byggplatsen ska vara minst 1 000 kvadratmeter. Minimikravet på byggplatsens storlek ändras på ett avgörande sätt, vilket underlättar byggandet. Kommunen kan i sin egen byggnadsordning höja kravet på arealen från de föreslagna 1 000 kvadratmetrarna. Ett tätare byggande kunde möjliggöra byggelse som i större grad påminner om en by utan en generalplan eller detaljplan som direkt styr byggandet. Mindre byggplatser sparar också till exempel naturen och trädbeståndet i omgivningen. Fastighetsspecifik teknik för hantering av avloppsvatten förutsätter inte längre en särskilt stor byggplats.

I paragrafens 2 punkt fastställs att det inte får finnas risk för översvämning, ras eller jordskred på byggplatsen. Om dessa förutsättningar uppfylls kan en byggplats även i fortsättningen anses vara lämplig för sitt ändamål, lämplig för byggande och tillräckligt stor. I nuläget varierar en byggplats storlek i byggnadsordningarna. Enligt till exempel avsnitt 4.1 i Tohmajärvis byggnadsordning ska arealen på en byggplats för en stadigvarande bostad vara 2 000 kvadratmeter, i ett område i behov av planering ska byggplatsen vara 5 000 kvadratmeter och i ett glesbygdsområde ska byggplatsen vara 4 000 kvadratmeter. En ö som är mindre än tio tusen kvadratmeter utgör inte en byggplats. Enligt Tammerfors stads byggnadsordning ska en byggplats vara minst 2 000 kvadratmeter, om byggandet inte försvårar den framtida planläggningen och området har ett gemensamt vattenförsörjningsarrangemang. I övriga fall ska en byggplats vara minst 5 000 kvadratmeter.

I paragrafens 3 punkt föreskrivs det om en byggnads minimiavstånd från fastighetsgränsen. Bestämmelsen är mera exakt än i nuläget och minimiavståndet anges direkt som en siffra samt i fråga om tillämpningen som en hänvisning till ett skyddsområde enligt 44 § i lagen om trafiksystem och landsvägar (503/2005) och ett frisiktsområde enligt 45 § i den lagen.

Kravet på 4 meters avstånd från fastighetsgränsen baserar sig på det i 29 § i miljöministeriets förordning om byggnaders brandsäkerhet (848/2017) angivna kravet på avståndet mellan byggnader. Enligt den paragrafen ska det genom konstruktiva eller andra medel ses till att brandspridningen begränsas, om avståndet mellan grannbyggnader är mindre än 8 meter. För att en granne som bygger senare inte ska bli tvungen att i sin byggnad tillämpa strukturella lösningar som avviker från det normala för att säkerställa brandsäkerheten, ska minimiavståndet från fastighetsgränsen vara 4 meter.

Lagen om trafiksystem och landsvägar (503/2005) ändrades 2018 (572/2018). Enligt 44 § i den lagen får byggnader inte finnas på ett skyddsområde för landsväg, som sträcker sig 20 meter från mittlinjen av landsvägens körbana eller, om det finns flera körbanor, från den närmaste körbanans mittlinje. I fråga om en viss väg eller del av en väg kan det i vägplanen av särskilda skäl anvisas ett kortare avstånd än 20 meter eller avståndet förlängas till högst 50 meter. I fråga om en reservlandningsplats som hör till vägen kan avståndet förlängas till högst 300 meter och i längdriktning med 750 meter i vardera ändan av landningsplatsen. I 45 § i den ovannämnda lagen anges det att där en landsväg bildar en kurva eller till vägen ansluter sig en annan landsväg eller en viktig enskild väg eller vägen korsas av järnväg, är det förbjudet att även utanför skyddsområdet hålla byggnader inom ett område som med hänsyn till trafiksäkerheten ska vara fritt från hinder som skymmer sikten.

Enligt 117 § i markanvändnings- och bygglagen ska byggnaden passa in i den byggda miljön och landskapet samt uppfylla kraven på skönhet och harmoni. Detta föreslås ingå i 4 punkten i den föreslagna paragrafen med en liten ändring. Byggnaden ska uppfylla kraven på skönhet, högklassig arkitektur eller harmoni. En högklassig arkitektur hänför sig närmast till en krävande, mycket krävande eller exceptionellt krävande projekteringsuppgift.

Enligt 135 § 3–5 punkten i markanvändnings- och bygglagen ska en byggnad vara lämplig på platsen, det ska till byggplatsen finnas en användbar infartsväg eller vara möjligt att ordna en sådan, och vattentillgången och avloppsvattnet ska kunna skötas på ett tillfredsställande sätt och utan olägenheter för miljön. I paragrafens 5 punkt föreskrivs det om kravet på att det finns en användbar infartsväg och i 6 punkten om hur vattentillgången, avloppsvattnet och dagvattnet ska skötas. Ett tillägg jämfört med nuläget är att dagvatten ska beaktas.

Kravet i 136 § i markanvändnings- och bygglagen enligt vilket byggandet av vägar eller ordnandet av vattentillgång eller avlopp inte får orsaka kommunen särskilda kostnader ingår i 7 punkten i den föreslagna paragrafen.

I paragrafens 8 punkt fastställs det att byggandet inte får medföra olägenheter för grannarna och inte försvåra byggandet av en grannfastighet. Bestämmelsen motsvarar 135 § 6 punkten i markanvändnings- och bygglagen.

Som 9 punkt i paragrafen föreslås ett krav på att byggandet ska vara lämpligt med tanke på landskapet och inte får försvåra bevarandet av särskilda natur- eller kulturmiljövärden eller tillgodoseendet av rekreationsbehoven. Förutsättningen i fråga gäller i nuläget i enlighet med 137 § i markanvändnings- och bygglagen endast särskilda förutsättningar för bygglov på områden i behov av planering. Att förutsättningen börjar gälla allt byggande innebär en skärpning jämfört med nuläget.

Enligt 136 § 5 punkten i markanvändnings- och bygglagen ska eventuella begränsningar enligt 33 och 43 § som beror på landskapsplanen eller generalplanen beaktas. Lagens 33 § gäller bygginskränkning enligt landskapsplanen och 43 § gäller bygginskränkning enligt generalplanen.

På ett område som i landskapsplanen anvisats som rekreations- eller skyddsområde, för Försvarsmaktens eller Gränsbevakningsväsendets ändamål eller för nätverk eller områden för trafik eller teknisk service gäller i enlighet med 33 § i markanvändnings- och bygglagen inskränkning av byggandet. Ett område med bygginskränkning kan utvidgas eller inskränkas genom en särskild bestämmelse i planen. På ett område där bygginskränkning gäller får tillstånd att uppföra en byggnad inte beviljas så att genomförandet av landskapsplanen försvåras. Tillstånd ska dock beviljas, om förvägrande av tillstånd på grund av landskapsplanen skulle orsaka sökanden betydande olägenhet och kommunen eller, när området måste anses vara avsatt för något annat offentligt samfund, detta inte löser in området eller betalar skälig ersättning för olägenheten (villkorlig bygginskränkning). När olägenheten bedöms beaktas inte ändringar som inträffat i ägandeförhållandena efter det att landskapsplanen godkänts, om de inte har gjorts för genomförande av landskapsplanen. Om en områdesreservering i landskapsplanen i huvudsak motsvarar områdesreserveringen i en regionplan enligt byggnadslagen ([370/1958](#)), beaktas på motsvarande sätt inte heller ändringar som inträffat i ägandeförhållandena efter godkännandet av regionplanen. Om det behövs för att trygga regleringen av markanvändningen, kan förbundet på landskapsnivå förbjuda att ett område där det enligt ett planförslag eller en godkänd plan råder bygginskränkning används för byggande som strider mot planförslaget eller planen. Inskränkningen gäller inte uppförande av en ekonomibygnad som hör till en redan befintlig bostad och inte byggande som är behövligt för bedrivande av jord- och skogsbruk. Inskränkningen gäller högst två år.

I enlighet med 43 § i markanvändnings- och bygglagen får tillstånd att uppföra en byggnad inte beviljas så att genomförandet av generalplanen försvåras. Tillstånd ska dock beviljas, om förvägrande av tillstånd på grund av generalplanen skulle orsaka sökanden betydande olägenhet och kommunen eller, när området måste anses vara avsatt för något annat offentligt samfund,

detta inte löser in området eller betalar skälig ersättning för olägenheten (villkorlig byggin-skränkning). När olägenheten bedöms beaktas inte ändringar som inträffat i ägandeförhållan-dena efter det att generalplanen godkänts, om de inte har gjorts för genomförande av general-planen. I generalplanen kan bestämmas att generalplaneområdet eller en del av det inte får be-byggas så att genomförandet av generalplanen försvåras (byggin-skränkning). Härvid tillämpas inte vad som bestäms i 1 mom. I generalplanen kan också bestämmas att en åtgärd som förändrar landskapet inte får vidtas utan tillstånd enligt 128 § (åtgärdsbegränsning). I generalplanen kan det genom en särskild bestämmelse föreskrivas att ett område som är avsett för byggnadsverk-samhet under högst fem år inte får användas för annat byggande än för jordbrukets och därmed jämförbara näringars behov (tidsbegränsad byggin-skränkning).

Det föreslås att det i 10 punkten ska fastställas att en förutsättning är att byggandet inte får medföra olägenheter med tanke på bestämmelserna i landskapsplanen eller generalplanen eller föreskrifterna i byggnadsordningen. Inte heller i framtiden får byggandet försvåra genomföran-det av planerna eller bryta mot de byggin-skränkningar som utfärdats på olika plannivåer. Byg-gandet får inte heller stå i strid med kommunens byggnadsordning.

I nuläget innehåller en del generalplaner bestämmelser som direkt styr byggandet. Denna möj-lighet kvarstår även i framtiden. Då ska förutsättningarna för placeringstillstånd bedömas med stöd av denna paragraf.

212 §. Förutsättningar för placeringstillstånd på områden där särskild prövning behövs. I de särskilda förutsättningarna för placeringstillstånd på områden där särskild prövning behövs tas det i princip in samma omständigheter som det föreskrivs om i samband med förutsättningarna för bygglov på områden i behov av planering. Ett undantag från detta utgör förutsättningen i den gällande bestämmelsen att byggandet ”är lämpligt med tanke på landskapet och inte försvår-ar bevarandet av särskilda natur- eller kulturmiljövärden eller tillgodoseendet av rekreations-behovet”. Det föreslås att den ska gälla förutsättningarna för placeringstillstånd utöver på om-råden där särskild prövning behövs också på alla områden utanför en detaljplan. En betydande ändring är att utöver de rättsliga förutsättningarna finns det även möjlighet att tillämpa ända-målsenlighetsprövning.

Enligt paragrafens 1 mom. 1 punkt får byggandet på ett område där särskild prövning behövs inte orsaka mer än ringa olägenhet med tanke på planläggningen, andra principer för den eftersträ-vade utvecklingen av området eller annan reglering av områdesanvändningen. Avsikten är att ändra på en situation där det i rättspraxis kategoriskt har ansetts att ett avgörande om plane-ringsbehov försvårar planläggning på ett område i behov av planering. Med mer än ringa olä-ghet avses till exempel inte enskilda bygglov för småhus på ett område där det redan färdigt finns småhus, utan olägenheten är då sådan att den kan betraktas som ringa. Det är fråga om mer än ringa olägenhet till exempel i ett dåligt placerat glesbygdstillstånd som kan förhindra planläggning av många tomter. Då kan kommunen förvägra tillstånd för att hantera sin bebyg-gelsestruktur. En annan princip för den eftersträvade utvecklingen av området kan vara till ex-empel en strategisk plan, såsom en stadsregionsplan.

Enligt 1 mom. 2 punkten får byggandet på ett område där särskild prövning behövs inte leda till sådant byggande med betydande konsekvenser eller medföra sådana betydande skadliga miljö-konsekvenser eller andra betydande och skadliga konsekvenser vars samordning med den öv-riga områdesanvändningen förutsätter att en detaljplan utarbetas. Bestämmelserna om områden där särskild prövning behövs tillämpas enligt 52 § 2 mom. också på sådant byggande som på grund av miljökonsekvensernas betydelse förutsätter mera omfattande prövning än ett sedvan-ligt tillståndsförfarande. Till den nuvarande särskilda förutsättningen för områden i behov av planering fogas att betydande skadliga miljökonsekvenser eller andra betydande och skadliga

konsekvenser ska återspeglas i behovet av att utarbeta en detaljplan. Detta behövs eftersom den tröskel som i nuläget förutsätter tillämpning av bestämmelsen är samma som en förutsättning enligt vilken tillstånd inte längre får beviljas. I praktiken finns det dock sådana situationer där det är motiverat att placera också byggande med betydande konsekvenser utanför detaljplaneområdet och där det är osäkert om detaljplanläggningen ger upphov till något mervärde. Sådana situationer kan uppkomma till exempel vid byggande på gruvområden.

Paragrafens 1 mom. 3 punkt ändras inte jämfört med den gällande bestämmelse om särskilda förutsättningar för områden i behov av planering som finns i den gällande lagen.

Paragrafens 1 mom. 4 punkt är ny reglering och gäller beaktandet av samernas rättigheter inom deras hembygdsområde. Ett planerat projekt får endast i liten utsträckning orsaka skadliga konsekvenser för samernas rätt att bevara och utveckla sin kultur samt att utöva sina traditionella näringar. Detta innebär till exempel att ett planerat projekt inte får orsaka skadliga konsekvenser för samernas utövande av traditionella näringar som hör till deras kulturform, såsom renskötsel, fiske och jakt.

Paragrafens 2 mom. förblir i sak oförändrat till sitt innehåll, men momentet ändras så att det får formen av en förteckning för att underlätta läsningen. År 2017 ändrades bestämmelsen om särskilda förutsättningar så att planeringsbehovet inte gäller uppförande av ”en byggnad som behövs för bedrivande av jord- och skogsbruk eller en binäring till det och som hör till ett redan befintligt landsbyggsföretag”. Syftet med detta var att utvidga tolkningen av en ekonomibyggnad som hör till en gårdsbruksenhet och samtidigt förenhetliga bestämmelsen med behovet av planering av en strand. Denna formulering bör bevaras även i fortsättningen. Enligt högsta förvaltningsdomstolens årsboksavgörande HFD 2021:15 förutsattes ett avgörande om planeringsbehov för ett byggprojekt som till sin storlek inte motsvarade en binäring till jord- och skogsbruk, utan snarare utgjorde sådant byggande som bedrivande av en till sin natur och omfattning självständig näring förutsätter. En befrielsegrund som avser bedrivande av en binäring kan inte gälla byggprojekt som behövs på grund av helt ny och självständig företagsverksamhet.

Som exempel på en mindre utvidgning av ett bostadshus kan nämnas högsta förvaltningsdomstolens årsboksavgörande HFD 2012:50. I ett byggprojekt var det frågan om att utvidga den 13 kvadratmeter stora öppna verandan till ett fritidshus så att verandan blev 1,5 kvadratmeter större samt om att glasa in verandan. Fritidshuset låg nära stranden och hade en våningsyta om 55 kvadratmeter. Den existerande långsmala öppna verandan som löpte längs byggnaden hade ett 1,5 kvadratmeter stort indrag, som rätades ut. Till följd av att verandan glasades in ökade fritidshusets kalkylerade våningsyta med 69,5 kvadratmeter, det vill säga med över 10 procent. Byggprojektet innebar dock inte att fritidshusets användningsändamål eller rumsfördelning ändrades. Den ringa utvidgningen av verandan och inglasningen av den med fasta fönster som gick väl ihop med byggnadsstilen och liknade de tidigare fönstren ändrade inte heller fritidshusets yttre. På andra områden än strandområden kan en mindre utvidgning även vara större, dock inte mer än 20 procent.

År 2019 behandlades sammanlagt 965 avgöranden om planeringsbehov, vilket innebär att de används för att man ska kunna börja bygga. Av dessa var 889 positiva. Den nuvarande ytterst stränga rättspraxisen är förenad med ett centralt missförhållande. I enlighet med domstolens gällande praxis upphävs ett avgörande om planeringsbehov med anledning av besvär. Det är till exempel möjligt att den som påbörjar ett byggprojekt först har fått bygga på basis av ett avgörande om planeringsbehov, men sedan anför besvär över grannens avgörande om planeringsbehov och grannen inte längre får bygga.

Domstolarna har ofta motiverat sitt negativa avgörande med att när man beaktar det redan genomförda byggandet samt kraven på likabehandling av markägarna och lämnande av tillräcklig planläggningsreserv, medför genomförandet av projektet genom ett avgörande om planeringsbehov som är separat från planläggningen sådana olägenheter med tanke på planläggningen eller annan reglering av områdesanvändningen som avses i 137 § 1 mom. i markanvändnings- och bygglagen. Möjligheterna att genomföra projekt ska utredas i den närmare planläggningen av området, varvid också de övriga markägarnas byggbehov och annan markanvändning i området kan beaktas. De tillstånd som tidigare beviljats för området utgör inte någon markanvändningsmässig orsak till ett positivt avgörande om planeringsbehov. Således har det inte funnits några rättsliga förutsättningar för positiva avgöranden om planeringsbehov.

Den ovannämnda kategoriska rättspraxisen behöver ändras. Kommunen ska i framtiden kunna bevilja placeringstillstånd för ett område där särskild prövning behövs till exempel därför att byggandet lämpar sig väl för den tilltänkta platsen och kommunen inte har för avsikt att planlägga området inom den närmaste framtiden. Domstolen ska ha möjlighet att låta kommunens beslut vara i kraft utan att beviljandet av ett enskilt tillstånd alltid ska anses kränka jämlikheten och därför medföra olägenhet för planläggningen eller någon annan reglering av områdesanvändningen. Byggnad på ett område där särskild prövning behövs kan inte förhindras för obestämmd tid, om kommunen tillåter byggande.

213 §. Områdesvisa beslut om särskilda förutsättningar för bygglov på områden där särskild prövning behövs. Kommunen kan, om den så önskar, avgöra de särskilda förutsättningarna för bygglov på områden där särskild prövning behövs för flera än en byggplats samtidigt när det är fråga om ett byområde eller område som annars är lämpligt för byggande. På deltagandet tillämpas bestämmelserna om undantagsbeslut. Beslutet kan gälla i högst tio år.

214 §. Förutsättningar för genomförandetillstånd. När genomförandetillstånd beviljas ska kommunen, oftast sannolikt kommunens byggnadstillsynsmyndighet, undersöka om byggprojektet har förutsättningar att uppfylla de väsentliga tekniska kraven. Kommunen ansvarar inte för att planerna är korrekta, utan ska ställa tillståndsprövningen i förhållande till byggprojektets svårighetsgrad. Ansvaret för att planerna är korrekta kvarstår hos projekteraren. I framtiden kan det vara möjligt att utnyttja artificiell intelligens för att jämföra datamodellen för ansökan om bygglov med de gällande väsentliga tekniska kraven.

Avsikten är att kommunen vid prövningen av genomförandetillstånd ska använda så kallad proportionell tillsyn. Med proportionell tillsyn avses i enlighet med 124 § 2 mom. i markanvändnings- och bygglagen att "När tillsynsuppgiftens omfattning och art bedöms skall beaktas byggprojektets svårighetsgrad, sakkunskapen och yrkesskickligheten hos tillståndssökanden och de personer som ansvarar för planeringen och genomförandet av projektet samt övriga omständigheter som inverkar på behovet av tillsyn".

I högsta domstolens prejudikat HD 2008:62 ansåg högsta domstolen att byggnadsinspektören vid förrättandet av byggnadsinspektionen inte hade fäst tillräcklig uppmärksamhet vid omständigheter som är väsentliga med tanke på byggnadens hållfasthet och säkerhet. Med beaktande av att det har varit fråga om en byggnad som är mer krävande än normalt, har utredningen av dessa omständigheter inte fått vara beroende av att byggnadsinspektören hade känt till att de som byggde och installerade elementen var yrkeskunniga. Byggnadsinspektören hade således vid förrättandet av byggnadsinspektionen inte iakttagit de krav som med hänsyn till uppgiftens art och syfte skäligen ställdes på utförandet av uppgiften. Staden ansågs för sin del vara ansvarig för att taket störtade in och förpliktades att ersätta en del av skadan.

Syftet med bestämmelsen är inte att kommunen ska ha ett sådant ansvar som beskrivs ovan. Avsikten är inte att kommunen ska vara skadeståndsansvarig gentemot den som påbörjar ett projekt eller ta ansvar för att planerna eller genomförandet är korrekta. Syftet med bestämmelsen är att kommunen ska ha möjlighet att skapa mervärde för byggandet genom rådgivning och handledning. Därför är avsikten att kommunen ska säkerställa att ett projekt har förutsättningar att uppfylla de väsentliga tekniska kraven.

När genomförandetillstånd beviljas ska kommunen också beakta de krav på genomförande som följer av annan lagstiftning. Sådana krav är till exempel räddningslagens krav på byggande av befolkningsskydd samt byggande av laddningspunkter för elfordon enligt lagen om utrustande av byggnader med laddningspunkter för elfordon och beredskap för sådana laddningspunkter samt system för automation och styrning.

215 §. Tillstånd för miljöåtgärder. Bestämmelserna om tillstånd för miljöåtgärder ändras inte. Syftet med bestämmelserna om tillstånd för miljöåtgärder hänför sig till landskapet och de förändringar som sker i det. Den europeiska landskapskonventionen, som ingicks i Florens den 20 oktober 2000, har i Finland satts i kraft den 25 november 2005 genom lag 922/2005 (FördrS 13/2006). Enligt kapitel 1 artikel 1 punkt a i konventionen avses med landskap ett område sådant som det uppfattas av människor och vars karaktär är resultatet av påverkan av och samspel mellan naturliga och/eller mänskliga faktorer. Bestämmelser om landskapsvårdsområden finns i naturvårdslagen (1096/1996). Enligt 32 § i naturvårdslagen kan landskapsvårdsområden inrättas för att bevara och vårda landskapsbilden eller kulturlandskapets skönhet, dess historiska särdrag eller andra därmed sammanhängande särskilda värden. I 33 § i samma lag konstateras det att beslut om inrättandet av och syftet med landskapsvårdsområden av riksintresse fattas av miljöministeriet. Beträffande övriga landskapsvårdsområden fattas beslutet av närings-, trafik- och miljöcentralen på förslag av ett förbund på landskapsnivå. De bestämmelser om landskapsvårdsområden som hör till bygglagstiftningen tillämpas inte på områden för vilka det finns en gällande detaljplan eller generalplan med rättsverkningar (34 § 3 mom. i naturvårdslagen). Enligt marktäktslagen (555/1981) får substanser inte tas så att en vacker landskapsbild därigenom fördärvas.

Med sådant jordbyggnadsarbete som förändrar landskapet avses liksom i nuläget grävning, sprängning, utjämning och utfyllnad samt trädfällning eller något annat härmed jämförbart arbete. I princip förändrar allt byggande landskapet på ett eller annat sätt. Genom tillstånd för miljöåtgärder regleras åtgärder som hör till jordbyggnadsarbete och som inte omfattas av bestämmelserna om byggande. I vattenlagen (587/2011) föreskrivs det bland annat om muddring och placering av muddermassa (2 kap. 6 § i vattenlagen). Tagande av marksubstanser kan försätta tillstånd av regionförvaltningsverket enligt vattenlagen till exempel i en situation där marktäkten utförs under grundvattennivå, i ett skyddsområde kring en grundvattentäkt eller i ett grundvattenområde. Tagande av marksubstanser kan också medföra behov av miljötillstånd på det sätt som föreskrivs i miljöskyddslagen (527/2014) och statsrådets förordning om miljöskydd (713/2014). Dammsäkerhetslagen (494/2009) tillämpas på dammar och därtill hörande konstruktioner och anordningar. På dammar tillämpas utöver dammsäkerhetslagen vad som i markanvändnings- och bygglagen föreskrivs om tillståndspflicht för byggnader, konstruktioner och åtgärder. Skogslagen (1093/1996) tillämpas på skötseln och användningen av skog inom områden som utgör skogsbruksmark. Skogslagen tillämpas dock inte på områden som i en plan enligt markanvändnings- och bygglagen anvisats som skyddsområden eller på områden med gällande åtgärdsbegränsning för uppgörande av detaljplan. Inom de områden som anvisats för jord- och skogsbruk i detaljplaneområden tillämpas skogslagen på samma sätt som inom sådana områden i en generalplan med rättsverkningar som har anvisats för jord- och skogsbruk eller rekreation.

I lagen kallas på samma sätt som tidigare det rättsläge under vilket tillstånd för miljöåtgärder behövs för åtgärdsbegränsning. Omfattningen av åtgärdsbegränsning motsvarar den gällande regleringen. Åtgärdsbegränsning gäller enligt 1 punkten inom alla detaljplaneområden. Enligt 2 punkten gäller åtgärdsbegränsning på ett stranddetaljplaneområde, om så bestäms i stranddetaljplanen. Före en lagändring (230/2017) som trädde i kraft den 1 maj 2017 gällde åtgärdsbegränsning allmänt på stranddetaljplaneområden. Enligt 3 punkten ska åtgärdsbegränsning på ett generalplaneområde iakttas de bestämmelser som ändrades i samband med lagändring 230/2017. På ett generalplaneområde gäller åtgärdsbegränsning, om så bestäms i generalplanen, med undantag för trädfällning på ett område som har anvisats som jord- och skogsbruksdominerat område i generalplanen. Om stranddetaljplanen och generalplanen har trätt i kraft före den 1 maj 2017, tillämpas de tidigare bestämmelserna på dem, vilket oftare leder till tillstånd för miljöåtgärder. I årsboksavgörandet 2020:74 tog högsta förvaltningsdomstolen ställning till en situation där en delgeneralplan med åtgärdsbegränsning hade godkänts före den 1 maj 2017, men trätt i kraft först därefter. Eftersom rättsverkan på de landskapsmässigt värdefulla M-märkta områdena hade ändrats som en följd av lagändringen, var det inte möjligt att i tillräcklig grad försäkra sig om att delgeneralplanen till alla delar uppfyllde innehållskraven för en delgeneralplan. Kommunfullmäktiges beslut skulle därför upphävas som lagstridigt till den del det gällde vissa områdesbegränsningar inom de M-märkta områdena. Åtgärdsbegränsning gäller enligt paragrafens 1 mom. 4 punkt på ett område där byggförbud för utarbetande av en detaljplan gäller eller beträffande vilket så har bestämts för utarbetande av en generalplan eller ändring av generalplanen. Åtgärdsbegränsning gäller inte på de i 50 § avsedda områden där särskild prövning behövs.

I paragrafens 2 mom. föreskrivs det om när tillstånd för miljöåtgärder inte behövs trots åtgärdsbegränsning. Regleringen motsvarar den nuvarande regleringen. Tillstånd behövs inte för åtgärder med ringa verkningar. Bedömningen av åtgärder med ringa verkningar har ibland lett till tolkningsproblem särskilt i fråga om trädfällning, och vid bedömningen av vad som avses med ringa har det observerats kommunvisa variationer. Bedömningen av om verkningarna är ringa ankommer på myndigheten, men ibland kan avlägsnandet av ett enda träd inom planområdet intressera grannskapet och orsaka meningsskiljaktigheter också bland invånarna i samma husbolag. Bedömningen av om verkningarna är ringa kan också sysselsätta myndigheten oskäligt mycket, även om en liten avgift kan tas ut för arbetet. Bland annat i Helsingfors har man strävat efter att göra arbetsmängden skäligare genom en allmän anvisning, där det anges under vilka förutsättningar träd kan fällas på en tomt utan tillstånd för miljöåtgärder. Enligt anvisningen är det också möjligt att begära ett utlåtande om miljöåtgärder, genom vilket myndigheten bedömer om en åtgärd kan anses ha ringa verkningar. Om det inte finns några särskilda begränsningar som följer av skydd eller landskapsbilden, kan enligt anvisningen högst fem träd fällas på samma gång på en tomt. Som en sådan ringa åtgärd som avses i bestämmelsen kan anses att högst fem träd fälls, om området inte omfattas av särskilda skyddsbestämmelser eller om träden inte är belägna på en plats som är särskilt viktig med tanke på landskapet. Till exempel avlägsnande och ersättande av stadsträd med nya, även om det är fråga om mer än fem träd, kan också anses vara en ringa åtgärd.

Bedömning av arbeten som behövs för att genomföra general- eller detaljplanen inbegriper också prövning. Exempelvis många kommunaltekniska arbeten befrias på denna grund från behovet av tillstånd för miljöåtgärder. Planens ålder och noggrannhet inverkar också vid bedömningen. En ju nyare plan det är fråga om och ju noggrannare slutresultatet i fråga om stads- och miljöbilden har förutsetts i den, desto större omfattning kan de arbeten som behövs för att genomföra planen anta. Även ett beviljat bygglov inbegriper rätt till exempelvis sådant avlägsnande av trädbestånd som behövs för att genomföra byggandet. Trädbestånd bör dock inte gallras i onödan. I samband med bygglovet kan myndigheten närmare fastställa det trädbestånd som ska avlägsnas för att byggandet ska kunna genomföras och till övriga delar bestämma att trädbeståndet ska skyddas och bevaras under byggnadsarbetet.

Behov av att vidta nödvändiga åtgärder som förbereder för byggandet kan uppkomma redan innan bygglovet har behandlats och beviljats. I praktiken hänför sig denna allmänna situation till att man vill inleda de förberedande arbetena genast efter beslutet om bygglov utan att vänta på att det vinner lag kraft. Det är fråga om en annan typ av situation när man vill börja vidta åtgärder för att göra byggplatsen redo för byggande innan den plan som möjliggör projektet har behandlats färdigt.

Oklarheter har orsakats av den bestämmelse om åtgärder som får utföras innan byggnadsarbetet påbörjas, som finns i den gällande lagen (149 d § i markanvändnings- och bygglagen). Enligt bestämmelsen kan grävning, sprängning, trädfällning eller andra jämförbara förberedande åtgärder utföras innan byggnadsarbetet påbörjas med iakttagande av vad som föreskrivs om tillstånd för miljöåtgärder. Bestämmelsen har ibland tolkats så att den alltid förutsätter tillstånd för miljöåtgärder för sådana förberedande åtgärder som avses i den. I allmänhet är det dock fråga om arbeten som behövs för genomförandet av planen, varvid tillstånd för miljöåtgärder inte behövs. Det är dock viktigt att man till exempel genom myndighetens förhandsstyrning ser till att det under förevändning av förberedande åtgärder inte grävs och sprängs mer än vad det framtida bygglovet förutsätter. För att undanröja de oklarheter som uppstått vid tolkningen av lagen finns det skäl att ändra bestämmelserna i fråga om de förberedande arbetena. Sådana nödvändiga åtgärder inför ett byggprojekt som hänför sig till genomförandet av en lagakraftvunnen plan befrias från tillstånd för miljöåtgärder. Med plan avses i detta sammanhang en detaljplan, en stranddetaljplan eller en generalplan. En förberedande åtgärd inför byggandet ska dock alltid innan den inleds anmälas till byggnadstillsynsmyndigheten. Avsikten är att bestämmelser om anmälningsskyldigheten ska finnas i 273§. Om planläggningen pågår, behövs det också tillstånd för miljöåtgärder för förberedande åtgärder.

Enligt paragrafens 3 mom. behövs i enlighet med den gällande lagen tillstånd för miljöåtgärder inte, om åtgärden baserar sig på en godkänd vägplan enligt lagen om trafiksystem och landsvägar (503/2005) eller en godkänd järnvägsplan enligt banlagen (110/2007). För att befrias från tillståndsplikt ska åtgärden vara tydligt angiven i planen i fråga.

Ibland uppkommer det situationer där behovet av marktåktstillstånd bör övervägas trots ett beviljat tillstånd som berättigar till byggande. Detta är fallet särskilt i de situationer där byggandet inbegriper sprängning och bortforsling av sprängsten. Det allmänna målet är att undvika onödig överlappande tillämpning av olika tillståndssystem. Besvärsrätten för tillstånd som avser byggande och för marktåktstillstånd skiljer sig från varandra. I marktåktstillståndet har besvärsrätten utsträckts till att omfatta bland annat kommunmedlemmar och vissa föreningar. Också i fråga om tillstånd för miljöåtgärder har kommunmedlemmarna besvärsrätt. Även om tillstånd för miljöåtgärder och marktåktstillstånd utesluter varandra, regleras genom dem delvis olika åtgärder. Marktåktslagen innehåller bestämmelser om tagande av marksubstanser. Det vanligaste behovet av tillstånd för miljöåtgärder hänför sig till trädfällning. Stora byggprojekt kan förutsätta omfattande sprängningsarbeten som pågår i flera år. Man kan också bli tvungen att byta ut olika jordmassor. Ibland handlar det om att till följd av förorening av marken ersätta jordmassor med rena jordmassor. Inom området för en lagakraftvunnen plan har byggplatsens lämplighet för byggande i princip utretts redan i planen. Planen har eventuellt också genomgått en besvärprocess. Tillstånd för miljöåtgärder och marktåktstillstånd ger nästan lika omfattande besvärsrätt som ett planbeslut.

I en eventuell besvärssituation kan man bli tvungen att på nytt dryfta samma frågor som har behandlats och avgjorts redan i samband med planen.

Överlappande tillsynssystem ska undvikas så långt det är möjligt, om det inte finns skäl till samtidig tillämpning av olika tillståndssystem på grund av deras särskilda karaktär och regleringsbehovet. Enligt paragrafens 4 mom. tillämpas i enlighet med den gällande lagen bestämmelserna om tillstånd för miljöåtgärder inte på tagande av marksubstanser enligt marktäktlagen (555/1981). För att undvika överlappningar och tolkningsoklarheter föreslås att det till 4 § i marktäktlagen fogas ett nytt 2 mom. på förslag av gränssnittssektionen. Enligt det momentet behövs marktäktstillstånd inte för grävning eller sprängning som förbereder för byggande och som hänför sig till genomförandet av detaljplanen. Beroende på området utförs i nuläget förberedande jordbyggnadsarbeten av detta slag antingen utan tillstånd eller med marktäktstillstånd, tillstånd för miljöåtgärder, bygglov eller åtgärdstillstånd. Det är svårt att förutse behovet av tillstånd och olika praxis påverkar också det jämlika tillgodoseendet av rättsskyddet för dem som orsakas olägenhet. Genom de föreslagna ändringar som gäller de förberedande åtgärderna säkerställs lika förfaranden och undviks dubbel tillämpning av förfaranden.

216 §. Förutsättningar för tillstånd för miljöåtgärder. Bestämmelserna om förutsättningarna för tillstånd för miljöåtgärder följer det som föreskrivs i den gällande lagen och i den lag som föregick den (124 a § i byggnadslagen). Förutsättningarna för ett område med en gällande detaljplan eller generalplan bedöms med stöd av en ren rättslig prövning. Tillstånd för miljöåtgärder ska enligt förslaget även i fortsättningen beviljas, om inte åtgärden försvårar användningen av området för det ändamål som reserverats i planen eller förstör stads- eller landskapsbilden. Båda förutsättningarna för tillstånd ska uppfyllas. Även projekt enligt en lagakraftvunnen plan kan i extrema fall förstöra stads- eller landskapsbilden. För att leda till att beviljande av tillstånd för miljöåtgärder förhindras, ska förstörelsen dock vara av bestående natur. Enbart en tillfällig förstörelse hindrar inte att tillstånd beviljas.

På ett område med byggförbud eller åtgärdsbegränsning inbegriper beviljandet av tillstånd för miljöåtgärder också ändamålsenlighetsprövning. En rättslig förutsättning är att åtgärden inte medför olägenheter med tanke på planläggningen eller förstör stads- eller landskapsbilden. Om förutsättningarna uppfylls, kan tillståndsmyndigheten överväga att bevilja tillstånd för miljöåtgärder. Prövningen ska följa de allmänna rättsprinciper som ska iakttas inom förvaltningen (6 § i förvaltningslagen (434/2003)). För att man ska kunna bedöma eventuella olägenheter för planläggningen är man i allmänhet tvungen att på ansökan inhämta planläggarens utlåtande eller ställningstagande. Också utlåtanden från andra myndigheter, såsom miljöförvaltningsmyndigheterna, kan behövas.

I 3 mom. föreskrivs det om inlösnings- och ersättningskyldighet i vissa situationer där tillstånd för miljöåtgärder förvägras. I fråga om grävning och sprängning iakttas bestämmelserna i 8 § i marktäktlagen. Inlösningskyldighet kan bli aktuell, om tillstånd förvägras med stöd av en särskild bestämmelse i generalplanen eller på ett detaljplaneområde i fråga om vilket beslut om att ändra planen inte fattats. I fråga om andra åtgärder som förutsätter tillstånd för miljöåtgärder än grävning och sprängning föreslås det att den nuvarande regleringen inte ska ändras till sitt sakinhåll. Enligt den uppkommer markägarens rätt till ersättning på nämnda områden, om markägaren på grund av att tillstånd för miljöåtgärder förvägras inte kan utnyttja området på ett sätt som medför skäligen nytta. Kommunen är då ersättningskyldig. Om området är avsett eller anvisat för statens behov, är staten ersättningskyldig. Beviljande av tillstånd för miljöåtgärder kan förhindras också på grund av annan lagstiftning, till exempel bestämmelserna i naturvårdslagen (1096/1996) eller lagen om fornminnen (295/1963). Frågan om huruvida ersättningskyldighet föreligger avgörs vid en inlösningsförrättning. En totalreform av lagen om fornminnen är under beredning.

217 §. Rivningslov för byggnader. När förutsättningarna uppfylls kan kommunen bevilja rivningslov och genom sin förvaltningsstadga avgöra hur ärendet ska organiseras inom kommunen.

Rivningslov iakttar tanken enligt 127 § i markanvändnings- och bygglagen. En byggnad eller en del av en byggnad får inte rivras på ett detaljplaneområde eller på ett område där så bestäms i en generalplan. En byggnad eller en del av en byggnad får inte heller rivras på ett område där byggförbud gäller för utarbetande av en detaljplan.

Det föreslagna 2 mom. motsvarar direkt den gällande lagstiftningen. Rivningslov behövs inte separat, om ett projekt har beviljats tillstånd redan i övrigt med stöd av ett bygglov eller om man iakttar en gatuplan enligt denna lag eller en vägplan enligt lagen om trafiksystem och landsvägar eller en godkänd järnvägsplan enligt banlagen. Tillstånd behövs inte heller för rivning av en ekonomibyggnad eller en annan därmed jämförbar byggnad, om inte byggnaden ska betraktas som historiskt betydande eller arkitektoniskt värdefull eller som en del av en sådan helhet. Vid bedömningen av dessa omständigheter kan man utöver byggnader som skyddas med stöd av en plan eller lag också beakta till exempel inventeringar som gjorts av Museiverket eller ett museum med regionalt ansvar, såsom Bygga kulturmiljöer av riksintresse, Museiverket 2009 (www.rky.fi).

Enligt 3 mom. ska den som påbörjar ett byggprojekt göra en anmälan om rivningen av en byggnad 30 dagar innan rivningsarbetet inleds. På samma sätt som i 127 § i markanvändnings- och bygglagen vill man även i fortsättningen ge byggnadstillsynsmyndigheten möjlighet att av grundad anledning kräva att bygglov ska sökas. I RP 101/1998 rd, sida 104, konstateras följande: ”Grundad anledning kan vara t.ex. att områdets detaljplan skall betraktas som föråldrad. Utanför detaljplaneområden kan tillståndsförfarande krävas, om det av orsaker som har att göra med byggnadsskyddet blir aktuellt att pröva om förutsättningar för rivningslov föreligger när en byggnad skall rivras”.

218 §. Förutsättningar för rivningslov. Förutsättningarna för rivningslov ändras jämfört med vad som föreskrivs om dem i 139 § i markanvändnings- och bygglagen. Syftet med paragrafens 1 mom. är att på motsvarande sätt som i fråga om undantagslov se till att rivningen inte medför olägenheter med tanke på planläggningen, genomförandet av planen eller annan reglering av områdesanvändningen. Rivningen får inte heller försvåra möjligheterna att uppnå målen för skyddet av den byggda miljön eller basera sig på en föråldrad detaljplan. Avsikten är att säkerställa att ett ärende som gäller skydd av en byggnad kan avgöras inom skälig tid genom en planlösning som uppfyller kraven i denna lag eller genom ett skyddsbeslut enligt lagen om skyddande av byggnadsarvet (HFD 2002:73 och 74). En detaljplans aktualitet kan bli föremål för diskussion vid prövningen av rivningslov bland annat på basis av en generell plans styrande effekt eller en inventering av kulturmiljövärdena och man kan befinna sig i en situation där det finns skäl att vidta åtgärder för att revidera en föråldrad detaljplan. Att byggnader skyddas med hjälp av planläggning är primärt på ett detaljplaneområde i förhållande till skyddet enligt lagen om skyddande av byggnadsarvet.

Med avvikelse från 1 mom. 1 punkten kan rivningslov beviljas också i en situation där det inte längre kan anges något användningsändamål för byggnaden och den byggnad som ska rivras är i dåligt skick och det inte längre är kostnadseffektivt att reparera den. Dessutom kan rivning bli aktuellt om byggnaden finns på ett område där byggnaderna har förlorat största delen av sitt värde och till exempel bankerna inte längre beviljar lån för reparation av en byggnad. Det väsentliga med tanke på rivningen av ett byggnadsobjekt på denna grund är att rivningen ger möjlighet till återanvändning eller återvinning av byggprodukterna. Beaktandet av den cirkulära ekonomin är väsentligt i synnerhet i situationer där det är ekonomiskt förnuftigt att utnyttja rivningsavfall till exempel när stadsstrukturen förtätas.

Det föreslagna 2 mom. innehåller en koppling till avfallslagen och bekämpningen av klimatförändringen. Den cirkulära ekonomin i byggbranschen måste utökas med tanke på bekämpningen

av klimatförändringen. Rivning ska ordnas så att så många byggprodukter som möjligt kan återanvändas eller återvinnas.

219 §. Undantagslov. Bestämmelser om undantagslov finns i en egen paragraf och den utgör ett eget förvaltningsbeslut. För den som ansöker om tillstånd utgör undantagslov tidsmässigt en del av prövningen av placeringstillstånd, även om tillståndet avgörs genom ett eget förvaltningsbeslut. Situationen förblir till denna del densamma som i nuläget. I processuellt hänseende kan hörande om både undantagslov och placeringstillstånd förrättas samtidigt. Detsamma gäller också besvär, besvärstiden börjar samtidigt för både undantagslov och placeringstillstånd. Det kan då uppstå en processuell risk för sökanden, eftersom bygglov är ogiltigt om undantagslov inte beviljas. År 2019 gällde undantagsbeslut sammanlagt 3 081 byggplatser. Av dessa var endast 146 negativa. Knappt hälften av de undantagsbeslut som beviljades gällde ett detaljplaneområde, det vill säga 1 360 stycken.

Undantagslov följer i huvudsak vad som föreskrivs i 171 § i markanvändnings- och bygglagen. Till förteckningen har fogats en 5 punkt, enligt vilken undantag inte får beviljas, om det gäller behörighetsvillkor. I bestämmelsen skrivs uppfattningen enligt rådande rättspraxis ut, det vill säga att en persons behörighet inte är en bestämmelse eller föreskrift som gäller byggande eller någon annan åtgärd.

I det inledande stycket i paragrafen stryks orden ”som gäller byggande eller andra åtgärder”. Orsaken till strykningen är att det ibland har funnits behov av att avvika också från någon annan planbestämmelse än en sådan som gäller byggande, till exempel på strandområden har det funnits behov av att avvika från att det inte finns någon plan och det har inte varit möjligt enligt markanvändnings- och bygglagen.

Den nuvarande regleringen av planeringsbehov leder ofta till ett behov av att för samma projekt få både ett avgörande om planeringsbehov och ett undantagsbeslut. Detta kan ske i situationer där det inte finns någon detaljplan för området, området omfattas av en begränsning av planeringsbehovet och området omfattas av en generalplan med rättsverkningar. En generalplan kan innehålla bestämmelser som direkt styr byggandet och en bygginskränkning, och ett byggprojekt kan avvika från dem (HFD 11.6.2001 liggare 1397). Beslut om de särskilda förutsättningarna för bygglov på områden i behov av planering (137 § i markanvändnings- och bygglagen) och undantagsbeslut (171 § i markanvändnings- och bygglagen) fattas ofta av samma aktör i kommunen. Det skulle vara praktiskt att förutsättningarna för placeringstillstånd på områden där särskild prövning behövs och eventuella behövliga avvikelser från till exempel generalplanen kan fastställas genom ett och samma beslut. I samband med placeringstillstånd kan det vara behövligt att avvika också från de förutsättningar som anges i 211 §, såsom kravet på byggnadens avstånd från fastighetsgränsen.

Det är kommunen som har behörighet att bevilja alla undantag.

220 §. Områdesvist undantag. Bestämmelsen om områdesvist undantag togs 1973 in i byggnadslagen från 1958 genom lagändring 588/1973. Genom lagändring 1129/2008 togs bestämmelsen in i markanvändnings- och bygglagen, varvid dess tillämpningsområde var begränsat. Bestämmelsen togs in i 171 § 4 mom. i lagen. Genom lagändring 196/2016 utvidgades tillämpningsområdet något och bestämmelsen blev 172 § i markanvändnings- och bygglagen. Det föreslås att bestämmelsen inte ändras. I detaljmotiveringen till regeringens proposition RP 148/2015 rd konstateras följande: ”Enligt 1 mom. kan kommunen av särskilda skäl fatta ett områdesvist undantagsbeslut som gäller ändring av utrymmen i ett befintligt bostadshus eller en befintlig affärs- eller kontorsbyggnad på ett detaljplaneområde så att de tas i bruk för boende eller för något annat ändamål som inte medför miljöstörningar. Kommunen har således också

rätt att bevilja områdesvist undantag. Tillämpningsområdet för områdesvist undantag är dessutom mer omfattande än i nuläget, eftersom det utöver bostadshus även omfattar affärs- eller kontorsbyggnader. I övrigt motsvarar tillämpningsområdet för områdesvist undantag de gällande bestämmelserna”.

Kommunen får till exempel besluta att från användningsändamålet enligt detaljplanen kan det beviljas undantag som avser ett större område än en byggplats, när det är fråga om att ändra utrymmen i en befintlig affärs- eller kontorsbyggnad så att de tas i bruk för boende eller för något annat ändamål som inte medför miljöstörningar. I detta fall behöver den som påbörjar ett byggprojekt inte längre ansöka om undantagslov, utan kan direkt ansöka om bygglov.

Inte heller i fråga om områdesvist undantag föreskrivs det närmare om vilken kommunal myndighet som fattar beslut om områdesvist undantag, utan kommunen får själv avgöra ärendet.

Enligt 2 mom. gäller förutsättningarna för undantag enligt 219 § 2 mom. även områdesvist undantag. En förutsättning för områdesvist undantag är dessutom i enlighet med det gällande 172 § 4 mom. att undantaget främjar användningen, utvecklingen och underhållet av befintliga byggnader. Förutsättningarna för områdesvist undantag är således desamma som i nuläget.

221 §. Mindre undantag i samband med bygglov. Mindre undantag enligt 175 § i markanvändnings- och bygglagen kvarstår också i framtiden och kan användas i samband med både placeringstillstånd och genomförandetillstånd. Den tidigare rättspraxis som gäller mindre undantag och tolkningen av den är tillämpliga också under den nya lagens giltighetstid. Som mindre undantag har vanligen betraktats till exempel ringa överskridningar av gränserna och de tillåtna höjderna för byggnadstorn enligt planen samt byggande närmare gränsen till grannen än tillåtet med grannens samtycke, ringa överskridningar av våningsytan enligt planen till följd av att småhus tillgänglighetsanpassas, ringa överskridningar av planens våningsyta på basis av trivseln i flervåningshus trapphus eller vid områdesbyggande mindre undantag från antalet parkeringsplatser enligt detaljplanen. Överskridningarna har vanligen varit mindre än tio procent.

Mindre undantag har sitt ursprung i 132 § 4 mom. i byggnadslagen. På sidan 121 i regeringens proposition RP 101/1998 rd konstateras följande: ”Bestämmelsen om förutsättningarna för undantag gäller också mindre undantag. I samband med byggnadstillsynsmyndighetens beslutsfattande när det gäller mindre undantag skall det ses till att undantaget inte strider mot de förutsättningar som hänför sig till områdesplaneringen eller försvårar uppnåendet av de mål som nämns i bestämmelsen. Ett mindre undantag torde mycket sällan ha sådana följder” och ”när det gäller mindre undantag är det dock skäl att fästa uppmärksamhet vid att undantaget inte försvårar uppnåendet av de mål som gäller skyddande av den byggda miljön. Undantaget får inte heller innebära att de centrala krav som ställs på byggandet åsidosätts”.

28 kap. **Tillståndsförfarande**

222 §. Byggnadsinformationsmodell. De centrala målen med markanvändnings- och bygglagen är att skapa ett riksomfattande digitalt register och en riksomfattande digital dataplattform för den byggda miljön. Tillsammans med koldioxidneutralitetsmålet och en cirkulär ekonomi bildar de en helhet där digitaliseringen är ett centralt verktyg. Byggnadsplaneringen sker redan nu till stor del i form av BIM-modeller (Building Information Modeling), det vill säga genom att utarbeta informationsmodeller.

Avsikten är att de uppgifter som fås i samband med projekteringen och uppförandet av en byggnad ska samlas i en nationell plattform. För att vem som helst som behöver uppgifter ska kunna

använda plattformen för att få aktuella uppgifter om den byggda miljön och byggnader, förutsätts det att uppgifterna är formlundna och interoperabla. Målet är att skapa en sådan "digital kopia" av den byggda miljön som är ett dataregister som finns tillgängligt och sparat i elektronisk form och som kompletteras i realtid. De uppgifter som samlas in i denna nationella plattform ska kunna specificeras och identifieras så att de kan hittas via sökningar. Dataregistret ska till sin informationsstruktur vara maskinläsbart. Bland annat BIM-informationsmodeller uppfyller kraven på maskinläsbarhet.

En byggnadsinformationsmodell är en helhet som består av uppgifterna om en byggnad och byggprocessen under hela deras livscykel i digitalt format. Informationsmodellen inbegriper också fastställande av byggnadens läge, geometri och form som en tredimensionell modell. Vid byggande är livscykelperspektivet centralt. Med undantag för temporära byggnader är en byggnad avsedd att vara långlivad. Globalt sett använder byggandet cirka hälften av jordens råvaruresurser. I och med att jordens folkmängd växer hela tiden finns det i framtiden inte längre några möjligheter att använda råvaror på ett okontrollerat sätt. När vilket materiellt objekt som helst inte längre kan användas ska det material som objektet innehåller kunna återanvändas så långt det är möjligt. För att materialåtervinningen ska kunna lyckas måste det finnas ett tillräckligt datalager om materialen. Med hjälp av informationsmodeller kan materialuppgifter samlas in och sparas.

Minimiinnehållet i uppgifterna i en informationsmodell består av fastighetsuppgifter, den permanenta byggnadsbeteckningen, den permanenta lägenhetsbeteckningen, lägesinformation och adress. Närmare bestämmelser om dessa finns i lagen om befolkningsdatasystemet och de certifikattjänster som tillhandahålls av Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata (661/2009) samt i statsrådets förordning om befolkningsdatasystemet (128/2010). Dessa grundläggande uppgifter utgör grunden för att skapa den nationella plattform där aktuella uppgifter om själva byggnadsobjektet sparas.

Mångfalden av byggnadsobjekt är omfattande och sträcker sig från små tak av lätt konstruktion till samlingslokaler som är avsedda för tiotusentals människor och produktionsanläggningar på tiotals hektar. I stora och komplicerade objekt kan antalet enskilda byggnadsdelar och byggprodukter uppgå till tusentals. Även trots att det finns flera delar och produkter av samma slag kan det i praktiken vara omöjligt och är inte heller nödvändigtvis ändamålsenligt att registrera varje produkt och produktgrupp. Avsikten är dock inte att förhindra detta genom bestämmelser, utan i byggnadsinformationsmodellen ska uppgifterna sparas med samma noggrannhet som vid projekteringen. I enlighet med användningsändamålet kan detaljer sedan granskas med hjälp av olika LOD, det vill säga level of detail noggrannhetsnivåer. Ju mer detaljerade produktuppgifter som förs in i registret, desto lättare blir det att senare återanvända och återvinna byggprodukter. Med tanke på det riksomfattande digitala registret över den byggda miljön och de myndigheter som övervakar byggandet räcker det dock med att informationsmodellen innehåller de huvudsakliga uppgifterna om byggnadsobjektet och byggnadsdelarna och deras egenskaper under byggnadsobjektets livscykel. De huvudsakliga uppgifterna om ett byggnadsobjekt omfattar alla uppgifter som inverkar på objektets omfattning, kvalitet, användningsändamål och planerade tekniska livslängd samt uppgifter om egenskaper som gör det möjligt att bedöma om myndighetsföreskrifter uppfylls med tanke på säkerheten, sundheten och livslängden.

Med beaktande av den stora mångfalden av och variationen i byggnadsobjekt kan man anta att det inte alltid är ändamålsenligt att vid projekteringen använda kommersiella informationsmodeller som är moderna och utvecklas kontinuerligt. För den digitala kopian av den byggda miljön räcker det att uppgifterna om projekteringen utarbetas i maskinläsbar form. Maskinläsbarhet är en allmän egenskap som kan uppnås med relativt enkla verktyg för projektering som är relativt lätta att anskaffa.

Kravet på en informationsmodell eller maskinläsbarhet gäller alla beskrivningar oberoende av en hur betydande andel av objektets helhet det är fråga om i varje enskilt fall. Med beskrivningar avses då projektbeskrivningar och specialbeskrivningar, såsom konstruktions- och VVS-beskrivningar. När det gäller informationsmodeller är den allmänna registreringsformen IFC (standarden Industry Foundation Classes), genom vilken man undviker att förbinda sig till någon kommersiell produkt. För tydlighetens skull är det skäl att nämna att vid reparation och ändring gäller projekterarnas skyldighet uppgifterna om de aktuella reparations- och ändringsarbetena.

Alla ändringar som görs i ett byggnadsobjekt under dess livscykel förutsätter inte tillstånd av myndigheten. En del av ändringarna hänför sig till exempel till arbeten av typen årlig service eller arbeten som i övrigt inte omfattas av tillståndsplikt. När man strävar efter att reglera en byggnads livscykel och återvinningen av byggprodukter samt underhållet av byggnaden är det dock viktigt att informationsmodellen för objektet eller de maskinläsbara uppgifter som samlats in om det uppdateras. Det är naturligt att ansvaret för uppdateringen av uppgifterna åläggs ett byggnadsobjekts ägare, som även i övrigt ska ansvara för det kontinuerliga underhållet av byggnaden samt byggnadens säkerhet och sundhet. Uppgifterna ska sparas i bruks- och underhålls-anvisningen, för vilken det skapas en elektronisk plattform som en del av datasystemet för den byggda miljön.

Paragrafens sista moment innehåller ett bemyndigande för miljöministeriet att genom förordning precisera innehållet i de beskrivningar som ska utarbetas i form av informationsmodeller och om uppgifterna i maskinläsbar form.

223 §. Ansökan om bygglov. När ansökan om myndighetstillstånd inleds måste man i vilket fall som helst ty sig till en projekterare som uppfyller kompetens- och behörighetskraven. Det är då naturligt att enbart en muntlig ansökan inte räcker. Även enligt förvaltningslagen är det primära sättet att inleda ett ärende ett skriftligt förfarande. Med skriftligt förfarande avses alla de sätt att inleda ärenden som baserar sig på dokument. Enligt 9 § i lagen om elektronisk kommunikation i myndigheternas verksamhet (13/2003) uppfyller vid anhängiggörande och behandling av ärenden också elektroniska dokument som sänts till en myndighet kravet på skriftlig form. Elektroniska tjänster och ett elektroniskt tillståndsförfarande används allmänt i byggfrågor. Nästan alla kommuner i Finland har redan övergått från ett traditionellt pappersbaserat förfarande till ett förfarande som sköts elektroniskt. Om en handling inkommer till en myndighet i annat än elektroniskt format ska den enligt 19 § i lagen om informationshantering inom den offentliga förvaltningen (906/2019) omvandlas till elektroniskt format, om det i eller med stöd av lag föreskrivs att handlingen ska förvaras varaktigt eller arkiveras. Det har bestämts att merparten av de kommunala handlingarna som gäller markanvändning, planläggning och markpolitik, fastighetsbildning, mättnings- och karttjänster samt byggnadstillsyn ska förvaras varaktigt. Det bestämdes med stöd av arkivlagen att de uppgifter i byggnadstillsynens handlingar som alla kommunala organisationer ska förvara varaktigt ska förvaras enbart i elektronisk form (Riksarkivet den 13 maj 2016). Genom ett beslut av den 12 september 2016 beslutade Arkivverket att alla de elektroniska uppgifter i handlingar som uppkommer i kommunernas lagstadgade uppgifter inom byggnadstillsynen ska förvaras varaktigt i elektronisk form. Elektroniska dokument ska enligt 21 § i lagen om elektronisk kommunikation i myndigheternas verksamhet arkiveras på ett sådant sätt att det senare går att visa att de är autentiska och till innehållet oförändrade.

När tillstånd för byggande söks ska det läggas fram en utredning om att sökanden besitter tomt eller byggplatsen. Kravet på visande av besittning togs in i byggnadsförordningen från 1959. Också 131 § i markanvändnings- och bygglagen förutsätter att det till ansökan om bygglov, åtgärdstillstånd, rivningslov och tillstånd för miljöåtgärder ska fogas en utredning om att sökanden

den har besittningsrätt till byggplatsen. I fråga om undantagsbeslut och avgöranden om planeringsbehov finns det ingen motsvarande lagstadgad skyldighet. Enligt 81 § i markanvändnings- och bygglagen får bygglov inte heller beviljas, om inte den som ansöker om bygglov har hela byggplatsen i sin besittning eller om beviljandet av bygglov försvårar användningen av en annan del av kvarteret för det syfte som planen utvisar. Avsikten är att också i fortsättningen genom en utredning säkerställa att den som ansöker om tillstånd besitter hela byggplatsen.

Det tillstånd som beviljas för en byggåtgärd utgör den administrativa myndighetens åsikt om att det med tanke på byggbestämmelserna inte finns något hinder för den åtgärd som tillståndet avser och genomförandet av den. Däremot kan genomförandet förhindras av andra orsaker, såsom av orsaker som hänför sig till ägandeförhållandena på byggplatsen. Ett beviljat tillstånd kan inte utgöra ett privaträttsligt rättsläge.

Huvudritningar är en etablerad term för de planer på basis av vilka myndigheten bedömer förutsättningarna för beviljande av tillstånd. Huvudritningar är ett överbegrepp för projektbeskrivning, som inbegriper en situationsplan samt planritningar, sektionsritningar och fasadritningar. Specialbeskrivningarna inbegriper övriga behövliga ritningar, beräkningar och utredningar. Det är viktigt att huvudritningarna verifieras med projekterarens underskrift så att de skiljer sig från utkastskedet och de preliminära planerna. Vid ett elektroniskt förfarande undertecknas ritningarna på det sätt som de allmänt använda informationssystemen förutsätter. Enligt 9 § i lagen om elektronisk kommunikation i myndigheternas verksamhet behöver ett elektroniskt dokument som kommit in till en myndighet inte kompletteras med en underskrift, om dokumentet innehåller uppgifter om avsändaren och om det inte finns anledning att betvivla dokumentets autenticitet och integritet. Om huvudritningarna och den informationsmodell som beskriver dem avviker från varandra, är uppgifterna i huvudritningarna primära och kommer i hierarkin före informationsmodellen.

Det riksomfattande digitala registret och den riksomfattande digitala dataplattformen för den byggda miljön förutsätter att en informationsmodell eller uppgifter om ett byggnadsobjekts projektbeskrivningar lämnas i maskinläsbar form. Med hjälp av en informationsmodell eller maskinläsbara uppgifter kan man också tillgodose de informationsbehov som hänför sig till byggnadsobjektets livscykel och som säkerställer dokumenteringen av underhållet och reparationer under byggnadens livstid.

Uppgifter om byggplatsens grundläggnings- och grundbottenförhållanden utgör en viktig utgångspunkt för projekteringen av en byggnad. De förändringar i väderleksförhållandena som klimatförändringen medför accentuerar ytterligare behovet av att noggrant utreda vilka åtgärder som behövs för att byggnadens grund ska genomföras på ett hållbart sätt och även med beaktande av de riskfyllda omständigheter byggplatsen eventuellt medför.

En energiutredning är ett viktigt sätt att visa att de krav på energiprestanda som förutsätts i bestämmelserna uppfylls. När det enligt lagen om energicertifikat för byggnader (50/2013) behövs ett energicertifikat, ska det också visas upp när bygglov söks. Endast ett energicertifikat som undertecknats elektroniskt i det register över energicertifikat som förs av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet är giltigt. Energiutredningen, inklusive energicertifikatet, ska uppdateras innan byggnaden tas i bruk, om de planer som energiutredningen i tillståndsskedet baserade sig på har ändrats.

I klimatdeklarationen rapporteras koldioxidfotavtrycket och koldioxidhandavtrycket från en ny byggnad eller en byggnad som genomgår en större renovering som förutsätter bygglov. Klimatdeklarationen hänför sig till det nya väsentliga tekniska kravet på en byggnads koldioxidsnålhet.

Vid ansökan om bygglov ska det visas att minimikraven på koldioxidsnålhet uppfylls. Koldioxidsnålheten ska i enlighet med den föreslagna förordningen om klimatdeklaration av byggnader rapporteras med tillämpning av en metod för bedömning av koldioxidsnålhet som anges närmare i förslaget till förordning. Beräkningen ska omfatta byggnadens livscykel eller i fråga om en byggnad som genomgår en större renovering faserna i byggnadens livscykel under och efter renoveringen på åtgärdsområdet.

En utredning om byggplatsens hygieniska förhållanden och höjdläge en förutsättning för att byggnaden ska kunna projekteras och genomföras så att fuktskador undviks. Uppgifter om byggplatsen behövs också vid planeringen av den fuktsäkerhetsbeskrivning för byggprojektet som föreskrifterna förutsätter.

Vid reparationsbyggnad är det viktigt att i ett tillräckligt tidigt skede utreda byggnadens skick så att planeringen av reparationsarbetet baserar sig på faktiska uppgifter om utgångsläget. Det är vanligt att det i mer krävande reparationsprojekt under arbetets gång uppdragas omständigheter som inte alla har kunnat förutses. Detta minskar dock inte vikten av att på förhand utreda en byggnads skick. Ju noggrannare man känner till uppgifterna på förhand, desto bättre kan man bland annat förutse detaljerna i reparationsprojektet och även kostnaderna.

I ansökan om bygglov behövs en utredning om att den som ansöker om tillstånd besitter byggplatsen i sin helhet. Syftet med detta är att undvika utmanande juridiska situationer som kan uppkomma på grund av oklara ägarförhållanden. Besittning av en byggplats är vanligen en klar och entydig fråga, men kan ibland orsaka också utmanande situationer. Som ett exempel på besittning av hela byggplatsen kan nämnas högsta förvaltningsdomstolens årsboksavgörande HFD 2011:84. Med beaktande av ett byggprojekts komplexitet behövs det en bestämmelse som gör det möjligt att från fall till fall förutsätta också andra väsentliga utredningar som behövs för att tillståndsansökan ska kunna avgöras än de som nämns särskilt i paragrafen.

I likhet med den gällande lagen innehåller paragrafens sista moment ett bemyndigande för miljöministeriet att utfärda förordning om precisering av innehållet i och utformningen av huvudritningar och utredningar.

224 §. Hörande och information om bygglov. I paragrafen föreskrivs det om hörande och information om bygglov. Bestämmelsen gäller situationer där det fattas beslut om det placerings-tillstånd som ingår i bygglov eller om både placerings- och genomförandetillstånd genom ett och samma beslut inom detaljplaneområden samt inom sådana områden utanför detaljplaneområden på vilka bestämmelserna om områden där särskild prövning behövs inte tillämpas. Det föreslås att bestämmelser om hörande och information om bygglov på områden där särskild prövning behövs ska finnas i 225 §.

Hörandet och informerandet gäller grannarna, om inte detta med beaktande av byggprojektets ringa betydelse eller läge eller planens innehåll är uppenbart onödigt med tanke på grannens intresse.

I 2 mom. föreskrivs det om hörande om en tillståndsansökan som lagen om förfarandet vid miljökonsekvensbedömning tillämpas på. Lagen om förfarandet vid miljökonsekvensbedömning förutsätter ett mer omfattande hörande, så i dessa fall ska också kommunmedlemmarna och intressenterna ges tillfälle att framföra sina åsikter om ansökan.

Om beslut om placeringstillstånd och beslut om genomförandetillstånd fattas separat, behöver grannarna höras på nytt om genomförandetillståndet endast om den planeringslösning som föreslås i genomförandetillståndet avviker från den som presenterades i samband med ansökan

om placeringstillstånd på ett sätt som inverkar på grannens möjligheter att använda sin egen byggplats eller om det har lagts fram sådan information om byggnadens form, dimensionering, fasader eller de konsekvenser som användningen av byggnaden medför för grannarna som inte stod till buds vid ansökan om placeringstillstånd. Ett sådant förfarande kan komma i fråga närmast utanför detaljplaneområden, där det i placeringstillståndsfasen ännu inte alltid finns några mer detaljerade uppgifter om byggnadens form, dimensionering eller fasader eller i situationer där användningen av byggnaden ändras på ett sätt som har externa effekter t.ex. på grund av ökad trafik.

Det föreslås att det ska vara kommunens uppgift att meddela om anhängiggörandet och att höra grannarna. Kommunen behöver dock inte ordna ett hörande, om sökanden har lämnat in en tillräckligt specificerad utredning om att grannarna har hörts. Genom förordning föreskrivs det närmare om hurdana uppgifter om hörande av grannar sökanden ska lämna in.

Till paragrafen fogas en mer omfattande skyldighet som anknyter till MKB-direktivet att ge kommunmedlemmar och intressenter tillfälle att framföra sina åsikter om en ansökan om bygglov, i de begränsade fall där en obligatorisk miljökonsekvensbedömning enligt MKB-lagen ska göras av en byggnad som kräver tillstånd.

Begreppet granne förblir detsamma som i den gällande lagen. Detta gäller också kvarter med en gällande tredimensionell tomtindelning.

Skyldigheten för den som ansöker om tillstånd att på byggplatsen informera om att en tillståndsansökan är anhängig förblir densamma som i den gällande lagen.

225 §. Hörande och information om undantagslov och tillstånd för miljöåtgärder samt om bygglov på vilka bestämmelserna om områden där särskild prövning behövs tillämpas. I paragrafen föreslås bestämmelser om hörande och information om undantagslov och tillstånd för miljöåtgärder samt om bygglov på vilka bestämmelserna om områden där särskild prövning behövs tillämpas. Bestämmelsen motsvarar i fråga om hörandets omfattning den bestämmelse om förfarandet som hänför sig till det nuvarande undantagsbeslutet och som iakttas också i avgöranden som gäller planeringsbehov. I övrigt ska vid hörande och information iakttas samma principer som i 224 § föreskrivs för bygglov.

I fråga om tillstånd för miljöåtgärder utvidgas skyldigheten att höra grannarna något, eftersom hörandet utöver grannar också ska gälla dem vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av projektet. Med beaktande av konsekvenserna av tillstånd för miljöåtgärder är det motiverat att i fråga om hörande och information om dem iakttas likadana bestämmelser som i fråga om undantagslov och sådana bygglov på vilka bestämmelserna om områden där särskild prövning behövs tillämpas.

226 §. Hörande om rivningslov. Vid hörandet om rivningslov ska på samma sätt som för närvarande iakttas samma principer som i fråga om bygglov. Inte heller i fråga om dessa behöver kommunen ordna ett hörande, om sökanden har lämnat in en tillräcklig utredning om att grannarna har hörts.

227 §. Utlåtande om rivningslov och tillstånd för miljöåtgärder samt om placeringstillstånd. Paragrafen gäller begäran om utlåtande om rivningslov och tillstånd för miljöåtgärder samt om placeringstillstånd som behandlas separat eller tillsammans med genomförandetillståndet. I 228 § föreslås bestämmelser om begäran om utlåtande om placeringstillstånd på vilka bestämmelserna om områden där särskild prövning behövs tillämpas. Det föreslås inte någon skyldighet

att begära utlåtande om genomförandetillstånd som behandlas separat. Om genomförandetillståndet gäller renovering av en byggnad som är skyddad enligt en plan eller med stöd av lag, har skyldigheten att begära utlåtande av museimyndigheten oftast konstaterats i planbestämmelsen eller skyddsbeslutet.

Skyldigheten att begära utlåtande av närings-, trafik- och miljöcentralen förblir densamma som i den gällande lagen.

Som en ny skyldighet föreskrivs i paragrafen om de situationer där ett utlåtande av museimyndigheten ska begäras om rivningslov och tillstånd för miljöåtgärder samt om placeringstillstånd. Skyldigheten att begära utlåtande gäller objekt och områden som omfattas av byggnadsskydd med stöd av en plan, lagen om skyddande av byggnadsarvet (498/2010), förordningen om skydd för staten tillhöriga byggnader (480/1985), kyrkolagen (1054/1993) eller lagen om ortodoxa kyrkan (985/2006) eller som ingår i den världsarvsförteckning som avses i konventionen om skydd för världens kultur- och naturarv (FördrS 19/1987). Dessutom gäller skyldigheten objekt och områden där beviljandet av tillstånd kan inverka på en fast fornlämning som fredats genom lagen om fornminnen. Utlåtande ska också begäras om objekt och områden som vid inventeringar som gjorts av myndigheter har konstaterats vara nationellt värdefulla landskapsområden, byggda kulturmiljöer av riksintresse och nationellt betydelsefulla arkeologiska objekt. Utlåtande behövs dock inte i fråga om dessa inventerade objekt och områden såvitt det finns en tillräckligt detaljerad plan för området där de värden som tagits upp i inventeringen har beaktats. Begäran om utlåtande kan dock i ett sådant fall ändå krävas enligt planbestämmelsen. Bestämmelsen förtydligar beaktandet av objekt och områden som anknyter till kulturmiljön i tillståndspraxis och gör bättre än för närvarande museimyndigheternas sakkunskap tillgänglig för tillståndsmyndigheterna.

Med museimyndighet avses Museiverket samt ett sådant museum med regionalt ansvar som avses i 7 § 1 mom. 2 punkten i museilagen oberoende av om museet med regionalt ansvar drivs av en kommun eller någon annan sammanslutning. I praktiken ska utlåtande begäras av Museiverket om ärenden enligt 1 punkten, när byggnaden är skyddad med stöd av en speciallag, samt om ärenden enligt 2 punkten. Utlåtanden om övriga frågor begärs av museet med regionalt ansvar, som vid behov samarbetar med Museiverket.

Utlåtande ska också begäras av grannkommunen, om tillståndet inverkar avsevärt på grannkommunens områdesanvändning. Detta behövs dock inte i situationer där det för området har utarbetats en detaljplan eller en sådan generalplan som kan användas direkt som grund för bygglovet, eftersom det i samband med utarbetandet av planerna förutsätts att grannkommunen hörs och planerna tillräckligt detaljerat behandlar principerna för det framtida byggandet.

Det föreslås att tiden för givande av utlåtande förkortas från tre månader till en månad. Detta bidrar till att projekten framskrider smidigare.

228 §. *Utlåtande om undantagslov samt om placeringstillstånd på vilka bestämmelserna om områden där särskild prövning behövs tillämpas.* Paragrafen gäller begäran om utlåtande om undantagslov samt om placeringstillstånd på vilka bestämmelserna om områden där särskild prövning behövs tillämpas.

Skyldigheten att begära utlåtande av närings-, trafik- och miljöcentralen preciseras så att den också ska gälla situationer där tillståndsansökan gäller ett med tanke på skyddet av kulturarvet betydande område eller objekt som sannolikt är viktigt på ett mer omfattande sätt än bara i fråga om miljöskyddet och byggnadsskyddet. Utlåtande behövs också i situationer där det är fråga

om ett med tanke på rekreationsbehoven betydande område eller objekt eller statens transportnät. Dessa omfattar också de områden som behandlas i landskapsplanen och som är viktiga med tanke på rekreation, skydd och trafiknätet.

Museimyndighetens utlåtande ska begäras i samma situationer som i samband med rivningslov och tillstånd för miljöåtgärder samt andra placeringstillstånd. Utlåtande ska dock alltid begäras oberoende av planläggningssituationen, eftersom avvikelser oftast gäller avvikelse från planen och placeringstillstånden i situationer där bestämmelserna om områden där särskild prövning behövs tillämpas gäller områden utanför detaljplaneområdena och de generalplaneområden som ligger till grund för byggnadstillståndet.

Med museimyndighet avses Museiverket samt ett sådant museum med regionalt ansvar som avses i 7 § 1 mom. 2 punkten i museilagen oberoende av om museet med regionalt ansvar drivs av en kommun eller någon annan sammanslutning. I praktiken ska utlåtande begäras av Museiverket om ärenden enligt 1 punkten, när byggnaden är skyddad med stöd av en speciallag, samt om ärenden enligt 2 punkten. Utlåtanden om övriga frågor begärs av museet med regionalt ansvar, som vid behov samarbetar med Museiverket.

Utlåtande av andra statliga myndigheter och landskapsförbund ska på samma sätt som för närvarande begäras, om tillståndsansökan i avsevärd mån gäller deras verksamhetsområde.

Utlåtandet ska precis som för närvarande ges inom en månad från det att begäran om utlåtande har tagits emot.

229 §. *Behandling av ansökan om bygglov.* Godkännandet av huvudritningarna utgör kärnan i beslutet om bygglov, utan att glömma rådgivning för den som påbörjar ett byggprojekt innan tillståndet anhängiggörs. Kommunen beslutar själv i sin förvaltningsstadga vilken myndighet som utövar beslutanderätt i tillståndsärenden av olika slag. Digitaliseringen och det riksomfattande registret förutsätter att man i samband med beslutsfattandet godkänner de huvudsakliga uppgifterna om informationsmodellen för byggnadsobjektet eller uppgifter i maskinläsbar form.

För den som ansöker om tillstånd är det viktigt med ett servicelöfte om behandlingen av ansökan. Därför ingår i paragrafen en hänvisning till 23 § i förvaltningslagen, och enligt den paragrafen ska ett ärende behandlas utan ogrundat dröjsmål. En myndighet ska på en parts begäran också ge en uppskattning om när ett beslut kommer att ges samt svara på förfrågningar om hur behandlingen framskrider.

Den verksamhet som utövas i en byggnad kan förutsätta miljö tillstånd enligt miljöskyddslagen (527/2014) eller ett myndighetsbeslut i ett anmälningsärende. Bygglov och miljö tillstånd är innehållsmässigt självständiga och förutsättningarna för beviljande av dem är oberoende av varandra. Lagen om samordning av vissa miljörelaterade tillståndsförfaranden (764/2019) gäller enbart förfarandena och ingriper inte i de olika tillståndsmyndigheternas behörighet. De behöriga myndigheterna meddelar sina beslut samtidigt. Sökanden ska själv begära samordning av tillståndsförfarandena. Målet är att myndigheterna ska samarbeta så att motstridiga tillståndsbestämmelser kan undvikas. Paragrafens bestämmelse om uppskjutande av bygglov till dess miljö tillståndet är avgjort motsvarar den gällande regleringen. Det är motiverat att skjuta upp ett ärende som gäller bygglov i synnerhet när verksamhetens miljökonsekvenser kan påverkas redan i bygglovsskedet. Byggnadstillsynsmyndigheten har prövningsrätt i fråga om uppskjutande av ett ärende och uppskjutande är exceptionellt. Uppskjutande av bygglov innebär i regel inte ett överklagbart avgörande. Om en part kräver det ska myndigheten dock fatta ett skriftligt beslut om ett avgörande som ska skjutas upp. Behovet av att skjuta upp bygglovet påverkas också av den bestämmelse som utgör en förutsättning för att slutsyn ska kunna förrättas, enligt

vilken en förutsättning för slutsyn är ett lagakraftvunnet tillstånd enligt miljöskyddslagen, om ett sådant behövs för verksamhet i enlighet med byggnadens ändamål, eller ett beslut i ett anmälningsförfarande enligt miljöskyddslagen.

230 §. Lämnande av specialbeskrivningar. Beroende på byggnadsobjektets art och omfattning kan det behövas specialbeskrivningar. Specialbeskrivningar är inte en förutsättning för tillståndsbehandling och de omfattas inte heller av myndighetens inspektionsskyldighet. Specialbeskrivningar godkänns inte av myndigheten. Specialbeskrivningar är oftast konstruktionsplaner samt ventilationsplaner och planer för en fastighets vatten- och avloppsanordningar.

Det är viktigt att behövliga specialbeskrivningar utarbetas och lämnas till byggnadstillsynsmyndigheten i tid innan arbetsskedet i fråga påbörjas. Fördelen med specialbeskrivningar är osäker, om de utarbetas i ett så sent skede att de inte kan utnyttjas vid genomförandet av det arbetsskede som anges i respektive specialbeskrivning. Det har förekommit brister till denna del. Paragrafens 1 mom. innehåller ett omnämnande som accentuerar tajmningen av specialbeskrivningen. I paragrafen föreskrivs det också att den som påbörjar ett byggprojekt eller huvudprojekteraren ska se till att specialbeskrivningarna lämnas in i rätt tid. I överensstämmelse med huvudritningarna ska specialbeskrivningarna utarbetas i form av en informationsmodell eller annars i maskinläsbar form. Tanken är att endast en sådan specialbeskrivning som också annars utarbetas för genomförande av arbetsskedet ska lämnas till byggnadstillsynsmyndigheten.

Paragrafens 2 mom. ger byggnadstillsynsmyndigheten möjlighet att konstatera att någon specialbeskrivning inte behöver lämnas in. En sådan situation kan uppkomma om projektet är okomplicerat eller om det i bygglovets har bestämts att en specialbeskrivning ska lämnas in, och det när byggnadsarbetet framskrider framgår att man genom en specialbeskrivning inte längre får någon information som är relevant med tanke på ett lyckat byggnadsarbete och ett gott slutresultat. Trots att sådana situationer är sällsynta är det skäl att i lagen nämna saken på grund av flexibilitet och undvikande av onödiga projekteringskostnader.

Det är inte skäl att på lagnivå föreskriva närmare om innehållet i och utformningen av specialbeskrivningen och den motsvarande informationsmodellen och uppgifterna i maskinläsbar form. Paragrafens 3 mom. innehåller i likhet med den gällande lagen ett bemyndigande för miljöministeriet att utfärda förordning om detta.

231 §. Kungörelseförfarande. Lagen om offentliga kungörelser (34/1925) upphävdes vid ingången av 2020. Bestämmelser om förfarandet vid offentlig kungörelse har fogats till förvaltningslagen. I samband med den ändring som gällde offentliga kungörelser ändrades flera bestämmelser som hör till miljöministeriets förvaltningsområde, med undantag för markanvändnings- och bygglagen. Utgångspunkten i den nya 62 a § i förvaltningslagen är att kungörelsen och den handling som kungörs publiceras på myndighetens webbplats i det allmänna datanätet. Vid behov ska kungörelsen också publiceras i en tidning som utkommer i det område som påverkas av ärendet eller på något annat sätt som myndigheten beslutar.

I tillståndsärenden enligt markanvändnings- och bygglagen sker anmälan om tillståndsbeslut genom ett anslagsförfarande. Tillståndsbeslutet meddelas efter anslaget och den som saken gäller anses ha fått del av beslutet när det meddelades. Information om meddelande av ett beslut som meddelas efter anslag ska ges på anslagstavlan hos den myndighet som fattat beslutet före den dag beslutet meddelas. Den som saken gäller anses ha fått kännedom om beslutet då det har meddelats. En besvärstid som beräknas exakt gör det lättare för både tillståndssökanden och myndigheten att fastställa när tillståndsbeslutet vinner laga kraft.

Också i förvaltningslagens bestämmelser om offentliga kungörelser bestäms det exakt när besvärstiden börjar. Enligt 62 a § i förvaltningslagen anses delfåendet av en handling ha skett den sjunde dagen efter publiceringstidpunkten för kungörelsen. Riksdagens miljöutskott ansåg ändringen vara positiv för ändringssökandenas del (MiUB 3/2019 rd). När man bland annat i tillståndsärenden enligt marktäktslagen har övergått från ett anslagsförfarande till offentlig kungörelse enligt förvaltningslagen, har besvärstiden förlängts med en vecka.

Förvaltningslagens 62 a § fogades till lagen 2019 (432/2019). Enligt detaljmotiveringen till regeringens proposition RP 239/2018 rd är utgångspunkten för regleringen att på myndighetens webbplats publiceras alltid även den handling som kungörs vid sidan av kungörelsen.

I samband med ändringen av lagstiftningen om offentliga kungörelser har bland annat miljöministeriet lyft fram att avsikten är att de anslagsbestämmelser som finns i markanvändnings- och bygglagen och markanvändnings- och byggförordningen ska bedömas som en del av totalreformen av markanvändnings- och bygglagen.

Anslagsförfarandet i tillståndsärenden som avser byggande har varit i bruk i årtionden och har i huvudsak visat sig fungera bra. Problem har närmast uppkommit när myndighetens anslagsstavla till exempel under semestertider har varit otillgänglig för allmänheten. I praktiken meddelas tillståndsbeslut nuförtiden utöver på en fysisk anslagstavla också på kommunens webbplats, som är tillgänglig även under andra tider än under tjänstetid. Meddelande på nätet ersätter dock juridiskt sett inte anslagsförfarandet och den anslagstavla som används vid det.

Meddelande om tillståndsbeslut om byggande med hjälp av anslag har blivit ett undantag från den gällande huvudregeln, när man i övrigt allmänt har övergått till att iakttä bestämmelserna i 10 kap. i förvaltningslagen i det förfarande som iakttas vid delgivning. Med tanke på detta är det motiverat att man också i alla tillstånd som hänförs till byggande övergår till att iakttä kungörelseförfarandet enligt förvaltningslagen.

Ändringen innebär att tidsfristen för begäran om omprövning och besvärstiden förlängs med en vecka. För den som påbörjar ett byggprojekt är detta en nackdel och kan medföra merkostnader. Största delen av tillståndsbesluten fattas genom beslut av en tjänsteinnehavare, varvid omprövning av besluten har först begärts hos förtroendeorgan. Tidsfristen för begäran om omprövning har varit 14 dagar. Ett beslut av ett förtroendeorgan får överklagas genom besvär i förvaltningsdomstol, varvid besvärstiden är 30 dagar. Plan- och bygglagen skulle inte innehålla rättelseyrkandeförfarande. Övergången till ett kungörelseförfarande ökar sannolikt behovet av rätt att påbörja förberedande arbeten inför byggnadsarbete innan beslutet har vunnit laga kraft. Rätten att påbörja arbeten utnyttjas för att undvika onödiga kostnader som orsakas av väntande. Det har framförts uppskattningar om att en fördröjning av tillståndsbeslutet med 3–4 dagar från den överenskomna och utlovade tidtabellen medför en extra kostnad på 15 miljoner euro för byggbranschen på årsnivå. I stora byggprojekt kan också en veckas fördröjning kosta hundratusentals euro. En ansökan om rätt att påbörja arbeten förutsätter också i någon mån myndighetsarbete, i synnerhet om ansökan görs separat och inte som en del av den egentliga tillståndsansökan.

Bestämmelser om kommunala tillkännagivanden finns i 108 § i kommunallagen (410/2015). Enligt den paragrafen ska kommunala tillkännagivanden göras kända genom att de offentliggörs i det allmänna datanätet, om inte något annat följer av sekretessbestämmelserna, samt vid behov på något annat sätt som kommunen har fattat beslut om. Ett tillkännagivande ska finnas i det allmänna datanätet 14 dygn, om inte något annat följer av sakens natur. De personuppgifter som ingår i tillkännagivandet ska avlägsnas från datanätet när den ovannämnda tiden går ut.

Sökanden samt de myndigheter som anges i förordning och de som i samband med ärendets behandling har anhållit om att bli informerade om att tillstånd beviljats ska utan dröjsmål informeras om detta. Det är förenligt med god förvaltning att också informera dem som till exempel av misstag har låtit bli att göra en begäran. Myndigheten har möjlighet att på tjänstens vägnar kontrollera en persons adress i det riksomfattande informationssystemet. Informationsskyldigheten gäller slutliga och överklagbara beslut. I praktiken sker informerandet till exempel per e-post eller annars med hjälp av elektroniska förfaranden. Till exempel via meddelandetjänsten Suomi.fi kan man vid behov skicka ett meddelande, varvid man undviker brevpост. I ett ärende som angår två eller flera parter gemensamt ska i enlighet med 56 § i förvaltningslagen delgivningen ske med den kontaktperson som har angivits i den gemensamma skrivelsen. Har en kontaktperson inte angivits sker delgivningen med den första undertecknaren av handlingen. Mottagaren ska underrätta övriga undertecknare om delgivningen.

232 §. Produktionsmodell för byggnadsobjekt. Det är normalt att det efter att tillstånd beviljats och när genomförandet av byggnadsobjektet inleds och pågår görs ändringar av olika grad jämfört med det beviljade tillståndet i enlighet med hur byggnadsarbetet framskrider. Ändringar kan göras förutom på en byggarbetsplats också till exempel i tillverkningen av byggnadselement och andra byggnadsdelar. Om de ändringar som görs är väsentliga eller inverkar på en grannfastighets ställning kan ett nytt tillståndsbeslut behövas. Merparten av ändringarna under byggnadsarbetets gång har dock så ringa konsekvenser att ändringarna inte separat behöver beviljas tillstånd genom ett överklagbart beslut. I större objekt utarbetas specialbeskrivningar ofta i takt med att byggandet av objektet framskrider, ibland rentav en våning åt gången.

För att ett uppdaterat digitalt register över den byggda miljön samt det datalager som behövs för användningen och underhållet av en byggnad ska kunna förverkligas, är det behövligt att dokumentera ett byggnadsobjekt exakt i den form i vilken det har genomförts. Det är fråga om att uppdatera projektbeskrivningarna och specialbeskrivningarna så att de motsvarar det genomförda byggnadsobjektet. I paragrafen kallas detta för produktionsmodellen för byggnadsobjektet. Bland sakkunniga har det engelska uttrycket "as built" använts, vilket alltså avser samma sak.

Det föreslås att den huvudansvariga genomföraren ska vara skyldig att se till att planerna i form av projekteringsmodeller eller annars i maskinläsbar form, oavsett om de är projektbeskrivningar eller specialbeskrivningar, uppdateras till en produktionsmodell. Uttrycket den huvudansvariga genomföraren ska i detta sammanhang tolkas i vid bemärkelse så att det täcker den huvudsakliga konkreta genomföraren av arbetet i projekt av olika omfattning. I små nybyggnadsobjekt och vid reparationer och ändringar av olika omfattning finns det inte nödvändigtvis någon egentlig namngiven huvudansvarig genomförare. Också i dessa situationer är det i allmänhet lätt att sluta sig till vilken aktör som kan jämföras med den huvudansvariga genomföraren som avses i bestämmelsen. Till exempel i en situation där ett huspaket snabbt uppförs på byggplatsen ska en ansvarig arbetsledare finnas på plats som kan se till att uppgifterna om händelserna på byggplatsen förmedlas till byggprojekteraren eller specialprojekteraren, som antecknar dem i produktionsmodellen. Den huvudansvariga genomföraren är skyldig att underrätta projekteraren om de ändringar som gjorts för att projekteraren ska kunna uppdatera produktionsmodellen så att den motsvarar byggnadsarbetet på byggplatsen och svara för att planen är korrekt. Det kan inte antas att alla små och medelstora företag på sina lönelistor har personer som kan uppdatera byggnadsarbetet på byggplatsen till en produktionsmodell, utan då ska uppgifterna från byggplatsen meddelas till exempel projekteraren som uppdaterar uppgifterna. Det väsentliga är att uppdateringsarbetet utförs och att produktionsmodellen motsvarar byggnadsarbetet på byggplatsen. Skyldigheten för den huvudansvariga genomföraren är till sin natur en ombesörjningsskyldighet. Det huvudsakliga sättet att fullgöra ombesörjningsskyldigheten är att ta in en informationsmodellskyldighet i projekteringsavtalen.

När man övergår till att granska en byggnads hela livscykel och större och mindre reparationer och ändringar under den, är det naturligt att ansvaret för att produktionsmodellen eller uppgifterna i maskinläsbar form hålls uppdaterade åläggs ägaren till ett byggnadsobjekt. Ägaren har det största intresset av sin egendom och ansvarar också för en byggnads allmänna skick. Byggnadstillsynsmyndigheten har inte till uppgift att övervaka sådana reparationer och ändringar som inte förutsätter tillstånd. Även om underlåtelse av informationsskyldigheten inte har sanktionerats, har byggnadens ägare intresse av att se till att uppgifterna i produktionsmodellen för byggnadsobjektet är uppdaterade, eftersom detta kan inverka på byggnadsobjektets eventuella återförsäljningsvärde.

233 §. Tillgång till uppgifter om myndighetssyn av byggnadsobjekt i datasystemet för den byggda miljön. Bestämmelsen är helt ny och hänför sig till skapandet och förvaltningen av ett riksomfattande digitalt register över den byggda miljön.

Bestämmelser om de uppgifter om fastigheter och byggnader som ska registreras i befolkningsdatasystemet finns i lagen om befolkningsdatasystemet och de certifikattjänster som tillhandahålls av Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata (661/2009). De kommunala myndigheterna är skyldiga att lämna dessa uppgifter på det sätt som närmare föreskrivs i den lagen och i statsrådets förordning om befolkningsdatasystemet (128/2010), som utfärdats med stöd av den. Uppgifterna ska anmälas minst en gång i månaden. Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata ska lämna Lantmäteriverket eller kommunen de uppgifter som behövs för att den byggnadsbeteckning som baserar sig på fastighetsbeteckningen ska kunna ges.

I fortsättningen ska uppgifterna förmedlas i maskinläsbar form så att uppgifterna via gränssnitt finns tillgängliga för andra myndigheter. En del kommuner gör det redan. De uppgifter som ska anmälas utvidgas något jämfört med nuläget. De uppgifter om byggprojekt som registreras i befolkningsdatasystemet är enligt de gällande bestämmelserna bland annat dagen för beviljande av bygglov, den dag bygglovet förfaller och den dag den beviljade förlängningen av bygglovet löper ut samt dagen för inledande av byggnadsarbete och slutförande av byggprojekt. Enligt den föreslagna bestämmelsen ska uppgifter förmedlas om anmälan om påbörjande av byggnadsarbete, det inledande mötet, grundbottenssynen, lägessynen, konstruktionssynen, värme-, vatten- och ventilationssynen, den partiella slutsynen och slutsynen. Tillgången till uppgifter om myndighetssyn i datasystemet för den byggda miljön är motiverad och underlättar myndigheternas verksamhet samt möjliggör i enskilda fall också samarbete och kontakter mellan myndigheterna.

Byggnadsarbetet anses ha påbörjats när arbetena med gjutningen av grunden till en byggnad eller monteringen av byggnadsdelar som hör till grunden har påbörjats. Anmälan om påbörjande av byggnadsarbete eller hållande av det inledande mötet har inte i sig ännu inneburit att byggnadsarbetena påbörjats, utan en förutsättning har varit konkreta byggåtgärder, närmast en lägesyn (HFD 2019:78).

Paragrafens 2 mom. innehåller ett bemyndigande för miljöministeriet att genom förordning utfärda närmare bestämmelser om innehållet i de uppgifter som ska lämnas om myndighetssyner och om uppgifterna i maskinläsbar form.

234 §. Tillgång till uppgifter om byggnadsobjekt i datasystemet för den byggda miljön. Den föreslagna bestämmelsen är en konsekvent följd av kravet på att skapa ett digitalt datasystem för och ett register över den byggda miljön. För att registret ska fungera förutsätts det att den som påbörjar ett byggprojekt lämnar alla tillståndsbeslut, därmed anslutna projekteringsmodeller, produktionsmodeller och övriga uppgifter till datasystemet i interoperabel och maskinläsbar form. Kommunerna ska se till att skyldigheten att lämna uppgifter fullgörs. För att alla

kommuner ska kunna fullgöra skyldigheten behövs det utbildning och stöd också från statens sida.

I 15 § i lagen om befolkningsdatasystemet och de certifikattjänster som tillhandahålls av Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata finns det bestämmelser om byggnadsuppgifter som registreras i systemet och i 16 § bestämmelser om lägenhets- och lokaluppgifter som registreras i systemet. Närmare bestämmelser om de uppgifter som ska registreras finns i statsrådets förordning om befolkningsdatasystemet (128/2010). En del av uppgifterna överförs automatiskt till systemet till exempel i samband med ett fastighetsköp. Även uppgifter om en byggnadsanslutning till vatten-, avlopps-, gas-, el- och kabelnätet i området överförs, eller borde åtminstone överföras, till systemet av de berörda nättaktörerna. Däremot överförs uppgifter om en byggnads och lägenhets användning inte nödvändigtvis av sig själva. Till denna del behöver det föreskrivas om en skyldighet enligt vilken ägaren till ett byggnadsobjekt till datasystemet i fråga ska lämna de uppgifter som enligt lag ska hållas uppdaterade. Ägaren kan naturligtvis bemyndiga till exempel innehavaren av eller disponenten för ett byggnadsobjekt att lämna dessa uppgifter via tjänsten Suomi.fi – fullmakter. Ägaren till ett byggnadsobjekt kan till datasystemet frivilligt anmäla också sådana bygg- och reparationsåtgärder samt sådana ändringar av byggnadsobjektet som enligt lagen inte förutsätter ansökan om bygglov. Uppgifterna ska i alla situationer lämnas i interoperabel och maskinläsbar form. Byggnadstillsynsmyndigheten övervakar inte att denna informationsskyldighet fullgörs. De uppgifter om byggnader och byggprojekt som ska registreras i befolkningsdatasystemet är enligt 24 och 25 § i förordning 128/2010 bland annat byggnadens användningssituation och byggnadens huvudsakliga uppvärmningssätt och energikälla. Största delen av de uppgifter som i nuläget registreras i befolkningsdatasystemet är kopplade till tillståndspliktiga projekt. Eftersom avsikten är att i den nya lagen lindra tillståndsplikten, överförs en del av de uppgifter som i nuläget ska registreras inte automatiskt till datasystemet.

I paragrafens 3 mom. finns ett bemyndigande för miljöministeriet att genom förordning utfärda närmare bestämmelser om de uppgifter som avses ovan samt om att informationsmodeller och uppgifter ska lämnas i interoperabel och maskinläsbar form. När ägaren till en byggnad är en enskild person har denna i allmänhet inte möjlighet att öppna ett tekniskt gränssnitt direkt i datasystemet för den byggda miljön. För detta ändamål bör det för anmälan av uppgifter tillhandahållas en tjänst där uppgifterna ska anmälas. Den tjänst som tillhandahålls ska uppfylla kravet på interoperabel och maskinläsbar form.

235 §. *Energiprojekt av gemensamt intresse inom Europeiska unionen.* Paragrafen motsvarar 130 a § i markanvändnings- och bygglagen. I paragrafen fastställs det att om ett byggnadsobjekt behöver ett sådant i 208 § i denna lag avsett bygglov eller ett i 219 § avsett undantagslov som förutsätts för energiprojekt av gemensamt intresse enligt förordningen om energiinfrastrukturer, ska på behandlingen även tillämpas förordningen om energiinfrastrukturer och lagen om tillståndsförfarandet för energiprojekt av gemensamt intresse inom Europeiska unionen.

236 §. *Miljökonsekvensbedömning.* Paragrafen motsvarar 132 § i markanvändnings- och bygglagen. När beslutsförfarandet är kopplat till ett förfarande vid miljökonsekvensbedömning, är skyldigheten att informera om att behandlingen har inletts och om hörande mer omfattande än vanligt. Det ska då informeras på internet om att behandlingen av ansökan har inletts. Närmare bestämmelser om informationen ska utfärdas genom förordning, och ett bemyndigande finns i 3 mom. I enlighet med skyldigheterna i artikel 6 i MKB-direktivet ska de myndigheter som på grund av sitt särskilda miljöansvar eller sin lokala och regionala behörighet kan antas bli berörda av ett projekt ges möjlighet att yttra sig över ansökan om tillstånd. Medlemsstaterna kan utse dessa myndigheter. I förfarandet med bygglov ska det föreskrivas att närings-, trafik- och miljöcentralen är en sådan myndighet som ger utlåtande och som företräder miljöskyddets intressen

och är verksam regionalt. Eftersom kommunens byggnadstillsynsmyndighet själv är en lokal myndighet och utgör en del av kommunens organisation, föreskrivs det inte för lokala myndigheter någon separat skyldighet att ge utlåtanden. Dessutom kan myndigheten vid behov i enlighet med förvaltningslagen inhämta utlåtanden av andra myndigheter, om utredningen av ärendet kräver det. I momentet föreskrivs det också med tanke på genomförandet av artikel 9 i MKB-direktivet om att myndigheten ska göra ett sammandrag av de begärda utlåtandena och resultaten av hörandet, och om att sammandraget ska vara tillgängligt samtidigt som beslutet meddelas och anslås. I praktiken kan ett sådant sammandrag antingen skrivas in i själva beslutet eller i en bilaga till det eller göras som ett separat dokument som hålls framlagt samtidigt med beslutet.

I 2 mom. finns en informativ hänvisning till de ärenden som det föreskrivs om i MKB-lagen och som har en koppling till beslutsförfarandet och ska beaktas i beslutsfattandet också enligt denna lag. Dessa ärenden är bland annat sökandens skyldighet att foga MKB-handlingar till tillståndsansökan och tillståndsmyndighetens skyldighet att se till att kontaktmyndighetens motiverade slutsats är uppdaterad. Myndigheten ska tillämpa 4 kap. i MKB-lagen vid sidan av markanvändnings- och bygglagen när den avgör ett ärende som gäller bygglov eller godkänner någon annan åtgärd som gäller byggande. Bestämmelserna gäller endast projekt som omfattas av ett MKB-förfarande, det vill säga de tillämpas endast om byggandet eller en annan åtgärd som kräver tillstånd eller myndighetsgodkännande samtidigt är ett projekt som omfattas av bedömningskyldigheten enligt MKB-lagen.

Paragrafens 3 mom. gäller gränsöverskridande miljökonsekvenser och innehåller en informativ hänvisning till 29 a § i MKB-lagen. Tillståndsmyndigheten ska enligt 29 a § i MKB-lagen sända en tillståndsansökan som gäller ett i 28 § i den lagen avsett projekt samt översättningar av de väsentliga delarna av ansökan till miljöministeriet när en medlemsstat i Europeiska unionen har deltagit i förfarandet vid miljökonsekvensbedömning. Skyldigheten att lämna in tillståndsansökan baserar sig på MKB-direktivet, och därför gäller skyldigheten endast en medlemsstat i Europeiska unionen. Väsentliga delar av tillståndsansökan kan anses vara åtminstone de delar på basis av vilka myndigheterna i den andra staten och de vars omständigheter eller intressen projektet kan påverka kan identifiera vilka slags gränsöverskridande betydande skadliga miljökonsekvenser ett projekt kan ha och hur de kommentarer som staten lämnat i samband med MKB-förfarandet har beaktats. Miljöministeriet ska vidarebefordra ansökan till medlemsstaten.

Dessutom ska tillståndsmyndigheten sända tillståndsbeslutet och översättningar av de väsentliga delarna av beslutet till miljöministeriet så att det i enlighet med det förfarande som avses i 29 a § i MKB-lagen kan sända beslutet och översättningarna till den andra stat som har deltagit i förfarandet vid miljökonsekvensbedömning. Skyldigheten att lämna in tillståndsbeslutet gäller alla stater som deltagit i MKB-förfarandet, också stater utanför Europeiska unionen, eftersom skyldigheten att sända tillståndsbeslutet till en annan stat baserar sig på både MKB-direktivet och FN:s/ECE:s konvention om miljökonsekvensbeskrivningar i ett gränsöverskridande sammanhang, den så kallade Esbokonventionen (E/ECE/1259, Convention on Environmental Impact Assessment in a Transboundary Context). De väsentliga delarna av tillståndsbeslutet kan anses vara åtminstone de delar på basis av vilka myndigheterna i den andra staten och de vars omständigheter eller intressen projektet kan påverka kan identifiera hur miljökonsekvensbeskrivningen, den motiverade slutsatsen och det internationella hörandet har beaktats samt vilka åtgärder tillståndsbeslutet förutsätter för att undvika, förhindra, begränsa eller eliminera samt följa upp identifierade betydande skadliga gränsöverskridande miljökonsekvenser.

Bestämmelsen blir tillämplig när det är fråga om projekt som förutsätter bygglov och som sannolikt har betydande gränsöverskridande miljökonsekvenser, och ett internationellt förfarande enligt 5 kap. i MKB-lagen tillämpas på projektet.

237 §. Tillståndsbestämmelser. Paragrafen motsvarar 141 § i markanvändnings- och bygglagen. I denna lag föreskrivs det särskilt om lagenliga eller typiska tillståndsvillkor eller tillståndsbestämmelser i anslutning till ett beslut om bygglov. Enligt förslaget kan det i tillståndsbeslutet tas in behövliga bestämmelser. Bestämmelserna kan gälla bland annat byggnadsarbetet eller en åtgärd samt om begränsning av eventuella olägenheter till följd av dem. Formulerad på detta sätt har bestämmelsen en särskild betydelse i fråga om tillstånd för miljöåtgärder och rivningslov. Också bygglov kan förenas med bestämmelser som minskar olägenheterna av byggnadsarbete och som följer av annan lagstiftning.

238 §. Tillståndets giltighetstid. Paragrafen baserar sig på 143 § i markanvändnings- och bygglagen. Bestämmelserna om ett tillstånds giltighetstid och förlängning av tiden motsvarar principerna i den gällande lagstiftningen med vissa justeringar och preciseringar. Kravet på att byggnadsarbetet ska ha påbörjats inom tre år och kravet på att byggandet ska ha slutförts inom fem år från det att tillståndet vann laga kraft motsvarar den tidigare regleringen. När tidsfristen beräknas beaktas inte den tid då förbud mot äventyrande av byggnadsarbetet enligt 6 § i lagen om skyddande av byggnadsarbetet råder på området på grund av att ett ärende som gäller skyddande av en byggnad har inletts. Tillstånd för miljöåtgärder för trädfällning kan fortfarande beviljas för högst tio år för planmässig skogsvård.

239 §. Rätt att påbörja arbeten. Paragrafen motsvarar 144 § i markanvändnings- och bygglagen. Möjligheten enligt den gällande lagstiftningen att påbörja byggnadsarbete eller vidta en annan åtgärd utan att vänta på att ett tillstånd ska vinna laga kraft har varit en metod som använts allmänt för att påskynda byggandet. Tillståndsmyndigheten kan under vissa förutsättningar bevilja rätt att utföra ett byggnadsarbete eller vidta en annan åtgärd innan ett beslut har vunnit laga kraft. Beviljande av tillstånd att påbörja arbeten förutsätter grundad anledning samt att verkställigheten inte gör ändringssökandet onödigt. Utgångspunkten är att beslut om rätten att påbörja arbeten ska fattas i samband med det egentliga tillståndsbeslutet eller ett annat beslut. Fullföljdsdomstolen kan upphäva eller ändra ett förordnande om rätten att påbörja arbeten. Över ett beslut av förvaltningsdomstolen i ett ärende som gäller enbart verkställighet får besvär anföras hos högsta förvaltningsdomstolen endast i samband med huvudsaken. Rätt att påbörja arbeten kan under de förutsättningar som anges i 1 mom. beviljas också på separat ansökan som görs under besvärstidens gång eller inom 14 dagar efter besvärstidens utgång. För beslutsfattandet fastställs en tidsfrist på 30 dagar från besvärstidens utgång. På meddelande av beslut tillämpas vad som i lagens 231 § föreskrivs om meddelande om tillståndsbeslut. Förvaltningsdomstolen och de som sökt ändring ska också omedelbart underrättas om att rätt att påbörja arbeten beviljats. Den som anfört besvär över ett beslut i huvudsaken kan hos förvaltningsdomstolen yrka på ändring eller upphävande av ett avgörande som gäller tillstånd att påbörja arbeten utan att särskilt anföra besvär över det. Det förutsätts liksom i nuläget att sökanden ställer säkerhet. Skyldigheten att ställa säkerhet gäller inte staten, kommuner, samkommuner eller församlingar.

240 §. Tillstånds- och tillsynsavgift. Paragrafen baserar sig på 145 § i markanvändnings- och bygglagen. Den som ansöker om tillstånd eller vidtar en åtgärd är skyldig att för inspektions- och tillsynsuppgifter samt för andra uppgifter som ankommer på myndigheterna betala en avgift till kommunen. Grunderna för avgiften bestäms i en av kommunen godkänd taxa. Det kan bestämmas att avgiften ska tas ut redan på förhand. Om myndighetsåtgärden helt eller delvis inte blir vidtagen, ska avgiften betalas tillbaka på ansökan i den mån den saknar grund. Kommunernas byggnadstillsyn täcker relativt väl förvaltningskostnaderna.

Med beaktande av att byggnadstillsynen också är förenad med den styrning av och rådgivning om byggande som behövs i kommunen, ska avgiftsgrunderna enligt taxan även i fortsättningen

vara skäligen. Om inspektions- eller tillsynsuppgifterna föranleds av byggande utan tillstånd eller i strid med tillstånd eller av att tillståndssökanden eller den som är skyldig att vidta en åtgärd har försummat en uppgift som hör till honom eller henne, kan en förhöjd avgift tas ut med beaktande av de kostnader som orsakats kommunen av de vidtagna åtgärderna. Den förhöjda avgiften har fortfarande inte karaktären av straff. Däremot ska kommunen till fullt belopp kunna driva in förvaltningskostnaderna när åtgärderna beror på en enskilds klandervärda beteende. Förhöjningen ska således motsvara den arbetsmängd som orsakats och den anhopning av annat arbete som detta medför. På en avgift som förfallit till betalning ska betalas ränta enligt räntelagen ([633/1982](#)).

241 §. Statistik över byggandet. De föreslagna bestämmelserna om statistik över byggandet motsvarar den gällande 147 §.

242 §. Tillämpning av lagen om samordning av vissa miljörelaterade tillståndsförfaranden. Paragrafen motsvarar 148 § i markanvändnings- och bygglagen. I paragrafen föreskrivs det om vilka bestämmelser som ska tillämpas på behandlingen av en ansökan om bygglov, rivningslov för byggnader eller tillstånd för miljöåtgärder i en situation där lagen om samordning av vissa miljörelaterade tillståndsförfaranden tillämpas på behandlingen av ansökan. Om den nämnda lagen tillämpas på behandlingen av en tillståndsansökan ska 14 och 15 § i lagen om samordning av vissa miljörelaterade tillståndsförfaranden tillämpas i stället för 231 § i denna lag. Till övriga delar tillämpas markanvändnings- och bygglagen på ansökan.

29 kap. **Behörighetsvillkor**

243 §. Projekteringsuppgifters svårighetsklasser. Projekteringsuppgifternas svårighetsklasser reviderades 2014 som en del av en mer omfattande ändring av bestämmelserna om planering och projekterare (41/2014). Före lagändringen fanns det bestämmelser om projekteringsuppgifters svårighetsklasser på förordningsnivå (del A2 i Finlands byggbestämmelsesamling föreskrifter och anvisningar 2002). Uppgifterna var indelade i fyra svårighetsklasser: AA (särskilda krav), A (normala krav), B (sedvanlig) och C (ringa). I och med reformen började man tillämpa tre svårighetsklasser, nämligen krävande, sedvanlig och ringa, och dessutom som en fjärde svårighetsklass en exceptionellt krävande nivå. Syftet med lagändringen var att rätta till en situation som hade lett till en inflation i uppgifter som klassificerats som särskilt krävande (AA). Efter lagändringen har uppgifter klassificerats som exceptionellt krävande projekteringsuppgifter till exempel när byggnadens arkitektoniska, funktionella eller tekniska krav är exceptionellt krävande, projekteringsobjektets läge ställer särskilda krav eller lösningen av projekteringsuppgiften förutsätter tillämpning av synnerligen krävande kalkylerings- och dimensioneringsmetoder. Exceptionellt krävande projekteringsuppgifter kan vara till exempel ett tak som byggs på en spårbana och på vilket det placeras ett sportcenter eller ett sjukhus.

Vid reparation och ändring är projekteringsuppgiften exceptionellt krävande, om de arkitektoniska, tekniska eller funktionella kraven på reparations- och ändringsarbetena är exceptionellt höga eller byggnadens värdefulla omgivning eller byggnadens användningsändamål eller egenskaper ställer exceptionella krav på projekteringen. Ett exempel på en exceptionellt krävande projekteringsuppgift som gäller reparationsbyggnad kan vara till exempel den grundliga renoveringen av riksdagshuset. Genom en övergångsbestämmelse möjliggjordes med vissa begränsningar fortsatt yrkesutövning i exceptionellt krävande uppgifter som kan jämföras med särskilt krävande uppgifter utan att en projekterare som tidigare var behörig för särskilt krävande uppgifter var tvungen att komplettera sin utbildning.

Projekteringsuppgifternas svårighetsklassificering utgör grunden för bedömningen av projekterarens kompetens och behörighet. Med kompetens avses en allmän egenskap som inbegriper en

viss utbildnings- och erfarenhetsnivå. Med behörighet avses huruvida en person som tillägnat sig en viss kompetensnivå är behörig att vara projekterare i byggprojektet i fråga. De som redan arbetar med uppgifterna och de som utbildar sig för dem ska kunna lita på att svårighetsklassificeringen inte ändras för ofta. Den nuvarande klassificeringen med fyra nivåer har etablerats. En justering har dock behövts i fråga om den krävande uppgiftsklassen. En stor del av projekteringsuppgifterna hör till kategorin krävande. Tröskeln till nivån exceptionellt krävande är hög. För att underlätta situationen har det inom kategorin krävande i byggnadstillsynsmyndigheternas enhetliga praxis bildats en nivå som kallas krävandeplus där den erfarenhet som krävs har preciserats jämfört med miljöministeriets anvisning om byggnadsprojekterares behörighet (MM2/601/2015). Med kategorin krävandeplus undviker man en situation där omfånget av uppgifterna på den exceptionellt krävande nivån börjar växa och en del av de erfarna projekterarna gallras bort på grund av sin bristande utbildningsbakgrund. I detta sammanhang föreslås det att den etablerade ”mellanklassen” fogas till lagen så att det i fortsättningen ska finnas fem klasser: exceptionellt krävande, mycket krävande, krävande, sedvanlig och ringa.

Koldioxidneutralitet och beräkning av byggmaterialens koldioxidfotavtryck är en allt viktigare fråga inom byggandet. Man fäster också allt större uppmärksamhet vid återvinning av de material som används vid byggande. Dessa krav som hänför sig till begränsningen av klimatförändringen och gäller byggandets livscykel kan beroende på byggprojektets art inverka väsentligt på den svårighetsnivå som förutsätts i projekteringen. Det har till paragrafen fogats ett omnämnande av detta.

244 §. Behörighetsvillkor för projekterare. Vid bedömningen av projekterarnas kompetens och behörighet har man i Finland övergått till detaljerade bestämmelser. Projekteringsuppgifternas svårighetsklasser är i nuläget fyra. Den behörighet som krävs bestäms utifrån projekterarens tillräckliga utbildning och erfarenhet i förhållande till projekteringsuppgiftens svårighetsgrad. Byggnadstillsynsmyndigheten bedömer på basis av behörighetsvillkoren projekterarens behörighet för respektive projekteringsuppgift. Miljöministeriet har utfärdat en anvisning om byggnadsprojekterares behörighet, och i den preciseras de behörighetsvillkor som anges i lagen. I praktiken har anvisningen en stor betydelse. De detaljerade tabellerna i anvisningen utnyttjas också vid planeringen av olika läroanstalters studiekraV. Också FISE Ab (Byggnads-, VVS- och fastighetsbranschens personkompetenser FISE Ab), som tillhandahåller personkompetenstjänster på marknaden och ägs av organisationer inom bygg- och fastighetsbranschen, stöder sig i sin behörighetsklassificering i stor utsträckning på miljöministeriets anvisning.

Det finns inga egentliga objektiva och forskningsmässiga uppgifter om i vilken mån man genom svårighetsklassificering av projekteringsuppgifter och detaljerade bestämmelser om projekterarnas kompetens och behörighet har lyckats höja kvalitetsnivån på projekteringen. På basis av allmän livserfarenhet borde detta vara fallet. Det finns däremot tecken på att byggnadstillsynsmyndigheternas tolkningar av projekteringsuppgifternas svårighetsnivåer varierar i någon mån. I princip är variationen förstälilig och även godtagbar, eftersom svårighetsnivån kan vara klart högre beroende på omgivningen och byggplatsen.

Det system som tillämpas i Finland och där byggnadstillsynsmyndigheten i samband med varje tillståndspliktigt projekt tar ställning till projekterarnas behörighet avviker från de allmänt tillämpade systemen. I de europeiska länder där det över huvud taget i lag ställs kompetenskrav på projekterare, visar projekteraren sin behörighet med det certifikat eller motsvarande som han eller hon skaffar. Certifikaten skaffas av aktörer inom byggbranschen, såsom arkitekt- eller ingenjörskammare, eller av privata certifieringsorganisationer. Fördelen med metoden är att tillståndsmyndigheten inte separat behöver undersöka förutsättningarna för behörigheten hos de olika projekterarna för ett projekt. Det räcker med att projekteraren kan visa upp det certifikat

som behövs och som vanligen är tillgängligt för vem som helst i form av offentliga förteckningar.

Den administrativa bördan skulle minska om man också i Finland skulle frågå den myndighetsbedömning av projekterarens kompetens och behörighet som ska göras i samband med varje tillståndspliktigt projekt. Projekteraren ska då visa sin kompetens genom ett intyg som han eller hon begär för detta ändamål. I praktiken gör en del av projekterarna redan nu på detta sätt och visar för myndigheten upp ett behörighetsintyg som beviljats av FISE Ab. Ett intyg som beviljats av FISE Ab är i kraft en viss tid, varefter det måste förnyas. I samband med att intyget förnyas utreds det att projekteraren är tillräckligt förtrogen med författningsändringar och i praktiken har utövat projekteringsarbete. FISE Ab:s verksamhet är marknadsbaserad. Marknaden ska vara öppen också för andra motsvarande aktörer. För detta ändamål behövs det bestämmelser om vilka krav som ska ställas på organisationer som utfärdar intyg och om hur deras verksamhet kan övervakas.

I nuläget krävs det att projekteraren har erfarenhet av krävande och sedvanliga projekteringsuppgifter. Enligt paragrafen ska det krävas erfarenhet endast i krävande, mycket krävande och exceptionellt krävande uppgifter. I sedvanliga uppgifter räcker det till exempel med en examen för arkitekt, byggnadsarkitekt, diplomingenjör inom byggbranschen, byggnadsingenjör eller byggmästare, men inte en examen för ytbehandlingsingenjör eller inredningsarkitekt. I ringa uppgifter räcker det däremot med kunskaper, en examen krävs inte. Närmare bestämmelser om behörigheten finns i speciallagstiftning.

De behörighetsvillkor som ställs på projekterare är ett viktigt sätt att främja en god kvalitet på byggandet. Enligt ett flertal inhemska och utländska undersökningar beror minst en tredjedel⁹⁵ av alla fel i byggande på bristfällig projektering.

Projekteringen har redan länge baserat sig på elektroniska och automatiserade verktyg. Även informationsmodeller blir snabbt vanligare. På marknaden finns det redan program med hjälp av vilka man i maskinläsbar form kan kontrollera att planer är förenliga med de tekniska föreskrifterna för byggande. Utvecklingen av projekteringsprogram innebär dock inte att det inte behövs mänsklig förståelse och en mänsklig arbetsinsats i projekteringen. Användningen av avancerade program och informationsmodeller (BIM, Building Information Modeling) förutsätter snarare större yrkesskicklighet än tidigare.

Utgångspunkten enligt vilken projekterarna ska vara fysiska personer har bevarats i förslaget. BIM och robotik undanröjer inte behovet av en fysisk projekterare. Genom kravet på en fysisk person avvisas också det alternativ där enbart en projekteringsbyrå är ansvarig projekterare. Det är mycket viktigt att känna till vem som i verkligheten är projekterare och vad hans eller hennes kompetens och erfarenhet är.

Projekteringen av en modern byggnad är uppdelad i flera delar. Utöver byggnadsprojekteringen (arkitektprojektering) behövs det beroende på projektet ett varierande antal specialprojekterare inom olika branscher. Det finns dock ingen orsak att i lagen börja fastställa alla de specialområden som behövs vid projekteringen av en byggnad och de egenskaper som krävs inom dessa specialområden. Till denna del sker fastställandet naturligt på förordningsnivå.

⁹⁵ Bakri & Mydin: General Building Defects: Causes, Symptoms and Remedial Work. 2014. - Josephson, Per-Erik: Causes of Defects in Construction – a study of seven building projects in Sweden. 1998.

Förutom specialprojekterare som är specialiserade på olika områden och en byggprojekterare behövs det en huvudprojekterare som samordnar projekteringen som helhet. Beteckningen huvudprojekterare togs in i markanvändnings- och bygglagen och målet var att på nytt lyfta fram behovet av att utse en fysisk person som ansvarar för alla kvalitetsaspekter i samband med projekteringen av ett byggprojekt. Trots att termen huvudprojekterare har kritiserats och den har ansetts vara delvis vilseledande har termen blivit en etablerad och allmänt godkänd institution under markanvändnings- och bygglagens giltighetstid. Inom branschen förekommer det inte heller längre någon större oklarhet när det gäller att huvudprojekteraren inte egentligen projekterar, utan uppgiften är att leda och samordna projekteringen som helhet. Ofta kan huvudprojekteraren för ett projekt också vara byggprojekterare eller specialprojekterare.

De behörighetsvillkor som ställts upp för projekterare graderas så att de i huvudsak följer svårighetsklassificeringen av projekteringsuppgifter. Behörighetsvillkoren ska följa reformen från 2014, med undantag för kravet på erfarenhet. Tidigare erfarenhet ska i fortsättningen förutsättas endast i krävande, mycket krävande och exceptionellt krävande projekteringsuppgifter. I sedvanliga uppgifter räcker det till exempel med en examen för arkitekt, byggnadsarkitekt, diplomingenjör inom byggbranschen, byggnadsingenjör eller byggmästare, men inte en examen för ytbehandlingsingenjör eller inredningsarkitekt. Den erfarenhet som saknas i en krävande projekteringsuppgift och som fastställs i år kan kompenseras med att man i studierna har specialiserat sig på projekteringsuppgifterna i fråga.

I bestämmelserna slopas villkoret enligt vilket huvudprojekteraren ska ha behörighet för minst samma svårighetsklass som byggprojekteraren eller specialprojekteraren ska ha för den mest krävande projekteringsuppgiften inom byggprojektet i fråga. Svårighetsnivån sjunker således också i fråga om det behörighetsvillkor som förutsätts av byggnadsinspektören, vilket inverkar på när byggnadstillsynen är på nivå krävande och när den är på nivå sedvanlig.

I lagändring 41/2014 av markanvändnings- och bygglagen ingick en övergångsbestämmelse enligt vilken personer som tidigare ansetts vara behöriga fortfarande ansågs uppfylla förutsättningarna för uppgiften. Övergångsbestämmelsen ska förbli i kraft. Övergångsbestämmelsen gör det möjligt att i enskilda fall godkänna att en projekterare som inte har avlagt högre högskoleexamen, men som annars har den erfarenhet som behövs, är behörig för exceptionellt krävande uppgifter. Utarbetandet av en klimatdeklaration utgör en del av projekteringsuppgiften och det föreskrivs inte särskilt om förutsättningarna för detta.

245 §. Anmälan om projekterare till byggnadstillsynsmyndigheten. Före den reform som genomfördes 2014 (41/2014) fanns det bestämmelser och anvisningar om anmälan om projekterare i miljöministeriets förordning från 2002 (del A2 i Finlands byggbestämmelsesamling). De viktigaste av dessa överfördes till lagen. Dessutom föreskrevs det om ett bemyndigande att genom förordning av miljöministeriet utfärda närmare bestämmelser om innehållet i anmälan. En förordning har inte utfärdats.

Reformen 2014 innebar inga ändringar i sak jämfört med tidigare. Av alla projekterare som ska anmälas krävs fortfarande i samband med anmälan samtycke till uppgiften. Senast i samband med ansökan om bygglov ska den som påbörjar ett byggprojekt ha anmält vem han eller hon har valt till huvudprojekterare och byggprojekterare. I fråga om specialprojekterare fastställs det i bestämmelsen att anmälan ska göras innan specialbeskrivningen lämnas in till byggnadstillsynsmyndigheten.

Specialprojekteringsens roll i byggandet har ökat. En modern byggnad behöver mycket installationsteknik för att alla väsentliga tekniska krav på byggande ska uppfyllas. När beräkningen

av byggmaterialens livscykel och koldioxidfotavtryck stegvis blir obligatorisk behövs det projekterare som är specialiserade på detta. Många tekniska detaljer inverkar också på den traditionella byggnadsprojekteringen. Det att specialprojekterare tas med först i det skede då de grundläggande avgörandena om byggnadsprojekteringen redan är klara, är ofta ett alltför sent skede. I många kommuner rekommenderar byggnadstillsynsmyndigheterna att åtminstone de viktigaste specialprojekterarna anmäls också till myndigheten samtidigt som byggprojekteraren. Vid reparationsbyggnad är det ofta behövligt att redan i ett tidigt skede koppla kunnande om byggnadshistoria till projektet.

Med beaktande av den tekniska utvecklingen inom byggandet är det motiverat att tidigarelägga skyldigheten att anmäla specialprojekterare. Eftersom byggprojekt till sin natur är olika finns det dock inte skäl att föreskriva om en allmän, jämfört med nuläget tidigarelagd anmälan som gäller alla specialprojekterare. Skyldigheten gäller med tanke på bedömningen av projektet väsentliga specialprojekterare. I sista hand är det tillståndsmyndigheten som bedömer inom vilket specialområde projekterarna ska anmälas senast i samband med ansökan om bygglov. Vid myndigheternas förhandsstyrning är det naturligt att ta upp frågan och tillsammans med den som påbörjar ett projekt komma överens om hur man i projektet bör gå till väga med tanke på de olika parterna.

Anmälan till byggnadstillsynsmyndigheten ska göras i samband med att ansökan om bygglov lämnas in. Om den som ansöker om tillstånd begär att placeringstillstånd avgörs separat genom ett eget beslut, ska anmälan till byggnadstillsynsmyndigheten göras i placeringstillståndsfasen.

Att en projekterare byts under ett pågående byggprojekt kan beror på många olika faktorer. Ibland kan myndigheten föreslå det. I allmänhet beror bytet dock på de lösningar som tillämpas av de olika parter som deltar i projektet. Den som påbörjar byggprojektet ska göra en skriftlig anmälan om en projekterare, oavsett om det är fråga om huvudprojekteraren eller andra projekterare, byts under ett pågående byggprojekt. Det är nödvändigt att göra en anmälan så att myndigheten känner till alla de projekterare som deltar i projektet och som myndigheten behöver ha kontakt med.

Liksom i nuläget innehåller bestämmelsen ett bemyndigande med stöd av vilket miljöministeriet får utfärda närmare bestämmelser om innehållet i anmälan.

246 §. Konstaterande av behörighet som projekterare. Före markanvändnings- och bygglagen innehöll lagstiftningen endast en allmän bestämmelse om kompetensen hos den som utarbetar en plan. Bestämmelserna om kompetens utsträcktes till byggnadsförordningen i samband med den så kallade första delreformen av byggnadslagen 1989 (557/1989). Enligt den 147 b § som fogades till byggnadsförordningen skulle den som utarbetar en byggnads- eller specialplan ha tillräcklig utbildning och erfarenhet med hänsyn till planeringsuppgiftens art och de krav som den ställer inom det planeringsområde som uppgiften avser. En enkel byggnad kunde även planeras av en person som inte hade den kompetens som nämns ovan, men som ansågs ha tillräckliga förutsättningar för att utföra planeringsuppgiften (930/1989). Det fanns inga bestämmelser om hur projekterarens kompetens skulle bedömas.

Inte heller i markanvändnings- och bygglagen togs det ursprungligen in bestämmelser om bedömning av projekterarens behörighet. Till denna del togs bestämmelser in i 2 och 4 kap. i miljöministeriets förordning om planerare av byggnader och byggnadsprojekt från 2002 (del A2 i Finlands byggbestämmelsesamling).

I 2014 års reform togs bestämmelser om bedömning av behörighet in i lagen (41/2014). Jämfört med miljöministeriets förordning gjordes det inga egentliga ändringar i sak. Eftersom det i Finland inte finns någon obligatorisk centraliserad certifiering av projekterare och arbetsledare, bedöms behörigheten projektvis och lokalt. Vid bedömningen av en projekterares behörighet har man också kunnat beakta ett intyg som utfärdats av en organisation för konstaterande av kompetens inom projekteringsområdet i fråga (till exempel FISE Ab).

Det föreslås inga ändringar i det rådande läget. Byggnadstillsynsmyndigheten ska kontrollera att en projekterare som anmälts till den har behörighet för uppgiften i fråga. I krävande, mycket krävande och exceptionellt krävande uppgifter ska kontrollen av behörigheten basera sig på ett intyg. Bedömningen av behörigheten är med tanke på tillståndsärendet direkt förbundet med det, varvid beslut om behörigheten fattas av samma aktör som ska fatta beslut om tillståndsärendet i fråga. Största delen av tillståndsbesluten har med stöd av kommunens förvaltningsstadga delegerats till tjänsteinnehavarnivå. Då ankommer det också på en tjänsteinnehavare att kontrollera en projekterares behörighet. Om beslutet om tillstånd inte har delegerats, beslutar en nämnd eller en sektion vid en nämnd om behörigheten som en del av tillståndsbeslutet.

Byggnadstillsynsmyndigheten ska inte längre bedöma om den anmälda projekteraren har behörighet för uppgiften i alla byggprojekt på det sätt som avses i 120 f § i markanvändnings- och bygglagen, utan byggnadstillsynsmyndigheten ska endast kontrollera att en projekterare som anmälts till den har genom ett intyg som utfärdats av en aktör som bemyndigats av miljöministeriet visad kompetens för den krävande, mycket krävande eller exceptionellt krävande uppgiften i fråga. När projekteringsuppgiften är sedvanlig eller ringa räcker det med ett intyg över att den utbildning som krävs har slutförts och något intyg behövs inte. En bedömning av behörigheten som utförs av grundad anledning ska i fråga om byggprojekt på alla nivåer gälla huruvida den anmälda projekteraren har faktiska resurser för att utföra uppgiften. Med detta avses huruvida projekteraren har möjligheter att klara av uppgiften. Vid bedömningen kan man till exempel beakta hur många andra objekt han eller hon projekterar samtidigt eller byggnadstillsynsmyndighetens erfarenheter av en persons tidigare verksamhet. Syftet med detta är att minska antalet situationer där en projekterare har utsetts för ett stort antal projekt som andra personer de facto projekterar. När det är fråga om en mycket krävande eller exceptionellt krävande projekteringsuppgift, ska byggnadstillsynsmyndigheten vid bedömningen dessutom beakta projektets särdrag som gäller det enskilda fallet i fråga, såsom omständigheter som beror på till exempel en utmanande byggplats eller lämpligheten för en kulturmiljö.

Byggnadstillsynsmyndigheten ska på begäran fatta beslut om projekterarens behörighet för projekteringsuppgiften. Om beslutet fattas av en tjänsteinnehavare, ska omprövning av tjänsteinnehavarens beslut först sökas hos kommunens byggnadstillsynsmyndighet. Om tillståndsbehörigheten däremot utövas av en nämnd eller en sektion vid en nämnd, ska besvär över ett beslut som gäller en projekterares behörighet och som nämnden fattat i första instans anföras direkt hos förvaltningsdomstolen.

247 §. Arbetsledningsuppgifternas svårighetsklasser. Paragrafen motsvarar till sitt sakinnehåll 122 b § i markanvändnings- och bygglagen med den ändringen att den mellanklass som etablerats i praktiken skrivs in i lagen. Arbetsledningsuppgifternas svårighetsklasser är således fem: exceptionellt krävande, mycket krävande, krävande, sedvanlig och ringa. Uppdelningen i svårighetsklasser baserar sig på byggnadens och utrymmenas användningsändamål, byggnadsskyddet, byggnadens storlek, de byggnadsfysikaliska egenskaperna och de egenskaper som hänför sig till byggnadens sundhet, belastningarna och brandbelastningarna, planeringsmetoderna, komplexiteten hos de bärande konstruktionerna, de krav som miljön och byggplatsen ställer samt byggnadsförhållandena och de metoder som används i arbetet. Nytt är kravet på klimatne-

utraliteten vid genomförandet. Hänsyn bör tas till bland annat aspekter som hänför sig till cirkulär ekonomi. Om något av de krav eller någon av de egenskaper som nämns ovan är exceptionella, kan en arbetsledningsuppgifts svårighetsklass vara exceptionellt krävande. Det är fråga om en exceptionellt krävande arbetsledningsuppgift inom ett byggnadsarbete till exempel när det ovanpå en spårbana byggs ett tak på vilket det placeras ett sportcenter eller ett sjukhus. Vid reparationsbyggnad kan en exceptionellt krävande arbetsledningsuppgift vara till exempel grundlig renovering av riksdagshuset. Närmare bestämmelser om bestämmande av svårighetsklassen får utfärdas genom förordning av statsrådet.

248 §. Behörighetsvillkor för ansvariga arbetsledare och arbetsledare för specialområden. Paragrafen motsvarar i stor utsträckning behörighetsvillkoren enligt 122 c § i markanvändnings- och bygglagen. Den mellanklass krävande-plus som etablerats i praktiken skrivs in i lagen. I en exceptionellt krävande arbetsledningsuppgift förutsätts det utöver utbildning även minst fyra års erfarenhet av krävande arbetsledningsuppgifter. I en mycket krävande arbetsledningsuppgift förutsätts det minst två års erfarenhet av arbete med krävande ledningsuppgifter på så sätt att personen själv har varit ansvarig för uppgiften och inte bara har deltagit i uppgiften. I en krävande arbetsledningsuppgift förutsätts det utöver utbildning även minst fyra års erfarenhet av arbetsledningsuppgifter, och av denna erfarenhet ska minst två år vara erfarenhet efter avlagd examen. Bristande erfarenhet kan kompenseras med att personen i sin utbildning har specialiserat sig på arbetsledningsuppgifterna i fråga.

På sidan 31 i regeringens proposition RP 147/2013 rd fastställs det att i en krävande arbetsledningsuppgift kan utöver de examina som räknas upp i paragrafen även beaktas en tidigare byggmästarexamen som avlagts vid en teknisk läroanstalt. Som motsvarande kunskaper i en sedvanlig arbetsledningsuppgift kan betraktas till exempel en specialyrkesexamen som lämpar sig för uppgiften i fråga. Ringa arbetsledningsuppgifter får skötas av en person som saknar ovan avsedd examen, men som i övrigt kan anses ha de förutsättningar som behövs för uppgiften. Dessa motiveringar är fortfarande aktuella. I framtiden är det väsentligt att den ansvariga arbetsledaren och arbetsledaren för ett specialområde har den utbildning som ledningsuppgiften förutsätter. Enligt paragrafen krävs praktisk erfarenhet endast i mycket krävande och exceptionellt krävande arbetsledningsuppgifter. I sedvanliga uppgifter räcker det till exempel med en examen för arkitekt, byggnadsarkitekt, diplomingenjör inom byggbranschen, byggnadsingenjör eller byggmästare, men inte en examen för ytbehandlingsingenjör eller inredningsarkitekt. Av den ansvariga arbetsledaren och arbetsledaren för ett specialområde förutsätts inte sådan utbildning och erfarenhet som projekteringsuppgiften förutsätter. Den ansvariga arbetsledaren och arbetsledaren för ett specialområde ska begära ett intyg utfärdat av en aktör som miljöministeriet bemyndigat för att kunna visa sin behörighet.

249 §. Anmälan om ansvariga arbetsledare och arbetsledare för specialområden till byggnadstillsynsmyndigheten. Enligt 122 d § i markanvändnings- och bygglagen ska den som påbörjar ett byggprojekt ansöka om byggnadstillsynsmyndighetens godkännande av den ansvarige arbetsledaren. Byggnadstillsynen ska i framtiden inte längre godkänna ansvariga arbetsledare eller arbetsledare inom specialområden. Däremot ska den som påbörjar ett byggprojekt göra en skriftlig anmälan om vem som har valts till uppgiften. Byggnadstillsynsmyndigheten ska endast säkerställa att arbetsledaren eller arbetsledaren för ett specialområde har det intyg som krävs. Till anmälan ska det fogas ett samtycke av personen i fråga till utnämningen och i vilket personen förbinder sig att som ansvarig leda byggnadsarbetet. Om den ansvariga arbetsledaren eller arbetsledaren för ett specialområde byts under ett pågående byggprojekt, ska byggnadstillsynsmyndigheten underrättas om personbytet. I paragrafen föreslås det dessutom ett bemyndigande att utfärda förordning, enligt vilket närmare bestämmelser om innehållet i anmälningar och samtycken får utfärdas genom förordning av miljöministeriet.

250 §. Konstaterande av behörighet som ansvariga arbetsledare eller arbetsledare för specialområden. Byggnadstillsynsmyndigheten ska inte längre i alla byggprojekt på det sätt som avses i 122 e § i markanvändnings- och bygglagen bedöma om den ansvariga arbetsledaren eller en arbetsledare för ett specialområde uppfyller behörighetsvillkoren, utan endast kontrollera att en ansvarig arbetsledare och en arbetsledare för ett specialområde har genom ett intyg som utfärdats av en aktör som bemyndigats av miljöministeriet visad kompetens för uppgiften i fråga. En bedömning av behörigheten som utförs av grundad anledning ska i fråga om byggprojekt på alla nivåer gälla huruvida den anmälda ansvariga arbetsledaren och arbetsledaren för ett specialområde har faktiska möjligheter att klara av uppgiften. Vid bedömningen kan man till exempel beakta hur många andra objekt en person leder samtidigt eller byggnadstillsynsmyndighetens erfarenheter av en persons tidigare verksamhet. När det är fråga om en krävande, mycket krävande eller exceptionellt krävande arbetsledningsuppgift, ska byggnadstillsynsmyndigheten vid bedömningen dessutom beakta projektets särdrag som gäller det enskilda fallet i fråga, såsom omständigheter som beror på till exempel en utmanande byggplats eller lämpligheten för en kulturmiljö.

251 §. När uppgifterna för ansvariga arbetsledare och arbetsledare för specialområden börjar och upphör. Paragrafen motsvarar 122 f § i markanvändnings- och bygglagen. Uppgiften börjar när anmälan har gjorts till byggnadstillsynsmyndigheten och upphör i och med slutsynen. Den ansvariga arbetsledaren eller en arbetsledare för ett specialområde kan före slutsynen få befrielse från en uppgift genom att själv göra en skriftlig anmälan till byggnadstillsynsmyndigheten om att han eller hon inte längre sköter uppgiften i fråga. Detta har betydelse med tanke på svaret. En annan situation där den ansvariga arbetsledaren eller en arbetsledare för ett specialområde kan få befrielse från uppgiften uppkommer då den som påbörjar ett byggprojekt gör en anmälan till byggnadstillsynsmyndigheten om att en annan person träder i arbetsledarens ställe.

Den nya regleringen utgör en för byggnadstillsynsmyndigheten föreskriven möjlighet att förutsätta att den som påbörjar ett byggprojekt ska göra en anmälan om en ny ansvarig arbetsledare eller arbetsledare för ett specialområde i en situation där den person som har anmälts till byggnadstillsynsmyndigheten inte är behörig att sköta uppgiften eller saknar förutsättningar att agera oberoende. Tanken är att den ansvariga arbetsledaren eller en arbetsledare för ett specialområde ska ha en central ställning i frågor som påverkar byggandets kvalitet och ansvar i förhållande till myndighetstillsynen över byggandet trots att han eller hon står i ett privaträttsligt avtalsförhållande till sin uppdragsgivare. I byggnadsarbetet ska arbetsledaren ha samma ställning som huvudprojekteraren i fråga om projekteringen och ansvara för byggnadsarbetet som helhet och för samordningen av olika byggnadsskeden.

252 §. Behörighet som byggnadsinspektör. Paragrafen baserar sig på bestämmelsen om behörighetskrav för byggnadsinspektörer i 4 § i markanvändnings- och byggförordningen. En byggnadsinspektör ska ha lämplig högskoleexamen inom byggbranschen eller annan lämplig högskoleexamen. Till exempel en arkitekt, diplomingenjör eller jurist kan komma i fråga. Byggnadsinspektören är skyldig att upprätthålla sin yrkesskicklighet till exempel genom fortsatta studier eller kompletterande utbildning eller genom att delta i till exempel byggnadsinspektionsdagar som ordnas av någon aktör och där man i programmet går igenom kommande lagstiftningsändringar. Byggnadsinspektören ska visa sin behörighet med ett intyg utfärdat av en aktör som miljöministeriet bemyndigat, såsom projekteraren och även arbetsledaren. Paragrafen ska inte längre innehålla övergångsbestämmelsen enligt 108 § i markanvändnings- och byggförordningen, eftersom det kan antas att sådana personer vars arbete övergångsbestämmelsen ursprungligen var avsedd att trygga inte längre arbetar som byggnadsinspektörer.

I grundlagsutskottets utlåtande (GrUU 19/2002 rd) konstateras det att bestämmelser om tillståndsplikt för näringsverksamhet måste ingå i lag. I regeringens proposition RP 147/2013 rd

(sida 49) har det ansetts att projekteringsuppgifternas och arbetsledningsuppgifternas svårighetsklasser och behörighetsvillkoren i anslutning till dem har betydelse med hänsyn till rätten till arbete och näringsfriheten, även om det inte är fråga om tillståndsplikt för näringsverksamhet. I fråga om byggnadsinspektörens behörighet är det fråga om ett härmed jämförbart ärende.

253 §. Förutsättningar för byggnadstillsynsmyndighet på krävande nivå. Paragrafen är ny reglering och hänför sig till bestämmelserna i 263 § om kommunens byggnadstillsynsmyndighet. En byggnadstillsynsmyndighet kan med avseende på ett eller flera väsentliga tekniska krav vara på krävande nivå. En kommunal byggnadstillsynsmyndighet är med avseende på ett enskilt väsentligt tekniskt krav på krävande nivå, om den kommunala byggnadsinspektören eller en annan tjänsteinnehavare som utför kommunens byggnadstillsynsuppdrag har behörighet som projekterare för en krävande projekteringsuppgift enligt 243 och 244 § med avseende på det väsentliga tekniska kravet i fråga eller alternativt har behörighet för en krävande arbetsledningsuppgift enligt 247 och 248 §. Kommunens olika tjänsteinnehavare kan ha behörighet för olika projekterings- eller arbetsledningsuppgifter. Nivån på kommunens byggnadstillsynsmyndighet bestäms således utifrån utbildningen och erfarenheten hos den personal som är anställd hos kommunen. Kommunens byggnadstillsynsmyndighet är på sedvanlig nivå i fråga om de väsentliga tekniska krav som den personal som är anställd hos kommunen inte har specialkunskaper om. Den behörighet som krävs av en byggnadsinspektör ska gälla den sedvanliga byggnadstillsynsmyndigheten.

Om kommunen vill ordna byggnadstillsynen på krävande nivå, är minimiförutsättningen att kommunens byggnadsinspektör eller en annan tjänsteinnehavare som utför byggnadstillsynsuppgifter har den behörighet som krävs för krävande projekteringsuppgifter inom byggnadsprojektering, konstruktionsprojektering och VVS-teknik. Med andra ord är byggnadstillsynen som enhet på en krävande nivå, om tjänsteinnehavarnas sakkunskap täcker alla tre delområden.

30 kap. **Ansvar**

254 §. Omsorgsplikt för den som påbörjar ett byggprojekt. Paragrafen motsvarar till sitt innehåll i sak i huvudsak 119 § i den gällande markanvändnings- och bygglagen. Den som påbörjar ett byggprojekt ansvarar även i fortsättningen för att byggnaden projekteras och uppförs i enlighet med de bestämmelser och föreskrifter som gäller byggande samt i enlighet med det beviljade tillståndet. Att ansvaret för den som påbörjar ett byggprojekt inte ändras innebär inte att den som påbörjar ett byggprojekt i fortsättningen, på samma sätt som enligt den gällande lagen, är den enda ansvariga aktören för projektet, eftersom den huvudansvariga genomföraren ansvarar för byggandet på byggarbetsplatsen. Den som påbörjar ett byggprojekt ska ansvara för den funktionella projekteringen, för att korrekta utgångsuppgifter lämnas och för att det byggs en byggnad som lämpar sig för användningsändamålet. Den huvudansvariga genomförarens genomförandansvar underlättar i synnerhet för dem som påbörjar ett byggprojekt och som inte känner till branschen, föreskrifter eller anvisningar och som i nuläget kan tänkas bli föremål för ett oskäligt stort ansvar om tillräcklig kompetens saknas. Omsorgsplikten för den som påbörjar ett byggprojekt gäller dessutom att anställa projekterare som uppfyller behörighetsvillkoren samt att se till att även andra aktörer inom byggprojektet har den sakkunskap och yrkesskicklighet som uppgifterna förutsätter. Med andra aktörer inom byggprojektet avses de personer för vilka det i denna lag har föreskrivits behörighetsvillkor, såsom den ansvariga arbetsledaren. Den som påbörjar ett byggprojekt ska ha de förutsättningar att genomföra projektet som behövs med hänsyn till byggprojektets svårighetsgrad. Bestämmelser om ett projekts svårighetsgrad finns i 265 §. Behövliga förutsättningar för att genomföra ett byggprojekt är också i fortsättningen bland annat de resurser som hänför sig till kunnandet. Också tillräcklig med tid för såväl projektering som genomförande är en väsentlig faktor i resurserna.

Före den så kallade första delreformen av byggnadslagen (557/1989) var myndighetens tillsynsuppgift – och därigenom ansvaret – omfattande och heltäckande. I samband med delreformen föreskrevs det vid sidan av myndighetens tillsyns- och granskningsansvar om att den som börjar ett byggprojekt ansvarar för att se till att tillsynen över och granskningen av byggnadsarbetet är tillräckliga. Samtidigt anpassades myndighetstillsynens omfattning till projektets art och omfattning samt den sakkunskap som sökanden förfogar över.

Markanvändnings- och bygglagen vidareutvecklade dessa principer för proportionell tillsyn. Det fastställdes att den som påbörjar ett byggprojekt har det grundläggande ansvaret för projektet (119 § i markanvändnings- och bygglagen). Den som påbörjar ett byggprojekt ska se till att byggnaden projekteras och uppförs i enlighet med de bestämmelser och föreskrifter som gäller byggande samt i enlighet med det beviljade tillståndet. Den som påbörjar ett byggprojekt ska ha tillräckliga förutsättningar att genomföra projektet med hänsyn till dess svårighetsgrad. Utgångspunkten för myndighetens tillsynsverksamhet är det allmänna intresset (124 § i markanvändnings- och bygglagen). I enlighet med principen för proportionell tillsyn fastställs omfattningen och arten för en tillsynsuppgift som ankommer på en myndighet utifrån byggprojektets svårighetsgrad, sakkunskapen och yrkesskickligheten hos tillståndssökanden och de personer som ansvarar för planeringen och genomförandet av projektet samt övriga omständigheter som inverkar på behovet av tillsyn.

Att utgångspunkten är det ansvar som föreskrivits för den som påbörjar ett byggprojekt är naturligt men kan samtidigt också kritiseras. Mångfalden bland dem som påbörjar ett byggprojekt är stor. Bland dem finns erfarna professionella byggherrar som genomför projekt som huvudsyssla och som ofta stöds av en stor organisation. Motsatsen är så kallade engångsbyggherrar och vanliga bostadssammanslutningar som ägs av fysiska personer och som varken har utbildning eller erfarenhet inom byggbranschen. Av alla byggprojekt utgör bostadshus cirka 85 procent och av dem utgör småhus cirka 75 procent. Antalet projekt som sköts av lekmannabyggherrar är betydande, särskilt när olika reparationer och ändringar inkluderas. I Finland är volymen av reparationsbyggnad redan större än volymen av nybyggnad. Vid nybyggnad är byggande av ett enskilt småhus eller en enskild semesterbyggnad ett typexempel på ett projekt som drivs av en lekman. Även om det till omsorgsplikten för den som påbörjar ett projekt hör att det i projektet finns projekterare och arbetsledare som uppfyller behörighetsvillkoren, är en oerfaren person som påbörjar ett projekt inte nödvändigtvis medveten om sin roll, eller så nöjer den sig med mindre kompetenta avtalspartner för att minimera kostnaderna. Ingående av entreprenadavtal och motsvarande avtal kräver också yrkesskicklighet, även om standardvillkor ofta används i avtalen.

Till skillnad från den gällande omsorgsplikten föreskrivs det för den som påbörjar ett byggprojekt en skyldighet att reservera tillräckligt med tid både för projekteringen av byggnaden och för det egentliga byggandet. Skyldigheten kan gälla den som påbörjar ett byggprojekt när beslut om projekttidtabellen kan fattas av den som påbörjar byggprojektet. Ett av de största problemen i anslutning till kvaliteten är en alltför kort byggtid. Med tanke på en byggnads goda kvalitet och därmed en längre livscykel är det bra att fästa uppmärksamhet vid att byggnadsarbetet kan utföras inom den tid som reserverats för det.

255 §. Huvudprojekterare. Kravet på en särskild huvudprojekterare var nytt i markanvändnings- och bygglagen jämfört med byggnadslagen. Med huvudprojekterare avses den som har hand om projekteringen som helhet och projekterings kvaliteten. Huvudprojekteraren är en samordnare, och uppgiften som huvudprojekterare inbegriper i sig inte projektering i ordets traditionella bemärkelse. Även om huvudprojekteraren ansvarar för projekteringen som helhet, ansvarar den

projekterare som utarbetat respektive beskrivning för innehållet i beskrivningen i fråga. Huvudprojekteraren kan vid sidan av uppgiften som huvudprojekterare också vara till exempel byggprojekterare i samma projekt.

Huvudprojekterarens roll har etablerats under de senaste tjugo åren. Huvudprojekterarens uppgifter preciseras på förordningsnivå. Bestämmelser om både huvudprojekterarens och den ansvariga arbetsledarens uppgifter utfärdas genom förordning av statsrådet. Den gällande förordningen utfärdades den 12 mars 2015.

I huvudprojekterarens uppgifter accentueras utöver ansvaret för att en beskrivning utgör en fungerande helhet och uppfyller de kvalitetskrav som ställs på den också ansvaret för att beskrivningarna överensstämmer med kraven och ansvaret för god byggnadssed. Till huvudprojekterarens ansvar hör också ansvar för samordningen av olika beskrivningar och ansvar för uppföljningen av hur den avtalade tidtabellen följs. För projekteringsarbetet ska reserveras den tid som arbetet kräver. Det är naturligt att ansvaret inte omfattar detaljer i beskrivningar som utarbetats av andra. Huvudprojekteraren ska dock försäkra sig om att de projekterare som deltar i projektet är medvetna om de krav som ställs på beskrivningarna och att de också följer dem. Med omnämmandet av god byggnadssed vill man påminna om att den kravnivå som fastställs i föreskrifterna beskriver respektive miniminivå. Samarbetet med den som påbörjar ett projekt är viktigt. Huvudprojekteraren ska även enligt den föreslagna paragrafen se till att den som påbörjar ett byggprojekt får information om de omständigheter vid projekteringen som är relevanta med tanke på omsorgsplikten. Huvudprojekteraren ska också ha möjlighet att bistå den som påbörjar ett byggprojekt vid valet av bygg- och specialprojekterare. Detta motsvarar den praxis gällande huvudprojekterarens uppgifter PS18 som skrivits in i RT kortet 103254.

En annan ändring jämfört med nuläget är att ansvarstiden för de uppgifter som hör till huvudprojekterarens ansvar är fem år. Ansvaret gäller ansvaret för projekteringen som helhet och samordningen av beskrivningar. Ansvaret gäller inte fel som beror på yttre omständigheter som huvudprojekteraren inte kan påverka, såsom en entreprenörs byggprestation som strider mot beskrivningarna, och inte heller försummelse av byggnadens bruks- och underhållsanvisningar eller någon annan omständighet som inträffat vid användningen och underhållet av byggnaden. Ansvaret gäller den som påbörjar byggprojektet.

Närmare bestämmelser om huvudprojekterarens uppgifter får utfärdas genom förordning av statsrådet.

256 §. Byggprojekterare. En bestämmelse om byggprojekterare togs in i lagen 2014 (41/2014). Omnämmanden om byggprojekterare (planerare av byggnader) fanns tidigare i förklaringarna och anvisningarna i miljöministeriets förordning (del A2 i Finlands byggbestämmelsesamling, 2002).

Det är vanligt att ett projekts huvudprojekterare också är byggprojekterare för samma projekt. Till byggprojekteraren hör att utarbeta de huvudritningar som behövs vid tillståndsförfarandet. Om det finns flera byggprojekterare i ett projekt, finns det skäl att utse en av projekterarna till ansvarig byggprojekterare.

Byggprojekteraren ska ha tillgång till de utgångsuppgifter som behövs vid projekteringen. Om förtroendeförhållandet mellan byggprojekteraren och den som påbörjar ett projekt inte fungerar, är det svårt att sköta de uppgifter som hör till byggnadsprojekteringen. Om byggprojekteraren byts medan projektet pågår, ska tillståndsmyndigheten utan dröjsmål informeras om bytet.

Det är vanligt att det under byggnadsarbetet görs ändringar i planerna. Byggprojekteraren ska i de planer som han eller hon utarbetar uppdatera uppgifterna om hur byggnadsarbetet framskrider samt de ändringar som gjorts under arbetet, oberoende av om det är fråga om en projekteringsmodell eller uppgifter i maskinläsbar form. Den huvudansvariga genomföraren ska lämna uppgifter om hur byggnadsarbetet framskrider samt ändringar som skett på byggplatsen till byggprojekteraren. Det föreskrivs särskilt om avvikelser från en beskrivning under byggnadsarbetet. Att utarbeta obligatoriska bruks- och underhållsanvisningar för en byggnad hör till byggprojekterarens skyldigheter till de delar som omfattas av den egna projekteringsuppgiften.

En ändring jämfört med den gällande markanvändnings- och bygglagen är att ansvarstiden för de uppgifter som hör till byggprojekterarens ansvar är fem år. Ansvaret gäller den som påbörjar byggprojektet. Ansvaret gäller inte fel som beror på yttre omständigheter som projekteraren inte kan påverka, såsom en entreprenörs byggprestation som strider mot beskrivningarna, och inte heller försummelse av byggnadens bruks- och underhållsanvisningar eller någon annan omständighet som inträffat vid användningen och underhållet av byggnaden.

257 §. Specialprojekterare. Utöver byggprojekteraren behövs det i projekt som är större än ringa även en eller flera specialprojekterare. Typiska specialprojekterare är byggprojekterare, vvs- eller husteknikprojekterare samt projekterare av en fastighets vatten- och avloppsanordningar. Geoteknisk projektering samt gårds- och landskapsprojektering är egna specialområden. För brandteknisk projektering och akustisk projektering behövs också i allt högre grad sakkunniga inom det egna specialområdet. Vid projekt som gäller reparation och ändring av historiskt och arkitektoniskt värdefulla objekt behöver man ofta anlita specialsakkunniga inom byggnadshistoria.

Specialprojekterarens uppgifter liknar de uppgifter som hör till byggprojekteraren, men specialprojekterarens uppgifter är ofta mer begränsade eftersom de fokuserar på ett visst specifikt kompetensområde. Beroende på projektet kan specialprojektering till sin arbetsmängd även vara mer omfattande än byggprojektering. I till exempel underjordiska projekt kan den bergtekniska projekteringen vara det mest krävande delområdet i hela projektet. Specialprojekteringen kan också utgöra en så omfattande helhet att det är skäl att utse en av specialprojekterarna till ansvarig specialprojekterare för den aktuella projekteringen. Vid behov kan specialprojekteringen beroende på byggprojektets art och egenskaper anförtros flera projekterare inom samma delområde, av vilka den behörighet som krävs också kan vara på olika nivåer. Den ansvariga specialprojekteraren ska särskilt se till att separat uppgjorda delar av en beskrivning bildar en fungerande helhet. Med tanke på projekteringen innebär uppfyllandet av kraven på god byggnadsprojekteringsandel, inte genomförandet.

Ansvarstiden för de uppgifter som hör till specialprojekterarens ansvar är fem år på samma sätt som för huvudprojekteraren och byggprojekteraren. I till exempel en situation där en specialbeskrivning har varit felaktig och byggnadsarbetet har utförts i enlighet med specialbeskrivningen är specialprojekteraren skyldig att ersätta den skada som orsakats av ett fel i beskrivningen. Ansvaret gäller inte fel som beror på yttre omständigheter som projekteraren inte kan påverka, såsom en entreprenörs byggprestation som strider mot beskrivningarna, och inte heller försummelser som inträffat vid användningen av byggnaden.

Specialprojekteraren ska i de beskrivningar som han eller hon utarbetat uppdatera uppgifterna om hur byggnadsarbetet framskrider samt de ändringar som gjorts under arbetet, oberoende av om det är fråga om en projekteringsmodell eller uppgifter i maskinläsbar form. Den huvudansvariga genomföraren ska lämna uppgifter om hur byggnadsarbetet framskrider samt om ändringar som skett på byggplatsen till specialprojekteraren. Det föreskrivs särskilt om avvikelser från en beskrivning under byggnadsarbetet.

I miljöministeriets många förordningar finns det preciserande bestämmelser om specialprojekterare inom olika områden och om deras uppgifter. Till exempel i 13 och 19 § i miljöministeriets förordning om byggnaders vatten- och avloppsinstallationer (1047/2017) fastställs detaljerade projekteringsuppgifter för specialprojekteraren. I största delen av de förordningar som hör till Finlands byggbestämmelsesamling finns det allmänna bestämmelser om hur huvudprojekteraren, specialprojekteraren och byggprojekteraren i enlighet med sina uppgifter ska se till att respektive krav uppfylls vid projekteringen av en byggnad.

258 §. *Genomförandeansvar för den huvudansvariga genomföraren av ett byggprojekt och sidoprenören.* Ansvaret och kvaliteten kopplas samman. Myndighetstillsynen över byggande omfattar inte omständigheter vars reglering grundar sig på annan lagstiftning än sådan som gäller byggande. Detta gäller i synnerhet privaträttsliga avtal och liknande. I många arrangemang som hör till privaträtten och avtalsfriheten hänvisas det dock till de minimikrav som ställs på byggande genom myndighetsföreskrifter. Vid sidan av avtalsfriheten och det ansvar som baserar sig på avtal finns det också tvingande lagstiftning som tryggar ställningen för bostadsköpare och fastighetsköpare.⁹⁶

En projekteringsuppgift baserar sig på ett uppdragsförhållande. Uppgiften är till sin karaktär konsultering, varvid de allmänna avtalsvillkoren för konsultverksamhet (KSE) ofta kan tillämpas på situationen. Avtalsförhållandet mellan en beställare som inte är en konsument och en konsult regleras inte genom tvingande lagstiftning. I ett avtalsförhållande kan det användas även andra klausuler om ansvar och avtalsbrott än de som framgår av de allmänna avtalsvillkoren för konsultverksamhet. Enligt huvudregeln i skadeståndslagen gäller lagen inte på avtal baserat eller i annan lag stadgat skadeståndsansvar, om inte något annat föreskrivs i skadeståndslagen eller någon annan lag (1 kap. 1 § i skadeståndslagen).

Det finns ingen egen speciallagstiftning om projekterarens privaträttsliga ansvar. Till exempel huvudprojekterarens ersättningsrättsliga ansvar är ett avtalsansvar. En myndighets möjligheter att ställa huvudprojekteraren eller någon annan projekterare till svars är obetydliga. Samma situation gäller de ansvariga arbetsledarna. Också deras ersättningsrättsliga ansvar baserar sig på avtal.

Det finns ingen lagstiftning som gäller enbart entreprenadavtal. På entreprenader som utförs i konsumentförhållanden tillämpas de tvingande bestämmelserna i konsumentskyddslagen (38/1978) till konsumentens fördel. Organisationerna inom byggbranschen har utarbetat entreprenadavtalsmodeller som används allmänt. Vid professionella byggentreprenader används i regel de allmänna avtalsvillkor för byggbranschen (YSE) som organisationerna inom byggbranschen har godkänt sinsemellan. De avtalsvillkor som används i nuläget är från 1998.

Villkoren som gäller ansvarsfördelningen utgör en väsentlig del av de allmänna avtalsvillkoren. Garantitiden för en prestations avtalsenlighet är enligt de allmänna avtalsvillkoren två år. Efter garantitiden överförs bevisbördan för fel till beställarens förlust. Efter garantitiden svarar entreprenören enligt de allmänna avtalsvillkoren endast för sådana fel som beställaren visar har orsakats genom grov försummelse från entreprenörens sida eller genom en prestation som inte har slutförts eller är en följd av en väsentlig försummelse av den överenskomna kvalitetssäkringen och som beställaren enligt vad som är skäligt inte har kunnat upptäcka vid mottagningsgranskningen eller under garantitiden. Entreprenören är befriad också från detta ansvar när tio

⁹⁶ Lauri Jääskeläinen: Tulisiko rakentamisen vastuuta tiukentaa? (bara på finska) Ympäristöjuridiikka 4/2017, s. 70–105.

år har förflutit från det att byggnadsobjektet togs emot eller, om ingen mottagningsgranskning har gjorts, från den dag då byggnadsobjektet togs i bruk.

Det har diskuterats huruvida garantitiden på två år för byggentreprenader är alltför kort. Många brister och fel i en byggnad kan visa sig först efter en lång tid. Ju längre tid som har gått från det att byggnaden färdigställdes, desto svårare är det dock att på ett tillförlitligt sätt visa till vilka delar det är fråga om slitage som orsakats av normal användning och eventuellt andra på omständigheter som entreprenören inte kan påverka. Livscykeln för entreprenadföretag omfattar inte heller nödvändigtvis flera årtionden.

Det finns inget som hindrar att man ingår entreprenadavtal där garantitiden är längre än två år. Det finns inga forskningsresultat om huruvida längre garantitider har tillämpats. Bedömningen är att man vid normalt byggande i yrkesmässig regi i praktiken inte tillämpar garantitider som överstiger de allmänna avtalsvillkoren. I fråga om enskilda specialobjekt där byggnaden förblir i beställarens användning en lång tid kan situationen vara en annan. Engångsbyggherrars möjligheter att förhandla om ansvarstider som är längre än normalt är obetydliga.

Twister som gäller entreprenadavtal avgörs ofta i ett skiljeförfarande. Enligt standardvillkoren i de allmänna avtalsvillkoren är det normala förfarandet att tvister förs till tingsrätten. I entreprenadavtalet ska det avtalas särskilt om andra sätt att lösa tvister. Utöver ett skiljeförfarande finns det också andra frivilliga medlingsförfaranden. I tingsrätterna är det möjligt att använda ett förlikningsförfarande genom att tillämpa lagen om medling i tvistemål i allmänna domstolar (663/2005).

Behandlingen av entreprenadtvister i allmänna domstolar har ofta ansetts vara riskabel och tidskrävande. Domarna vid underrätterna har inte nödvändigtvis erfarenhet av de detaljer som gäller byggentreprenader, vilket kan leda till för parterna överraskande avgöranden. Tvisterna fortsätter då i allmänhet i de högre rättsinstanserna till skillnad från skiljedomstolens avgöranden som kan verkställas omedelbart. Enligt observationer avgörs också meningsskiljaktigheter som gäller stora byggprojekt i större utsträckning än tidigare i de allmänna domstolarna.⁹⁷

Det har för byggande också föreslagits obligatoriska felförsäkringar. I utredningsman Risto Mäkinens rapport om ansvaret för och kvaliteten på byggandet (1997) var det centrala förslaget en 25-årig felförsäkring för statligt understödd hyresbostadsproduktion och en 20-årig felförsäkring för bostadsaktiebolag.⁹⁸ I diskussioner (2019) med vissa finländska skadeförsäkringsbolag har bolagen själva bedömt att priset på en mer täckande felförsäkring lätt stiger till minst sex procent av byggnadens byggnadskostnader. Liknande resultat har fått från utlandet (till exempel Frankrike och Belgien).⁹⁹ Försäkringspremier är dock företagshemligheter och det finns inga exakta uppgifter om dem.

Lagen om bostadsköp (843/1994) stiftades för att avhjälpa missförhållanden i samband med köp av bostadsaktier. I synnerhet fel i en bostad hade orsakat rättsförluster. Lagen om bostadsköp gäller köp av bostadsaktier och andra sådana andelar i en sammanslutning som ger rätt att besitta en bostadslägenhet, skydd av köparens rättsliga och ekonomiska ställning under byggnadsfasen samt vissa andra rättsförhållanden i anslutning till produktion och försäljning av ovan avsedda bostäder och övriga lokaler i en bostadssammanslutning. Lagen om bostadsköp tillämpas också

⁹⁷ Juha Ryyänen: Urakkasopimuksen muutokset (bara på finska). Keuruu 2016, s. 15.

⁹⁸ Risto Mäkinen: Rakentamisen vastuut ja laatu (bara på finska). Utredningsmannens rapport. Miljöministeriet 1997.

⁹⁹ Building Defect Insurance in Belgium and France. Ernst & Young Ab 20.6.2019.

på köp av en semesterbostad. Köp av en fastighet omfattas av jordabalken. På köp av arrenderätt (legorätt) till en fastighet och en byggnad som finns på den tillämpas delvis bestämmelserna i jordabalken. I samband med reformen 2005 gjordes i lagen om bostadsköp preciseringar avseende omfattningen av systemet med skydd under byggnadsfasen, insolvenssäkerheten, reklamationer och vissa andra ärenden (795/2005).

I lagen om bostadsköp avses med byggnadsfasen perioden innan en bostadssammanslutnings nya byggnad eller på ett med nybyggnad jämförbart sätt ombyggda byggnad är färdig eller de nya bostadslägenheter som senare byggs till för en sammanslutning är färdiga. Byggnadsfasen har avslutats när byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt sammanslutningens byggnad eller byggnader i sin helhet för användning och en ny styrelse har valts för sammanslutningen. Köparen skyddas under byggnadsfasen med stöd av bestämmelserna i 2 kap. i lagen om bostadsköp. Bestämmelser om köp av färdiga nya bostäder finns i 4 kap. i lagen om bostadsköp. Bestämmelser om köp av begagnad bostad finns i 6 kap. i lagen om bostadsköp. Ett avtalsvillkor som inskränker en aktieköparens eller bostadssammanslutnings rättigheter under byggnadsfasen är ogiltigt. De bestämmelser om köp av färdiga nya bostäder som finns i 4 kap. i lagen om bostadsköp tillämpas när en stiftande delägare antingen under byggnadsfasen eller efter den säljer en bostad som första gången tas i bruk. Om en stiftande delägare först hyr ut en ny bostad och först därefter säljer den, tillämpas bestämmelserna om köp av begagnad bostad i 6 kap. i lagen om bostadsköp. Fel i köp av nya och begagnade bostäder kan vara ekonomiska eller juridiska. Det föreskrivs särskilt om påföljder vid dröjsmål med att överlåta köpeobjektet både vid köp av nya bostäder och vid köp av begagnad bostad. Vid köp av en ny färdig bostad är köparen skyldig att granska bostaden före köpet. Köparen har dock rätt att lita på att en ny eller grundligt renoverad bostad är i ett sådant skick som i allmänhet förutsätts av en sådan bostad och köparen behöver inte särskilt före köpet börja undersöka om byggnads- eller reparationsarbetet är ändamålsenligt. I fråga om en ny bostad ska säljaren ordna en årsgranskning tidigast 12 månader efter det att byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt den byggnad där bostaden finns för användning (4 kap. 18 § i lagen om bostadsköp). Årsgranskningen ska ordnas senast 15 månader efter det att byggnaden har godkänts för användning.

Lagen om bostadsköp kompletterades 1997 med bestämmelser om insolvenssäkerhet. Bestämmelserna har ändrats flera gånger. Lagen om bostadsköp innehåller också bestämmelser om säkerheten för byggnadsfasen. En insolvenssäkerhet är en obligatorisk säkerhet som den stiftande delägarens ansvarar för och som försäkrar byggfel för en tioårsperiod. Genom säkerheten skyddas köparna i nya objekt (nya eller grundligt renoverade) mot entreprenörens insolvens. Säkerhetens pris varierar beroende på bland annat entreprenörens företagshistoria och solvens.

Under namnet trygghetsförsäkring har det marknadsförts en frivillig försäkring till säljare av en begagnad bostad. Tidigare talades det också om försäkringar för dolda fel. Försäkringar har tecknats endast för några procent av bostadsköpen.

Enligt en skrivning i regeringsprogrammet ska det föreskrivas att det är huvudentreprenören som har ansvar för genomförandet av byggandet. Detta omfattar ansvaret för byggfel och för att åtgärda dem.

Den huvudansvariga genomföraren ansvarar för genomförande av ett byggprojekt. Med ansvar för genomförandet avses att byggnadsobjektet genomförs i enlighet med beskrivningarna, bestämmelserna om genomförande av ett byggnadsobjekt, bygglovet, god byggnadssed och avtalet. Ansvaret gäller uttryckligen bestämmelserna om byggnadsarbete och genomförandet av det. Den huvudansvariga genomföraren ansvarar inte för beskrivningarna, utan det är projekterarna som ansvarar för dem. Med bestämmelserna avses de väsentliga tekniska krav som har utfärdats i denna lag och med stöd av den.

Den huvudansvariga genomföraren är den aktör som har de bästa förutsättningarna under byggnadsarbetet att påverka ett högklassigt slutresultat. Avsikten med den huvudansvariga genomförarens ansvar för genomförandet är uttryckligen att försöka påverka verksamheten på byggsplatsen, inte att ändra bestämmelserna om ansvar för fel i lagen om bostadsköp eller konsumentskyddslagen.

När det gäller projekteringen ska ansvaret fördelas mellan huvudprojekteraren och varje projekterare på samma sätt som i nuläget när det gäller de väsentliga tekniska kraven i en beskrivning. Detsamma gäller den ansvariga arbetsledaren och arbetsledarna inom ett specialområde.

Den huvudansvariga genomföraren svarar för sina egna underleverantörers prestation som för sin egen. Den huvudansvariga genomföraren har med avseende på sin egen och underentreprenörernas prestation ett liknande samordningsansvar som huvudprojekteraren för genomförandet som helhet och framför allt för att underentreprenörernas arbete utgör en helhet. Ansvarstiden på fem år gäller inte underentreprenörer, utan den huvudansvariga genomföraren kan avtala om ansvarstiden med underentreprenören. Om den som påbörjar ett byggprojekt vill anlita sidoentreprenörer, är det möjligt, men då ansvarar den som påbörjar byggprojektet själv för knutpunkterna i entreprenaderna. Den huvudansvariga genomföraren är inte ansvarig för sidoentreprenörerna, med undantag för en situation där den som påbörjar ett byggprojekt även är den huvudansvariga genomföraren. Den huvudansvariga genomförarens samordningsansvar gäller inte sidoentreprenader. En sidoentreprenör svarar gentemot den som påbörjar ett byggprojekt för sin egen andel när det gäller samma ärenden som utförs av en huvudansvarig entreprenör.

Avsikten är inte att genom den huvudansvariga genomförarens ansvar för genomförandet begränsa användningen av olika former av entreprenader. Om ett byggprojekt genomförs till exempel med hjälp av en alliansmodell, har alliansen i princip gemensamt ansvar för genomförandet och ansvaret för genomförandet lämpar sig tankemässigt för att bäras gemensamt i det inbördes förhållandet mellan alliansens avtalsparter. Noga taget är den huvudansvariga genomföraren på en byggsplats i praktiken en avtalspart i en allians, som ansvarar för den allmänna ledningsskyldigheten på byggsplatsen och för huvudgenomförarens lagstadgade skyldigheter. Denna aktör ska till exempel se till att uppgifter förmedlas till byggprojekteraren för utarbetande av en produktionsmodell. Även om en allians inte är en juridisk person, kan alliansen gemensamt bära den ekonomiska risk som följer av ansvaret för genomförandet på samma sätt som avtalsparterna i alliansen har gemensamt ansvar till exempel för uppnåendet av projektets mål, byggandet, tidtabellen, kostnaderna och kvaliteten, eftersom den huvudansvariga genomförarens ansvar gäller den som påbörjar ett byggprojekt, inte en aktör utanför alliansen. De utgifter som den huvudansvariga genomförarens ansvar eventuellt orsakar ska i sak höra till alliansens kostnader för ansvar i efterhand samt till kostnader för fel och rättelser.

I ett byggprojekt kan det finnas flera successiva huvudansvariga genomförare så att ansvarsgränserna är tydligt angivna. En huvudansvarig genomförare kan sköta till exempel jordbyggnadsarbetena, en annan grundläggningsarbetena och en tredje uppförandet av byggnaden. Den huvudansvariga genomföraren kan inte bytas till exempel medan uppförandet av byggnaden pågår. När den huvudansvariga genomföraren byts ska man i detalj gå igenom i vilket skede byggprojektet befinner sig och vad som redan har genomförts för att överföringen av ansvaret ska vara klart för alla parter i efterhand.

Den huvudsakliga genomföraren kan teckna en ansvarsförsäkring. Försäkringar förutsätts inte. Det väsentliga är att dokumentera de olika byggnadsskedena. Vid genomförandet av byggnadsarbetet används utöver den egentliga myndighetstillsynen också granskning som utförs av en tredje part. I samband med överlåtelsen av en byggnad ska det göras kvalitetsmätningar.

Ansvarstiden för de uppgifter som hör till den huvudansvariga genomförarens ansvar är fem år. Den huvudansvariga genomförarens ansvarstid innebär att de fel som uppdragats under ansvarstiden ska repareras eller att kostnaderna för reparationen av dem ska ersättas. Bevisbördan för att ett fel inte har orsakats av byggandet utan på felaktig användning av byggnaden ligger hos den huvudansvariga genomföraren. Produktionsmodellen utgör här den huvudansvariga genomförarens bevis på hur byggnadsarbetet framskridit. En ansvarstid på fem år påverkar inte frivilligt av säkerheten enligt 2 kap. 19 § i lagen om bostadsköp, utan en försäkring eller garanti ska fortfarande gälla i tio år. Det går inte att avtala om en ansvarstid som är kortare än fem år, så den garantitid på två år som anges i de allmänna avtalsvillkoren kan inte längre användas i avtalen. Om parterna vill avtala om en ansvarstid som är längre än fem år, kan detta vara möjligt genom ett privaträttsligt avtal. Således kan en garantitid på tio år enligt de allmänna avtalsvillkoren också i framtiden vara möjlig. Detta talar också för en allmän preskriptionstid på tio år. Garantitiderna för installationstekniska anordningar kan vara kortare än fem år. Den huvudansvariga genomförarens genomförandeansvar gäller uttryckligen byggandet på byggplatsen. Den huvudansvariga genomföraren kan inte ställas till svars för en anordnings funktion under en längre tid än den garanti som getts av tillverkaren av anordningen.

En förlängning av ansvarstiden främjar livscykelräkningen. Att ansvaret fastställs tydligt leder till projektering, material och genomförande av högre kvalitet. Ändringen höjer i den inledande fasen kostnaderna för byggandet och leder till nya avtalsmodeller. Med tiden jämnas kostnadsbelastningen ut och kan medföra makroekonomiska besparingar för samhället bland annat i fråga om hälsovårdsutgifterna. I den preliminära bedömning som har gjorts av ett försäkringsbolag har kostnadsökningen för den längre ansvarstiden jämfört med nuläget uppgetts vara av klassen två–tre procent. Bedömningen är dock endast riktgivande. I synnerhet i den inledande fasen och när det är fråga om en entreprenör som inte har tidigare erfarenheter, kan kostnaderna för en längre ansvarstid än i nuläget vara betydligt större än vad som nämns ovan.

På den huvudansvariga genomföraren tillämpas skyldigheterna enligt 5 och 5 a § i lagen om beställarens utredningsskyldighet och ansvar vid anlitan av utomstående arbetskraft (1233/2006). I den lagens 5 § föreskrivs det om bland annat de utredningar och intyg som en avtalspart ska lämna beställaren. Enligt 5 a § i den lagen gäller skyldigheten också beställare med anknytning till byggverksamhet. Genom bestämmelsen försvagas inte rätten för den som påbörjar ett byggprojekt att med stöd av någon annan lag ställa den huvudansvariga genomföraren till svars.

Den huvudansvariga genomföraren är på en byggplats samma aktör som är huvudentreprenör eller huvudsaklig genomförare enligt arbetarskyddslagen (738/2002).

259 §. Ansvarig arbetsledare. Paragrafen motsvarar i sak 122 § i den gällande markanvändnings- och bygglagen. Enligt paragrafens 1 mom. ska det vid byggnadsarbete som kräver bygglov finnas en ansvarig arbetsledare som leder byggnadsarbetet. Om det i ett byggprojekt som kräver bygglov inte utförs något byggnadsarbete, behövs det inte heller någon ansvarig arbetsledare. En sådan situation föreligger till exempel om endast byggnadens användningsändamål ändras utan att något byggnadsarbete utförs. Den ansvariga arbetsledaren ska sörja för byggnadsarbetet som helhet och dess kvalitet och se till att byggnadsarbetet utförs i enlighet med bygglovet, de bestämmelser och föreskrifter som gäller byggande, god byggnadssed samt avtalet. Den ansvariga arbetsledaren ska ha en central ställning i frågor som påverkar byggandets kvalitet och ansvar i förhållande till myndighetstillsynen över byggandet trots att han eller hon står i ett privaträttsligt avtalsförhållande till sin uppdragsgivare. Den ansvariga arbetsledaren har vid byggnadsarbetet samma ställning som huvudprojekteraren när det gäller projekteringen. Arbetsledaren ska ansvara för byggnadsarbetet som helhet och för samordningen av de olika byggnadsskedena. Den ansvariga arbetsledaren ska också se till att en anmälan om påbörjande

av byggnadsarbete görs till byggnadstillsynsmyndigheten och att inspektionsprotokollet för bygget hålls uppdaterat på byggsplatsen.

I 2 mom. finns det ett bemyndigande att genom förordning av statsrådet utfärda närmare bestämmelser om den ansvariga arbetsledarens arbetsledningsuppgifter och innehållet i anmälningsskyldigheten. Den ansvariga arbetsledarens uppgifter är viktiga frågor med tanke på rättigheterna och skyldigheterna för den som är ansvarig arbetsledare, och därför föreslås det att statsrådet ska bemyndigas att utfärda förordning.

260 §. Arbetsledare för specialområden. Paragrafen motsvarar i sak 122 a § i den gällande markanvändnings- och bygglagen. Enligt paragrafens 1 mom. ska det finnas arbetsledare som ansvarar för byggandet av en fastighets vatten- och avloppsanordningar samt ventilationsanordningar, om svårighetsgraden för byggandet av anordningarna förutsätter detta. Byggnadstillsynsmyndigheten ska på basis av uppgifterna om byggprojektet bedöma om det behövs en arbetsledare för ett specialområde. Om det byggnadsarbete som kräver bygglov eller en del av det är krävande, kan byggnadstillsynsmyndigheten i bygglovet, vid det inledande mötet eller av särskilda skäl under byggnadsarbetet bestämma att det vid byggnadsarbetet också ska finnas arbetsledare för andra specialområden. I 2 mom. föreskrivs det om uppgifterna för en arbetsledare för ett specialområde. Arbetsledaren för ett specialområde ska i praktiken se till att byggnadsarbetet inom specialområdet utförs i enlighet med det beviljade tillståndet, och att de bestämmelser och föreskrifter som gäller byggande samt god byggnadssed iakttas vid byggandet. Det behöver inte föreskrivas om att den ansvariga arbetsledarens närmare uppgifter i tillämpliga delar ska skötas av arbetsledaren för ett specialområde. Bestämmelser om ledaren av elarbeten finns i 59 § i elsäkerhetslagen (1135/2016).

I 3 mom. finns det ett bemyndigande att utfärda närmare bestämmelser om arbetsledningsuppgifterna för arbetsledarna för de olika specialområdena. Dessa arbetsledares uppgifter är viktiga frågor med tanke på rättigheterna och skyldigheterna för en person som arbetar med dessa uppgifter, och därför föreslås det att statsrådet ska bemyndigas att utfärda förordning.

261 §. Övervakare. Den som påbörjar ett byggprojekt är inte skyldig att utse en övervakare. Så kallade byggkonsulter anlitas dock i någon mån i nuläget. Om den som påbörjar ett byggprojekt har utsett en övervakare, ska övervakaren övervaka genomförandet av byggprojektet i enlighet med det avtal som ingåtts med den som påbörjar byggprojektet. Övervakaren har i fråga om övervakningen en egen ansvarstid på fem år och det kan inte avtalas om en kortare ansvarstid, vilket inte heller är möjligt i fråga om andra aktörers ansvarstider.

262 §. Skyldighet att samverka. Skyldigheten att samverka utgör helt ny reglering, det vill säga skyldigheten för parterna i ett byggprojekt att samarbeta och underrätta den som påbörjar ett byggprojekt, huvudprojekteraren, den ansvariga arbetsledaren eller en annan part i byggprojektet som ansvarar för saken i fråga om brister och missförhållanden som strider mot bestämmelser och föreskrifter samt mot god byggnadssed. Skyldigheten att samverka undanröjer inte respektive parts eget ansvar och skapar inte heller någon egen självständig ansvarsgrund.

31 kap. **Ordnanande av byggnadstillsyn**

263 §. Kommunens byggnadstillsynsmyndighet. Försöket med frikommuner, som inleddes i slutet av 1980-talet, ledde till att kommunerna enligt den gällande kommunallagen (410/2015) kan besluta om ordnandet av förvaltningen och om kommunala organ på många olika sätt. Enligt 30 § i kommunallagen ska det i kommunen förutom fullmäktige finnas en kommunstyrelse och en revisionsnämnd. Markanvändnings- och bygglagen är sådan speciallagstiftning som begränsar

kommunens möjligheter att själv besluta om sin interna förvaltning. Kommunens byggnadstillsynsmyndighet kan i princip ges vilket namn som helst. Vilket kollegialt organ som helst, med undantag för kommunstyrelsen, kan i kommunens förvaltningsstadga förordnas till kommunens byggnadstillsynsmyndighet. Även en sektion vid en nämnd kan förordnas till byggnadstillsynsmyndighet.

En kommun är själv ofta en stor byggherre och ansökare om de tillstånd som behövs för byggande. Det finns ingen anledning att ändra på det nuvarande arrangemanget där kommunstyrelsen inte kan vara den politiskt valda myndighet som övervakar byggandet. För detta talar även det faktum att rätten enligt kommunallagen att ta upp ett ärende till behandling i ett högre organ inte omfattar ärenden som gäller tillstånds-, anmälnings-, tillsyns- och förrättningsförfaranden enligt lag eller förordning (92 § i kommunallagen).

Tillståndsbehörigheten har i olika kommuner i stor utsträckning överförs till tjänsteinnehavarnivå. I princip kan enligt den gällande lagen alla tillståndsärenden som ska avgöras av byggnadstillsynsmyndigheten överföras till en tjänsteinnehavares beslutanderätt genom kommunens förvaltningsstadga. På ett ärende som en tjänsteinnehavare har beslutat om med stöd av överförd behörighet tillämpas då ett omprövningsförfarande, där den som är missnöjd med beslutet har rätt att få ärendet behandlat av den behöriga myndigheten eller nämnden eller något annat kollegialt organ. Ändring i ett beslut som en myndighet har fattat med anledning av en begäran om omprövning söks hos förvaltningsdomstolen. Detsamma gäller olika åtgärder som hänför sig till övervakningen under byggnadsarbetets gång. Merparten av dem kan jämföras med löpande förvaltning och de är ofta till sin natur verkställighet av beslut. Även i dem har behörigheten överförs, och det är även befogat att överföra den, till tjänsteinnehavarnivå. Ett förtroendeorgan som sammanträder relativt sällan har i praktiken inte möjlighet att sköta syner av pågående byggplatser och vidta motsvarande myndighetsåtgärder.

Ett undantag från möjligheten att överföra behörighet till en tjänsteinnehavare utgör ärenden som gäller förvaltningstvång och begäran om omprövning. I fråga om begäran om omprövning är detta en följd redan av ärendets natur. Även om begäran om omprövning ännu inte är ett egentligt besvärsförfarande i den bemärkelse som avses i lagen om rättegång i förvaltningsärenden (808/2019), kan den till många delar jämföras med ändringssökande. Bestämmelser om omprövningsförfarande finns i 7 a kap. i förvaltningslagen (434/2003). Bestämmelserna i förvaltningslagen tillämpas inte, om något annat föreskrivs i någon annan lag. Enligt 49 c § i förvaltningslagen är tidsfristen för omprövningsbegäran 30 dagar från delfäendet av beslutet. I det skede då omprövningsförfarandet togs in i byggnadslagen i samband med den så kallade första delreformen av lagen (557/1989) fastställdes tidsfristen för omprövningsbegäran till 14 dagar. Samma tidsfrist på 14 dagar för begäran om omprövning (rättelseyrkande) behölls i 187 § i markanvändnings- och bygglagen. Ett annat undantag från möjligheten att överföra behörighet är ärenden som gäller förvaltningstvång. Det är fråga om alla förpliktande beslut som fattas inom byggnadstillsynen. Bestämmelsen motsvarar 91 § 3 mom. i kommunallagen, och enligt det momentet kan beslutanderätt i ett ärende som inbegriper utövning av administrativt tvång delegeras endast till ett organ. Besvär över ett beslut av ett förtroendeorgan får anföras hos förvaltningsdomstolen. I praktiken har bland annat riksdagens justitieombudsman varit tvungen att anmärka på kommunens byggnadstillsynsmyndighet när byggnadstillsynsmyndigheten, i strid med föredragarens ståndpunkt, inte har ingripit i klara situationer där lagen har överträtts (Biträdande justitieombudsmannens avgörande 20.8.2008 3222/4/06).

En stor del av kommunerna i Finland är små kommuner med färre än 6 000 invånare. De 294 kommunerna i Fastlandsfinland hade 2019 en medianstorlek på 6 066 invånare, varvid hälften av kommunerna har ett mindre invånarantal än detta. I markanvändnings- och bygglagen är gränsen sextusen invånare, och i större kommuner ska det finnas en behörig planläggare (20 § i

markanvändnings- och bygglagen). Planläggaren kan också vara gemensam för flera kommuner. Kommunen kan också med stöd av ett avtal låta en planläggare anställd hos en annan kommun eller hos en samkommun sköta uppgiften.

Små kommuner med färre än 6 000 invånare har sällan någon egen behörig planläggare, eftersom lagen inte förutsätter det. Kunnande om planläggning, när det behövs, skaffas som köpta tjänster av konsulter. I dessa kommuner är byggnadsinspektören ofta den enda eller nästan enda sakkunniga som har någon form av teknisk utbildning. När organiseringen av byggnadstillsynen, miljöskyddet och miljö- och hälsoskyddet utreds har man kommit fram till att behovet av samarbete med planläggningen ökar när byggnadstillsynsenhetens storlek minskar. Enligt en kartläggning som gjordes 2014 har byggnadstillsynsmyndigheten eller de tjänsteinnehavare som lyder under den en betydande ställning i flera kommuner när det gäller att bereda avgöranden om projekteringsbehov och fatta undantagsbeslut.

Styrningen av områdesanvändningen, inklusive prövningen av placeringen av byggande, hör till de självstyrande kommunernas kärnuppgifter. I olika faser under de senaste två decennierna har man upprepade gånger fäst uppmärksamhet vid läget i byggnadstillsynen i små kommuner, vilka antalsmässigt är i majoritet. I enlighet med bland annat beslutet om genomförandet av det strukturpolitiska programmet för Jyrki Katainens regering (29.11.2013) var avsikten att inom kommunens byggnadstillsyn stärka sakkunskapen genom att byggnadstillsynen sammanförs till större enheter som agerar över kommungränserna. Ärendet utreddes på denna grund vid miljöministeriet. I miljöministeriets rapport 2015 föreslogs det att en bredbasig arbetsgrupp ska tillsättas för att bedöma de olika organisationsalternativ som det redogörs för i rapporten. Under Juha Sipiläs regeringsperiod kopplades frågan till landskapsreformen (2016). Enligt förslaget skulle det ha bildats byggnadstillsynsenheter på landskapsnivå, om alla kommuner i landskapet genom ett gemensamt avtal hade beslutat att överföra ordnandet av byggnadstillsynen till landskapet och anvisat finansiering för det. I praktiken fanns det inga sådana landskap under den tid som landskapsreformen pågick. När man har försökt samla också de mindre regionala byggnadstillsynsenheterna har försöken ofta fallit på kommunernas olika åsikter. Enligt Kommunförbundets förvaltningsenkät om byggnadstillsynen sköttes byggnadstillsynens uppgifter annanstans än i kommunens egen nämnd i 13 procent av kommunerna 2017.

Just i små kommuner där antalet teknisk personal är litet och det inte finns tjänsteinnehavare som sköter enbart den egentliga planläggningen, upplevs byggnadsinspektören som en central sakkunnig också i markanvändningsfrågor. I små kommuner koncentreras byggandet ofta till områden för vilka det högst finns en giltig landskapsplan.¹⁰⁰ Då blir man eventuellt tvungen att ta ställning till om förutsättningarna för placeringstillstånd uppfylls på ett område där särskild prövning behövs. Tolkningen av en hurdan placering av byggandet som är tillåten görs då i praktiken vanligen av byggnadsinspektören. Inom den regionala byggnadstillsynen blir en primärkommun, beroende på situationen, utan en egen sakkunnig som ens i någon mån är insatt i frågor som gäller områdesanvändningen. I utredningar och kommunenkäter har detta ansetts vara ett missförhållande med tanke på små primärkommuner.

I paragrafens 2 mom. föreskrivs det om kommunens möjlighet att organisera byggnadstillsynsmyndigheten på sedvanlig eller krävande nivå. Med en byggnadstillsynsmyndighet på sedvanlig nivå avses att det i kommunen finns kompetens att till exempel utöva tillsyn över småhus, hög-

¹⁰⁰ Jarno Parviainen: Rakennusvalvonnasta ympäristönsuojelun ja ympäristöterveystuon uudelleen organisoinnin lähtökohdat (bara på finska, sammandrag på svenska). Publikationsserie för statsrådets utrednings- och forskningsverksamhet 17/2017. Sidorna 44, 98 och 100.

hus och produktionsanläggningar på sedvanlig nivå. En byggnadstillsynsmyndighet på krävande nivå innebär att det i kommunen finns specialkompetens som gäller delområdet för ett eller flera väsentliga tekniska krav. Med andra ord ska kommunen i sin anställning ha en person som har specialkompetens om till exempel brandtekniska frågor, hanteringen av fukt eller bärande konstruktioner. Bedömningen mellan byggnadstillsyn på sedvanlig och på krävande nivå ska basera sig på kompetensen hos byggnadstillsynspersonalen, det vill säga på utbildning och erfarenhet, och varje kommun ska fritt kunna välja vilken kompetensnivå den personal som arbetar inom byggnadstillsynen ska ha.

Tanken är att kommunerna ska kunna utnyttja varandras specialkompetens i större utsträckning än i nuläget. Byggnadstillsynsmyndigheten på sedvanlig nivå kan i fråga om delområdet för ett eller flera väsentliga tekniska krav köpa specialkompetens av en byggnadstillsynsmyndighet på krävande nivå som tillhandahåller sådan kompetens. På motsvarande sätt kan byggnadstillsynsmyndigheten köpa resurser av en annan byggnadstillsynsmyndighet till exempel för att minska en anhopning av ärenden eller för att tillhandahålla en vikarie för byggnadsinspektören. Samarbetet enligt denna paragraf påverkar inte samarbetet enligt 8 kap. i kommunallagen (410/2015). I denna lag är det fråga om köp av en tjänst av en annan kommun genom ett privaträttsligt avtal, inte till exempel av ett gemensamt organ enligt 49 § 2 mom. i kommunallagen eller ett avtal enligt 3 mom. om skötsel av en myndighetsuppgift. I detaljmotiveringen till 49 § i regeringens proposition till riksdagen med förslag till kommunallag och vissa lagar som har samband med den (RP 268/2014 rd) konstateras följande: ”I 2 mom. anges formerna för offentligrättsligt samarbete mellan kommuner och i 3 mom. motsvarande former för samarbete mellan samkommuner.”

Det väsentliga är dock att avgörandet om bygglovet alltid ska göras av primärkommunen oberoende av om byggprojektet är på sedvanlig eller krävande nivå. Tillstånd beviljas alltid av den kommun hos vilken tillstånd söks, även om man vid tillståndsprövningen utnyttjar kompetensen hos en annan byggnadstillsynsmyndighet. Den kommun som beviljar tillståndet har tjänsteansvar. Trots att det tas in bestämmelser om frivilligt samarbete är det ytterst viktigt att i synnerhet prövningen i anslutning till placeringstillstånd bevaras i den kommun där tillstånd söks. Det är en betydande faktor för ett mer omfattande gemensamt utnyttjande av byggnadstillsynsenheternas resurser i fråga om byggnadsteknisk kompetens, eftersom placering som kräver lokalkännedom alltid avgörs med hjälp av primärkommunens kompetens.

264 §. Byggnadstillsynsmyndighetens uppgifter. Utgångspunkten i byggnadstillsynsmyndighetens verksamhet är det allmänna intresset. En myndighet kan inte välja vems projekt den behandlar. Situationen för den som påbörjar ett projekt är den motsatta. Den som påbörjar ett projekt väljer själv projekterare, genomförare och övervakare. En reglering som motsvarar den nuvarande om ansvaret för den som påbörjar ett byggprojekt infördes vid den så kallade första delreformen (557/1989) av byggnadslagen (370/1958), och den reformen trädde i kraft den 1 januari 1990. Genom de nya momenten i 9 § i den dåvarande byggnadslagen övergick man från en heltäckande tillsyn som utövades av en offentlig myndighet till så kallad proportionell tillsyn.

Det allmänna intresset är flexibelt till sitt innehåll. Med detta avses framför allt att betona att det att byggandet lyckas i alla avseenden ända ner på detaljnivå inte kan vara en fråga som i sista hand hör till den offentliga maktens ansvarsområde. Den offentliga byggnadstillsynen kan i bästa fall främja att och bidra till att ett gott resultat uppnås med byggandet. Rättidig och sakkunnig förhandsrådgivning har i detta avseende visat sig vara ett effektivt sätt. Bestämmelserna om byggande återspeglar den uppfattning som råder vid ifrågavarande tidpunkt om vilka minimikrav på säkerhet och sundhet som ska iakttas. Till myndigheten hör att för sin del se till

att dessa minimikrav iakttas. Centrala frågor är beskrivningarnas kvalitet och att byggnadsarbetet genomförs med yrkesskicklighet och i enlighet med beskrivningarna. Därför är det i vissa situationer viktigt att tillämpa ett särskilt förfarande och extern granskning.

Bestämmelser om byggnadstillsynsmyndighetens uppgifter finns i nuläget på förordningsnivå. I 4 § i markanvändnings- och byggförordningen delas byggnadstillsynens uppgifter in i tre huvudområden. Med övervakning av att planerna iakttas avses framför allt att en plan och de begränsningar som den ställer ska beaktas i tillståndsprövningen. Behandling av tillstånd är en av byggnadstillsynens kärnuppgifter. Den tredje uppgift som nämns är att för sin del övervaka underhållet och skötseln av den byggda miljön och byggnaderna enligt vad som föreskrivs om saken.

Byggnadstillsynens uppgiftsområde förblir i princip oförändrat. Det är däremot skäl att föreskriva om uppgifterna på lagnivå i stället för genom förordning.

Både behandlingen av tillstånd och sörjandet för underhållet och skötseln av den byggda miljön och byggnaderna uppfyller kraven på övervakning av att planerna iakttas. En plan kan i regel inte medföra retroaktiva förpliktelser. Situationen förändras i det skede då en befintlig byggnad blir föremål för byggåtgärder som kräver tillstånd. I en plan kan det meddelas preciserande föreskrifter om till vilka delar planen då ska iakttas. De skydds-föreskrifter som gäller en byggnad och som finns i en plan inverkar för sin del på omfattningen av och skyldigheterna i fråga om underhållet av den byggda miljön och byggnaderna, även om inga byggåtgärder som kräver tillstånd vidtas. Också skydds-föreskrifter som gäller miljön kan medföra förpliktelser.

Skyldigheten att underhålla en byggnad är en av de centrala principerna i bygglagstiftningen. Försummelse av underhållsskyldigheten kan och ska åtgärdas i tillräckligt god tid för att en byggnad inte på grund av försummelse av underhållet ska bli omöjlig att reparera och oanvändbar. Byggnader som ägs av ett offentligt samfund, med undantag för byggnader som byggts för militära ändamål, har ingen särställning till denna del. Byggnadstillsynsmyndigheten ska också övervaka underhållet och skötseln av dem. Problematiska är situationer där byggnadens ägare i praktiken saknar ekonomiska förutsättningar att sköta en byggnad. I det fall där taket i en manege i Laukas rasade in den 13 februari 2013 och där en person omkom och flera skadades dömdes byggnadsinspektören till straff för brott mot tjänsteplikt av oaktsamhet. Högsta domstolen konstaterar i sin dom (HD 2018:90) bland annat att den inspektionsrätt som hör till efterhandstillsynen är alltså inte begränsad till situationer där underhållsskyldigheten har försumrats, utan den omfattar också byggande som strider mot bestämmelserna. Det har varit motiverat att inspektionsrätten och samtidigt också skyldigheten omfattar även dessa situationer, eftersom den föregripande övervakningen av byggandet inte kan vara så fullständig att det inte finns något behov av efterhandstillsyn också i fråga om säkerheten vid byggande.

Traditionellt har brand- och hälsovårdsmyndigheterna, miljöförvaltningsmyndigheterna och museiväsendet samt stadsmätningen deltagit i byggnadstillsynen. Samarbetet mellan byggnadstillsynen och planläggningen har blivit allt viktigare. I många större städer har det redan under flera årtionden funnits olika slags organ som på förhand har tagit ställning till särskilda byggnadsrelaterade frågor som gäller stadsbilden och tekniken. Organen ger utlåtanden om de viktigaste ansökningar om tillstånd för byggande som har anhängiggjorts. Dessa organ kan också ta initiativ. Organens sammansättning varierar från kommun till kommun. I vissa kommuner är en del av organets ledamöter andra än kommunala tjänsteinnehavare. Sakkunnigledamöter som inte kommer från tjänstemaskineriet väljs då till uppgiften för viss tid, till exempel för en tvåårsperiod. Bestämmelser om organens sammansättning och uppgifter finns i kommunens förvaltningsstadga på samma sätt som hittills. Bestämmelser om detta finns i 4 § i markanvändnings- och

byggförelordning, men i överensstämmelse med de övriga uppgifterna inom byggnadstillsynen överförel bestämmeisen till lagen.

265 §. Byggprojektets svårighetsgrad. Det finns i nuläget inga bestämmelser om byggprojektets svårighetsgrad i lagen. Projektets svårighetsgrad kan anses följa av den uppdelning i fyra nivåer som föreskrivits för projekterings- och arbetsledningsuppgifter (ringa, sedvanlig, krävande och exceptionellt krävande) och vara kopplad till den.

Att kriterierna för projektets svårighetsgrad öppnas upp främjar målet att uppnå en bättre byggkvalitet. Den offentliga byggnadstillsynen kan samordna sin verksamhet mer målinriktat och rikta resurser till kritiska projekt. Kriterierna fungerar också som grund när de väsentliga tekniska kraven på byggande preciseras på förelordningsnivå.

Avsikten är att kriterierna ska tillämpas flexibelt. De förelagda kriterierna fastställer inte projektets svårighetsgrad med exakta mätetal eller motsvarande. De innehåller dock allmänna och erfarenhetsbaserade faktorer som påverkar projektets svårighetsgrad. Projekt som avser byggande är överlag till sin art av olika typer och varierande. I praktiken skulle det vara svårt att exakt och entydigt fastställa vilket slags projekt som under alla varierande förhållanden är mer krävande än något annat. En alltför stel klassificering av svårighetsgraden kan också i onödan bromsa införandet av nya innovativa projekterings- och genomförandelösningar. Den långvariga erfarenheten av lösningar som konstaterats vara bra är dock ägnad att minska riskerna för byggfel, vilket kan beaktas som en del av bedömningen av ett projekts totala svårighetsgrad. Bedömningen av ett byggprojekts svårighetsgrad ska alltid göras från fall till fall, till exempel byggande av ett tyskt passivhus i Lappland eller byggande av ett vanligt hus på en utmanande byggplats.

Projektets omfattning är ofta en faktor som korrelerar med svårighetsgraden. Ett större projekt medför dock på inget sätt automatiskt att svårighetsgraden höjs. Ett stort och dyrt objekt kan till sina projekteringslösningar även vara enkelt och följa principer som konstaterats vara bra. På motsvarande sätt kan ett litet objekt vara krävande när det innehåller lösningar som inte har prövats förut.

Användningsändamålet har i allmänhet en direkt inverkan på projektets svårighetsnivå. En ju större grupp människor som det är avsett att permanent eller tillfälligt ska bo, arbeta eller vistas i byggnaden, desto mer krävande kan objektet i allmänhet anses vara. I en särställning befinner sig offentliga servicebyggnader, av vilka en del är sådana att användningen av dem inte enbart baserar sig på frivillighet. Exempel på dessa är skolor som byggts för att fullgöra läroplikten, men också daghem, hälsostationer, sjukhus och olika inrättningar.

Uppmärksamhet ska även ägnas förhållandena på byggplatsen, det vill säga huruvida byggplatsen medför utmaningar till exempel på grund av terrängens form eller en eventuell översvämningrisk eller om man i byggprojektet ska beakta skyddsaspekter eller andra byggnadshistoriska aspekter.

Att man kontinuerligt sköter om och underhåller byggnader är av avgörande betydelse för byggnadernas säkerhet och sundhet. Byggnader som är utsatta för större slitage, såsom skolor, läroanstalter och daghem, är i allmänhet mer kritiska med tanke på underhållet än objekt som används mer sällan. Bostadshus och arbetsplatsbyggnader är avsedda för kontinuerligt och ofta utslitande bruk. De är ofta relativt krävande på grund av denna egenskap. Det finns dock många olika slags bostadshus och arbetsplatsbyggnader och objektets svårighetsnivå kan variera väldigt mycket.

Paragrafen innehåller ett bemyndigande att utfärda förordning enligt vilket det genom förordning av statsrådet får utfärdas närmare bestämmelser om ett byggprojekts svårighetsgrad.

266 §. Myndighetstillsynens omfattning. Det föreslås att omfattningen av den offentliga byggnadstillsynen preciseras genom bestämmelsen till den del som gäller byggnadsarbetet och utförandet av det. Behandlingen av tillstånd som avser byggande och övervakningen av underhållet av den byggda miljön och byggnaderna baserar sig på olika rättsnormer. Bestämmelser om användning och underhåll av byggnader finns i ett eget kapitel.

Myndighetstillsynen följer den princip om proportionell tillsyn som föreskrevs i den reform som genomfördes 1989 (557/1989), dock så att principen preciseras. Tillsynen ska tydligare än tidigare inriktas från fall till fall ända från bedömningen av byggprojektets svårighetsgrad. När ett projekt utifrån de kriterier som föreslås i 265 § har bedömts vara mindre krävande, kan myndighetstillsynen klart minskas. Och ett ju mer krävande projekt det är fråga om, desto mer är det skäl att rikta myndighetstillsyn mot projektet.

Inte heller i krävande projekt kan myndighetstillsynen vara heltäckande. I den föreslagna bestämmelsen utgår man från att myndighetstillsynen i alla situationer ska basera sig på ett mer eller mindre slumpmässigt inspektionsförfarande, med vilket avses tillsyn i form av stickprov. Myndigheten kan som slumpmässigt urval välja inspektionsobjekt för inspektion på platsen. I den praktiska tillsynsverksamheten har det observerats att det nuvarande systemet, som baserar sig på forbundna syner som genomförs i vissa byggsleden och som den som påbörjar ett projekt eller dennes företrädare beställt, inte nödvändigtvis uppdagar potentiella brister som kräver att myndigheten ingriper. I fortsättningen behöver antalet oanmälda myndighetsinspektioner utvidgas avsevärt. Avsikten är dock inte att helt avstå från syner av det nuvarande slaget. Enbart vetskapen om eventuella oanmälda inspektioner är ägnad att skärpa byggarbetsplatsorganisationernas verksamhet.

Alltid då försummelser observeras i inspektioner som utförs av en myndighet eller i andra sammanhang ska myndigheten också ingripa i försummelserna. Genom att ta in ett omnämnande av detta i lagen vill man betona de skyldigheter som ankommer på myndigheten. Redan med tanke på trovärdigheten i myndighetsverksamheten och den offentliga acceptansen är det väsentligt att myndigheten inte låter bli att ingripa i missförhållanden när den upptäcker missförhållanden.

Bestämmelser om ansvar i byggnadsobjekt föreslås i 30 kap. I denna paragraf är det dock behövt att precisera myndighetens ansvar. Med tanke på fel och skadeståndssituationer bör det tydligt framgå att ansvaret för kvaliteten på byggandet, det vill säga iakttagandet av byggbestämmelserna, inte ankommer på myndigheten. Bestämmelsen är i fortsättningen ännu viktigare med beaktande av regeringsprogrammets skrivning om att de bestämmelser om offentliga samfunds skadeståndsansvar som finns i skadeståndslagen kommer att ses över. Om man vill utvidga myndighetens ansvar för att byggandet i alla avseenden lyckas och håller hög kvalitet, bör byggnadstillsynens resurser utökas avsevärt. Detta höjer dock kostnaderna för byggandet.

I paragrafens 2 mom. föreskrivs det särskilt om myndighetens aktiva handlingsskyldighet i vissa situationer. Extern granskning och särskilt förfarande är etablerade och i den gällande lagen nämnda förfaranden. Med hjälp av dem kan man säkerställa att den planerade lösningen eller det planerade byggandet uppfyller de föreskrivna kraven (extern granskning) eller undvika olika typer av risker (särskilt förfarande). Närmare bestämmelser om extern granskning finns i 279 § och om särskilt förfarande i 280 §. I praktiken har dessa förfaranden som konstaterats vara bra inte alltid använts, även om det funnits skäl till det. För att rätta till situationen föreslås det att när projektets eller uppgiftens svårighetsgrad förutsätter det ska myndigheten se till att förfarandena används.

267 §. Byggnadsinspektör. Tjänsten byggnadsinspektör blev obligatorisk i alla kommuner den 1 april 1978. I praktiken hade det redan före detta inrättats en byggnadsinspektörstjänst i nästan alla kommuner, antingen som en enda tjänst eller i kombination med en annan kommunal tjänst. Det har också varit möjligt att två eller flera kommuner har haft en gemensam byggnadsinspektör. I riksdagens lag- och ekonomiutskotts betänkande nr 5 vid riksmötet 1989 betonades det att sammanslagningen av tjänsten som byggnadsinspektör med en annan kommunal tjänst bör vara sekundär jämfört med att kommuner har en gemensam byggnadsinspektör. Utskottet konstaterade ännu särskilt att sådana tjänster där det till tjänsteinnehavarnas uppgifter hör att behandla kommunens egna bygglov inte bör slås samman.

Enligt den nyaste förvaltningsenkäten (Finlands Kommunförbund 2017) finns det i Finland cirka 270 separata byggnadstillsynsenheter. Cirka 13 procent av kommunerna sköter byggnadstillsynen i form av kommunalt samarbete. I hela landet arbetar cirka 700 byggnadsinspektörer eller motsvarande sakkunniga. Tjänstebeteckningarna varierar. Byggnadstillsynsorganisationernas storlek varierar mellan en enhet med cirka hundra sakkunnig (Helsingfors) och enheter med en sakkunnig byggnadsinspektör där uppgiften har slagits samman med kommunens övriga uppgifter. I cirka en tredjedel av enheterna finns det en sakkunnig. I cirka 20 enheter består den tekniska personalen av 5 eller flera personer. När den biträdande personalen räknas med arbetar cirka 1 000 personer inom kommunernas byggnadstillsyn. Av byggnadstillsynens totala kostnader täcks på riksnivå 95 procent med avgifter för bygglov. De kommunspecifika skillnaderna i fråga om kostnadsintäkter och kostnadstäckning är dock stora. I mindre kommuner kan täckningsprocenten vara under femtio, medan den i stora kommuner stiger till över hundra under högkonjunkturer.

Enligt den ovannämnda förvaltningsenkäten går en knapp fjärdedel av byggnadstillsynens arbetstid till allmänna uppgifter, såsom förvaltnings-, ekonomi-, personal- och arkiveringsuppgifter. Cirka hälften av arbetstiden används för byggnadstillsynens innehållsmässiga uppgifter. Av dem går till behandlingen av tillstånd något mer än hälften, till tillsynen över pågående byggnadsarbeten knappt 40 procent och till den kontinuerliga tillsynen över den byggda miljön cirka 10 procent. Resten av arbetstiden går till diverse andra uppgifter.

Kalkylmässigt finns det per tusen invånare två till tre gånger mer byggnadstillsynspersonal i små kommuner än i stora kommuner. Statistiken är dock vilseledande, eftersom byggnadsinspektörens uppgiftsområde i små kommuner är mångsidigt och alla de olika uppgifterna inte syns i statistikföringen.

Förslaget baserar sig liksom i nuläget på att den grundläggande lösningen är att en kommun har en egen byggnadsinspektör. Kommunerna kan på frivillig basis avtala om samarbete och också om att två eller flera kommuner har en gemensam byggnadsinspektör. Förslaget respekterar kommunernas och kommuninvånarnas självstyrelse och tryggar även i små primärkommuner sakkunnigheten i frågor som gäller styrandet av områdesanvändningen samt byggandet. Rådgivningens andel av byggnadsinspektörens uppgiftsområde har ökat under årens lopp. Förhandsstyrning och rådgivning är ofta det effektivaste sättet att främja ett gott slutresultat. I små kommuner där det även annars finns få specialiserade sakkunniga har rådgivning som ges ansikte mot ansikte en viktig roll. Digitaliseringen undanröjer inte behovet av personlig rådgivning. Stora regionala enheter minskar möjligheterna till personlig kundhandledning.

Bestämmelser om byggnadsinspektörens behörighet utfärdas genom förordning av statsrådet. Behörighetsvillkoren är liksom i nuläget en för uppgiften lämplig högskoleexamen inom byggbranschen (4 § i markanvändnings- och byggförordningen). Dessutom förutsätts tillräcklig erfarenhet av uppgifter i anslutning till projekteringen av byggnader och utförande av byggnadsarbete. Den gällande regleringen tar inte ställning till upprätthållandet av byggnadsinspektörens

kompetens. Lagstiftningen och de tekniska lösningarna för byggande, inklusive byggmaterialen, utvecklas och förändras allt snabbare. En slutförd utbildning räcker inte nödvändigtvis till för att upprätthålla kompetensen. Därför har det tagits in ett omnämnande av upprätthållande av byggnadsinspektörens behörighet. Förutsättningen ingår i nuläget i 20 § i markanvändnings- och bygglagen, och enligt den paragrafen ska kommunen ha tillräckliga resurser och tillräcklig sakkunskap till sitt förfogande för dessa uppgifter. Närmare bestämmelser om detta utfärdas genom förordning av statsrådet.

268 §. Byggnadsinspektörens ställning. Byggnadsinspektörens uppgifter ska skötas inom ramen för en offentlig myndighets ansvar och inbegriper utövning av offentlig makt. Byggnadsinspektören ska iaktta alla de rättsregler och principer som styr myndighetsverksamheten. Bestämmelser om grunderna för god förvaltning finns i 2 kap. i förvaltningslagen. Myndigheterna ska bemöta dem som sköter ärenden hos förvaltningen jämlikt och använda sina befogenheter enbart för syften som är godtagbara enligt lag. Myndigheternas åtgärder ska vara opartiska och stå i rätt proportion till sitt syfte (6 § i förvaltningslagen).

Kommunen själv eller andra offentliga samfund har ingen särställning med tanke på byggnadstillsynsmyndigheten. Byggnadsinspektörens oberoende accentueras lätt i situationer där kommunen själv ansöker om tillstånd. De ärenden som behandlas vid byggnadstillsynen och de beslut som fattas är vanligen sådana ärenden som avses i 92 § i kommunallagen och som inte omfattas av möjligheten att ta upp ett ärende till behandling i ett högre organ.

I synnerhet i små kommuner har byggnadsinspektörens arbetsbeskrivning innehållit olika andra uppgifter som kommunen ska sköta. I små kommuner med färre än 3 000 invånare är det sällsynt att byggnadsinspektören på heltid sköter byggnadsinspektörsuppgifter. Med beaktande av byggvolymen är detta förståeligt. Byggnadsinspektören ska dock inte anvisas sådana kommunala uppgifter där byggnadsinspektörens opartiskhet vid skötseln av tjänsten kan äventyras. Redan av de allmänna bestämmelserna om jäv följer att byggnadsinspektören inte kan sköta projekterings-, bygg- eller tillsynsuppgifter som gäller kommunens egna byggprojekt utan att han eller hon skulle bli jävig att arbeta som byggnadsinspektör i samma projekt eller i samma frågor. Biträdande justitiekanslern ansåg i sitt avgörande av den 28 april 2011 att stadens system där byggnads- och miljötillsynsverksamheten var en del av tjänsteproduktionen inte var problemfritt, men att myndighetsverksamheten dock vara underställd den nämnd som var beställargrupp. Biträdande justitiekanslern förutsatte att staden ser till att man i alla skeden av behandlingen av ärenden fäster uppmärksamhet vid att myndighetsverksamheten är oberoende och opartisk. Detta förutsätter bland annat att utövandet av övertagningsrätt fastställs tydligt och noggrant avgränsat i förvaltningsstadgan och arbetsordningen. Det är inte heller tillräckligt att avgränsa granskningen av opartiskhet till att endast trygga tjänsteinnehavarnas eller de förtroendevaldas subjektiva jävighet.

Enligt propositionen lyder byggnadsinspektören liksom för närvarande i sina uppgifter enligt denna lag under kommunens byggnadstillsynsmyndighet. Karaktären hos byggnadsinspektörens offentliga myndighetsuppgift betonas genom att uppgiftens självständiga karaktär och de författningar om myndighetsverksamhet som ska iaktas i uppgiften nämns i paragrafen.

För att byggnadsinspektören ska kunna utföra de tillsyns- och inspektionsuppgifter som hör till tjänsteutövningen, måste byggnadsinspektören i de situationer som närmare anges i lagen ha rätt att få tillträde till ett halvfärdigt byggnadsobjekt eller att få gå in i ett färdigt byggnadsobjekt inklusive själva lokalerna. Byggnadsinspektörerna har inte tillgång till enhetliga tjänstedräkter eller andra externa kännetecken. Ett tjänstekort som visar en enhetlig tjänsteställning har inte heller utvecklats på nationell nivå. Byggnadsinspektören och andra tjänsteinnehavare som utför byggnadstillsynsuppdrag ska på samma sätt som för närvarande på begäran styrka sin identitet

och tjänsteställning. Det är arbetsgivarens sak att utrusta tjänsteinnehavaren med den identitetshandling som behövs i tjänstearbetet. Bestämmelsen om styrkande av identitet och tjänsteställning gäller också marknadskontrollmyndigheten. Bestämmelser om den marknadskontroll som byggproduktförordningen förutsätter finns i 304 §.

32 kap. Utförande av byggnadsarbete

269 §. Byggnadsarbetet och tillsynen. Paragrafen baserar sig på 149 § i markanvändnings- och bygglagen. Enligt förslaget ska byggnadsarbete utföras så att det uppfyller kraven i denna lag och kraven i de bestämmelser och föreskrifter som utfärdats med stöd av den samt kraven på god byggnadsred.

Myndigheternas tillsyn över ett byggnadsarbete börjar när det tillståndspliktiga byggnadsarbetet påbörjas och upphör i och med slutsynen. Tillsynen ska till sin natur utövas i form av stickprov. Tillsynen gäller, i de arbetsskederna och i den omfattning som myndigheten bestämmer, omständigheter som är av betydelse för ett gott slutresultat av byggandet. Genom att verifiera granskningen av arbetsskederna i anslutning till utförandet av byggnadsarbetet följer man också upp att de som ansvarar för byggnadsarbetet sköter de uppgifter som hör till dem.

Innan byggnadsarbetet påbörjas ska det göras en anmälan om det till kommunens byggnadstillsynsmyndighet. Syftet med detta är att göra det möjligt att ordna ett sådant inledande möte i samband med vilket det fattas beslut om myndighetens och enskildas uppgifter och arbetsfördelningen vid tillsynen över utförandet av byggnadsarbetet.

Närmare bestämmelser om påbörjande av byggnadsarbete finns i 272 §. I den preciseras det när byggnads- eller rivningsarbetet ska anses ha påbörjats. Detta avgör också från vilken tidpunkt det ska finnas tillstånd för byggnadsarbetet och en godkänd ansvarig arbetsledare.

270 §. Användning av grannens område. I paragrafen föreskrivs det på motsvarande sätt som i den gällande 149 a § om att byggnadstillsynsmyndigheten kan meddela tillstånd för att använda grannens område. Det föreslås att paragrafen förblir oförändrad och att ett förtydligande omnämmande av att tillståndet meddelas av byggnadstillsynsmyndighet tas in i paragrafen. Enligt paragrafen kan byggnadstillsynsmyndigheten på ansökan och efter att ha hört sökandens granne meddela tillstånd för att använda grannens område för utförande av byggnadsarbete eller andra åtgärder som är nödvändiga för sökanden, om inte detta orsakar grannen olägenhet eller störning. Sökanden ska efter åtgärden iståndsätta och återställa grannens område i det skick i vilket det var före åtgärden.

271 §. Utmärkning av byggnadens plats. Paragrafen motsvarar den gällande 149 b §, där det föreskrivs om utmärkning av byggnadens plats. Kommunen kan i samband med bygglovets bestämmelser om utmärkning av byggnadens plats och höjdläge innan byggandet påbörjas liksom för närvarande. Den behöriga myndigheten i kommunen ska se till att byggnadens plats märks ut. Utmärkningen ska göras innan byggandet påbörjas och i enlighet med de godkända ritningarna.

272 §. Påbörjande av byggnadsarbete. Paragrafen motsvarar 149 c § i markanvändnings- och bygglagen. En ändring jämfört med nuläget är att den som påbörjar ett byggprojekt är skyldig att göra en anmälan om påbörjande av byggnadsarbete. Någon anmälan om påbörjande av byggnadsarbete behöver dock inte göras om det har hållits ett inledande möte innan byggnadsarbetet påbörjas. Syftet med anmälan om påbörjande av byggnadsarbete är på samma sätt som enligt de gällande bestämmelserna att informera byggnadstillsynsmyndigheten om att ett projekt har påbörjats och således göra det möjligt att ordna ett inledande möte. Någon anmälan om påbörjande av byggnadsarbete behöver dock inte göras om det redan har hållits ett inledande möte. I

2 mom. föreskrivs det om när byggnadsarbetet anses ha påbörjats. Vid uppförande av en ny byggnad och vid reparationer och ändringar av en byggnad bestäms påbörjandet av byggnadsarbetet på motsvarande sätt som i nuläget. Byggnadsarbetet anses ha påbörjats när arbetena med gjutningen av grunden till en byggnad eller monteringen av byggnadsdelar som hör till grunden har påbörjats. Vid reparationer och ändringar av en byggnad anses byggnadsarbetet ha påbörjats när rivningen eller byggandet av konstruktioner eller byggnadsdelar har påbörjats. Byggnadsarbetet får inte påbörjas förrän den ansvariga arbetsledaren och vid behov arbetsledaren för ett specialområde har godkänts. Byggnadsarbetet ska avbrytas tills en ny arbetsledare har godkänts för projektet, om godkännandet av arbetsledaren återkallas eller arbetsledaren avgår. Enligt årsboksavgrändet HFD 2019:78 innebär en anmälan om påbörjande av byggnadsarbete eller ett inledande möte inte i sig att byggnadsarbetena har påbörjats på det sätt som avses i 149 c § 2 mom. i markanvändnings- och bygglagen. Det inledande mötet påverkar inte heller bygglovens giltighet.

273 §. Åtgärder som får utföras innan byggnadsarbetet påbörjas. I paragrafen föreslås det bestämmelser om vidtagande av förberedande åtgärder för byggande och om att det till byggnadstillsynsmyndigheten ska göras en anmälan om att sådana åtgärder påbörjas. I nuläget finns en i sak motsvarande bestämmelse i 149 d § i markanvändnings- och bygglagen. Man vill ofta påbörja förberedande åtgärder för byggande redan innan ett tillstånd som avser byggande har erhållits eller vunnit laga kraft. Bestämmelser om rätt att påbörja arbeten innan ett beslut har vunnit laga kraft finns i 239 §. Förberedande åtgärder för byggande får av den som påbörjar ett projekt vidtas på egen risk utan någon separat rätt att påbörja arbeten och även före tillståndsbeslutet. I praktiken hänför sig denna allmänna situation till att man vill påbörja de förberedande arbetena genast efter beslutet om bygglov utan att vänta på att det vinner laga kraft och utan någon separat rätt att påbörja arbeten som meddelats av en myndighet. Bestämmelsen har beröringspunkter med tillstånd för miljöåtgärder och marktäktsstillstånd enligt marktäktslagen. Det allmänna målet är att undvika onödig överlappande tillämpning av olika tillståndssystem. I 4 § i marktäktslagen (555/1981) föreslås det i 2 mom. en ny bestämmelse genom vilken man undviker tillämpning av eventuella dubbla förfaranden i projekt som hänför sig till sådan grävning eller sprängning som förbereder för byggande som gäller genomförande av en detaljplan. I överensstämmelse med detta kan grävning, sprängning, trädfällning eller andra jämförbara förberedande åtgärder för byggande vidtas utan tillstånd för miljöåtgärder innan det egentliga byggnadsarbetet påbörjas, förutsatt att åtgärden inte försvårar användningen av området för det ändamål som reserverats i planen. Situationen är en annan om planläggningen av området ännu pågår. Då behöver också förberedande åtgärder bedömas utifrån tillståndet för miljöåtgärder. Om området inte omfattas av en åtgärdsbegränsning enligt tillståndet för miljöåtgärder, varvid det enligt lag inte finns något behov av tillstånd för miljöåtgärder, finns det inte heller med tanke på områdesanvändningen några hinder för att vidta åtgärder som förbereder för byggande. Den skyldighet att göra en anmälan till byggnadstillsynsmyndigheten som alltid krävs för en förberedande åtgärd för byggande innan åtgärden påbörjas säkerställer att den förberedande åtgärden är begränsad till endast åtgärder som är nödvändiga med tanke på det kommande byggandet. Myndigheten ger i samband med anmälan behövlig handledning om hurdana åtgärder som kan vidtas och i vilken omfattning. Handledning behövs oberoende av om det är fråga om förberedande åtgärder som vidtas inom ett lagakraftvunnet detaljplaneområde eller förberedande åtgärder som vidtas utanför ett område som saknar detaljplan.

Pålningsarbete för grunden till en byggnad kan beroende på situationen vara mycket tidskrävande. Liksom enligt den gällande lagen kan också pålningsarbete för grunden till en byggnad utföras innan byggnadsarbetet påbörjas. För att myndigheten ska kunna försäkra sig om att pålningen gäller platsen för den kommande byggnaden, är det på samma sätt som i nuläget skäl att

förutsätta att en pålningsplan lämnas till byggnadstillsynsmyndigheten. För pålningsarbete behövs det på samma sätt som enligt de gällande bestämmelserna också en av byggnadstillsynsmyndigheten godkänd ansvarig arbetsledare eller arbetsledare för specialområdet.

274 §. Inledande möte. Paragrafen motsvarar 121 § i markanvändnings- och bygglagen. Byggnadstillsynsmyndigheten kan i bygglovet bestämma att det ska ordnas ett inledande möte. Skyldigheten gäller den som påbörjar ett byggprojekt, eftersom det inte nödvändigtvis ännu i detta skede i alla situationer finns en huvudansvarig genomförare. Bedömningen av byggnadstillsynen påverkas förutom av byggprojektets svårighetsgrad och sakkunskapen och yrkesskickligheten hos dem som genomför projektet även av bland annat de kvalitets-, säkerhets- och miljösystem som används av de olika parterna i projektet, projektets kvalitetsplaner och kvalitetskontrollprov under arbetets gång samt mätningar. I projekt som kräver tillstånd för miljöåtgärder kan det också vara behövligt att ordna ett inledande möte. Den huvudansvariga genomföraren ansvarar för att det inledande mötet hålls.

Vid det inledande mötet konstateras och protokollförs de skyldigheter som gäller den huvudansvariga genomföraren, de centrala aktörerna i projekteringen och byggnadsarbetet och deras granskningsuppgifter, myndighetssyner och myndighetsinspektioner samt övriga utredningar och åtgärder som behövs med tanke på kvaliteten på byggandet.

275 §. Kvalitetssäkringsutredning. Paragrafen motsvarar 121 a § i markanvändnings- och bygglagen. Byggnadstillsynen kan i bygglovet eller vid det inledande mötet bestämma att en kvalitetssäkringsutredning ska göras. En förutsättning är att ett byggprojekt eller en del av det är mycket krävande eller om det på basis av de förfaranden som avtalats vid det inledande mötet inte är motiverat att anta ett slutresultat i enlighet med de bestämmelser och föreskrifter som gäller byggande uppnås vid byggandet. I utredningen är det fråga om att säkra att byggnadsarbetet utförs på ett ändamålsenligt sätt och detta gäller främst bedömningen av de risker som genomförandet av ett byggprojekt medför och inhämtandet av en utredning om det. Vid prövningen av behovet av en kvalitetssäkringsutredning ska byggnadstillsynsmyndigheten beakta omständigheter som gäller projektet eller en del av det, till exempel de risker som hänför sig till byggnadens säkerhet, sundhet eller långtidshållbarhet i olika byggnadsskederna, omständigheter som gäller skyddet av byggplatsen mot väderförhållanden och andra förhållanden, vid reparation eller ändring av en byggnad tillräckligheten av tillsynen vid undersökningen av byggnadens skick eller tillräckligheten av den tillsyn som den som påbörjar ett byggprojekt utövar eller skaffar genom avtalsarrangemang samt kompetensen hos den personal som den huvudansvariga genomföraren förfogar över. Vid kvalitetssäkringsutredningen kan man utnyttja till exempel verksamhetsmodellen Kuivaketju 10.

276 §. Myndighetssyn. Bestämmelser om myndighetssyn finns i nuläget i 150 § i markanvändnings- och bygglagen (41/2014). Benämningarna på de olika synerna nämns uttömmande i lagen. En inspektion skiljer sig från en syn till exempel till den delen att inspektionens fokusområde är flexibelt. Till skillnad från inspektioner ska det alltid i tillståndsbeslutet bestämmas om syner som förrättas medan arbetet pågår.

I enlighet med den proportionella myndighetstillsynen ska tillståndsmyndigheten överväga vilka syner som behövs för att övervaka byggnadsarbetet. Utgångspunkten är att inrikta övervakningen på ansvariga aktörer och övervakning av att dessa fullgör sin skyldighet. Målet är att myndigheten med fog ska kunna anta att de förfaranden som bestämts eller överenskommit i tillståndsbestämmelserna eller vid det inledande mötet iakttas och att man vid byggandet uppnår den minimikravnivå som bestämmelserna och föreskrifterna förutsätter. Avsikten är att vid synen konstatera om de åtgärder och inspektioner som hör till ett visst byggnadsskede samt de utredningar som behövs har utförts. Dessutom är avsikten att konstatera om de åtgärder som

förutsätts med anledning av uppdagade missförhållanden eller brister har vidtagits. Avsikten med synen är inte och kan inte heller vara att i detalj granska eller garantera att byggandet är dugligt till alla delar. Syner får vid behov kombineras eller förrättas stegvis beroende på hur byggnadstillsynsmyndigheten anser det behövt.

I fråga om skyldigheten att närvara vid en syn betonas på samma sätt som i den gällande lagen att projekterare och arbetsledare för ett specialområde ska vara närvarande vid synen endast om deras sakkunskap behövs enligt byggnadstillsynens prövning. Däremot ska den ansvariga arbetsledaren utan undantag vara närvarande vid synen. Det finns inget hinder för att den som påbörjar ett projekt företräds av till exempel den ansvariga arbetsledaren.

Syn och inspektion är myndighetsåtgärder som hänför sig till verkställigheten av tillståndsbeslutet för byggnadsarbetet. Ett skriftligt förordnande om missförhållanden eller fel som uppdagats vid en syn meddelas enligt myndighetens prövning. Omprövning av förordnandet kan begäras hos byggnadstillsynsmyndigheten.

För att trygga hemfriden är det behövt att begränsa förrättandet av syn i utrymmen som används för boende av permanent natur. För att utreda den sak som synen gäller ska en syn dock kunna förrättas i dessa utrymmen. Till den del ett objekt ännu inte har tagits i bruk för boende av permanent natur behöver hemfriden inte tryggas.

277 §. Myndighetsinspektioner under byggnadsarbetet. Paragrafen motsvarar 150 a § i markanvändnings- och bygglagen. Inspektioner under den tid byggnadsarbetet pågår är avsedda att komplettera synerna. Behovet av inspektioner fastställs på så sätt att en inspektion bedöms vara behövt för att övervaka att tillståndsbestämmelserna, beskrivningarna eller de bestämmelser och föreskrifter som gäller byggande iaktas. Till skillnad från syner kan det på samma sätt som i nuläget flexibelt bestämmas om inspektioner i tillståndet för byggandet, vid det inledande mötet eller av särskilda skäl även i övrigt under byggnadsarbetet. En inspektion kan inriktas på till exempel övervakningen av att en specialbeskrivning genomförs. Inspektionen kan begränsas till att gälla någon detalj i byggandet eller också en större helhet. På samma sätt som vid syner kan inspektioner kombineras eller genomföras stegvis.

Också i samband med en inspektion kan det skriftligen förordnas om behövt åtgärder och om den tid inom vilken ett missförhållande eller fel ska avhjälpas eller korrigeras. Omprövning av förordnandet kan begäras hos byggnadstillsynsmyndigheten.

I överensstämmelse med bestämmelsen om syn ska objekt som omfattas av hemfriden skyddas. Om det är fråga om en inspektion under byggnadstiden, kan hemfriden aktualiseras närmast vid reparationer och ändringar.

Inspektioner ska utgöra en del av den proportionella byggnadstillsynen och byggnadstillsynsmyndigheten blir inte till följd av en inspektion ansvarig för att byggåtgärden i fråga är korrekt utöver vad som allmänt ankommer på myndigheten med stöd av denna lag och andra lagar.

278 §. Sakkunniggranskning. Bestämmelser om sakkunniggranskning finns i nuläget i 150 b § i markanvändnings- och bygglagen. Sakkunniggranskningen kompletterar myndighetstillsynen under byggnadsarbetet. När byggherreövervakning används i byggnadsobjektet, är den alltid förenad med sakkunniggranskning. Sakkunniggranskning lämpar sig också för användning vid bostadsbyggande.

På samma sätt som i nuläget kan även den som påbörjar ett byggprojekt själv utföra sakkunniggranskningen förutsatt att han eller hon har den utbildning och erfarenhet som behövs. Det är

dock vanligare att granskningen utförs av en som är anställd hos den som påbörjar ett byggprojekt. Utförandet av en sakkunniggranskning förutsätter alltid en ansökan till byggnadstillsynsmyndigheten om att granskningen ska tillåtas. Eftersom sakkunniggranskningen kompletterar myndighetstillsynen inskränker den inte myndighetens befogenheter att ingripa i byggande som avviker från bestämmelserna. Sakkunniggranskning lämpar sig för användning vid till exempel övervakningen av arbeten enligt specialbeskrivningar.

279 §. Extern granskning. Extern granskning blev vanligare när särskilt förfarande togs in i bestämmelserna år 2006. Extern granskning har dock inte begränsats till att gälla endast situationer som inbegriper särskilt förfarande. Bestämmelser om extern granskning finns i nuläget i 150 c § i markanvändnings- och bygglagen (41/2014).

På samma sätt som enligt den gällande lagen kan en myndighet kräva en extern granskning av alla omständigheter som inverkan på byggnadens säkerhet, sundhet eller långtidshållbarhet. Myndigheten kan när tillståndsansökan behandlas eller när som helst under byggnadsarbetet kräva en extern granskning. Syftet med kravet är att få en oberoende och kvalificerad sakkunnigs utlåtande om huruvida den planerade lösningen eller byggandet uppfyller föreskrivna krav.

Utlåtandet kan också gälla produkter om vars funktionsduglighet det saknas tillräcklig säkerhet eller tidigare erfarenhet. Bestämmelsen strider inte mot EU:s byggproduktförordning. Ett byggnadsobjekt ska alltid uppfylla de väsentliga tekniska krav som ställs på det, vilket ställer villkor på de produkter som används som en permanent del av byggnadsobjektet.

Den som påbörjar ett byggprojekt ska ges ett skriftligt beslut om kravet som gäller extern granskning. Av beslutet ska kravets motivering och innehåll framgå på det sätt som förutsätts i förvaltningslagen. För att undvika oklarheter är det behövt att föreskriva om kostnaderna för den externa granskningen och som den som påbörjar ett byggprojekt ska svara för.

280 §. Särskilt förfarande. Användningsområdet för särskilt förfarande utvidgades genom en lagändring (41/2014). Bestämmelser om särskilt förfarande finns i nuläget i 150 d § i markanvändnings- och bygglagen.

Ett särskilt förfarande kan förutsättas i ett byggprojekt som till sin planeringsuppgift är krävande, mycket krävande eller exceptionellt krävande.

Innehållet i ett särskilt förfarande beskrivs i paragrafens 1 mom. Ett särskilt förfarande innebär att det i byggprojektet görs en kvalitetssäkringsutredning en sakkunniggranskning eller en extern granskning. Dessutom har byggnadstillsynsmyndigheten möjlighet att bestämma att byggnadens överensstämmelse med kraven ska följas upp och övervakas under byggnadens användningstid. Övervakningen under användningstiden gäller de väsentliga tekniska kraven på byggnaden. I samband med det särskilda förfarandet kan en preciserad underhållsinstruktion utarbetas för de konstruktioner och egenskaper som omfattats av det särskilda förfarandet och eventuella periodiska inspektioner fastställas. Övervakningen under användningstiden lämpar sig särskilt väl för situationer där det är fråga om lösningar av typen försöksbyggande.

Även om byggnadstillsynsmyndigheten har prövningsrätt till den del i vilket fall ett särskilt förfarande krävs i mycket krävande situationer, finns det skäl för myndigheten att kräva det i behövt utsträckning för att minimera riskerna. För att underlätta detta ska myndigheten ha möjlighet att kräva ett särskilt förfarande antingen i bygglovet, vid det inledande mötet eller av särskilda skäl också under byggnadsarbetet. I myndighetens beslut finns det närmare bestämmelser om förfarandets omfattning och om dess inriktning. Byggnadstillsynsmyndigheten ska i sitt beslut motivera varför särskilt förfarande behövs.

Lagen om bedömning av den strukturella säkerheten hos byggnader med stor spännvidd (300/2015) gäller inte byggnader i fråga om vilka det före ikraftträdandet av lagen i fråga den 1 april 2015 har använts ett särskilt förfarande vid projekteringen och utförandet av bärande konstruktioner.

281 §. Avvikelse från en beskrivning under byggnadsarbetet. Bestämmelser om detta finns i nuläget i 150 e § i markanvändnings- och bygglagen (41/2014). Under byggnadsarbetet blir man ofta tvungen att avvika från de huvudritningar som fastställts i samband med tillståndsbeslutet. Ett ju större och mer komplicerat projekt det är fråga om, desto vanligare är avvikelser. Vid till exempel reparationsbyggnad framträder ofta när arbetet framskrider tidigare konstruktioner och andra detaljer som man inte på förhand har fått tillförlitlig och vad gäller detaljerna exakt information om.

Om också alla små ändringar måste behandlas som tillståndsbeslut, fördröjer detta projektets framskridande och sysselsätter även myndigheten oskäligt mycket. När det inte är fråga om en väsentlig ändring av tillståndet och avvikelserna inte heller påverkar grannarnas ställning, kan byggnadsinspektören eller en annan tjänsteinnehavare som sköter byggnadsinspektörens uppgifter ge sitt samtycke till avvikelserna. I kommunens förvaltningsstadga kan det preciseras vilken tjänsteinnehavare som har denna rätt.

Samtycke till en avvikelse utgör inte ett överklagbart beslut. Också en granne kan genom att ge sitt samtycke undanröja behovet av ett separat tillståndsförfarande. Om en avvikelse däremot är ägnad att leda till exempelvis en med tanke på stadsbilden väsentlig ändring, räcker en grannes samtycke inte i sig för att ersätta det tillståndsförfarande som annars behövs.

Om tillståndsförfarandet bedöms vara behövligt, ska tillståndsbeslutet fattas av samma myndighet som har beslutat om grundtillståndet.

Den ändrade beskrivningen ska lämnas till byggnadstillsynsmyndigheten. I praktiken lämnas beskrivningen oftast av huvudprojekteraren eller den ansvariga specialprojekteraren.

282 §. Inspektionsprotokoll för bygget. Bestämmelser om inspektionsprotokoll för bygget finns i nuläget i 150 f § i markanvändnings- och bygglagen (41/2014).

Inspektionsprotokollet är ett dokument som är mer omfattande än den byggplatsdagbok eller checklista som tidigare förts på en byggplats. Den som påbörjar ett byggprojekt ska se till att det förs ett inspektionsprotokoll och denna har också ett personligt intresse av att få alla detaljer i byggnadsarbetets förlopp dokumenterade. Det väsentliga innehållet i inspektionsprotokollet ska liksom i nuläget vara anteckningar av de ansvariga för bygget. De verifierar genom sina anteckningar de inspektioner de utfört. Anteckningarna kan senare användas för att påvisa olika ansvariga aktörers verksamhet, vilket bör ha en positiv inverkan på byggkvaliteten.

I samband med slutsynen ska det kontrolleras att ändamålsenliga anteckningar har gjorts i inspektionsprotokollet och att ett sammandrag av inspektionsprotokollet har lämnats till byggnadstillsynsmyndigheten. Om myndigheten upptäcker felaktiga anteckningar i inspektionsprotokollet, ska myndigheten i regel underrätta den som påbörjar ett byggprojekt om dem.

283 §. Byggherreövervakning. Bestämmelser om byggherreövervakning finns i nuläget i 151 § i markanvändnings- och bygglagen (41/2014).

Byggherreövervakningen är en slags egenkontroll som dock inte inskränker den kommunala byggnadstillsynsmyndighetens befogenhet att vid behov ingripa i byggande som strider mot

tillstånd eller som avviker från bestämmelser eller föreskrifter. Byggherreövervakning har inte ansetts vara möjlig vid byggande av bostadshus. Också i den nya lagen omfattar byggherreövervakning inte byggande av bostadshus.

Befogenhet att godkänna byggherreövervakning ska innehas av byggnadstillsynsmyndigheten och i ansökan om byggherreövervakning ska en detaljerad övervakningsplan läggas fram. I paragrafens 2 mom. föreskrivs det närmare om de kriterier på basis av vilka myndigheten överväger om samtycke till byggherreövervakning kan ges.

Trots att tillstånd beviljats för byggherreövervakning krävs det i vanlig ordning att slutsyn för rättas. Att byggherreövervakning godkänns innebär att myndigheten tar ut en lägre tillstånds- och tillsynsavgift. Bestämmelser om avgifterna finns i den byggnadstillsynstaxa som kommunen godkänner.

284 §. Skyldigheter vid byggherreövervakning för den som påbörjar ett byggprojekt. Bestämelsen motsvarar den gällande 151 a § i markanvändnings- och bygglagen och accentuerar skyldigheterna vid byggherreövervakning för den som påbörjar ett byggprojekt. Den som påbörjar ett byggprojekt har en strikt skyldighet att informera om alla förändringar som gäller förutsättningarna för byggherreövervakning.

285 §. Byggprodukters egenskaper. Början av paragrafen motsvarar 152 § i markanvändnings- och bygglagen. Till paragrafens 2 mom. fogas en bestämmelse om att byggprodukter ska kunna återanvändas eller återvinnas som material. I framtiden ska byggnader betraktas som materialbanker och nya byggprodukter ska planeras så att de antingen kan återanvändas vid byggande eller deras material kan återvinnas som material för tillverkning av nya produkter.

Tillverkaren av en byggprodukt är föremål för ett krav enligt vilket byggprodukter i framtiden till sina egenskaper ska vara hållbara och kunna repareras och antingen kunna användas på nytt efter rivning under den livstid som fastställts för en byggprodukt eller kunna återvinnas som material. Tillverkaren av en byggprodukt ska vid tillverkningen av byggprodukter beakta kraven i 9 § i avfallslagen. Avfallslagens 9 § innehåller i nuläget närmare bestämmelser om omsorgsplikt för dem som tillverkar produkter, släpper ut dem på marknaden och distribuerar dem samt bestämmelser om återvinning. Om återanvändning av en byggprodukt inte kommer i fråga, ska byggprodukten enligt propositionen planeras så att den till den del produkten kan återvinnas kan användas som material. Enligt propositionen ska endast de delar återvinnas som inte innehåller farliga ämnen och som också i övrigt lämpar sig för återvinning med stöd av avfallslagstiftningen. I framtiden kan det eventuellt konstateras att ett visst ämne är farligt och sådana byggprodukter bör kunna avlägsnas vid rivning.

Med tanke på både veriferingen av väsentliga tekniska krav och återanvändningen eller återvinningen av byggprodukter är det väsentligt att känna till en byggprodukts egenskaper, tillverkningsmaterial och eventuella farliga ämnen. En byggprodukts egenskaper anges antingen med CE-märkning enligt EU:s byggproduktförordning eller med typgodkännande, kontrollintyg, eller tillverkningskontroll enligt lagen om produktgodkännanden för vissa byggprodukter (954/2012). Utöver dessa kan byggplatsspecifik prestandakontroll användas i sista hand. CE-märkning innebär att byggprodukts egenskaper har testats eller beräknats i enlighet med en harmoniserad produktstandard. CE-märkning garanterar inte att byggprodukten i fråga kan användas i ett byggnadsobjekt i Finland, utan den prestandadeklaration som ingår i CE-märkningen ska jämföras med de nationella bestämmelserna om byggande. Godkännandet enligt lagen om produktgodkännanden för vissa byggprodukter innebär däremot att byggprodukten kan användas i ett byggnadsobjekt, eftersom godkännandena baserar sig på våra nationella krav.

286 §. Slutsyn. Slutsyn utgör en central del av byggnadstillsynsprocessen. Regeln är att en byggnad eller en del av den inte får tas i bruk förrän byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt den för ibruktagande. Om byggnadsarbetet till ringa delar ännu inte har slutförts, kan partiell slutsyn förrättas.

I kommunens förvaltningsstadga fastställs de behöriga tjänsteinnehavare som förrättar slutsynen. Det förtroendeorgan som är byggnadstillsynsmyndighet är i praktiken inte en lämplig aktör att förrätta syn som kan jämföras med löpande förvaltning. I praktiken anvisas uppgiften i regel tjänsteinnehavare som sköter byggnadsinspektionsuppgifter.

I 2 mom. föreskrivs det på samma sätt som i nuläget om förutsättningarna för förrättande av slutsyn och för ibruktagande av en byggnad eller en del av den. Det är naturligt att den viktigaste förutsättningen för slutsyn är att byggnadsarbetet har slutförts på behörigt sätt. Detta omfattar också att alla syner som bestämts i bygglovet och alla andra syner och inspektioner som myndigheten beslutat om har förrättats och de åtgärder som dessa kräver har vidtagits. Förutsättningen att även inspektioner som baserar sig på annan lag och som väsentligt påverkar byggnadens användningssäkerhet har utförts och de åtgärder som dessa kräver har vidtagits inbegriper i viss mån prövning. Inspektioner som baserar sig på annan lagstiftning är till exempel inspektioner av skyddsrum, brandsäkerhet, elinstallationer och hissar. Även tillsynen över de krav som ställs på behandlingen av hushållsavloppsvatten i områden utanför avloppsnätet kan förutsätta inspektioner. Jordvärmesystem kan också förutsätta att miljömyndigheten inspekterar dem. I enlighet med vad som fastställts redan tidigare ska miljötillståndet ha vunnit laga kraft i en situation där det för verksamhet enligt byggnadens användningsändamål behövs tillstånd enligt miljöskyddslagen (527/2014). Om tillståndsmyndigheten i enlighet med 199 § i miljöskyddslagen har godkänt att miljötillståndet verkställs mot säkerhet, ska detta anses vara tillräckligt också med tanke på byggnadstillsynsmyndigheten. Då kan en byggnad godkännas för användning även om det miljötillståndsbeslut som behövs för verksamheten ännu inte har vunnit laga kraft. Med vunnit laga kraft avses att ett avgörande som gäller miljötillståndet är slutgiltigt och att ändring i det inte längre kan sökas genom så kallade ordinära rättsmedel. Besvärstiden har med andra ord gått ut och ändring har inte sökts eller domstolen har fattat ett slutligt beslut i ärendet. Om det är fråga om sådan anmälningspliktig verksamhet som avses i miljöskyddslagen, är det som förutsättning för förrättande av slutsyn tillräckligt att ett beslut har fattats med anledning av anmälan.

En viktig förutsättning för slutsyn gäller inspektionsprotokollet. Inspektionsprotokollet ska innehålla behöriga anteckningar och de anteckningar som lagen förutsätter och ett sammandrag av inspektionsprotokollet ska ha lämnats till byggnadstillsynen. Sammandraget av inspektionsprotokollet ska som en bilaga i maskinläsbar form innehålla en utredning om byggprodukterna, deras duglighet, sättet deras duglighet verifierats på och verifieringen av dem. I praktiken lämnas sammandraget ofta till myndigheten i samband med slutsynen. Den energiutredning som krävs i bygglovsskedet ska uppdateras innan byggnaden tas i bruk, om de planer som energiutredningen i tillståndsskedet baserade sig på har ändrats. Den ansvariga för byggskedet ska göra en anteckning i inspektionsprotokollet för bygget om att byggnadsarbetet överensstämmer med energiutredningen (miljöministeriets förordning 1010/2017, 34 §). I den uppdaterade energiutredningen, som verifierats av huvudprojekteraren, ingår i allmänhet ett energicertifikat. Det finns särskild lagstiftning om energicertifikat (50/2013).

Till skillnad från sammandraget av inspektionsprotokollet är byggnadens bruks- och underhållsanvisningar inte avsedda att arkiveras av myndigheten. Om det har bestämts att bruks- och underhållsanvisningar ska utarbetas för en byggnad, ska de vid slutsynen vara klara i tillräcklig omfattning och kunna överlämnas till byggnadens ägare. Det ankommer inte på myndigheten att granska att anvisningarna är i sin ordning eller annars försäkra sig om att de är dugliga.

Närmare bestämmelser om bruks- och underhållsanvisningar finns i 303 §. En bruksanvisning behöver inte utarbetas för en byggnad för vilken det inte krävs bygglov.

Att de projektbeskrivningar och specialbeskrivningar som motsvarar genomförandet av byggnadsobjektet lämnas in till kommunen i form av en produktionsmodell eller annars i maskinläsbar form fullgör skyldigheten enligt 232 § att ett byggnadsobjekt ska dokumenteras i exakt den form i vilken det har genomförts ("as built"). Tillgången till information tryggar målet att skapa och upprätthålla ett digitalt register över den byggda miljön. Registret gagnar förutom myndigheterna framför allt ägarna till och användarna av byggnader samt projekterarna och de som utför reparationer och ändringar av byggnader.

Det är vanligt att man avviker från planerna under byggnadsarbetet. Största delen av avvikelserna kan godkännas av en myndighet utan ett särskilt tillståndsförfarande. Vid slutsynen kontrolleras det att en avvikelse antingen har godkänts eller har beviljats tillstånd.

Byggnadstillsynsmyndigheten ska upprätta ett protokoll över slutsynen. Om slutsynen ger anledning till en anmärkning, ska det skriftligen förordnas om saken på det sätt som föreskrivs i 276 §. I fråga om förordnandet ska det meddelas en anvisning om hur man begär omprövning, och det föreskrivs närmare om detta i 46 § i förvaltningslagen. Till övriga delar utgör slutsyn verkställighet av ett tillståndsbeslut på det sätt som avses i 6 § i lagen om rättegång i förvaltningsärenden (808/2019) och utgör inte ett överklagbart beslut (HFD 6.9.1999 liggare 2349). Vid slutsyn tillämpas på skyldigheten att vara närvarande vad som allmänt föreskrivs om syn. Den som påbörjar ett byggprojekt eller dennes företrädare samt den ansvariga arbetsledaren ska vara närvarande vid synen. Projekterare och arbetsledare för ett specialområde ska vara närvarande vid synen om deras sakkunskap behövs för utredning av en sak som synen gäller.

För att skydda hemfriden har förrättandet av slutsyn i utrymmen som används för boende av permanent natur begränsats till situationer där det är nödvändigt för att utreda den sak som synen gäller. I praktiken förrättas slutsyn i en byggnad, alltid, även om utrymmena redan används som bostad. Den myndighet som förrättar synen ska dock iaktta normala principer om god förvaltning och vid behov begära åtminstone muntligt samtycke av dem som är närvarande vid synen till att få tillträde till utrymmen som redan används som bostad.

Ansökan om förrättande av slutsyn ska göras under giltighetstiden för det beviljade tillståndet. I enlighet med de gällande bestämmelserna gäller skyldigheten den som påbörjar ett byggprojekt. I praktiken finns det inget hinder för att den ansvariga arbetsledaren med fullmakt av den som påbörjar ett byggprojekt begär slutsyn. Slutsyn ska sökas i tillräckligt god tid före det planerade ibruktandet av byggnaden. Bestämmelser om tillståndets giltighetstid och förlängning av den finns i 238 §.

287 §. Partiell slutsyn. Paragrafen motsvarar 153 a § i markanvändnings- och bygglagen. I princip får en byggnad inte tas i bruk före slutsynen. Det finns dock situationer där det är tryggt att ta i bruk en byggnad, även om den fortfarande till ringa delar är ofullbordad. Det väsentliga är att syner och inspektioner som väsentligt påverkar byggnadens användningssäkerhet har utförts, såsom inspektioner av skyddsrum, brandsäkerhet, elinstallationer och hissar. Inspektionsprotokollet för bygget ska vara klart. Också byggnadens bruks- och underhållsanvisningar ska vara klara, om det krävs sådana. Likaså ska ett tillstånd enligt miljöskyddslagen ha vunnit laga kraft. De projektbeskrivningar och specialbeskrivningar som motsvarar genomförandet av byggnadsobjektet ska ha lämnats in till kommunen i form av en produktionsmodell eller annars i maskinläsbar form. Dessutom ska kommunen ha godkänt avvikelserna under byggnadsarbetet.

Byggnadstillsynsmyndigheten ska på samma sätt som hittills vara skyldig att upprätta ett protokoll. Utgångspunkten är fortfarande att slutsyn alltid ska förrättas i en byggnad, även om utrymmena redan används som bostad. Med tanke på tillsynen över byggandet är det då nödvändigt att myndigheten har rätt att förrätta slutsyn också i utrymmen som används för boende av permanent natur. Det är också viktigt med tanke på det allmänna intresset att byggnader är säkra, sunda och hållbara och lämpar sig för sin omgivning, vilket man genom slutsynen även strävar efter att säkerställa. Ansökan om förrättande av slutsyn ska göras under den tid bygglovet är i kraft.

288 §. Konstaterande av insolvenssäkerhet. Bestämmelser om insolvenssäkerhet finns i lagen om bostadsköp (843/1994). Konstaterande av insolvenssäkerhet är kopplat till godkännande av ett bostadshus för ibruktagande (7 kap. 7 § i lagen om bostadsköp, 42/2014).

Byggnadstillsynsmyndigheten ska liksom i nuläget (153 b § i markanvändnings- och bygglagen, 41/2014), i samband med den slutsyn eller partiella slutsyn som behövs för godkännande av ett bostadshus för ibruktagande, konstatera om myndigheten fått ett intyg över insolvenssäkerhet enligt 2 kap. 19 § eller 4 kap. 3 a § i lagen om bostadsköp. Det kan vara fråga om en försäkring eller bankgaranti som lämpar sig för ändamålet eller någon annan garanti som uppfyller de villkor som Konkurrens- och konsumentverket fastställt. Försäkringen eller garantin ska vara i kraft till dess att tio år har förflutit från det att byggnadstillsynsmyndigheten godkände byggnaden för ibruktagande. Om en statlig eller kommunal myndighet är stiftande delägare, är den dock inte skyldig att ordna en säkerhet med tanke på sin insolvens.

Av intyget som läggs fram för byggnadstillsynsmyndigheten ska det framgå vilket byggprojekt intyget gäller, vilket slags säkerhet som har ställts och till förmån för vem säkerheten gäller. Om något intyg inte har lämnats in ska byggnadstillsynsmyndigheten utan dröjsmål efter det att slutsyn förrättats underrätta Konkurrens- och konsumentverket om saken. Byggnadstillsynsmyndigheten ska fortfarande inte ha till uppgift att undersöka skyldigheten att ställa säkerhet eller huruvida den säkerhet som ställts är ändamålsenlig, utan endast att till Konkurrens- och konsumentverket förmedla information om sådana bostadshus eller bostadslägenheter i samband med vars slutsyn ett intyg inte har lämnats in. Att ett intyg inte har lämnats in hindrar inte att slutsyn förrättas.

33 kap. **Arrangemang i anslutning till byggandet**

289 §. Lekplatser och vistelseområden. Bestämmelser om lekplatser och vistelseområden finns i nuläget på allmän nivå i 155 § i markanvändnings- och bygglagen och närmare bestämmelser finns i miljöministeriets förordning om bostadsutrymmen, inkvarteringslokaler och arbetsutrymmen (1008/2017) samt i miljöministeriets förordning om planer och utredningar som gäller byggande (216/2015). Regleringen är flexibel och det finns inga egentliga mätbara bestämmelser. I samband med ett bostadshus ska det enligt den gällande lagen anordnas tillräckligt med plats utomhus för lekplatser och vistelseområden. Dessa platser och områden ska på ett tryggt sätt avskiljas från det område som är reserverat för trafik. Vid bedömningen av om platserna och områdena är tillräckliga kan man beakta även de motsvarande platser och områden som står till buds i den närmaste omgivningen samt fastigheternas gemensamma arrangemang.

I en tät stadsstruktur måste lekplatser och vistelseområden som direkt hänför sig till byggnader ofta förminska jämfört med glesare bebyggda förortsområden. Det väsentliga är att på ett tryggt sätt avskilja de områden som planerats särskilt för barn från trafikområden, såsom bilplatser och leder för underhåll av fastigheter. Trots att ordet tillräckligt stryks i paragrafen jämfört med den gällande lagen, ska det dock reserveras nog med utrymme för lekplatser och vistelseområden i

förhållande till verksamheten. Bestämmelsen har inte i någon större utsträckning gett den tillämpande myndigheten juridiskt stöd till exempel för tillståndsprövning. Ju effektivare ett område bebyggs, desto noggrannare ska anordnandet av lekplatser och vistelseområden beaktas redan i planläggningsskedet. Vikten av detta understryks av att lekplatser och vistelseområden kan finnas också i byggnadens närmaste omgivning eller ingå i fastigheternas gemensamma arrangemang. Med fastigheternas gemensamma arrangemang avses till exempel områden som anvisats för lek och vistelse och som anordnas med stöd av ett beslut om gemensamma arrangemang. Utgångspunkten ska vara att lekplatser och vistelseområden på ett naturligt och tryggt sätt ska kunna nås från byggnaden. Deras placering i den närmaste omgivningen ska beaktas som en del av den rättsliga tillståndsprövningen av byggandet.

I 2 mom. finns en särskild bestämmelse om undantag i fråga om mindre tillbyggnader och reparationer och ändringar av en byggnad. En ytterligare förutsättning för undantag i fråga om mindre tillbyggnader är att anordnande av lekplatser och vistelseområden är i praktiken omöjligt på grund av fastighetens storlek eller terrängen eller av någon annan motsvarande orsak. I fråga om reparationer och ändringar beror anordnandet av lekplatser och vistelseområden eller behovet av att förbättra dem på till exempel huruvida det är fråga om en sådan ändring av användningsändamålet med en byggnad eller en del av den som påverkar behovet av lekplatser och vistelseområden. En reparation som påverkar enbart byggnadens tekniska egenskaper medför normalt sett inte något behov av ändringar av lekplatser och vistelseområden. Bestämmelserna hindrar naturligtvis inte heller då att de förbättras.

290 §. Anordnande av bilplatser. Kravet som gäller bilplatser motsvarar i stor utsträckning den reglering som infördes 1993 i samband med den omfattande reformen av bostadsplaneringen (1158/1993). Före reformen fastställdes minimiantalet bilplatser i byggnadsförordningen, dock så att bestämmelserna om antalet bilplatser i detaljplanen åsidosatte bestämmelserna i förordningen.

Detaljplanen är fortfarande det viktigaste instrument genom vilket det bestäms om bilplatser och deras läge. Bestämmelserna i detaljplanen konkretiseras i bygglovet. Den som påbörjar ett byggprojekt är skyldig att se till att bilplatser anordnas. I de huvudritningar som fastställs i samband med tillståndet anges antalet bilplatser och deras läge. Bestämmelser om detta finns i 223 § och närmare bestämmelser finns i miljöministeriets förordning om planer och utredningar som gäller byggande.

Miljöministeriets förordning av den 31 mars 2000 om beteckningar som används i planer enligt markanvändnings- och bygglagen innehåller flera exempel på planbestämmelser som gäller parkering och bilplatser. Huvudregeln har varit att bilplatserna ska placeras på den tomt som det byggs på. I detaljplanen beaktas de bilplatser som reserveras för tomten utanför tomten dock som avdrag när antalet bilplatser på tomten bestäms. När bilplatserna eller en del av dem anvisas utanför tomten, ska det i planen anges var det är avsett att platserna ska finnas.

Med förvaringsplats för bil avses ett utrymme i en byggnad för förvaring eller parkering av en bil. Med parkeringsplats för bil avses en plats som finns utanför en byggnad och som har reserverats för parkering eller förvaring av en bil.

I 2 mom. finns det på samma sätt som i den gällande lagen en bestämmelse om rätt till så kallat friköp. Kommunen kan för fastighetens bruk upplåta behövliga bilplatser på skäligt avstånd. I detta fall har kommunen rätt att ta ut en ersättning för att bilplatser inte behöver anordnas på byggplatsen. Ersättningens belopp bestäms enligt de betalningsgrunder som kommunen godkänner.

Friköp ska särskiljas från principen att bilplatserna alltid binds till den berörda fastighetens behov. Att bilplatser upplåts fritt eller anvisas för något annat behov än det som ursprungligen förutsatts i bygglovet kräver ett godkännande som fås genom ändring av eller avvikelse från detaljplanen. Om en fastighets bilplatser har sålts som separata aktier, ska fastighetens ägare eller innehavare kunna påvisa att oberoende av vem som äger bilplatsaktierna har det antal bilplatser som förutsatts i planen och tillståndet anvisats för fastighetens bruk. Detta kan göras till exempel med en skylt som fästs i anslutning till bilplatserna.

På samma sätt som i fråga om lekplatser och vistelseområden kan man i enlighet med den gällande lagen frånga kravet på bilplatser i samband med mindre tillbyggnader och reparationer och ändringar av en byggnad. Inga särskilda motiveringar till att det inte anordnas bilplatser i de situationer som avses i 3 mom. behöver läggas fram. Om det är fråga om en ändring av ändamålet med byggnaden eller en del av den ska behovet av bilplatser till följd av det nya ändamålet beaktas. Det kan till exempel vara fråga om att behovet av bilplatser ökar till exempel på grund av kundtrafik. Tillståndsmyndigheten har prövningsrätt.

291 §. Avfallshantering. Den huvudansvariga genomföraren är skyldig att se till att utrymmen för avfallshantering ordnas. Bestämmelser om den huvudansvariga genomföraren finns i 258 §.

Vid ordnandet av de utrymmen och konstruktioner som fastighetens avfallshantering förutsätter ska arten av den verksamhet som utövas i en byggnad beaktas. Byggnader som har olika användningsändamål behöver sådana utrymmen för avfallshantering som lämpar sig för respektive byggnads användningsändamål. Avfallslagstiftningen innehåller både målinriktade och i detalj förpliktande bestämmelser om ordnandet av avfallshanteringen. Den ökande återvinningen av avfall ställer allt större krav på avfallshanteringen.

Bestämmelser om sopkärl finns också i räddningslagen. Enligt 9 § i räddningslagen får lättantändligt material eller andra lättantändliga föremål inte förvaras på vindar, i källare eller under eller i omedelbar närhet av byggnader, om det innebär risk för att eldsvåda uppstår eller sprids eller om det försvårar släckningsarbetet. I 9 § i miljöministeriets förordning om bostadsutrymmen, inkvarteringslokaler och arbetsutrymmen konstateras det bland annat att placering av avfallsutrymmen och servicetrafik på gårdsplanen ska ordnas så de inte orsakar störningar eller fara för boendet och för annan användning av gårdsplanen.

I paragrafen föreslås ett bemyndigande att utfärda förordning, eftersom närmare bestämmelser om utrymmen för avfallshantering i nuläget finns i 56 § i markanvändnings- och byggförordningen.

292 §. Byggnadsservitut. Bestämmelserna om byggnadsservitut motsvarar den gällande lagen. En förteckning över olika typer av servitut tas in i lagen från förordningsnivå. Servitut styrs av principen om typtvång och ett servitut kan stiftas endast av den orsak som en viss typ av servitut gäller. Bestämmelser om det närmare innehållet i de olika typerna av servitut ska fortfarande finnas i förordning.

Byggnadstillsynsmyndigheten ska fortfarande ha befogenhet att stifta, ändra och upphäva byggnadsservitut. Det är vanligt att befogenheten i ärenden som gäller servitut har överförts till en tjänsteinnehavare på det sätt som 263 § möjliggör. Efter det att beslut om ett servitut har fattats ska det registreras. Avsikten är att närmare bestämmelser om detta ska utfärdas genom förordning.

Utgångspunkten för ett servitut är den överenskommelse om servitutet som ingås mellan fastighetsägarna och fastighetsinnehavarna. Den som innehar en fastighet med stöd av ett hyresavtal

behöver fastighetsägarens viljeförklaring som stöd för en överenskommelse om servitut. Fastighetsägaren kan dock inte utan samtycke av den hyrande parten ansöka om stiftande, ändring eller upphävande av ett sådant byggnadsservitut som direkt eller indirekt riktar sig mot en byggnad som den hyrande parten äger. Syftet med servitutsbestämmelsen är också att skydda den hyrande parten mot plötsliga och ogrundade ändringsarrangemang som fastighetsägaren vidtar och som riktar sig mot fastigheten och en byggnad som finns på fastigheten.

I fråga om ett servitut som detaljplanen förutsätter ska det beaktas huruvida stiftandet av servitutet på grund av att förhållandena ändrats efter att planen har trätt i kraft är uppenbart onödigt eller oskäligt för den belastade fastigheten. Även servitutsarrangemang som baserar sig på en överenskommelse skyddas genom bestämmelsen mot att detaljplanen är föråldrad.

En anteckning om stiftande eller upphävande av ett byggnadsservitut ska sedan beslutet vunnit laga kraft göras i fastighetsregistret för innehavaren av servitutsrätten och den belastade fastigheten. Ett servitut som antecknats i fastighetsregistret är i kraft även om fastigheten övergår till en annan ägare. Närmare bestämmelser om anteckning i fastighetsregistret behöver utfärdas genom förordning.

293 §. Servitut som detaljplanen förutsätter. Det som i paragrafen föreskrivs om stiftande av tvångsservitut motsvarar i huvudsak den gällande regleringen. En förutsättning är att servitutet förutsätts i detaljplanen, varvid en överenskommelse mellan parterna inte behövs. Rättsmedel är de bestämmelser om växelverkan och ändringssökande som gäller planläggningen.

Ett tvångsservitut som stiftas i strid med en överenskommelse mellan parterna utgör en undantagsbestämmelse och ska därför tolkas snävt. Ett tvångsservitut är möjligt endast i de typer av situationer som det föreskrivs om i paragrafen. Ett tvångsservitut är för det första möjligt för att ordna utrymmen för skyddsrum, bilparkering och avfallshantering i byggnaden. Också för att ordna trafikförbindelse till byggnaden för en annan fastighet eller för allmän gångtrafik, om inte detaljplanen eller tomtindelningen annars kan genomföras på ett skäligt sätt, kan det stiftas ett tvångsservitut. Ett tvångsservitut kan även stiftas för att stödja byggnadsdelar som är belägna på gränsen mellan fastigheterna vid grannfastigheten eller för att uppföra en gemensam vägg för att möjliggöra en lösning i detaljplanen. Som en ny typ nämns i detta sammanhang ett tvångsservitut som behövs för en tredimensionell fastighet och i fråga om vilket man i enlighet med ett uttryckligt omnämmande ska iaktta vad som i 294 § 2 mom. föreskrivs om beaktande av att förhållandena har förändrats efter att planen har trätt i kraft. Ett servitut som detaljplanen förutsätter kan liksom i nuläget också stiftas för kommunen eller en inrättning som innehas av kommunen.

Lagstiftningen om fastighetsbildning innehåller egna bestämmelser om servitut. Typerna av fastighetsservitut framgår av 154 § (463/2018) i fastighetsbildningslagen (554/1995).

294 §. Servitutsreglering. Paragrafen motsvarar principerna i den gällande lagen. Utgångspunkten är en överenskommelse mellan dem som saken gäller om ändring eller upphävande av ett byggnadsservitut. En förutsättning är dock att åtgärden inte försvårar ett ändamålsenligt byggande, en ändamålsenlig användning eller skötsel av fastigheten eller genomförandet av detaljplanen. Byggnadstillsynsmyndigheten har beslutanderätt.

I vissa situationer får ett byggnadsservitut ändras eller upphävas utan samtycke av innehavaren av servitutsrätten. Det finns en uttömmande förteckning över situationerna i 2 mom. Eftersom ett servitut till sin karaktär är avsett att vara ständigt ska förutsättningarna tolkas snävt. Om de som saken gäller inte kommer överens om ersättning avgörs ersättningen i enlighet med lagen

om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter (603/1977) med iakttagande av både förfarandet enligt den lagen och grunderna för bestämmande av ersättning.

295 §. Placering av samhällstekniska anordningar. Det är fråga om en förpliktelse som riktar sig till fastighetens ägare och innehavare och genom vilken det säkerställs att ledningar som betjänar samhället eller en fastighet och mindre anordningar och konstruktioner som hör till ledningarna placeras i sista hand i strid med fastighetsägarens och fastighetsinnehavarens samtycke. Paragrafen gäller också allmänna områden, eftersom även ett allmänt område är en fastighet. Mindre anordningar och konstruktioner är till exempel en sandsilo som används vid fastighetshållning, en transformatorstation och en stolpe i eldistributionsnätet.

På samma sätt som enligt den gällande lagen är en allmän förutsättning att ledningar eller andra anordningar ska anläggas så att planläggningen av området eller genomförandet av planen inte försvåras. En annan allmän förutsättning är att placeringen inte kan ordnas på något annat tillfredsställande sätt och till skäliga kostnader. Kostnaderna kan överstiga vad som är skäligt, om fastighetens ägare och innehavare samtycker till det. Förpliktelsen kan också gälla en kommun i egenskap av ägare och innehavare av vilken fastighet som helst.

Den som ansöker om ett beslut om placering ska påvisa de kostnader som olika alternativa placeringslösningar medför. Om kostnadsskillnaden mellan de ledningar och motsvarande som placeras på den egna fastigheten jämfört med ledningar som placeras på en fastighet som någon annan äger och innehar är liten, uppstår ingen förpliktelse. Prövningen av ärendet påverkas också av hur väl placeringen tekniskt sett kan genomföras och om de olika alternativen medför olika stora underhålls- och driftskostnader.

Målet är att man med ägaren och innehavaren av en fastighet ska kunna komma överens om placeringen av anordningar. Om en överenskommelse ingås, binder den också fastighetens nya ägare och innehavare. Om en överenskommelse inte kan nås fattar kommunens byggnadstillsynsmyndighet beslut om placeringen. Eventuella ersättningsfrågor hör inte till byggnadstillsynsmyndigheten, utan tvistiga ersättningsärenden avgörs enligt lagen om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter. Enligt rättspraxis verkar elledningarna med en spänning på mer än 110 kilovolt utgöra en del av ett överkommunalt elnät, vilket innebär att de inte omfattas av bestämmelsens tillämpningsområde (HFD 1983 A II 109).

Paragrafens 3 mom. innehåller en hänvisning till bestämmelserna i 28 kap. i lagen om tjänster inom elektronisk kommunikation (917/2014). Kapitlet i fråga innehåller bland annat bestämmelser om byggnadstillsynsmyndighetens skyldighet att vid meningsskiljaktigheter fatta beslut om placering av telekablar, radiomaster och basstationer för allmänna kommunikationsförbindelser på en fastighet eller i en byggnad som ägs eller innehas av någon annan. En förutsättning är en av teleföretaget upprättad placeringsplan som fastighetens och byggnadens ägare och andra vars intressen eller rättigheter saken gäller har rätt att framställa anmärkning mot. Telekablar, radiomaster och basstationer får inte placeras i strid med detaljplanen eller så att genomförandet av en gällande landskaps- eller generalplan försvåras. Placeringen får inte heller försvåra planläggningen. Ändring i ett beslut av byggnadstillsynsmyndigheten söks hos förvaltningsdomstolen. I momentet finns dessutom en hänvisning till 42 a § i lagen om trafiksystem och landsvägar (503/2005), och den paragrafen gäller placering av vissa kablar på vägområde.

296 §. Avledning av vatten samt dikning. I samband med ett vattenhushållningstillstånd enligt vattenlagen (587/2011) som gäller tagande av vatten kan sökanden samtidigt ges rätt att placera de ledningar och konstruktioner som projektet förutsätter. Om det inte är fråga om ett vattenhushållningstillstånd, kan de rättsnormer som anges i 295 § och som gäller samhällstekniska

anordningar tillämpas på placeringen i ett markområde av mindre anordningar och konstruktioner.

Bestämmelserna i paragrafens 2 och 3 mom. gäller dikning. Också i fråga om dem är avsikten att undanröja bestämmelser som överlappar med vattenlagen. Bestämmelsen i 2 mom. om placering av ett dike eller en skyddsvall som behövs för dikning ska tillämpas på ett detaljplaneområde med de begränsningar som framgår av 3 mom. De situationer som avses i 3 mom. är sådana att det i dem inte är fråga om en typisk placering av ett dike som behövs för avledning av vatten på ett detaljplaneområde. I dessa i 3 mom. avsedda situationer avgörs ett ärende genom iakttagande av bestämmelserna i 5 kap. i vattenlagen.

Beslut om behörig kommunal myndighet i de dikningsärenden som avses i 2 mom. ska fattas i kommunen. Myndigheten kan till exempel vara den kommunala miljöförvaltningsmyndighet, som enligt vattenlagen är behörig kommunal myndighet i dikningsärenden enligt vattenlagen och därmed har särskild sakkunskap om behandlingen av vattenärenden. Som en möjlig myndighet kan också betraktas byggnadstillsynsmyndigheten, som i sin tur beslutar om placeringen av samhällstekniska anordningar enligt 295 §.

297 §. Ändring och avlägsnande av samhällstekniska anordningar. Paragrafen överensstämmer med motsvarande bestämmelse i den gällande lagen. Bestämmelsen har i praktiken tillämpats sällan. Det är närmast fråga om förändringar som sker vid fastighetsindelning och som också kan leda till ett behov av att ändra ett beslut om placering av ledningar eller anordningar.

I bestämmelsen hänvisas det till 160 § i fastighetsbildningslagen. Enligt den paragrafen är huvudregeln när ändringar görs ett avtal mellan sakägarna. Inom ett detaljplaneområde förutsätts det att en ändring inte försvårar genomförandet av detaljplanen. Utan en överenskommelse mellan parterna kan en ändring göras, om den olägenhet som orsakas av en ändring som gäller placeringen av en ledning eller anordning kan undanröjas eller minskas och åtgärden inte medför betydande olägenhet för den berättigade fastigheten. Ändring av ett placeringsbeslut utan en överenskommelse mellan parterna kan också göras, om ändringen möjliggör en mer ändamålsenlig användning av en ledning eller anordning jämfört med det ursprungliga användningsändamålet i en situation där användningsmöjligheten har försämrats på grund av förändrade förhållanden. En förutsättning är dock att ändringen inte medför betydande olägenhet för någon av parterna.

Paragrafens 2 mom. gäller beslut om att en ledning eller anordning ska avlägsnas. Beslutsfattare är på samma sätt som i 1 mom. kommunens byggnadstillsynsmyndighet. I fråga om förutsättningarna för beslut om avlägsnande iaktas bestämmelserna i 161 § 1 mom. i fastighetsbildningslagen. I stället för 156 och 157 § i fastighetsbildningslagen som det hänvisas till i 161 § 1 mom. i den lagen, beaktas dock vad som i 295 § i denna lag föreskrivs om placering av samhällstekniska anordningar.

Paragrafens 3 mom. gäller flyttning av ledningar, anordningar och konstruktioner på allmänna områden, och bestämmelser om detta finns i 118 § i denna lag.

298 §. Placeringen av mindre anordningar. Bestämmelsen motsvarar i sak den gällande lagen. Bestämmelsen behövs fortfarande för att möjliggöra genomförandet av ett byggt samhälle som betjänar alla användargrupper och som också är trivsamt och tryggt. Ägaren är skyldig att tåla störning när det gäller mindre anordningar. Det är fråga om mindre fästen, orienteringstavlor och motsvarande, såsom trafikmärken. Med smärre delar av gatukonstruktionen avses till exempel mindre ramper eller delar av en stödmur. Bestämmelser om placering av postlådor finns i postlagen (415/2011). Med stöd av 48 § i postlagen har transport- och kommunikationsverket

rätt att meddela närmare föreskrifter om placering av anordningar och mindre konstruktioner som behövs för mottagning och utdelning av brevförändelser. Föreskrifter om detta har meddelats den 31 maj 2011. Enligt 44 § i postlagen kan en part som är missnöjd med placeringen av en postlåda föra ärendet till kommunens byggnadstillsynsmyndighet för avgörande.

299 §. *Samreglering av fastigheter.* Bestämmelsen motsvarar i sak motsvarande bestämmelse i den gällande lagen. En skillnad jämfört med bestämmelserna om servitut är bland annat att man genom samreglering samtidigt kan besluta om regleringar som gäller flera fastigheter på en fastighetsägares initiativ. En allmän förutsättning för regleringen är fortfarande att regleringen behövs för genomförandet av detaljplanen. Fastighetsägarna kan sinsemellan komma överens om även andra typer av ärenden, men på de överenskommelser om reglering som inte behövs för genomförandet av detaljplanen tillämpas inte bestämmelserna om samreglering och de antecknas inte i fastighetsregistret (HFD, 20.3.2006, liggare 632).

Fastighetsägare och fastighetsinnehavare som är föremål för samreglering ska höras, men det finns inget krav på att alla ska ge sitt samtycke. Ett förordnande om samreglering får dock inte orsaka någon fastighet oskälig belastning. I den regleringsplan som ska ingå i ett beslut om samreglering ska det också bestämmas bland annat hur området eller lägenheten ska iståndsättas och underhållas samt hur kostnaderna för regleringen ska fördelas och betalas. Av de krav som ställs på regleringsplanen följer att byggnadstillsynsmyndigheten i praktiken kan ha svårt att utfärda ett förordnande, om inte alla fastigheter inom dess influensområde har förbundit sig till förordnandet. Syftet med samregleringen är i synnerhet att främja frivilliga avtalsregleringar och gemensamma tjänster för fastigheter, såsom bilplatser, utrymmen som ökar boendetrivseln, gemensamma bastur och tvättstugor samt också anordnande av gårdsplaner för gemensamt bruk.

Även om en förutsättning för samreglering är att det inte orsakar någon av parterna oskälig belastning, kan det mellan fastigheterna uppstå meningsskiljaktigheter om ersättningar. I detta fall tillämpas bestämmelserna i lagen om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter.

Närmare bestämmelser om registreringen av rättigheter som stiftats genom ett beslut om samreglering får utfärdas genom förordning av statsrådet.

300 §. *Samreglering som behövs på grund av en tredimensionell fastighet.* Bestämmelsen motsvarar den bestämmelse som 2018 fogades till den gällande lagen i samband med lagstiftningsreformen som gällde tredimensionella fastigheter. Kommunens byggnadstillsynsmyndighet kan fortfarande bestämma om samreglering med stöd av ett avtal mellan samtliga parter eller på en fastighetsägares initiativ. Samtycke av alla som deltar i samregleringen krävs inte nödvändigtvis, även om det vanligaste torde vara att ansökan om samreglering grundar sig på enighet mellan parterna.

Behov av samreglering kan uppkomma när tredimensionella fastigheter till exempel finns i samma byggnad på så sätt att de finns innanför varandra, ovanpå varandra eller bredvid varandra. Det är i allmänhet inte möjligt att använda en sådan fastighet, om inte byggandet, den dagliga användningen och det framtida underhållet kan skötas åtminstone delvis med hjälp av konstruktioner och utrymmen i andra fastigheter som finns i samma byggnad. De fastigheter som utnyttjar samreglering kan till sina gränser vara tvådimensionella eller tredimensionella, förutsatt att det bakom behovet av reglering finns en 3D-fastighet som omfattas av regleringen.

Om 3D-fastigheter har beaktats redan i detaljplanen, kan genomförandet av detaljplanen utgöra grund för regleringen. Eftersom beslut om användningen av 3D-fastigheter kan fattas också utan ett uttryckligt omnämnande i detaljplanen, räcker genomförandet av detaljplanen inte som grund

för att täcka alla behövliga situationer. Till övriga delar tillämpas på samreglering som behövs på grund av en tredimensionell fastighet vad som i 299 § 2–4 mom. föreskrivs om samreglering av fastigheter.

301 §. Ändring och upphävande av samreglering. Vid ändring och upphävande av samreglering ska vad som ovan i 294 § föreskrivs om ändring och upphävande av servitut iakttas.

302 §. Ändring av det naturliga vattenflödet. Bestämmelsen motsvarar i sak motsvarande bestämmelse i den gällande lagen. Det är inte sällsynt att det naturliga vattenflödet på en fastighet ändras i samband med byggande eller andra åtgärder. Detta kan medföra olägenhet för grannarna. Om olägenheten inte är betydande blir grannarna enligt bestämmelsen tvungna att tåla den. Fastställandet av graden av olägenhet medför ofta svårigheter och kan orsaka en stor arbetsmängd också för byggnadstillsynsmyndigheten. Att lägga fram bevis på hur stor olägenheten är ankommer dock i sista hand på den eller de grannar som gör en ansökan till byggnadstillsynsmyndigheten om undanröjande av olägenheten.

34 kap. **Användning och underhåll av byggnader**

303 §. Bruks- och underhållsanvisningar för byggnader. Med avvikelse från de gällande bestämmelserna ska det för alla nya byggnadsobjekt utarbetas bruks- och underhållsanvisningar. Således ska det i fortsättningen utarbetas bruks- och underhållsanvisningar för till exempel byggnader avsedda för semester- och rekreationsbruk. Skyldigheten att utarbeta anvisningar gäller också alla de reparationer och ändringar eller ändringar av användningsändamålet som kräver bygglov. Bruks- och underhållsanvisningarna ska då utarbetas endast för det åtgärdsområde som är föremål för reparation, inte för hela byggnaden. Övergången till digitalisering och det riksomfattande datasystemet för den byggda miljön förutsätter att också bruks- och underhållsanvisningarna, liksom alla planer som avser byggande, utarbetas med hjälp av maskinläsbara informationsmodeller eller annars i maskinläsbar form.

Det föreslås att huvudprojekteraren ska vara skyldig att se till att det utarbetas bruks- och underhållsanvisningar. Enligt den gällande lagen gäller denna skyldighet den som påbörjar ett byggprojekt. Uppgiften lämpar sig naturligt för huvudprojekteraren, som även i övrigt sköter samordningen och det rättidiga färdigställandet av planerna som gäller bygglov. Ägaren till ett byggnadsobjekt ansvarar däremot för att bruks- och underhållsanvisningarna är uppdaterade.

I paragrafens 2 mom. finns en förteckning över de uppgifter som bruks- och underhållsanvisningarna åtminstone ska innehålla. Mängden uppgifter och uppgifternas art beror på byggnadsobjektets egenskaper samt byggnadsobjektets och byggnadsdelarnas och anordningarnas planerade användningstid. För till exempel ett objekt som endast är avsett att vara temporärt behövs det inte så detaljerade anvisningar som för ett permanent byggnadsobjekt. Förteckningen är av allmän natur och uppgifterna delas upp i basuppgifter om ett objekt och uppgifter om dess storlek, uppgifter om uppförandet, uppgifter om objektets historia samt uppföljningsuppgifter om underhållet av objektet. Anvisningarna ska dessutom innehålla uppgifter som behövs för utredningen av behovet av underhåll och underhållsplanen.

Bruks- och underhållsanvisningarna är avsedda som ett sätt för en byggnads ägare och innehavare att fullgöra skyldigheten att underhålla byggnaden samt att på alla sätt se till att byggnaden är användbar, säker och sund under hela dess livscykel. Anvisningarna är också ägnade att bidra till att ett byggnadsobjekts värde bevaras, även om en byggnads återförsäljningspris påverkas av många andra faktorer, i synnerhet faktorer som hänför sig till byggnadens läge. För att bruks- och underhållsanvisningarna ska fylla sin uppgift är det viktigt att de upprätthålls och uppdateras. Paragrafens 3 mom. innehåller en direkt skyldighet enligt vilken det i anvisningarna ska

antecknas alla de åtgärder som vidtagits vid underhåll, reparation och ändring av en byggnad eller i samband med ändring av användningsändamålet. Åtgärderna kan registreras i de digitala bruks- och underhållsanvisningar som finns i ett register till exempel av det företag som utfört en reparation. Skyldigheten kan fullgöras också till exempel så att disponenten för ett bostadsaktiebolag registrerar utförda reparationer i bostadsdatasystemet där uppgifterna via ett gränssnitt kan ses i datasystemet för den byggda miljön.

Det är dock inte ändamålsenligt att separat sanktionera skyldigheten. Försummelse av skyldigheten bedöms påverka marknaden och bedöms i kritiska situationer till och med kunna leda till ekonomiska förluster. Byggnadstillsynsmyndigheten behöver inte övervaka huruvida en byggnads ägare eller innehavare har fullgjort sin skyldighet att uppdatera bruks- och underhållsanvisningarna.

En strängare skyldighet gäller för vissa byggnader med stor spännvidd, och särskilda bestämmelser om dem finns i lagen om bedömning av den strukturella säkerheten hos byggnader med stor spännvidd (300/2015). Ägaren till en byggnad som omfattas av lagens tillämpningsområde ska se till att bruks- och underhållsanvisningarna innehåller kontrollåtgärder av konstruktioner som är viktiga med tanke på bärförmågan, inklusive tidsplan, samt de specialbeskrivningar för bärande konstruktioner som behövs med tanke på underhållet. Bruks- och underhållsanvisningar ska till den del som avses ovan utarbetas så att ägaren till en byggnad med stor spännvidd anvisas att regelbundet, på det sätt som byggnadens egenskaper kräver, kontrollera konstruktioner som är viktiga med tanke på byggnadens bärförmåga. Ägaren till en byggnad med stor spännvidd ska på begäran visa upp ett i lagen avsett bedömningsintyg samt uppdaterade bruks- och underhållsanvisningar för myndigheterna. Lagen om bedömning av den strukturella säkerheten hos byggnader med stor spännvidd gäller inte byggnader för vilka bygglov beviljats efter den 1 april 2015. Det finns dock inget som hindrar att man inte även i fråga om byggnader av motsvarande typ för vilka bygglov beviljats efter denna tidpunkt, såsom idrottshallar, byggnader för samlingslokaler och byggnader för handelstjänster, i bruks- och underhållsanvisningarna fäster accentuerad och större vikt än normalt vid kontinuerlig övervakning och systematisk uppföljning av skicket hos de byggnadsdelar och konstruktioner som är centrala med tanke på bärkraften.

Paragrafens sista moment är ett bemyndigande som ger miljöministeriet möjlighet att genom förordning utfärda närmare bestämmelser om innehållet i bruks- och underhållsanvisningarna för ett byggnadsobjekt och om uppgifterna i maskinläsbar form.

304 §. Underhåll av byggnader. Skyldigheten att underhålla en byggnad är en av de centrala principerna i bygglagstiftningen. Redan byggstadgan från 1932, som baserade sig på stadsplanelagen från 1931, innehöll en skyldighet att underhålla byggnader. Markanvändnings- och bygglagen medförde vissa ändringar i bestämmelserna om underhåll. Skyldigheten som gäller underhåll skärptes genom att uttrycket ”hela tiden” togs in i bestämmelserna. Ordet ”hållfasthet”, som användes i byggnadslagen, ändrades till ordet ”säkerhet”.

Skyldigheten enligt 166 § i markanvändnings- och bygglagen att se till att en byggnad och dess omgivning hela tiden uppfyller de sanitära kraven, kraven på säkerhet och användbarhet ändras inte i sak. Genom underhållet säkerställs det också att en byggnad inte medför miljöolägenheter eller förfular omgivningen. Ett välskött byggnadsbestånd är en viktig del av den allmänna kvalitetsnivån på den byggda miljön och är ägnat att främja den allmänna välfärden i samhället. Att byggnadsbeståndet är i allmänt gott skick har betydelse också för turismen.

Underhållsskyldigheten ankommer på ägaren till en byggnad. Paragrafens 1 mom. innehåller på samma sätt som de gällande bestämmelserna en skyldighet att hålla systemen inom en byggnads

energiförsörjning i sådant skick att de med hänsyn till byggnadssättet uppfyller kraven på energiprestanda.

Skyldigheten att beakta energiprestandan togs in i markanvändnings- och bygglagen genom en lagändring (488/2007) som en del av genomförandet av direktivet om byggnaders energiprestanda (2002/91/EG). Avsikten med preciseringen av underhållsskyldigheten var inte att ägaren till en byggnad ska förpliktas att förbättra byggnadens energiprestanda jämfört med det tillstånd som ursprungligen beviljades och den byggnad som uppfördes på basis av tillståndet. Genom skyldigheten uppmärksammas övervakningen av de tekniska systemen och behövliga inspektions- och underhållsåtgärder, som också i övrigt utgör en del av underhållet av byggnader. Bestämmelser om elektrisk utrustning och elanläggningar finns i elsäkerhetslagen (1135/2016) och bestämmelser om hissar finns i hissäkerhetslagen (1134/2016). Båda lagarna innehåller bestämmelser om periodisk besiktning.

Skyldigheten att övervaka i vilket skick de konstruktioner som är viktiga med tanke på byggnadens bärförmåga togs in i markanvändnings- och bygglagen genom en lagändring (301/2015) för att komplettera lagen om bedömning av den strukturella säkerheten hos byggnader med stor spännvidd (300/2015). Syftet med den bestämmelse som togs in i markanvändnings- och bygglagen har varit att stödja att ägare till byggnader fullgör underhållsskyldigheten och att fästa ägarnas uppmärksamhet vid övervakningen av byggnader i fråga om en byggnads viktiga konstruktioner. Det föreslås att skyldigheten tas in med samma innehåll i den nya lagen. Skyldigheten gäller hela byggnadsbeståndet i motsats till lagen om bedömning av den strukturella säkerheten hos byggnader med stor spännvidd, vars tillämpningsområde är noga avgränsat.

I paragrafens 2 mom. betonas på samma sätt som i den gällande lagen sådana särskilda och från det normala avvikande krav på användningen och underhållet av en byggnad som följer av byggnadsskyddet av en byggnad som är skyddad enligt en plan eller med stöd av lagen om skyddande av byggnadsarvet (498/2010). En ändring jämfört med tidigare är att lagens tillämpningsområde utöver byggnader som är skyddade enligt lagen om skyddande av byggnadsarvet även omfattar byggnader som är skyddade enligt kyrkolagen (1054/1993) och lagen om ortodoxa kyrkan (985/2006). Ett nytt tillägg är att byggnadsskyddet inte får försämra underhållet i anslutning till byggnadens säkerhet eller sundhet. En precisering behövs för att en byggnad trots skyddet hela tiden också ska vara säker och sund för dem som använder den. Tillägget ger dock inte rätt att försumma och bryta mot skyddsbestämmelser vars exakthet och noggrannhet varierar. I ju högre grad en byggnad är skyddad, desto aktsammare ska alla underhålls- och reparationsåtgärder vara. Vid behov ska man på förhand förhandla om dem med museimyndigheterna. Skyddsbestämmelserna förutsätter ofta även detta.

305 §. Försummelse av underhåll av byggnader. Att ingripa i försummelse av underhåll av byggnader är en uppgift som hör till byggnadstillsynen. Den gällande lagen har gett myndigheten prövningsrätt i fråga om när det är skäl att ingripa i försummelser i andra situationer än i sådana som utgör en uppenbar fara för säkerheten. I 166 § i markanvändnings- och bygglagen används uttrycket ”byggnadstillsynsmyndigheten kan”. Bestämmelsen behöver inte ändras i fråga om den förpliktande karaktären.

I akuta situationer och situationer där en byggnad utgör en uppenbar fara för hälsan eller säkerheten är enbart bestämmande om reparation inte tillräckligt. Metoden är då bestämmande om rivning eller användningsförbud. Jämfört med de gällande bestämmelserna föreslås det att bestämmelsen ska utvidgas till att gälla inte bara en byggnad utan också en del av den. En byggnad kan till vissa delar utgöra en uppenbar fara för hälsan eller säkerheten, varvid till exempel ett användningsförbud inte behöver utsträckas till att gälla andra delar av byggnaden. Enligt 5 § i lagen om bedömning av den strukturella säkerheten hos byggnader med stor spännvidd

(300/2015) ska den sakkunnige som utfört bedömningen utan dröjsmål underrätta byggnadens ägare och innehavare, kommunens byggnadstillsynsmyndighet och räddningsmyndigheterna, om den sakkunnige i samband med bedömningen upptäcker ett sådant fel eller en sådan brist i byggnaden eller i de viktiga bärande konstruktionerna i den som kan medföra överhängande fara för personsäkerheten.

Bestämmelserna i 2 mom. motsvarar de gällande bestämmelserna. En undersökning om byggnadens skick för att utreda vilka reparationer som är uppenbart nödvändiga med tanke på hälsa eller säkerhet behövs ofta i vilket fall som helst för att planeringen av reparationerna ska kunna inledas. Ett av målen med statsrådets fukt- och mögeltalkon 2010–2014 var att utveckla kompetensen i anslutning till byggande, reparation av fuktskador och bedömning av fastigheters hälsoförhållanden. Genom en ändring av 49 § i hälsoskyddslagen (1237/2014) fastställdes det kompetenskrav för en utomstående sakkunnig som utför myndighetstillsyn. Om det är fråga om en sakkunnig som utför undersökningar och utredningar av en bostad eller ett annat vistelseutrymme för myndighetstillsynen enligt hälsoskyddslagen ska den sakkunnige ha den kompetens som behövs för att utreda de kemiska, fysikaliska och biologiska faktorer som orsakar sanitär olägenhet. Närmare bestämmelser om kompetenskraven finns i social- och hälsovårdsministeriets förordning om sanitära förhållanden i bostäder och andra vistelseutrymmen samt om kompetenskrav för utomstående sakkunniga (545/2015). På en utomstående sakkunnig tillämpas bestämmelserna om straffrättsligt tjänsteansvar när han eller hon utför undersökningar och utredningar enligt hälsoskyddslagen. Tillsynen över sund boendemiljö överlappar delvis den tillsyn över underhållet av byggnader som hör till byggnadstillsynen. När byggnadstillsynen förutsätter en undersökning om byggnadens skick för att utreda reparationsåtgärder ska den som utför undersökningen vara insatt i ärendet och kompetent, även om det i lag inte ställs ett uttryckligt och precist kompetenskrav på den som utför undersökningen.

306 §. Besiktning av byggnader. Bestämmelsen är helt ny. Syftet med bestämmelsen är att uppmuntra till god fastighetsförvaltning på eget initiativ. Framför allt denna och samma målsättning förverkligas genom lagen om bedömning av den strukturella säkerheten hos byggnader med stor spännvidd (300/2015). I lagen om bedömning av den strukturella säkerheten hos byggnader med stor spännvidd fastställs det för sådana byggnader av halltyp och maneger med stor spännvidd som omfattas av lagens tillämpningsområde en bedömningskyldighet som påminner om ett besiktningsförfarande. Ägaren till en byggnad med stor spännvidd ska enligt 2 § i den lagen se till att en kvalificerad sakkunnig bedömer säkerheten hos de viktiga bärande konstruktionerna i en sådan del av byggnaden som har en stor spännvidd. Bedömningen ska grunda sig på konstruktionsplaner eller på annan tillräcklig utredning samt på observation på platsen av byggnaden och konstruktionerna. Lagen tillämpas inte på byggnader för vilka bygglov har beviljats efter den 1 april 2015. Den bakre gränsen för bedömningen har löpt ut den 1 april 2019.

Bestämmelserna om underhåll av byggnader tangerar som helhet det egendomsskydd som trygkas i grundlagen. Man måste ta hänsyn till hur långtgående skyldigheter samhället kan ålägga ägaren till en byggnad. En jämförelsepunkt kan vara ett motorfordon. Ett fordon måste besiktigas med jämna mellanrum. Om ett fordon inte går igenom besiktningen, ska det repareras och om det inte repareras får det inte användas.

Ett permanent besiktningstvång för alla byggnader är långtgående och det finns i praktiken inga förutsättningar för det bland annat på grund av begränsade resurser. Till skillnad från fordon är byggnader inte mobila, och redan resorna till besiktningsobjekten skulle förbruka inspektörernas arbetstid. Till exempel regelbundna brandsyner har minskats i vanliga byggnader på grund av att synerna är arbetskrävande men samtidigt har liten verkningsfullhet.

Det föreslås att besiktningsskyldigheten ska gälla byggnader som på grund av sitt användningsändamål används av ett stort antal användare. Typiska byggnader av det här slaget är köpcentrum, idrottshallar, bibliotek, konserthus och teatrar, skolor, daghem som är större än hemlika daghem, servicebyggnader för äldre och personer med funktionshinder, hälsostationer och sjukhus, fängelser, byggnader avsedda för andakt och kontorsbyggnader. Det är ofta också kännetecknande för dessa byggnader att man är tvungen att besöka en del av dem för att kunna sköta sina egna eller sina närståendes viktiga personliga ärenden, eller att det inte ens finns något alternativ till att inte besöka dem. Besiktningsskyldigheten gäller både byggnader i privat ägo och kommunala byggnader. Besiktningsskyldigheten gäller dock inte bostadshus.

Det föreslås att tiden mellan besiktningarna inte får vara längre än tio år. Tiden kan också vara kortare än detta och avsikten är inte att koppla besiktningintervallen till byggnadens ägarunderlag. Det är viktigare att bedöma det tidsmässiga behovet av besiktning med stöd av byggnadens användningsändamål.

Till skillnad från i lagen om bedömning av den strukturella säkerheten hos byggnader med stor spännvidd förutsätts det att besiktningssmannen är certifierad för uppgiften. Det behövs särskild lagstiftning för att skapa ett certifieringssystem. Besiktningen ska göras på platsen. I samband med besiktningen ska det i handlingarna kontrolleras att alla på annan lagstiftning baserade inspektioner av de tekniska systemen har utförts i tid. Bruks- och underhållsanvisningarna utför även utgångspunkt för en syn.

Paragrafens 3 mom. innehåller ett bemyndigande med stöd av vilket miljöministeriet genom förordning får utfärda närmare bestämmelser om klassificeringen av byggnader enligt användningsändamål, tidsfristen för besiktning, genomförandet av besiktningen samt behörighetskraven för besiktningssmän.

35 kap. **Vård av den byggda miljön**

307 §. Miljövård. Kravet på snyggt skick gäller enligt den föreslagna bestämmelsen en byggnads omgivning. Bestämmelsen är precisare än den bestämmelse som finns i den gällande lagen. Skyldigheten som gäller miljövård i den gällande lagen omfattar allmänt den byggda miljön (167 § i markanvändnings- och bygglagen). Den byggda miljön är som begrepp så omfattande att det i praktiken inte alltid är lätt att exakt ange var den byggda miljön övergår i naturmiljö. I den föreslagna formen fastställs det tydligare att bestämmelsens tillämpningsområde och målet för tillämpningen gäller innehavaren av en byggnad och ägaren till en fastighet. Med en byggnads omgivning avses den regionalt avgränsade del av ett mark- och vattenområde som utgör en byggplats eller en tomt.

Liksom enligt den gällande lagen är det enligt paragrafen förbjudet att använda en tomt eller byggplats så att de områden som i bygglovet anvisats för planteringar, lekplatser eller vistelseområden eller andra områden som inverkar på boendetrivseln inskränks. Förbudet gäller innehavaren av en byggnad, och innehavaren har också ett reellt intresse av att se till att boendetrivseln bevaras. Om det visar sig att de områden som påverkar boendetrivseln behöver inskränkas, ska detta ske genom ett tillståndsförfarande. Tillståndsmyndigheten kan då till exempel kräva andra åtgärder som påverkar boendetrivseln och som kan ersätta inskränkingen av områdena. Sådana åtgärder kan till exempel vara att anordna bättre gemensamma utrymmen som anvisas för invånarnas bruk.

Ägaren till en fastighet ska se till att de trafikförbindelser som är avsedda för utryckningsfordon eller servicekörning hålls i körbart skick. Även räddningsslagen innehåller bestämmelser om

förbindelser avsedda för utryckningsfordon. Enligt 11 § i räddningslagen ska ägaren och innehavaren av en fastighet samt en verksamhetsidkare för egen del se till att körvägar eller andra förbindelser avsedda för utryckningsfordon (räddningsvägar) är farbara och fria från hinder och att de är märkta på lämpligt sätt. Närmare bestämmelser om märkning av räddningsvägar utfärdas genom förordning av inrikesministeriet.

Paragrafens 3 mom. innehåller i överensstämmelse med den gällande lagstiftningen en bestämmelse om att offentliga ställen utomhus, såsom trafikleder, gator, torg och öppna platser samt parker och ställen utomhus avsedda för vistelse, ska uppfylla kraven på en bra stadsbild samt trivsel. Det föreslås i momentet att övervakningsuppgiften ska anvisas en av kommunen förordnad myndighet, trots att övervakningen beroende på situationen också kan gälla kommunen själv. I en sådan situation kan kommunens byggnadstillsynsmyndighet eventuellt väljas till den som utför tillsynsuppgiften.

Staten och kommunen ska för sin del se till att lederna för lätt trafik hålls fria från hinder och säkra. Trots att det föreskrivs närmare om detta i speciallagstiftning, såsom lagen om underhåll och renhållning av gator och vissa allmänna områden (669/1978), behövs bestämmelsen för att i vid bemärkelse trygga förutsättningarna för gång och cykling bland annat så att olika former av gatumöblering och lös utrustning inte utgör hinder för gång.

308 §. Lagring utomhus. Bestämmelsen om lagring utomhus tryggar i enlighet med den gällande lagen det landskap som syns från en väg eller en annan allmän led eller något annat område samt att den omgivande bosättningen inte störs. Det finns ingen anledning att närmare definiera störningens art. Utöver estetisk störning kan den omgivande bosättningen uppleva också andra slags störningar av lagring utomhus, såsom buller och trafik. Lagen angående vissa grannelagsförhållanden (26/1920) innehåller ett immissionsförbud mot att förorsaka grannarna oskäligt besvär. Yrkande om att ett i den lagen avsett oskäligt besvär ska fås att upphöra ska framställas vid tingsrätten.

Förbudet mot lagring utomhus är strängare inom ett detaljplaneområde än annanstans. Det kan i detaljplanen naturligtvis bestämmas något annat om saken. Bland annat i hamnområden behövs det omfattande områden för lagring utomhus. Om inte något annat följer av detaljplanen, är lagring som förorsakar störningar eller förfular omgivningen förbjuden. Förbudet gäller också långvarig eller omfattande utomhusförvaring av varor, även om det inte anses förorsaka störningar. I rättspraxis har det inte ansetts förbjudet att förvara också en större båt vintertid på ett egnahemsområde, med beaktande av att förvaringstiden för en båt hade begränsats till tiden utanför båtsäsongen, att båten förvarades utan separata skyddsöverdrag och att båten hade placerats på minst fyra meters avstånd från tomtens gräns och på minst åtta meters avstånd från grannfastighetens byggnader (HFD 30.12.2003 liggare 3425). Bestämmelsen begränsar inte tillämpningen av annan miljölagstiftning.

309 §. Oavslutat byggnadsarbete. Ett byggnadsarbete som redan påbörjats en gång orsakar lätt olika störningar om det drar ut på tiden. Störningarna kan vara estetiska eller miljömässiga men också påverka säkerheten till exempel genom att byggplatsen lockar obehöriga till platsen, varvid man inte alltid kan undvika risker för olyckor. Byggnadsarbeten som drar ut på tiden så att de blir alltför långa sysselsätter också myndigheter som kontaktas av kommuninvånare som tröttnat på de oavslutade arbetena och förväntar sig att myndigheterna ska ingripa i de upplevda missförhållandena.

Med avvikelse från den gällande lagen innehåller bestämmelsen en tidsfrist på tio år från det att tillståndet beviljades inom vilken ett påbörjat byggnadsarbete eller någon annan påbörjad åtgärd ska slutföras. Om detta inte har gjorts ska byggnadstillsynsmyndigheten förordna att arbetet ska

slutföras eller att andra behövliga åtgärder ska vidtas. Avsikten med åtgärderna är att undanröja den olägenhet eller störning som ett oavslutat arbete orsakar för hälsan, säkerheten eller miljön. Förordnandet riktas till den som påbörjat ett byggprojekt eller någon annan berörd aktör som har en rättslig och faktisk möjlighet att vidta åtgärden. Myndigheten kan vid behov förena förordnandet med förvaltningstväng.

310 §. Övergivna byggnader. Bestämmelsen om övergivna byggnader har beröringspunkter med oavslutade byggnadsarbeten. Den största skillnaden är att bestämmelsen i 309 § gäller situationer där byggnadsarbetet enligt bedömningar kan slutföras inom den närmaste framtiden. I fråga om övergivna byggnader har byggnadsarbetet i genomsnitt redan varit oavslutat så länge att de byggnadsarbeten som utförts redan har börjat förstöras eller det finns en omedelbar risk för att de förstörs. Det är dock vanligare att en byggnad som tidigare har använts har blivit tom och oanvänd. I synnerhet i områden med minskande befolkning kan man inte undvika att man i allt större utsträckning blir tvungen att upphöra med användningen av en byggnad. Även i dessa situationer ska fastighetsägaren dock se till att byggplatsen och dess omgivning inte äventyrar hälsan eller säkerheten eller förfular omgivningen. En byggnad ska också skyddas mot väder och vind och eventuell skadegörelse. En byggnad kan också vara kulturhistoriskt och arkitektoniskt värdefull, och då bör även myndigheterna fästa särskild uppmärksamhet vid tryggheten av att byggnaden bevaras.

Om en byggnad eller en del av den har förstörts till följd av en eldsvåda eller någon annan plötslig händelse, ska man utan obefogat dröjsmål försäkra sig om de skyddsåtgärder som behövs för att garantera säkerheten. I sista hand kan myndigheten bli tvungen att förordna att ett objekt som blivit farligt ska rivras.

36 kap. **Tvångsmedel och påföljder**

311 §. Förordnande om utarbetande eller ändring av byggnadsordning, generalplan eller detaljplan. Paragrafen motsvarar till sitt innehåll i huvudsak 177 § i den gällande lagen.

I paragrafens 1 mom. fastställs det att om en kommun inte i enlighet med denna lag ser till att en byggnadsordning, generalplan eller detaljplan utarbetas eller hålls aktuell, och om det är uppenbart att detta försvårar möjligheterna att uppnå de mål som i lagen ställs för områdesplaneringen eller styrningen av byggandet, kan miljöministeriet sätta ut en tid inom vilken kommunen ska godkänna byggnadsordningen, generalplanen eller detaljplanen eller en ändring av den.

En förutsättning för utfärdande av ett förordnande är för det första att kommunen har försummat sin lagstadgade skyldighet att utarbeta en byggnadsordning, detaljplan eller generalplan eller att hålla den aktuell. Bestämmelser om kommunens skyldighet att utarbeta en byggnadsordning finns i 182 §, enligt vilken kommunen ska ha en byggnadsordning. Bestämmelser om kommunens skyldighet att utarbeta en generalplan och hålla den aktuell finns i 26 §, enligt vilken kommunen svarar för att en generalplan utarbetas och hålls aktuell genom att ändra den på det sätt som kommunens utveckling eller behovet av att styra områdesanvändningen förutsätter. Bestämmelser om kommunens skyldighet att utarbeta en detaljplan och hålla den aktuell finns i 36 §. Enligt den paragrafen ska kommunen utarbeta detaljplanen och hålla den aktuell efter hand som kommunens utveckling och behovet av att styra markanvändningen förutsätter det.

Vid bedömningen av behovet av att styra markanvändningen ska enligt paragrafen dessutom i synnerhet behovet av bostadsproduktion och främjandet av en fungerande konkurrens inom näringslivet beaktas.

En förutsättning för utfärdande av ett förordnande är för det andra att det är uppenbart att försummelsen av skyldigheten försvårar möjligheterna att uppnå de mål som i lagen ställs för områdesplaneringen eller styrningen av byggandet. Med mål avses lagens allmänna mål enligt 1 § och målen för styrningen av byggandet enligt 179 §.

Genom ett förordnande kan miljöministeriet sätta ut en tid inom vilken kommunen ska godkänna byggnadsordningen eller planen eller en ändring av den. Genom ett förordnande kan kommunen alltså åläggas att utarbeta en byggnadsordning eller plan eller att hålla den aktuell, men förordnandet kan inte gälla innehållsmässiga lösningar i byggnadsordningen, utan kommunen beslutar om dessa på normalt sätt.

Enligt paragrafens 2 mom. ska miljöministeriet innan ett förordnande enligt 1 mom. utfärdas samråda med kommunen och inhämta kommunens utlåtande om saken.

I 3 mom. fastställs det att om kommunen inte iakttar ett förordnande enligt 1 mom., kan miljöministeriet förelägga kommunen att göra det vid vite. Bestämmelser om vite finns i viteslagen. Det förordnande som utfärdas ska inte förenas med vite. Om kommunen inte iakttar förordnandet, kan ministeriet utfärda ett nytt förordnande och en ny tidsfrist och förena tidsfristen med vite.

I 4 mom. fastställs det att vad som i denna paragraf föreskrivs om kommuner, tillämpas också på landskapsförbund som inte ser till att en behövlig landskapsplan utarbetas eller att den hålls aktuell. Bestämmelser om ett landskapsförbunds skyldighet att utarbeta en landskapsplan finns i 19 §, enligt vilken landskapsförbundet ska se till att en landskapsplan utarbetas och att planen hålls aktuell och utvecklas i den mån det behövs.

I 5 mom. fastställs det att när miljöministeriet har utfärdat ett förordnande enligt 1 mom. om utarbetande eller ändring av en detalj- eller generalplan, är byggförbud och åtgärdsbegränsning enligt 33 och 38 § i kraft på det område som förordnandet avser. Åtgärdsbegränsningen ska vara i kraft direkt med stöd av lag och den ska inte vara förenad med prövningsrätt.

Miljöministeriets beslut är överklagbart och kommunen och en part har besvärsrätt.

312 §. Förordnande för uppnående av riksomfattande mål för områdesanvändningen. Paragrafen motsvarar till sitt innehåll i huvudsak 178 § i den gällande lagen.

I paragrafens 1 mom. fastställs det att om det är synnerligen viktigt för uppnåendet av ett riksomfattande mål för områdesanvändningen och med tanke på det allmänna intresset att förutsättningar skapas för ett visst slag av områdesanvändning och den behövliga lösningen inte har anvisats i landskaps-, general- eller detaljplanen, kan miljöministeriet för landskapsförbundet eller kommunen utfärda förordnanden som gäller planläggningen av området.

En förutsättning för att förordnanden ska kunna utfärdas är alltså för det första att det är synnerligen viktigt för uppnåendet av ett riksomfattande mål för områdesanvändningen och med tanke på det allmänna intresset att förutsättningar skapas för ett visst slag av områdesanvändning. För det andra förutsätts det att den behövliga lösningen inte har anvisats i landskaps-, general- eller detaljplanen. Förordnandena kan gälla planläggningen av ett område, men inte ett detaljerat anvisande av på vilket sätt ett riksomfattande mål för områdesanvändningen ska beaktas i en plan. Landskapsförbundet eller kommunen har också i denna situation rätt att besluta om på vilket sätt ett riksomfattande mål för områdesanvändningen ska uppnås. Förordnanden kan alltså innehålla ålägganden att utarbeta och godkänna en planlösning som skapar förutsättningar

för uppnåendet av ett riksomfattande mål, men avsikten är inte att genom detaljerade förordnanden ingripa i innehållet i en plan.

Enligt paragrafens 2 mom. ska miljöministeriet innan ett förordnande enligt 1 mom. utfärdas samråda med landskapsförbundet, kommunen och de andra aktörer som saken gäller, samt inhämta deras utlåtande om saken. Miljöministeriets beslut är överklagbart och kommunen, landskapsförbundet och en part har besvärsmått.

313 §. Avbrytande av byggnadsarbete. Den föreslagna bestämmelsen motsvarar den gällande regleringen. Avbrytande av byggnadsarbete är en kraftig åtgärd. Det ska finnas tillräckliga grunder för detta. Utfärdande av ett skriftligt förordnande om avbrytande av byggnadsarbetet ska dock inte i onödan fördröjas när det finns förutsättningar för avbrytande. Om det med beaktande av det eftersträvade syftet inte är nödvändigt att avbryta hela byggnadsarbetet, ska avbrytandet begränsas till att gälla endast den del av arbetet som strider mot bestämmelser eller ett beviljat tillstånd.

Ett omedelbart förordnande om avbrytande utfärdas av en tjänsteinnehavare. Förordnandet ska utfärdas skriftligen. Därefter ska den kommunala byggnadstillsynsmyndigheten utan dröjsmål underrättas om saken. Innan byggnadstillsynsmyndigheten beslutar huruvida förordnandet om att avbryta arbetet förblir i kraft, ska den som förordnandet gäller höras. Byggnadstillsynsmyndighetens beslut ska iakttas trots ändringssökande, om inte besvärsmyndigheten beslutar något annat.

De avbrutna byggnadsarbetena kan fortsätta när grunden för avbrytandet har undanröjts.

314 §. Marknadskontroll. Paragrafen baserar sig på 181 § i markanvändnings- och bygglagen. Säkerhets- och kemikalieverket ska även i fortsättningen vara marknadskontrollmyndighet i fråga om alla byggprodukter (på svenska ändras ”marknadstillsyn” till ”marknadskontroll” i enlighet med byggproduktförordningen). En del av byggprodukterna ska CE-märkas i enlighet med byggproduktförordningen. Säkerhets- och kemikalieverket ansvarar för marknadskontrollen också i fråga om byggprodukter som omfattas av tillämpningsområdet för lagen om produktgodkännanden för vissa byggprodukter (954/2012). Kontrollen gäller typgodkända byggprodukter och produkter som har ett kontrollintyg, intyg över tillverkningskontroll eller något annat frivilligt certifikat eller ett certifikat som grundar sig på ömsesidigt godkännande. Säkerhets- och kemikalieverket ska vara marknadskontrollmyndighet också i fråga om de byggprodukter vars egenskaper inte alls har uppgetts på ett certifierat sätt. Tidigare har Säkerhets- och kemikalieverket varit marknadskontrollmyndighet i situationer där en byggprodukt kan påverka uppfyllandet av de väsentliga tekniska kraven. Nu föreslås det att detta också ska gälla situationer där en byggprodukt medför allvarlig fara för människors hälsa, säkerhet och egendom eller för miljön.

Tidigare angavs det i paragrafen vilka åtgärder Säkerhets- och kemikalieverket kunde vidta. Eftersom en harmonisering av förfarandena bidrar till att göra processen smidigare, föreslås det att det i fråga om förfarandena i lagen hänvisas till Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2019/1020 om marknadskontroll och överensstämmelse för produkter (marknadskontrollförordningen) och lagen om marknadskontrollen av vissa produkter (1137/2016, marknadskontrolllagen).

I paragrafen kvarstår skyldigheten att ersätta staten för de kostnader som en utredning orsakat, om utredningen visar att byggprodukten inte motsvarar angivna prestanda eller angivna egenskaper. Kostnaderna ska tas ut hos den aktör som först släpper ut produkten på marknaden i Finland. Likaså ska kommunens byggnadstillsynsmyndighet alltjämt underrätta Säkerhets- och

kemikalieverket om missförhållanden som den upptäckt, såsom missförhållanden i fråga om anteckningar och dokument som gäller byggprodukter.

315 §. Kontaktpunkt för byggprodukter. Enligt artikel 10 i byggproduktförordningen ska medlemsstaterna utse kontaktpunkter för byggprodukter. Enligt paragrafen ska Säkerhets- och kemikalieverket vara kontaktpunkt för byggprodukter. Närmare bestämmelser om kontaktpunktens uppgifter finns i artikel 10 i byggproduktförordningen. Uppgiften inbegriper att hantera kontakter mellan olika aktörer, såsom tillverkare och importörer av byggprodukter, samt att lämna tydlig och lättbegriplig information om de bestämmelser inom dess territorium som syftar till att uppfylla de grundläggande krav för byggnadsverk som är tillämpliga för den avsedda användningen av varje byggprodukt. Information om de nationella väsentliga tekniska kraven på byggprodukter är viktig i synnerhet för upprättandet av en prestandadeklaration enligt byggproduktförordningen.

Enligt artikel 10 i byggproduktförordningen ska medlemsstaterna se till att kontaktpunkterna för byggprodukter kan utföra sina uppgifter på ett sätt som undviker intressekonflikter, särskilt vad beträffar förfarandena för erhållande av CE-märkning. Kontaktpunkten för byggprodukter är inte en tillsynsmyndighet, och uppgiften inverkar således inte på tillsynsmyndigheternas nuvarande tillsynsuppgifter. I uppgiften ingår handledning och rådgivning samt vid behov överföring av ärenden till den behöriga myndigheten i enlighet med 8 § i förvaltningslagen (434/2003).

316 §. Rättelse, vite och hot om tvångsutförande. Den föreslagna bestämmelsen motsvarar regleringen enligt 182 § i den gällande markanvändnings- och bygglagen. Till skillnad från avbrytande av byggnadsarbete, som är direkt, är vite och hot om tvångsutförande till sin karaktär indirekta tvångsmedel. Böter och hot om tvångsutförande är sanktioner som hänger samman med och utgör tillägg till den egentliga skyldigheten. Ett förpliktande beslut kan också utfärdas utan dessa sanktioner.

Behov av ett förpliktande beslut kan uppkomma till följd av i princip all verksamhet som strider mot denna lag eller mot bestämmelser eller föreskrifter som utfärdats med stöd av den eller alla försummelse av en skyldighet som baserar sig på dessa bestämmelser eller föreskrifter. Det kan med andra ord vara fråga om både aktiv och passiv verksamhet. Åläggande av en skyldighet förutsätter liksom i nuläget tredska. För att det ska kunna vara fråga om tredska ska myndigheten vanligen på ett eller annat sätt uppmana till rättelse av ett fel. Först om uppmaningen inte följs kan det i normala fall vara fråga om tredska. Det förekommer dock situationer där det kan anses vara fråga om tredska redan utan en föregående uppmaning av en myndighet. Att till exempel en byggnads användningsändamål är olovligt eller strider mot tillståndet kan vara så uppenbart att myndigheten för att till exempel garantera säkerheten har orsak att utfärda ett förpliktande beslut utan en föregående uppmaning. Okunnighet om innehållet i en förpliktande bestämmelse undanröjer inte i sig tredska.

När man vill förena ett förpliktande beslut med en sanktion används vanligen vite. Hot om tvångsutförande har använts i relativt liten utsträckning. Viteslagen (1113/1990) innehåller detaljerade bestämmelser om förfaranden samt andra bestämmelser som ska beaktas i saken. Enligt 7 § i viteslagen får vite riktas endast mot en part som har rättslig och faktisk möjlighet att uppfylla huvudförpliktelsen. Om parterna är flera, ska ett särskilt vite föreläggas var och en av dem. Syftet med ett förpliktande beslut uppnås dock bäst när skyldigheten och hoten föreläggs flera parter samtidigt.

Orsaken till att en process som gäller en skyldighet inleds är ofta i praktiken den att det behövliga tillståndet för en byggåtgärd saknas. Ett förpliktande beslut kan i regel inte utfärdas om en

part har anhängiggjort en tillståndsansökan vars syfte är att rätta till ett fel. Byggnadstillsynsmyndigheten kan dock inte ålägga den som tredskas att ansöka om ett tillstånd som saknas. Däremot kan byggnadstillsynsmyndigheten uppmana till rättelse av ett fel och samtidigt konstatera att ett beviljat tillstånd innebär att situationen blir laglig. Om rättelsen av ett fel dock förutsätter ett undantagsbeslut har det i rättspraxis ansetts att anhängiggörande av en ansökan om undantag inte utgör ett hinder för ett förpliktande beslut (HFD 1990 A 75). En ansökan om undantag kan jämföras med en ansökan om ändring av en detaljplan (HFD 5.6.2002 liggare 1394).

Förfarandet med vite är inte avsett som en påföljd av straffkaraktär. Föreläggandet av vite eller hot om tvångsutförande hindras i enlighet med detta inte trots att en påföljd av straffkaraktär har dömts ut för samma helhet (ne bis in idem, HFD 2016:96; HFD 22.6.2017 liggare 2990).

317 §. Inspektionsrätt. Bestämmelsen har samma innehåll som motsvarande bestämmelse i 183 § i den gällande lagen. För att byggnadstillsynsmyndigheten ska kunna sköta sina lagstadgade inspektions- och tillsynsuppgifter måste det i lagen tryggas en jämförelsevis stark rätt att få tillträde till byggnadsobjekt. Rätten att få tillträde gäller även byggnaden och lokalerna, om det finns grundad anledning att misstänka överträdelser. Tillsynsmyndigheten kan få tillträde till hemfridsskyddade utrymmen bara om det är nödvändigt för att skydda liv, hälsa, egendom eller miljön eller om tillsynsmyndigheten har grundad anledning att misstänka en gärning som avses i 303–310 § i 34 och 35 kap. När det gäller tillträde till byggnaden och lokalerna ska ägare och innehavare liksom enligt den gällande lagen underrättas om inspektionen minst ett dygn i förväg. Om byggnadens eller lokalens ägare och innehavare tillåter tillträde utan en underrättelse i förväg, är det naturligtvis möjligt.

I dagvattenärenden hör befogenheten som gäller inspektionsrätt till den dagvattenmyndighet som kommunen utsett.

Även marknadskontrollmyndigheten ska ha tillräckliga befogenheter att utföra inspektioner. En bestämmelse om detta finns liksom i nuläget i paragrafens 4 mom.

318 §. Handräckning. Början av bestämmelsen motsvarar regleringen enligt 184 § i den gällande markanvändnings- och bygglagen. Enligt 9 kap. 1 § i polislagen (872/2011) ska polisen på begäran ge andra myndigheter handräckning, om så föreskrivs särskilt. Det behöver därför i denna lag föreskrivas särskilt om handräckning av polisen. Vid marknadskontrollen av byggprodukter kan det behövas hjälp av tullen och gränsbevakningsmyndigheterna, och därför är det skäl att det i lagen föreskrivs även om detta.

319 §. Miljöbrott. Vid försummelse av bestämmelserna om underhåll av byggnader i 304 §, miljövård i 307 § eller lagring utomhus i 308 § kan det vara fråga om miljöförstöring eller byggnadsskyddsbrott enligt 48 kap. i strafflagen. Det kan även vara fråga om påbörjande av byggandet eller vidtagande av någon annan åtgärd utan tillstånd enligt 208 eller 217 § eller underlåtelse att iaktta tillståndsbestämmelserna enligt 237 §.

320 §. Straff. Straffbestämmelsen i 185 § i den gällande markanvändnings- och bygglagen är en öppen straffbestämmelse, det vill säga ett så kallat blankettstraffstadgande, som man nuförtiden förhåller sig avvisande till på grund av det krav på exakthet som följer av legalitetsprincipen. Därför har man i den nya paragrafen i detalj med paragrafhänvisningar angett de gärningar som ska vara straffbara.

Enligt den gällande straffbestämmelsen kan i enlighet med rättspraxis straff dömas ut endast om en gärning begås med uppsåt (HD 2004:81). Det föreslås att det i paragrafen föreskrivs om att

straff kan dömas ut också för oaktsamhet. Avsikten är att precisera och skärpa regleringen så att i fortsättningen kan straff för byggnadsförseelse dömas ut både för en uppsåtlig gärning och för en gärning som begås av grov oaktsamhet. Det är då fråga om att genom grov likgiltighet eller försummelse inte iaktta en lagstadgad skyldighet. Grov oaktsamhet kan bli aktuellt till exempel i en situation där man dröjer med att fullgöra en skyldighet som gäller en byggnads säkerhet och sundhet.

Benämningen på gärningen förblir förseelse eftersom hotet om straff är ett bötesstraff, inte fängelse. De bötesstraff som tingsrätterna under de senaste åren har dömt ut för byggnadsförseelser har som mest varit kring trettio dagsböter. De ärenden som årligen kommit till en åklagare och där den huvudsakliga benämningen har varit byggnadsförseelse, byggnadsskyddsbrott eller byggnadsskyddsförseelse har under de senaste tio åren uppgått till i genomsnitt mellan tio och trettio ärenden. Också konfiskation kan bli aktuellt. Bestämmelser om förverkande av ekonomisk vinning av ett brott till staten finns i 10 kap. i strafflagen. När det gäller byggnadsförseelser har åklagaren vanligen inte krävt förverkandepåföljd till skillnad från när det gäller till exempel miljöförstöring där förverkandepåföljder har dömts ut.

I enlighet med 122 § i denna lag ska fastighetsägaren eller fastighetsinnehavaren ansvara för fastighetens dagvattensystem samt för de anordningar och konstruktioner som hör till det fram till den gränspunkt som anvisats av en av kommunen förordnad myndighet. Fastighetsägaren eller fastighetsinnehavaren ska genomföra dagvattenhanteringen på fastigheten så att den passar ihop med kommunens dagvattensystem. Betydelsen av dagvattenhanteringen har ökat i takt med att byggandet har koncentrerats. Även klimatförändringen och de ökade störtregn som beror på den accentuerar betydelsen av planmässig dagvattenhantering. Det är skäl att hot om straff gäller också för en fastighetsägares eller fastighetsinnehavares försummelse av dagvattenshanteringen, trots att kommunen har möjlighet att använda administrativa tvångsmedel.

Systemet för planering av områdesanvändningen och styrningen av byggandet baserar sig på förutseende planering och myndighetstillstånd som det ska ansökas om innan projekten genomförs. Allt byggande och alla reparationer kräver inte tillstånd. Tillståndsplikten bestäms enligt bestämmelserna om den, såsom enligt 208 § om bygglov. Olovligt byggande bryter ner själva systemet, strider mot den allmänna rättskänslan och kan leda till äventyrande av säkerhet och sundhet. Utöver möjligheten att använda administrativa tvångsmedel ska olovligt byggande även omfattas av hot om straff.

På planområden ska det för åtgärder som förändrar landskapet ansökas om tillstånd för miljöåtgärder enligt 215 § som förhandstillstånd, med undantag för åtgärder som anses ha ringa verkningar. Olovlig trädfällning och andra åtgärder som påverkar landskapet och som vidtas utan behövligt förhandstillstånd kan i värsta fall förstöra landskapsbilden för flera årtionden framåt. Hotet om straff har till denna del också en allmänpreventiv betydelse.

Syftet med systemet för rivningslov är för sin del att möjliggöra att byggnadsarvet bevaras. Rivning ger också upphov till avfall. Främjande av cirkulär ekonomi, som är ett av syftena med lagen, syftar till att rivning enligt 217 § ska ske ännu mera planmässigt än i nuläget, varmed det vid rivning i allt större utsträckning kan frigöras byggprodukter som lämpar sig för återvinning. Rivning som sker utan behövligt tillstånd ska omfattas av hot om straff både som förseelse och som brott.

Genom en specialbeskrivning enligt lagens 230 § preciseras ett byggprojekts olika arbetsskeden i förhållande till de huvudsakliga ritningar som lämnats in för tillståndet. Det mål för och skede i planeringen som preciseras genom specialbeskrivningar varierar. En specialbeskrivning kan gälla detaljer som är kritiska med tanke på ett byggprojekts framgång, varvid det är viktigt att

beskrivningen utarbetas innan arbetsskedet i fråga inleds och också lämnas in till myndigheten. Försummelse till denna del kan visa sig ödesdigert, och det är skäl att försummelsen omfattas av hot om straff som en förseelse.

Tillståndsbestämmelser enligt 237 § som ska ingå i tillståndsbeslutet kan gälla bland annat olägenheter som ett byggnadsarbete eventuellt orsakar, såsom bestämmelser om begränsning av olägenheter som orsakas grannskapet. Underlåtelse att iaktta bestämmelserna ska vara straffbart som förseelse.

En ansvarig arbetsledare enligt lagens 259 § är en konventionell sakkunnig som krävs för byggande och som har en viktig uppgift att se till att byggnadsarbetet utförs i enlighet med det beviljade tillståndet. Den ansvariga arbetsledaren har även uppgifter som gäller byggnadsarbetets kvalitet. Genomförande av ett byggprojekt utan den ansvariga arbetsledare som behövs för det bryter ner hela systemet och kan leda till stora skador.

I och med att teknologin i fråga om byggande utvecklas och blir allt mer komplicerad har de i 260 § avsedda arbetsledarna för specialområden fått en viktigare roll. Om en myndighet har bedömt att det behövs en arbetsledare för ett specialområde är det skäl att åsidosättande av ett förordnande omfattas av hot om straff.

Att i enlighet med 272 § göra en anmälan om påbörjande av byggnadsarbete till myndigheten utgör en väsentlig del av den totala processen för projektet. Om myndigheten inte får kännedom om att ett projekt har påbörjats kan myndigheten inte reagera på projektet på behörigt sätt. Försummelse av en behövlig anmälan om påbörjande behöver omfattas av hot om straff.

Vissa förberedande åtgärder för byggande är med stöd av 273 § tillåtna innan det egentliga byggnadsarbetet påbörjas. Det ska dock på förhand göras en anmälan om dem till myndigheten så att myndigheten vid behov kan ge anvisningar och rådgivning om till vilka delar förberedande åtgärder kan vidtas. Försummelse av denna anmälan ska vara straffbart som förseelse.

Begäran om slutsyn enligt lagens 286 § försummas beklagligt ofta. Detta beror delvis på att bestämmelserna om partiell slutsyn ger myndigheten möjlighet att godkänna en byggnad eller en del av den för ibruktagande redan före den så kallade slutgiltiga slutsynen. Med tanke på processen som helhet och bland annat förvaltningen av många register är situationen inte optimal. Genom att föreskriva om att försummelse av slutsyn innebär hot om byggnadsförseelse kan situationen rättas till.

Betydelsen av de i lagens 303 § avsedda bruks- och underhållsanvisningarna för en byggnad har ökat i takt med att byggnaders tekniska egenskaper har blivit allt mer komplicerade. Helt underhållsfria byggnader finns i praktiken inte. För att underhållet av en byggnad ska kunna genomföras behövs det tillräckliga anvisningar för underhållet. Huvudprojekteraren ansvarar för anvisningarna. Det är bra om försummelse av anvisningarna omfattas av hotet om byggnadsförseelse.

Ägaren till en byggnad är föremål för en tämligen sträng skyldighet enligt 304 § att underhålla en byggnad. Byggnaden och dess omgivning ska hållas i sådant skick att den hela tiden uppfyller kraven på sundhet, säkerhet och användbarhet och inte medför miljöolägenheter eller förfular omgivningen. Försummelse av underhållet kan leda till allvarliga olyckor. Försummelse ska omfattas av hot om byggnadsförseelse.

Skyldigheten enligt 306 §, som gäller besiktning av byggnader, gäller inte bostadshus och är helt och hållet ny reglering. Genom den strävar man efter att effektivisera byggnaders säkerhet

och sundhet. För att säkerställa att bestämmelsen är effektiv ska försummelse av besiktning omfattas av hot om byggnadsförseelse.

Miljövård enligt lagens 307 § inbegriper bland annat att trafikförbindelser som är avsedda för utryckningsfordon eller servicekörning hålls i körbart skick. Försummelse till denna del kan leda till farliga situationer och det är skäl att detta omfattas av hot om byggnadsförseelse.

Lagring utomhus enligt 308 § som förfular omgivningen är inte ovanlig och kan om den är långvarig ha en betydande negativ effekt på trivseln. Föremål som lagras utomhus kan också orsaka farliga situationer. Störande lagring och lagring som förorsakar störningar behöver därför beroende på situationen omfattas av hot om byggnadsförseelse.

I 310 § avsedda övergivna byggnadsobjekt och byggnadsobjekt där byggnadsarbetet inte slutförts kan orsaka allvarliga säkerhetsrisker särskilt för barn. Det är skäl att försummelse av bestämmelsen omfattas av hot om byggnadsförseelse.

321 §. Anmälan för väckande av åtal. Bestämmelsen motsvarar 186 § i markanvändnings- och bygglagen. Anmälan till polisen är fortfarande huvudregeln när byggnadstillsynsmyndigheten använder direkt (avbrytande av byggnadsarbetet) eller indirekt (vite, hot om tvångsutförande) förvaltningstvång. Endast om gärningen eller försummelsen med beaktande av omständigheterna ska betraktas som ringa och det allmänna intresset inte kan anses kräva att åtal väcks behöver anmälan inte göras. En anteckning om att anmälan inte görs ska alltid göras i beslutet om förvaltningstvång och det ska nämnas på vilken grund det har ansetts att en anmälan inte behövs. Biträdande justitieombudsmannen har i sitt avgörande påpekat att med tanke på byggnadstillsynens trovärdighet ska anmälan anses behövlig särskilt när det är fråga om en uppenbart avsiktlig eller upprepad gärning eller försummelse (Biträdande justitieombudsmannens avgörande 20.8.2008 3222/4/06).

En anmälan som kommunens byggnadstillsynsmyndighet gör till polisen är en anhängiggörandeåtgärd med karaktären av en framställning, och det kan inte anföras ett ordinarie besvär över åtgärden (HFD 7.9.2017 liggare 4299).

37 kap. **Ändringssökande och rättelseuppmaning**

322 §. Sökande av ändring i beslut om godkännande av planer, stadsregionplaner och byggnadsordningar. Enligt det föreslagna 1 mom. ska beslut om godkännande av planer, stadsregionplaner och byggnadsordningar få överklagas genom besvär i förvaltningsdomstol på det sätt som anges i kommunallagen. Det föreslås att sökande av ändring i beslut om godkännande av planer och byggnadsordningar ska kvarstå som kommunalbesvär. Kommunalbesvär är inom planläggningen ett traditionellt och fortfarande fungerande besvärslag som skyddar den kommunala självstyrelsen och i vilken man beaktar dels kommuninvånarnas ställning, dels kraven på planläggningens effektivitet. På finska byts ordet ”hallinto-oikeus” dock ut mot det mer vidsträckta begreppet ”hallintotuomioistuim”, som omfattar både de regionala förvaltningsdomstolarna och högsta förvaltningsdomstolen. På svenska uttrycks detta med orden ”i förvaltningsdomstol”. I momentet finns inte heller längre någon bestämmelse enligt vilken besvär över förvaltningsdomstolens beslut får anföras endast om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd. Bestämmelsen har blivit obehövlig, eftersom samma bestämmelse finns i 142 § i den allmänna lagen, dvs. kommunallagen.

Det föreslagna 2 mom. motsvarar i huvudsak 188 § 2 mom. i den gällande lagen. Det föreslås dock att bestämmelsen om skyndsam behandling av besvär som gäller en detaljplan som ska anses vara viktig med tanke på bostadsbyggande eller annars vara av samhällelig vikt preciseras

så att också en plan som är viktig med tanke på näringslivets verksamhetsförutsättningar ska anses vara av samhällelig vikt. I momentet ska det inte längre föreskrivas om framläggande av en uppskattning av behandlingstiden för ett ärende, eftersom bestämmelser om detta finns i 55 § i lagen om rättegång i förvaltningsärenden. Enligt den bestämmelsen ska uppgift om den uppskattade handläggningstiden på begäran ges även andra än kommuner.

De föreslagna 3 och 4 mom. motsvarar 188 § 3 och 4 mom. i den gällande lagen.

323 §. *Besvär rätt i fråga om beslut som gäller godkännande av planer, stadsregionplaner och byggnadsordningar.* I paragrafen föreskrivs det om besvär rätt i fråga om beslut som gäller godkännande av planer, stadsregionplaner och byggnadsordningar. Besvär rätten i fråga om beslut som gäller godkännande av planer och byggnadsordningar förblir till stor del oförändrad. Besvär ska alltså få anföras av den som beslutet avser eller vars rätt, skyldighet eller fördel direkt påverkas av beslutet (part) samt av kommunmedlemmarna. När det gäller ett beslut som gäller en landskapsplan får besvär anföras även av samkommunens medlemskommuner och deras kommunmedlemmar samt i fråga om beslut av kommunernas gemensamma organ de kommuner som är parter i avtalet och deras kommunmedlemmar. Besvär rätt ska också myndigheter ha i ärenden som hör till deras verksamhetsområde samt landskapsförbund och kommuner för vars område byggnadsordningen eller den markanvändning som anges i planen eller stadsregionplanen har konsekvenser.

När närings-, trafik- och miljöcentralernas tillsynsskyldighet utvidgas, ändras också deras möjlighet att ingripa i lagstridiga beslut så att den motsvarar läget före den ändring av markanvändnings- och bygglagen som trädde i kraft den 1 maj 2017.

Vid beredningen av lagen har ett syfte varit att stärka samernas möjligheter att delta i och påverka sådan planering som kan påverka deras rätt att utveckla och bevara sin egen kultur och sina traditionella näringar. För att dessa rättigheter ska tillgodoseas konsekvent i hela lagens innehåll och garantera samernas i grundlagen tryggade ställning i fråga om områdesanvändning och byggande, är det nödvändigt att också föreskriva om sametingets besvär rätt i fråga om beslut som gäller godkännande av planer, stadsregionplaner och byggnadsordningar. Sametingets besvär rätt gäller besluten i fråga, om beslutet gäller samernas hembygdsområde eller kan påverka samernas rättigheter som urfolk.

Att medlemmar i kommuner och samkommuner har besvär rätt i fråga om planer kan i princip motiveras med att planläggning utgör betydande beslutsfattande på alla nivåer, även på detaljplanenivå, och att den även i stor utsträckning kan gälla invånarna. Den besvär rätt som grundar sig på kommunalbesvär kan anses vara viktig med tanke på den kommunala självstyrelsen. Den omfattande besvär rätten i fråga om landskapsplaner och generalplaner kan anses logisk på grund av de omfattande konsekvenserna av de beslut som hänför sig till dem. På basis av en utredning (Asemakaavoitus ja asianosaisperusteinen valitusoikeus, Eija Mäkinen 2019, på finska) är det motiverat att bibehålla kommunmedlemmars besvär rätt också i fråga om detaljplaneärenden. En övergång till besvär rätt som grundar sig på partsställning skulle endast i liten utsträckning minska antalet besvär, eftersom en mycket stor del av besvären har anförts av parter eller av invånare i närområdet och begränsningen av dem skulle strida mot grundlagen och internationella avtal. Också behandlingen av besvär skulle fördröjas, eftersom partsställningen bör bedömas i domstol.

Besvär rätt i fråga om beslut som gäller godkännande av planer och byggnadsordningar har fortsättningsvis också registrerade lokala eller regionala sammanslutningar inom det geografiska område där de är verksamma och i ärenden som hör till deras verksamhetsområde samt i fråga om landskapsplaner också riksomfattande sammanslutningar när det är fråga om huruvida

något strider mot riksomfattande mål för områdesanvändningen. Också organisationernas omfattande besvärsmått kan fortfarande anses motiverad med stöd av grundlagen och internationella avtal. En registrerad lokal eller regional sammanslutning ska i ärenden som hör till dess verksamhetsområde och inom det geografiska område där den är verksam ha besvärsmått också i fråga om beslut som gäller godkännande av en stadsregionplan.

Paragrafen innehåller inte längre den besvärsmått som enligt den gällande lagen är begränsad till parterna i fråga om sådana ändringar i andra detaljplaner än stranddetaljplaner som är ringa till sina verkningar. Enligt den ovannämnda utredningen är andelen besvär som anförs av andra än parter liten i fråga om detaljplanebesvär. Det är motiverat att anta att detta också gäller mindre ändringar i detaljplanen, och begränsningen av besvärsmåtten har i praktiken inte haft någon betydelse, när man dessutom beaktar att avgränsningen av de ändringar i detaljplanen som är ringa till sina konsekvenser har varit snäv. Genom att begränsningen av besvärsmåtten slopas också i fråga om dessa planer görs behandlingen av eventuella besvär smidigare, eftersom det inte längre finns något behov av att först pröva besvärsmåtten i domstol.

Paragrafen innehåller inte heller något sådant besvärsmått som finns i den gällande lagen i situationer där förvaltningsdomstolen har upphävt en plan helt eller delvis. Bestämmelsen kan ha lett till situationer där markägarna på ett planområde har hamnat i en ojämlig situation när kommunen i fråga om ett planområde för vilket godkännandet har upphävts inte börjar utarbeta någon ny plan.

324 §. Närings-, trafik- och miljöcentralens rättelseuppmaning i planärenden. Det föreslås att bestämmelsen om en myndighets rättelseuppmaning i planärenden ska kvarstå. En rättelseuppmaning kan fortfarande anses vara ett flexibelt och snabbare sätt att rätta ett beslut om godkännande av en plan som kommunen fattat i en situation där det efter att planen godkänts har upptäckts att planen klart strider mot de kvalitativa kraven på planen eller de riksomfattande målen för områdesanvändningen och att förutsättningarna för att använda rättelseuppmaning i övrigt uppfylls. Ett nytt beslut som fattas med anledning av en rättelseuppmaning kan fattas i det kommunala organ till vilket det ursprungliga beslutet också hade delegerats, och beslutet behöver alltså inte nödvändigtvis fattas i kommunfullmäktige.

Det föreslås att den bestämmelse om meddelande av rättelseuppmaning som för närvarande ingår i markanvändnings- och byggförordningen tas in i lagen som 2 mom. i paragrafen. Närings-, trafik- och miljöcentralen ska i sin rättelseuppmaning lägga fram grunder för varför och till vilka delar en godkänd plan strider mot de riksomfattande målen för områdesanvändningen eller annars strider mot lag.

325 §. Hur beslut som fattats med anledning av rättelseuppmaning inverkar på besvär. Bestämmelsen om hur beslut som fattats med anledning av rättelseuppmaning inverkar på besvär förblir i huvudsak densamma som i den gällande lagen. Kommunen ska skriftligen underrätta förvaltningsdomstolen och dem som sökt ändring i det ursprungliga beslutet om ett nytt beslut om godkännande av en plan som den fattat med anledning av en rättelseuppmaning. De besvär som anförts anses gälla det nya beslutet om godkännande.

Om kommunen trots rättelseuppmaningen bibehåller det ursprungliga beslutet om godkännande oförändrat, ska andra än närings-, trafik- och miljöcentralen i detta skede inte längre ha möjlighet att anföra besvär i ärendet. Närings-, trafik- och miljöcentralens besvärsmått preciseras dock så att den gäller ärenden som hör till centralens ansvarsområde.

326 §. *Besvär rätt i fråga om beslut om en tomtindelningsplan.* I paragrafen föreskrivs genom en hänvisning till part som avses i 96 § vilka som har besvär rätt i fråga om ett beslut om tomtindelningsplan

Motsvarande bestämmelse om besvär rätt finns i 194 § i markanvändnings- och bygglagen som ska upphävas. Annan än ägare eller innehavare av fastighet som ingår i området för tomtindelningsplan eller av fastighet som gränsar till det kan enligt 2 punkten ansöka om ändring av beslutet om ägarens eller innehavarens rättigheter, intressen eller skyldigheter påverkas av beslutet. Också innehavare av sådan användningsrätt som belastar tomtens område eller av annan särskild rättighet, som inte jämställs med fastighetsägare, kan överklaga beslutet med stöd av att det påverkar innehavarens intressen. I 194 § i markanvändnings- och bygglagen har funnits ett omnämmande av kommunen som part som har besvär rätt. Det föreslås att det slopas. Kommunen torde inte ha intresse av att överklaga sitt eget beslut till en domstol i första instans i ändringssökande. Om den rätt som den myndighet som fattat beslutet har att inlämna fortsatt besvär till högsta förvaltningsdomstolen föreskrivs i 109 § 2 mom. i lagen om rättegång i förvaltningsärenden.

I paragrafens 2 mom. föreslås att det ska föreskrivas om fastighetsägarens besvär rätt i fråga om ett beslut genom vilket fastighetsägarens i ramställning om ändring av en tomtindelningsplan avslås helt eller delvis. Beslutet om avslag kan göras med ett separat förvaltningsbeslut eller, då det är fråga om delvis avslag, i samband med godkännandet av den tomtindelningsplan det gäller.

327 §. *Ändringssökande i beslut om grunderna för markanvändnings- eller genomförandeavgiften.* I paragrafen föreskrivs att ändring kan sökas i kommunens beslut enligt 140 § 5 mom. samt 142 § 2 mom. och 144 § 2 mom. söks med iakttagande av vad som föreskrivs i kommunallagen. När den myndighet som fattar beslut i dessa ärenden är kommunfullmäktige tillämpas inte förfarandet för ändringssökande enligt kommunallagen. Bestämmelsen är nödvändig eftersom ändring i beslut av kommunala myndigheter annars enligt lagens 334 b § söks genom besvär i förvaltningsdomstol med iakttagande av vad som föreskrivs i lagen om rättegång i förvaltningsärenden.

328 §. *Ändringssökande i beslut om genomförandeavgiften.* I paragrafen föreskrivs på motsvarande sätt som i 189 a och 189 b § i markanvändnings- och bygglagen som ska upphävas om fastställande och debitering av genomförandeavgiften. I bestämmelserna beaktas lagen om verkställighet av skatter och avgifter (FörfS 706/2007) som trädde i kraft 2008 och som tillämpas på offentlighetsrättsliga avgifters utsökningsbarhet och besvärgrunder samt avbrytande av verkställande av utsökning och preskribering av offentlig fordran.

I fråga om ändringssökande föreslås att ändring av beslut om fastställande av avgift ska sökas genom förvaltningsbesvär, medan beslut om fastställande av avgift enligt gällande lag kan överklagas genom kommunalbesvär. Då det i lagen exakt föreskrivs om grunderna för fastställande av en avgift är förvaltningsbesvär på grund av ärendets natur en ändamålsenlig metod för ändringssökande. När det gäller vem som har rätt att söka ändring innebär ändringen av besvärstypen inte någon förändring i förhållande till nuläget, eftersom det i gällande lag om rätten att söka ändring bestäms att i stället för kommunallagen förvaltningsprocesslagen ska tillämpas.

I paragrafens text beaktas att lagstiftningen om förvaltningsprocesser har reformerats så att i fråga om debiteringsskedet ändringssökandet begränsas till anförande av grundbesvär och det föreslås inte längre någon särskild paragraf om debiteringsbeslut såsom 189 b § i markanvändnings- och bygglagen.

Vid debiteringen tillämpas lagen om verkställighet av skatter och avgifter, som trädde i kraft 2008. Denna lag tillämpas direkt med stöd av bestämmelsen om lagens tillämpningsområde på kommunala offentliga avgifter, till vilka också genomförandeavgiften hör (se lagens 1 § och den förordning som utfärdats med stöd av lagen, FörfS 1324/2007, 2 §). Avgiften är direkt utsökningsbar enligt 3 § i denna lag. Dessutom har den som anser att en offentlig fordran har fastställts eller debiterats felaktigt rätt att anföra grundbesvär med stöd av 9 § i nämnda lag.

329 §. Besvärsrätt i fråga om bygglov. Det föreslås att besvärsrätten i fråga om bygglov utvidgas jämfört med motsvarande bestämmelse om bygglov och åtgärdstillstånd i den gällande lagen. Besvärsrätt har också en grannkommun vars markanvändningsplanering beslutet påverkar samt en museimyndighet när bygglovet gäller en byggnad som omfattas av skydd med stöd av en plan eller lag. Museimyndighetens besvärsrätt är motiverad i situationer där en skyddad byggnad t.ex. byggs ut eller där det i byggnaden eller i den omedelbara omgivning som skyddas i samband med den görs ändringar som inverkar på bevarandet av de värden som ligger till grund för skyddet.

Med museimyndighet avses Museiverket samt ett sådant museum med regionalt ansvar som avses i 7 § 1 mom. 2 punkten i museilagen oberoende av om museet med regionalt ansvar drivs av en kommun eller någon annan sammanslutning.

Dessutom föreslås det att besvärsrätten utvidgas i situationer där byggandet innebär att en sådan byggnad som är skyddad med stöd av en plan eller lag eller någon annan historiskt eller arkitektoniskt värdefull byggnad och som det krävs rivningslov för rivs. Avsikten med ändringen är att förenhetliga ändringssökandet i fråga om bygglov som möjliggör rivning med ändrings-sökandet i fråga om rivningslov. Enligt bestämmelserna i den gällande lagen har kommunmedlemmar besvärsrätt i fråga om rivningslov, medan besvärsrätten i fråga om bygglov som möjliggör rivning har begränsats till intressenter samt till närings-, trafik- och miljöcentralen i situationer där det är fråga om rivning av en byggnad som är av nationell betydelse eller av betydelse för landskapet. Detta har lett till att bygglov som möjliggör rivning kan sökas i stället för rivningslov också i sådana situationer där det inte ens är meningen att bygga en ny byggnad.

I den föreslagna bestämmelsen har utöver närings-, trafik- och miljöcentralen också museimyndigheten besvärsrätt, och det föreslås att besvärsrätten i fråga om bygglov utvidgas till att omfatta sådana registrerade sammanslutningar till vars verksamhetsfält det hör att värna om kulturarvet eller påverka den byggda miljös kvalitet. Samtidigt utvidgas kretsen av de byggnader som denna besvärsrätt gäller från byggnader som är av nationell betydelse eller av betydelse för landskapet till byggnader som är skyddade med stöd av en plan eller lag och är historiskt eller arkitektoniskt värdefulla. På motsvarande sätt inskränks den omfattande besvärsrätt för rivningslov som baserar sig på medlemskap i en kommun så att den är densamma som i fråga om bygglov som möjliggör rivning.

Att närings-, trafik- och miljöcentralen och museimyndigheten anges förtydligar myndigheternas besvärsrätt och betonar också museimyndigheternas roll vid övervakningen av målen för skyddet av den byggda miljön.

Besvärsrätt har dessutom inom sitt verksamhetsområde en sådan registrerad sammanslutning vars verksamhetsområde omfattar främjande av miljöskydd, hälsoskydd och naturvård, om bygglovet gäller ett byggnadsobjekt på vilket lagen om förfarandet vid miljökonsekvensbedömning (252/2017) tillämpas.

MKB-direktivet förpliktar alla EU-medlemsstater att i de beslutsförfaranden som omfattas av MBK-direktivets tillämpningsområde reservera rätten att söka ändring hos den berörda allmänheten och vars intresse är tillräckligt stort. Definitionen av den berörda allmänheten är densamma i EU-medlemsstaten. Utvidgningen av rätten att söka ändring i de beslutsförfaranden som omfattas av tillämpningsområdet för MKB-direktivet, som föreslås i plan- och bygglagen, väntas knappast fördröja byggandet. Antalet projekt är litet och den som ansöker om bygglov har möjlighet att inleda byggandet mot säkerhet trots att ändring har sökts.

330 §. Besvär rätt i fråga om undantagslov samt i fråga om bygglov på vilka bestämmelserna om områden där särskild prövning behövs tillämpas. Besvär rätten i fråga om undantagslov samt i fråga om bygglov på vilka bestämmelserna om områden där särskild prövning behövs tillämpas förblir densamma som i det nuvarande förfarandet för undantagsbeslut. Förfarandet för undantagsbeslut iakttas också i avgöranden som gäller planeringsbehov, som motsvarar besluten i bygglov på vilka bestämmelserna om områden där särskild prövning behövs tillämpas. När närings-, trafik- och miljöcentralens tillsynsuppgift utvidgas till den omfattning den hade före den ändring som trädde i kraft den 1 maj 2017, har också centralen besvär rätt.

331 §. Besvär rätt i fråga om genomförandetillstånd. Besvär rätten i fråga om ett separat genomförandetillstånd motsvarar besvär rätten i fråga om de nuvarande byggloven och åtgärds-tillstånden. Det föreslås dock att rätten utvidgas så att museimyndigheten ska ha besvär rätt när genomförandetillståndet gäller en byggnad som är skyddad med stöd av en plan eller lag. I fråga om skyddade byggnader behövs detta i situationer där det görs renoveringar eller ändringar inne i byggnaden för vilka det inte krävs någon ansökan om placeringstillstånd.

Med museimyndighet avses Museiverket samt ett sådant museum med regionalt ansvar som avses i 7 § 1 mom. 2 punkten i museilagen oberoende av om museet med regionalt ansvar drivs av en kommun eller någon annan sammanslutning.

332 §. Besvär rätt i fråga om rivningslov. Det föreslås att besvär rätten i fråga om rivningslov inskränks så att den är densamma som i fråga om bygglov som möjliggör rivning. Avsikten med ändringen är att förenhetliga ändringssökandet i fråga om bygglov som möjliggör rivning med ändringssökandet i fråga om rivningslov. Enligt bestämmelserna i den gällande lagen har kommunmedlemmar besvär rätt i fråga om rivningslov, medan besvär rätten i fråga om bygglov som möjliggör rivning har begränsats till intressenter samt till närings-, trafik- och miljöcentralen i situationer där det är fråga om rivning av en byggnad som är av nationell betydelse eller av betydelse för landskapet. Detta har lett till att bygglov som möjliggör rivning kan sökas i stället för rivningslov också i sådana situationer där det inte ens är meningen att bygga en ny byggnad.

Besvär rätt har enligt den föreslagna bestämmelsen kommunen och intressenterna, som har definierats på samma sätt som vid ändringssökande i fråga om bygglov. Besvär rätten slopas för kommunmedlemmar, men besvär rätt har dessutom en sådan registrerad sammanslutning till vars verksamhetsfält det hör att värna om kulturarvet eller påverka den byggda miljöns kvalitet, om byggandet innebär att en sådan byggnad som är skyddad med stöd av en plan eller lag eller någon annan historiskt eller arkitektoniskt värdefull byggnad och som det krävs rivningslov för rivs. I dessa situationer har också närings-, trafik- och miljöcentralen och museimyndigheten besvär rätt. Ändringen tryggar i tillräcklig utsträckning möjligheterna att påverka objekt som är viktiga med tanke på kulturmiljön och betonar också expertmyndigheternas roll i tillsynen över rivningslov. Syftet med förfarandet för rivningslov är att säkerställa att byggnader som är värda att skyddas inte rivs innan frågan om huruvida de ska skyddas har avgjorts.

Med museimyndighet avses Museiverket samt ett sådant museum med regionalt ansvar som avses i 7 § 1 mom. 2 punkten i museilagen oberoende av om museet med regionalt ansvar drivs av en kommun eller någon annan sammanslutning.

333 §. Besvärsmätt i fråga om tillstånd för miljöötgärder. Ändringssökandet i fråga om tillstånd för miljöötgärder förblir i övrigt likadant som i den gällande lagen, men för tydlighetens skull föreslås det att också myndigheter ska ha besvärsmätt i ärenden som hör till deras verksamhetsområde. Enligt 7 § i lagen om rättegång i förvaltningsärenden får en myndighet även anföras besvär om överklagandet är behövt med anledning av det allmänna intresse som myndigheten ska bevaka. Ofta har en sådan bestämmelse emellertid tolkats snävt. På grund av omfattningen av de ärenden som behandlas i tillstånden för miljöötgärder finns det skäl att säkerställa myndighetens besvärsmätt på samma sätt som i fråga om undantagsbeslut och bygglov på vilka bestämmelserna om områden där särskild prövning behövs tillämpas. När närings-, trafik- och miljöcentralens tillsynsuppgift utvidgas till den omfattning den hade före den ändring som trädde i kraft den 1 maj 2017, har också centralen besvärsmätt.

334 §. Sökande av ändring i beslut av Säkerhets- och kemikalieverket. Paragrafen motsvarar regleringen i 190 a § i markanvändnings- och bygglagen.

334a §. Sökande av ändring i beslut om en taxa och beslut om allmänna föreskrifter om dagvatten. I paragrafen föreskrivs på motsvarande sätt som i 190 b § i markanvändnings- och bygglagen om ändringssökande i taxabeslut som kommunen fattar med stöd av denna lag. Dessutom föreskrivs i paragrafen om allmänna kommunala föreskrifter om dagvattenhantering. Formen för ändringssökande föreslås vara kommunalbesvär som lämpar sig för beslutens natur. Omnämndet av besvärstillstånd som i 190 b § i markanvändnings- och bygglagen som ska upphävas slopas såsom onödigt eftersom motsvarande bestämmelse ingår i 142 § i kommunallagen.

334b §. Sökande av ändring i andra myndighetsbeslut. I paragrafen föreskrivs på samma sätt som i 190 § i markanvändnings- och bygglagen som ska upphävas att besvär i förvaltningsdomstol är formen för ändringssökande i andra kommunala beslut än de om vilka föreskrivs i detta kapitel. Hänvisningen till förvaltningsprocesslagen i 1 mom. i paragrafen uppdateras eftersom lagen ersatts med lagen om rättegång i förvaltningsärenden, nedan förvaltningsprocesslagen, Samtidigt slopas omnämmandet av besvärstillstånd i 1 mom. såsom onödigt, eftersom kraven på besvärstillstånd ingår redan i 107 § i förvaltningsprocesslagen.

Bestämmelsen om att en myndighet som fattat ett beslut har besvärsmätt i 190 § 2 mom. i markanvändnings- och bygglagen lämnas bort såsom onödigt eftersom en motsvarande bestämmelse finns i 109 § i förvaltningsprocesslagen. Enligt den har den myndighet som har fattat det ursprungliga förvaltningsbeslutet rätt att anföras besvär över ett sådant beslut av förvaltningsdomstolen genom vilket domstolen har upphävt myndighetens beslut eller ändrat det.

Likasa föreslås att bestämmelsen i 190 § 3 mom. i markanvändnings- och bygglagen om att ändring inte får sökas i beslut av förvaltningsdomstolen som gäller bygglov, gatuplan eller dagvattenplan genom besvär till den del ärendet har avgjorts i en lagakraftvunnen detaljplan såsom onödigt. Ändring kan inte heller annars effektivt sökas i ett sådant beslut som baserar sig på ett beslut som inte omfattas av besvärsmätt.

335 §. Ikraftträdande av plan, byggnadsordning och stadsregionplan. I paragrafen föreskrivs om ikraftträdande av plan, byggnadsordning och stadsregionplan. Avvikande från nuvarande reglering kopplas ikraftträdandet inte längre till kungörelse.

Enligt 1 mom. ska en plan och en byggnadsordning träda i kraft när beslutet om godkännande har vunnit laga kraft. En stadsregionplan ska träda i kraft när det beslut om godkännande som fattats av det gemensamma organet för kommunerna i planområdet har vunnit laga kraft eller alla beslut om godkännande som fattats av kommunerna i planområdet har vunnit laga kraft.

Enligt 2 mom. ska information om ikraftträdandet ges i enlighet med 108 § i kommunallagen. Enligt 108 § i kommunallagen ska kommunala tillkännagivanden göras kända genom att de offentliggörs i det allmänna datanätet, om inte något annat följer av sekretessbestämmelserna, samt vid behov på något annat sätt som kommunen har fattat beslut om. Ett tillkännagivande ska finnas i det allmänna datanätet 14 dygn, om inte något annat följer av sakens natur.

Tilkännagivandet av generalplaners, detaljplaners, byggnadsordningars och stadsregionplaners ikraftträdande ska vara på kommunens ansvar. När det gäller landskapsplaner är det landskapsförbundet som tillkännager att planen träder i kraft.

336 §. *Beslut om verkställighet av plan innan beslutet om godkännande har vunnit laga kraft.* Landskapsstyrelsen kan enligt 1 mom. med avvikelse från 81 § efter utgången av tiden för sökande av ändring bestämma att en landskapsplan ska verkställas innan beslutet om godkännande har vunnit laga kraft. Enligt paragrafen kan kommunstyrelsen vidare med avvikelse från 81 § efter utgången av tiden för sökande av ändring bestämma att en generalplan eller detaljplan ska verkställas innan beslutet om godkännande har vunnit laga kraft i fråga om den del av planområdet som besvären eller rättelseuppmaningen inte kan anses gälla. Momentets bestämmelser motsvarar gällande reglering.

Enligt 2 mom. ska beslutet om verkställighet utan dröjsmål delges ändringssökandena och besvärmyndigheten samt, om beslutet gäller en plan som är föremål för rättelseuppmaning, även närings-, trafik- och miljöcentralen. Information om beslutet ska också ges i enlighet med 108 § i kommunallagen.

337 §. *Beslut om verkställighet av byggnadsordning innan beslutet om godkännande har vunnit laga kraft.* Enligt paragrafen ska det i ett beslut om godkännande av en byggnadsordning kunna bestämmas att beslutet ska verkställas innan det har vunnit laga kraft. Besvärsinstansen ska kunna förbjuda att beslutet verkställs. Paragrafen motsvarar gällande lag.

338 §. *Ikraftträdande av byggförbud, bygginskränkning och åtgärdsbegränsning.* I paragrafen föreskrivs om ikraftträdande av byggförbud, bygginskränkning och åtgärdsbegränsning. Avvikande från nuvarande reglering kopplas ikraftträdandet inte längre till kungörelse.

Enligt 1 mom. ska ett byggförbud enligt 28 och 38 §, en bygginskränkning enligt 22 § 3 mom. och en åtgärdsbegränsning enligt 205 § 1 mom. 4 punkten träda i kraft när beslutet har vunnit laga kraft. Information om ikraftträdandet ska enligt momentet också ges i enlighet med 108 § i kommunallagen.

Enligt 2 mom. ska ett byggförbud enligt 28 § 3 mom. som beror på en godkänd detaljplan, och en därtill ansluten åtgärdsbegränsning enligt 205 §, dock träda i kraft genom beslutet om godkännande av planen.

339 §. *Beslut om verkställighet av byggnadsförbud, byggnadsinskränkning och åtgärdsbegränsning innan beslutet vunnit laga kraft.* Enligt paragrafen kan det i ett beslut som gäller ett byggförbud enligt 28 och 38 §, en bygginskränkning enligt 22 § 3 mom. och en åtgärdsbegränsning enligt 205 § 1 mom. 4 punkten bestämmas att beslutet ska verkställas innan det har vunnit laga kraft. Paragrafen motsvarar den gällande regleringen.

340 §. *Godkännande av tomtindelningsplanen innan detaljplanebeslutet har vunnit laga kraft.* I paragrafen föreskrivs om verkställande av detaljplanebeslut innan det vunnit laga kraft till den del det är fråga om godkännande av tomtindelningsplan som baserar sig på en detaljplan. Förvaltningsdomstolen kan dock förbjuda verkställande med stöd av 123 § i förvaltningsprocesslagen.

Det föreslås inte att det ska föreskrivas om verkställandeförbud i paragrafen. En tomtindelningsplan är i sig först ett administrativt dokument, som inte ger rätt att utföra fysiska ändringsarbeten på området och inte ger rätt till att till exempel bygga på området innan detaljplanen vunnit laga kraft eller innan det beslut som ger rätt att bygga är verkställbart.

341 §. *Genomförande av tomtindelningsplanen innan beslutet om den har vunnit laga kraft.* Paragrafen motsvarar 202 § i gällande lag om att tomtindelningsplanen kan träda i kraft, det vill säga får kan verkställas innan den har vunnit laga kraft.

Förvaltningsdomstolen kan förbjuda verkställande med stöd av 123 § i förvaltningsprocesslagen. Det är därför inte nödvändigt att här föreskriva särskilt om denna möjlighet,

342 §. *Godkännande av planen för ett allmänt område innan detaljplanebeslutet har vunnit laga kraft.* I paragrafen föreskrivs om verkställande av detaljplanebeslut i fråga om allmänna områden. Förvaltningsdomstolen kan förbjuda verkställande med stöd av 123 § i förvaltningsprocesslagen.

I paragrafens 2 mom. föreskrivs att byggandet av ett allmänt område ändå inte får inledas med stöd av planen innan beslutet om detaljplanen kan verkställas enligt bestämmelserna. Då bestämmelsen utformas så kan inte ändringar i markanvändningen som är oåterkalleliga ännu ske. Risken är endast det slöseri med resurser som planeringen av ett allmänt område innebär om detaljplanen senare upphävs för det allmänna områdets del.

343 §. *Genomförande av planen för ett allmänt område innan beslutet om den har vunnit laga kraft.* I paragrafen föreskrivs om verkställande av planbeslut om ett allmänt område. I beslutet om planen för ett allmänt område kan bestämmas att beslutet om den kan verkställas innan det har vunnit laga kraft. Byggandet av ett allmänt område får dock inte inledas innan beslutet har vunnit laga kraft.

344 §. *Behandling av bygglov på grundval av plan som inte vunnit laga kraft.* I paragrafen föreskrivs om behandling av bygglov på grundval av plan som inte vunnit laga kraft. Paragrafen motsvarar 201 a § i den gällande lagen.

Enligt 1 mom. kan bygglov efter det att tiden för sökande av ändring har gått ut trots vad som föreskrivs i 38 § 3 mom., 100 § 1 och 3 mom. och 210 § 1 mom. 7 punkten beviljas på grundval av en detaljplan som är godkänd men som inte har vunnit laga kraft. I bygglovet ska det då anges att byggandet inte får inledas innan detaljplanen har trätt i kraft. Tillståndet ska anses ha förfallit om detaljplanen inte träder i kraft.

Enligt 2 mom. ska vad som i 1 mom. föreskrivs om beviljande av bygglov på grundval av en detaljplan tillämpas också på beviljande av i 60 § avsedda bygglov för uppförande av vindkraftverk på grundval av en generalplan.

345 §. *Ändringar i planer och byggnadsordningar i samband med ändringssökande.* Enligt paragrafen kan besvärmyndigheten göra justerande rättelser i planer och byggnadsordningar. Det

handlar om mycket små rättelser av teknisk karaktär. Paragrafen motsvarar 203 § i den gällande lagen.

Enligt paragrafen ska besvärsmyndigheten dessutom med samtycke av kommunen eller landskapsförbundet även kunna göra mindre justeringar i planen, om justeringen inte påverkar andras rätt eller fördel än deras som gett sitt samtycke till justeringen. Planen kan innehålla små sakfel och felaktigheter, som medför att besvärsmyndigheten är tvungen att återförvisa planen till ny behandling i fullmäktige. Detta leder till skadliga förseningar i planens vinnande av laga kraft. Syftet med bestämmelsen är att påskynda behandlingen av planen i sådana situationer. Besvärsmyndigheten kan höra dem vars rätt eller fördel påverkas av en mindre justering och efter att ha inhämtat deras och kommunens eller landskapsstyrelsens samtycke avgöra ärendet och samtidigt göra en mindre justering i planen. Paragrafen motsvarar 203 § i den gällande lagen.

346 §. *Forum i tvister som gäller markanvändningsavtal.* I paragrafen föreskrivs om forum i tvister som gäller markanvändningsavtal. En tvist om ett markanvändningsavtal som grundar sig på ett offentligrättsligt rättsförhållande kan enligt 20 § i lagen om rättegång i förvaltningsärenden behandlas i förvaltningsdomstol som förvaltningstvistemål. Om det i markanvändningsavtalet ingår också privaträttsliga villkor, exempelvis villkor för fastighetsköp om vilka föreskrivs i jordabalken (FörfS 540/1995) behandlas dessa privaträttsliga tvistefrågor som civil talan vid tingsrätten eller på annat sätt i enlighet med vad som i avtalet överenskommit.

Offentligrättsliga är bland annat sådana avtalsvillkor som gäller verkställande av lagstadgade rättigheter eller skyldigheter och tolkning av innehållet i bestämmelsen i anslutning till det. Rätt val av forum stöds av den föreslagna bestämmelsen i 140 § enligt vilken avtalsparterna då de ingår avtalet ska identifiera de avtalsvillkor gällande kostnadsansvaret vilkas grund är offentligrättslig.

Offentligrättsliga avtalsvillkor i ett markanvändningsavtal kan vara exempelvis avtalsvillkor som gäller verkställande av kommunernas lagstadgade uppgifter vid byggande av gator och allmänna områden, avtalsvillkor som gäller genomförandeavgifter eller andra avgifter med offentligrättslig grund, avtalsvillkor som gäller innehållet i planer och inledande av planläggning samt andra villkor som gäller kommunens verksamhet som myndighet som sköter eller ordnar offentligrättsliga uppgifter. Delvis påverkas valet av rätt forum av vilka krav och grunder som framläggs i tvisten (se Högsta domstolen 2016:8 ja HFD 2016:52).

I paragrafens 2 mom. finns en hänvisning till inlösningslagen. Inlösningslagen ska liksom nu tillämpas i många situationer som gäller ersättningar enligt denna lag om det inte uppstått ett avtal om betalning av ersättning. Det rätta forumet för krav på ersättning och behandling av ersättningsärenden är då inlösningsförrättningen.

38 kap. **Särskilda bestämmelser**

347 §. *Delgivning av vissa beslut.* Enligt 1 mom. delges ett beslut av statsrådet enligt 16 § om riksomfattande mål för områdesanvändningen genom offentlig kungörelse med iakttagande av 62 a § i förvaltningslagen. Detsamma gäller förvaltningsdomstolens beslut i ett ärende som avses i 322 § 1 mom., det vill säga ett ärende som gäller besvär över ett beslut om godkännande av en plan.

348 §. *Delgivning av beslut om godkännande av plan, byggnadsordning eller stadsregionplan.* I paragrafen föreskrivs om delgivning av beslut om godkännande av plan, byggnadsordning

eller stadsregionplan. Ett beslut om godkännande av en plan, en byggnadsordning eller en stadsregionplan ska delges kommunmedlemmarna, parterna och andra som har rätt att överklaga med iakttagande av vad som i 140 § i kommunallagen föreskrivs om delgivning av beslut med en kommunmedlem. Beslutet om godkännande anses således ha delgivits alla som har rätt att anföra besvär samtidigt och också tiden för sökande av ändring börjar således samtidigt för alla som har rätt att anföra besvär.

349 §. Delgivning av beslut om byggförbud, bygginskränkning och åtgärdsbegränsning. I paragrafen föreskrivs om delgivning av ett beslut som gäller ett byggförbud enligt 28 och 38 §, en bygginskränkning enligt 22 § 3 mom. och en åtgärdsbegränsning enligt 205 § 1 mom. 4 punkten. Beslutet ska delges kommunmedlemmarna, parterna och andra som har rätt att överklaga med iakttagande av vad som i 140 § i kommunallagen föreskrivs om delgivning av beslut med en kommunmedlem. Beslutet anses således ha delgivits alla som har rätt att anföra besvär samtidigt och också tiden för sökande av ändring börjar således samtidigt för alla som har rätt att anföra besvär.

350 §. Ändring och upphävande av planer, stadsregionplaner och byggnadsordningar. Enligt paragrafen ska vad som i denna lag föreskrivs om utarbetandet av planer, stadsregionplaner och byggnadsordningar tillämpas på motsvarande sätt också när de ändras och upphävs. Paragrafen motsvarar 204 § i den gällande lagen.

351 §. Anlitande av medhjälpare. I paragrafen föreskrivs om myndigheternas rätt att anlita medhjälpare då de sköter tjänsteuppgifter som innebär utövande av offentlig makt. I paragrafens 1 mom. finns utom den grundläggande bestämmelsen en allmän bestämmelse om kompetens, i 2 mom. en specialbestämmelse om boende av permanent natur och i 3 mom. nödvändiga kompletterande bestämmelser till allmän lag och hänvisningsbestämmelser som gäller tjänsteansvar. Dessutom tillämpas på medhjälpare allmänna lagar som gäller förvaltningen, såsom förvaltningslagen, språklagen och offentlighetslagen, med stöd av de bestämmelser som direkt gäller deras tillämpningsområde.

352 §. Myndigheters rätt att få upplysningar. I paragrafen föreskrivs på motsvarande sätt som i 205 § i markanvändnings- och bygglagen som ska upphävas om miljöministeriets och närings- tradik- och miljöcentralernas rätt att avgiftsfritt få de upplysningar som behövs med tanke på deras styrnings-, uppföljnings- och utvecklingsuppgifter.

353 §. Rätt att få upplysningar av Skatteförvaltningen. I paragrafen föreskrivs om kommunens och landskapsförbundets rätt att av Skatteförvaltningen få kontaktuppgifter till delägare i dödsbon och andra fastighetsinnehavare och fastighetsägare. Med kontaktuppgifter avses här både elektroniska kontaktuppgifter och andra kontaktuppgifter som myndigheterna har, såsom adress, telefonnummer, e-postadress och andra motsvarande uppgifter.

Uppgifterna ska ges till kommuner och landskap. Kommunen eller landskapet ser till att uppgifterna är tillgängliga för de personer som sköter de myndighetsuppgifter som avses i denna lag. I paragrafen nämns särskilt förrättande av delgivning i förvaltningsärenden som grundar sig på denna lag, eftersom möjligheten att få uppdaterade kontaktuppgifter från skatteförvaltning för förrättande av delgivning har varit en central grund för denna bestämmelse.

I planläggningen och andra myndigheters delgivning enligt denna lag borde den möjlighet att få upplysningar som skapats i denna lag utnyttjas. Om de uppgifter som fås ur befolknings- eller fastighetsdatasystemen till exempel är bristfälliga borde kompletterande uppgifter sökas i Skatteförvaltningens uppgifter.

I paragrafens 1 mom. 1 punkten föreskrivs om kontaktuppgifter för ombudet eller någon annan kontaktperson för ett dödsbo. De behövs exempelvis då uppgifter om hörande eller delgivning av beslut ska sändas till ägaren av en sådan fastighet vars ägaruppgifter inte uppdaterats i lagfartsregistret och lagfarten fortfarande är i en avlidens namn, Skatteförvaltningen har kontaktuppgifterna till ombud för dödsbon på grund av bouppteckningar och beskattningsärenden som gäller dödsbon.

I paragrafens 1 mom. 2 och 3 punkten föreslås behörighet att få uppgifter om en fastighets ägare eller innehavare. De kan behövas ifall uppgifterna inte finns i fastighetsdatasystemet eller i något annat datamaterial som kommunen har tillgång till. Både ägarens och innehavarens uppgifter är viktiga eftersom många av rättigheterna och skyldigheterna enligt denna lag kan gälla antingen fastighetens ägare eller innehavare separat eller någondera eller båda, beroende på vad som närmare föreskrivs i ifrågavarande bestämmelse.

Personbeteckning eller någon annan identifieringskod eller företags- och organisationsnummer som räknas upp i paragrafens 1 mom. behövs utöver namn och kontaktuppgifter för att uppgifterna vid behov ska kunna kombineras och användas vid beslut i förvaltningsärenden som stöd för felfritt beslutsfattande. Beteckningar och nummer är ofta koder som används för identifiering vid elektroniskt automatiskt informationsutbyte.

Det är inte längre nödvändigt att i speciallagar föreskriva om öppnande av teknisk anslutning vid informationsutbyte mellan myndigheter eftersom bestämmelser om detta ingår i lagen om informationshantering inom den offentliga förvaltningen, som trädde i kraft i början av 2020. Det är heller inte i allmänhet nödvändigt att föreskriva separat om frågor som gäller dataskyddslagstiftningen eftersom Europeiska unionens dataskyddsförordning och den nationella personuppgiftslagen och offentlighetslagen utgör en tillräcklig rättslig grund vid behandlingen av sedvanliga personuppgifter.

I paragrafens 2 mom. finns en bestämmelse om rätten att avgiftsfritt få dessa uppgifter.

354 §. Sändande av information om planläggning till fastighetsägaren. I paragrafen föreskrivs om planläggarens skyldighet att i särskilda situationer informera fastighetsägare i partsförhållande om de olika skedena i behandlingen av planen för området.

Informationen ska ges per brev eller elektroniskt. Nedan i 355 § föreskrivs om myndigheternas rätt att använda elektroniska meddelanden i större utsträckning än vad som föreskrivs i lagen om.

Paragrafen gäller endast privata fastighetsägare. Myndigheterna får dock alltid om de så önskar informera också en större krets om det främjar tryggheten av rättigheterna enligt kommunallagen eller förvaltningslagen.

Sändandet av de uppgifter som avses i paragrafen effektiviserar vid sidan av allmän delgivning informationen för att uppgifterna nå fram. I planlägningsärenden finns det många parter och det är viktigt att beräkningen av frister, datum för ändringssökande och ikraftträdande kan fastställas entydigt och enhetligt på ett sätt som är bindande för alla parter genom allmän information med vissa frister efter den allmänna delgivningen. På grund av att allmän delgivning i praktiken är ineffektiv behövs bestämmelser om personliga kompletterande meddelanden, då det är nödvändigt på grund av att de rättsliga konsekvenserna är särskilt betydande.

Ett separat brev ska på det sätt som anges i paragrafen sändas till fastighetsägaren när det till fastighetsägarens område i en planhandling anvisas ett sådant planobjekt eller en sådan planbestämmelse som medför en sådan inlösningsgrund som avses i 164–165 § eller en sådan begränsning som kan orsaka ägaren en olägenhet som avses i 169, 170 eller 178 §. I lagens 164 § hänvisas till offentliga samfunds rätt att lösa in områden som i detaljplanen anvisats för allmänna behov och i 165 § till kommuners eller samkommuners rätt att lösa in områden som i generalplanen anvisats för allmänna behov. I lagens 169 § finns en allmän bestämmelse om ersättning för olägenhet som orsakas av begränsning av markanvändningen och i 170 § en bestämmelse om ersättning för begränsning av användningen av skog. Bestämmelser om behörigheten att anvisa sådana planobjekt eller sådana planbestämmelser som är grund för begränsningar och olägenheter som eventuellt ska ersättas, vilka avses i 169 och 170 § finns i flera paragrafer i denna lag.

Dessutom hänvisas i paragrafen särskilt till begränsningar om vilkas ersättningar föreskrivits uttömmande någon annanstans i lag. I lagens 40 § 3 mom. föreskrivs om ersättning för olägenheter som orsakas av skyddande av byggnadsarvet och i lagens 216 § om ersättning för olägenhet på grund att tillstånd till miljöåtgärder nekats, vilka båda helt eller delvis ansluter sig till säkrande av att planen genomförs.

Skyldigheten att lämna information enligt denna paragraf tillämpas endast om ett planobjekt eller en planbestämmelse som medför eventuell inlösningsrätt eller ersättningsskyldighet gäller ett område som är i privat ägo.

Då planen utarbetas ska enligt vad som bestäms annanstans i lag utredas om planen är skäligen för markägarna (20, 29 och 39 §). I samband med en sådan bedömning är det naturligt att överväga också de skyldigheter om vilka föreskrivs i denna paragraf och verkställandet av dem..

Enligt lagens 20 § ska vid utarbetandet av en landskapsplan avseende också fästas vid en ekonomisk områdesanvändning och vid att fastighetsägare eller andra rättsinnehavare inte orsakas oskäliga olägenheter. Enligt lagens 29 § får en generalplan inte orsaka fastighetsägare eller andra rättsinnehavare oskäliga olägenheter. Enligt lagens 39 § får genom detaljplanen inte heller fastighetsägaren eller någon annan rättsinnehavare åläggas sådana oskäliga begränsningar eller orsakas sådana oskäliga olägenheter som kan undvikas utan att de mål som ställs för planen eller de krav som ställs på den åsidosätts

Effektiv information under det skede samråd ordnas främjar uppfyllandet av myndigheternas utredningsskyldighet. I planläggningens dataunderlag och utredningsmaterial kan finnas sådana felaktigheter som en markägare som känner sitt eget område kan hjälpa till med att korrigera kostnadseffektivt redan i det första skedet av beredningen, då information betjänar också kvalitativ utredning av planärenden.

Myndigheterna kan om de så önskar sända uppgifter och informera om ärendet med personliga brev också till vidare kretsar än vad som bestäms i denna paragraf. Om det delvis är oklart för myndigheten vilka alla som omfattas av informationsskyldigheten är det bäst att vid informationen tillämpa en lagtolkning som följer god förvaltning och beaktande av grundläggande rättigheter så att rätten att få information tryggas så väl som möjligt.

355 §. *Information som ska lämnas separat och myndigheters elektroniska meddelanden.* I paragrafens 1 mom. föreskrivs om myndigheternas rätt att på eget initiativ sända den information som ska lämnas separat som elektroniska meddelanden trots det som i allmän lagstiftning bestäms om samtycke till användning av elektronisk kommunikation. Bestämmelsen behövs ef-

tersom det i ärenden som sköts på myndigheternas initiativ inte finns något naturligt förberedande skede där en part kunde meddela att sitt samtycke till elektronisk kommunikation i just det ärende som det är fråga om. När det gäller kompletterande information är ändå elektronisk kommunikation ett administrativt mera kostnadseffektivt informationssätt som kunde tas i bruk som en informationsform som kompletterar de egentliga bestämmelserna om delgivning. Myndigheten kunde välja elektronisk information i stället för ett brev ifall den redan har elektroniska kontaktuppgifter eller om uppgiften finns att få hos Skatteförvaltningen.

I paragrafens 2 mom. föreskrivs om undantag från skyldigheten att informera separat som avses i lagens 110, 116 och 354 §. Informationen behöver inte lämnas separat, vare sig per brev eller elektroniskt, om det är svårt för myndigheten att få tillgång till fastighetsägarens kontaktuppgifter, antingen i Skatteförvaltningens, befolkningsregistrets eller kommunens datasystem. Dessutom föreskrivs i momentet om myndigheternas rätt att sända en specialdelgivning till ett ombud eller en annan kontaktperson för en fastighet som är i gemensam ägo, om myndigheten känner till denna person i stället för att skicka informationen separat till alla delägare. Detta kunde vara behövt särskilt då det finns många delägare och informationen skickas i form av brev.

355a §. Förteckning över ersättningar för olägenhet. I paragrafen föreskrivs att kommunen ska föra ett ärenderegister på ett sådant sätt att det är lätt att ännu efter flera år bland myndigheternas dokument få fram uppgifter om ersättningar för olägenhet som kommunen betalt. Sådana uppgifter behövs i kommunen till exempel om en fastighetsägare på nytt kräver ersättning för begränsningar som gäller samma område och det vid inlösningsförrättningen ska utredas om ersättning tidigare betalats för samma olägenhet. I paragrafens 2 mom. finns befogenhet att utfärda förordning, som vid behov kan tillämpas om för att trygga att informationen framläggs enhetligt på riksnivå.

356 §. Myndigheternas inspektionsrätt och rätt att utföra arbeten på någon annans område. I paragrafen föreskrivs om rätt för dem som sköter myndighetsuppgifter enligt denna lag att utföra uppgifter för verkställande av lagen utföra nödvändiga inspektioner och arbeten. Sakinnehållet i paragrafen är bland annat detsamma som i 204 a § i gällande markanvändnings- och bygglag som innehåller bestämmelser om utförande av arbeten och utplacering av märken. Dessutom finns i 317 § i lagförslaget en bestämmelse som grundar sig på nuvarande lag om att byggnadstillsynsmyndigheterna och de myndigheter som ansvarar för övervakningen av dagvattenärenden har inspektionsrätt för att kunna sköta de övervakningsuppgifter om vilka bestäms i denna lag.

I paragrafens 1 mom. föreskrivs om de rättigheter som är nödvändiga för skötseln av de myndighetsuppgifter om vilka bestäms i lagens 4 – 7 kap. och 17 – 19 kap. Dessa rättigheter får utövas endast i den utsträckning det är nödvändigt för att utföra de uppgifter om vilka bestäms i denna lag. Under inspektion som avses i paragrafen kan man också dokumentera det som sker exempelvis genom inspelning av bilder eller ljud på platsen.

I paragrafens 2 mom. föreskrivs om skyldighet som gäller alla att inte skada eller flytta på en skylt och om myndigheternas skyldighet att märka ut en skylt så att skyltens karaktär framgå för dem som kan vilja flytta på den. Dessutom föreskrivs i paragrafens 3 mom. att myndigheterna ska utöva de rättigheter som avses i 1 och 2 mom. så att de orsakar så liten olägenhet som möjligt. I paragrafens 4 mom. hänvisas för tydlighetens skull till inspektion som avses i förvaltningslagen för att trygga att den tillämpas i så stor utsträckning som möjligt vid inspektioner av olika slag och att det vid behov meddelas om saken till områdets ägare och invånare eller annan innehavare.

357 §. Förhållande till annan lagstiftning. I paragrafen föreskrivs om förhållandet till naturvårdslagen och lagen om fornminnen. När en plan utarbetas och godkänns ska, utöver vad som föreskrivs i denna lag, iakttas 10 kap. i naturvårdslagen och 13 § i lagen om fornminnen. När ett tillståndsärende avgörs och ett annat beslut av en myndighet fattas ska dessutom iakttas vad som föreskrivs i naturvårdslagen och med stöd av den samt i lagen om fornminnen. Dessutom föreskrivs i 2 mom. att om en ansökan om bygglov avslås på grund av en begränsning som följer av 66 § i naturvårdslagen, har fastighetsägaren rätt att få ersättning av staten för olägenheten, om fastighetsägaren på grund av att tillstånd förvägrats inte kan använda sitt område för verksamhet som medför skälig ekonomisk vinning. Paragrafen motsvarar till sitt innehåll 197 § i den gällande lagen.

39 kap. **Förfaranden vid gränsöverskridande konsekvenser**

358 §. Anmälnings- och samrådsskyldighet i fråga om planer som utarbetas för finskt territorium. Genom 206 a–206 c § i den gällande markanvändnings- och bygglagen (RP 241/2016 rd) har de anmälnings- och samrådsförfaranden som förutsätts i Europaparlamentets och rådets direktiv (2001/42/EG, det s.k. SEA-direktivet) och i internationella avtal som är förpliktande för Finland (FN/ECE:s konvention om miljökonsekvensbeskrivningar i ett gränsöverskridande sammanhang och det därtill fogade SEA-protokollet) genomförts. Miljöministeriet eller en annan statlig myndighet som anges genom förordning av statsrådet ska sörja för ett sådant anmälningförfarande och med den andra medlemsstaten inleda sådant samråd som förutsätts i artikel 7 i SEA-direktivet, om en plan som utarbetas för dess territorium kan antas medföra betydande miljöpåverkan i en annan medlemsstat eller om en medlemsstat som kan antas komma att påverkas betydligt begär det. Det ska på motsvarande sätt sörjas för dessa förfaranden om det protokoll (FördrS 69/2010) som hänför sig till konventionen om miljökonsekvensbeskrivningar i ett gränsöverskridande sammanhang (FördrS 67/1997) ålägger ministeriet eller myndigheten detta.

359 §. Anmälnings- och samrådsförfarande i fråga om planer som utarbetas för finskt territorium. Om en plan som bereds kan antas komma att ha i 358 § avsedda betydande miljökonsekvenser för en annan stats territorium, ska enligt vad som föreskrivs i 1 mom. den myndighet som utarbetar planen utan dröjsmål meddela miljöministeriet att frågan om planläggning har väckts. Enligt artikel 7 i SEA-direktivet ska en annan medlemsstat få en kopia av utkastet till plan och en miljörapport. På grund av detta ska till det meddelande som sänds till miljöministeriet fogas det program för deltagande och bedömning som gäller planen samt tillgängligt beredningsmaterial i anslutning till planen. Beredningsmaterial som ska sändas till ministeriet är sådant material som läggs fram vid förfarandet för växelverkan enligt 64 § i denna lag och vidare en planbeskrivning som innehåller en miljörapport efter det att planbeskrivningen färdigställts.

Enligt 2 mom. ska miljöministeriet, om det anser att en plan som utarbetas har sådana betydande miljökonsekvenser som avses i 358 §, eller om den stat som de betydande miljökonsekvenserna gäller begär det, i enlighet med artikel 7.1 i SEA-direktivet underrätta den andra staten om bedömningen och sända den det material som är nödvändigt för att bedöma de miljökonsekvenser som genomförandet av planen medför. Det material som sänds till en annan stat ska, när utarbetandet av planen framskrider, kompletteras med en planbeskrivning som innehåller den miljörapport som avses i artikel 5 i SEA-direktivet samt vid behov med planens beredningsmaterial, så att den andra stat som planen kan antas komma att ha betydande konsekvenser för ska ha möjlighet att ta ställning till samma material som i den nationella växelverkan. Miljöministeriet ska sända den underrättelse som lämnas till en annan stat för kännedom till utrikesministeriet.

Enligt 3 mom. ska det material som beskriver vilka miljökonsekvenser genomförandet av en plan har för en annan stats territorium vid behov i tillräcklig utsträckning översättas till de berörda språken. Den myndighet som ansvarar för utarbetandet av planen står för översättningskostnaderna.

Enligt 4 mom. ska miljöministeriet, om den stat som materialet har sänts till inom 30 dagar från det att den fick underrättelsen meddelar att den vill samråda om frågan, i enlighet med artikel 7.2 i SEA-direktivet inleda samråd om de gränsöverskridande miljökonsekvenser som genomförandet av den plan som utarbetas kan antas komma att medföra, och om de åtgärder som har planerats för att minska eller eliminera dessa konsekvenser. Vid samråden bestäms vilka arrangemang som ska iaktas när myndigheterna och allmänheten i den stat som kan antas komma att påverkas betydligt ges möjlighet att yttra sig inom en rimlig tidsram.

När planen utarbetas ska resultaten av alla gränsöverskridande samråd som inletts beaktas i enlighet med artikel 8 i SEA-direktivet. Resultaten av samråden begränsar dock inte den beslutanderätt som enligt denna lag tillkommer den myndighet som utarbetar planen.

360 §. Godkännande av en plan och information om godkännandet. Enligt artikel 9 i SEA-direktivet ska medlemsstaterna när en plan antas se till att alla medlemsstater med vilka samråd har ägt rum enligt artikel 7 informeras och att de som har informerats på detta sätt får tillgång till planen så som den antagits, och ett utlåtande om hur resultaten av samråd enligt artikel 7 har beaktats i enlighet med artikel 8 och skälen till att den plan som antagits valts mot bakgrund av andra rimliga alternativ som diskuterats. Dessutom ska de åtgärder som fastställts beträffande övervakning i enlighet med artikel 10 anges. För detta ändamål ska den myndighet som utarbetat planen informera miljöministeriet om godkännandet av planen.

40 kap. **Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser**

361 §. Ikraftträdande. Paragrafens 1 mom. innehåller en sedvanlig ikraftträdandebestämmelse. På grund av de åtgärder som krävs för verkställigheten av lagen kan den träda i kraft tidigast ungefär ett år efter det att den har antagits och blivit stadfäst.

362 §. Lagar som upphävs. Markanvändnings- och bygglagen (132/1999) föreslås bli upphävd genom lagen. Vidare föreslås det i propositionen att den undantagslag som låg till grund för skyldigheten att gratis överlåta gatuområden och den försökslag som gällde tomtindelningars rättsverkningar upphävs. I 2 mom. föreslås en bestämmelse om att en hänvisning ska anses avse denna lag, om det någon annanstans i lag hänvisas till den upphävda lagen.

363 §. Förordningar som utfärdats tidigare. I paragrafen föreslås en bestämmelse om att de förordningar som med stöd av den upphävda lagen eller med stöd av den tidigare byggnadslagen utfärdats av statsrådet och miljöministeriet och senare ändringar av förordningarna förblir i kraft tills något annat föreskrivs. Det är inte möjligt att efter det att markanvändnings- och bygglagen från 1999 har upphävts ändra de förordningar som föreslås förbli i kraft, eftersom de bemyndiganden att utfärda förordning som möjliggör ändring av förordningarna inte längre är i kraft.

De förordningar som föreslås förbli i kraft utgör i huvudsak Finlands byggbestämmelsesamling som har reformerats stegvis under åren 2013–2020 i enlighet med en ändring (958/2012) av markanvändnings- och bygglagen som trädde i kraft 2013. I Finlands byggbestämmelsesamling ingår i huvudsak de bestämmelser om byggande som har utfärdats med stöd av markanvändnings- och bygglagen. Åtminstone följande förordningar som utfärdats med stöd av den upphävda lagen förblir i kraft:

- 1) miljöministeriets förordning om väsentliga tekniska krav för PE-rör avsedda för vatten- och avloppsinstallationer i byggnader (1044/2020),
- 2) miljöministeriets förordning om väsentliga tekniska krav för kopplingar till PE-rör avsedda för vatten- och avloppsinstallationer i byggnader (1112/2020),
- 3) miljöministeriets förordning om krav på energiprestanda för vissa installationssystem i byggnader (718/2020),
- 4) miljöministeriets förordning om väsentliga tekniska krav för flerskikt-rör och deras kopplingar avsedda för vatteninstallationer i byggnader (500/2019),
- 5) miljöministeriets förordning om väsentliga tekniska krav för kopplingar för PEX-rör avsedda för vatteninstallationer i byggnader (499/2019),
- 6) miljöministeriets förordning om väsentliga tekniska krav för avloppsrör och rördelar av polypropen avsedda för spillvatteninstallationer i byggnader (498/2019),
- 7) miljöministeriets förordning om väsentliga tekniska krav för vattenarmaturer avsedda för vatteninstallationer i byggnader (497/2019),
- 8) miljöministeriets förordning om väsentliga tekniska krav för golvbrunnar avsedda för spillvatteninstallationer i byggnader (483/2019),
- 9) miljöministeriets förordning om väsentliga tekniska krav för envägsventiler avsedda för vatteninstallationer i byggnader (482/2019),
- 10) miljöministeriets förordning om väsentliga tekniska krav för mekaniska kopplingar för kopparrör avsedda för vatteninstallationer i byggnader (481/2019),
- 11) miljöministeriets förordning om väsentliga tekniska krav för rördelar av mässing och koppar avsedda för vatteninstallationer i byggnader (480/2019),
- 12) miljöministeriets förordning om väsentliga tekniska krav för vattenlås avsedda för spillvatteninstallationer i byggnader (478/2019),
- 13) miljöministeriets förordning om väsentliga tekniska krav för avstängningsventiler avsedda för vatteninstallationer i byggnader (477/2019),
- 14) miljöministeriets förordning om väsentliga tekniska krav för kopparrör avsedda för vatteninstallationer i byggnader (455/2019),
- 15) miljöministeriets förordning om väsentliga tekniska krav för PEX-rör avsedda för byggnaders vattensystem (476/2018),
- 16) miljöministeriets förordning om väsentliga tekniska krav för flexibla anslutningsrör avsedda för byggnaders vattensystem (475/2018),
- 17) miljöministeriets förordning om byggnaders vatten- och avloppsinstallationer (1047/2017),
- 18) miljöministeriets förordning om nya byggnaders energiprestanda (1010/2017),
- 19) miljöministeriets förordning om inomhusklimat och ventilation i nya byggnader (1009/2017),
- 20) miljöministeriets förordning om bostadsutrymmen, inkvarteringslokaler och arbetsutrymmen (1008/2017),
- 21) miljöministeriets förordning om säkerhet vid användning av byggnader (1007/2017),
- 22) miljöministeriets förordning om byggnaders brandsäkerhet (848/2017),
- 23) miljöministeriets förordning om ljudmiljön i byggnader (796/2017),
- 24) statsrådets förordning om de numeriska värdena på energiformsfaktorerna för byggnader (788/2017),
- 25) miljöministeriets förordning om byggnaders fukttekniska funktion (782/2017),
- 26) miljöministeriets förordning om skorstenars konstruktion och brandsäkerhet (745/2017),
- 27) statsrådets förordning om byggnaders tillgänglighet (241/2017),
- 28) statsrådets förordning om havsplanering (816/2016),
- 29) miljöministeriets förordning om väsentliga tekniska krav för svetsbart armeringsstål och armeringsnät (125/2016),
- 30) miljöministeriets förordning om planer och utredningar som gäller byggande (216/2015),

- 31) miljöministeriets förordning om nationella val beträffande dimensioneringsgrunder för bärande konstruktioner vid tillämpning av standarden SFS-EN 1990 (3/16),
- 32) miljöministeriets förordning om nationella val beträffande volymvikter, egenvikt och nytolaster för byggnader vid tillämpning av standarden SFS-EN 1991-1-1 (4/16),
- 33) miljöministeriets förordning om nationella val beträffande påfrestningar på konstruktioner utsatta för brand vid tillämpning av standarden SFS-EN 1991-1-2 (5/16),
- 34) miljöministeriets förordning om nationella val beträffande snölaster vid tillämpning av standarden SFS-EN 1991-1-3 (6/16),
- 35) miljöministeriets förordning om nationella val beträffande vindlaster vid tillämpning av standarden SFS-EN 1991-1-4 (7/16),
- 36) miljöministeriets förordning om nationella val beträffande temperaturpåverkan vid tillämpning av standarden SFS-EN 1991-1-5 (8/16),
- 37) miljöministeriets förordning om nationella val beträffande laster under byggskedet vid tillämpning av standarden SFS-EN 1991-1-6 (9/16),
- 38) miljöministeriets förordning om nationella val beträffande olyckslaster på bärande konstruktioner vid tillämpning av standarden SFS-EN 1991-1-7 (10/16),
- 39) miljöministeriets förordning om nationella val beträffande last av kranar och andra maskiner vid tillämpning av standarden SFS-EN 1991-3 (11/16),
- 40) miljöministeriets förordning om nationella val beträffande laster på silor och behållare vid tillämpning av standarden SFS-EN 1991-4 (12/16),
- 41) miljöministeriets förordning om nationella val beträffande allmänna regler för dimensionering av geotekniska konstruktioner vid tillämpning av standarden SFS-EN 1997-1 (13/16),
- 42) statsrådets förordning om bestämmande av svårighetsklassen för projekteringsuppgifter vid byggande (214/2015),
- 43) miljöministeriets förordning om bärande konstruktioner (477/2014),
- 44) miljöministeriets förordning om geokonstruktioner (465/2014),
- 45) statsrådets förordning om energiformsfaktorerna för byggnader (9/2013),
- 46) miljöministeriets förordning om förbättring av byggnaders energiprestanda vid reparations- och ändringsarbeten (4/13),
- 47) förordningen om planläggningsmätning (1284/1999),
- 48) markanvändnings- och byggförordningen (895/1999),
- 49) miljöministeriets förordning om ändring av miljöministeriets förordning om förbättring av byggnaders energiprestanda vid reparations- och ändringsarbeten (2/17)
- 50) miljöministeriets förordning om ändring av 5 § i miljöministeriets förordning om bostadsutrymmen, inkvarteringslokaler och arbetsutrymmen (127/2018),
- 51) miljöministeriets förordning om ändring av 5 och 6 § i miljöministeriets förordning om ljudmiljön i byggnader (360/2019),

364 §. Myndighetsbeslut som utfärdats tidigare. I paragrafen föreskrivs för tydlighetens skull om giltighetstiden för förvaltningsbeslut som meddelats med stöd av de lagar som upphävs eller tidigare lagar. Sådana beslut tillämpas fortfarande allmänt, eftersom bland annat beslut om godkännande av planer kan vara tiotals eller mer än hundra år gamla och fortfarande i kraft och tillämpliga.

365 §. Ärenden som är anhängiga. Ärenden som är anhängiga avgörs i enlighet med lagstiftningen vid tidpunkten för anhängiggörandet, både i fråga om förfarandet och rent materiellt. Till exempel ett bygglovsärende avgörs i enlighet med den lagstiftning som gällde vid ansökningstidpunkten.

366 §. Planer som är anhängiga. Enligt paragrafen ska en plan som har varit offentligt framlagd som förslag eller som godkänts, men som ännu inte har trätt i kraft före ikraftträdandet av denna lag, behandlas och avgöras i enlighet med de bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet, om

inte något annat föreskrivs nedan. Detta gäller både bestämmelser om förfaranden och materiella bestämmelser.

Sådana anhängiga planer som ännu inte har hunnit vara offentligt framlagda som förslag ska behandlas och avgöras i enlighet med bestämmelserna i denna lag.

367 §. Landskapsplanens rättsverkningar för annan planering och för myndigheternas verksamhet. Enligt paragrafen ska på en landskapsplan som är i kraft, godkänd eller har varit offentligt framlagd som förslag vid ikraftträdandet av denna lag i stället för 21 § i denna lag tillämpas 32 § i markanvändnings- och bygglagen under fem år från ikraftträdandet av denna lag. De landskapsplaner som avses i paragrafen ska alltså under ytterligare fem år tjäna till ledning när generalplaner och detaljplaner utarbetas och ändras samt när åtgärder annars vidtas för att reglera områdesanvändningen. Under fem år ska också myndigheterna när de planerar åtgärder som gäller områdesanvändningen och beslutar om att vidta dessa åtgärder, beakta den landskapsplan som avses i paragrafen, försöka främja genomförandet av planen och se till att åtgärderna inte försvårar genomförandet av planen.

Efter övergångsperioden på fem år ska 21 § i denna lag tillämpas också på en landskapsplan som är i kraft, godkänd eller har varit offentligt framlagd som förslag vid ikraftträdandet av denna lag. Efter övergångsperioden tjänar därmed alla landskapsplaner till ledning för kommunplanläggningen och myndighetsverksamheten endast till den del det är fråga om principerna för utveckling av landskapets regionstruktur, principerna för utveckling av transportsystemet och trafiknätet på riksnivå och landskapsnivå eller principerna för utveckling av landskapets grönstruktur.

368 §. Bygginnskränkning i landskapsplanen. Enligt paragrafen ska på en landskapsplan som har trätt i kraft före ikraftträdandet av denna lag eller som har varit offentligt framlagd eller godkänd, men som inte har trätt i kraft före ikraftträdandet av denna lag, tillämpas 33 § 1 mom. i markanvändnings- och bygglagen i stället för 22 § 1 mom. i denna lag. Enligt 22 § 1 mom. i denna lag kan det för ett område som i landskapsplanen anvisats som skydds- eller rekreationsområde som en del av grönstrukturen och för ett område som anvisats för nätverk eller områden för trafik eller teknisk service utfärdas en inskränkning av byggandet. Enligt 33 § i markanvändnings- och bygglagen gäller inskränkning av byggandet på ett område som i landskapsplanen anvisats som rekreations- eller skyddsområde, för Försvarsmaktens eller Gränsbevakningsväsendets ändamål eller för nätverk eller områden för trafik eller teknisk service. Ett område med bygginnskränkning kan utvidgas eller inskränkas genom en särskild bestämmelse i planen.

369 §. Generalplan utan rättsverkningar. I paragrafen föreskrivs för tydlighetens skull att denna lag inte ska gälla en generalplan utan rättsverkningar enligt tidigare bestämmelser. Sådana planbeslut upphävs inte, men de har inte längre några rättsverkningar som baserar sig på denna lag. Enligt 211 § i markanvändnings- och bygglagen jämställs en icke fastställd generalplan som trätt i kraft med stöd av byggnadslagen med en generalplan utan rättsverkningar.

370 §. Strukturen på och utformningen av datainnehållet i planer. Avsikten är att den föreslagna lagen ska innehålla en övergångsbestämmelse om tillämpningen av 88 § som gäller strukturen på datainnehållet i planer och 89 § som gäller utformningen av datainnehållet i planer, eftersom alla kommuner och landskapsförbund när lagen träder i kraft inte nödvändigtvis har alla färdigheter som behövs för att tillämpa de nya bestämmelserna som förpliktar till användning av en enhetlig informationsmodell och visualisering. Kommunerna och landskapsförbunden ska senast tre år efter det att lagen trätt i kraft utarbeta planerna i form av informationsmodeller och vid visualiseringen av planen beakta en enhetlig standardiserad utformning. Om kommunen eller

landskapsförbundet har förmåga att vid planläggningen ta i bruk enhetliga specifikationer som gäller informationsmodellen, är detta möjligt genast i samband med att lagen träder i kraft.

Övergångsbestämmelsen gör det möjligt för kommuner och landskapsförbund att enligt egen prövning göra eventuella ändringar och samordningar i sina informationssystem vid en ändamålsenlig tidpunkt i samband med upphandlingen av informationssystem och utvecklingen under systemens livscykel. De föreslagna ändringarna är dock inte så betydande att det behövs en övergångsperiod som är längre än tre år. En längre övergångsperiod gör det svårare att nå interoperabilitet mellan de uppgifter som produceras vid planläggningen.

371 §. Tomtindelning. I paragrafen föreslås övergångsbestämmelser om bindande tomtindelningar. I 1 och 2 mom. anges vilka regler som ska tillämpas om det i en tidigare godkänd plan eller någon annanstans i lagstiftningen hänvisas till en bindande tomtindelning. Enligt bestämmelserna ska en tomtindelning som trätt i kraft med stöd av byggnadslagen vara i kraft som en bindande tomtindelning enligt markanvändnings- och bygglagen, och därför behövs det inte någon separat hänvisning till tomtindelningar som var i kraft när byggnadslagen var i kraft. Dessa tomtindelningar som baserar sig på byggnadslagen hör till de bindande tomtindelningar som avses i denna paragraf.

Den bindande tomtindelningen ersätts enligt förslaget med ett beslut om en tomtindelningsplan, vilket innebär att hänvisningarna till en bindande tomtindelning framöver avser tomtindelningsplanen. Bindande tomtindelningar behandlas vid tillämpningen av den nya lagen som om de vore tomtindelningsplaner. De har samma rättsverkningar som tomtindelningsplaner och de kan ändras genom nya tomtindelningsplaner.

Det är inte nödvändigt att föreskriva om riktgivande tomtindelningar i övergångsbestämmelserna, eftersom de inte har rättsverkningar enligt denna lag.

I 2 mom. föreskrivs i enlighet med 81 § 2 mom. 1 punkten i den lag som upphävs om byggförbud i områden för vilka det i en tidigare godkänd plan har bestämts att en bindande tomtindelning ska utarbetas.

I 3 mom. föreskrivs det om kommunens skyldighet att utarbeta en tomtindelningsplan för områden med gamla detaljplaner, när detta behövs men det inte har utfärdats någon detaljplanebestämmelse om saken. Övergångsbestämmelsen gäller de detaljplaner som är i kraft när lagen träder i kraft och som har godkänts med stöd av markanvändnings- och bygglagen eller motsvarande tidigare lagstiftning.

I 4 mom. föreskrivs det om en mekanism genom vilken de gällande planerna gradvis uppdateras så att de motsvarar den nya lagens system när det gäller utfärdande av bestämmelser om tomtindelningen i detaljplanen.

372 §. Anläggande av ett allmänt område. I 1 mom. föreskrivs om anläggande av ett allmänt område i situationer där det inte tydligt framgår av detaljplanen vem som är den ansvariga aktören. I 105 § i den föreslagna lagen anges det att kommunen ansvarar för anläggandet av allmänna områden. Andra områden som anvisats för allmänna ändamål i detaljplanen kan även anläggas av ett annat offentligt samfund. Vem som anlägger ett område ska huvudsakligen tydligt framgå av planen eller planhandlingarna, men fastställandet av denna aktör kan också kräva en tolkning av planen. Övergångsbestämmelsen klargör situationen så att om någon annan aktör inte kan utses ens vid tolkningen av planen, är kommunen ansvarig aktör. Kommunen har möjlighet att förtydliga planens innehåll genom en ändring av planen, vilket innebär att den vid behov kan fastställa den ansvariga aktören genom en planändring.

I 2 och 3 mom. föreskrivs om de övergångsbestämmelser som behövs i fråga om det system som slopas genom denna proposition. De bestämmelser i markanvändnings- och bygglagen som gäller en enskild aktörs ansvar för anläggande av ett område är så öppna till sin natur att det inte går att dra exakta slutsatser om för hur lång tid ansvaret för att anlägga ett allmänt område kan överföras på en enskild aktör genom planbestämmelser eller andra förvaltningsbeslut. I övergångsbestämmelsen föreslås det att ett sådant ansvar ska förfalla senast inom fem år från ikraftträdandet av denna lag. I 3 mom. finns en bestämmelse för det fall att det är oklart hur planen ska tolkas.

373 §. Besluts elektroniska form och utformning. I paragrafen föreskrivs om övergångsperioden för ibruktagandet av en elektronisk form på informationsmodellen för tomtindelingsplanen och planen för ett allmänt område. Bestämmelserna ska i praktiken inte bli tillämpliga förrän närmare förordningar träder i kraft och tillämpas. Fram till dess får städerna på samma sätt som för närvarande upprätta sina handlingar skriftligen eller elektroniskt i enlighet med vad kommunen enligt kommunallagen har beslutat om beslutshandlingarnas form. På motsvarande sätt kan ägaren till utrustning för infrastruktur iaktta nuvarande praxis vid utlämnandet av uppgifter som avses i 106 § till dess en eventuell ministerieförordning om saken utfärdas.

374 §. Gatuhållningsbeslut och enskilda vägar. I 1 mom. ingår en övergångsbestämmelse som gäller gatuhållningsbeslut. Eftersom systemet ändras till denna del föreslås det att möjligheten att inleda gatuhållningen utan att kommunen har äganderätt till området ska gälla i ett år från lagens ikraftträdande. Efter detta är det inte längre möjligt att fatta gatuhållningsbeslut i fråga om ett område som inte ägs av kommunen.

I 2 mom. föreskrivs det om en övergångsperiod i anslutning till 92 § i markanvändnings- och bygglagen. Om en kommuns rätt till en enskild väg fortfarande behövs, ska kommunen sörja för de nya nödvändiga arrangemangen under övergångsperioden. I 84 § i lagen om enskilda vägar föreskrivs det om kommunens rätt att besluta om bidrag av dess medel för väghållning av enskilda vägar eller om att kommunen helt eller delvis ska åta sig anläggningen eller underhållet av en väg. Eventuella arrangemang som baserar sig på 92 § i markanvändnings- och bygglagen eller 44 § i byggnadslagen, som föregick markanvändnings- och bygglagen, upphör senast efter en övergångsperiod på 10 år. Reformen motsvarar till denna del målen för reformen av lagen om enskilda vägar, dvs. att förtydliga rättigheterna, skyldigheterna och ansvaret i fråga om enskilda vägar. De rättigheter som föreskrevs i 44 § i byggnadslagen och senare i 92 § i markanvändnings- och bygglagen har också hittills varit temporära så, att sådana ändringar som gäller generalplanen har kunnat leda till att rättigheterna upphör (se Larma m.fl. 1992, s. 243).

375 §. Översyn av dagvattentaxan. I paragrafen föreslås bestämmelser om en översyn av dagvattentaxorna så att översynen vid behov ska göras inom ett år från lagens ikraftträdande.

376 §. Markpolitiska handlingar, avtal och utvecklingskostnadsersättning. I paragrafen föreslås övergångsbestämmelser om markpolitiska handlingar. Kommunerna är enligt övergångsbestämmelsen i 1 mom. skyldiga att iaktta det förfarande för växelverkan som föreskrivs i 137 § nästa gång ett ärende som gäller utarbetande av ett program inleds. Genom övergångsbestämmelserna föreskrivs det att information om det markpolitiska programmet redan i fråga om tidigare program ska offentliggöras på internet senast inom tre månader från lagens ikraftträdande. Enligt övergångsbestämmelserna i 2 mom. ska alla kommuner dessutom första gången utarbeta ett markpolitiskt sammandrag inom ett år från lagens ikraftträdande. Bestämmelserna om bindande avtalsvillkor i markanvändningsavtal ska tillämpas så att de bestämmelser som gällde när det aktuella avtalet ingicks ska tillämpas på det avtalet. I 4 mom. föreslås en övergångsperiod på ett år för fastställande av grunderna för avgifter för markanvändningsavtal och i 5 mom. föreskrivs det om utarbetandet av en sammanställning enligt 141 § så att skyldigheten endast

gäller sådana planprojekt som inleds efter lagens ikraftträdande. I 6 mom. finns dessutom en bestämmelse enligt vilken utvecklingskostnadsersättningen jämföras med den genomförandeavgift som föreskrivs i denna lag. Således ska t.ex. vid debiteringen av utvecklingskostnadsersättningen iaktas bestämmelserna om debitering av genomförandeavgiften i denna lag. Om ett debiteringsärende emellertid redan har inletts vid lagens ikraftträdande, ska på det sätt som föreskrivs ovan i huvudsak den lagstiftning som gällde när ärendet blev inlett iaktas.

377 §. Kostnader för samhällsbyggande. I paragrafen föreslås det att värdet av de områden som överlåts i enlighet med systemet med överlåtelse av gatuområden utan ersättning ska beaktas vid bestämmandet av ägarens deltagandansvar. Dessutom föreskrivs det i paragrafen att beslut om överföring av sådant i markanvändnings- och bygglagen avsett ansvar för att anlägga allmänna områden ska beaktas vid denna prövning. I 2 mom. föreskrivs det dessutom om beaktande av vissa sådana prestationer vid bestämmande av avgifter vars grunder slopas i samband med lagreformen. De övergångsbestämmelser som föreslås i denna paragraf förlorar med tiden sin betydelse, när detaljplanerna omarbetas och användningen av tidigare uppkomna kostnader som avgiftsgrunder preskriberas i och med den nya regleringen i enlighet med de närmare bestämmelserna om genomförandeavgiften.

378 §. Beräkning av varaktigheten av begränsningar av markanvändningen i ärenden som gäller ersättning för olägenhet. I paragrafen föreskrivs det om beaktande av sådana begränsningar som gäller byggande och andra åtgärder och som grundar sig på markanvändnings- och bygglagen vid tillämpningen av paragrafen. Begränsningarna ska beaktas i begränsad utsträckning före lagens ikraftträdande, räknat bakåt från dagen för ikraftträdandet. Begränsningarna kan beaktas för en tidsperiod som infaller under en period på två år före lagens ikraftträdande när det bedöms om begränsningen gäller nuvarande användning i enlighet med 169 eller 170 §. Motsvarande tidsperiod är tio år efter lagens ikraftträdande när det bedöms om begränsningen gäller en ändring av markanvändningen, såsom byggande, med stöd av 169 §.

379 §. Bygguppmaning. I paragrafen föreslås en övergångsbestämmelse om eventuella bygguppmaningar som gäller vid lagens ikraftträdande. Bygguppmeningen i markanvändnings- och bygglagen motsvarar byggskyldigheten i den föreslagna lagen, och i 1 mom. konstateras att dessa termer motsvarar varandra. Exempelvis ska en bygguppmaning som fastställts med stöd av markanvändnings- och bygglagen verkställas och antecknas i lagfarts- och in-teckningsregistret med tillämpning av bestämmelserna om byggskyldighet i den nya lagen, om inte ärendet avgörs enligt den gamla lagen i enlighet med övergångsbestämmelsen om redan anhängiga ärenden.

God tro för förvärvaren av den fastighet som är föremål för byggskyldigheten ska i fortsättningen skyddas från den tidpunkt då uppgiften om den fastställda byggskyldigheten har antecknats i lagfarts- och in-teckningsregistret. Enligt markanvändnings- och bygglagen, som upphävs, uppstod motsvarande rättsverkan genom att uppgiften fördes in i kommunens förteckning över bygguppmaningar. Övergångsbestämmelsen i 2 mom. garanterar att den gamla bestämmelsen tillämpas i fråga om godtrosskyddet när det gäller sådana bygguppmaningar som antecknats i kommunens förteckning innan den nya lagen trätt i kraft.

För tydlighetens skull föreskrivs det i 3 mom. om när en bygguppmaning förfaller slutgiltigt och om kommunens skyldighet att underrätta den som för lagfarts- och in-teckningsregistret om att en bygguppmaning förfaller också i fråga om gamla uppmaningar.

380 §. Trädfällning på jord- och skogsbruksdominerat område i generalplanen. Enligt övergångsbestämmelsen ska det på ett område som anvisats som jord- och skogsbruksdominerat område i generalplanen fortfarande krävas tillstånd för miljöåtgärder för fällning av träd inom

området med en generalplan där så har bestämts, om planen har trätt i kraft före den 1 maj 2017. Genom övergångsbestämmelsen i markanvändnings- och bygglagen har 128 § 1 mom. 2 punkten i markanvändnings- och bygglagen bibehållits, sådan punkten lydde i lag 132/1999. Övergångsbestämmelsen enligt denna lag är i kraft högst fem år eller en kortare tid än detta till dess att kommunen har ändrat planen för området och i den beaktat behoven i fråga om användningen av skog.

381 §. Översyn av byggnadsordningen. Kommunen ska se över sin byggnadsordning så att den överensstämmer med denna lag. Orsaken till detta är t.ex. att den tillståndströskel som nämns i byggnadsordningen behöver ses över så att den överensstämmer med denna lag samt behovet att slopa det anmälningförfarande i byggnadsordningen som denna lag inte känner till. För översynen av byggnadsordningen reserveras två år. Om byggnadsordningen inte ses över under den tiden, ska bestämmelserna i denna lag tillämpas trots bestämmelserna i byggnadsordningen.

382 §. Uppfyllande av behörighetsvillkor. Den övergångsbestämmelse som gäller projekterare och arbetsledare och som finns i markanvändnings- och bygglagen ska förbli i kraft, och enligt den bestämmelsen kan personer som har godkänts enligt tidigare lagstiftning fortsätta i sina uppgifter.

383 §. Uträkning av våningsytan enligt en tidigare lag. Det föreslås att den övergångsbestämmelse som gäller beräkning av byggrätten ska förbli i kraft. I de planer som godkänts under den tid byggnadslagen och markanvändnings- och bygglagen var i kraft iaktas den lagstiftning om beräkning av byggrätten som gällde vid tidpunkten då planen godkändes. I kraft förblir också bestämmelsen om hur mycket den för byggande tillåtna våningsytan får överskridas i fråga om den yta som behövs för att bygga sådana schakt eller kanaler eller sådana tekniska utrymmen med ingång från allmänna utrymmen som krävs för skyddsrum eller installationstekniska system. Denna bestämmelse var inte förenad med en övergångsbestämmelse och därför gäller bestämmelsen fortfarande också planer som har godkänts före ikraftträdandet av bestämmelsen.

384 §. Anmälningsskyldighet och elektroniska meddelanden. I paragrafen föreslås övergångsbestämmelser om delgivning. Eventuella arrangemang som gäller informationsöverföring i maskinläsbar form (22 och 23 § i lagen om informationshantering inom den offentliga förvaltningen) mellan kommunerna, landskapen och Skatteförvaltningen ska verkställas inom ett år från lagens ikraftträdande. Skyldigheten att separat lämna information till markägarna ska tillämpas senast inom ett år från lagens ikraftträdande.

385 §. Gator och byggnadsplanevägar. Paragrafen innehåller de övergångsbestämmelser som slopandet av systemet med överlåtelse av gator utan ersättning kräver. Systemet med överlåtelse av gatuområden utan ersättning har inte bara i fråga om ersättningarnas belopp utan också i fråga om förfarandet varit ett system som avviker från huvudregeln i inlösningslagen. Expropriation enligt grundlagen har i systemet varit splittrad genom att olika rättigheter och skyldigheter har kunnat tillgodoses och fullgöras som enskilda händelser utan att förfarandet som helhet enligt lag har behövt slutföras inom en viss tid. Till följd av detta kan det i fråga om gatuområden och områden för en byggnadsplaneväg i detaljplaner, eller på tidigare sådana områden, finnas olika mellanlägen där äganderätten till området, besittningsrätten till området och rätten att få ersättning kan innehas av olika aktörer och där fastighetsregisteranteckningarna om arealerna eller områdenas ägare inte till alla delar är uppdaterade. Avskaffandet av systemet kräver därför en rimlig årlig resurssatsning och relativt komplicerade och långvariga övergångsarrangemang.

I 1 mom. föreslås bestämmelser om att rättigheterna enligt 104 § 5 mom. i markanvändnings- och bygglagen ska förbli i kraft så länge det är nödvändigt med beaktande av bestämmelsens innehåll. I 104 § 5 mom. i markanvändnings- och bygglagen föreskrivs det att om ett område

som markägaren har överlåtit till gatuområde på nytt införlivas med tomten genom en planändring, ska kommunen av markägaren inte få ta ut ersättning för den del av området som motsvarar den andel som kommunen enligt 104 § 1 mom. har fått utan ersättning, förutsatt att tomten fortfarande har samma ägare och att tomtens huvudsakliga användningsändamål inte har ändrats genom planändringen.

I 2 mom. föreskrivs det om en övergångsperiod på 5 år inom vilken kommunen ska betala de obetalda ersättningarna för de gatuområden och de områden för en byggnadsplaneväg som kommunen har tagit i sin besittning. Eftersom ägarna i praktiken har förlorat möjligheten att använda områdena och områdena vanligen redan används allmänt som gator, är det nödvändigt att föreskriva om en tidsfrist inom vilken ägaren ska betalas ersättning enligt 15 § i grundlagen för den mark som ägaren förlorat. Om kommunen betalar ersättningen inom 1 år från lagens ikraftträdande, har kommunen enligt bestämmelsen rätt att betala ersättningen som en icke full ersättning enligt den gamla lagen. En sådan övergångsbestämmelse sporrar kommunerna till att betala ersättningarna i snabbare takt. Om ersättning inte hinner betalas inom denna tid, ska full ersättning enligt inlösningslagen betalas. Motsvarande rätt att utnyttja överlåtelse utan ersättning i fråga om ersättningens belopp föreligger dock också om kommunen har inlett en inlösningsförrättning som gäller bestämmande av ersättningen inom ett år från lagens ikraftträdande.

I 3 mom. föreskrivs det om kommunens skyldighet att inleda styckning av ett allmänt område i sådana situationer där ett i besittning taget gatuområde inte har styckats i enlighet med 94 § 1 mom. i markanvändnings- och bygglagen eller där det i besittning tagna området för en byggnadsplaneväg inte har styckats i enlighet med 218 § 1 eller 3 mom. i den lagen. En sådan styckning verkställs enligt materiella regler i den tidigare lagstiftningen, om ärendet har inletts inom 1 år från ikraftträdandet av denna lag. Till ansökan om styckning ska fogas en utredning om betalning av ersättning, eftersom det i 4 mom. föreskrivs ett tilläggs villkor om att ersättningen ska vara betald före styckningen.

I 4 mom. föreskrivs det i fråga om styckningar som avses i 3 mom. att det vid samma förrättning ska säkerställas att ersättningarna för området har betalats. Om ärendet drar ut på tiden på grund av oklarheter om betalningen av ersättningar, överförs ärendet till inlösningsförrättningen för avgörande. Vid inlösningsförrättningen avgörs med iakttagande av inlösningslagen också ärenden som gäller ersättning, om ersättning inte har betalats fram till dess.

I 5 mom. föreslås övergångsbestämmelser för situationer där kommunen med stöd av 94 eller 218 § i markanvändnings- och bygglagen har förvärvat äganderätt till ett område genom styckning, men ännu inte har betalat ersättningar eller tagit området i sin besittning. Kommunen ska på eget initiativ kunna ta ett sådant gatuområde i sin besittning, även om markanvändnings- och bygglagens bestämmelser om besittningstagande av gatuområden upphävs. Eftersom kommunens besittningsrätt till ett område inte har uppkommit samtidigt som äganderätten har överförs till kommunen, är det nödvändigt att föreskriva på vilket sätt kommunen kan ta dessa områden som fortfarande innehas av andra aktörer, i allmänhet ägarna till angränsande fastigheter, i sin besittning. En förutsättning för förfarandet är en anmälan 30 dagar före besittningstagandet, medan de materiella förutsättningarna hänför sig till betalning av ersättningarna och till att området fortfarande har anvisats som gatuområde i detaljplanen.

En förutsättning för besittningstagande i de fall som avses i 5 mom. är också att ersättningarna betalas. På motsvarande sätt som i 1 mom. ska ersättningen betalas inom 5 år från lagens ikraftträdande. De ersättningar som betalats inom ett år omfattas av bestämmelsen om överlåtelse utan ersättningar, och på de ersättningar som betalas efter det tillämpas inlösningslagens princip om full ersättning. Om överenskommelse inte nås om ersättningarna, kan kommunen vid besittningstagandet gå vidare genom att inleda en inlösningsförrättning som gäller bestämmande av

ersättning. På motsvarande sätt som i 2 mom. kan, om en inlösningsförrättning har inletts inom ett år från lagens ikraftträdande, den bestämmelse om överlåtelse utan ersättning som inverkar på ersättningens belopp tillämpas till inlösningsförrättningens avslutande.

I 6 mom. finns en övergångsbestämmelse med tanke på situationer där en kommun har fått ett gatuområde i sin ägo genom fastighetsförrättning enligt 94 § i markanvändnings- och bygglagen, men området på grund av en ändring av detaljplanen inte längre är ett gatuområde och kommunen således inte längre har rätt att ta området i sin besittning. För att området inte ska förbli i ett i fastighetsbildningshänseende besvärligt mellanläge, ska kommunen se till att området återansluts till den intilliggande fastigheten. När besittningstagande inte har skett, innehas området i praktiken av ägaren till en intilliggande fastighet eller dennes arrendator eller motsvarande. Det naturligaste är att föreskriva att området ska anslutas till denna intilliggande fastighet och att den som äger fastigheten vid den tidpunkten blir ägare. På grund av ärendets natur föreskrivs det att kommunen ska svara för eventuella kostnader för lagfart och fastighetsbildning. Dessutom föreslås det att kommunen även i övrigt ska kunna besluta att överlåta ett område som den fått i sin ägo med stöd av 94 § i markanvändnings- och bygglagen tillbaka till en intilliggande fastighet, om besittningstagandet ännu inte har gjorts och kommunen vill undvika sin ersättningsskyldighet.

I 7 mom. föreslås en bestämmelse enligt vilken ett i denna paragraf föreskrivet ärende som gäller överlåtelse av gator utan ersättning alternativt kan inledas vid en inlösningsförrättning för att ärendet ska kunna slutföras. Bestämmelsen motsvarar den upphävda lagen, eftersom kommunen med stöd av markanvändnings- och bygglagen har kunnat inleda ett inlösningsförfarande också i fråga om ett gatuområde som omfattas av skyldigheten till överlåtelse utan ersättning och parterna på motsvarande sätt har haft rätt att kräva obetalda ersättningar vid inlösningsförrättningen.

I 8 mom. föreslås en bestämmelse om fastighets- och inlösningsförrättningar, enligt vilken kommunen ansvarar för förrättningskostnaderna i ärenden enligt denna paragraf.

I 9 mom. finns en bestämmelse om ett eventuellt statsunderstöd genom vilket kommunen kan täcka t.ex. lönekostnaderna för en person som den anställt för ett projekt eller köpa köptjänster som kan behövas för skötseln av de uppgifter som anges i denna och i följande paragraf. Statsunderstöd kan beviljas om riksdagen i sin budget beslutar att bevilja medel för detta ändamål. Understöd ska kunna beviljas endast för att täcka de administrativa kostnaderna, inte för att täcka själva inlösningsersättningarna.

386 §. Förteckning över ersättningar. I paragrafen föreskrivs det om förlängning av den i 102 § i markanvändnings- och byggförordningen avsedda uppgiften att föra en förteckning så länge det är nödvändigt på grund av ärendets natur. Dessutom ska i förteckningen antecknas de ersättningar som betalats med stöd av övergångsbestämmelsen och besittningstaganden. Skyldigheten att föra förteckning grundar sig direkt på förordningen, och därför finns det i lagens övergångsbestämmelse en exceptionell övergångsbestämmelse som gäller en hänvisning till förordningen.

7.2 Lagen om ändring av 3 och 5 § i lagen om energicertifikat för byggnader

3 §. Byggnader som omfattas av skyldigheten att skaffa energicertifikat och att använda det. I paragrafens 2 mom. hänvisas det i nuläget till byggnader som avses i 117 g § 2 mom. 1 och 3–7 punkten i markanvändnings- och bygglagen. Det föreslås att hänvisningen ändras så att den

gäller byggnader som avses i 203 § 2 mom. 1 och 3–7 punkten i plan- och bygglagen. Hänvisningen ändras så att den motsvarar den nya plan- och bygglagen, varvid momentet till sitt innehåll motsvarar den gällande lagen.

5 §. Energicertifikat för nybyggnader. Det föreslås att 2 mom. ändras så att hänvisningen till bygglov enligt markanvändnings- och bygglagen ersätts med en hänvisning till bygglov enligt den nya plan- och bygglagen samt så att hänvisningen till paragrafen om slutsyn ersätts med en hänvisning till motsvarande paragraf i den nya lagen. På finska ändras rakennuslupa till *rakentamislupa*, men på svenska används *bygglov* både i den gamla och den nya lagen.

7.3 Lagen om ändring av räddningslagen

19 §. Utredning om utrymningssäkerheten. Hänvisningen i 1 mom. till bygglov enligt markanvändnings- och bygglagen ändras till en hänvisning till bygglov enligt den nya plan- och bygglagen. På finska ändras *rakennuslupa* till *rakentamislupa*, men på svenska används *bygglov* både i den gamla och den nya lagen. Momentet motsvarar till sitt innehåll den gällande lagen.

71 §. Skyldigheten att inrätta skyddsrum i samband med nybyggen. I 1 mom. ersätts hänvisningen till markanvändnings- och bygglagen och hänvisningen till dess 176 § med hänvisningar till den nya plan- och bygglagen och till motsvarande paragraf i den nya lagen.

Paragrafens 3 mom. ändras så att hänvisningen till ansökan om bygglov enligt markanvändnings- och bygglagen ersätts med en hänvisning till ansökan om bygglov enligt den nya plan- och bygglagen. På finska ändras *rakennuslupahakemus* till *rakentamislupahakemus*, men på svenska används ansökan om *bygglov* både i den gamla och den nya lagen.

Hänvisningarna i 4 mom. till den myndighet som beviljar bygglov ersätts med hänvisningar till den myndighet som beviljar bygglov i enlighet med den nya lagen. På finska ändras *rakennuslupa* till *rakentamislupa*, men på svenska används *bygglov* både i den gamla och den nya lagen.

72 §. Skyldigheten att iståndsätta skyddsrum i samband med ändringar eller reparationer. I paragrafen ersätts hänvisningen till markanvändnings- och bygglagen och hänvisningen till dess 125 § med hänvisningar till den nya lagen och till motsvarande paragraf i den nya lagen.

73 §. Undantag från skyldigheten att inrätta skyddsrum. Paragrafen ändras så att hänvisningen till bygglov enligt markanvändnings- och bygglagen ersätts med en hänvisning till bygglov enligt den nya lagen. På finska ändras *rakennuslupa* till *rakentamislupa*, men på svenska används *bygglov* både i den gamla och den nya lagen.

75 §. Beviljande av lättnader. Paragrafens 1–3 mom. motsvarar till sitt innehåll den gällande lagen, men hänvisningarna till den myndighet som beviljar bygglov ersätts med hänvisningar till den myndighet som beviljar bygglov i enlighet med den nya lagen. På finska ändras *rakennuslupa* till *rakentamislupa*, men på svenska används *bygglov* både i den gamla och den nya lagen.

82 §. Särskilda säkerhetskrav. I paragrafen ersätts hänvisningen till markanvändnings- och bygglagen och hänvisningen till dess 124 § med hänvisningar till den nya lagen och till motsvarande paragraf i den nya lagen. Dessutom ersätts hänvisningen till bygglov eller åtgärdstillstånd enligt markanvändnings- och bygglagen med en hänvisning till bygglov enligt den nya lagen.

89 §. Rätt att få uppgifter för räddningsverksamhet och tillsynsuppgifter. I paragrafens 2 mom. 8 punkt ersätts hänvisningarna till bygglov och åtgärdstillstånd enligt markanvändnings- och

bygglagen med en hänvisning till bygglov enligt den nya lagen, och hänvisningen till 131 § ersätts med en hänvisning till motsvarande paragraf i den nya lagen.

104 §. Ändringssökande. I 4 mom. ersätts hänvisningen till markanvändnings- och bygglagen med en hänvisning till den nya lagen och hänvisningen till den myndighet som beviljar bygglov ersätts med en hänvisning till den myndighet som beviljar bygglov i enlighet med den nya lagen. På finska ändras *rakennuslupa* till *rakentamislupa*, men på svenska används *bygglov* både i den gamla och den nya lagen.

105 §. Vite och hot om tvångutförande. Det föreslås att paragrafens 1 mom. 9 punkt förtydligas i fråga om myndigheternas behörighet. Eftersom räddningsmyndigheten inte övervakar fullgörandet av skyldigheten att inrätta skyddsrum föreslås det att beslut om påföljderna vid åsidosättande av skyldigheten enligt 71 § att inrätta skyddsrum ska fattas av den myndighet som beviljar bygglov, det vill säga av kommunens byggnadstillsynsmyndighet.

108 §. Installation av räddningsväsendets anordningar. I paragrafen ersätts hänvisningen till markanvändnings- och bygglagen och hänvisningen till dess 161–163 § med hänvisningar till den nya lagen och till motsvarande paragrafer i den.

7.4 Lagen om ändring av 7 kap. 7 § i lagen om bostadsköp

7 kap. Särskilda stadganden

7 §. Intyg över insolvenssäkerhet. Paragrafen motsvarar till sitt innehåll den gällande lagen, men hänvisningen till markanvändnings- och bygglagen och hänvisningen till dess 153 b § ersätts med hänvisningar till den nya plan- och bygglagen och till motsvarande paragraf i den.

7.5 Lagen om ändring av 233 § i lagen om tjänster inom elektronisk kommunikation

233 §. Beslut om placering på områden eller i byggnader som ägs eller innehas av någon annan. Paragrafens 3 mom. motsvarar till sitt innehåll den gällande lagen, men hänvisningen till markanvändnings- och bygglagen och hänvisningen till dess 144 § ersätts med hänvisningar till den nya plan- och bygglagen och till motsvarande paragraf i den.

7.6 Lagen om ändring av 77 § i avfallslagen

77 §. Övriga bestämmelser om nedskräpning. Paragrafens hänvisning till markanvändnings- och bygglagen ersätts med en hänvisning till den nya plan- och bygglagen. Samtidigt korrigeras hänvisningen till den upphävda lagen om flyttning av fordon (828/2008). Lagen om flyttning av fordon har upphävts genom lagen om flyttning av fordon (1508/2019), som trädde i kraft den 1 januari 2020. Paragrafen motsvarar till sitt innehåll i övrigt den gällande lagen.

7.7 Lagen om ändring av lagen om utrustande av byggnader med laddningspunkter för elfordon och beredskap för sådana laddningspunkter samt system för automation och styrning

4 §. Förhållande till annan lagstiftning. Det föreslås att paragrafens 1 mom. ändras så att hänvisningen till åtgärdstillstånd och bygglov enligt markanvändnings- och bygglagen ersätts med en hänvisning till bygglov enligt den nya plan- och bygglagen. På finska ändras *rakennuslupa* till *rakentamislupa*, men på svenska används *bygglov* både i den gamla och den nya lagen.

Bestämmelser om tillsyn över bygglov utfärdat av kommunens byggnadstillsynsmyndighet finns i plan- och bygglagen (/20).

5 §. Utrustande av nya byggnader med laddningspunkter för elfordon eller beredskap för sådana laddningspunkter. Det föreslås att paragrafens 1 mom. ändras så att hänvisningen till bygglov enligt markanvändnings- och bygglagen ersätts med en hänvisning till bygglov enligt den nya plan- och bygglagen. På finska ändras *rakennuslupa* till *rakentamislupa*, men på svenska används *bygglov* både i den gamla och den nya lagen.

6 §. Utrustande av byggnader som genomgår större renoveringar med laddningspunkter för elfordon eller beredskap för sådana laddningspunkter. Det föreslås att paragrafens 1 mom. ändras så att hänvisningen till bygglov enligt markanvändnings- och bygglagen ersätts med en hänvisning till bygglov enligt den nya lagen. På finska ändras *rakennuslupa* till *rakentamislupa*, men på svenska används *bygglov* både i den gamla och den nya lagen.

8 §. Utrustande av parkeringshus med beredskap för laddningspunkter för elfordon. Det föreslås att paragrafens 1 mom. ändras så att hänvisningen till bygglov enligt markanvändnings- och bygglagen ersätts med en hänvisning till bygglov enligt den nya lagen. På finska ändras *rakennuslupa* till *rakentamislupa*, men på svenska används *bygglov* både i den gamla och den nya lagen.

Det föreslås att paragrafens 2 mom. ändras så att hänvisningen till bygglov enligt markanvändnings- och bygglagen ersätts med en hänvisning till bygglov enligt den nya lagen.

11 §. Utrustande av nya byggnader med system för fastighetsautomation och fastighetsstyrning. Det föreslås att paragrafens 1 mom. ändras så att hänvisningen till bygglov enligt markanvändnings- och bygglagen ersätts med en hänvisning till bygglov enligt den nya lagen. På finska ändras *rakennuslupa* till *rakentamislupa*, men på svenska används *bygglov* både i den gamla och den nya lagen.

12 §. Utrustande av byggnader som är föremål för renoverings- och ändringsarbeten med system för fastighetsautomation och fastighetsstyrning. Hänvisningen till bygglov eller åtgärds-tillstånd enligt markanvändnings- och bygglagen ersätts med en hänvisning till bygglov enligt den nya lagen. På finska ändras *rakennuslupa* till *rakentamislupa*, men på svenska används *bygglov* både i den gamla och den nya lagen.

17 §. Tillsynsmyndighet. I paragrafens 2 mom. ersätts hänvisningen till markanvändnings- och bygglagen med en hänvisning till den nya plan- och bygglagen. Dessutom ersätts hänvisningen till 182 och 183 § i markanvändnings- och bygglagen med en hänvisning till motsvarande paragrafer i den nya lagen.

21 §. Avgifter. I paragrafens 2 mom. ersätts hänvisningen till 145 § i markanvändnings- och bygglagen med en hänvisning till motsvarande paragrafer i den nya lagen.

7.8 Lagen om ändring av lagen om tillståndsförfaranden och vissa andra administrativa förfaranden i samband med produktionsanläggningar för förnybar energi

2 §. Lagens tillämpningsområde och förhållande till annan lagstiftning. Paragrafen 1 mom. motsvarar till sitt innehåll den gällande lagen, men hänvisningen till markanvändnings- och bygglagen ersätts med en hänvisning till den nya plan- och bygglagen.

5 §. *Tillståndsförfaranden och andra administrativa förfaranden som omfattas av kontaktpunktsmyndighetens rådgivningsskyldighet.* Det föreslås att hänvisningarna i 1 mom. 10 punkten till planläggningsförfaranden enligt markanvändnings- och bygglagen, bygglovsförfaranden enligt 125 § i den lagen, förfaranden för rivningslov och förfaranden för rivningsanmälan enligt 127 § i den lagen, förfaranden för avgörande av planeringsbehov enligt 137 § i den lagen, förfaranden för placering av samhällstekniska anordningar enligt 161 § i den lagen och förfaranden för undantagsbeslut enligt 174 § i den lagen ersätts med hänvisningar till motsvarande paragrafer i plan- och bygglagen. Dessutom ersätts hänvisningarna till bygglov och åtgärdstillstånd enligt markanvändnings- och bygglagen med en hänvisning till bygglov enligt den nya plan- och bygglagen. På finska ändras *rakennuslupa* till *rakentamislupa*, men på svenska används *bygglov* både i den gamla och den nya lagen.

6 §. *Tillståndsförfaranden och andra administrativa förfaranden som omfattas av elektronisk kommunikation och rådgivning.* I paragrafens 1 mom. 10 punkt ersätts hänvisningarna till bygglov och åtgärdstillstånd enligt markanvändnings- och bygglagen med en hänvisning till bygglov enligt den nya plan- och bygglagen, och hänvisningarna till förfaranden för rivningslov och förfaranden för rivningsanmälan enligt 127 § i markanvändnings- och bygglagen, förfaranden för avgörande av planeringsbehov enligt 137 § i den lagen och förfaranden för undantagsbeslut enligt 174 § i den lagen ersätts med hänvisningar till motsvarande paragrafer i den nya lagen.

9 §. *Tillståndsförfaranden och andra administrativa godkännandeförfaranden som omfattas av en tidsfrist.* I paragrafens 1 mom. 8 punkt ersätts hänvisningarna till bygglov och åtgärdstillstånd enligt markanvändnings- och bygglagen med en hänvisning till bygglov enligt den nya lagen, och hänvisningarna till förfaranden för rivningslov enligt 127 § i markanvändnings- och bygglagen, förfaranden för avgörande av planeringsbehov enligt 137 § i den lagen och förfaranden för undantagsbeslut enligt 174 § i den lagen ersätts med hänvisningar till motsvarande paragrafer i den nya plan- och bygglagen.

7.9 Lagen om ändring av lagen om skyddande av byggnadsarvet

2 §. *Tillämpningsområde.* I paragrafen bevaras principen om att lagen om skyddande av byggnadsarvet är en allmän lag som ska tillämpas på skyddandet av byggnadsarvet, om inte någon annan lag med stöd av särskilda bestämmelser ska tillämpas på det.

Enligt 2 mom. finns bestämmelser om skydd av byggnadsarvet på detaljplaneområden i plan- och bygglagen (xx/xxxx). Detta innebär således att lagen om skyddande av byggnadsarvet i regel inte kan tillämpas på skyddande av byggnadsarvet på ett område där kommunen har beslutat styra byggandet och annan markanvändning med en detaljplan. Bestämmelsen motsvarar bestämmelsen i den gällande lagen och i den görs endast en teknisk korrigering som gäller den lag som hänvisas till.

I 3 mom. föreskrivs det om de grunder med stöd av vilka avvikelser från den tillämpningsbe- gränsning som anges i 2 mom. får göras. Lagen om skyddande av byggnadsarvet kan för det första tillämpas på skyddande av byggnadsarvet på ett detaljplaneområde, om objektet är av nationell betydelse. Objektets nationella betydelse hindrar dock inte att plan- och bygglagen tillämpas på skyddandet av objektet, om detta anses vara en ändamålsenlig lösning. Bestämmelser om bedömning av en byggnads betydelse finns i 8 §. Lagen om skyddande av byggnadsarvet kan för det andra tillämpas när objektet inte är lämpat att skyddas med stöd av plan- och bygglagen och med stöd av bestämmelser eller föreskrifter som har utfärdats med stöd av den. Bestämmelsen ska tillämpas t.ex. när det objekt som ska skyddas omfattar sådana delar på vilka plan- och bygglagen inte kan tillämpas eller som inte kan skyddas tillräckligt detaljerat med

hjälp av de metoder som den lagen erbjuder. Oftast är det då fråga om interiörer och fast inredning. Lagen om skyddande av byggnadsarvet kan för det tredje tillämpas när det finns särskilda skäl till det för att en plan som avses i 2 mom. är föråldrad eller har blivit fördröjd. En sådan situation kan uppstå om skyddandet av ett objekt som har sådan betydelse som avses i 8 § inte har undersökts och avgjorts med stöd av en gällande plan och planläggningen trots detta inte inleds.

Bestämmelsen motsvarar i huvudsak den gällande lagen. I fråga om 2 och 3 punkten preciseras bestämmelserna dock så att grunderna för undantag tydligare framgår av själva bestämmelsen. Bestämmelserna möjliggör fortfarande att samma objekt i vissa fall omfattas av föreskrifter eller bestämmelser som utfärdats med stöd av både detaljplanen och lagen om skyddande av byggnadsarvet eller författningar som föregår den och som kan stå i konflikt med varandra. I dessa situationer tillämpas enligt den allmänna huvudregeln de skyddsbestämmelser som grundar sig på undantagsbestämmelser i stället för bestämmelserna i detaljplanen.

13 §. Ersättning. I paragrafen föreskrivs det om rätten för byggnadens ägare och vissa andra rättsinnehavare att av staten få ersättning för olägenhet och skada som beror på skyddsbeslut eller förbud mot äventyrande av byggnadsarvet. Det föreslås att paragrafens struktur ändras så att 1 mom. gäller ersättning som föranleds av skyddsbeslut och 2 mom. gäller ersättning som föranleds av förbud mot äventyrande av byggnadsarvet. Bestämmelser om preciseringar och avgränsningar av de instanser som är berättigade till ersättning föreslås i 3 och 4 mom. Med byggnad avses i paragrafen på det sätt som föreskrivs i 3 § 3 mom. ett skyddsobjekt som även kan vara något annat än en enskild byggnad. Med olägenhet och skada avses ekonomiska förluster som enligt 15 § 3 mom. ska bedömas enligt inlösningslagen. Enligt 44 § i inlösningslagen ska egendom uppskattas sådan den är vid tidpunkten för meddelandet av inlösningsbeslutet. I ärenden som gäller byggnadsskydd motsvaras inlösningsbeslutet i praktiken av skyddsbeslut. De föreskrifter som ingår i olika beslut kan likna varandra, men deras faktiska verkningar beror på de särdrag som ska skyddas i varje byggnad. Bedömningen av ersättningskyldigheten är således i huvudsak individuell och kan endast i tillämpliga delar grunda sig på tidigare rättspraxis.

Enligt det föreslagna 1 mom. ska byggnadens ägare ha rätt till full ersättning av staten, om byggnaden till följd av skyddsbeslutet inte kan användas på ett sådant sätt som medför skäligen nytta. En olägenhet eller skada som bygger på denna grund kan vara t.ex. förlust av inkomst av affärsverksamhet.

Ett skyddsbesluts konsekvenser kan variera i betydande grad beroende på byggnadens användningsändamål och de särdrag som ska skyddas. Skyddsföreskrifterna ska enligt 10 § 1 mom. om möjligt utarbetas i samförstånd med byggnadens ägare och innehavare. Användningen av en byggnad kan fortsätta t.ex. för boende eller affärsverksamhet eller så har man vid beredningen av skyddsbeslutet kunnat beakta de omedelbara behov som krävs för att hålla byggnaden i bruk, varvid ersättningsskyldighet inte uppstår. Rätt till ersättning uppkommer om det för att bevara den kulturhistoriska betydelsen har varit nödvändigt att meddela föreskrifter som gör att byggnaden eller en del av den inte kan användas på ett sådant sätt. Till exempel kan det bestämmas att en sådan del av en byggnad som är sällsynt till sina särdrag och vars användningsmöjligheter är mycket begränsade ska hållas oförändrad under förhållanden där dess ursprungliga användning inte längre medför någon skäligen nytta. Högsta domstolen undersökte i sitt årsboksavgörande HD:1993:16 ägarens rätt till ersättning med anledning av skyddandet av folkets hus. Skyddsföreskrifterna för teaterutrymmet på andra våningen hindrade inte fortsatt användning som teaterutrymme, men på grund av den väsentligt minskade efterfrågan på ett sådant utrymme gav denna användning inte någon skäligen ekonomisk nytta eller någon annan nytta och ägaren hade således rätt till ersättning.

Fastställandet av en byggnads användningsändamål omfattas i huvudsak av tillämpningsområdet för plan- och bygglagen och det kan inte fastställas i ett skyddsbeslut som grundar sig på denna lag. Eftersom en byggnad t.ex. på grund av sin ålder kan ha byggts utan en plan enligt plan- och bygglagen eller ett motsvarande myndighetsförfarande som fastställer användningsändamålet, eller dess användningsändamål har kunnat ändras på ett godkänt sätt efter byggandet, ska i praktiken också byggnadens ursprungliga användning eller annan användning som rådde när skyddsbeslutet meddelades bli beaktad. Om ersättningsyrkandet gäller möjligheten att använda byggnaden för något annat ändamål än det ursprungliga eller det nuvarande användningsändamålet, kan med beaktande av 44 § i inlösningslagen främst sådana ändringar som var anhängiga när skyddsbeslutet meddelades, som är motiverade med hänsyn till omständigheterna och nödvändiga för att byggnaden ska förbli i bruk vara av betydelse. Om omständigheterna senare förändras har ägaren och innehavaren möjlighet att ansöka om ett i 10 a § avsett tillstånd att avvika från skyddsbeslutet. Dessutom kan ett beslut som meddelas med anledning av en i 9 § 2 mom. avsedd ansökan om ändring eller upphävande av ett skyddsbeslut utgöra en ny grund för den ersättning som avses i denna paragraf.

En annan ersättningsgrund är sådan olägenhet eller skada som är mer än ringa och som föranleds av de åtgärder för vård av byggnaden som förutsätts i skyddsbeslutet. Ersättning kan på denna grund yrkas också när rätt till ersättning inte föreligger på den grund som konstateras i momentets första mening. Rätt till ersättning kan uppkomma om skyddsbeslutet t.ex. förpliktar till restaurering av vissa särdrag hos byggnaden eller i detalj begränsar vården av dem och detta medför en mer än obetydlig ekonomisk förlust som underhållet av byggnaden annars inte skulle medföra. Till exempel kan upprätthållandet av en sådan skyddad fast inredning som inte har samband med byggnadens funktionalitet orsaka sådan olägenhet eller skada som avses i paragrafen.

På samma sätt som i den gällande lagen ska kostnader som föranleds av underhållsskyldighet enligt plan- och bygglagen eller som annars föranleds av sedvanligt underhåll av byggnaden inte anses som sådana olägenheter och skador som berättigar till ersättning. Med undantag för skyddsbestämmelser som utfärdats med stöd av 40 § 3 mom. i plan- och bygglagen utgör sådana förpliktelser eller begränsningar som grundar sig på någon annan lag inte ersättningsgrund. Underhåll enligt plan- och bygglagen kan vara tillståndspliktigt eller inte tillståndspliktigt. Det föreslås att ordalydelsen i bestämmelsen förenhetligas så att den motsvarar 304 § i plan- och bygglagen, där det om underhållsskyldighet föreskrivs att byggnadens ägare bl.a. ska hålla byggnaden och dess omgivning i sådant skick att den hela tiden uppfyller kraven på sundhet, säkerhet och användbarhet och inte medför miljöolägenheter eller förfular omgivningen. Den som äger en byggnad som enligt en plan eller med stöd av lag är skyddad ska vid användningen och underhållet dessutom beakta de krav som följer av byggnadsskyddet, utan att underhållet i anslutning till byggnadens säkerhet eller sundhet försämrats. Även om underhållsskyldigheten inte har iakttagits och reparationen av byggnaden därför medför större kostnader än normalt, betraktas dessa kostnader som sådana kostnader som avses i paragrafen och som föranleds av underhållsskyldigheten enligt plan- och bygglagen.

Om de åtgärder som förutsätts i skyddsbeslutet och de kostnader dessa medför inte klart kan anges separat, kan man vid bedömningen av ersättningsskyldigheten och dess belopp bli tvungen att jämföra de kostnader som föranleds av underhåll enligt plan- och bygglagen eller som annars föranleds av sedvanligt underhåll med kostnaderna för sådana åtgärder som förutsätts i skyddsbeslutet. Då ska plan- och bygglagens bestämmelser om renovering av byggnader beaktas. Enligt 196 § i plan- och bygglagen får bl.a. byggnadens egenskaper och särdrag inte utan vägande skäl försämrats vid reparationer och ändringar. Som vägande skäl betraktas t.ex. inte att man eftersträvar en besparing i fråga om de sedvanliga reparationskostnaderna. Vid reparation och ändring av en byggnad kan byggnaden repareras enligt det ursprungliga byggsättet,

om den konstruktion som reparationen gäller har varit tekniskt funktionsduglig. Således kan man som utgångspunkt för kostnader för underhållsskyldigheten enligt plan- och bygglagen eller kostnader som annars orsakas av normalt underhåll av en byggnad utgå från det ursprungliga byggsättet, om det inte t.ex. på grund av en skada på konstruktionen är nödvändigt att utgå från ett annat byggsätt. Vid kostnadsberäkningen ska man också beakta bl.a. byggsättets och materialets livscykel.

I undantagsfall har det kunnat anses att kostnader som normalt omfattas av underhållsskyldigheten ska ersättas. Högsta domstolens årsboksbeslut HD:2003:85 gällde ersättningsskyldighet till följd av ett beslut om skyddande av ett gruvtorn och silobyggnader som fattats efter det att gruvdriften upphörde. Rätt till ersättning ansågs ha uppkommit även om skyddsbeslutet inte innehöll något förordnande om renovering eller restaurering, eftersom det inte längre fanns någon annan grund för underhållsarbeten än skyddandet. Från ersättningen drog man av de insparade rivningskostnaderna.

Enligt det föreslagna 2 mom. ska ersättningsskyldigheten gälla sådana situationer där det i fråga om byggnaden har meddelats ett förbud mot äventyrande av byggnadsarvet, men förbudet har förfallit utan att det har fattats beslut om att byggnaden ska skyddas. Rätt till ersättning uppkommer på motsvarande grunder som ersättning på grund av skyddsbeslut. Också när kostnader som föranleds av underhållsskyldighet enligt plan- och bygglagen eller som annars föranleds av sedvanligt underhåll inte ersätts är det fråga om ersättning som bestäms med stöd av ett förbud mot äventyrande av byggnadsarvet, eftersom förbudet mot äventyrande av byggnadsarvet eller inledandet av ett skyddsärende inte heller annars befriar ägaren från underhållsskyldigheten. Till skillnad från de olägenheter och skador som följer av ett skyddsbeslut har de olägenheter och skador som orsakas av ett förbud mot äventyrande av byggnadsarvet i regel redan orsakats vid bedömningstidpunkten. Högsta domstolen har behandlat ett ersättningsyrkande på grund av ett interimistiskt åtgärdsförbud i sitt årsboksavgörande HD:2004:26. Det var fråga om ett interimistiskt förbud att vidta åtgärder som skulle äventyra det kulturhistoriska värdet av en fast inredning i en apoteksaffärslokal och om huruvida avbrottet i hyresinkomsten från lägenheten berodde på förbudet.

I det föreslagna 3 mom. föreskrivs det att rätten till ersättning också gäller en innehavare som är jämförbar med byggnadens ägare samt en innehavare av arrende- eller nyttjanderätt eller någon annan motsvarande särskild rättighet som hänför sig till byggnaden. Till bestämmelsen fogas ett omnämnande av att en sådan särskild rättighet ska ha uppkommit innan skyddsbeslutet eller beslutet om förbud mot äventyrande av byggnadsarvet meddelas. En särskild rättighet som bildas efter det att ett sådant beslut meddelades kan anpassas till beslutet och vid behov kan man också innan rättigheten bildas söka tillstånd att avvika från skyddsbeslutet enligt 10 a §.

Enligt den gällande lagen ersätts inte skador eller olägenheter som orsakats en kommun, staten eller ett statligt affärsverk. Till denna del föreslås det att regleringen förenhetligas med bestämmelserna om byggnader som skyddas med en detaljplan enligt plan- och bygglagen så att statens ersättningsskyldighet inte ska gälla byggnader som ägs av offentliga samfund. För att ändringen inte ska leda till att sådana byggnader som ägs av församlingar och för vilkas skydd kyrklig lagstiftning inte tillämpas faller utanför ersättningsskyldigheten, gäller bestämmelsen andra offentliga samfund än församlingar. Bestämmelsen tas in i det 4 mom. som fogas till paragrafen.

15 §. Bestämmande av ersättningen. Till 1 mom. överförs den gällande bestämmelsen i 13 § 1 mom. om att miljöministeriet företräder staten i ersättningsärenden. Till momentet fogas för tydlighetens skull en bestämmelse om att ägaren eller en rättsinnehavare som avses i 13 § 3

mom. således kan rikta ersättningsyrkandet till miljöministeriet. Avsaknaden av sistnämnda bestämmelse har i praktiken lett till oklarheter om hur ersättningsyrkanden ska framställas till staten innan den i 2 mom. avsedda ansökan om förrättning görs hos Lantmäteriverket.

7.10 Lagen om ändring av fastighetsbildningslagen

23 a §. I den gällande paragrafen föreskrivs det om förutsättningarna för styckning av ett allmänt område. Styckning kan förrättas, om det område som styckningen gäller är i kommunens ägo. Dessutom ska de fastigheter av vilka det allmänna området bildas vara fria från inteckningar.

Eftersom bestämmelserna i den gällande 107 § i markanvändnings- och bygglagen föreslås bli överförda till fastighetsbildningslagen som reglering om fastighetsbildning och det samtidigt föreslås att äganderättsfrågorna i anslutning till genomförandet av detaljplanen ska behandlas i ett förrättningsförfarande enligt inlösningslagen, föreslås det att paragrafen ses över.

Kommunens äganderätt till ett allmänt område som ska styckas kan grunda sig på lagfart som beviljats kommunen med stöd av ett förvärv eller så har äganderätten till området kunnat tillfalla kommunen direkt med stöd av 93, 94 eller 218 § i den gällande markanvändnings- och bygglagen.

Med stöd av 93 § i markanvändnings- och bygglagen har kommunen *ex lege* förvärvat äganderätt till ett vägområde för en landsväg som ägs av väghållaren och som ingår i ett detaljplaneområde och med stöd av 94 § i den lagen förvärvat äganderätt till gatuområden enligt den första detaljplanen genom en fastighetsförrättning enligt fastighetsbildningslagen. Övergångsbestämmelsen i 218 § i markanvändnings- och bygglagen gäller överföring av äganderätten till kommunen vid ikraftträdandet av den lagen i fråga om ett sådant område för en byggnadsplaneväg som kommunen med stöd av byggnadslagen har tagit i besittning.

Enligt det föreslagna 1 mom. är en förutsättning för styckning av ett allmänt område att kommunen har lagfart på det område som styckas eller att området har kommit i kommunens ägo med stöd av 163 eller [] § i plan- och bygglagen eller genom en inlösningsförrättning med stöd av 164 § i den lagen samt att de fastigheter av vilka det allmänna området bildas är fria från inteckningar eller att området befrias från dem med stöd av 28 § eller 29 § 3 mom. Momentet motsvarar den gällande 23 a § ändrad genom hänvisningar till de bestämmelser i plan- och bygglagen som motsvarar 93 och 218 § i den gällande markanvändnings- och bygglagen. Som en ny hänvisning innehåller bestämmelsen en hänvisning till den bestämmelse i plan- och bygglagen med stöd av vilken kommunen genom inlösen får förvärva äganderätt till ett område som i detaljplanen anvisats som allmänt område. Enligt 11 kap. 4 § i jordabalken inskrivs äganderätten till inlösningsenheter inte genom lagfart. Enligt inlösningslagens 49 a § 2 mom., som gäller bildande av inlösningsenheter, kan av ett inlöst område på inlösarens begäran bildas en annan fastighet än en inlösningsenhet, om inlösningsenheten sker med stöd av markanvändnings- och bygglagen (plan- och bygglagen).

I fastighetsbildningslagen baserar sig behandlingen av inteckningar i samband med fastighetsförrättningar där nya fastigheter bildas på den s.k. principen om utvidgning av inteckningar i syfte att trygga eventuella panthavares rättsliga ställning. Enligt huvudregeln gäller en inteckning som hänför sig till en stömlägenhet också fastigheter som bildats genom styckning av stömlägenheten. *En avstyckad lägenhet kan dock under de förutsättningar som anges i lag och i de situationer som anges i lag vid en förrättning befrias från de inteckningar som fastställts i stömlägenheten genom ett beslut som meddelas med stöd av 28 § eller om det område som bildas till allmänt område omfattar ett samfällt område, befrias det allmänna området för det samfällda områdets del från ansvar för inteckningar som belastar de fastigheter som är delägare*

i det samfällda området *ex lege* med stöd av 29 § 3 mom. Eftersom den gällande bestämmelsen i markanvändnings- och bygglagens 107 § som gäller förfall *ex lege* av inteckningar som hänförs till ett gatuområde som bildas till ett allmänt område i den första detaljplanen utgör en undantagsbestämmelse i förhållande till fastighetsbildningslagens princip om utvidgning av inteckningar, föreslås det att det till paragrafen som nytt 2 mom. tas in en bestämmelse som motsvarar bestämmelsen i 107 § i markanvändnings- och bygglagen om att gatuområden direkt med stöd av lag ska befrias från inteckningar som belastar dem. Då behöver inga särskilda i 28 § i fastighetsbildningslagen avsedda fastighetsspecifika beslut om befriande från inteckningar fattas när gatuområden bildas till allmänna områden.

I 2 mom. föreskrivs det att om det område som ska styckas till ett allmänt område består av ett område som i detaljplanen anvisats som gatuområde, befrias området från ansvar för de inteckningar som fastställts för moderfastigheter och fastigheter som är belägna på området när gatuområdet bildas till allmänt område.

I den föreslagna nya regleringen i plan- och bygglagen får kommunen inte längre äganderätt till områden som i den första detaljplanen anvisats som gatuområde genom fastighetsförrättning enligt fastighetsbildningslagen på samma sätt som i den gällande lagstiftningen. I den nya regleringen slopas också skyldigheten för markägare att gratis överlåta ett område som i en detaljplan anvisats som gatuområde. Kommunen ska i fortsättningen förvärva äganderätt till områden som i detaljplanen anvisats som gatuområden genom frivilliga överlåtelser eller inlösningsförrättningar oberoende av om det är fråga om ett gatuområde enligt den första detaljplanen för området eller ett gatuområde enligt en nyare detaljplan som utarbetats för området efter detta.

Fastställande av inteckning och dödande av inteckning kan sökas endast av ägaren till fastigheten i fråga. När en kommun i egenskap av offentligt samfund blir ägare till ett område som i detaljplanen anvisats som gatuområde, antingen genom frivilliga överlåtelser eller genom inlösen, och en fastighet eller en del av en fastighet som är belägen på ett gatuområde som bildas till allmänt område i praktiken på grund av detaljplanen förlorar sitt värde som inteckningsobjekt som baserar sig på dess ursprungliga användningsändamål, är ett förfarande där det område som i detaljplanen anvisats som gatuområde befrias från inteckningar som gäller området och de inteckningar som gäller fastigheter i området förfaller direkt med stöd av lag ändamålsenligt ur administrativt perspektiv.

27 a §. I 107 § i den gällande markanvändnings- och bygglagen finns en bestämmelse om att panträtt, arrenderätt, sytning, skogsavverkningsrätt och rätt till marktäkt eller andra jämförbara rättigheter som hänförs till ett område som i den första detaljplanen anvisas som gatuområde upphör när området bildas till allmänt område. Eftersom utnyttjandet av ovan nämnda rättigheter i praktiken hindras till den del rätten gäller ett område som i detaljplanen anvisats som gatuområde och den panträtt som gäller området också till denna del blir utan betydelse för innehavaren av panträtt, föreslås det att det till fastighetsbildningslagen fogas en bestämmelse som motsvarar 107 § i markanvändnings- och bygglagen.

Ett område som i detaljplanen anvisats som gatuområde kan också omfatta servitutsvägar som är i användning och som kan belastas av överlappande servitutsrättigheter som uppkommit vid olika förrättningar. För att göra den förrättning vid vilken det allmänna området bildas smidigare är det ändamålsenligt att föreskriva att även dessa rättigheter upphör direkt med stöd av lag.

I det föreslagna 1 mom. föreskrivs det att när ett gatuområde bildas till allmänt område upphör panträtt, arrenderätt, sytning, skogsavverkningsrätt, rätt till marktäkt och andra jämförbara rät-

tigheter som hänför sig till ett allmänt område som i detaljplanen anvisats som gatuområde liksom också området belastande servitut som stiftats för vägförbindelse och i 4 § i lagen om lägenhetens samfälliga vägars och avloppsdikens samt med dem jämförbara områdets upphörande att vara samfälligheter (983/1976) avsedda servitut som stiftats för rätt att färdas.

Enligt 2 mom. kan det bestämmas att en arrenderätt som hänför sig till ett allmänt område som i detaljplanen anvisats som gatuområde ska förbli i kraft, om detta inte hindrar användningen av området som gata. Andra särskilda rättigheter eller servitut som gäller området än sådana som avses i 1 mom. ska förbli i kraft, om de inte upphävs vid förrättningen.

Enligt 3 mom. ska ett gatuområde som bildats till allmänt område få användas för trafik även om de servitut som belastat gatuområdet och som stiftats för vägförbindelse eller för rätt att färdas har upphört att gälla. Syftet med bestämmelsen är att trygga passagen till fastigheter som finns vid gatan efter att en förrättning har utförts ända tills gatan byggs.

33 §. Paragrafen innehåller delningsbegränsningar som gäller fastighetsbildning genom styckning i områden utanför detaljplaneområden. I 1 mom. föreskrivs det om de förutsättningar under vilka en fastighet som är avsedd till byggplats i allmänhet får bildas genom styckning. I 2 mom. föreskrivs det om de förutsättningar under vilka en fastighet som är avsedd till byggplats får avstyckas till en fastighet även om de förutsättningar som anges i 1 mom. inte uppfylls. Paragrafens 3 och 4 mom. innehåller bestämmelser om överföring av ett outbrutet område på ett område med byggförbud till en existerande fastighet och om hänskjutande av ett ärende som gäller strandområdets ställning till närings-, trafik- och miljöcentralen för avgörande. I 5 mom. föreskrivs det för undvikande av permanenta outbrutna områden som annars uppstår till följd av delningsbegränsningarna om de förutsättningar under vilka ett outbrutet område får bildas till fastighet och fastighetsdatasystemets tillförlitlighet och användbarhet som indikator på markägande och motsvarande fastighetsindelning upprätthålls.

Det föreslås att 1 mom. och 1 mom. 2 och 4 punkten, 2 mom. 2 och 3 punkten och 4 mom. i den gällande paragrafen ändras tekniskt så att de hänvisningar som i dessa görs till markanvändnings- och bygglagen och till bestämmelser i den ändras till hänvisningar till den föreslagna plan- och bygglagen och till motsvarande bestämmelser i den.

I 2 mom., som gäller styckning av ett outbrutet område som är avsett till byggplats, föreslås som en ny 3 punkt en bestämmelse enligt vilken ett outbrutet område som är beläget inom ett sådant i 52 § i plan- och bygglagen avsett område där särskild prövning behövs och som har ett gällande i 213 § i den lagen avsett områdesvist beslut om särskilda förutsättningar för bygglov trots 1 mom. ska få avstyckas till en fastighet. Samtidigt blir den nuvarande 3, 4 och 5 punkten i momentet 4, 5 och 6 punkt.

Den gällande markanvändnings- och bygglagen omfattar både tillfälligt bygglov och bygglov för viss tid. Eftersom det i den föreslagna plan- och bygglagen föreskrivs om temporära byggnader (188 §) i stället för om tidsbestämda och tillfälliga byggnader, föreslås det att 2 mom. 4 och 5 punkten i den gällande paragrafen ändras så att de motsvarar ändringen.

Enligt den nya 2 mom. 5 punkten får ett outbrutet område som är avsett till byggplats avstyckas till en fastighet, om ett bygglov för en annan än en i 188 § i plan- och bygglagen avsedd temporär byggnad är i kraft för det outbrutna området när förrättningen inleds eller erhålls medan förrättningen pågår.

Enligt den nya 2 mom. 6 punkten får ett outbrutet område som är avsett till byggplats avstyckas till en fastighet, om en bostadsbyggnad redan har uppförts på det outbrutna området med stöd

av bygglov för en annan än en i 188 § i plan- och bygglagen avsedd temporär byggnad, och kommunen inte av särskilda skäl motsätter sig styckning.

Eftersom den föreslagna plan- och bygglagen inte känner till begreppet bindande tomtindelning, som används i markanvändnings- och bygglagen, och den bindande tomtindelningen i lagens övergångsbestämmelser som ett begrepp som tas ur bruk jämföras med en tomtindelningsplan, föreslås det att det gällande 5 mom. ändras så att det motsvarar denna ändring. Samtidigt föreslås det att ordalydelsen i bestämmelsen ses över.

I 5 mom. föreskrivs det att om det outbrutna området är beläget utanför ett område med en tomtindelningsplan i detaljplanen och köparen har förlorat sin rätt att häva köpet med stöd av 2 kap. 34 § 3 mom. i jordabalken, får det outbrutna området bildas genom styckning till fastighet trots bestämmelserna i 1–3 mom.

34, 53 och 118 §. Det föreslås en teknisk ändring i paragraferna så att de hänvisningar som i paragraferna görs till markanvändnings- och bygglagen och till bestämmelser i den ändras till hänvisningar till den föreslagna plan- och bygglagen och till motsvarande bestämmelser i den.

122 §. I 3 mom. föreskrivs det om de rätt en kommun, samkommun eller staten har att vid en fastighetsförrättning som avser reglering av byggnadsmark lösa in ett sådant allmänt område eller en sådan tomt för en allmän byggnad som avses i 96 § i markanvändnings- och bygglagen. Det föreslås att den hänvisning som i paragrafen görs till 96 § i markanvändnings- och bygglagen ändras till en hänvisning till 164 § i plan- och bygglagen. Samtidigt föreslås det att terminologin ses över så att den motsvarar den ändrade terminologin i plan- och bygglagen.

Enligt 3 mom. ska en kommun, staten eller en samkommun vid en förrättning ha rätt att lösa in ett sådant i 164 § i plan- och bygglagen avsett område som i detaljplanen anvisats för dess allmänna behov eller en allmän byggnads byggnadskvarter, en del av kvarteret, en preliminär tomt, en tomt eller någon annan byggplats som i detaljplanen anvisats för dess allmänna behov, förutsatt att området inte ska avskiljas till kommunen enligt 118 § i denna lag. Dessutom ska kommunen, samkommunen eller staten vid en förrättning genom inlösen ha rätt att förvärva äganderätt eller särskild rättighet till ett tredimensionellt utrymme under jord eller begränsa någon annans rätt att använda sin fastighet eller att utöva sin särskilda rättighet eller dra in en särskild rättighet, om detta behövs för sådant byggande under jord som i detaljplanen anvisats för kommunens, statens eller samkommunens behov.

123 §. I den gällande markanvändnings- och bygglagen finns bestämmelser om markägarens skyldighet att avgiftsfritt överlåta gatuområden och områden för byggnadsplanevägar till kommunen. I 1 mom. föreskrivs det om beräkning av skyldigheten att upplåta områden gratis i samband med reglering av byggnadsmark. Eftersom den föreslagna plan- och bygglagen inte innehåller några bestämmelser om markägarens skyldighet att upplåta områden gratis, föreslås det att 1 mom. stryks som onödigt. Dessutom föreslås det att 2 mom. ändras så att hänvisningen till 1 mom. stryks.

Enligt 2 mom. har delägarna i en reglering rätt att för de områden som avses i 118 § av kommunen få en ersättning som fördelas mellan delägarna enligt delningsgrunden. För bestämmande av ersättningen ska områdena värderas enligt det värde som de hade innan beslutet om uppgörande av en plan fattades, vilket värde ökas med den värdestegring som efter nämnda tidpunkt har föranletts av höjning av den allmänna prisnivån eller av någon annan orsak än den planläggning på grund av vilken regleringen företas.

141 och 154 §. I paragraferna föreslås en teknisk ändring så att de hänvisningar som i paragraferna görs till markanvändnings- och bygglagen och till bestämmelser i den ändras till hänvisningar till den föreslagna plan- och bygglagen och till motsvarande bestämmelser i den.

154 a §. I paragrafen föreskrivs det om stiftande som servitut av ett sådant samnyttjoområde som i en stranddetaljplan anvisats för ett planområdes interna behov, men som inte är ett samnyttjoområde för en vägförbindelse. Bestämmelsen innehåller hänvisningar till 75 § och 91 § 2 mom. i markanvändnings- och bygglagen. I 75 § i markanvändnings- och bygglagen föreskrivs det om områden som i en stranddetaljplan anvisas som samnyttjoområden och allmänna områden. Markanvändnings- och bygglagens 91 § 2 mom., som det hänvisas till i den gällande lagen, hänför sig till de bestämmelser i 91 § i den lagen som gäller överföring av ansvaret för att genomföra en detaljplan på markägarna eller markinnehavarna *gemensamt* i fråga om ett annat allmänt område än en gata.

Eftersom det i 56 § i den föreslagna plan- och bygglagen föreskrivs om anläggande och underhåll av samnyttjoområden i stranddetaljplanen och de bestämmelser om allmänna områden i stranddetaljplanen som finns i markanvändnings- och bygglagen har strukits ur plan- och bygglagen, föreslås det att hänvisningarna till 75 § och 91 § 2 mom. i markanvändnings- och bygglagen ändras till en hänvisning till 56 § i plan- och bygglagen.

Enligt 1 mom. ska det till förmån för en fastighet inom ett stranddetaljplaneområde på en annan registerenhets område som servitut få stiftas annan rätt att använda ett samnyttjoområde som avses i 56 § i plan- och bygglagen än rätt till vägförbindelse för de fastigheter för vilka området har anvisats i planen.

162 §. I paragrafen föreskrivs det om rätten för ägaren och innehavaren av en belastad registerenhet att få ersättning för den skada och olägenhet som orsakas av stiftande av ett servitut eller en rätt av den till vars förmån servitutet eller rättigheten stiftas och i 2 mom. om rätten till ersättning för områdets ägare för stiftande av servitut som belastar ett samnyttjoområde enligt en stranddetaljplan eller enligt en strandplan som fastställts med stöd av den tidigare bygglagen.

Paragrafens 2 mom. innehåller en hänvisning till en strandplan som fastställts med stöd av den bygglag som upphävts genom markanvändnings- och bygglagen. Eftersom den gällande markanvändnings- och bygglagen upphävs genom plan- och bygglagen, föreslås det att 2 mom. ses över till denna del.

I 2 mom. föreskrivs det att när det gäller stiftande av servitutsrätt som belastar ett samnyttjoområde enligt en stranddetaljplan eller enligt en sådan stranddetaljplan eller strandplan som trätt i kraft med stöd av lagstiftning som föregått plan- och bygglagen ska ägaren till området inte ha rätt till ersättning i fråga om en byggplats som ägaren överlät sedan planen trätt i kraft, om inte rätten därtill uttryckligen har förbehållits i överlåtelsehandlingen.

168 och 185 §. I paragraferna föreslås en teknisk ändring så att de hänvisningar som i paragraferna görs till markanvändnings- och bygglagen och till bestämmelser i den ändras till hänvisningar till den föreslagna plan- och bygglagen och till motsvarande bestämmelser i den.

200 a §. I 200 § i fastighetsbildningslagen föreskrivs det om ersättningar som betalas vid fastighetsförrättningar och om grunderna för bestämmande av ersättningar. I 2 mom. föreskrivs det om ersättning för skada och olägenhet vid förrättning. Eftersom bestämmelserna i den gällande 107 § i markanvändnings- och bygglagen föreslås bli överförda till fastighetsbildningslagen som reglering om fastighetsbildning, föreslås det att det i lagen tas in en ny 200 a § som motsvarar 107 § 2 mom. i markanvändnings- och bygglagen och som gäller kommunens skyldighet

att ersätta skada som orsakas innehavaren av en rättighet på grund av att rättigheten som hänförs till ett gatuområde som tidigare hört till kommunen upphör att gälla.

Enligt paragrafen ska kommunen vara skyldig att ersätta skada som orsakas innehavaren av en rättighet på grund av att en rättighet som avses i 27 a § 1 mom. upphör att gälla.

Bestämmelsen ska tillämpas i sådana situationer där kommunen redan tidigare äger en fastighet eller en del av en fastighet som är belägen på ett område som i detaljplanen anvisats som gatuområde och som omfattas av panträtt, arrenderätt, sytning, skogsavverkningsrätt, rätt till marktäkt eller någon annan jämförbar rättighet som förfaller med stöd av 27 a § 1 mom. Ersättningen ska således bestämmas vid förrättningen, om det inte avtalas om ersättningen före förrättningen eller under förrättningen. Om en kommun genom inlösen får äganderätt till ett gatuområde som bildas till ett allmänt område, behandlas den rättsliga ställningen för innehavaren av fordringsrätten som innehavare av säkerhetsrätt och ställningen för andra rättsinnehavare som avses i paragrafen som eventuella ersättningstagare i samband med inlösningsförrättningen.

Övergångsbestämmelse. Enligt den övergångsbestämmelse som föreslås i plan- och bygglagen föreslås det att den i markanvändnings- och bygglagen avsedda skyldigheten att gratis överlåta gatuområden ska gälla inte bara de ärenden som är anhängiga när lagen träder i kraft utan också inlösnings- och ersättningsärenden som anhängiggjorts inom ett år från lagens ikraftträdande eller om kommunen på avtalsbasis betalar ersättningarna inom denna tid .

Därför föreslås det att i lagen tas in en övergångsbestämmelse om tillämpningen av 123 § 1 mom., som föreslås bli upphävt. Om en fastighetsförrättning för reglering av byggnadsmark har inletts innan lagen träder i kraft, ska enligt den föreslagna bestämmelsen vid förrättningen tillämpas de bestämmelser i 123 § 1 mom. som gällde vid lagens ikraftträdande.

Om en fastighetsförrättning för reglering av byggnadsmark har inletts innan denna lag träder i kraft, tillämpas vid förrättningen de bestämmelser i 123 § 1 mom. som gällde vid ikraftträdandet.

7.11 Lagen om ändring av 5 § i fastighetsregisterlagen

5 §. Det föreslås att en teknisk ändring görs i paragrafen så att hänvisningen i paragrafen till ett stranddetaljplaneområde som avses i 10 kap. i markanvändnings- och bygglagen ändras till en hänvisning till det aktuella kapitlet i den föreslagna plan- och bygglagen.

7.12 Lagen om ändring av 3 § i lagen om kommunens fastighetsingenjör

3 §. Det föreslås att en teknisk ändring görs i paragrafen så att hänvisningen till markanvändnings- och bygglagen ändras till en hänvisning till den föreslagna plan- och bygglagen.

7.13 Lagen om ändring av 11, 12 och 13 § i miljöskyddslagen

11 §. Val av plats för verksamheter. Det föreslås att hänvisningen till en plan med rättsverkningar stryks som onödig i 2 mom., eftersom plan- och bygglagen inte innehåller någon möjlighet att utarbeta en generalplan utan rättsverkningar. Samtidigt föreslås det att momentet ändras för tydlighetens skull så att hänvisningen till en plan ändras till en hänvisning till en detaljplan och generalplan samt att en uttrycklig hänvisning till den del av landskapsplanen som har rättsverkningar tas in. Detaljplanen och generalplanen har i sin helhet rättsverkningar, men landskapsplanen har rättsverkningar endast till vissa delar och momentet gäller landskapsplanen

endast i fråga om dess innehåll med rättsverkningar. Bestämmelser om det innehåll med rättsverkningar som finns i landskapsplanen föreslås i 21 § i plan- och bygglagen. Det föreslås också att det till bestämmelsen för tydlighetens skull fogas en hänvisning till att bestämmelsen gäller gällande planer. Enligt 21 § i plan- och bygglagen ska en landskapsplan inte gälla på ett generalplaneområde eller ett detaljplaneområde, utom i fråga om verkan när en plan utarbetas eller ändras. På ett detaljplaneområde gäller generalplanen inte heller, utom i fråga om verkan när detaljplanen utarbetas eller ändras.

12 §. Plan med rättsverkningar vid placering av verksamheter. Det föreslås att hänvisningen till en generalplan med rättsverkningar stryks som onödig i paragrafen, eftersom plan- och bygglagen enligt lagförslaget inte innehåller någon möjlighet att utarbeta en generalplan utan rättsverkningar. Dessutom föreslås det att hänvisningen till landskapsplanen ändras till en hänvisning till den del av landskapsplanen som har rättsverkningar, eftersom landskapsplanen endast har rättsverkningar till vissa delar och bestämmelsen endast gäller den del av landskapsplanen som har rättsverkningar. Bestämmelser om det innehåll med rättsverkningar som finns i landskapsplanen föreslås i 21 § i plan- och bygglagen.

13 §. Förläggning av torvutvinning. Det föreslås att hänvisningen till en generalplan med rättsverkningar stryks som onödig i 3 mom., eftersom den föreslagna plan- och bygglagen inte innehåller någon möjlighet att utarbeta en generalplan utan rättsverkningar.

Hänvisningen till landskapsplanen i 3 mom. förblir oförändrad trots att en landskapsplan enligt den föreslagna plan- och bygglagen har rättsverkningar endast till vissa delar. Detta innebär att om naturvårderna för de områden som anvisas för torvutvinning har utretts i en del av landskapsplanen med eller utan rättsverkningar på det sätt som förutsätts i 1 mom., ska 13 § i miljöskyddslagen inte tillämpas. I nuläget ingår de områden som anvisas för torvutvinning i en landskapsplan som till alla delar har rättsverkningar, som enligt den föreslagna plan- och bygglagen i fortsättningen inte ska ha några rättsverkningar i fråga om de områden som anvisas för torvutvinning.

7.14 Lagen om ändring av 3 och 4 § i marktäktslagen

3 §. Begränsning av täktverksamhet. Det föreslås att hänvisningen till en generalplan med rättsverkningar stryks som onödig i 2 mom., eftersom plan- och bygglagen enligt lagförslaget inte innehåller någon möjlighet att utarbeta en generalplan utan rättsverkningar.

Det föreslås att bestämmelsen ändras så att begränsningen av täktverksamheten, utöver de områden som omfattas av gällande detaljplan och generalplan, också ska gälla områden för vilka det finns en sådan gällande del av landskapsplanen som har rättsverkningar. Utöver i generalplanen och detaljplanen kan man även i den del av landskapsplanen som har rättsverkningar anvisa områden vars användning för det ändamål som anges i planen inte ska försvåras genom täktverksamhet. Det föreslås att det i momentet tas in en uttrycklig hänvisning till den del av landskapsplanen som har rättsverkningar, eftersom landskapsplanen endast har rättsverkningar till vissa delar och momentet endast gäller den del av landskapsplanen som har rättsverkningar. Bestämmelser om det innehåll med rättsverkningar som finns i landskapsplanen föreslås i xx § i plan- och bygglagen.

4 §. Tillståndstvång. Det föreslås att det till paragrafen fogas ett nytt 2 mom. i vilket det föreskrivs om undantag från tillståndstvånget för marktäkt i fråga om sådan grävning och brytning som förbereder genomförandet av en lagakraftvunnen detaljplan.

Genom förslaget förtydligas de tolkningsoklarheter som framkommit vid tillämpningen av marktäktslagens 2 §, i vilken det föreskrivs om undantag från lagens tillämpningsområde. Lagens 2 § tolkas på ett mycket varierande sätt regionalt, och förberedande åtgärder i anslutning till genomförandet av generalplaner och detaljplaner vidtas med mycket olika tillståndspraxis. Beroende på region vidtas åtgärder utan något tillstånd, med marktäkttillstånd, med tillstånd för miljöåtgärd, med bygglov eller med åtgärdstillstånd, om åtgärden är förenad med någon liten byggåtgärd, såsom byggande av en bullervall. Behovet av tillstånd kan ofta inte förutses och olika förfaranden i fråga om de tillståndsförfaranden som krävs inverkar också på tillgodoseendet av rättsskyddet för dem som orsakas olägenhet, såsom på deras rätt att delta och att söka ändring.

Genom att explicit föreskriva om ett undantag från marktäktslagens tillståndstvång i fråga om sådan grävning och brytning som förbereder byggande och som hänför sig till genomförandet av en lagakraftvunnen detaljplan säkerställs lika förfaranden i regionerna och undviks tillämpning av eventuella dubbla förfaranden i projekten. Marktäkt i samband med sådan grävning och brytning som hänför sig till genomförandet av en lagakraftvunnen detaljplan ska dock begränsas till endast den mängd som är nödvändig för ändamålet.

Vid sådan grävning eller brytning som förbereder för byggande och som hänför sig till genomförandet av en lagakraftvunnen detaljplan ska dock de krav som anges i 3 § 1 mom. iaktas. Detta motsvarar vad som föreskrivs om marktäkt till husbehov, för vilket det inte heller krävs ett sådant tillstånd som avses i marktäktslagen, men på marktäkten tillämpas de begränsningar för täktverksamhet som anges i 3 §.

I 2 § i marktäktslagen föreskrivs det om undantag från lagens tillämpningsområde. Lagen tillämpas inte på täktverksamhet som baserar sig på gruvlagen, tagande och nyttjande av substanser som lösgjorts i samband med byggande, då åtgärden grundar sig på ett tillstånd av en myndighet eller en plan som godkänts av en myndighet eller på sådant tagande av substanser på vattenområde för vilket det enligt vattenlagen krävs tillstånd av regionförvaltningsverket. På marktäkt i samband med sådan grävning och brytning som förbereder för byggande och som hänför sig till genomförandet av en lagakraftvunnen detaljplan tillämpas dock marktäktslagen och de begränsningar för täktverksamhet som anges i den, men tillstånd till detta krävs inte enligt lagen. De förberedande åtgärder som hänför sig till genomförandet av en lagakraftvunnen detaljplan kan gälla även stora områden och ha betydande konsekvenser, så därför är det vid införandet av ett undantag från tillståndstvånget dock ändamålsenligt att säkerställa att åtgärderna inte äventyrar de värden som skyddas i lagens 3 § 1 mom.

Författningstekniskt sett är det ändamålsenligt att i 4 § skilja åt den bestämmelse om undantag från tillståndstvånget som gäller genomförandet av detaljplanen och den gällande bestämmelsen om täktverksamhet till husbehov så att de finns i separata moment. I och med att det till paragrafen fogas ett nytt 2 mom. som gäller genomförandet av detaljplanen, föreslås det att det gamla 2 mom. och det gamla 3 mom., i vilket det föreskrivs om placering och ordnande av täktplatser till husbehov, slås samman till ett nytt 3 mom. för att undvika tolkningsoklarheter.

7.15 Lagen om ändring av 3 och 13 § i lagen om friluftsliv

3 §. I lagen om friluftsliv föreskrivs det om en plan för friluftsled, om anläggande av friluftsleder vid ledförrättning, om inrättande av statens strövområden och om campingplatser och drivande av dem. I 3 § i lagen om friluftsliv föreskrivs det om den plan för friluftsled som kommunen ska utarbeta. Det föreslås att det till paragrafen fogas ett nytt 3 mom. enligt vilket en friluftsled inte får försvåra genomförandet av planen. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att man vid utarbetandet av en plan för friluftsled ser till att den inte försvårar genomförandet av planen.

En motsvarande bestämmelse ingår i lagens 19 §, som gäller placering och anläggande av campingplatser.

13 §. I 13 § i lagen om friluftsliv föreskrivs det om förutsättningarna för hållande av en friluftsledsförrättning utan en plan för friluftsleden. Enligt den gällande bestämmelsen kan en friluftsledsförrättning hållas utan en av kommunen upprättad och av närings-, trafik- och miljöcentralen fastställd plan för friluftsleden när leden har tagits in i en plan som avses i markanvändnings- och bygglagen.

Med beaktande av att det är fråga om att möjliggöra hållandet av en friluftsledsförrättning utan en plan för friluftsleden är det motiverat att en förutsättning är att leden ska ingå i en tillräckligt konkret plan, som är en generalplan och detaljplan. Det föreslås att paragrafen ändras så att bestämmelsen endast gäller generalplaner och detaljplaner och att landskapsplaner lämnas utanför tillämpningsområdet. Dessutom föreslås det att paragrafen ändras så att markanvändnings- och bygglagen ersätts med plan- och bygglagen.

7.16 Lagen om ändring av 15 § i terrängtrafiklagen

15 §. Plan för snöskoterled. Terrängtrafiklagen innehåller bestämmelser bl.a. om anläggande av snöskoterleder och ordnande av övningar och tävlingar i terrängen med motordrivna fordon. Regleringen av de snöskoterleder som avses i terrängtrafiklagen är inte bunden till planläggningen. Snöskoterleder kan dock märkas ut i landskapsplanen och generalplanen med en planbeteckning som gäller dem. Förfarandet för anläggande av snöskoterled enligt terrängtrafiklagen kan inte ersättas genom att leden inkluderas i en plan enligt markanvändnings- och bygglagen.

Det föreslås att det till paragrafen fogas ett nytt 2 mom. enligt vilket en plan för snöskoterled inte får försvåra genomförandet av planen. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att man vid utarbetandet av en plan för snöskoterled ser till att den inte försvårar genomförandet av planen.

7.17 Lagen om ändring av 17 och 18 § i lagen om trafiksystem och landsvägar

17 §. Planering av väg och områdesplanering. Det föreslås att 1 och 2 mom. ändras så att markanvändnings- och bygglagen ersätts med plan- och bygglagen.

Det föreslås att hänvisningen till en plan med rättsverkningar stryks som onödig i 1 mom., eftersom plan- och bygglagen enligt lagförslaget inte innehåller någon möjlighet att utarbeta en generalplan utan rättsverkningar. Bestämmelser om det innehåll med rättsverkningar som finns i landskapsplanen föreslås i xx § i plan- och bygglagen. Enligt den ska landskapsplanen ha rättsverkningar i fråga om trafiksystemet och trafiknätet.

Det föreslås att hänvisningen till en generalplan med rättsverkningar stryks som onödig i 2 mom., eftersom plan- och bygglagen enligt lagförslaget inte innehåller någon möjlighet att utarbeta en generalplan utan rättsverkningar. Bestämmelser om det innehåll med rättsverkningar som finns i landskapsplanen föreslås i xx § i plan- och bygglagen. Enligt den ska landskapsplanen ha rättsverkningar i fråga om trafiksystemet och trafiknätet.

18 §. Utredningsplan. Det föreslås att hänvisningen till en generalplan med rättsverkningar stryks som onödig i paragrafen, eftersom plan- och bygglagen enligt lagförslaget inte innehåller någon möjlighet att utarbeta en generalplan utan rättsverkningar.

7.18 Lagen om ändring av 10 och 11 § i banlagen

10 §. Planering av järnvägsområde och områdesplanering. Det föreslås att 1 mom. ändras så att markanvändnings- och bygglagen ersätts med plan- och bygglagen.

Det föreslås att hänvisningen till en plan med rättsverkningar stryks som onödig i 1 mom., eftersom plan- och bygglagen enligt lagförslaget inte innehåller någon möjlighet att utarbeta en generalplan utan rättsverkningar. Bestämmelser om det innehåll med rättsverkningar som finns i landskapsplanen föreslås i xx § i plan- och bygglagen. Enligt den ska landskapsplanen ha rättsverkningar i fråga om trafiksystemet och trafiknätet.

Det föreslås att hänvisningen till en generalplan med rättsverkningar stryks som onödig i 4 mom., eftersom plan- och bygglagen enligt lagförslaget inte längre ska innehålla någon möjlighet att utarbeta en generalplan utan rättsverkningar. Bestämmelser om det innehåll med rättsverkningar som finns i landskapsplanen föreslås i xx § i plan- och bygglagen. Enligt den ska landskapsplanen ha rättsverkningar i fråga om trafiksystemet och trafiknätet.

11 §. Utredningsplan. Det föreslås att hänvisningen till en generalplan med rättsverkningar stryks som onödig i paragrafen, eftersom plan- och bygglagen enligt lagförslaget inte innehåller någon möjlighet att utarbeta en generalplan utan rättsverkningar.

7.19 Lagen om ändring av lagen om bedömning av miljökonsekvenserna av myndigheters planer och program

7 §. Begränsning av tillämpningsområdet och förhållande till annan lagstiftning. Det föreslås att 2 mom. ändras så att rubriken på markanvändnings- och bygglagen ersätts med plan- och bygglagen. Dessutom föreslås det att begränsningen av tillämpningsområdet ska nämnas i momentet inte bara i fråga om planerna utan också i fråga om stadsregionplanen, eftersom avsikten är att konsekvensbedömningen även av stadsregionplanen ska göras i enlighet med bestämmelserna i plan- och bygglagen.

8 Bestämmelser på lägre nivå än lag

Beredning av och beslut om riksomfattande mål för områdesanvändningen

Enligt 16 § i lagförslaget får närmare bestämmelser om förfarandet vid beredningen av de riksomfattande målen för områdesanvändningen utfärdas genom förordning av statsrådet.

Bedömning av detaljplanens aktualitet

Enligt 47 § i lagförslaget får närmare bestämmelser om bedömningen av detaljplanens aktualitet utfärdas genom förordning av statsrådet. I 68 § i den gällande markanvändnings- och byggförordningen finns det bestämmelser om uppskjutande av bygglovsbehandling för bedömning av planens aktualitet, och avsikten är att motsvarande bestämmelser, vars innehåll setts över, ska utfärdas också med stöd av den föreslagna lagen.

Växelverkan vid planläggningsförfarandet

Närmare bestämmelser om växelverkan när planer bereds får enligt 64 § i lagförslaget utfärdas genom förordning av statsrådet. I 30 a § i den gällande markanvändnings- och byggförordningen

finns det bestämmelser om växelverkan i planens inledningsfas i anslutning till ett projekts miljökonsekvensbedömning och i 30 b § i den förordningen finns det bestämmelser om växelverkan i planens beredningsfas i anslutning till ett projekts miljökonsekvensbedömning. Avsikten är att motsvarande bestämmelser, vars innehåll setts över, ska utfärdas också med stöd av den föreslagna lagen.

Enligt 65 § i lagförslaget får närmare bestämmelser om deltagande och växelverkan i planens inledningsfas utfärdas genom förordning av statsrådet. Enligt 66 § i lagförslaget får närmare bestämmelser om deltagande och växelverkan i planens beredningsfas utfärdas genom förordning av statsrådet.

Utredning av konsekvenserna när planer utarbetas

Enligt 70 § i lagförslaget får närmare bestämmelser om utredning av konsekvenserna av en plan och den projektansvariges skyldighet att överlämna uppgifter till myndigheterna samt om myndigheternas uppgifter och samarbete utfärdas genom förordning av statsrådet.

Myndigheternas samråd

Enligt 73 § i lagförslaget får närmare bestämmelser om myndigheternas samråd utfärdas genom förordning av statsrådet. I 11, 18 och 26 § i den gällande markanvändnings- och byggförordningen finns det bestämmelser om myndigheternas samråd i anslutning till landskapsplanen, generalplanen och detaljplanen. Avsikten är att motsvarande bestämmelser, vars innehåll setts över, ska utfärdas också med stöd av den föreslagna lagen.

Utarbetande och godkännande av en havsplan

Enligt 83 § i lagförslaget utfärdas närmare bestämmelser om havsplanernas utformning, antalet havsplaner, planeringsområdena och tidsfristerna genom förordning av statsrådet. I den gällande statsrådsförordningen om havsplanering finns det bestämmelser om havsplanernas utformning, antalet havsplaner, planeringsområdena och tidsfristerna. Avsikten är att motsvarande bestämmelser, vars innehåll setts över, ska utfärdas också med stöd av den föreslagna lagen.

Digitalt datainnehåll

Enligt 86 § i lagförslaget utfärdas närmare bestämmelser om de permanenta kodernas detaljinnehåll, om hur de bestäms och om andra identifieringsuppgifter genom förordning av miljöministeriet.

Enligt 87 § i lagförslaget får närmare bestämmelser om innehållet i informationsmodellen för områdesanvändningen och om den maskinläsbara informationsstrukturen utfärdas genom förordning av miljöministeriet.

Enligt 89 § i lagförslaget får närmare bestämmelser om utformningen av en plan utfärdas genom förordning av miljöministeriet.

Enligt 90 § i lagförslaget får närmare bestämmelser om den beskrivning som hör till planen utfärdas genom förordning av statsrådet. I 10, 17 och 25 § i den gällande markanvändnings- och byggförordningen finns det bestämmelser om beskrivningen av landskapsplanen, generalplanen och detaljplanen. Avsikten är att motsvarande bestämmelser, vars innehåll setts över, ska utfärdas också med stöd av den föreslagna lagen. Dessutom får det enligt 91 § i lagförslaget genom

förordning av statsrådet utfärdas närmare bestämmelser också om den beskrivning som hör till stadsregionplanen.

Enligt 92 § i lagförslaget får närmare bestämmelser om innehållet i och lämnandet av uppgifter till datasystemet för den byggda miljön utfärdas genom förordning av miljöministeriet.

Tomtindelningsplan

Enligt 94 § i propositionen får närmare bestämmelser om innehållet i beslut om tomtindelningsplaner utfärdas genom förordning av statsrådet och enligt 95 § får närmare bestämmelser om sättet att presenta tomtindelningsplanen utfärdas genom förordning av miljöministeriet. I 38 § i den gällande markanvändnings- och byggförordningen föreskrivs det om de uppgifter som ska anges på tomtindelningskartan, avsikten är att en motsvarande bestämmelse med reviderat innehåll ska utfärdas även med stöd av den föreslagna lagen.

Allmänna områden

Enligt 106 § i propositionen får närmare bestämmelser om innehållet i och formen för uppgifter som behövs för att samordna infrastrukturerna samt om sättet att lämna uppgifterna utfärdas genom förordning av miljöministeriet. Avsikten är att vid behov utfärda en bestämmelse om information till kommunen som motsvarar 45 § i markanvändnings- och byggförordningen.

Enligt 107 § i propositionen får närmare bestämmelser om de närmare villkor som ska iakttas för att ett område ska anses uppfylla kraven och målen enligt 2 mom. utfärdas genom förordning av statsrådet. Enligt den gällande lagen kan sådana krav inte ställas, så det handlar om en ny bestämmelse. Bestämmelserna på lägre nivå har ännu inte börjat beredas.

Enligt 108 § i propositionen får närmare bestämmelser om innehållet i planen och den beskrivning som hänför sig till den utfärdas genom förordning av miljöministeriet.

Enligt 109 § i propositionen får närmare bestämmelser om sättet att presentera planer för allmänna områden utfärdas genom förordning av miljöministeriet. Avsikten är att använda bemyndigandet att utfärda förordning när de närmare krav på elektronisk form som utgår från behoven av elektronisk informationshantering verkställs.

Enligt 115 § i propositionen får närmare bestämmelser om lämnandet av delgivning som gäller gatuhållningsbeslut till väghållaren utfärdas genom förordning av statsrådet.

Dagvatten

Enligt 125 § i propositionen får närmare bestämmelser om fastighetens dagvattensystem och om de tekniska och funktionella kraven på anordningar och konstruktioner som hör till det samt om byggande av fastighetens dagvattensystem utfärdas genom förordning av miljöministeriet. Bestämmelsen baserar sig på den gällande lagen, men tills vidare har inga närmare bestämmelser utfärdats med stöd av den.

Uppföljning av markpolitiken

Enligt 138 § i propositionen får närmare bestämmelser om de uppgifter som ska presenteras vid uppföljningen av och i sammandraget över markpolitiken samt om sättet att presentera uppgifterna utfärdas genom förordning av statsrådet. Avsikten är inte att börja tillämpa bestämmelsen

genast efter det att lagen trätt i kraft, utan avsikten är att först följa vilka slags sammandrag som kommunerna börjar utarbeta och lägga ut på sina webbplatser. Bestämmelsen kan utnyttjas till exempel vid uppföljningen av verkställigheten av lagen så att det går att få jämförelsebara uppgifter från kommunerna för bedömningen av konsekvenserna av ändringen.

Byggnadsskyldighet

Enligt 162 § i förslaget får närmare bestämmelser om de uppgifter som ska föras in i myndighetens ärenderegister i fråga om bygguppsättningar som ska ingå i en förteckning och om de uppgifter som enligt 1 mom. ska lämnas till inskrivningsmyndigheten för införande i lagfarts- och inteckningsregistret utfärdas genom förordning av statsrådet. Bestämmelser om de uppgifter som ska ingå i förteckningen finns i 101 § i markanvändnings- och byggförordningen, och avsikten är att utfärda motsvarande bestämmelser med stöd av den föreslagna bestämmelsen.

Särskilda stadganden

Enligt 355 a § i förslaget får närmare bestämmelser om de uppgifter om ersättningar för olägenheter som ska införas i sakregistret och förtecknas utfärdas genom förordning av statsrådet.

Byggande

Lagförslaget innehåller flera bemyndiganden att utfärda förordning, men dessa förordningar har inte än beretts. Markanvändnings- och byggförordningen avses förbli i kraft men i mer begränsad form än nu. Det som ska vara nytt är bland annat möjligheten att utfärda förordning gällande besiktningsförfarandet.

Det väsentliga tekniska kravet som avser byggnadens klimatavtryck

Om bestämmelserna om byggnadernas klimatavtryck ska kunna genomföras, förutsätts bemyndiganden att utfärda förordning. Enligt förslaget ska en del av dessa bemyndiganden ges åt statsrådet och en del åt miljöministeriet. I förslaget föreslås att det föreskrivs om bemyndiganden att utfärda förordning med stöd av vilka man närmare kan bestämma om gränsvärden av en ny byggnads klimatavtryck, om utarbetandet av en klimatdeklaration, om metoden för bedömning av byggnadens klimatavtryck och om de uppgifter som används vid bedömningen samt om en riksomfattande utsläppsdatabas, dess upprätthållande och utveckling samt om uppdateringen av uppgifterna.

Statsrådets förordning om gränsvärden för en ny byggnads klimatavtryck

Enligt 206 § 4 mom. i förslaget kan man genom förordning av statsrådet föreskriva närmare om gränsvärden för nya byggnaders klimatavtryck. Bemyndigandet att utfärda förordning föreslås genom förordning av statsrådet på grund av dess betydande natur, som en vittgående och principiellt viktig sak. Klimatavtryckets gränsvärden ska fastställas på så sätt att klimatavtrycket av typiska nya byggnader först utreds med en stor sampling. Därefter görs en konsekvensbedömning av de ekonomiska och sociala konsekvenserna av ett lägre klimatavtryck i olika typer av byggnader och användningskategorier. Enligt förslaget ska gränsvärden efter denna genomgång fastställas genom förordning av statsrådet, och sannolikt kommer man efter det första skedet att föreslås att de stramas åt, eftersom Finland strävar efter att vara koldioxidneutralt och koldioxidnegativt. Det ska separat utredas om man behöver skilja åt gränsvärden både enligt byggnadens användningskategori och dess andra egenskaper, till exempel större höjd än vanligt, läge

på ett bullerområde, detaljplanens form- eller fasadkrav, flexibilitet eller flyttbarhet. Gränsvärdena för en ny byggnads klimatavtryck ska enligt en preliminär bedömning fastställas för nya byggnader i användningskategorierna 1d-8.

Enligt förslaget ska gränsvärdena för en byggnads klimatavtryck basera sig på den energi och de material som används under byggnadens livscykel. Det är meningen att man i gränsvärdena inte beaktar byggnadsplatsen med dess markarbete, eftersom den som inleder ett byggprojekt inte nödvändigtvis har möjlighet att påverka byggnadens grundförhållanden eller kraven på utrymmen under marken, som kan ingå i planen. Dessutom ska gränsvärdet inte innehålla växtligheten på tomten, förändringar i jordmånens kollager eller tillfälliga ställningar eller skydd under byggtiden, eftersom kalkyleringen av dessa klimatkonsekvenser är arbetsamt i sedvanliga planeringsprojekt. Fastställandet av gränsvärden för byggnadernas klimatavtryck avses stödja skapandet av koldioxidsnåla lösningar inom byggandet och planeringen i Finland. Å andra sidan ska man genom gränsvärden åstadkomma verkliga klimatkonsekvenser så att byggnadssektorns möjligheter att bidra till Finlands strävan efter koldioxidneutralitet och koldioxidnegativitet kan utnyttjas och för att det i Finland ska utvecklas hemmamarknadsreferenser för den växande globala marknaden för grönt byggande.

Miljöministeriets förordning om klimatdeklaration av byggnader

Miljöavtrycket av en ny byggnad eller en byggnad som ska repareras på så omfattande sätt att det krävs ett bygglov ska bedömas när man ansöker om bygglov. Enligt 206 § 4 mom. i förslaget kan man genom förordning av miljöministeriet utfärda nämnare bestämmelser om sättet att bedöma byggnadens miljöavtryck och om de uppgifter som används i bedömningen samt om upprättandet av en klimatdeklaration. Bemyndigandet att utfärda förordning föreslås på grund av dess tekniska karaktär som förordning av miljöministeriet, eftersom de tekniska kraven på byggandet klart gäller miljöministeriets egen sektor. Förordningen om byggnadens klimatdeklaration och bedömningsmetod kommer att sändas ut på remiss samtidigt som denna proposition. I förordningen ska det ses till att bedömningen av en byggnads klimatavtryck är standardiserad, teknologi- och materialneutral, fritt tillgänglig för de olika aktörerna i branschen samt att den täcker byggnadens hela livscykel och att den till sina utgångspunkter basera sig på i Europa allmänt godkända enhetliga och standardiserade bedömningsmetoder av hållbart byggande. Vid utvecklingen av bedömningsmetoden ska man vid sidan av de viktigaste standarderna ta hänsyn till de nordiska ministrarnas mål gällande harmoniseringen av bedömningsmetoderna av byggnadens klimatavtryck samt Europeiska kommissionens Level(s)-metod, som är ett förslag till bedömning av byggnadernas hållbara utveckling på basis av europeiska standarder.

Miljöministeriets förordning om en nationell utsläppsdatabas

Enligt 193 § 3 mom. i förslaget kan man genom förordning av miljöministeriet föreskriva närmare om en nationell utsläppsdatabas, dess upprätthållande och utveckling samt om uppdateringen av uppgifterna. Bemyndigandet att utfärda förordningen föreslås på grund av dess tekniska karaktär som förordning av miljöministeriet för att det ska vara möjligt att säkerställa bedömningens pålitlighet och enhetlighet.

Enligt 193 § i förslaget ska det vid bedömningen av en byggnads klimatavtryck användas uppgifter från den nationella utsläppsdatabas som upprätthålls av Finlands miljöcentral eller andra miljöegenskapsuppgifter som överensstämmer med bedömningsmetoden. Enligt x § i förslaget ska den nationella utsläppsdatabasen innehålla de uppdaterade uppgifter som behövs för bedömningen av byggnadens klimatavtryck, dvs. uppgifter om minst tillverkningen av byggnads-

produkter, transporter av byggnadsprodukter, utbyten av byggnadsprodukter, avfallshanteringen och återvinningen av byggnadsprodukter samt uppgifter om det negativa och positiva klimatavtrycket av byggandet samt de arbetsmaskiner och bränslen som används under byggandet. Därtill ska den nationella utsläppsdatan innehålla uppgifter om olika energiformers utsläpp och deras utveckling i framtiden under en period på minst 50 år. Utöver dessa ska databasen innehålla uppgifter om byggnadsprodukternas eventuella positiva klimatkonsekvenser, till exempel netto nyttan av byggnadsprodukternas återanvändning och återvinning, produkternas långvariga kollager samt uppgifter i anslutning till cementbaserade produkters karbonatisering.

Det väsentliga tekniska kravet som avser byggnadens livscykelegenskaper

Miljöministeriets förordning om byggnadens tekniska mållivslängd

Enligt 207 § 3 mom. 1 punkten i förslaget kan man genom förordning av miljöministeriet ge närmare bestämmelser om byggnadens tekniska mållivslängd. Bemyndigandet att utfärda förordningen föreslås på grund av dess tekniska karaktär som förordning av miljöministeriet, eftersom de tekniska kraven på byggandet klart gäller miljöministeriets egen sektor. Syftet med planeringen av livslängden ska vara byggnadens målmedvetna planering och byggande för en viss livslängd. Då ska man vid planeringen ta hänsyn till byggnadsdelarnas uppskattade tekniska livslängd och sträva efter en lång livslängd samt möjligheten till återanvändning. Den tekniska mållivslängden ska bero på byggnadens användningssyfte samt på beställarens och ägarens krav och mål. Till exempel bostadsbyggnadernas tekniska mållivslängd kan vara minst 75 år, kontorsbyggnadernas minst 50 år och industribyggnadernas minst 30 år. Den tekniska mållivslängden av en tillfällig byggnad kan också vara kort, till exempel fem år. En tillfällig byggnad ska alltid helst vara flyttbar och man ska kunna använda den antingen som sådan eller som byggnadsdelar och system eller utnyttja den som material. Det huruvida en byggnads tekniska mållivslängd förverkligas beror på byggnadens korrekta användning och underhåll. Byggnadens tekniska mållivslängd förverkligas inte om dess underhåll försummas. Den tekniska mållivslängden av byggnadsdelar och tekniska system kan också vara kortare eller längre än byggnadens tekniska mållivslängd, men dessa byggnadsdelar ska vara lättbytta.

Miljöministeriets förordning om en förteckning över byggmaterial och -produkter och om förvaring av förteckningen

Enligt 207 § 2 mom. x punkten i förslaget kan man genom förordning av finansministeriet ge närmare bestämmelser om förteckningen över byggnadsmaterial och -produkter (*byggnadens materialutredning*). Bemyndigandet att utfärda förordningen föreslås på grund av dess tekniska karaktär som förordning av miljöministeriet, eftersom de tekniska kraven på byggandet klart gäller miljöministeriets egen sektor. Byggnadens materialutredning ska täcka de centrala delarna, dvs. bärande konstruktioner, kompletterande konstruktioner, de centrala delarna av hus-tekniska system samt tomtens konstruktioner. Denna information ska också användas som utgångspunkt vid upprättandet av byggnadens klimatdeklaration och bedömningen av byggnadens klimatavtryck i anslutning till den. Materialutredningen behöver inte nödvändigtvis innehålla information om jordmånen, växtligheten eller ställningarna och skydden under byggarbetet. I innehållet av materialutredningen ska man ta hänsyn till innehållsbegränsningarna i EU:s Level(s)-metod samt till det nordiska myndighetssamarbetet, som strävar efter att harmonisera bedömningen av byggnadernas livscykelegenskaper. Om byggnadens centrala byggnadsdelar ska presenteras en materialfördelning, som innehåller uppgifter om produkternas förnybara eller icke-förnybara material, återvinningsmaterial samt eventuella skadliga ämnen. Med tanke på främjandet av återvinningsekonomin är det viktigt att i byggnadsbeståndet använda sådana material vars utnyttjandepotential är så bra som möjligt. Dessutom kan genomgången av de

material som används i byggnaden redan under planeringsskedet hjälpa att identifiera möjligheter att förbättra återvinningsekonomin, öka byggnadsbeståndets långvariga kollager, skapa en marknad för återvinningsmaterial samt förebygga hälsorisker. På grund av detta är det nödvändigt att veta hurdana material som har använts i tillverkningen av byggnadsdelarna och om deras övriga egenskaper.

Miljöministeriets förordning om möjligheten att riva byggnader och byta deras delar

Enligt 207 § 3 mom. 3 punkten i förslaget kan man genom förordning av miljöministeriet ge närmare bestämmelser om möjligheten av riva byggnader och byta deras delar. Genom bemyndigandet att utfärda förordning gör man det möjligt att föreskriva närmare om det hur möjligheten riva byggnader och byta deras delar kan bedömas enligt vissa kriterier. Kriterierna kan till exempel gälla det hur de olika delarna kan rivs eller den teknik som har använts bytas ut. Bemyndigandet att utfärda förordningen föreslås på grund av dess tekniska karaktär som förordning av miljöministeriet, eftersom de tekniska kraven på byggandet klart gäller miljöministeriets egen sektor.

Utredning om bygg- och rivningsmaterial

Enligt 194 § 3 mom. i förslaget kan man genom förordning av miljöministeriet ge närmare bestämmelser om innehållet av utredningen om bygg- och rivningsmaterial. Bemyndigandet att utfärda förordningen föreslås på grund av dess tekniska karaktär som förordning av miljöministeriet, eftersom de tekniska kraven på byggandet klart gäller miljöministeriets egen sektor. Genom bemyndigandet att utfärda förordning möjliggörs närmare bestämmelser om utredningens innehåll, till exempel vilka materialgrupper utredningen ska gälla och med vilken noggrannhet uppgifterna ska anges i utredningen. Därtill ska de närmare bestämmelserna om innehållet gälla utarbetandet av utredningen och dess uppdatering. Det är meningen att uppdateringen av bedömningen ska sammanjämkas med skyldigheterna och instrumenten i avfallslagstiftningen. Det främsta uppdateringssättet ska till tillämpliga delar vara ett transportdokument enligt 121 § i avfallslagen.

Syftet är att det bygg- och rivningsmaterial som i ett projekt bedöms i samband med tillstånds- och anmälningsprocessen ska rapporteras till ett riksomfattande register över bygg- och rivningsmaterial som ska etableras och i vilket även de avfallsmängder som uppstår i projektet ska uppdateras. I denna proposition har ordet register använts i motiveringen. Det är dock inte än helt klart om det kommer att vara fråga om ett register eller i stället om till exempel en databas eller någon annan modell. Detta kommer att bli klart under vidareberedningen. Det är meningen att i samband med registret möjliggöra gränssnitt till digitala marknadsplatser för att främja frivillig bygg- och rivningsavfallsverksamhet. Ändringen kommer att betydligt förbättra statistikföringens noggrannhet och kvalitet samt skapa en bättre grund för styrningen av utnyttjandet av bygg- och rivningsmaterial.

9 Ikraftträdande

Byggande

De väsentliga tekniska kraven för byggande har reviderats 2013–2017. De förnyade riksomfattande byggbestämmelserna, som genom lagens bemyndigandebestämmelser utfärdats som förordningar av antingen statsrådet eller miljöministeriet, har i huvudsak trätt i kraft 1.1.2018. De förnyade förordningarna innehåller inte längre anvisningar eller förklaringar utan enbart före-

skrifter. I de motiveringspromemoria som ansluter sig till förordningarna öppnas också föreskrifternas innehåll. I anslutning till vissa förordningar har det utarbetats anvisningspublikationer som ger mera information som stöd för tillämpningen. Förordningar som innehåller byggbestämmelser ingår i Finlands byggbestämmelsesamling.

Även i fortsättningen ska det i Finlands byggbestämmelsesamling samlas bestämmelser och föreskrifter som utfärdas med stöd av den lag som ska ersätta markanvändnings- och bygglagen samt ministeriets anvisningar. Såsom nu ska man också i Finlands byggbestämmelsesamling kunna samla andra bestämmelser och föreskrifter gällande byggande som hör till miljöministeriets sektor och som getts av andra statliga myndigheter.

De gällande förordningar som innehåller riksomfattande byggbestämmelser är i huvudsak à jour, och det är inte meningen att börja ändra dem i samband med lagens ikraftträdande. Förordningar revideras då och då vid behov. Bland annat förordningen om byggnaders brandsäkerhet (848/2017) har till vissa delar ändrats i december 2020 (927/2020).

De förordningar som hör till Finlands byggbestämmelsesamling ska förbli i kraft i den nuvarande formen och de ska tillämpas som riksomfattande föreskrifter som avses i den nya lagen och som styr byggandet. Det nya väsentliga tekniska kravet som avser byggnadens klimatavtryck ska specificeras med en ny förordning.

När det gäller beviljade lov ska man följa den normala övergångsprincipen, enligt vilken de är i kraft enligt tidigare bestämmelser. Vid övervakningen av dessa lov ska man dock till tillämpliga delar följa bestämmelserna i den nya lagen. En övergångsbestämmelse med motsvarande innehåll ska även ingå i markanvändnings- och bygglagen. Bestämmelserna i den nya lagen ska också tillämpas på övervakningen av sådana byggnadsprojekt som inte tidigare förutsatt ett lov till exempel på basis av kommunens byggnadsordning. Perioden på tio år, som gäller byggnadernas besiktning, räknas från det att den nya lagen träder i kraft, när det gäller byggnader som har blivit färdiga innan lagen trädde i kraft.

Markanvändnings- och bygglagens övergångsbestämmelse som gäller våningsytan intog en princip enligt vilken man har tillämpat bestämmelser som ingick i bygglagen 1958 och den byggförordning (1959) som kompletterade den vid beräkandet av byggrätten för alla planer som var i kraft före 1.1.2000 eller som godkänkts före det. De ändrade bestämmelserna om våningsyta i markanvändnings- och bygglagen har varit i kraft när det gäller planer som godkänkts efter 1.1.2000. Fastställandet av den våningsyta som tillåts på en byggplats är en central fråga med tanke på detaljplaner. När bestämmelser om våningsyta ändras, påverkar det kommunernas planlösningar. Om de ändrade principerna för kalkyleringen av våningsytan används vid tillämpningen av planen och övervägandet av bygglovet, urholkar detta ett viktigt delområde som ingår i det kommunala självstyret. Även i den nya lagen finns det skäl att bibehålla principen enligt vilken man vid kalkyleringen av våningsytan ska iaktta rättsregeln som var i kraft då planen har upprättats och godkänkts. Det enda undantaget från detta utgörs av ändringen i markanvändnings- och bygglagen 812/2017, i vilken det inte ingick någon övergångsbestämmelse, och därför gällde ändringen även planer som hade godkänkts innan ändringen trädde i kraft.

Lagen om skyddande av byggnadsarvet

Det behöver utfärdas övergångsbestämmelser om sådana skyddsärenden och ersättningsansökningar som är anhängiga när denna lag träder i kraft. Vid behandlingen av anhängiga skyddsärenden bestäms förutsättningarna för tillämpning av lagen om skyddande av byggnadsarvet i

enlighet med det 2 § 3 mom. som gällde vid ikraftträdandet av denna lag. På samma sätt tillämpas vid behandlingen av anhängiga ansökningar som gäller bestämmande av ersättning den 13 § som gällde vid ikraftträdandet av denna lag. Även när en ansökan om ersättning blir anhängig efter ikraftträdandet av denna lag, men den grundar sig på ett beslut som fattats före ikraftträdandet av denna lag, tillämpas den 13 § som gällde vid ikraftträdandet. Således kan de som har del i saken redan vid beredningen av ett beslut om skydd beakta den lag som tillämpas på en eventuell ersättningsansökan.

10 Verkställighet och uppföljning

Miljöministeriet följer med verkställigheten av planläggnings- och bygglagen tio år efter lagens ikraftträdande.

11 Förhållande till andra propositioner

11.1 Samband med andra propositioner

Riksdagen behandlar regeringens proposition till riksdagen med förslag till lag om ändring av 105 och 109 § i räddningslagen (RP 248/2020). Genom propositionen föreslås det att 105 § i räddningslagen ska ändras.

När det gäller digitalisering har denna proposition samband med lagen om informationssystemet för den byggda miljön.

När det gäller behörighet och kompetens leder denna regeringsproposition till behovet att stadga en separat lag om godkännande av vissa behörigheter. Genom lagen ska föreskrivas om förutsättningarna för att en privat aktör kan få fullmakt att agera som registerförare och bedöma planernas och arbetsledarnas behörighet på basis av erfarenhet och utbildning samt om beviljandet av bedömningen och det betyg som ges ur registret. I lagen ska även finnas bestämmelser om certifiering av personer som behövs i besiktningsförfarandet.

Miljöministeriet bereder lagstiftning om främjandet av utnyttjandet av jordmaterial som uppstår under byggandet. Under beredningen utreds huruvida det föreslagna bygglovet och bestämmelserna om en tillfällig byggnad lämpar sig som förfarande när det gäller tillfällig lagring av icke-föreordnad jord innan den används.

11.2 Förhållande till budgetpropositionen

Ändringarna i delområdet byggande leder inte till några budgetbehov. Byggnadstillsynsprocessen är redan i huvudsak digital. Kommunernas byggnadstillsyn kan finansiera sin verksamhet med tillståndsavgifter.

12 Förhållande till grundlagen samt lagstiftningsordning

12.1 Allmänt

Det föreslås en total omarbetning av markanvändnings- och bygglagen där gällande bestämmelser bedöms i sin helhet med hänsyn till grundlagen och Finlands internationella människorättsförpliktelser. Finlands grundlag trädde i kraft den 1 mars 2000, två månader efter markanvändnings- och bygglagen. Grundlagsutskottet har yttrat sig några gånger om regeringens propositioner om markanvändnings- och bygglagen (GrUU 38/1998 rd, GrUU 53/2002 rd, GrUU 33/2006 rd, GrUU 33/2008 rd, GrUU 11/2014 rd).

Den plan- och bygglag som föreslås i regeringens proposition rör människors rättigheter och skyldigheter på många sätt. Lagen rör människors möjligheter att leva, bo och verka som privatperson, näringsidkare och medlem i en gemenskap i den fysiska miljö som samhällena utgör.

Den föreslagna regleringen rör många grundläggande fri- och rättigheter som tillförsäkras befolkningen i grundlagen, såsom jämlikheten enligt 6 §, individens självbestämmanderätt och skyddet för privatlivet enligt 7 och 10 §, egendomsskyddet enligt 15 §, näringsfriheten enligt 18 § och den grundläggande rätten till en sund miljö enligt 20 §. Dessutom har förslaget betydelse för människors rätt att i enlighet med 2, 14 och 20 § i grundlagen delta i det samhälleliga beslutsfattandet. Förslaget innehåller många myndighetsbefogenheter som innebär utövning av offentlig makt genom vilka människors rättigheter, förmåner, skyldigheter och ansvar ändras så att hänsyn tas till deras rättssäkerhet enligt 21 § i grundlagen. Regleringen rörande befogenheterna ska ske i en exakt avgränsad lag på grund av kravet på lagbundenhet i 2 § 3 mom. i grundlagen, nedan även kallat rättsstatsprincipen, samt innehålla tillräckliga grundläggande bestämmelser på grund av kraven i 80 § i grundlagen.

Dessutom gäller de föreslagna bestämmelserna den självstyrelse för kommunens invånare som garanteras i 121 § i grundlagen, enligt vilken det för kommunernas lagstadgade uppgifter gäller en finansieringsprincip och ett krav om reglering på lagnivå. Kommunerna har också frihet att ordna sin ekonomi och förvaltning. Propositionen gäller regleringen av kommunernas och andra myndigheters avgiftsbelagda verksamhet som regleras genom 121 § i grundlagen och genom 81 § i grundlagen om myndigheters avgifter och skatter. Grundlagens 124 § är betydelsefull när man granskar överföringen av en offentlig förvaltningsuppgift till en privat aktör till exempel i den utsträckning aktören genom lag bemyndigas att sköta uppgifter som sammanhänger med planläggning eller ett tillståndsförfarande och ingår i ett förvaltningsförfarande.

12.2 Demokrati samt rättsstatsprincipen

Enligt 2 § 2 mom. i grundlagen hör det till demokratin att den enskilde har rätt att ta del i och påverka samhällets och livsmiljöns utveckling. Enligt förarbetena till grundlagen ger bestämmelsen uttryck för principen att individens möjligheter att påverka samhällets och livsmiljöns utveckling inte i ett demokratiskt samhälle kan vara begränsade enbart till möjligheten att rösta i val (RP 1/2018 rd, s. 75/I). Bestämmelsen har samband med andra bestämmelser i grundlagen om individens möjligheter att delta och påverka. Grundlagens 14 § 3 mom. handlar om det allmännas skyldighet att främja den enskildes möjligheter att delta i samhällelig verksamhet och att påverka beslut som gäller honom eller henne själv. Enligt 20 § 2 mom. i grundlagen, som handlar om den grundläggande rätten till en sund miljö, ska det allmänna verka för att alla tillförsäkras en möjlighet att påverka beslut i frågor som gäller den egna livsmiljön. I förarbetena till grundlagen slås det fast att bestämmelsen också innebär ett i grundlag givet uppdrag att utveckla miljölagstiftningen så att människor får en större möjlighet att påverka beslut som gäller den egna livsmiljön (RP 309/1993 rd, s. 71/I).

Möjligheterna att delta och utöva inflytande regleras i avtal och direktiv som gäller Finland. Bland dem kan nämnas europeiska rådets konvention om skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna (EKMR), den så kallade Århuskonventionen om tillgång till information, allmänhetens deltagande i beslutsprocesser och tillgång till rättslig prövning i miljöfrågor (FördrS 122/2004), MKB-direktivet om miljökonsekvensbedömning (2011/92/EU) och SMB-direktivet om bedömning av vissa planers och programs miljöpåverkan (2001/42/EG). Europarådets konvention om de mänskliga rättigheterna har i Finland satts i kraft den 23 maj 1990 (FördrS 19/1990). Århuskonventionen har satts i kraft genom en lag (767/2004) och en förordning (866/2004). Århuskonventionens sekretariat har publicerat anvisningar om tillämpningen som dock inte är juridiskt bindande. I samband med att konventionen

sattes i kraft genomfördes en del lagändringar, men den gällande finska lagstiftningen ansågs huvudsakligen uppfylla skyldigheterna enligt konventionen. I fråga om planläggningen lyfter doktorn i förvaltningsvetenskap Eija Mäkinen i Århuskonventionen fram särskilt den omfattande rätten att söka ändring och väcka ärenden och det att rätten att få tillgången till information, delta och söka ändring hör ihop¹⁰¹. Århuskonventionen är direkt bindande för de stater som antagit den. Ur konventionen eller EU-rätten kan man likväl enligt Mäkinen inte härleda en absolut rätt för alla att söka ändring eller väcka ärenden. Man kan besluta i frågan nationellt med beaktande av artikel 9.2 och 9.3 i konventionen och de mål som ingår där. Till exempel när det gäller samfunds besvärsmått kan man bestämma villkoren för dess användning nationellt. Grundlagsutskottet har tills vidare ännu inte uttryckligen tagit ställning till i viken mån kommunalbesväret är en oskiljaktig del av den kommunala självstyrelsen. Däremot ansåg grundlagsutskottet att ändringen i markanvändnings- och bygglagen där besvärsmåttet i fråga om detaljplaner med ringa verkningar ändrades så att den förutsätter att den klagande är direkt berörd inte inkräktade på den kommunala självstyrelsen (GrUU 33/2006 rd). I regeringens proposition om ändring av miljöskyddslagen och marktäktlagen (RP 257/2014 rd) bedömdes att en ändring, där besvärsmåttet för kommunmedlemmar skulle slopas och besvärsmåttet skulle begränsas till att gälla dem som räknas som parter i situationer där marktäktstillstånd behandlas tillsammans med miljötillstånd enligt miljöskyddslagen, uppfyller kravet på rättsskydd i 21 § i grundlagen. I fråga om gemensamt tillstånd ansågs det stora omfånget hos begreppet part i miljöskyddslagen, som är en lag som tillämpas, samt föreningarnas, stiftelsernas och tillsynsmyndigheternas möjligheter till laglighetskontroll bidra till att rättssäkerheten tillgodoses.

Den omfattande regleringen om deltagande och påverkan som är en väsentlig beståndsdel i planlägningsprocessen ska inte försvagas. SMB-direktivet (2001/42/EG) genomfördes med lagen om bedömning av miljökonsekvenserna av myndigheters planer och program (200/2005). I markanvändnings- och bygglagen gjordes i samma veva en ändring som när en plan utarbetas kräver att miljökonsekvenserna av de alternativa som studeras utreds i behövlig utsträckning (202/2005). Ändringen understryker betydelsen av att alternativa lösningar granskas och jämförs sinsemellan. Definitionen av en part ska enligt förslaget ändras i den nya lagen så att tröskeln betydande konsekvens slopas. Bestämmelsen kommer härigenom att motsvara formuleringarna i SMB-direktivet. Bestämmelsen om att framlägga synpunkter när en plan bereds ska enligt förslaget flyttas från förordningen till lagen.

Enligt 2 § 3 mom. i grundlagen ska all utövning av offentlig makt bygga på lag. I all offentlig verksamhet ska lag noggrant iaktas.

Tillämpningen av den lagstiftning som gäller styrningen av områdesanvändningen och byggandet innebär i princip utövning av offentlig makt. Planläggningen innebär exempelvis betydande utövning av offentlig makt. Grundlagens 21 § om rättsskyddet och 124 § om överföring av förvaltningsuppgifter på andra än myndigheter ska också beaktas när man bedömer huruvida utövningen av offentlig makt är lagbunden.

Styrningen av områdesanvändningen ska fortfarande omfattas av kommunernas behörighet. Den kommunala förvaltningen är väsentlig för genomförandet av demokratin. Beslut som gäller olika nivåer i planläggningen ska fattas av kommunala myndigheter. Diskussioner har förts om planläggning på markägarens initiativ. Markanvändnings- och bygglagen erkänner i likhet med dess föregångare byggnadslagen markägarens rätt att se till att ett förslag till stranddetaljplan utarbetas för ett strandområde som han eller hon äger (74 § i MBL). Det handlar om ett förslag

¹⁰¹ Eija Mäkinen: Detaljplanläggning och besvärsmått på grundval av partsställning (på finska). Miljöministeriets publikationer 2019:27, s. 20 – 23.

som utarbetas av markägaren. Ansvaret för att utarbeta det program för deltagande och bedömning som är knutet till förslaget bärs av markägaren som också ska bekosta programmet. Men i övrigt iakttas bestämmelserna om detaljplaner vid handläggningen och beslutsfattandet.

Begreppet offentliga förvaltningsuppgifter avser i grundlagen ett brett spektrum av förvaltningsuppgifter som omfattar uppgifter som hänför sig till exempelvis verkställigheten av lagar samt beslutsfattande om enskilda personers och sammanslutningars rättigheter, skyldigheter och förmåner (RP 1/1998 rd, s. 179/I). Grundlagsutskottet har till exempel ansett att sjöräddningstjänsten och de operativa avfallshanteringsuppgifterna som helhet betraktade är offentliga förvaltningsuppgifter (GrUU 24/2001 rd, s. 4/I, GrUU 58/2010 rd, s. 4/II).

I de bestämmelser som föreslås i propositionen ges kommunen rätt att utöva offentlig makt även vid verkställigheten av lagen och planerna. Kommunen utövar offentlig makt när den beslutar om indelningen av ett byggnadskvarter i fastigheter (93 och 94 §), när den meddelar förelägganden om dagvattenhanteringen (127 och 132 §), när den beslutar om gatuhållningen (114 och 116 §), när den avgör ärenden om inlösningsstillstånd (164–168 §) eller byggnadsskyldighet (158 §) och när den fastställer offentligrättsliga avgifter (46, 57, 62, 102, 134, 149 och 240 §). På offentlig makt grundar sig också inlösningskommissionens behörighet att avgöra inlösnings- och ersättningskrav som framläggs för den (168, 177, 178, 294, 295, 299 §).

I propositionen föreslås i enlighet med rättsstatsprincipen i 2 § 3 mom. i grundlagen bestämmelser om att reglera myndighetens befogenheter på lagnivå (GrUU 10/2016 rd, s. 3), vilka är precisare och exaktare avgränsade än de nuvarande, och om de rättsliga gränserna för användningen av befogenheterna (GrUU 21/2020 rd, s. 7, GrUU 5/2010 rd, s. 4, GrUU 1/2004 rd, s. 3). Eftersom den föreslagna lagen i stor utsträckning gäller fysiska personer, har hänsyn tagits till kravet att lagen ska vara klar och tydlig och målet att undvika reglering som är svårbegriplig (se GrUU 32/2020 rd, GrUU 23/2020 rd, s. 3).

12.3 Jämlikhet

Enligt 6 § 1 mom. i grundlagen är alla lika inför lagen. Kravet på likabehandling är en av hörnstenarna i förvaltningen och en central princip i planläggningen och byggandet. I planläggningen innebär likabehandling särskilt att olika markägare i planläggningslösningar i princip har samma ställning. De krav som ställs på planens kvalitet och innehåll kan dock leda till – och leder i praktiken ofta till – olika resultat för olika markägare. Saken framgår tydligt av högsta förvaltningsdomstolens årsboksavgränsande HFD 2005:5. I avgörandet konstateras följande:

”Jämlikhetsprincipen i 6 § i Finlands grundlag skulle tillämpas även vid planläggning enligt markanvändnings- och bygglagen. Principen, vars praktiska genomförande i sista hand var beroende av vilken form av plan det var frågan om, förutsatte bland annat att en plan inte får göra skillnad mellan markägarna, om inte markanvändningen med hänsyn till bestämmelserna om planens innehåll motiverar en sådan skillnad. I fallet fanns dock godtagbara, till användningen av marken relaterade grunder att göra skillnad mellan markområdena när det gällde att avgöra vilka områden som skulle anvisas för bostadsbyggande, varför detta avgörande i planen inte innebar något åsidosättande av kravet på jämlikt bemötande av markägarna.”

I fråga om de avgörande enligt markanvändnings- och bygglagen som gäller planeringsbehov har kravet på jämlik behandling av markägarna ofta varit aktualiserats. Genom ett avgörande om planeringsbehov som gäller en enstaka fastighet kan man inte nödvändigtvis beakta byggbehoven och annan markanvändning hos övriga markägare i området. En förutsättning för att bygglov ska kunna beviljas i ett område i behov av planering är enligt 137 § 1 mom. i markanvändnings- och bygglagen att det inte förorsakar olägenheter med tanke på planläggningen.

Kommunerna har ofta utarbetat områdesspecifika dimensioneringsprinciper som används som hjälpmedel när man bedömer hur väl en jämlik behandling av markägarna tryggas vid prövningen av enstaka avgöranden som gäller planeringsbehov. Dimensioneringsprinciper har i synnerhet använts i samband med strandbyggnad (den s.k. stamfastighetsprincipen). Regleringen avseende planeringsbehovet har likväl ibland lett till situationer där en markägares förhindras att bygga för en lång och obestämd tid därför att kommunen till exempel på grund av små resurser inte inleder planläggningen av området. Markägaren upplever situationen som ett ogrundat byggförbud och har knappast några faktiska möjligheter att främja planläggningen av sitt område.

Det har också förts juridiska diskussioner om huruvida nuvarande lagstiftning ger kommunerna för kraftiga instrument att lämna en privat markägares område utanför ett planlägningsprogram och i stället favorisera kommunens eget markägande¹⁰². Markägaren har inte nödvändigtvis tillgång till särdeles effektiva rättsmedel om han eller hon misstänker att jämlikheten är äventyrad. Kommunen bär likväl det allmänna ansvaret att sörja för samhällsstrukturen, och i sista hand fattar förtroendevalda politiska beslut om styrningen av områdesanvändningen och bär såväl rättsligt som politiskt ansvar för detta. Kommunen har också getts uppgiften att sköta utövandet av markpolitiken (20 § i MBL). Genom markpolitiken skapas förutsättningar för utveckling av samhällen (5 a § i MBL).

Jämlikhetskravet förutsätter att laggrundad särbehandling inte är godtycklig och att skillnader mellan personer inte blir oskäliga (GrUU 8/2020 rd, s. 2).

Jämlikheten främjas i den föreslagna lagen genom den nya regleringstekniken i bestämmelsen om skadeersättning (169 §) rörande markanvändningen. Den allmänna ersättningsbestämmelsen har ett bredare tillämpningsområde än nuvarande reglering, och tillämpningströskeln är konsekvensgrundad. På grund av det breda tillämpningsområdet omfattar ersättningsystemet jämligt alla för vilka en användningsbegränsning orsakad av planeringen av områdesanvändningen kan orsaka en sådan tillräcklig ekonomisk förlust som avses i lagen. Tröskeln för ersättning är ekonomisk och grundar sig likt nuvarande lag på skyddet för användningssätt som medför skälig ekonomisk nytta.

I de flesta övriga skadeersättningsbestämmelserna i lagen (7, 216 §, 357 § i MBL) är ersättningströskeln den samma som i 169 §, eftersom möjligheten till ersättning också enligt i dem grundar sig på möjligheten att använda området på ett sätt som medför skälig ekonomisk nytta.

I lagen ingår en ny specialbestämmelse om begränsningar i användningen av skog (170 §), som kopplar ersättningsbestämmelserna gällande begränsningarna i den lag som föreslås och i skogslagen till varandra på så sätt att ersättningströskeln blir den samma enligt båda lagarna. Detta skulle främja jämlikheten mellan skogsägarna oavsett vilken lag som tillämpas. Tröskeln utformas likväl annorlunda än i den föreslagna 169 §, vilket kräver att bestämmelserna sammanjämkas i tillämpningsskedet.

Jämlikheten främjas också indirekt av bestämmelserna om kommunens markpolitiska program och uppföljning (137, 138, 140–142 och 144 §). Inom markpolitiken innehåller kommunens beslut om användning av de instrument som anges i lagen mycket ändamålsenlighetsprövning. Att kommunens egna anvisningar och beslut som stakar ut gränserna för användningen av pröv-

¹⁰² Martti Häkkänen: Rakennusoikeuden sääntely. Helsingfors 2016, s. 207–219.

ningsrätten samlas och publiceras på förhand i ett markpolitiskt program förbättrar medborgarnas möjligheter att granska konsekvensen i avgörandepraxis och genomförandet av likabehandlingen.

12.4 Den straffrättsliga legalitetsprincipen

Enligt 8 § i grundlagen får ingen betraktas som skyldig till ett brott eller dömas till straff på grund av en handling som inte enligt lag var straffbar när den utfördes. För brott får inte dömas till strängare straff än vad som var föreskrivet i lag när gärningen begicks.

Nuförtiden förhåller man sig avvisande till blancostraffbestämmelsen i markanvändnings- och bygglagen. Laglighetsprincipen anses kräva exakta straffbestämmelser. I den nya lagen specificeras de gärningar och försummelse som är belagda med straff med hjälp av paragrafhänvisningar.

12.5 Skyddet för privatlivet

Enligt 10 § i grundlagen är vars och ens privatliv, heder och hemfrid tryggade. Närmare bestämmelser om skydd för personuppgifter utfärdas genom lag. Enligt 3 mom. i samma paragraf är det möjligt att i lag bestämma om åtgärder som ingriper i hemfriden och som är nödvändiga för att de grundläggande fri- och rättigheterna ska kunna tryggas eller för att brott ska kunna utredas (817/2018). Enligt grundlagsutskottets etablerade tolkningspraxis kan tillstånd för husrannsakan inte beviljas vid misstanke om ett sådant brott som högst kan leda till böter. Men enligt utskottets ställningstaganden har bestämmelser om tillstånd till husrannsakan kunnat stiftas i vanlig lagstiftningsordning också i fråga om utredning av obetydliga brott vid misstanke om missbruk av offentliga medel (GrUU 7/2004).

I de frågor som avses i markanvändnings- och bygglagen har byggnadstillsynsmyndigheten tillförsäkrats en tämligen stark rätt att få tillträde till ett byggnadsobjekt. Bestämmelser om detta föreskrivs i 183 § och bestämmelser om syneförrättningar och inspektioner i 150 och 150 a § i nuvarande lag. Finns det grundad anledning att misstänka att bestämmelser eller förbud som gäller byggande eller byggnaders underhåll har överträtts, har byggnadstillsynsmyndigheten enligt 183 § 2 mom. i MBL rätt att få tillträde även till byggnaden eller lokalerna. Byggnadens eller lokalernas ägare och innehavare ska underrättas om inspektionen minst ett dygn i förväg. Även marknadstillsynsmyndigheten har rätt att utföra granskningar och undersökningar i anslutning till marknadstillsynen över en byggprodukt (MBL 183.4 §). Syn eller inspektion i utrymmen som används för boende av permanent natur har begränsats till situationer där det är nödvändigt för utredning av den sak som synen eller inspektionen gäller (MBL 150.4 § och 150 a.3 §). Till de delar objektet ännu inte har tagits i bruk för boende av permanent natur gäller begränsningen inte. Grundlagsutskottet har ansett det betydelsefullt huruvida en inspektion som som ingriper i hemfriden kan anses nödvändig för att de grundläggande fri- och rättigheterna ska kunna tryggas enligt 10 § 3 mom. i grundlagen (GrUU 39/2005). Regeringens proposition 147/2013 rd gällde till sitt innehåll skyldigheterna för den som påbörjar ett byggprojekt, utformningen av byggnader, projekterarna, byggarbetsledningen, ansökan om bygglov och att få regleringen om myndigheternas tillsyn över byggandet att uppfylla de krav som i grundlagen ställs på författningsnivån och bemyndigandet att utfärda förordning. I propositionen konstaterades att byggnadstillsynsmyndigheternas rätt att få tillträde till utrymmen som omfattas av hemfridskyddet är nödvändigt för att skydda människors liv, hälsa och egendom samt miljön. Men hänsyn till proportionaliteten i lagstiftningen ansågs det i regeringens proposition väsentligt att syn- och inspektioner omfatta endast utrymmen som är föremål för tillståndspliktiga byggarbeten och att tidpunkten när en inspektion förrättas begränsas till byggarbetsfasen och slutsynen. De åtgärder som ingriper i hemfriden kan anses vara rätt obetydliga, eftersom möjligheterna att

använda utrymmen på sedvanligt sätt för boende medan tillståndspliktiga byggnadsarbeten pågår generellt har minskat.

Lagen om bedömning av den strukturella säkerheten hos byggnader med stor spännvidd (300/2015) gäller inte bostadshus. Däremot omfattar den till exempel djurstall. I lagen finns det inte bestämmelser om att ge en kompetent sakkunnig tillträde till objektet för att göra observationer om eventuella fel eller brister i konstruktionerna. Om en byggnad har uppförts på grundval av ett bygglov som beviljats efter den 1 april 2015, ska lagen inte tillämpas på objektet.

Det är meningen att en skyldighet att förrätta byggnadssyn ska införas i lagen. Skyldigheten att förrätta syn i objektet ska likväl inte gälla bostadshus.

Regleringen avses inte ändras i fråga om skyddet för hemfriden.

Syftet med behandlingen av personuppgifter i olika funktioner inom områdesanvändningen och byggandet är att fullgöra en lagstadgad förpliktelse i enlighet med artikel 6.1 c i Europeiska unionens allmänna dataskyddsförordning. Enligt artikel 6.1 c är behandling av personuppgifter laglig om den är nödvändig för att fullgöra en rättslig förpliktelse som åvilar den personuppgiftsansvarige. Kommunerna och landskapsförbunden ska som personuppgiftsansvariga sörja för att de registrerades rättigheter enligt dataskyddsförordningen tillgodoses.

Enligt 2 § 3 mom. i grundlagen ska all utövning av offentlig makt bygga på lag. Redan av detta konstitutionella krav följer att behandling av personuppgifter som utförs av myndigheter och organ inom den offentliga förvaltningen nuförtiden till största delen kan grunda sig på artikel 6.1 c i allmänna dataskyddsförordningen. Planeringen av kommunernas områdesanvändning och byggnadstillsynens verksamhet är lagstadgade verksamheter, varför kommunerna behandlar personuppgifter på grundval av artikel 6.1.c i den allmänna dataskyddsförordningen. När en myndighet ingriper i en persons rättssfär, ska befogenheten grunda sig på lag. Genom en bestämmelse som enbart gäller behandling av personuppgifter kan man inte reglera myndigheters befogenheter. Myndigheten kan således inte behandla personuppgifter i större utsträckning än vad som är motiverat med hänsyn bestämmelserna om myndighetens uppgifter och befogenheter.

Enligt grundlagsutskottets utlåtande (GrUU 14/2018 rd) utgör dataskyddsförordningens detaljerade bestämmelser, som tolkas och tillämpas i enlighet med de rättigheter som garanteras i EU:s stadga om de grundläggande rättigheterna, över lag en tillräcklig rättslig grund även med avseende på skyddet för privatlivet och personuppgifter enligt 10 § i grundlagen. Därför är det inte längre nödvändigt att i speciallagstiftning inom dataskyddsförordningens tillämpningsområde av konstitutionella skäl inkludera täckande och detaljerad reglering av behandlingen av personuppgifter. Grundprincipen är att reglering som rör skyddet av personuppgifter i så hög grad som möjligt ska stödja sig på EU:s dataskyddsförordning och att det nationella rörelseutrymmet används bara till de delar det är tillåtet och även nödvändigt för att genomföra skyddet av personuppgifter.

Grundlagsutskottet har i ett utlåtande (GrUU 14/2018 rd) hänvisat till slutrapporten av en arbetsgrupp vid justitieministeriet (Justitieministeriets publikation 8/2018, [länk](#)), enligt vilken skäl 45 i ingressen till förordningen föreskriver att behandling enligt artikel 6.1 c i varje fall bör ha en grund i unionsrätten eller i en medlemsstats nationella rätt. Det betyder att myndighetens uppgift och befogenheter bör beskrivas på så sätt i lagstiftningen att den rättsliga grunden och syftet med behandlingen av personuppgifter med fog kan härledas ur lagstiftningen med hänsyn till syftet med verksamheten. Enligt utlåtandet hänvisar arbetsgruppen dock också till att det i skälet klarläggs att förordningen inte kräver att det ska finnas en särskild lag för varje enskild

behandling. Det kan räcka med en lag som grund för flera behandlingar som bygger på en rättslig förpliktelse som åvilar den personuppgiftsansvarige eller om behandlingen krävs för att utföra en uppgift av allmänt intresse eller som ett led i myndighetsutövning (s. 33).

En grundprincip som gäller rätten till information är att mottagaren har rätt att behandla uppgifter som lämnas ut. I artikel 6 i EU:s dataskyddsförordning finns bestämmelser om den rättsliga grunden för behandlingen av personuppgifter. Enligt artikel 6.1 c är behandling av personuppgifter laglig om den är nödvändig för att fullgöra en rättslig förpliktelse som åvilar den personuppgiftsansvarige. Enligt punkt 3 i artikeln ska den rättsliga grunden för behandling som avses i punkt 1 c fastställas i enlighet med unionsrätten eller i den nationella lagstiftningen.

Kommunens och landskapsförbundets rätt att behandla personuppgifter vid planeringen av områdesanvändningen och kommunens rätt i byggnadstillsynen ska grunda sig på de uppgifter som åläggs kommunerna och landskapsförbunden i denna lag. I regel behandlas inte särskilda personuppgiftsgrupper vid planeringen av områdesanvändningen eller i byggnadstillsynen. De registrerade har inte den rätt som avses i artikel 21 att göra invändningar mot den behandling av personuppgifter som avses i den föreslagna lagen, eftersom rätten att göra invändningar inte gäller behandling av personuppgifter som utförs för att fullgöra en lagstadgad skyldighet. Att rätten att göra invändningar saknas äventyrar inte den registrerades rättigheter.

12.6 Självbestämmanderätt

Ett syfte med att iakttäta bestämmelserna om de grundläggande fri- och rättigheterna är att stärka människornas känsla av tillit i fråga om samhällsförhållandena och deras förväntningar på samhället. Att utövandet av offentlig makt är förutsebart är viktigt, eftersom självbestämmanderätten utgår från principen att den enskilde har rätt att leva sitt eget liv utan godtycklig eller ogrundad inblandning av myndigheter eller andra utomstående (GrUU 9/2004 rd, s. 5/II).

Människornas självbestämmanderätt berörs särskilt av de bestämmelser i propositionen på grund av vilka ett offentligt samfund kan lösa in hela äganderätten till ett område åt sig själv (22 och 23 kap.) eller som berättigar myndigheten att bestämma om användningen av privat egendom på ett sätt som kan begränsa en persons rätt att fortsätta att bo, arbeta, utöva näringsverksamhet eller använda egendomen på något annat sätt som den valt på sitt område (se 22 kap. byggnadsskyldighet, 21, 22, 31, 33, 38, 41 § planers rättsverkan)

En godtagbar grund för sådana här begränsningar av de grundläggande fri- och rättigheterna är i regel de samhälleliga behov och mål med vilka planeringen, användningen och bebyggandet av områdena styrs och som bidrar till att främja tillgodoseendet av den grundläggande rätten till en sund miljö.

Vid en bedömning av hur väl självbestämmanderätten genomförts har det betydelse om människorna upplever att den möjlighet till utövande av offentlig makt som anges i lagen orsakar osäkerhet i deras liv. Reglering i den föreslagna lagen som avser inlösen eller byggförbud eller byggtvång kan till exempel orsaka en känsla av att självbestämmanderätten inskränks redan på grund av hotet om att bestämmelsen kan tillämpas. Sådant hot erfars vanligen av fler än de som slutligen drabbas av en eventuell inlösen eller begränsning av markanvändningen, eftersom det är svårt att förutse hur objektet väljs på grundval av bestämmelserna i lagen.

I propositionen har man försökt öka förutsebarheten genom att i lagen skriva in tidpunkten för inlösen, omfattningen av inlösen och andra villkor för tillståndsprövningen som gäller grunderna och är exaktare än de nuvarande. Dessutom förbättras förutsebarheten genom ett förslag om att publicera och följa upp kommunernas markpolitiska program (137 och 138 §). Vad gäller

byggnadsskyldigheten som innebär tvång att bygga föreslås att villkoren för att den ska kunna användas utökas med en prövningsgrund som gäller proportionaliteten (158 §).

12.7 Rätt att delta

Enligt 14 § 4 mom. i grundlagen ska den offentlig makten främja individens möjligheter att delta i samhällsverksamheten och påverka beslutsfattande som gäller honom eller henne. Deltagandet har redan behandlats ovan i avsnittet om demokratin och rättsstatsprincipen. Den grundläggande rättigheten att delta är viktig i beredningsprocessen och beslutsfattandet i fråga om såväl planeringen av områdesanvändningen som byggandet.

Möjligheterna att delta förbättras särskilt i planläggningens inledningsfas. Information om att beslut om planläggning fattats ska alltid ges särskilt för varje planläggningsprojekt. Enligt nuvarande lag kan information om att ett planärende är anhängigt ges också i samband med den årliga planläggningsöversikten. Planläggningsöversikten ersätts av fortlöpande underhåll av informationsmaterialet om planerna. För att trygga tillgången till materialet ska kommunen en gång om året utarbeta ett sammandrag av materialet som kommunen informerar om på lämpligt sätt. Informationsmaterialet innehåller också olika planläggningsinitiativ, och de intresserade har möjlighet att uttrycka sin åsikt redan i detta skede. I planläggningens beredningsfas understryks vikten av en interaktion som står i proportion till planens syfte och betydelse och där kunskapsunderlaget för lösningar och val för fram. I planläggningens förslagsfas och godkännandefas görs inga betydande ändringar jämfört med nuvarande lagstiftning.

Betydelsen av den markpolitik som kommunen bedriver har vuxit med åren. En bestämmelse om detta av allmän karaktär infördes i lagstiftningen år 2015. Den 5 a § som fogats till markanvändnings- och bygglagen fastställer på ett allmänt plan att kommunens markpolitik ska omfatta sådana mål och åtgärder för kommunens markförvärv och genomförandet av planer som skapar förutsättningar för en utveckling av samhällen (204/2015). I nuvarande lag föreskrivs inte närmare om kommunens markpolitiska program och hur de bereds och godkänns. Däremot kompletterades lagen med en skyldighet för kommunen att sköta utövandet av markpolitiken (MBL 20 §).

I kommunerna har man följt markpolitiska program och principbeslut när man på varierande sätt utarbetat olika förfaranden. De markpolitiska programmen har ofta stor betydelse för kommunerna när de skapar en grund för kommunens planläggningsprogram för de närmaste åren och även för annat till exempel när kommunen utvecklar sitt servicenät. För privata markägare har programmen direkta ekonomiska konsekvenser avseende utvecklingen av värdet på marken.

Att grannarna hörs i samband med tillståndsansökningar för byggande bidrar till tillgodoseendet av den rätt att delta som garanteras i grundlagen. De grundläggande principerna för hörandet förblir i stort sett oförändrade. Förändringar orsakas närmast av att bygglov, när den sökande så önskar, kan behandlas genom separata placerings- och genomförandetillståndsbeslut. I dessa situationer behöver grannarna under genomförandefasen höras på nytt bara om den lösning som föreslås i ansökan om genomförandetillstånd avviker från den som lagts fram i placeringstillståndsfasen på ett sätt som har betydelse för en grannes intressen. Att informera om att tillståndsansökan gjorts anhängig och höra grannarna kommer liksom enligt nuvarande lag att vara kommunens uppgift. Om sökanden framlägger en tillräckligt specifik utredning om en egen konsultation med grannarna, behöver kommunen inte höras. Till skillnad från nuläget finns det orsak att lyfta tillståndssökandens möjlighet att i stället för kommunen sköta hörandet av grannarna från förordnings- till lagnivå. Genom förordning kan man föreskriva närmare om detaljerna i förfarandet vid hörande som förrättas av en granne.

I det avsnitt i förslaget som gäller markpolitiken främjas människornas möjligheter att delta genom att de markpolitiska bestämmelserna kompletteras med ett krav på öppenhet och genom att man exaktare än i gällande lag föreskriver om god förvaltning i markpolitiken (135 och 136 §). Dessutom föreskrivs det mera detaljerat än för närvarande om kraven på interaktion, uppföljning och kommunikation rörande de markpolitiska programmen (137 ja 138 §).

Den bestämmelse om att i planlägningsärenden informera om hörande och beslutsfattande som föreslås i propositionen (354 och 355 §) främjar berörda parter processuella rättssäkerhet och delaktighet. Bestämmelsen gäller de parter i planlägningsärenden som är involverade i egenkap av fastighetsägare och för vilka den nuvarande eller kommande användningen av områdena begränsas i betydande grad om en ny plan godkänns. Bestämmelsen gäller inte hela gruppen av delaktiga, utan den har ett smalare tillämpningsområde. Förslaget bedöms stå i samklang med jämlikhetskravet i grundlagen, eftersom de omständigheter som avgränsar tillämpningsområdet utgörs av faktorer som avspeglar behovet av rättsskydd, såsom vilket slags rättsverkan beslutet har och hur djupt det ingriper i de grundläggande fri- och rättigheterna. Då finns det ett sådant godtagbart skäl för särbehandlingen som har ett reellt och fast samband med lagens syfte (se GrUU 8/2020 rd, s. 2). Till de delar olika slags påminnelsetjänster blir allmänna i samhället och vardagligare skulle myndigheterna när de så önskar kunna främja samtliga parter tillgång till information och processuella rättigheter mera generellt.

12.8 Egendomsskydd

Enligt 15 § i grundlagen är vars och ens egendom tryggad. Angående expropriation av egendom för allmänt behov mot full ersättning bestäms genom lag.

Egendomsskyddet har sedan 1919 års regeringsform varit en av de centrala frågor som påverkat lagstiftningen. I största delen av sina utlåtanden har grundlagsutskottet tagit ställning till synpunkter som har samband med egendomsskyddet. Reformen av de grundläggande fri- och rättigheterna 1995 tillförde resonemangen nya nyanser i och med att en ny grundläggande rättighet som rör ansvaret för miljön infördes i grundlagen. I sin behandling av naturvårdslagstiftningen 1996 konstaterade grundlagsutskottet hur egendomsskyddet och miljöansvaret kan inverka på tolkningen av varandra i ett sammanhang, där målet bland annat är att främja en hållbar balans mellan människan och naturen i lagstiftningsväg (GrUU 21/1996 rd). Ett ställningstagande med samma innehåll ingår i ett utlåtande av utskottet från 1998, då frågan gällde en reform av byggnadslagstiftningen (GrUU 38/1998 rd). Men utskottet konstaterade också att den grundläggande rättighet som rör ansvaret för miljön inte konstituerar individuellt konstaterbara förpliktelser och inte heller utgör en särskild grund för att inrikta toleransförpliktelser särskilt på markägarna.

Frågor om egendomsskydd framträder i markanvändnings- och bygglagen särskilt i regleringen om inlösen, planläggning och byggnadsskydd.

På den dimensionen som egendomsskyddet innebär inverkar också Europakonventionen och dess första tilläggsprotokoll, vars första artikel artikel lyder:

”Varje fysisk eller juridisk person ska ha rätt till respekt för sin egendom. Ingen får berövas sin egendom annat än i det allmännas intresse och under de förutsättningar som anges i lag och i folkrättens allmänna grundsatser.

Ovanstående bestämmelser inskränker dock inte en stats rätt att genomföra sådan lagstiftning som staten finner nödvändig för att reglera nyttjandet av egendom i överensstämmelse med det allmännas intresse eller för att säkerställa betalning av skatter eller andra pålagor eller av böter och viten.”

Konventionsbestämmelsen tryggar således inte rätten att få egendom. Europeiska domstolen för de mänskliga rättigheterna har ansett att det inte i alla nationaliserings- och expropriationsfall som gäller egna medborgare krävs att det betalas full ersättning. Likväl är rätten till något slags ersättning ett drag som naturligt hör till egendomsskyddet. I fråga om nivån på ersättningen har Europadomstolen EDMR ansett att om man fråntar någon egendom utan att betala en skälig ersättning i förhållande till dess värde innebär detta ett orimligt ingrepp i äganderätten. Enligt den juridiska litteraturen ska full ersättning anses vara huvudregeln enligt konventionen.

Bygginnskränkningarna enligt i markanvändnings- och bygglagen utgör en brokig skara bestämmelser av olika slag med varierande rättsverkan. Planläggningssystemet skapar i sig ett rättsläge där byggandet å ena sidan begränsas i högre eller lägre grad, å andra sidan också möjliggörs. I de områden som står utanför den kommunala planläggningen har man ibland talat om "markägarens grundläggande byggrätt". I byggnadslagen (1958) fanns ett förbud mot tätbebyggelse som i markanvändnings- och bygglagen ersattes med en bedömning av planläggningsbehovet. Denna infördes som ett sätt för kommunen att göra en mera omfattande bedömning av hur lämpligt det är att bygga i ett område utanför detaljplaneområde även med hänsyn till den samhällsutvecklingen, miljövärdena och framtida markanvändning (16 och 137 § i MBL). I regeringens proposition underströks att det inte är fråga om ett byggförbudsområde eller ett därmed jämförbart läge (RP 101/1998 rd s. 138). Grundlagsutskottet bedömer att ett område som i en generalplan eller i byggnadsordningen avsätts som ett område som behöver planeras, kan markägaren åläggas faktiska begränsningar i fråga om normalt glesbyggnad. Utskottet ansåg att lagen behövde kompletteras med en bestämmelse om den tid inom vilken kommunen bör sköta planeringen av ett av område som kommunen anvisat som ett område som behöver planeras.

I praktiken har det likväl uppstått situationer där byggandet av ett egnahemshus har förhindrats för en längre tid, därför att ett beslut om planeringsbehov inte har ansetts (t.ex. i domstol) möjligt, men kommunen inte heller har ansett det befogat att utarbeta en detaljplan som möjliggör byggande till exempel på grund av områdets ringa betydelse. Markägaren kan då (på goda grunder) uppleva att situationen påminner om ett byggförbud. Martti Häkkänen framhåller att instrumentet med planeringsbehov inte bör användas när det är fråga om en detaljplanläggning som redan är anhängig eller som faktiskt ska inledas och handlar om att trygga genomförandet av planen.¹⁰³ Enligt Häkkänen bör ett byggförbud utfärdas för området och undantag från förbudet beviljas i enskilda fall. Häkkänen föreslår också att i situationer där byggande förhindras genom administrativa förelägganden utan verkliga planläggningsavsikter bör området snarare generalplanernas som ett område utan byggrätt, varvid markägaren drar nytta av den s.k. pengar eller tillstånd-principen som är knuten till generalplanen (43 § 1 mom. i MBL).

I den nya lagen ersätts bedömningen av planeringsbehovet med reglering om områden där särskild prövning behövs. Förändringen klargör den nuvarande situationen och minskar uppkomsten situationer där till exempel byggandet av ett egnahemshus förhindras för en lång tid därför att kommunen inte inleder planläggningen. Trots de föreslagna ändringarna skulle tillämpningspraxis även i fråga om den nya lagen kunna leda till otillfredsställande situationer som liknar dem som den nuvarande lagen leder till, där det inte finns juridiska förutsättningar för placeringstillstånd i ett område som kräver särskild prövning och kommunen inte heller får tillstånd en plan som möjliggör byggande. Detta missförhållande avses bli avhjälpt genom den föreslagna ändrade bestämmelse enligt vilken prövningen av placeringstillstånd i områden som kräver särskild prövning förutom den rättsliga prövningen ska inkludera ändamålsenlighetsprövning.

¹⁰³ Martti Häkkänen: Rakennusoikeuden sääntely. Helsingfors 2016, s. 137.

Ersättningsbestämmelserna är över huvud taget väsentliga när bygginskränkningar betraktas. Frånsett bestämmelserna om principen pengar eller tillstånd och om ersättning för gatuområden (14 kap. i MBL) och bestämmelserna om ersättning av kommunens kostnader för samhällsbyggnad (12 a kap. i MBL) finns det inte många ersättningsbestämmelser i nuvarande lag. Tydligast framträder möjligheten att i en detaljplan införa planebestämmelser om skydd av byggnadsarvet som ur markägarens synvinkel måste anses oskäliga (57 § i MBL). Ersättningskyldig för sådana planebestämmelser är kommunen, utom när det är fråga om att skydda ett objekt som är av nationell betydelse. I praktiken har kommunerna inte betalat ersättningar. En (partiell) förlust av byggrätt har inte ansetts ge rätt till ersättning. En eventuell oskälighet kan undvikas genom att byggrätten för fastigheten med det skyddade objektet utökas. Detta är inte alltid möjligt, men normalt har situationen bedömts så att ägaren hur som helst kan dra nytta av den skyddade byggnaden på sedvanligt sätt som medför skäligen nytta. Tröskeln för betydande skada eller olägenhet överskrids i så fall inte (13 § i lagen om skyddande av byggnadsarvet). Skyddet för byggnader i planer kan vara på mycket olika nivå, och det kan till exempel begränsas till fasadens grundläggande form.

I sin behandling av förslaget till byggnadsarvs lag 2010 och de ersättningsbestämmelser som ingår i den ansåg utskottet det finska begreppet "merkityksellinen" öppnare och mer svårdefinierbart än begreppen "huomattava", "merkittävä" eller "vähäinen". Emellertid konstaterade utskottet också att begreppet "merkityksellinen haitta" (betydelsefull olägenhet) används i naturvårdslagen, som stiftats med utskottets medverkan. Utskottet ansåg det likväl nödvändigt att precisera med att i bedömningen av i vilken utsträckning skadan eller olägenheten är betydelsefull hänsyn ska tas till skyddsföreskriftens eller förbudets innehåll och längd. Så gick det också. I 197 § i markanvändnings- och bygglagen, som handlar om förhållandet till annan lagstiftning, tillämpas i fall där en ansökan om bygglov eller åtgärdsstillstånd har avslagits på grund av en begränsning som följer av 66 § naturvårdslagen och det inte annars skulle ha förelegat något hinder för beviljande av tillstånd, avgörs om ersättning ska betalas till markägaren enligt en bedömning huruvida markägaren kan använda sin mark på ett sätt som medför skäligen nytta.

I fråga om landskapsplanen konstateras i en publikation av miljöministeriet att det på grundval av planen ska kunna utarbetas en sådan generalplan som för markägaren inte orsakar sådana oskäliga olägenheter som avses i 34 § 4 mom. i MBL. Den oskäliga olägenheten kan enligt publikationen uppkomma närmast i situationer där det inte är fråga om att ett byggprojekt förhindras utan att en markägares eller rättsinnehavares övriga verksamhet och i synnerhet näringsverksamhet förhindras eller blir oskäligt besvärlig eller dyr.

Enligt 1 § i skogslagen (1093/1996) är syftet med lagen att främja en i ekonomiskt, ekologiskt och socialt hänseende hållbar skötsel och användning av skogarna så att skogarna uthålligt ger en god avkastning samtidigt som deras biologiska mångfald bevaras. Förnyelseavverkning och en del andra åtgärder är inte tillåtna i särskilt viktiga livsmiljöer (10 a § i skogslagen). Undantag från förbudet kan beviljas om markägaren eller någon som innehar en annan rättighet inte orsakar ekonomiskt bortfall eller annan ekonomisk skada som inte är ringa (11 § i skogslagen). Bortfallet anses vara ringa när det för den som söker om undantagslov är mindre än fyra procent av värdet på det marknadsdugliga trädbeståndet för den som söker om undantagslov på den skogsfastighet där behandlingsområdet ligger eller mindre än 3 000 euro. De livsmiljöer som är särskilt viktiga fastställs och räknas upp i 10 § i skogslagen. Förhandsbesked om huruvida ett område är en särskilt viktig livsmiljö kan sökas hos skogscentralen (14 c § i skogslagen).

Från grundlagssynpunkt och med hänsyn till de grundläggande fri- och rättigheterna verkar det inte problematiskt om det föreskrivs om bygginskränkningar ungefär som i dag. Denna ståndpunkt stöds också av grundlagsutskottet utlåtande om den regeringsproposition som ledde till

att markanvändnings- och bygglagen stiftades (GrUU 38/1998 rd). Utskottet framförde uppfattningen att bestämmelserna i lagförslaget innebär att "till planläggning anknutna inskränkningar i rätten att utnyttja egendom inte kränker ägarens rätt till normal, skälig och rationell användning av sin egendom". Det som enligt utskottets åsikt i praktiken eventuellt kan hota egendomsskyddet är närmast den långa tid förbuden och inskränkningarna gäller. Av intresse är skogslagens relativt exakta definition av ekonomiskt bortfall. Om man inom byggandet inför en motsvarande, exakt avgränsning av oskälig olägenhet kan det leda till fler situationer där byggprojekt trots behov av planering eller skydd måste godkännas.

Förslaget innehåller flera bestämmelser som ingriper i egendomsskyddet vilket tryggas i 15 § i grundlagen. Bland de viktigaste är expropriationsrätten som faller under 15 § 2 mom. i grundlagen och de ovan beskrivna inskränkningarna i användningen av egendom och tillhörande ersättningsbestämmelser (23 och 24 kap.) som faller under 15 § 1 mom. i grundlagen. Dessutom har de betalningsskyldigheter (46, 57, 62, 102, 134, 149 §) och skyldigheter att agera med tillhörande kostnadsansvar som anges i lagen samband med den grundläggande rätten till egendomsskydd.

12.9 Gratis överlåtelse av gatuområden

Ett betydande förslag i propositionen som främjar egendomsskyddet är slopa systemet med gratis överlåtelse av gatuområden enligt den första detaljplanen och övergå helt till inlösningsförfarande enligt inlösningslagen för gatuområden (92–95 § och 104-109 § i MBL, jfr 164 § i lagförslaget). Den undantagslag som utgör grunden för gratis överlåtelse kan upphävas, eftersom det bedöms att den även till övriga delar blivit överflödig (se bedömningen av nuläget, avsnitt 2.5.3.4 Upphävande av undantagslagen)

I samband med grundlagsreformen uppmanade utskottet regeringen att undvika rent nationella lagar som inte var förenliga med grundlagen och att ta ställning till hur nödvändiga de undantagslagar var som stiftats innan den nya grundlagen trädde i kraft och vilket deras förhållande var till den nya grundlagen och att vidta nödvändiga åtgärder för att lagstiftningen skulle uppfylla grundlagens krav (GrUU 22/2020 rd, s. 7).

Slopandet av systemet med gratis överlåtelse bedöms främja det egendomsskydd som tillförsäkras i Europakonventionen. I Europadomstolens avgörandep Praxis har system som motsvarar skyldigheten till gratis överlåtelse och grundar sig på en inlösningsersättning med en bestämd procentuell nedsättning ansetts strida mot konventionen. Det framlagda förslaget säkerställer en fallspecifik ersättningsvärdering och främjar därmed iakttagandet av Europakonventionen i dessa expropriationssituationer. (Se Turkiet mot IRS (2004), Organochimika Lipasmata Makedonias A.E. mot Grekland (2005), Acciardi och Campagna mot Italien (2005)).

Egendomsskyddet främjas i propositionen genom att inlösningsgrunderna preciseras (165, 166, 172, 173 § och de särskilda inlösningsgrunder som inte just har använts och som inte längre anses nödvändiga för att uppnå det syfte som eftersträvas med dem utelämnas från lagen (se beskrivningen av nuläget, och 99 §:n 2 mom. och 100 § i MBL). Samtidigt tas hänsyn till grundlagsutskottets påpekande att det inte är helt korrekt att i bestämmelserna om inlösnings enbart upprepa den grundlagsfästa förutsättningen "allmänt behov" och sålunda på sätt och vis till denna del låta tolkningen av grundlagen bli beroende av myndighetsprövning (GrUU 38/1998 rd, s. 7/II). När lagen preciseras främjas också det egendomsskydd som tillförsäkras var och en i Europakonventionen, eftersom lagars exakthet och förutsebarhet har aktualiserats i Europadomstolens avgörandep Praxis gällande egendomsskyddet (EDMR, Carbonara och Ventura mot Italien (2000), Acciardi och Campagna mot Italien (2005)).

De föreslagna bestämmelserna om inlösningstillstånd är fortfarande, trots preciseringarna, ganska flexibelt uttryckta, och bedömningen av förutsättningarna för inlösning grundar sig i hög grad på prövning från fall till fall. Emellertid drar de nya bestämmelserna tillräckligt klart upp riktlinjerna för hur avgörandet ska träffas när man gör avvägningar i fråga om tillämpningen (se GrUU 32/2010 rd, s. 3/I). Vid tillämpningen av bestämmelserna ska hänsyn tas till kravet på lagtolkning som främjar de grundläggande fri- och rättigheterna och dessutom bidrar till att rikta och sätta gränser för myndighetens användning av sin prövningsrätt (GrUU 8/2017 rd, s. 5). När bestämmelser som innehåller inlösen eller hot om inlösen tillämpas ska dessutom den avgörandepraxis som gäller Europakonventionen beaktas. Europadomstolen har bedömt till exempel om ens ett offentligt projekt kan uppfylla kravet på allmänt intresse om det inte kommer att genomföras på kort eller ens medellång sikt. (Se förutom de ovan nämnda avgörandena även *Bucziewicz mot Polen* (2008) och *Skibinska och Skibinski mot Polen* (2006).)

12.10 Ersättning för men

I den föreslagna lagen ingår liksom i den nuvarande flera bestämmelser som ska styra sedvanlig verksamhet som rör boende, byggande och markanvändning. Sådan reglering är till sin karaktär reglering av vanlig användning av egendom. Den vanliga användningen av egendom kan och ska regleras i fall där det behövs för att införa skyldigheter i fråga om innehåll och förfaranden som är nödvändiga med hänsyn till de grundläggande rättigheterna i fråga om miljön (se GrUU 32/2010 rd, s. 6/II). Regleringen av sådan användning av egendom som ska anses vanlig och nödvändig är inte problematisk med avseende på egendomsskyddet. Av 15 § 1 mom. i grundlagen följer inte något krav på att ersätta ägaren för vilken inskränkning av användningen som helst eller något krav på full ersättning när ersättningar beviljas (GrUU 55/2018 rd, s. 3).

Enligt utskottets tolkningspraxis är ersättning för inskränkning i användningen av egendom en delfaktor som inverkar på den samlade bedömningen och som tas i beaktande vid den konstitutionella bedömningen av om en begränsning i rätten att använda egendom är tillåten eller inte med avseende på grundlagsskyddet för egendom (GrUU 26/2020 rd, s. 3 och de utlåtanden som nämns där). Likväl lägger grundlagen inte heller några hinder i vägen för att föreskriva om bättre ersättning, särskilt om ersättningsbeloppet inte blir så stort att man tvingas till avsevärda begränsningar i det ansvar för naturen och dess mångfald och för miljön och kulturarvet som föreskrivs i 20 § 1 mom. (GrUU 6/2010 rd, s. 4/I, GrUU 20/2010 rd, s. 4/II). I någon regleringskontext kan det av konstitutionella skäl vara motiverat att föreskriva om skälig kompensation till näringsidkare, eftersom betalning av ersättning kan vara mera motiverat eller en bättre lösning än att frågan lämnas oreglerad (GrUU 44/2020 rd, s. 10, GrUU 26/2020 rd, s. 3).

Bestämmelsen om den grundläggande rätten till en sund miljö i 20 § i grundlagen är betydelsefull när man granskar skyddet för de grundläggande fri- och rättigheterna i lagstiftningen om användningen av miljön och förhållandet mellan denna lagstiftning och egendomsskyddet. Å ena sidan genererar den grundläggande rätten till en sund miljö inte individuellt verifierbara förpliktelser och utgör inte heller någon särskild grund för att belägga markägarna med toleransförpliktelser. Å andra sidan utgör båda delar av samma regeluppsättning för de grundläggande fri- och rättigheterna och kan därmed inverka på tolkningen av varandra i ett sammanhang där målet bland annat är att lagstiftningsvägen främja en hållbar balans mellan människa och natur (GrUU 55/2018 rd, s. 3 och de utlåtanden som nämns där).

Europeiska domstolen för de mänskliga rättigheterna konstaterar ofta i mål som gäller inskränkningar i markanvändningen att konventionsstaternas prövning marginal är mycket stor till exempel inom på planläggningspolitiken. Förekomsten av ersättningar hänger samman med frågan om man i regleringen har uppnått en korrekt balans mellan det allmänna intresset och skyddet för den överklagandes egendom (se t.ex. *EDMR Acciardi och Campagna mot Italien* (2005)

och Paratheristikos Oikodomikos Synetairismos Stegaseos Ypallilon Trapezis Tis Ellados mot Grekland (2011)). Att mark reserveras för framtida behov är i och för sig en godtagbar grund för att begränsa användningen av egendom.

Ersättningsbestämmelser behövs särskilt när marken reserveras för lång eller obestämd tid. Dessutom har det betydelse hur vittomfattande och långtgående begränsningen i användningen av egendomen är, om begränsningen är förenad med hot om inlösen och hurdana rättssäkerhetsarrangemang som finns för begränsningarna och för att säkerställa att de är uppdaterade. Europadomstolens avgörandepraxis har beskrivits i avsnitt Europadomstolens avgöranden, som gäller nuläget.

När de begränsningar i användningen som föreslås i propositionen och de ersättningsbestämmelser som sammanhänger med dem bedöms i konstitutionellt hänseende måste man betrakta det planläggningssystem som ger upphov till begränsningarna som de ter sig för dem som blir föremål för begränsningarna. Planläggningen är ett lagstadgat system för att säkerställa att en planerad framtida markanvändning genomförs. Genomförandet säkerställs genom begränsningar som anges i lagen eller i planerna. Genom begränsningarna kan man inte egentligen aktivt tvinga fram att den önskade användningsformen genomförs, men de kan användas för att förhindra att området utvecklas i oönskad riktning. Begränsningarna innebär fler möjligheter för en del och hinder för andra. En begränsning i användningen kan gälla såväl nuvarande som kommande användning. Begränsningens exakta innehåll och hur den tillämpas på olika områden fastställs först i planbesluten. Planläggningen är offentlig verksamhet som bedrivs på myndighetsinitiativ, och parterna har inte rätt att inleda ett planlägningsärende eller få gällande plan ändrad eller upphävd. Däremot har ägarna och övriga parter rätt att delta i behandlingen av ett planlägningsärende som inletts. Bara stranddetaljplanen är, som ett slags undantag gällande behovet att planlägga stränder, en nödvändig plan som tillkommer på initiativ av markägaren.

Den reglering som gäller planläggningen är miljörättslig reglering för vilken ett karakteristiskt drag är att bestämmelserna på lagnivå är flexibla och öppna. Utskottet har påpekat att det är typiskt för miljölagstiftningen att en betydande del av den detaljerade regleringen ingår i författningar på lägre nivå än lag (GrUU 10/2014 rd, s. 3/I). Innehållet i lagen preciseras genom tillämpning. I ett utlåtande om vattenlagen konstaterade grundlagsutskottet att formuleringen av bestämmelserna om nyttjanderätt möjliggör rätt långtgående begränsningar i användningen genom myndighetsbeslut, men ansåg likväl lagstiftningen vara godtagbar, eftersom man vid tillämpningen beaktar bland annat kraven i 15 § och ägaren behåller möjligheten att använda sin egendom på normalt sätt (GrUU 8/2017, s. 5). Motsvarande tillämpningsprincip lämpar sig också för lagstiftningen om områdesanvändningen. I områdesanvändningen tryggas proportionaliteten i lösningarna förutom av den grundlagstolkning som beskrivits ovan även av bestämmelserna om förutsättningarna för prövning av skäligheten hos innehållet i en plan (20, 23, 29, 30, 39 och 40 §).

De föreslagna ersättningsbestämmelserna behövs bland annat därför att det när lagen stiftas ännu inte är vidare förutsebart vilka områden som kommer att beröras av olika begränsningar i användningen. För dem som fattar investeringsbeslut och satsar på sin mark är det viktigt att kunna förutse om deras område inom en nära framtid kommer att beröras av begränsningar som inverkar på investeringsbeslut eller begränsar användningen av marken för det ändamål som ägaren avsett. Ersättningsbestämmelserna har betydelse särskilt i situationer där det inte är särskilt förutsebart vilka områden begränsningarna kommer att gälla och när. Till exempel har ersättning som betalas i samband med ett åläggande att avlägsna nätverksutrustning grundat sig på en sådan betydande och väsentlig förändring i förhållandena eller någon annan orsak som ägaren eller en annan innehavare av kommunikationsnätet inte rimligen har kunnat förutse (GrUU 35/2020 rd, s. 3).

Begränsningar i användningen som anges i planer kan gälla privatpersoner i deras normala verksamhet. Lagstiftaren har då inte samma rörelseutrymme som när de bestämmelser som inskränker egendomsskyddet gäller juridiska personer med en betydande förmögenhetsmassa (se GrUU 26/2020 rd s. 2–3).

De föreslagna ersättningsbestämmelserna främjar jämlikheten. Begränsningarna i användningen kan gälla olika markägare delvis slumpmässigt och på olika sätt. Kravet på enahanda bemötande kan på goda grunder åsidosättas med stöd av det allmänna intresse som planläggningen representerar, men det är också möjligt att mildra detta drag som försvagar jämlikheten. Kravet på skälig kompensation för förluster utifrån 15 och 18 § i grundlagen har av orsaker som hänför sig till lagförslaget syfte och 6 § i grundlagen kunnat innebära att alla företag som orsakas ekonomiskt bortfall till följd av det förbud som anges i lagen omfattas av det föreslagna särskilda kompensationssystemet (GrUU 13/2020 rd, s. 3).

Förslaget grundar sig också på det faktum att de föreslagna ersättningsbestämmelserna behövs för att trygga egendomsskyddet enligt grundlagen och Europakonventionen. Med hjälp av ersättningsbestämmelserna säkerställs att målen och metoderna är proportionerliga, främjas jämlikhet och säkerställs ett fungerande system för planering av markanvändningen.

12.11 Innehållet i bestämmelserna om ersättning för men

I propositionen föreslås det att den allmänna ersättningsbestämmelsen (169 §) ska täcka eventuella situationer där nuvarande eller kommande användning begränsas. Dessutom föreslås en ersättningsbestämmelse som gäller begränsningar i användningen av skog (170 §) och som ska tillämpas särskilt i fall där användningen av ett område för skogsbruk begränsas genom planeringsbeslut som avser områdesanvändningen.

Grundlagsutskottet har flera gånger framhållit behovet av att i lagar tydligare ange om skyldigheter gäller aktuellt eller framtida byggande och om de till exempel omfattar byggnader som inte används eller som i framtiden planeras bli rivna (GrUU 26/2020 rd, s. 3 ja GrUU 33/2008 rd, s. 3/II). En omständighet som har betydelse för proportionaliteten bör framgå av lagtexten och inte bara nämnas i motiveringen (GrUU 17/2020 rd, s. 3).

När lagen stiftas är det inte möjligt att exakt förutse vilka slags begränsningar i användningen olika planläsningslösningar kommer att leda till. Den allmänna ersättningsbestämmelsen (169 §) har därför formulerats så allmänt att den i hög grad täcker eventuella framtida tillämpnings-situationer. Även det att planernas giltighetstid kan vara lång har beaktats i regleringen på så sätt att en särskild paragraf (171 §) har föreslagits för situationer där planer eller ägandeförhållanden ändras.

I lagförslaget ingår en ny ersättningsbestämmelse som gäller temporära begränsningar i användningen (169 § 2 mom. och 170 § 3 mom.). Bestämmelsen baserar sig i synnerhet på Europadomstolens avgörandepraxis om begränsning av markanvändningen. I sina avgöranden om användningsbegränsningar fäster Europadomstolen ofta avseende vid hur länge begränsningen i markanvändningen de facto har fått vara i kraft. Det har ingen betydelse om begränsningen har grundat sig på en enda eller flera konsekutiva grunder för begränsning av användningen som är administrativa eller följer av lag. I de mål som behandlats av Europadomstolen har begränsningarna oftast varit i kraft länge, och överträdelsen har konstaterats minst ca 9 år efter att den oskäliga begränsningen av användningen har införts (EDMR Hakan Ari mot Turkiet 2011)

Genom de ersättningsbestämmelser för tidsbundna begränsningar som föreslås i propositionen skyddas egendom i situationer där begränsningarna sammantaget tidsmässigt kan förlängas på

ett oskäligt sätt. Genom den föreslagna period på 15 år under vilken ersättning inte kan sökas tryggas en tillräcklig frist som behövs för planeringen av områdesanvändningen. Annanstans i propositionen anges till exempel en tid på normalt 10 år för utveckling av ett område som kräver särskild prövning (52 §). Tilläggsvillkoren för placeringstillstånd (212 §) som tryggar planeringen av ett område som kräver särskild prövning kan innebära att bygglov avslås för att trygga principerna för den utveckling som eftersträvas för området och ordnandet av områdesanvändningen.

Till de delar begränsningen av användningen förhindrar eller begränsar nuvarande användning av ett område föreslås likväl, för att säkerställa en proportionerlig lagstiftning, en kortare, 5 år lång period under vilken ersättning inte kan sökas. Med nuvarande användning avses till exempel nuvarande användning för boende eller skogsbruk som redan bedrivs i området. Såväl i den allmänna ersättningsparagrafen som i den som avser skogar anges en 5-årsperiod under vilken ett ersättningsärende inte kan inledas.

12.12 Ersättningströskel och ersättningens belopp

Som ersättningströskel föreslås ett provningsvillkor likt villkoren i 101, 140 och 197 § i markanvändnings- och bygglagen som rör skälig ekonomisk nytta. Om sådan användning av ett område för vilket en begränsning gäller förhindras, ska ersättning betalas. Om området trots begränsningen kan användas på ett sätt som genererar skälig ekonomisk nytta, ges ingen ersättning. Det område som begränsningen gäller bestäms enligt hur området avgränsas i planen och vilka bestämmelser som är knutna till den. Ersättning betalas inte automatiskt, utan på yrkan av markägaren (170, 172 och 177 §).

Huruvida ersättningströskeln överskrids ska övervägas genom en bedömning av om marken trots att byggande förhindrats och trots andra begränsningar kan användas ekonomisk på ett sätt som inte står i orätt proportion till markens aktuella värde. (För motsvarande bestämmelser före 101 § i MBL, se också Larma m.fl. 1992, s. 291 och Ugglå och Tammio 1931, s. 135-137.) När ersättningströskeln överskrids tryggar propositionen ägaren en skälig avkastning enligt markens kapitalvärde, det vill säga en skälig ekonomisk nytta.

Ersättningströskeln är ekonomisk, och den bestäms, i likhet med ersättningsbeloppet, enligt inlösningslagen (177 §). Ersättningsgrunderna och bestämning av ersättning enligt inlösningslagen anses uppfylla kravet på full ersättning enligt 15 § 2 mom. i grundlagen. (GrUU 15/2004 rd, s. 4/I-II och GrUU 7/2018 rd, s. 3)

Enligt vad som föreslås i propositionen är den ersättning som ska betalas en full ersättning för ekonomiskt bortfall enligt inlösningslagen. Även om kravet på full ersättning enligt 15 § 2 mom. i grundlagen i sig är inte är nödvändigt att uppfylla i samband med begränsning av användningen, erbjuder det en bra lösningsmodell för att ersätta fastighetsägarna för de kostnader som lagen medför (GrUU 26/2020 rd, s. 3). När man lagstiftar om begränsningar i näringsverksamheten anses det egendomsskydd som tryggas i grundlagen säkerställa strävan efter skälig nytta (GrUU 46/2016 rd, s. 4, GrUU 74/2018 rd, s. 3.)

De föreslagna ersättningsbestämmelserna (24 kap.) innebär tillsammans med bestämmelserna i inlösningslagen att värdestegringen beaktas i situationer där egendom hålls länge i reserv. Detta bedöms även motsvara Europadomstolens avgörandepaxis när det gäller att beakta egendomens värdeutveckling. När en avsevärd tid förflutit mellan expropriationsbeslutet och genomförandet av projektet har expropriationen inte utan ett mål för värdestegringen som är förenligt med det allmänna intresset fått leda till att individen fräntas egendomens värdestegring (se EDMR Marie Camille Motais de Narbonne mot Frankrike (2002)).

Europadomstolen tolkar egendomsskyddet delvis som en bredare rätt att njuta av egendomen än enbart ekonomiskt skydd till exempel så att ägaren själv väljer ett etiskt markanvändningssätt (se EDMR Günter Herrmann mot Tyskland 2002). Genom en egendomsskyddsbestämmelse som överensstämmer med 15 § i grundlagen tryggas framför allt egendomens ekonomiska värde. Individens vidare behov skyddas genom andra bestämmelser om grundläggande fri- och rättigheter. Till exempel självbestämmanderätten, näringsfriheten och de grundläggande fri- och rättigheter som rör boendet och skyddet för hemmet kan i samband med att en plan utarbetas främjas så att man beaktar kravet på skälighet och individernas behov i den mån det allmänna intresset inte kräver undantag rörande behov som gäller de berördas markanvändning.

12.13 Landsvägsområden

I lagförslaget ingår en bestämmelse lik den nuvarande om överföring av äganderätten till landsvägsområden från staten till kommunen (163 §) och en bestämmelse om individens rätt att genom inlösen upphäva en särskild rättighet (167 § 2 mom.). I fråga om dessa bedöms förslaget stå i samklang med 15 § i grundlagen, eftersom grundlagsutskottet har ansett att förlust av expektansrätten i fråga om att återfå fastigheter i anslutning till landsvägsområden inte strider mot bestämmelsen om skydd av egendom (se GrUU 3/2005 rd, s. 2/II – 3/I). En privatpersons har rätt att ansöka om att en annan privatpersons rättigheter att använda hans eller hennes mark dras in genom ett inlösningsförfarande när behovet av inlösen indirekt uppfyller kravet på allmänt behov och man konkretiserat detta krav genom materiella bestämmelser (GrUU 7/2018 rd, s. 3 och de utlåtanden som nämns där). I 167 § i lagen finns ett sådant krav som gäller ett allmänt behov, nämligen syftet att genomföra detaljplanen. Det är också annanstans i lagen ett centralt mål som överensstämmer med det allmänna intresset och anses uppfylla kraven på acceptabilitet och nödvändig avsikt.

12.14 Samernas rätt till eget språk och egen kultur

Enligt 17 § 3 mom. i grundlagen har samerna såsom urfolk rätt att bevara och utveckla sitt språk och sin kultur. Grundlagens 121 § 4 mom. tillförsäkrar samerna inom sitt hembygdsområde språklig och kulturell autonomi enligt vad som bestäms i lag. Närmare bestämmelser om samernas autonomi och dess procedurrättigheter anges i sametingslagen (974/1995). Med samernas hembygdsområde avses Enontekiö, Enare och Utsjoki kommuner samt Lapin paliskunta benämnda renbeteslags område i Sodankylä kommun.

Förhandlingar om den nya lagen har förts med miljöministeriet och sametinget på det sätt som 9 § i sametingslagen förutsätter. Lagförslaget innehåller bestämmelser om samernas rättigheter som kräver att man i samernas hembygdsområde fäster särskild vikt vid samernas rätt att upprätthålla och utveckla sin egen kultur och utöva sina traditionella näringar.

12.15 Näringsfrihet

Enligt 18 § 1 mom. i grundlagen har var och en rätt att i enlighet med lag skaffa sig sin försörjning genom arbete, yrke eller näring som han eller hon valt fritt. Genom de nu föreslagna svårighetsklasserna för planeringsuppgifter blir rådande praxis en bestämmelse i lagen. På så vis orsakar den ingen fara för att de projekterare och arbetsledare som för närvarande verkar i branschen skulle förlora sin behörighet för uppgifter som de har skött tidigare. Att möjligheten att specialisera sig tillkommer gör det möjligt att avancera snabbare till mera krävande uppgifter. Om betyg fås från ett allmänt register förenhetligas kraven på utbildning och erfarenhet för dem som söker sig till planerings- och arbetsledningsuppgifter, eftersom behörigheten inom

byggnadstillsynen inte längre bedöms från fall till fall. Den behörighet som avgörs av byggnadstillsynsmyndigheten ska däremot fortfarande bedömas från fall till fall för att man ska kunna säkerställa att personen faktiskt kan klara det stora antalet uppgifter.

Europeiska unionens medlemsstater ska främja en ekonomisk politik som avses effektivisera tillväxten och produktiviteten och skapa arbetsplatser i medlemsstaterna. På så sätt förbättras levnadsförhållandena för alla européer. För att trygga den fria rörligheten för arbetskraften inom EU bör arbetstagarna behandlas lika, och de får enligt EU:s grundläggande rättigheter inte diskrimineras utifrån nationalitet. Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 492/2011 om arbetskraftens fria rörlighet inom unionen stärker reglerna för bedrivande av yrkesverksamhet, likabehandling och arbetstagarnas familjer. Varje medborgare i en medlemsstat ska ha rätt att söka arbete i en annan medlemsstat enligt de bestämmelser som gäller för medborgare i denna stat. På arbetstagarna tillämpas arbetsvillkor och lönebildningsregler som gäller i anställningslandet med fullt iakttagande av de nationella systemen för kollektivavtalsförhandlingarna och arbetsmarknaden¹⁰⁴. Noteras bör också regeringens entreprenörskapsstrategi som stöder yrkeskompetenserna och yrkesbehörigheterna. Ett av dess syften är att göra Finland mera lockande för utländska arbetstagare och företag.

Hinder för övergång till arbeten som inte har med arbetsuppgifterna att göra, såsom formella krav på examen och certifikat för utövande av ett yrke, kan utgöra hinder för övergång till ett yrke. På så sätt stöds rörlighet mellan yrken - ju högre utbildning en person har, desto smidigare kan personen gå över från ett yrke till ett annat¹⁰⁵. När utbildningsnivån höjs generellt inom byggandet bevaras och ökas arbetstagarnas arbetsmöjligheter i yrken som är stadda i förändring. Man kan anta att rörligheten mellan yrken och rörligheten mellan regioner kompletterar varandra på ett positivt sätt, och sålunda kan byten av yrke öka den regionala rörligheten och flyttningsrörelsen på motsvarande sätt den professionella rörligheten. Sålunda kan de föreslagna bestämmelser som gäller yrkeskompetenser och yrkesbehörigheter och som kan öka den professionella (regionala) rörligheten även öka den regionala (professionella) rörligheten. Det bör också noteras att arbetsplatsrörligheten för arbetstagarna är ett sätt att få högre lön, hitta ett lämpligare arbete eller främja sin karriär på annat sätt.

12.16 Ansvar för miljön

Enligt artikel 37 i Europeiska unionens grundrättighetsstadga ska en hög nivå i fråga om miljöskydd och förbättring av miljöns kvalitet integreras i unionens politik och tryggas i enlighet med principen om hållbar utveckling. Artikel 17.1 i grundrättighetsstadgan lyder ”Var och en har rätt att besitta lagligen förvärvad egendom, att nyttja den, att förfoga över den och att testamentera bort den. Ingen får berövas sin egendom utom då allmännyttan kräver det, i de fall och under de förutsättningar som föreskrivs i lag och mot rättmätig ersättning för sin förlust i rätt tid. Nyttjandet av egendom kan regleras så vitt det är nödvändigt för samhällsnyttan.”

Enligt 20 § i Finlands grundlag, som gäller ansvaret för miljön, bär var och en ansvar för naturen och dess mångfald samt för miljön och kulturarvet. Enligt 2 mom. i samma paragraf ska det allmänna verka för att alla tillförsäkras en sund miljö och att var och en har möjlighet att påverka beslut i frågor som gäller den egna livsmiljön.

¹⁰⁴ Rättvisare rörlighet för arbetstagarna inom EU (2016/C 264/02).

¹⁰⁵ Aho m.fl. 2009

I rättslitteraturen har det bedömts att det ansvar som den grundläggande rätten till en sund miljö inbegriper tar sig uttryck särskilt i ekologiska gränser för de individuella fri- och rättigheterna. Samtidigt uttrycker skyldigheten för den offentliga makten att trygga fri- och rättigheterna samt de processuella miljö rättigheterna det skydd för naturen och miljön som ges av systemet med mänskliga rättigheter och grundläggande fri- och rättigheter och som har ett egenvärde¹⁰⁶.

I förarbetena till reformen av de grundläggande fri- och rättigheterna konstaterades att 14 a § i regeringsformen, som föregick 20 § i nuvarande grundlag, till sin karaktär var närmast en programförklaring (RP 309/1993 rd). I propositionen betonades att miljövården förutsätter en brett samarbete mellan olika aktörer. Grundlagsutskottet ansåg att bestämmelsen avses gälla alla människors ansvar (GrUB 25/1994 rd). Den underliggande tanken var enligt utskottet att momentet är speciellt starkt förknippat med naturens egenvärde och kommande generationers rättigheter. Bestämmelsen sades också innebära ett konstitutionellt uppdrag att utveckla miljölagstiftningen på ett sätt som ger människor större möjlighet att påverka beslut som gäller deras egen livsmiljö.

I samband med reformer av naturvårdslagstiftningen och bygglagstiftningen har grundlagsutskottet konstaterat att 20 § i grundlagen inte konstituerar individuellt konstaterbara förpliktelser och att den inte heller utgör en särskild grund för att inrikta toleransförpliktelser speciellt på markägarna. Men båda utgör också delar av samma bestämmelser om grundläggande fri- och rättigheter och kan därmed inverka på tolkningen av varandra i ett sammanhang där målet bland annat är att främja en hållbar balans mellan människan och naturen i lagstiftningsväg (GrUU 21/1996 rd, GrUU 38/1998 rd).

Finland är som medlemsstat i Europeiska unionen bundet av klimatavtalet från Paris och det koldioxidneutralitetsmål som ingår i det. Europa strävar efter att ha noll nettoutsläpp år 2050. Enligt Sanna Marins regeringsprogram agerar regeringen på ett sätt som leder till att Finland är klimatneutralt 2035. Den nya lagen innehåller ett stort antal bestämmelser om att bromsa klimatförändringen. Bestämmelserna bidrar till att tillgodose den grundläggande rätten till en sund miljö enligt grundlagen och gäller planeringen av områdesanvändningen samt byggandet.

12.17 Rättsskydd

Enligt 20 § i grundlagen har var och en rätt att på behörigt sätt och utan ogrundat dröjsmål få sin sak behandlad av en domstol eller någon annan myndighet som är behörig enligt lag samt att få ett beslut som gäller hans eller hennes rättigheter och skyldigheter behandlat vid domstol eller något annat oavhängigt rättskipningsorgan. Enligt 2 mom. i paragrafen ska offentligheten vid handläggningen, rätten att bli hörd, rätten att få motiverade beslut och rätten att söka ändring samt andra garantier för en rättvis rättegång och god förvaltning tryggas genom lag.

Besvärsrätten i fråga om planer och tillståndsbeslut ändras huvudsakligen inte jämfört med nuvarande lag. Enligt förslaget ska förbudet i 191 § 4 mom. i markanvändnings- och bygglagen för andra än kommunen att söka ändring i ett beslut genom vilket förvaltningsdomstolen har upphävt en kommunal myndighets beslut att godkänna en plan eller en byggnadsordning slopas. Besvärsförbudet har hindrat markägaren från att söka ändring också i situationer där ett planbeslut delvis har upphävts. Högsta förvaltningsdomstolen föreslog redan 12 juni 2007 att lagstift-

¹⁰⁶ Tapio Määttä: Ympäristö eurooppalaisena ihmis- ja perusoikeutena: kohti ekososiaalista oikeusvaltiota. I Liisa Nieminen (red.): Perusoikeudet EU:ssa (2001), s. 314–315.

ningsåtgärder vidtas för att ändra 191 § 4 mom. i MBL så att det motsvarar de allmänna principerna för rättsskyddet. När det gäller rivningslov ska besvärsrätten inskränkas till att gälla situationer där ett projekt som innebär byggande också innehåller rivning.

Parternas processuella rättsskydd främjas genom 353 § om en myndighets rätt att av Skatteförvaltningen få företags och andra markägares uppdaterade kontaktuppgifter för att effektivisera delgivning förfarandena vid hörande och ändringssökande och bestämmelser om elektroniska meddelanden som förfaranden som kompletterar offentlig delgivning och offentlig kungörelse (354 och 355 §). Dessutom främjas den processuella rättssäkerheten av de föreslagna bestämmelserna i 133 och 134 § om hörande samt motivering gällande beslut om dagvattenavgifter. Skyldigheten att höra och motivera behövs särskilt om man i beslutsfattandet om dagvattenavgifter använder uppgifter i massform på maskinspråk från källor som de berörda inte har enkel tillgång till och där uppgifterna kan vara bristfälliga så att det behövs kompletterande utredningar av de berörda (se motiveringen Dagvatten och Hulevesimaxsujen perimisen käytännöistä Kuntaliitto 2020, s. 21-23, Huleveteen liittyviä usein kysytyjä kysymyksiä, Turku, [länk](#), webbsida, hämtad 14.2.2021 och Hulevesilaskutus Jyväskylässä, [länk](#)).

Beslutsfattandet om dagvattenavgifter enligt 134 § i lagförslaget grundar sig, i överensstämmelse med erfarenheterna från den tillämpningspraxis som hittills följts, delvis på massanvändning av registeruppgifter. Ett sådant förfarande är inte alltid tillräckligt exakt med beaktande av arten och omfattningen av ärendet som behandlas samt kraven på god förvaltning Myndigheten ska även vid förfaranden av masskaraktär uppfylla kraven på god förvaltning i förvaltningslagen bland annat i fråga om utredningsskyldighet och hörande om det inte har föreskrivits om särskilt undantag (se GrUU 9/2018 rd, s. 3 och 8). Det var exempelvis enligt grundlagsutskottet lämpligt att föreskriva om förfarandet vid betalningspåminnelse, som beskrevs i motiveringen och som är viktigt med hänsyn till kraven på god förvaltning, i själva lagen (GrUU 33/2018 rd, s. 4).

Som forum för att lösa tvistemål grundade på lag som gäller offentligrättsliga betalningsskyldigheter föreslås en förvaltningsdomstol och förvaltningsstvisteförfarande (346 §). Det bedöms att bestämmelsen främjar parternas rättssäkerhet och övervakningen av avgifternas lagenlighet. Grundlagsutskottet har i sin utlåtandep Praxis ansett det vara lämpligt att lagenligheten i beslut som grundar sig på utövning av offentlig makt bedöms i ett förvaltningsprocessuellt förfarande (se GrUU 32/2018 rd, s. 4 och GrUU 12/2019 rd, s. 10).

I propositionen föreslås flera procedurbestämmelser som kompletterar kommunallagen och förvaltningslagen eller som ska tillämpas i stället för dem. När man i lagen avviker från regleringen i förvaltningslagen har man samtidigt kontrollerat att regleringen uppfyller kraven om rättssäkerhet i 21 § i grundlagen. Om det för att styra valet av lag har varit nödvändigt, har det i bestämmelserna genom informativa hänvisningar eller motiveringssatser tydliggjorts om det är meningen att förvaltningslagen ska tillämpas vid sidan av och komplettera de procedurbestämmelser som grundar sig på denna lag (t.ex. 96, 99, 116, 149, 150 och 158 §) eller om procedurregleringen i fråga om en viss helhet av förfaranden är avsedd att vara uttömmande.

12.18 Utfärdande av förordningar och delegering av lagstiftningsbehörighet

Grundlagsutskottets utlåtande GrUU 38/1998 rd gäller den regeringsproposition (RP 101/1998 rd) som ledde till att markanvändnings- och bygglagen stiftades. Om planer och byggnadsordningar yttrade utskottet bland annat följande:

Utgående från författningstexten kommer området för reglering av olika planer och byggnadsordningen inte att vara speciellt exakt avgränsat, eftersom regleringen över hela linjen bygger

på rätt generella bestämmelser, som ofta innehåller flexibla uttryck. Vid bedömningen av förslagen är det helt uppenbart nödvändigt att beakta den reglerade frågans speciella karaktär och den därmed förknippade, långvariga regleringstraditionen, där regleringar på lägre nivå än en lag, dvs. genom föreskrifter i planer och byggnadsordningar, av tradition har spelat en central roll. Detta hänger samman med samhällsplaneringens karaktär, där det är oundgängligt att tillmäta lokala förhållanden betydelse. Vid bedömningen av förslagen kan man inte förbigå det faktum att ett beslut om godkännande av en plan och en byggnadsordning kan underkastas prövning i en oberoende domstol och att de vid regleringen anlidade flexibla normernas innehåll i sista hand stabiliseras genom rättspraxis, speciellt med stöd av tolkningspraxis i högsta förvaltningsdomstolen. Synpunkter av denna typ ger enligt utskottets uppfattning berättigande åt det faktum att bestämmelserna om planer och byggnadsordningar i lagen kommer att vara något generellare än vad som krävts av regleringar av grundläggande fri- och rättigheter vad exaktheten beträffar, i synnerhet efter reformen av dessa fri- och rättigheter. ... Utskottet anser att det av statsförfattningsrättsliga orsaker är på sin plats att förteckningen utformas så att den i princip är uttömmande ... Förteckningen kommer därmed att fungera som en rättslig bedömningsgrund för om det över huvud taget är möjligt att utfärda bestämmelser om ett ärende i byggnadsordningen.

Grundlagsutskottet tog i sitt utlåtande GrUU 23/2009 rd ställning till regeringens proposition om ändring av miljöskyddslagen (RP 100/2009 rd). Det huvudsakliga syftet med propositionen var att inskränka tillämpningsområdet för miljötillståndsförfarandet. Huruvida verksamheten undantas från tillståndsplikten och överförs till ett lättare registrering berodde enligt propositionen på om det har utfärdats en förordning av statsrådet där det föreskrivs om miljöskyddskrav för verksamheter med begränsade miljökonsekvenser. Utskottet ansåg att en lagstiftningsmetod av detta slag inte var helt korrekt med tanke på hierarkin mellan lag och förordning, även om det inte var fråga om ett bemyndigande att avvika från bestämmelser i lag genom förordning. Att tillståndsplikten på grundval av bestämmelser på lagnivå i detalj läggs fast i förordning var enligt utskottet tillräckligt med hänsyn till grundlagen. Huvudregeln framgick klart av lagen, trots att undantaget från tillståndsplikt slutgiltigt bestämdes utifrån förordning.

Enligt 202 § i miljöskyddslagen (527/2014) får kommunen för verkställigheten av lagen meddela sådana allmänna föreskrifter som är påkallade av de lokala förhållandena och som gäller kommunen eller någon del av den (kommunala miljöskyddsföreskrifter). Föreskrifterna får till exempel inte gälla verksamhet som är tillståndspliktig eller registreringspliktig. Föreskrifterna kan däremot gälla bland annat åtgärder, begränsningar och konstruktioner som hindrar utsläpp eller skadeverkningar av sådana.

Grundlagsutskottets utlåtande GrUU 10/2014 rd gällde den nuvarande miljöskyddslagen (527/2014). I utlåtandet påminde utskottet om sitt tidigare utlåtande GrUU 44/2010 rd, där utskottet tog ställning till avloppsvattenförordningen, som utfärdats med stöd av miljöskyddslagen. I sitt utlåtande om avloppsvattenförordningen konstaterade utskottet bland annat följande:

Det är uppenbart att förordningen innehåller normer av sådant slag som enligt 80 § i grundlagen kräver bestämmelser på lagnivå. Bestämmelsen kräver att alla väsentliga bestämmelser som inverkar på individens rättsställning ska utfärdas genom lag. Den som utfärdar förordningar kan likväl genom lag bemyndigas att utfärda närmare bestämmelser om detaljer som är av mindre betydelse för individens rättigheter och skyldigheter.

Därför kompletterades (den gamla) miljöskyddslagen under riksdagsbehandlingen med ett nytt 3 a kap. där grunderna för fastställande av de allmänna behandlingskraven för avloppsvatten lyftes upp från förordningen till lagnivå.

Att bestämma om tillståndsplikt är utan tvivel en handling som inverkar på individens rättsliga ställning. Grundlagsutskottets ståndpunkt är tämligen strikt, då det enligt utskottet genom förordning får utfärdas bestämmelser om ”sådant som är av mindre betydelse för individens rättigheter och skyldigheter”.

I lagen föreslås närmare bestämmelser om grunderna för dagvattenavgifter (133 §) än de som för närvarande gäller. Genom regleringen främjas kravet på lagbundenhet och exakt avgränsning. Årsavgifterna för dagvatten har delvis blivit ett mycket stort lagstadgat kostnadsansvar som till och med uppgår till tusentals euro om året. En särskilt hög avgiftsskyldighet har kunnat falla på sådana hushåll eller utövare av småskaliga näringar vars fastighet inte uppfyller definitionen på egnahemsfastighet enligt taxorna och som inte drar nytta av de sedvanliga skälighetsgrunder som ingår i taxorna (se HFD 2021:12).

Grundlagsutskottet ansåg att regleringen om grunderna för dagvattenavgifter i sig var grundlagsenlig. Vid bedömningen av innehållet i bestämmelsen hänvisade det bland annat till motiveringarna i regeringens proposition när det bedömdes om grunderna för bestämning av avgiften är förenliga med grundlagen (GrUU 11/2014 rd, s. 6). I praktiken har grunderna för de kommunala taxabesluten sedan dess formulerats om för att underlätta beslutsfattande i massform så att den koppling till en specifik motprestation för avgiften som beskrivs i förarbetena till lagen har kunnat bli svag. Den princip om kostnadskausalitet och den skälighet som regeringen och grundlagsutskottet lyft fram i sina motiveringar verkar inte alltid ha beaktats tillräckligt i tillämpningspraxis. Regleringen har sålunda i enstaka tillämpningssituationer kunnat resultera i avgifter som är oskäliga i fråga om proportionerligheten och ojämlika sett till målen.

De taxabeslut som preciserar grunderna för bestämning av dagvattenavgiften har också kunnat innehålla sådana avgränsningar av utredningsskyldigheterna som rör procedurrättigheter enligt förvaltningslagen eller sådana rättsnormer gällande de betalningsskyldiga som det inte är rekommendabelt eller på grund av förvaltningslagens bindande karaktär ens möjligt att fastställa genom kommunala taxabeslut. Taxabesluten har också kunnat innehålla sådana ställningstaganden till serviceområdena för dagvattenhantering som har lett till att avgifter har tagits ut också för obebyggda områden som i princip inte hör till tillämpningsområdet för bestämmelserna om hantering av dagvatten. Avgränsningen av tillämpningsområdet är visserligen delvis flertydig och beror på vad som i olika sammanhang avses med bebyggt område enligt 119 § och det dagvatten som samlas där. Obebyggda områden i naturtillstånd fungerar i bebyggd miljö snarare som infiltrationsområden för dagvatten (Rakennetun ympäristön valumavedet ja niiden hallinta, Suomen ympäristö 776, 2005, [länk](#), s.13, 29, 64 - 65, 81), varför det inte skulle vara förenligt med regleringens syfte att ta ut avgifter av ägarna till dessa områden. De föreslagna preciseringarna i bestämmelserna om dagvattenavgifter (133, 134 §) bedöms förbättra de berördas rättssäkerhet och göra tillämpningen av lagen mera förutsebar.

12.19 Kommunal och annan regional självstyrelse

I 121 § i grundlagen föreskrivs det om kommunal och annan regional självstyrelse. Paragrafen lyder som följer:

”Finland är indelat i kommuner, vilkas förvaltning skall grunda sig på självstyrelse för kommunens invånare.

Bestämmelser om de allmänna grunderna för kommunernas förvaltning och om uppgifter som åläggs kommunerna utfärdas genom lag.

Kommunerna har beskattningsrätt. Bestämmelser om grunderna för skattskyldigheten och för hur skatten bestäms samt om de skattskyldigas rättsskydd utfärdas genom lag.

Om självstyrelse på större förvaltningsområden än kommuner bestäms genom lag. Samerna har inom sitt hembygdsområde språklig och kulturell autonomi enligt vad som bestäms i lag.”

Styrningen av områdesanvändningen är en central del av den kommunala självstyrelsen och kommuninvånarnas självbestämmanderätt. Markanvändnings- och bygglagen stärkte kommunernas roll i planläggningen och avlägsnade slutgiltigt skyldigheten att underställa kommunala planer (detaljplaner och generalplaner) en statlig myndighet för fastställelse. Genom en lagändring (28/2016) avskaffades också underställeplikten för landskapsplaner samt för generalplaner som är gemensamma för flera kommuner. Miljöministeriet befriades samtidigt från sin särskilda uppgift att främja, styra och övervaka landskapsplanläggningen. Genom en lagändring (230/2017) befriades närings-, trafik- och miljöcentralen från den uppgift att styra planeringen av kommunens områdesanvändning och ordnandet av byggnadsväsendet som de tidigare haft. Efter lagändringen har NTM-centralerna haft till uppgift att främja skötseln av uppgifterna i fråga i kommunen.

Kommunernas roll i ärenden som rör områdesanvändningen och byggandet är stark, och det finns i princip ingen avsikt att försvaga den. Grundlagsutskottet har konstaterat att det centrala innehållet i 121 § 1 mom. i grundlagen innebär att det inte genom vanliga lagar går att göra sådana ingrepp i självstyrelsens mest centrala särdrag att den urholkas i sak (GrUU 20/2013 rd, s. 6/II, GrUU 26/2017 rd).

Regleringen om beredningen av de riksomfattande målen för områdesanvändningen kompletteras enligt förslaget med ett krav på att ett utlåtande ska begäras också av kommunerna i det fall att frågan angår dem. Bestämmelsen accentuerar kommunernas roll vid genomförandet av de riksomfattande målen för områdesanvändningen medan landskapsplanläggningen fokuserar på frågor på landskapsnivå med mera begränsad rättsverkan än för närvarande.

Den offentliga byggnadstillsynen förblir en kommunal uppgift. Kommunen ordnar byggnadstillsyn på antingen sedvanlig eller krävande nivå. Bygglovsansökan avgörs i fråga om prövningen av placeringstillstånd alltid av kommunen själv oberoende av om kommunen ordnat sin byggnadstillsyn på sedvanlig eller krävande nivå. I situationer där projektets genomförandefas (genomförandetillstånd) tekniskt är på krävande nivå och kommunen inte själv har tillräckligt tekniskt kunnande bör kommunen genom avtal skaffa sig det tilläggs-kunnande som den behöver av en byggnadstillsynsmyndighet på krävande nivå. Arrangemanget påminner till exempel om det regionala samarbete som tillämpas i miljö- och hälsoskyddet. Lagen om samarbetsområden för miljö- och hälsoskyddet (410/2009) kräver att kommunens lagstadgade uppgifter som gäller skyddet av individens och dennes livsmiljös hälsa ordnas i enheter som för att ordna uppgiften och möjliggöra en ändamålsenlig arbetsfördelning och specialisering har personalresurser som motsvarar minst 10 årsverken. Förvaltningsmässigt har detta inneburit att personal från mindre kommuners miljö- och hälsoskydd har övergått i den ansvariga kommunens tjänst. Den politiska styrningen av miljö- och hälsoskyddet har överförts till en gemensam nämnd, som ingår i den ansvariga kommunens organisation.

I regeringens proposition om samarbetsområden för miljö- och hälsoskyddet behandlades frågan om kommunernas lagstadgade samarbetskyldighet inom miljö- och hälsoskyddet harmonierar med den kommunala självstyrelsen (RP 51/2009 rd, s. 26–27). Lagar om tvångsbildade samkommuner eller motsvarande samverkansorgan har redan i decennier stiftats i vanlig lagstiftningsordning trots att grundlagsutskottet har ansett att det faktum att kommunerna genom lag förpliktas att medverka i en samkommun i viss mån inskränker kommunernas självstyrelse

(GrUU 31/1996 rd). I sina bedömningar av hur det obligatoriska samarbetet mellan kommunerna regleras har utskottet bland annat uppmärksammat samarbetsuppgifternas överkommunala natur och hur de lämpligen bör organiseras samt att beslutsproceduren inte medger att någon enskild kommun ensidigt får bestämma.

Den organiseringsmodell som föreslås för byggnadstillsynen betonar ur den kommunala självstyrelsens synvinkel betydligt starkare kommunernas egen ställning än den som föreskrivs för miljö- och hälsoskyddet. Inom byggandet handlar genomförandetillståndsfasen om att säkerställa att nationella tekniska minimikrav uppfylls, och myndighetstillsynen rörande dem är således inte en fråga om lokala överväganden. Placeringstillståndsfasen avviker till sin karaktär från iakttagandet och tillsynen över tekniska bestämmelser. Även om prövningen rörande placeringstillstånd också i regel grundar sig på att verifiera rättsliga förutsättningar, inbegriper placeringstillståndsfasen också lokala synpunkter som sammanhänger med kommunens egna lokala förhållanden bland annat gällande planläggningsläget i kommunen. Det är viktigt att beslutanderätten i fråga om prövningen av placeringen i sin helhet förblir hos primärkommunen. En kommun kan likväl på det sätt som möjliggörs i 8 kap. i kommunallagen frivilligt avtala om offentligrättsligt samarbete med andra kommuner. Kommunerna kan till exempel inrätta gemensamma tjänster (53 § i kommunallagen).

Byggnadsordningen, som är obligatorisk, är ett av de instrument kommunen har för att styra områdesanvändningen. Den nuvarande lagen kräver att byggnadsordningen är godkänd av kommunfullmäktige. Med beaktande kommunallagen kan fullmäktiges behörighet att godkänna byggnadsordningen inte delegeras till något annat kommunalt organ (14 och 91 § i kommunallagen). Det finns orsak att förfara på samma sätt i fortsättning och kräva att byggnadsordningen godkänns genom beslut av fullmäktige.

Förslaget i propositionen att planeringen av områdesanvändningen ska ske i form av en informationsmodell inverkar inte på kommunens rätt att besluta om sin egen förvaltningsstruktur som ingår i den kommunala självstyrelsen. Den föreslagna regleringen kräver endast att kommunernas planer produceras i en enhetlig nationell maskinläsbar informationsstruktur. Det är närmast fråga om att göra formen och innehållet för den information som sammanhänger med planeringen av kommunernas områdesanvändning tekniskt enhetlig och att ålägga kommunerna att sörja för detta. Detta mål har också positiva konstitutionella konsekvenser, eftersom det förbättrar tillgången till information om livsmiljön och bidrar till att göra den informationen begripligare. Detta förbättrar individens möjligheter att delta i beslutsfattandet om hans eller hennes livsmiljö i enlighet med den demokratiprincip som uttrycks i 2 § 2 mom. i grundlagen.

12.20 Utvidgningen av närings-, trafik- och miljöcentralens tillsynsuppgift

Utvidgningen av närings-, trafik- och miljöcentralernas tillsynsuppgift stöder tillgodoseendet av kommuninvånarnas och övriga intressenters grundläggande rättigheter. Viktiga i detta sammanhang är åtminstone den grundläggande rätten till en sund miljö (20 § i GrL), jämlikhet (6 § i GrL) och rättsskyddet (21 § i GrL). Den föreslagna ändringen bedöms leda till att synpunkter som gäller den grundläggande rätten till en sund miljö beaktas bättre också i situationer där det förekommer riksomfattande konsekvenser eller konsekvenser som är betydande på landskapsnivå. Även med tanke på rättssäkerheten bidrar stärkningen av den övervakande myndighetens roll till att trygga individens rätt till en jämlik och lagenlig behandling.

Utvidgningen av närings-, trafik- och miljöcentralens tillsynsuppgift anses inte inverka på kommunernas ställning och självbestämmande i planläggningsfrågor. Tillsynsuppgiften är inte – i motsats till läget före ändringen 2017 – förenad med någon uppgift att styra den kommunala

planläggningen. Närings-, trafik- och miljöcentralens tillsynsuppgift ska gälla endast laglighetsövervakning av kommunernas beslut om områdesanvändningen, och det ingår ingen prövning av ändamålsenligheten i innehållet i planer och andra beslut.

12.21 Avgifter

I propositionen föreslås bestämmelser i stil med de nuvarande om myndigheternas rätt att ta ut lagstadgade offentligrättsliga avgifter. De föreslagna avgifterna är liksom de som kan tas ut enligt gällande lag antingen ansökningsavgifter eller obligatoriska avgifter som tas ut på myndighetens initiativ. Behandlingsavgifter för ansökningsärenden som gäller tomtindelingsplaner (102 §) är avgifter för behandling av ansökan vilka grundar sig på självkostnadsvärde, och de behandlas inte desto vidare i denna konstitutionella bedömning av lagförslaget.

Behörighetsbestämmelserna för de obligatoriska utvecklingskostnadsersättningar och dagvattenavgifter som föreslås i propositionen bedöms i det följande med hänsyn till kraven i 121 och 81 § i grundlagen att skatter ska regleras i lag. Dessa avgifter kan på grund av att de är obligatoriska och tas ut på initiativ av en myndighet och på grund av att de eventuellt är stora också ingripa i egendomsskyddet, varför regleringen måste uppfylla kraven i den reglering som gäller principen om lagbundenhet och begränsning av grundläggande fri- och rättigheter.

Den obligatoriska utvecklingskostnadsersättningen och dagvattenavgiften i gällande lag, som föreslås kvarstå i den nya lagen, har till sin konstitutionella karaktär tolkats som en avgift, inte en skatt (GrUU 53/2002 rd, s. 3/I, GrUU 11/2014 rd, s. 7/I). Grundlagsutskottet bedömde dessa avgifters karaktär av avgifter i konstitutionellt hänseende i samband med att de infördes år 2002 respektive 2014. I sina överväganden om utvecklingskostnadsersättningen yttrade utskottet ståndpunkten att ersättningen har drag av blandad penningprestation (GrUU 53/2002 rd, s. 2/II).

I denna proposition har avsikten varit att säkerställa att dessa avgifters karaktär av avgifter bevaras. Det föreskrivs om avgifterna med den exakthet som krävs av reglering om avgifter, varför exaktheten i bestämmelserna om avgifterna inte motsvarar kraven i skattelagstiftningen även om regleringen i fråga om genomförandavgiften till flera delar är tillräckligt detaljerad också i denna mening.

I det följande går vi igenom grundlagsutskottets utlåtandep Praxis om skatter och avgifter och bedömer hur väl förslagen om avgifter håller sig inom de ramar som etablerats i utskottets aktuella tolkningspraxis gällande prestationers karaktär av avgift.

Grundlagsutskottets utlåtandep Praxis gällande avgifter och skatter har preciserats sedan markanvändnings- och bygglagen stiftades och lagändringen om utvecklingskostnadsersättningar trädde i kraft 2002. Betydelsefulla i utlåtandep Praxisen är särskilt de utlåtanden som rör kostnadsmotsvarigheten, avgiftsgrunden, fördelningsgrunden och debitering av dubbla avgifter.

Grundprinciperna för lagstiftning om kommunala avgifter har länge varit de samma. I grundlagen finns det ingen bestämmelse som uttryckligen gäller kommunernas rätt att ta ut avgifter. Enligt grundlagsutskottets ståndpunkt kan en offentligrättslig kommunal avgift bygga på bestämmelser i lag, men det har också ansetts möjligt att påföra dem direkt med stöd av den kommunala självstyrelsen (GrUU 53/2002 rd, s. 2/II). Med tanke på medborgarnas ställning skiljer sig situationen i kvalitativt hänseende inte beroende på om en skatt eller avgift av skattenatur bärs upp till staten eller en kommun (GrUU 5/1988 rd, s.2/I). Det samma gäller från medborgarsynpunkt också prestationer av avgiftskaraktär.

Enligt grundlagsutskottets vedertagna uppfattning är det utmärkande för såväl kommunala som statliga grundlagsfästa avgifter att de utgör ersättningar eller vederlag för service som tillhandahålls av det allmänna. Utskottet har i regel i fråga om kommunala avgifter krävt att det ska föreligga kostnadsmotsvarighet men även de kriterier som gäller individualisering samt frågan om avgiften är obligatorisk eller frivillig anses i regel vara avgörande för om en betalning ska tolkas som en avgift eller en skatt. Det är sannolikare fråga om en skatt om det inte går att tacka nej till prestationer som det finns en skyldighet att betala och skyldigheten direkt med stöd av lag rör rättssubjekt som uppfyller vissa kriterier (GrUU 11/2014 rd, s. 6/I och de utlåtanden som nämns där).

Om man vill avvika från principen om kostnadsmotsvarighet till exempel så att en avgift fastställs enligt den betalningsskyldiges inkomster eller tillgångar, anses avgiften vara en skatt om vars grunder och storlek det ska föreskrivas i lag. (GrUU 56/2010 rd, s. 3/I-II, lainkirjoittajan opas, avsnitt [11.4](#), Maksujen perusteista ja määrästä säättäminen). Som grundlagsfästa skatter har grundlagsutskottet tolkat avgifter som bestäms bland annat på följande grunder: ett företags omsättning och försändelsevolymerna (GrUU 56/2010 rd, s. 3/I), försäljningsintäkterna (GrUU 31/2012 rd, s.3/I) och skillnaden mellan produkternas försäljningspris och inköpspris (GrUU 17/2009 rd, s. 3/I-II). Bestämmelser om betalningsgrunderna, såsom de beräkningsgrunder som ska användas vid en uppskattning, ska utfärdas i lag (se GrUU 15/2012 rd, s. 4/I-II) och man kan inte avtala om grunderna (se GrUU 1/2004 rd, s. 3/I-II).

Grundlagsutskottet har i sin färskta utlåtandep Praxis regelbundet betraktat avgifter avsedda att täcka myndighetskostnader generellt som skatter. Genom avgifter av skattekaraktär kan man täcka sådana myndighetsutgifter som föranleds av exempelvis hälso- och sjukvård (GrUU 33/2018 rd, s. 3), tillsynsuppgifter (GrUU 21/2018 rd, s. 2–3) eller skötseln av allmänna farleder (GrUU 46/2004 rd, s. 3/I-II). Betalningens eventuella syfte spelar dock ingen roll vid bedömningen av betalningens konstitutionella natur (GrUU 61/2002 rd, s. 6/I, GrUU 12/2005 rd, s.3/II).

Syftet med avgifter av skattenatur är inte alltid att samla in extra inkomster till staten, utan skatter används i stället för avgifter av tekniska skäl (GrUU 31/2012 rd, s. 3/I-II). Målet kan vara att genom en skatt samla in den summa som tidigare har tagits ut i form av tillsynsavgifter för att täcka utgifterna för en myndighets verksamhet.

Skatten kan också vara liten, eftersom sättet att föreskriva om avgiftsgrunden avgör om det är fråga om en avgift eller en skatt. Hälsovårdsavgiften för studerande är till exempel en årlig skatt på under 100 euro, och dess storlek bestäms så att man genom statens finansieringsandel och avkastningen av hälsovårdsavgiften täcker de godtagbara kostnader för hälso- och sjukvården för studerande som avses i lagen. (Se t.ex. GrUU 33/2018 rd, s. 3 och lagen om studerandehälsovård för högskolestuderande, 695/2019, [kap. 4](#)) och 1 § i den förordning, 835/2020, som utfärdats med stöd av lagen).

I praktiken är ett viktigt kriterium som skiljer avgifter från skatter prestationens karaktär av vederlag. När man för att täcka kostnaderna för myndighetsverksamhet tar ut en penningprestation som vederlag för en avgiftsbelagd tjänst som kunden får är penningprestationen till sin karaktär en avgift. Sådana avgifter kan till exempel tas ut för inspektioner (GrUU 31/2018 rd, s. 6–7), dagvattentjänster (GrUU 11/2014 rd, s. 6/II–7/I) eller låneskötsel (GrUU 39/2006 rd, s. 2/II–3/I). Däremot är den ovan beskrivna allmänna avgift som inte på ett specificerat sätt utgör ett vederlag avsett att täcka en myndighets verksamhetsutgifter till sin karaktär en skatt.

En tillräcklig koppling mellan den specificerade tjänst som kunden får och de kostnader som produktionen av tjänsten orsakar myndigheten är förutsättning för att avgiften ska behålla

sin karaktär av avgift. Men karaktären av vederlag lämnar delvis rum för tolkning. En avgift som grundar sig på timdebitering är till exempel på ett exaktare sätt prestationsrelaterad, men i avgiftstaxorna strävar man likväl för att öka förutsägbarheten efter att dela in avgifterna i grupper, standardisera dem och skapa avgiftsklasser för olika grupper av tjänster. Såväl när avgifterna är indelade i avgiftsklasser som vid timdebitering grundar sig avgiftens storlek i allmänhet på en kostnadsnivå som beräknas utifrån kostnaderna under tidigare år.

Enligt grundlagsutskottet är full kostnadsmotsvarighet ändå inte ett villkor för att en penningprestation ska betraktas som en avgift. Men ju större skillnaden mellan avgiften och kostnaderna för en prestation är, desto närmare ligger det till hands att betrakta betalningen som en konstitutionell skatt (GrUU 11/2014 rd, s. 4/II).

Även grunden för delning av avgiften mellan flera avgiftsskyldiga är betydelsefull. Fördelningsgrunden måste ha ett samband med den tjänst var och en får och kostnaderna för att producera den. En fördelningsgrund som inte är prestationsbaserad kan innebära att avgiften av grundlagsutskottet tolkas som en skatt. Att exempelvis Pensionsskyddscentralen skulle täcka kostnaderna för sin verksamhet genom avgifter vars andel skulle bestämmas enligt de arbetsinkomster som var försäkrade i respektive pensionsanstalt var enligt utskottets synsätt svårt att se som en ersättning för en specifik prestation. Av lagen framgick inte heller exakt och entydigt grunderna för hur dessa penningprestationer fastställs eller vem som hade beslutanderätt (GrUU 7/2007 rd, s. 2/II). Att pensionsanstalterna för den offentliga sektorn, sjömanspensionskassan och lantbruksföretagarnas pensionsanstalt skulle betala en mindre andel än de privata pensionsanstalterna och att kostnadsandelens belopp i sista hand skulle bestämmas enligt ansvarsfördelningsgrunder fastställda av social- och hälsovårdsministeriet var problematiskt, eftersom regleringen inte fyllde kravet på att förfarandet ska vara lagfäst och sättet att bestämma kostnadsandelen uppvisade drag som är karakteristiska för skatteplikt (GrUU 7/2007 rd, s. 2/II).

Fördelningsgrunden behöver inte vara helt exakt. Orsaksprincipen, enligt vilken den som får den tjänst som orsakar en kostnad betalar en avgift som motsvarar kostnaden, är ett tecken på avgiftsnatur (GrUU 12/2005 rd, s. 3/II). I det avgiftssystem som grundar sig på en taxa är det möjligt att beakta orsaksprincipen, men systemet bör inte göras onödigt komplicerat eller dyrt av den anledningen. (GrUU 11/2014 rd, s. 6/II).

För en avgift av skattenatur ska fördelningsgrunden anges exakt på lagnivå. En proposition måste till exempel preciseras när fördelningen av kostnader mellan studerande, divisionen av det finansiella bidraget med antalet studerande anmälda som närvarande, inte framgick av den lagparagraf som reglerade storleken på avgiften och bemyndigandet att utfärda förordning inte var tillräckligt restriktivt (GrUU 33/2018 rd, s. 3).

Även i en lag som gäller en skatt har det kunnat föreskrivas att när en skatt som tas ut som förvaltningsavgifter sannolikt skulle överstiga verkets kostnader, ska verket vid behov fastställa en så mycket lägre förvaltningsavgift att det sannolikt inte uppkommer något överskott. Syftet med regleringen har varit att hantera en situation där det är svårt att på förhand bestämma de kostnader som Verket för finansiell stabilitet har för sin verksamhet och beloppet av de avgifter som ska betalas (GrUU 35/2014 rd, s. 4/II).

En avgift får inte tas ut flera gånger för samma kostnader. Grundlagsutskottet har ansett att en föreslagen vägskatt hade drag av både en allmän skatt och en avgift för användning av vägar. För det senare alternativet talade det faktum att den föreslagna lagen baserade sig på vinjettdirektivets reglering av vägavgifter och den begränsning enligt vilken den föreslagna lagen inte skulle tillämpas om det för framförande av lastbil på vägen tas ut andra användaravgifter för

finansiering av väghållning. Avgiften i fråga hade allmän täckning, och den tolkades redan på denna grund som en skatt (se GrUU 79/2018 rd, s. 4).

I regeringens proposition föreslås att grunderna för genomförandeavgiften preciseras jämfört med nuläget till följd av de utlåtanden som nämnts ovan (21 kap., jfr 91 a – f § i MBL). Samhällsbyggande som betjänar ett detaljplaneområde och som en genomförandeavgift betalats för, ska huvudsakligen genomföras samtidigt med övrigt byggande i detaljplaneområdet (156 §). Dessutom ska den avgift som mottagits enligt förslaget delvis eller i sin helhet betalas tillbaka om samhällsbyggandet inte till väsentliga delar har genomförts inom 15 år från det att avgiften betalats (156 § 2 mom.). Enligt nuvarande lag ska kommunen sträva efter att genomföra åtgärderna senast inom 10 år från det att betalningen mottagits (91 d § 3 mom. i MBL). Till denna del skulle lagen om den lämnats oförändrad ha avvikit från kravet på kostnadsmotsvarighet, eftersom prestationen eventuellt uteblir. Vilka kostnader för samhällsbyggnad som ska beaktas preciseras dessutom i lagförslaget på så sätt att det byggande som ska ligga till grund för avgiften specificeras tillräckligt exakt. Det föreslås därför att åtgärdsförteckningen i lagen görs klarare (146 §, jfr 91 d och 91 e § i MBL).

Förslaget innehåller också en precisering av hur den värdestegring som tas som grund för avgiftsfördelningen ska beräknas (145 §, jfr 91 c § i MBL). De föreslagna preciseringarna bedöms stärka genomförandeavgiftens karaktär av konstitutionell avgift och göra regleringen korrektare med beaktande av grundlagsutskottets utlåtanden om fördelningsgrunder. Fördelningsgrunden är visserligen fortfarande baserad på värdestegring och sålunda inte knuten till specificerade prestationsandelar. Att regleringen till denna del förblir lik den nuvarande äventyrar sannolikt inte prestationens avgiftskaraktär i en helhetsbedömning som även för avgifter godkänner en partiell skattekaraktär.

Den föreslagna avgiften kan inte längre ha drag av både skatt och avgift till den del kommunen har möjlighet att ta ut flera avgifter för att finansiera samma kostnader. En sådan partiell överlappning har hittills gällt åtminstone genomförandeavgifternas förhållande till regleringen om dagvattenavgifter i gällande lag till de delar båda har kunnat användas för att täcka kostnaderna för hanteringen av dagvatten från gator och andra allmänna områden (se GrUU 11/2014 rd, s. 6/II, och 103 n § i MBL, jfr 133 och 134 § i förslaget). Det är oklart om avgifter av arrendetyp som tas ut för användning av gator bör granskas i detta sammanhang (se GrUU 12/2005 rd, s. 3/II). För att undvika risken för dubbla avgifter föreslås i propositionen att det ska föreskrivas att genomförandeavgifter får tas ut bara en gång och då bara om andra avgifter inte tas ut för samma tjänst (147 §).

Såväl när det gäller dagvattenavgifter som när det gäller genomförandeavgifter stöds uppfattningen att avgifterna är av skattenatur vidare av tjänstens allmänna användning; den tjänst som fås för avgiften är anskaffning av allmänna områden för allmänhetens bruk och tomter för allmänna byggnader samt byggande på obebyggd tomt. Grundlagsutskottet har inte i sina tidigare utlåtanden tagit ställning till frågan om tjänstens allmänna användning. Det torde likväl vara rätt klart att ju fler som använder en tjänst och ju färre som är betalningsskyldiga, desto större är risken för att prestationen anses vara av skattenatur på grund av att kostnadsmotsvarigheten saknas. Genom genomförandeavgiften får fastighetsägaren en tillträdesled till sin fastighet som en konkret tjänst. I fråga om andra åtgärder inom samhällsbyggandet är den tjänst som tillhandahålls, såsom ett grönområde eller en matargata som betjänar många av områdets invånare, i överensstämmelse med sin karaktär ett område som betjänar antingen ett mera begränsat eller ett större antal användare.

Mera omfattande, ospecificerade tjänster finansieras i allmänhet med skattemedel eller avgifter av skattenatur. Som en skatt sågs till exempel en farledsavgift som tas ut av fartyg som använder

farleder för att täcka kostnader för byggande, underhåll och skötsel av allmänna farleder för sjöfarten och av säkerhetsanordningar som behövs för sjötrafiken när avgiften bestäms på grundval av fartygets nettodräktighet och isklass (se GrUU 46/2004 rd, s. 3/I-II). I propositionen föreslås med tanke på kostnadsmotsvarigheten att det föreskrivs att när kostnaderna beräknas utelämnas de åtgärder som i hög grad gagnar också andra användare än fastigheterna i detaljplaneområdet i fråga, så att endast kostnader för åtgärder som gagnar detaljplaneområdet beaktas (146 §).

Av de krav på exakthet, laglighet och likabehandling som ställs på lagar följer att även kriterierna för skattelättnader ska anges i lag (se GrUU 21/2020 rd, s. 7 och GrUU 5/2008 rd, s. 5). Trots att kommunerna får bestämma om grunderna för nedsättning av avgifterna och om avgiftströsklar såväl när de beslutar om årsavgifter för dagvattenhantering (133 §) som när de beslutar om markpolitiska avgifter (140, 142, 144 §), måste de beakta kraven i grundlagen.

Enligt grundlagsutskottet är det att en avgift är obligatorisk en av de omständigheter som ska beaktas när man bedömer en penningprestations skatte- eller avgiftsnatur. Avgifter som direkt enligt lagen måste betalas av de rättssubjekt som uppfyller vissa givna kriterier kan vara obligatoriska till sin karaktär, och detta talar för att det handlar om en skatt. I praktiken har det faktum att en avgift är obligatorisk inte getts särskilt stor tyngd i fråga om kommunala avgifter, eftersom de i allmänhet även när de inte är frivilliga har ansetts vara av avgiftsnatur (GrUU 11/2014 rd, s. 7/I, GrUU 12/2005 rd, s. 4/I-II, GrUU 53/2002 rd, s. 2/I-II, GrUU 38/1998 rd, s. 8/I). Den enda kommunala avgiften av skattenatur var byggnadsmarksavgiften, som på sin tid behandlades av grundlagsutskottet. Avgiften var enligt utskottet i sakligt hänseende en skatt, eftersom den inte var en direkt ersättning för en viss förmån eller tjänst som ett offentligt samfund erbjuder den betalningsskyldige (GrUU 5/1988 rd, s. 1/II). Byggnadsmarksavgiften ersattes 1992 med en fastighetsskatt. Inget utlåtande om regeringens proposition om fastighetsskatten (RP 50/1992 rd) begärdes då av grundlagsutskottet.

Eftersom det av offentligrättsliga avgifter inte krävs fullständig kostnadsmotsvarighet, bedöms att den genomförandeavgift och den dagvattenavgift som föreslås i propositionen fortfarande och med ovan beskrivna preciseringar uppfyller kraven på att avgiften utgör ett vederlag och på kostnadsmotsvarighet som gäller avgifter som i konstitutionellt hänseende är offentligrättsliga avgifter

I en konstitutionell bedömning av obligatoriska avgifter ingår också att bedöma om mottagandet av en tjänst och betalningen av avgiften är tillräckligt förutsebara med hänsyn till grundlagens bestämmelser om begränsningar i egendomsskyddet och utövande av näringsverksamhet (GrUU 31/2018 rd, s. 7). När obligatoriska avgifter tar ut av fysiska personer på myndighetsinitiativ på grundval av att de äger fastigheter ska hänsyn tas till de allmänna principerna för begränsning av grundläggande fri- och rättigheter.

De dagvattenavgifter och genomförandeavgifter som föreslås i propositionen kan uppgå till betydande belopp, eftersom båda avses bidra till att täcka kommunernas årliga utgifter på sammanlagt 1,5 miljarder euro (se avsnitt Markpolitiken och kommunekonomin) för anskaffning av allmänna områden och tomter, byggande på obebyggda tomter och byggande av infrastruktur i detaljplaneområden. Sådana avgifter avviker till sin karaktär till exempel från behandlingsavgifter för förvaltningsärenden. Som grund för dem använder man oftast beräkningar av genomsnittliga handläggningstider för ärenden baserade på hur mycket av tjänsteinnehavares arbetstid som krävs och kostnaderna för detta. En betalningsskyldighet uppstår då bara om personen väcker ett ärende eller lämnar en ansökan. Årsavgiften för hantering av dagvatten kan till exempel för hushåll enligt uppgifter från de kommuner som hittills har infört avgiften variera mellan några tiotal euro och ca 2000 euro för ett enfamiljshus (se Kommunförbundet 2020 och

[HFD 2021:12](#)). Genomförandeavgiften för detaljplanen kan till sitt belopp vara ett en betydligt större utgiftspost på flera hundra, flera tusen eller rent av flera miljoner euro per markägare, som betalas som en prestation av engångsnatur (se MM 2020:4, s. 28, 73).

Genom den bestämmelse om ett avgiftstak som föreslås i propositionen strävar man efter att se till att avgifterna är skäliga även när produktionskostnaderna för de offentliga tjänster som utgör motprestationer för avgifterna blir så höga att avgifterna riskerar att bli oskäligen ur de betalningsskyldigas synvinkel. I fråga om dagvattenavgifterna föreslås att kravet att avgiften ska vara skälig lyfts in från motiveringarna i själva lagen. När det gäller genomförandeavgifterna säkerställs skäligheten som för närvarande för det första genom avgiftsgrunder som avgränsar de kostnader för samhällsbyggande som beaktas (146 §), för det andra genom mekanismen för beskärning av värdestegring (144 §) och för det tredje genom reglerna om den tidpunkt då avgiften får debiteras så att nyttan av värdestegringen kommer markägaren till godo före eller samtidigt som betalningsskyldigheten uppstår (152 §). I fråga om dagvattenavgifterna föreslås det dessutom att det ska anges exaktare än för närvarande vilka som är betalningsskyldiga, eftersom det av gällande lag inte framgår hur ansvaret fördelas mellan fastighetens ägare och dess innehavare.

I fråga om genomförandeavgiften innebär lagförslaget en sänkning av tröskelvärdet för bestämmande av avgiften från 500 kvadratmeter våningsyta i nuvarande lag till 250 kvadratmeter våningsyta. Denna ändring av tröskelvärdet har ingen särskild betydelse när man bedömer betalningsskyldighetens avgifts- eller skattenatur. Eftersom avgiften är som lägst vid den nedre gränsen, finns det inte heller behov att överväga hur denna ändring inverkar på kravet på att avgiften till sitt belopp ska vara skälig även om de betalningsskyldiga genom ändringen blir fler. Inte heller ur jämlikhetssynvinkel är den föreslagna sänkningen av tröskeln för betalningsskyldigheten ett problem, eftersom den snarare främjar jämlikheten mellan dem som äger fastigheter i ett detaljplaneområde. Med avseende på egendomsskyddet skulle sänkningen av tröskeln kunna betraktas som ett problem om bestämmelsen om egendomsskyddet ansågs trygga ägarens rätt att till exempel uppföra byggnader som tjänar ägarens egna behov när det gäller boende och näringsutövning utan att ägaren betalar obligatoriska avgifter för att täcka kostnaderna för att bygga upp gemensamma tjänster för planeområdet. En sådan princip finns emellertid inte, åtminstone har frågan inte särskilt lyfts fram i de utlåtanden av grundlagsutskottet som gäller deltagande i obligatoriska avgifter och regleringens acceptabilitet (se t.ex. GrUU 11/2014 rd).

I förslaget om genomförandeavgiften föreslås dessutom att avgiftens maximibelopp i stället för nuvarande 60 % av värdestegringen (91 f § i MBL) ska utgöra 70 % av fastighetens värdestegring (144 §). Denna ändring i avgiftsgrunden har en försvagande inverkan på egendomsskyddet om ägarens rätt till en skälig avkastning på sitt kapital tas som måttstock. Att skydda värdestegring hör likväl inte nödvändigtvis till kärnområdet för egendomsskyddet enligt grundlagen. Särskilt i fråga om markegendom är en överföring av den värdestegring som detaljplaneringen medför till kommunen ett vanligt sätt att se till att kommunen har tillräckligt med kapital bland annat för de behov av offentliga investeringar som detaljplanläggningen medför. Den föreslagna bestämmelsen garanterar fortfarande ägaren en andel om 30 % av den värdestegring som detaljplanen medför, vilket är mer än till exempel bestämmelsen om beaktande av värdeökning i 31 § 2 och 3 mom. i inlösningslagen garanterar ägaren. Grundlagsutskottet har i tiden ansett att inlösningslagen uppfyller också kraven i grundlagens bestämmelse om egendomsskydd (GrUB 14/1977) och har senare konstaterat att kravet på full ersättning enligt 15 § 2 mom. i grundlagen bli uppfyllt om grunderna för och fastställandet av ersättningen för inlösnung bestäms enligt inlösningslagen (GrUU 7/2018 rd, s. 3). På denna grund kan man försiktigt bedöma att den ändring i procenttalet som nu föreslås inte strider mot bestämmelsen om egendomsskydd i grundlagen. De vägande och nödvändiga behov att finansiera samhällets utveckling och de kommunala tjänsterna som ger rätt att bestämma storleken på inlösningsersättningen för ett område

som ska detaljplaneras utan att beakta den värdestegring som detaljplaneringen kommer att medföra torde kunna tillämpas på motsvarande sätt vid en bedömning av om denna ändring av avgiften är acceptabel.

Ändringen i avgiftsgrunden inverkar inte på jämlikheten mellan människor fråsett en övergångsfas, eftersom avgiften är obligatorisk för alla ägare och avgiftsgrunden är den samma för alla. Den nya sjuttioprocentsregeln kan bidra till att främja jämlikheten mellan markägare som är föremål för inlösningsförfarande och markägare som är föremål för avgiftsförfarande. Den kan likväl också minska jämlikheten mellan personer som investerar i olika kapitalslag när man enligt värdet på en markegendom kan ta ut avgifter som inte tas ut för värdestegringar hos annat slags kapital. Det är dock vanligt i samhället att olika kapitalslag behandlas olika till exempel i beskattningen.

Grundlagsutskottet har inte ansett att fastighetsägarnas skyldighet att delta i inrättandet av närparker och byggandet av gator med en större insats än kommuninvånarna försvagar egendomsskyddet eller jämlikheten till den grad att den skulle ha ansett det nödvändigt att ta upp det i sitt utlåtande utvecklingskostnadsersättningen 2002 (GrUU 53/2002 rd). Grundlagsutskottet tog inte heller separat ställning till den procentuella storleken på värdenebeskrivningen. En avgift som är kopplad till den värdestegring som följer av detaljplaneringen garanterar sannolikt tack vare att en del av värdestegringen kommer fastighetsägaren till godo fortfarande en sådan skäligen avkastning på egendomen som står i samklang med det egendomsskydd som tryggas i grundlagen.

De dagvatten- och genomförandeavgifter som föreslås i propositionen bedöms i sin förändrade form fortfarande vara avgifter av blandad natur i konstitutionellt hänseende.

12.22 Inskränkning av byggrätten och avgifter

Grundlagsutskottet ansåg i sitt utlåtande om en ändring av markanvändnings- och bygglagen att det finns orsak att precisera hur en redan betald avtalsbaserad avgift eller utvecklingskostnadsersättning beaktas vid en senare planändring, till exempel när ändringen innebär att tidigare ersatt utökad byggrätt inskränks (GrUU 53/2002 rd, s. 3/I).

Enligt förslaget kan genomförandeavgiften, som i sak motsvarar utvecklingskostnadsersättningen, debiteras först efter det att och till de delar bygglov har sökts eller området har överlåts mot vederlag (152 §, se också 91 i och 91 j § i MBL). Dessutom ska genomförandeavgiften annulleras eller sänkas innan den debiteras om detaljplanen efter det att avgiften har fastställts har ändrats på så sätt att grunderna för avgiften har förändrats (154 §, se också 91 m–91 o § i MBL). Lagförslaget innehåller också en ny bestämmelse om att avgiften ska betalas tillbaka om det samhällsbyggande som är motprestation för avgiften inte genomförs (156 §) Dessa bestämmelser bedöms i tillräcklig grad trygga de betalningsskyldigas ekonomiska rättigheter vid ändringar i planer eller i genomförandet av dem.

De föreslagna bestämmelser som behandlats ovan binder inte avtalsverksamheten, eftersom man i markanvändningsavtal på ett sätt som avviker från lagen kan avtala om såväl avgiftsbelopp som tidpunkten för betalning av avgifter och även annat som föreskrivs om genomförandeavgiften i 21 kap. Avtalsparterna kan likväl beakta en eventuell minskning i byggrätten till följd av ändringar i detaljplanen på motsvarande sätt som man i sådana avtal vanligen beaktar att kommunen kanske inte fattar ett detaljplanebeslut och att planen i fråga om byggrätten inte motsvarar det som förväntats. Sålunda föreslås i propositionen ingen särskild bestämmelse om att återbetala avtalsbaserade avgifter när planer ändras.

12.23 Finansieringsprincipen

Grundlagsutskottet har i sin utlåtandep Praxis om den kommunala självstyrelse betonat att när bestämmelser om kommunens uppgifter införs, gäller det att samtidigt se till att kommunerna har faktiska möjligheter att fullgöra sina skyldigheter. Grundlagsutskottet har i sin Praxis angående statsandelssystemet dessutom ansett att det med tanke på den grundlagstryggade finansieringsprincipen inte räcker att bedöma hur den förverkligas på hela den kommunala sektorns nivå, eftersom medborgarnas självstyrelse är skyddad i varje kommun. Konsekvenserna ska således bedömas också med tanke på situationen i enskilda kommuner (GrUU 15/2020 rd, s. 4–5.)

Enligt finansieringsprincipen befrias inte staten när den påför kommunen uppgifter från sitt ansvar för att de grundläggande fri- och rättigheterna tillgodoses, utan staten har kvar sitt finansieringsansvar. Finansieringsprincipen beskriver kostnadsfördelningen mellan staten och kommunerna. Den genomförs i praktiken genom lagstiftningen om statsandelar. Finansieringsprincipen anses gälla relationen mellan staten och kommunerna. Intäkterna från en avgift gäller däremot relationen mellan kommunen och användarna av en tjänst. (Matikainen Tanja, Rahoitusperiaate kunnallisen itsehallinnon turvaajana, Tutkimus rahoitusperiaatteen toteutumisesta, doktorsavhandling, Helsingfors 2014, s. 23 och 132.)

I propositionen föreslås inga betydande ändringar i kommunernas uppgifter när det gäller att genomföra planer såsom dagvattenhanteringen eller byggandet av gator och parker. Om man med finansieringsprincipen förstår statens uppgift att styra medel till skötseln av kommunens lagstadgade uppgifter, har förändringar i inkomstandelarna i fråga om kommunens egna inkomster i en eller annan riktning ingen betydande inverkan på uppfyllandet av finansieringsprincipen.

När man bedömer hur väl finansieringsprincipen uppfylls bör man notera att det lagförslag som nu framläggs inte ingår i tillämpningsområdet för statsandelslagen, varför eventuella bortfall eller tillskott i intäkterna från avgifter inte beaktas när statsandelarna beräknas.

Kommunen är tvungen att finansiera uppgifter för vilka statsandelar inte beviljas med stöd av de inkomstkällor som kommunen har för att finansiera sin verksamhet. Finansieringen av de serviceuppgifter inom samhällsbyggandet som grundar sig på den föreslagna lagen kan beroende på kommunen ske till exempel med markanvändningsavgifter, inkomster från tomtförsäljning, fastighetsskatten, kommunalskatten, avgifter enligt lagen om underhåll och renhållning av gator, statsandelar eller andra inkomster – valet av finansieringssätt är i hög grad en fråga som faller under den kommunala självstyrelsen.

Av de föreslagna uppgifterna i samband med genomförandet av planer bedöms kostnaderna för byggande och underhåll av gator orsaka kommunen de största kostnaderna. I Finland fanns tidigare en avgift för gatubyggande som år 1992 tillsammans med en del andra skatter och avgifter ersattes med en fastighetsskatt. Reformen förenklade skattesystemet för de skattskyldiga och skattetagaren samt även för den förvaltning som verkställer beskattningen (FvUU 2/1992 rd, s. 1/II). Samtidigt slopades den avgiftsfinansiering som var avsedd att täcka kostnaderna för byggande och underhåll av gator. Fastighetsskatten infördes inte för att användas för att täcka kostnaderna för gatubyggande, utan den blev en skatt med allmän täckning avsedd att bidra till att täcka alla kommunens utgifter. När lagen stiftades konstaterades att den föreslagna fastighetsskatten redan med den genomsnittliga skattesatsen skulle ge kommunerna i stort sett lika stora intäkter som tidigare (FvUU 2/1992 rd, s. 1/I–2/I). Senare infördes den ovan nämnda kostnadsbaserade utvecklingskostnadsersättningen för byggande, dock inte underhåll, av gator. Utvecklingskostnadsersättningen byter i denna proposition namn till genomförandavgift.

Genom avgifter täcks inte alla kommunens kostnader för samhällsbyggande, utan de täcks delvis med skatter och andra kommunala inkomster enligt ovan. De olika förhållandena i kommunerna och kommunernas olika tillvägagångssätt i markpolitiken kan leda till mycket olika markpolitik och utgifts- och inkomststruktur för verksamheten. En kommun som föredrar markanvändningsavtal kan tänkas finansiera gatubyggandet mera genom dessa avtal, medan en kommun som skaffar råmark kan anses använda mera inkomster från tomtförsäljningen för samma ändamål. Avtalsförfarandet har setts som ett alternativ till en traditionell markpolitik där kommunen genom köp eller inlösen skaffar mark före planläggningen. Kommunen överlåter då marken planlagd varvid överlåtelsepriset kan föreställas täcka inte bara kostnaderna för markförvärvet utan också kostnaderna för genomförandet av planen (RP 167/2002 rd, detaljmotiveringarna till 91 b §). Som konstaterades ovan är dessa motsvarigheter enbart tänkta, eftersom utgifterna och inkomsterna i markpolitiken inte är kopplade till varandra i lag.

I avsnittet om konsekvensbedömning av propositionen (Konsekvenser för offentliga ekonomin) bedöms att sloandet av skyldigheten att överlåta gator gratis i de kommuner som dragit nytta av systemet kommer att leda till en årlig utgift på mellan 0 och 3 euro i enskilda kommuner med ett genomsnitt under 1 euro per invånare och år. En del kommuner väntas på grund av det slutförande av förfaranden som den övergångsbestämmelse som nämns ovan kräver orsakas administrativa kostnader som kan uppgå till flera tusen eller flera tiotal tusen euro per kommun och år tills förfarandena slutförs under övergångsperioden. I fråga om preciseringarna och ändringarna avseende grunderna för dagvatten-, markanvändnings- och genomförandeavgifterna orsakas eventuella variationer i konsekvenserna förutom av förhållandena i kommunerna även exempelvis av kommunens markpolitiska strategi när det gäller i vilken utsträckning kommunen genom detaljplaneringen utvecklar sina egna markområden och i vilken utsträckning detaljplaner upprättas för områden som är i privat ägo. Konsekvenserna av ändringarna för den kommunala ekonomin och förvaltningen bedöms utförligare i avsnitt om de ekonomiska konsekvenserna av den föreslagna lagen (Konsekvenser för offentliga ekonomin).

De eventuella inkomstbortfall för kommunerna som de föreslagna ändringarna i avgiftsbestämmelserna medför bedöms bli så pass små att den föreslagna lagändringen inte får nämnvärda konsekvenser för kommunernas ekonomi eller skötseln av deras ekonomi som helhet på ett sätt som har betydelse för uppfyllandet av finansieringsprincipen.

12.24 Överföring av förvaltningsuppgifter på andra än myndigheter

Enligt 124 § i grundlagen kan offentliga förvaltningsuppgifter anförtros andra än myndigheter endast genom lag eller med stöd av lag, och då endast om det behövs för en ändamålsenlig skötsel av uppgifterna och det inte äventyrar de grundläggande fri- och rättigheterna, rättssäkerheten eller andra krav på god förvaltning. Uppgifter som innebär betydande utövning av offentlig makt får dock ges endast myndigheter. Enligt 87 § 2 mom. i kommunallagen sköts uppgifter i vilka offentlig makt utövas i tjänsteförhållande.

Med offentliga förvaltningsuppgifter avses i grundlagen ett brett spektrum av förvaltningsuppgifter som hänför sig till exempelvis verkställigheten av lagar samt beslutsfattande om enskilda personers och sammanslutningars rättigheter, skyldigheter och förmåner (RP 1/1998 rd s. 179/I). Grundlagsutskottet har till exempel som helhet betraktade ansett att sjöräddningstjänsten och de operativa avfallshanteringsuppgifterna är offentliga förvaltningsuppgifter (GrUU 24/2001, s. 4/I; GrUU 58/2010 rd, s. 4/II), likaså myndigheters rådgivningstjänster (GrUU 11/2006 rd s. 2), assisterande uppgifter som gäller tillstånds- och registerverksamhet (GrUU 2/2018 rd, s. 3–4) och verkställighetsuppgifter som avser inkomstrelaterad dagpenning (GrUU 46/2002 rd, s. 9–10).

Planeringen av områdesanvändningen och den offentliga byggnadstillsynen innebär i sin helhet betydande utövning av offentlig makt. Planläggningsmkten förblir enligt den nya lagen hos kommunerna, vars roll i jämförelse med nuvarande lag snarast stärks i och med att man i landskapsplanerna tydligt kommer att koncentrera sig på landskapsfrågor. Även stadsregionplanen som nytt planläggningsinstrument understryker kommunernas roll som ansvariga aktörer i utvecklandet av områdesanvändningen i regionerna.

Den offentliga tillsynen under byggtiden regleras på ett sätt som överensstämmer med nuvarande lag. Den kommunala byggnadstillsynsmyndigheten ska enligt lagförslaget på nuvarande sätt övervaka byggverksamheten utifrån det allmänna intresset och för egen del se till att bestämmelserna och föreskrifterna om byggande iakttas i byggverksamheten. För att ta i bruk en byggnad eller en del av en byggnad krävs enligt förslaget myndighetens godkännande. Den sakkunniggranskning (150 b § i MBL) och externa granskning (150 c § i MBL) som nuvarande lag möjliggör ska bevaras. I båda utnyttjas en privat experts kunskande för att se till att byggarbetet överensstämmer med planen. Myndighetens roll är likväl stark, och sålunda förutsätter en sakkunniggranskning att en ansökan lämnas till myndigheten medan en extern granskning grundar sig på myndighetens krav. Dessutom är avsikten att hålla kvar det särskilda förfarande vid synnerligen krävande byggprojekt som grundar sig på uttryckligt beslut av myndigheten. Den byggherreövervakning som lagen också möjliggör har använts relativt sällan. Vid byggherreövervakning beviljar myndigheten på ansökan den som påbörjar ett byggprojekt tillstånd att själv övervaka byggnadsarbetet helt eller delvis enligt den övervakningsplan som den som påbörjar byggprojektet lägger fram. Ett beviljat tillstånd för byggherreövervakning inskränker emellertid inte byggnadstillsynsmyndighetens behörighet, och myndigheten kan också dra in tillståndet. Slutsyn krävs under alla omständigheter. Byggherreövervakning är inte möjlig vid bostadsbyggande.

Av de uppgifter som utförs för att uppfylla planer ska de som innebär utövning av offentlig makt eller betydande utövning av offentlig makt enligt den föreslagna lagen utföras av myndigheter. I propositionen behöver förslaget därför inte i till denna del bedömas med hänsyn till 124 § i grundlagen. Som en fråga som gäller iakttagandet av 124 § i grundlagen är det inte heller nödvändigt att bedöma kommunernas avtal om markanvändningsavgifter. Den aktör som ansvarar för verksamheten, kommunen, är också när den ingår avtal till sin karaktär ett offentligrättsligt samfund och en del av myndighetsmaskineriet, även i det fall att man avtalar om offentligrättsliga betalningsskyldigheter med stöd av den behörighet kommunen har inom den allmänna kompetensen, och avtalen är åtminstone delvis privaträttsliga (se HD 2016:8, punkt 17). Det är oklart om 124 § i grundlagen är av betydelse när en sådan situation bedöms. Propositionen utgår från att förhållandet till 124 § i grundlagen inte behöver bedömas.

12.25 Avtalsgrundade markanvändningsavgifter

I propositionen ingår en paragraf som motsvarar 91 b § 3 mom. i markanvändnings- och bygglagen enligt vilken kommunen genom markanvändningsavtal, utan att de närmare bestämmelserna om genomförandeavgift i 21 kap. medför begränsningar kan ingå mera utförliga överenskommelser om parternas inbördes rättigheter och skyldigheter. Kommunernas praxis i fråga om markanvändningsavtal har beskrivits i avsnitt i propositionen, som behandlar nuläget, och i avsnitt Rättslig bedömning av regleringen samt i en separat utredning om markanvändningsavtal (MM 2020:4, s. 30-31.)

I det följande bedöms förhållandet mellan den avtalsfrihetsbestämmelse som nämnts ovan och kraven i 2 och 80 § i grundlagen om stiftande genom lag, egendomsskyddet i enligt 15 § och övriga grundläggande fri- och rättigheter samt kraven på att lagstifta om avgifter och skatter i 81 och 121 § i grundlagen.

Som underlag för bedömningen finns grundlagsutskottets utlåtande om paragraferna om utvecklingskostnadsersättningar och markanvändningsavtal (GrUU 53/2002 rd) och utskottets tidigare utlåtande om markanvändningsavtal (GrUU 38/1998 rd). Grundlagsutskottet har ansett att markanvändnings- och bygglagen uppfyller grundlagens krav i fråga om avtalsfriheten. I utlåtandena framförs oro främst för att det är möjligt att avtala om utövande av offentlig makt, närmast planläggningsbefogenheter, på ett sätt som upplevs som olämpligt sett till de lagstadgade grunderna för beslutsfattandet. Avtalen ansågs kunna äventyra den kommunala planläggningsprövningens okränkbarhet (GrUU 38/1998 rd, s. 8/I) eller människors möjlighet att påverka beslut i frågor som gäller den egna livsmiljön (GrUU 53/2002 rd, s. 2/I).

I de utlåtanden som nämnts ovan lyfte grundlagsutskottet inte fram markanvändningsavtalets förhållande till de krav på exakthet och noga avgränsning som följer av grundlagen (2 och 80 § i grundlagen) och främjar regleringens lagbundenhet eller i vilken mån man kan avtala om en offentligrättslig betalningsskyldighet som inbegriper utövning av offentlig makt. Utskottet fäste inte heller i fråga om avtalen avseende vid kraven rörande avgifter och skatter i grundlagen (GL 81 och 121 §) till exempel för att bedöma om en avgift som verkställts genom avtal kan ha karaktären av skatt om den är betydligt högre än vad samhällsbyggnadstjänsten kostar kommunen att producera. I motiveringen till lagstiftningsordningen för regeringens proposition (RP 167/2002 rd) behandlades det öppna sättet att lagstifta om avtalsbehörigheten inte heller separat. I motiveringarna till propositionen konstateras i avsnittet om 80 § närmast att förslaget innehåller bestämmelser om markanvändningsavtal och markägarens kostnadsansvar. Dessutom konstateras det i regeringens proposition allmänt att lagförslaget innehåller exakta bestämmelser om kommunens befogenheter rörande kostnadsansvaret för genomförandet av en plan och markägarens skyldighet att delta i kostnaderna.

Det deltagandeansvar som föreskrivs i 139 § är betydelsefullt med hänsyn till egendomsskyddet enligt 15 § och näringsfriheten enligt 18 § i grundlagen, eftersom man med stöd av den kan fastställa en avgift som inverkar på den ekonomiska ställningen för en individ eller ett företag som agerar i egenskap av markägare. Bestämmelsen har betydelse också när man bedömer den avtalsfrihet som anges i 140 § i lagförslaget. I regeringspropositionen av år 1998 (RP 101/1998 rd) fanns det ännu inte någon grundläggande bestämmelse om avgifterna motsvarande 139 §, varför avtalsfrihetens förhållande till avgifterna inte bedömdes då. I 2002 års proposition (RP 167/2002 rd) ingick motsvarande bestämmelse, men den granskades inte utförligt i förhållande till avtalsfriheten. I motiveringarna om lagstiftningsordningen konstateras att lagförslaget tryggar likställigheten mellan avtalsförfarande och förfarandet med utvecklingskostnadsersättning. Dessutom konstateras det i motiveringarna att utvecklingskostnadsersättningen är en kostnadsgrundad avgift och att den tillhörande värdebeskärningsgrunden närmast är en fördelningsgrund och en bestämmelse som tryggar skäligheten. Likväl betonas i motiveringarna till 91 b § att man genom avtal kan avvika från det som fastställs i motiveringarna till bestämmelserna om utvecklingskostnadsersättningen. Detta noteras inte särskilt i motiveringarna till lagstiftningsordningen.

Grundlagsutskottet har inte i sina tidigare utlåtanden bedömt avtalsregleringen så detaljerat att den nu föreslagna avtalsfrihetsregleringen och den som motsvarar tidigare avtalsfrihetsreglering utan ny bedömning skulle kunna konstateras uppfylla kraven i grundlagen. Dessutom lämnade utlåtandena för ca 20 år sedan, och utskottets utlåtandep Praxis har liksom kommunernas markanvändningspraxis utvecklats sedan dess. Senast vid en total omarbetning av en lag behöver oftast också den gamla bestämmelsers grundlagsenlighet granskas (se GrUU 27/2018 rd, s. 4 och GrUU 22/2020 rd, s. 7).

När avtalsfriheten bedöms är fastighetsägarens skyldighet att betala en del av kostnaderna för samhällsbyggandet enligt 139 § en grundläggande bestämmelse som avtalsfrihetsbestämmelsen

ska speglas mot. I nämnda 139 § föreskrivs det om skyldigheten för fastighetsägare i ett område som ska detaljplaneras, att betala en del av de kostnader som genomförandet av detaljplanen orsakar kommunen, när detaljplanen kommer att leda till betydande värdestegring på marken som gagnar fastighetsägarna. Denna skyldighet kallas i bestämmelserna ägarens deltagandansvar, och detta utgör grunden för den avtalsbehörighet som föreskrivs i 140 § 2 mom.

Deltagandansvaret gäller de aktörer som vid tidpunkten i fråga äger fastigheter i ett område som ska detaljplaneras. Eftersom en fastighetsägare kan vara och ofta också är en fysisk person eller en annan privat aktör, måste grundlagsutskottets utlåtanden om föremålet för regleringen och klarheten i regelsystemet beaktas. Bestämmelserna ska uppfylla kraven om tydlighet, reglering på lagnivå, noggrann avgränsning och exakthet i 2 och 80 § i grundlagen. De bestämmelser som preciserar deltagandansvaret, särskilt de som ingår i 142–148 § är ägnade att se till att kraven uppfylls.

Dessa bestämmelser styr emellertid inte avtalsverksamheten, utan kommunen och dess avtalspartner kan ingå en avvikande överenskommelse om avgiften. I avtalsituationer är det närmast bara 139 § som är tillämplig. Denna är till sin karaktär en grundläggande bestämmelse där deltagandansvaret införs.

För att man ska kunna fastställa att det är möjligt att inte tillämpa bestämmelser som preciserar individens skyldigheter måste man utreda två omständigheter. För det första, är 139 § som grundläggande bestämmelse i sig en tillräckligt exakt bestämmelse om grunderna för individens skyldigheter och utövandet av offentlig makt? För det andra måste man utreda i hurdana situationer och i hur hög grad man ens genom lag kan tillåta avvikelse från exakta bestämmelser om utövning av offentlig makt på grundval av överenskommelser och samtycken. Dessutom måste man utreda om en överenskommelse eller ett samtycke kan vara en sådan faktor på grundval av vilken en öppnare reglering i lagen kan motiveras när regleringens grundlagsenlighet bedöms med hänsyn till kraven i 2 och 80 § i grundlagen.

Grundprincipen är att befogenheten att ingripa i den enskildes grundläggande fri- och rättigheter alltid ska läggas fast i en tillräckligt noggrant avgränsad lag med ett exakt tillämpningsområde (GrUU 1/2018 rd, s. 8 och GrUU 30/2010 rd, s. 6/II). Bestämmelser om uppgifter som inbegriper utövning av offentlig makt ska utfärdas i lag på så sätt att uppgiften inte kan anses äventyra de grundläggande fri- och rättigheterna, rättssäkerheten eller kravet på god förvaltning. När de centrala frågorna är rätt exakt reglerade i lagen kan lagen ge rätt att avtala om smärre uppgifter (se GrUU 47/2005 rd, s. 6).

När det gäller lagstiftning som innebär inskränkningar i grundläggande fri- och rättigheter ska omfattningen av inskränkningarna och villkoren under vilka de sker framgå av lagen, eftersom ett av målen är att bestämmelserna i lagen gör myndigheternas verksamhet tillräckligt förutsebar. Förutsebarheten har betonats särskilt i de utlåtanden som gäller näringsverksamheten. Med tanke på förutsebarheten i myndigheternas verksamhet är det också betydelsefullt i vilken mån myndigheternas befogenheter bygger på bunden prövning och i vilken mån på ändamålsenlighetsprövning (GrUU 69/2014 rd, s. 2/I). När skyldigheten gäller en privat aktör ska man sträva efter att tillräckligt tydligt i lagen ange grunderna för skyldigheten samt dess förutsättningar, villkor och begränsningar. Detsamma gäller vilka som omfattas av skyldigheten (GrUU 1/2004 rd, s. 3). Skyddet av berättigade förväntningar går tillbaka på egendomsskyddet i 15 § i grundlagen, varför övergångsperioderna vid sidan av förutsebarheten är ett viktigt sätt att ge aktörerna tid att anpassa verksamheten till de förändrade förhållandena vad gäller de nya skyldigheterna (GrUU 58/2010 rd, s. 6/II).

I 139 § i lagförslaget föreskrivs det om vilka som är skyldiga att delta, den materiella tröskeln för deltagande, syftet med skyldigheten och en eventuell övre gräns samt att det föreskrivs närmare om grunderna i de följande paragraferna.

I den föreslagna 139 § anges de som är skyldiga att delta exakt, eftersom skyldigheten enligt paragrafen gäller dem som äger fastigheter i ett visst område som ska detaljplaneras. Även om kommunen när den utarbetar detaljplaner har omfattande prövningsrätt i fråga om när planen utarbetas, vilket område den gäller och hur området avgränsas, blir de som är skyldiga att delta en klart avgränsad och identifierbar grupp så snart kommunen har beslutat om planen.

En *förutsättning* för att skyldigheten uppkommer är en avsevärd nytta till följd av värdestegring på marken. Denna förutsättning bidrar till att avgränsa bestämmelsens tillämpningsområde och myndighetens behörighet. Vad som avses med ”avsevärd nytta” är visserligen en tolkningsfråga, och det går att motivera olika åsikter om vad ”avsevärd” betyder. I den grundläggande bestämmelsen i fråga preciseras inte ”avsevärd” till exempel genom att ställa begreppet i relation till någon företeelse eller något värde, eftersom det föreskrivs närmare om dessa frågor senare i kapitlet (142–147 §). Avsevärd nytta verkar inte ensam vara ett tillräckligt exakt villkor för att det ska kunna utgöra den enda lagfästa grunden för en betydande betalningsskyldighet.

Dessutom avgränsas bestämmelsens tillämpningsområde av det villkor som beskriver dess syfte enligt vilket ägarna är skyldiga att delta i *de kostnader för samhällsbyggande som genomförandet av ett detaljplaneområde orsakar kommunen*. Bestämmelsen kan tolkas så att den anger en övre gräns för avgiften enligt kostnaderna. Det förblir likväl en öppen fråga exakt vilka kostnader som avses och hur de andelar ska bestämmas med vilka ägarna bidrar till att täcka kostnaderna. Närmare bestämmelser om detta finns senare i kapitlet (143, 145, 146 och 147 §).

I den föreslagna 139 § har det inte angetts en övre gräns för avgiften som säkerställer att den är skälig. Därför skulle deltagandeansvaret kunna överskrida till exempel den nytta som ägaren får av värdestegringen på marken fastän avgiften håller sig inom de gränser för kostnaderna för samhällsbyggande som kommunen orsakas vid genomförandet av detaljplanen för området. Den betalningsskyldige har inte möjlighet att inverka på storleken av de kostnader som kommunen orsakas, varför skäligheten i varje enskilt fall kommer att bero på vilka kostnaderna i det aktuella fallet är. En bestämmelse som säkerställer att avgiften är skälig behövs med hänsyn till egendomsskyddet och för att säkerställa att kravet på proportionalitet vid begränsning av de grundläggande fri- och rättigheterna uppfylls. Även i fråga om skäligheten finns närmare reglering längre fram i kapitlet (144 §).

När det bedöms om bestämmelsen är tillräckligt noga avgränsad har det sannolikt också betydelse att deltagandeansvaret kan vara påfallande stort – flera hundra tusen eller miljoner euro per markägare – och att behörigheten att upprätta en detaljplan för ett visst område finns hos kommunen och kommunen beslutar om detaljplanläggningen på eget initiativ. En aktör som äger mark i ett potentiellt detaljplaneområde kan vara en fysisk person som till exempel för boendeändamål äger en fastighet i ett område som kommer att omfattas av detaljplanläggningen. En sådan persons skyldighet att ta reda på lagstiftningens innehåll och tillämpningspraxis kan inte anses vara lika stor som en professionell aktörs.

Den avtalspraxis som har uppstått medan den nuvarande lagen varit i kraft fortsätter antagligen om regleringen inte ändras i fråga om avtalsfriheten. Vid avtalsförfaranden är det vanligt att man kommer överens om avgiften på grundval av den värdestegring som detaljplaneringen orsakar. Däremot verkar det enligt lagens tillämpningspraxis inte som om den andra grund som anges i 91 a § i markanvändnings- och bygglagen, deltagande i kostnaderna för samhällsbyggandet i området, skulle användas som en preciserande grund när avgiften bestäms. När avtal

ingås specificeras till exempel oftast inte de kostnader för samhällsbyggande som detaljplaneringsprojektet i fråga orsakar, och avgifterna binds inte till sådana kostnader (se t.ex. KKO 2016:8, HFD 2021:24 och MM 2020:4, s. 30–33).

Ett markanvändningsavtal som gäller avgifter har åtminstone i högsta förvaltningsdomstolens tolkningspraxis konstaterats vara ett sådant privaträttsligt avtal där avtalsparterna bara är löst bundna av lagstadgade avgiftsgrunder och där det är tillåtet att använda exempelvis värdestegringen som den enda avgiftsgrunden (KKO 2016:8, punkterna 17–19, 26, 32 och 34).

Högsta förvaltningsdomstolen har i sin avgörandepraxis behandlat markanvändningsavtal närmast som kommunalbesvärssärenden. Av denna avgörandepraxis kan man ännu inte dra några klara slutsatser om tolkningslinjen i fråga om gränserna enligt lagen för att avtala om avgifter (se Nuläge, avsnitt Rättslig bedömning av regleringen, och HFD 2021:24).

Vid en bedömning av avtalsregleringens grundlagsenlighet kan man inte förlita på att reglering som följer etablerad praxis är ett bevis på att förslaget står i samklang med grundlagen. Grundlagsutskottet har påpekat att rådande förvaltningspraxis inte bör tillmätas normativ betydelse vid en bedömning av om ett lagförslag är förenligt med grundlagen (GrUU 16/2018 rd, s. 3). De högsta rättsinstansernas avgöranden på området räcker inte i sig för en bedömning av om regleringen är grundlagsenlig enligt grundlagsutskottets sätt att bedöma saken i samband med att lagar stiftas. Detta gäller trots att domstolarna om tillämpningen av en lagbestämmelse skulle strida mot grundlagen ska ge grundlagsbestämmelsen företräde (grundlagens 106 §).

Med beaktande av de synpunkter som framlagts ovan kan man inte säkert slå fast att 139 § är en tillräckligt exakt grundläggande bestämmelse för att styra ingåendet av avtal så att kraven i 2 och 80 § i grundlagen uppfylls. Att ingå avtal och vidta andra rättshandlingar bygger på individens fria vilja och är därför tillåtet. I nämnda paragraf föreskrivs det likväl inte om begränsningar i den allmänna avtalsfriheten, utan snarare om hur kommunen och dess avtalspartner genom avtal får avvika från bestämmelserna om betalningsskyldighet i lagen. Sålunda är den bestämmelse om grundläggande fri- och rättigheter som ska betraktas inte 15 § i grundlagen, som tryggar avtalsfriheten, utan de grundlagsbestämmelser som kräver att vissa typer av bestämmelser ska utfärdas genom lag och de grundlagsbestämmelser som gäller myndigheters rätt att ingå avtal om utövning av offentlig makt.

Myndigheters uppgifter och behörighet grundar sig alltid på lag (grundlagens 2 §), och en myndighet kan inte heller ingå privaträttsliga avtal för syften som inte omfattas av dess uppgifter och behörighet. En av parterna i ett markanvändningsavtal är alltid en kommun, och kommunerna är offentligrättsliga juridiska personer som genom sina företrädare på ett giltigt sätt kan förbinda sig genom avtal och andra rättshandlingar. Vad gäller kommunerna begränsas avtalsfriheten likväl av kommunens syfte och uppgifter enligt grundlagen och kommunallagen samt de övriga laggrundade bestämmelser som gäller kommunens uppgifter och behörighet.

I den rätt att ingå avtal som avses i 140 § 2 mom. i den föreslagna lagen är det rättsligt fråga om att parterna i stället för en offentligrättslig avgift kan ingå en överenskommelse om hur skyldigheten ska fullgöras. Genom bestämmelsen får kommunen i egenskap av den myndighet som ansvarar för verkställigheten av lagen rätt att i avtalsituationer låta bli att tillämpa de exaktare paragraferna om grunderna för betalningsskyldigheten. Bestämmelsen ger däremot inte kommunen rätt att mera allmänt avvika från kommunallagen eller annan lagstiftning som gäller kommunen.

Att avtal krävs ger individen möjlighet att låta bli ingå avtal och rätt att påverka innehållet i avtal. Möjligheten att ingå avtal kan ses som ett i någon mån lindrigare ingrepp i individens

rättigheter än att bestämma en avgift. När man inte en överenskommelse, kan kommunen dock fastställa en avgift eller, i vissa fall, lämna den aktuella fastighetsägarens område utanför detaljplanläggningen. Situationen när avtalet ingås är därför ofta sådan att man inte kan tala om fullständig avtalsfrihet. (Se även Mäkinen Eija, Kaavan toteuttamiskustannukset, kaavoitusarvomaksu, sääntelyn vaihtoehtoista, Edilex, s.4-6, 9-10).

Grundlagsutskottet har många gånger tagit ställning till om det har varit acceptabelt att föreskriva om möjligheten att genom samtycke eller avtal komma överens i frågor som gäller utövning av offentlig makt och hurdana friheter man i en lag kan ge för samtycke och avtal. (Om samtycke, se t.ex. GrUU 1/2018 rd, s. 8, GrUU 30/2010 rd, s. 6/II och de utlåtanden som nämns där, GrUU 20/2020 rd, s. 6 - 8 och om avtal t.ex. GrUU 60/2018 rd, s. 13, GrUU 5/2017 rd, s. 8 - 9, GrUU 6/2006 rd, s. 4/I-II, GrUU 47/2005 rd, s. 5-6, GrUU 1/2005 rd, s. 3/I-II, GrUU 11/2002 rd, s. 6 - 7).

Grundlagsutskottet har i sina utlåtanden påpekat att det av grundlagen följer att man i regel inte genom avtal kan avvika från lag. Avtalsbaserade planer är till exempel underordnade de lagfästa grunderna för beslutsfattandet (GrUU 11/2002 rd, s. 6/II).

Grundlagsutskottet har många gånger bedömt relationen mellan myndigheternas avtalsbehörighet och kravet på reglering i lag när avtalsförfarandet används i förvaltningen som stöd för verkställigheten av lagen. Sådana avtal är tekniska till sin karaktär och ingår i verkställigheten av bestämmelser i lagen, och de är inte typiska exempel på den fria prövningsrätt som hör till avtalsfriheten. Avtalsbehörighet som gällde teknisk anslutning kunde till exempel avse endast överenskommelser om praktiska förfaranden (GrUU 60/2018 rd, s. 13). Den befogenhet att ingå överenskommelse som getts ministeriet har kunnat gälla endast tekniska anpassningar och kompletteringar av bestämmelserna. Ett avtal kan däremot inte innehålla exempelvis helt nya förpliktelser för individen eller inskränkningar av rättigheter som är väsentligt strängare än bestämmelserna om den primära förpliktelsen (GrUU 5/2017 rd, s. 8). Inte ens genom arbets- eller tjänstekollektivavtal kan man ingå överenskommelser utan att beakta att bestämmelser som rör grunderna för individens rättigheter alltid ska utfärdas på lagnivå (GrUU 1/2005 rd, s. 3/II). Om det i en lagbestämmelse räknas upp saker som man kan avtala annat om i ett kollektivavtal är det ett absolut krav att möjligheterna att genom arbets- och tjänstekollektivavtal göra avsteg från lagen är tillräckligt exakt angivna och noga avgränsade i fråga om den substantiella dimensionen (GrUU 1/2005 rd, s. 3/II).

Eftersom ett avtal också är ett instrument för att ge samtycke, kan gränserna för vad som kan avtalas granskas utifrån grundlagsutskottets utlåtandepaxis om samtycke. Grundlagsutskottet har sett vissa problem med en lagstiftningsmetod som grundar sig på samtycke och poängterat hur viktigt det är att vara mycket återhållsam med att godkänna samtycke som rättslig grund särskilt för ingrepp i de grundläggande fri- och rättigheterna (GrUU 1/2018 rd, s. 8). När samtycke används ska det säkerställas att samtycke är juridiskt relevant i en viss situation (GrUU 27/1998 rd, s. 2/II) och med beaktande av sammanhanget grundar sig på genuin frivillighet (GrUU 1/2018 rd, s. 8, GrUU 19/2000 rd, s. 3/II). Huruvida genuin frivillighet föreligger prövas till exempel genom att man granskar om samtycket är en förutsättning för att få någon tjänst, förmån eller annan prestation som det allmänna ansvarar för (GrUU 20/2020 rd, s. 6). Dessutom har grundlagsutskottet i sin bedömning av samtyckesregleringen fäst vikt vid en eventuell ojämlikhet mellan den som utövar offentlig makt och den person som är föremål (GrUU 1/2018 rd, s. 9). Reglering baserad på sig på frivillighet är inte godtagbar inom polisväsendet eller i annan utövning av offentlig makt (GrUU 20/2020 rd, s. 6).

I fråga om tryggheten av rättigheterna enligt 21 § 1 mom. i grundlagen konstaterade grundlagsutskottet att lagstifaren inte fritt kan definiera den rättsliga arten av sina beslut genom att kalla

dem för exempelvis samtycke och utesluta möjligheten att överklaga. Tillståndsmyndighetens samtycke ska ges genom beslut, varför det kan överklagas på normalt sätt (GrUU 5/2005 rd, s. 3/II).

En lag som utifrån samtycke ingriper i skyddet för de grundläggande fri- och rättigheterna ska utöver att den är nödvändig vara exakt och noga avgränsad. I lagen ska det föreskrivas hur samtycket ges och hur det återtas, att det ska säkerställas att samtycket är genuint och ges av fri vilja och att lagstiftningen är nödvändig (GrUU 30/2010 rd, s. 6/II och de utlåtanden som nämns där).

Grundlagsutskottets utlåtandep Praxis som beskrivits ovan verkar i princip inte tala för det valda regleringssättet där man avstår från att tillämpa exakta bestämmelser i lagen för att öka avtalsfriheten. Enligt utlåtandep Praxisen behöver behörigheten att ingå avtal regleras exakt, och när det gäller utövning av offentlig makt har möjligheten att ingå avtal inte kunnat basera sig på en särskilt öppen reglering. En öppen reglering baserad på samtycke är inte en allmänt godtagbar utgångspunkt i samband med utövning av offentlig makt som ingriper i de grundläggande fri- och rättigheterna. Den möjlighet att avtala om det lagstadgade deltagandeansvaret som föreslås i propositionen är till sin karaktär en åtgärd som sammanhänger med utövning av offentlig makt, varför regleringen verkar problematisk till denna del.

De utlåtanden av grundlagsutskottet som förts fram ovan gäller delvis situationer av rätt anorlunda typ än när markanvändningsavtal ingås. De gäller till exempel avtal mellan myndigheter om inbördes fördelning av uppgifter och utbyte av information eller samtycke av personer till utövning av offentlig makt som tilläggs villkor för ingrepp i grundläggande fri- och rättigheter vid sidan av exakt reglering, såsom i fall som gällde samtycke av en person till användning av information om denne eller reglering som ingriper i hemfridskyddet. Arbets- och tjänstekollektivavtalen kan inte heller som kollektiva avtalssystem jämföras med individuella markanvändningsavtal.

I grundlagsutskottets nyare utlåtandep Praxis finns det inga utlåtanden om avtal som är jämförbara med markanvändningsavtal. Det är således inte säkert om grunderna för tolkning av avtalsfriheten har förändrats eller om markanvändningsavtalen är unika på sätt som tillåter en öppnare lagstiftningsteknik än för andra typer av avtal.

Vid en bedömning av lagförslag med hänsyn till de grundläggande fri- och rättigheterna bör man överväga regleringsalternativ som är mindre begränsande med tanke på de grundläggande fri- och rättigheterna och nödvändigheten av reglering som ingriper i dessa fri- och rättigheter (GrUU 14/2020 rd, s. 5, och GrUU 20/2020 rd, s. 5) samt om samma mål kan uppnås genom ett alternativ som harmonierar bättre med 2 § i grundlagen granskas (GrUU 11/2002 rd, s. 7/II). När man lagstiftar om markanvändningsavtal och avgifter är förfarandet för fastställande av avgifter ett naturligt jämförelseobjekt. Detta förfarande är i sig tillräckligt för att man ska uppnå det samhällsliga mål som kommunens möjlighet att få en del av kostnaderna för genomförandet av detaljplanen täckta med intäkter från avgiften utgör. När lagen verkställs skulle avtal kunna tillåtas så att man inte avviker från de närmare bestämmelserna om avgiftsgrunderna. Bestämmelser om avgifter som grundar sig på värdestegringen skulle alternativt kunna utfärdas genom en skattelag.

De historiska grunderna och berättigandet för en omfattande avtalsfrihet har presenterats i motiveringarna i regeringens proposition om markanvändningsavtal. När det första gången lagstiftades om markanvändningsavtal var syftet att erkänna planläggningsavtal, som ofta hade ansetts vara juridiskt dubiösa och kunna äventyra den kommunala planläggningsprövningens okränkbarhet (GrUU 38/1998 rd, s. 8/I). Genom lagen önskade man genom kommunens privaträttsliga

avtalsfrihet skapa en grund för avtal som redskap vid skötseln av markpolitiken. (RP 101/1998, s. 44/II). Det ansågs möjligt att ge kommunen rätt att avtala om en avtalspartners deltagande i finansieringen av infrastrukturen i kommunen i större utsträckning än vad lagens bestämmelser förutsätter, eftersom kommunen ansågs ha avtalsfrihet i frågor som gäller planläggning och markanvändning och avtalen till sin natur ansågs vara privaträttsliga (RP 101/1998, s. 66/II).

Inte förrän genom reformen 2003, då lagen kompletterades med ett nytt 12 a kap. (222/2003) föreskrevs det uttryckligen om markägarens betalningsskyldighet och om avtalsbehörighetens relation till avgiftsregleringen. Ett mål med reformen var att få till stånd ett sådant system i fråga om ansvaret för genomförandet av och kostnaderna för planerna som fungerar smidigt på olika områden och i olika situationer. Ett annat mål var att fördela kostnaderna för och nyttan av planläggningen och genomförandet av planerna på ett rättvist sätt mellan parterna. Dessutom eftersträvades en ökning av kommunernas möjligheter att planlägga privatägd mark (RP 167/2002 rd, avsnitt 3.1, Mål, s.16). Bestämmelsen om avtalsfrihet motiverades i propositionen närmast med önskan att säkerställa att avtalsverksamheten skulle kunna fortsätta enligt tidigare praxis utan att minska användningsområdet, i synnerhet så att lagen inte skulle begränsa möjligheten att genom markanvändningsavtal ingå mera omfattande avtal, inte bara med fokus på kostnaderna, om markägarens och kommunens inbördes skyldigheter i fråga om genomförandet av planen (RP 167/2002 rd, detaljmotiveringarna till 91 b §, s. 22/II)

Samma behov som fördes fram i regeringens proposition 2002 utgör fortfarande skälet till att man inte vill inskränka avtalens användningsområde eller avtalsfriheten i fråga om att fastställa avgifter. Såsom tidigare strävar regeringen efter att genom regleringen skapa öppenhet, så att avtalsparterna kan avtala om de lagstadgade grunderna för avgiftsbelagd verksamhet på ett friare sätt jämfört med lagen och framför allt på grundval av värdestegringen i enlighet med nuvarande praxis. Genom avtalsfriheten önskar man trygga kommunernas rätt att i avtalsförfarandena kräva avgifter genom vilka en del av den värdestegring som detaljplaneringen skapar styrs till kommunen. Motiveringen till att värdestegringen tas som enda grund för avgiften sammanhänger också med kommunens mål när det gäller intäkterna från avgifterna och med att man eftersträvar jämlika och rättvisa avgifter. Eftersom de kostnader som detaljplaneringen medför varierar mycket mellan olika områden och planläggningsprojekt, behövs prövning från fall till fall. I de områden där detaljplaneprojekt inte medför kostnader för kommunen betalar ägarna inga avgifter, medan ägarna i planeområden där genomförandekostnaderna är stora betalar betydande avgifter. De grunder för betalningsskyldigheten som anges i lagen är med andra ord inte i alla situationer jämlika eller enhetliga.

Vid en bedömning av systemets acceptabilitet bör avseende fästas vid de konsekvenser det föreslagna systemet kan få för individen eller lokalsamhället. I många tillväxtregioner skulle avgiften på grund av byggnadsmarkens marknadsvärde bli mycket hög. Att betala avgiften är omöjligt om ägaren fortsätter att bo på fastigheten eller använda den för något annat ändamål, utan ägaren måste utveckla fastigheten för att kunna betala avgiften. Därför finns det samband mellan å ena sidan markanvändningsavtal och avgifter och å andra sidan tillgodoseendet av de grundläggande fri- och rättigheter som gäller boendet. Men ett avtal kan likväl vara det mest flexibla och kundorienterade sättet att se till att tillräckligt med tid ges för att eventuellt söka en ny bostad eller vidta andra anpassningsåtgärder.

Att planer genomförs ses i allmänhet som verksamhet som främjar det allmänna intresset och bidrar till att tillgodose de grundläggande fri- och rättigheterna genom att den till exempel främjar målet att producera tillräckligt med bostäder. Man kan sålunda fråga sig om inte den nuvarande avtalsregleringen med tillhörande praxis i själva verket är ett viktigt instrument för att

säkerställa en tillräcklig bostadsproduktion. Om så är fallet, finns det alternativ som är lika effektiva men ingriper mindre i de grundläggande fri- och rättigheterna och bidrar till att göra lagen exaktare?

Under beredningen har det framförts bedömningar enligt vilka budgeteringen för samhällsbyggnad i de stora växande kommunerna för närvarande bygger på avtalsavgifter till den grad att om man går in för att hålla sig till de lagstadgade grunderna för betalningsskyldigheten kommer detta att förhindra eller bromsa detaljplaneringen och minska de största kommunernas inkomster från avtalsavgifter med upp till 50-70 % (Kommunförbundets skrivelse 3.2.2021, s. 3). Om så är fallet talar de negativa konsekvenserna av en precisering av lagen för den kommunala ekonomin för att den nuvarande öppna behörighetsregleringen hålls i kraft eller att lagen ändras på ett sätt som inte inverkar kraftigt och snabbt på kommunernas inkomster från avgifterna.

Som alternativ kan man överväga om det går att föreskriva om avgifterna exaktare så att regleringen står i samklang med nuvarande praxis för markanvändningsavtal och det inte heller vid ett avtalsförfarande finns behov att avvika från lagen i betydande grad. Detta är emellertid inte enkelt eftersom en avgift som grundar sig helt på värdestegring konstitutionellt sett är en skatt på motsvarande sätt som en betalning som grundar sig på försäljningsintäkter (GrUU 31/2012 rd, s.3/I), arbetsinkomst (GrUU 7/2007 rd, s. 2/II) eller skillnaden mellan försäljningspris och inköpspris (GrUU 17/2009 rd, s. 3) eller någon liknande icke prestationsrelaterad grund.

Lagstiftning om en skatt ska vara mycket exakt avgränsad, och då är möjligheten att avtala om ändringar som rör avgiften utesluten. Ett sådant regleringsalternativ skulle inverka på den praktiska avtalsverksamheten på sätt som måste bedömas omsorgsfullt innan ett lagförslag med sådant innehåll läggs fram. I de beredningshandlingar som gäller 1992 års fastighetsskattereform bedöms och framförs till exempel beaktansvärda grunder som på sin tid ledde till att en skatt baserad på värdestegring, byggnadsmarksavgiften i huvudstadsregionen, avskaffades och en fastighetsskatt infördes i stället för byggnadsmarksavgiften och en del andra kommunala avgifter.

För en öppen rätt att ingå avtal talar det faktum att ett markanvändningsavtal är en förmögensrättslig rättshandling där man också avtalar om många andra frågor som gäller genomförande av planer än avgifter. Avgifterna, tidtabellerna, kvalitetskraven och övriga frågor som kan avgöras i avtal griper in i varandra, varför det är naturligtast att komma överens om avgifterna på samma gång som man genom avtal kommer överens om övriga rättigheter och skyldigheter med kommunen och fastighetsägaren. I avtalen fastställs utöver avgiften till exempel utvecklingsprojektets tidsplan, planeringen av byggnaderna, areorna för de bostäder som byggs och lägenhetsindelningen samt ägarskapsformen och sättet att hantera och finansiera projektet (MM 2020:4, s. 28).

När regleringsalternativ övervägs bör det beaktas att även om man i lag begränsar vilka avgifter som kan fastställas i markanvändningsavtal leder detta inte nödvändigtvis till att behörigheten att ingå avtal inskränks i praktiken, om den möjlighet att ingå privaträttsliga avtal som beskrivs i högsta domstolens avgörande (KKO 2016:8) förblir i kraft som ett alternativ som grundar sig på den kommunala självstyrelsen och kommunallagen. Å andra sidan kan de ändringar rörande forum för markanvändningsavtal och de lite exaktare bestämmelserna om att besluta om avgifter och avgiftsgrunder som föreslås i propositionen indirekt inverka på tolkningspraxis i framtiden.

Sammanfattningsvis kan man säga att om ändringar föreslås, skulle en bedömning av de indirekta konsekvenserna och konsekvensernas riktning bli osäker och kräva utredning.

På dessa grunder föreslår regeringen fortfarande i fråga om avgifter som tas ut gå grundval av markanvändningsavtal att man ska kunna avtala om avgiftsgrunden och att den till exempel i överensstämmelse med nuvarande tillämpningspraxis kan vara baserad sig på värdestegringen. För att förbättra förutsebarheten föreslås det likväl att regleringen kompletteras så att kommunen i sitt markpolitiska program ska fastställa på förhand de exaktare grunder för bestämmande av avgifterna som avviker från de detaljerade avgiftsgrunder som anges i 21 kap. (140 § 5 mom.) Det bedöms att propositionen när den utformas på detta sätt motsvarar såväl lagändringen från 2002, de syften som nämns i regeringens proposition, det avgörande om markanvändningsavtal som grundlagsutskottet då kom fram till, den nuvarande regeringens mål och nuvarande sedvanlig avtalspraxis som högsta domstolens avgörande om den omfattande avtalsfriheten rörande markanvändningsavtal.

12.26 Bestämmelser som utgått

I propositionen föreslås det inte en bestämmelse lik den i gällande lag om att avtal om genomförande av general- eller detaljplan och om ersättning binder senare ägare av fastigheten (109 § i MBL). I propositionen ingår inte heller någon bestämmelse om kommunens rätt att utan ersättning ta i besittning en enskild väg som finns i ett område som enligt generalplanen är avsett för trafikled eller motsvarande väg inrättad av ägaren och upplåta vägen för allmän trafik. (92 § i MBL) Propositionen innehåller inte de bestämmelser i nuvarande lag som ger rätt att överföra den offentliga förvaltningsuppgiften att genomföra allmänna områden på en privat aktör (75, 84, 91 och 112 § i MBL). Att de bestämmelser som nämnts ovan utelämnas bedöms främja tillgodoseendet av de grundläggande fri- och rättigheterna, och de bedöms inte ändra privatpersoners rättsställning på ett sätt som försvagar de grundläggande fri- och rättigheterna. Propositionen bedöms inte heller inverka på kommunernas ställning på så sätt att utelämnandet av dessa bestämmelser eller övriga ändringar i bestämmelser om genomförande av planer skulle försvåra skötseln av kommunernas lagstadgade uppgifter i enlighet med finansieringsprincipen (för en närmare behandling av utelämnandet av bestämmelserna, se avsnitt Bedömning av nuläget).

12.27 Lagen om skyddande av byggnadsarvet

De ändringsförslag som ingår i propositionen och som gäller rätten för ägaren och en innehavare av en särskild rättighet att få ersättning med anledning av byggnadsskyddet ska bedömas i förhållande till egendomsskyddet enligt 15 § i grundlagen och det ansvar för miljön som föreskrivs i 20 § i grundlagen.

Vad gäller inskränkningar i egendomsskyddet som medverkar till att miljöansvaret realiserar har grundlagsutskottet fäst särskilt avseende vid att den inbördes relationen mellan bestämmelsen om egendomsskydd och bestämmelsen om miljöansvar bygger på avvägning. Å ena sidan har utskottet konstaterat att bestämmelsen om miljöansvar i 20 § i grundlagen inte genererar individuellt verifierbara förpliktelser och att den inte heller utgör någon särskild grund för att belägga markägarna med särskilt omfattande toleransförpliktelser. Å andra sidan utgör båda delar av samma regeluppsättning för de grundläggande fri- och rättigheterna och kan därmed inverka på tolkningen av vardera i ett sammanhang där målet är att lagstiftningsvägen främja en balans mellan människa och miljö. I sin bedömning av huruvida inskränkningar i användningsrätten är godtagbara och proportionella har grundlagsutskottet i sin nyare praxis lagt särskild vikt vid de grunder som är förankrade i grundlagens 20 § (se GrUU 55/2018 rd och den utlåtandep Praxis som nämns där).

Vid sin bedömning av regeringens proposition RP 101/2009 rd om lagen om skyddande av byggnadsarvet konstaterade grundlagsutskottet att de föreslagna bestämmelserna innebär in-

skränkningar i rätten att använda egendom, men effekterna av dem kan i verkligheten inte jämföras med expropriation. Därför måste bestämmelserna ställas mot 15 § 1 mom. i grundlagen, vilket innebär att den konstitutionella bedömningen koncentreras till de allmänna förutsättningarna för att begränsa grundläggande fri- och rättigheter (GrUU 6/2010 rd). Grundlagsutskottet har av hävd ansett att det av 15 § 1 mom. i grundlagen inte följer något krav på att ersätta ägaren för vilken inskränkning av användningen som helst och inte något krav på full ersättning när ersättningar beviljas. Ersättning för inskränkning i användningen av egendomen är bara en delfaktor som inverkar på den samlade bedömningen och som tas i beaktande vid bedömningen av om en begränsning i rätten att använda egendom är tillåten eller inte. (Till exempel GrUU 20/2010 rd, GrUU 24/2012 rd, GrUU 10/2014 rd och GrUU 55/2018 rd.)

Grundlagsutskottet påpekade i sitt utlåtande om lagen om skyddande av byggnadsarvet att grundlagen å andra sidan inte heller lägger några hinder i vägen för att föreskriva om bättre ersättning, särskilt om ersättningsbeloppet inte blir så stort att man tvingas till avsevärda begränsningar i det ansvar för kulturarvet som grundlagens 20 § 1 mom. ålägger. Utskottet bedömde också den ersättningströskel som föreskrivits för ersättningen. Enligt utskottet hindrade konstitutionen inte att en betydelsefull olägenhet ställs som villkor för full ersättning i samband med inskränkning i användningen av egendomen. Det finska uttrycket ”merkityksellinen vahinko tai haitta” (på svenska ”betydande skada eller olägenhet”) som använts i lagen är dock enligt utskottet ganska vagt om man ser till kravet att begränsningar av grundläggande fri- och rättigheter ska vara exakta och noga avgränsade. ”Merkityksellinen” är som begrepp öppnare och mer svårdefinierbart än exempelvis de i sig flexibla begreppen ”huomattava” eller ”merkittävä” som förekommer frekvent i lagstiftningen. (GrUU 6/2010 rd.)

För att bestämmelserna ska vara exakta och noga avgränsade föreslås det att ersättningsgrunderna formuleras så att en ersättningsgrund är att byggnaden till följd av skyddsbeslutet inte kan användas på ett sådant sätt som medför skäligen nytta och att en annan ersättningsgrund är de åtgärder som skyddsbeslutet förutsätter när det gäller värden av byggnaden. Orsaken till sådan olägenhet och skada som ersätts blir således beskriven i bestämmelserna. För ersättning för olägenheter och skador som beror på åtgärder som förutsätts i skyddsbeslutet föreslås en tröskel enligt vilken olägenheterna och skadorna ska vara mer än ringa. Således ska en liten ekonomisk skillnad i förhållande till de kostnader för underhåll som plan- och bygglagen förutsätter eller till de sedvanliga underhållskostnaderna tålas av ägaren eller någon annan rättsinnehavare med beaktande av det ansvar som föreskrivs i 20 § 1 mom. i grundlagen. Likaså innebär ordalydelsen i den förstnämnda ersättningsgrunden ”inte kan användas på ett sådant sätt som medför skäligen nytta” i praktiken att en mindre begränsning i användningen inte nödvändigtvis medför rätt till ersättning. Vid tillämpningen av bestämmelsen ska emellertid de konsekvenser varje beslut har för ägarens eller någon annan rättsinnehavares ställning bedömas individuellt. Grundlagsutskottet har vid sin senaste bedömning av lagen om skyddande av byggnadsarvet fäst särskild vikt vid att bestämmelserna i konventionen om rättigheter för personer med funktionsnedsättning beaktas i byggnadsskyddsfrågor (GrUU 38/2020 rd). Rätten till ersättning kan t.ex. hänföra sig till en byggnads tillgänglighet, men eftersom konventionen är förpliktande redan vid prövningen av skyddet, bör sådana hinder för användning vara sällsynta och mycket begränsade.

Regeringen anser det dock önskvärt att grundlagsutskottet ger et utlåtande i frågan.

På de grunder som anförts ovan kan lagförslagen behandlas i vanlig lagstiftningsordning.

Kläm

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

1.

Plan- och bygglagen

I enlighet med riksdagens beslut föreskrivs:

1 kap.

Allmänna bestämmelser

1 §

Lagens syften

Syftet med denna lag är att reglera områdesanvändningen och byggandet för att på det sättet skapa förutsättningar för en bra livsmiljö och främja en ekologiskt, ekonomiskt, socialt och kulturellt hållbar utveckling.

Målet är också att tillförsäkra alla en möjlighet att delta i beredningen av ärenden och att säkerställa att planeringen är högklassig och sker i växelverkan, att det finns tillgång till mångsidig sakkunskap och att det ges öppen information om de ärenden som behandlas.

2 §

Lagens tillämpningsområde

Denna lag innehåller bestämmelser om planering, byggande och användning av områden samt om projektering, uppförande och användning av byggnader.

3 §

Definitioner

I denna lag avses med

1) *regionstruktur* centrum och trafikförbindelser mellan dem samt infrastruktur för teknisk service till den del de har nationell betydelse eller betydelse för landskapet; i regionstrukturen ingår förhållandet mellan centrum av olika storlek med avseende på centrumfunktioner, bosättning och service; infrastrukturen för teknisk service omfattar stamnätets kraftledningar, vatten och avlopp, avfallshantering samt infrastrukturen inom cirkulär ekonomi; i regionstrukturen ingår inte en enskild kommuns bebyggelsestruktur eller bestämmande av utsträckningen av en kommuns områden för centrumverksamhet,

2) *bebyggelsestruktur* en stadsregions, en kommuns eller en del av en kommuns interna struktur inklusive placeringen av och förhållandet mellan områden för befolkning och boende, arbetsplatser och näringar, service och fritidsområden samt de trafikleder som förenar dessa och nätverken för teknisk service,

3) *trafiksystem* den helhet som består av trafikleder och knutpunkter för dem, terminaler för olika trafikformer och annan trafikmiljö samt person- och godstrafik i olika former,

4) *trafiknät* landsvägar, gator, enskilda vägar, leder för gång- och cykeltrafik, järnvägar, spårvägar, metrobanor och farleder som tjänar olika trafik- och transportformer samt knutpunkter och terminaler för olika trafik- och transportformer,

5) *grönstruktur* det nätverk som huvudsakligen obebyggda och vegetativa områden och förbindelserna mellan dem bildar och som omfattar skydds- och rekreationsområden, vattenområden samt sådana skogs- och åkerområden som har särskild betydelse med tanke på kopplingarna mellan områdena, ekologiska förbindelser, naturens mångfald, rekreation och klimatförändringen samt som även omfattar den byggda miljöns vegetativa områden,

6) *kulturarv* gemensamma materiella och immateriella kulturyttringar som bevarats från det förlutna och särskilt kulturmiljöer som omfattar fasta fornlämningar, andra arkeologiska objekt i olika åldrar, byggnader, anläggningar och konstruktioner samt större miljöer, såsom bebyggda områden, kulturlandskap och värdbiotoper,

7) *ekologiska förbindelser* skogszoner av varierande bredd eller skog-åkerkedjor och andra huvudsakligen obebyggda mark- och vattenområden via vilka organismer kan förflytta sig från ett område till ett annat eller via vilka det kan säkerställas att gynnsamma utbredningsområden kan nås genom ogynnsamma områden.

8) *fastighetsinnehavare* den som innehar arrenderätt, på testamente baserad nyttjanderätt, efterlevande makes besittningsrätt, pensionsrätt eller någon annan sådan besittningsrätt och som har rätt att på samma sätt som ägaren inneha en fastighet och använda den,

9) *särskild rättighet* en i 8 punkten avsedd rättighet eller en än denna mer begränsad rättighet att använda en fastighet, [byggnad eller konstruktion] som ägs av någon annan,

10) *särskilt förfarande* kvalitetssäkring i ett krävande, mycket krävande eller exceptionellt krävande byggprojekt, om objektet är förknippat med en särskild risk för att de krav som ställs på strukturell säkerhet, brandsäkerhet, sundhet eller byggnadsfysikalisk funktion inte kan uppfyllas eller att kulturhistoriska värden går förlorade,

11) *koldioxidfotavtryck* den totala mängd växthusgaser som uppstår under livscykeln, uttryckt i vikt och i koldioxidekvivalenter,

12) *koldioxidhandavtryck* faktorer som fördröjer klimatförändringen och som inte uppstår utan projekt, uttryckt i vikt och i koldioxidekvivalenter,

13) *byggnadsobjekt* en byggnad eller en konstruktion som är fast eller avsedd att vara stationär och som kan inverka på användningen av omgivande områden och vid vars uppförande väsentliga tekniska krav ska beaktas, eller ett område som byggs för särskild verksamhet och som har konsekvenser för användningen av omgivande områden,

14) *byggnad* en separat och fast konstruktion som uppförs på platsen och som är försedd med en egen ingång och består av ett takförsatt utrymme avskilt med väggar,

15) *en byggnads livscykel* på varandra följande och inbördes sammankopplade faser som omfattar anskaffning av råvaror för byggprodukter, tillverkning, transport, byggande, användning av en byggnad, utbyte av byggprodukter, rivning samt behandling och slutförvaring av bygg- och rivningsmaterial,

16) *extern granskning* en oberoende och kvalificerad sakkunnigs utlåtande om huruvida den planerade lösningen eller byggandet uppfyller föreskrivna krav,

17) *ansvarstid* den tid som börjar vid granskningen för ibrukttagande av ett byggnadsobjekt och under vilken den som är ansvarig för uppdagade fel som avser den egna prestationen eller en prestation som hör till det egna ansvaret är skyldig att reparera felet eller att ersätta kostnaderna för reparation av felet gentemot den som påbörjar byggprojektet, om inte något annat föreskrivs någon annanstans i lagstiftningen,

18) *koldioxidsnål* byggnad en byggnad vars uppskattade koldioxidfotavtryck under hela livscykeln underskrider gränsvärdet för en byggnads koldioxidfotavtryck,

Vad som i denna lag föreskrivs om fastigheter gäller också andra registerenheter och områden som avses i fastighetsregisterlagen (392/1985). Vad som i denna lag föreskrivs om fastighetsägare, fastighetsinnehavare eller innehavare av särskilda rättigheter gäller också motsvarande ägare eller rättighetshavare till andra registerenheter eller områden.

Vad som i denna lag föreskrivs om ett område som anvisats i en plan omfattar ett horisontellt avgränsat område med dess ovan- och underjordiska dimensioner, om inte något annat föreskrivs någon annanstans i denna lag eller i en plan eller ett beslut som grundar sig på denna lag.

4 §

Systemet för planering av områdesanvändningen

Systemet för planering av områdesanvändningen omfattar de riksomfattande målen för områdesanvändningen, landskapsplaner, generalplaner, detaljplaner och stadsregionplaner.

Genom de riksomfattande målen för områdesanvändningen styrs områdesanvändningen och regionstrukturen i frågor av nationell betydelse.

En landskapsplan är en översiktlig plan över områdesanvändningen i landskapet eller ett delområde i landskapet.

För att reglera och styra områdesanvändningen inom en kommun utarbetas generalplaner och detaljplaner. I generalplanen anges huvuddragen för områdesanvändningen i kommunen. I detaljplanen anges hur ett delområde i kommunen ska användas och bebyggas.

För samordningen av områdesanvändningen i en stadsregion som funktionell helhet utarbetas stadsregionplaner.

5 §

Begränsning av och anpassning till klimatförändringen vid planläggning och byggande

Vid planläggning ska en begränsning av klimatförändringen främjas genom att man

1) stärker en sammanhållen bebyggelsestruktur i synnerhet i stadsregioner och deras randområden samt drar fördel av den befintliga infrastrukturen på ett hållbart sätt,

2) stöder en resurseffektiv samhällsutveckling och skapar förutsättningar för ett koldioxidsnålt och hållbart trafiksystem,

3) skapar förutsättningar för utnyttjande av förnybara och koldioxidsnåla energiformer.

Vid planläggning och byggande ska det finnas beredskap för tilltagande extrema väderförhållanden och andra förändringar och risker som klimatförändringen medför samt säkerställas att de ekologiska förbindelserna bevaras. Nytt byggande ska placeras utanför översvänningshotade områden eller så ska hanteringen av översvänningsrisker säkerställas på annat sätt.

6 §

Nationell säkerhet och funktioner som medför risk för storolycka vid planläggning och byggande

Vid planläggning och byggande ska behoven hos landets försvar, gränssäkerheten och gränsvakningen, befolkningsskyddet och försörjningsberedskapen tillgodoses och det ska säkerställas att verksamhetsförutsättningarna för de aktörer som svarar för dessa funktioner inte försämras.

Anläggningar och funktioner som medför risk för storolycka ska placeras tillräckligt långt från bostadsområden, områden för allmänna funktioner och områden som är känsliga med tanke på naturen. Risker för storolycka ska beaktas vid planläggning och byggande i närheten av befintliga produktionsanläggningar och funktioner som medför risk för storolycka.

7 §

Världsarvsobjekt

Om det inom det område som påverkas av den plan som utarbetas finns ett objekt som har tagits upp på den världsarvslista som avses i konventionen om skydd för världens kultur- och naturarv (FördrS 19/1987) (världsarvsobjekt), ska, utöver vad som i 71 § föreskrivs om hur utredningen av konsekvenserna ska inriktas och om dess omfattning, utredningarna innehålla tillräckliga uppgifter för att det ska vara möjligt att bedöma vilka betydande direkta och indirekta konsekvenser genomförandet av planen sannolikt har för världsarvsobjektets särskilda universella värde.

När en plan som avses i 1 mom. utarbetas ska det, utöver vad som i 20, 29 och 39 § föreskrivs om de kvalitativa kraven på planen, säkerställas att världsarvsobjektets särskilda universella värde bevaras och i möjligaste mån strävas efter att stärka det.

Vid behandlingen av bygglov på områden som saknar detaljplan ska det utöver vad som i 211 § föreskrivs om förutsättningarna för tillstånd säkerställas att beviljandet av tillstånd inte försvårar bevarandet av världsarvsobjektets särskilda universella värde. Om en tillståndsansökan på grund av detta har avslagits, har fastighetsägaren rätt att få ersättning av staten för olägenheten, om fastighetsägaren på grund av att tillstånd förvägrats inte kan använda sitt område för verksamhet som medför skäligen ekonomisk vinning.

8 §

Samernas rättigheter

Vid planeringen av områdesanvändning som utsträcker sig till eller har konsekvenser för samernas hembygdsområde ska särskild vikt fästas vid samernas rätt att bevara och utveckla sin kultur samt att utöva sina traditionella näringar.

En plan som utsträcker sig till eller har konsekvenser för samernas hembygdsområde får inte i mer än ringa utsträckning försämra samernas rätt att bevara och utveckla sin kultur samt att utöva sina traditionella näringar.

2 kap.

Myndigheter

9 §

Miljöministeriets uppgifter

Miljöministeriet svarar för den allmänna utvecklingen och styrningen samt uppföljningen av områdesplaneringen och byggnadsväsendet.

Miljöministeriet svarar för den allmänna utvecklingen och styrningen av havsplaneringen enligt 15 kap. samt för samarbetet med grannländerna inom havsplaneringen.

Miljöministeriet ska även uppfylla de förpliktelser som medlemsstaterna åläggs genom Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 305/2011 om fastställande av harmoniserade villkor för saluföring av byggprodukter och om upphävande av rådets direktiv 89/106/EG, nedan *byggproduktförordningen*. Miljöministeriet ska sköta samordningen av de tekniska krav som myndigheterna inom området ställer upp.

Närmare bestämmelser om miljöministeriets uppgifter får utfärdas genom förordning av statsrådet.

10 §

Närings-, trafik- och miljöcentralens uppgifter

Närings-, trafik- och miljöcentralen ska främja regleringen av kommunens områdesplanering och byggnadsväsende. Närings-, trafik- och miljöcentralen ska informera kommunerna om ändringar i lagstiftningen som påverkar områdesanvändningen och styrningen av byggandet samt stödja kommunerna vid tillämpningen av bestämmelserna om områdesanvändningen och styrningen av byggandet.

Närings-, trafik- och miljöcentralen ska övervaka att de riksomfattande målen för områdesanvändningen beaktas vid planläggningen och annan områdesanvändning och att bestämmelserna i denna lag iakttas.

Dessutom sköter närings-, trafik- och miljöcentralen de uppgifter som hör till den enligt 3 § i lagen om närings-, trafik- och miljöcentralerna (897/2009).

11 §

Landskapsförbundets uppgifter

Landskapsförbundet ska sköta planeringen av områdesanvändningen på landskapsnivå samt havsplaneringen.

12 §

Kommunens uppgifter

Kommunen ska sköta områdesplaneringen, styrningen av och tillsynen över byggandet samt utövandet av markpolitiken på sitt område. Kommunen ska ha tillräckliga resurser och tillräcklig sakkunskap till sitt förfogande för dessa uppgifter.

En kommun vars invånarantal överstiger 6 000, ska ha en planläggare som har den behörighet som skötseln av kommunens planläggningsuppgifter förutsätter. Planläggaren kan också vara gemensam för flera kommuner. Kommunen kan också med stöd av ett avtal låta en planläggare anställd hos en annan kommun eller hos en samkommun sköta uppgiften.

Miljöministeriet kan av särskilda skäl för viss tid bevilja kommunen undantag från förpliktelserna enligt 2 mom.

13 §

Behörighet hos den som utarbetar en plan

Den som utarbetar en plan ska ha för respektive planeringsuppgift lämplig högskoleexamen och tillräcklig erfarenhet med tanke på uppgiftens svårighetsgrad.

14 §

Myndigheternas uppföljningsuppgifter

Miljöministeriet ska ordna uppföljningen av områdesanvändningens och den byggda miljöns tillstånd och utveckling.

Närings-, trafik- och miljöcentralen ska inom sitt verksamhetsområde sörja för den uppföljning av områdesanvändningens och den byggda miljöns samt kultur- och naturmiljöns tillstånd

och utveckling som förutsätts för uppgiften att främja kommunernas områdesanvändning och ordnandet av byggnadsväsendet.

Landskapsförbundet ska inom sitt område sörja för den uppföljning av områdesanvändningens, regionstrukturens och naturmiljöns tillstånd och utveckling som planeringen av områdesanvändningen på landskapsnivå förutsätter.

Kommunen ska inom sitt område sörja för den uppföljning av områdesanvändningens, bygandets och den byggda miljös samt kultur- och naturmiljöns tillstånd och utveckling som skötseln av planlägnings- och byggnadsväsendet förutsätter.

3 kap.

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

15 §

Syftet med och innehållet i de riksomfattande målen för områdesanvändningen

Syftet med de riksomfattande målen för områdesanvändningen är att främja och säkerställa att de riksomfattande och internationella behoven i fråga om områdesanvändningen och regionstrukturen tillgodoses.

De riksomfattande målen för områdesanvändningen kan gälla ärenden som

1) med tanke på regionstrukturen, områdesanvändningen, trafiksystemet, trafik-, transport- och kommunikationsförbindelserna eller energiförsörjningen är av internationell eller nationell betydelse,

2) har en internationellt eller nationellt betydande inverkan på kultur- eller naturarvet, eller

3) har en nationellt betydande inverkan på begränsningen av och anpassningen till klimatförändringen, på den biologiska mångfalden, på en hållbar användning av naturresurserna eller på möjligheterna att undvika miljöolägenheter.

När de riksomfattande målen för områdesanvändningen sätts ska syftet med denna lag och bestämmelserna om planeringen av områdesanvändningen beaktas så att möjligheterna att förverkliga dem främjas ur ett riksomfattande perspektiv.

16 §

Beredning av och beslut om riksomfattande mål för områdesanvändningen

Beslut om riksomfattande mål för områdesanvändningen fattas av statsrådet.

Miljöministeriet svarar för beredningen av de riksomfattande målen för områdesanvändningen och för bedömningen av om målen är aktuella. De riksomfattande målen för områdesanvändningen ska beredas i samarbete med de övriga ministerier och myndigheter som berörs av saken. Beredningen av målen ska basera sig på växelverkan mellan olika aktörer samt på uppföljning av de nationella behoven med avseende på områdesanvändningen och regionstrukturen.

Miljöministeriet ska begära utlåtande om förslaget till riksomfattande mål för områdesanvändningen av de ministerier, närings-, trafik- och miljöcentraler, landskapsförbund och andra myndigheter som saken berör samt av de riksomfattande organisationer som är centrala med avseende på förslaget. Utlåtande ska även begäras av sametinget om de riksomfattande målen för områdesanvändningen gäller samernas hembygdsområde eller kan påverka samernas rättigheter som urfolk. Riksdagen ska ges tillfälle att ta ställning till de föreslagna målen innan statsrådet beslutar om dem.

Vid beredningen av de riksomfattande målen för områdesanvändningen ska deras miljökonsekvenser och andra konsekvenser utredas och bedömas på det sätt som föreskrivs i lagen om bedömning av miljökonsekvenserna av myndigheters planer och program (200/2005).

Närmare bestämmelser om förfarandet vid beredningen av målen får utfärdas genom förordning av statsrådet.

17 §

Rättsverkningar av de riksomfattande målen för områdesanvändningen

Vid planläggningen och i de statliga myndigheternas verksamhet ska de riksomfattande målen för områdesanvändningen beaktas och möjligheterna att uppnå målen främjas.

4 kap.

Landskapsplan

18 §

Landskapsplanens syfte och innehåll

Syftet med landskapsplanen är att ange den långsiktiga utveckling som eftersträvas i landskapet och skapa förutsättningar för en hållbar utveckling av landskapets områdesanvändning och regionstruktur.

Landskapsplanen ska innehålla principer för utvecklingen i fråga om

- 1) landskapets regionstruktur,
- 2) trafiksystemet och trafiknätet på riksnivå och landskapsnivå,
- 3) landskapets grönstruktur.

När principerna för utvecklingen anges ska skillnaderna i de regionala förhållandena och behoven beaktas.

Landskapsplanen kan också innehålla annat som behövs med tanke på utvecklingen av landskapet.

I landskapsplanen behandlas sådant som avses i 2 och 3 mom. endast i den mån och med den noggrannhet som behövs med tanke på de riksomfattande målen eller landskapets mål för områdesanvändningen.

19 §

Utarbetande och godkännande av landskapsplan

Landskapsförbundet ska se till att en landskapsplan utarbetas och att planen hålls aktuell och utvecklas i den mån det behövs.

En landskapsplan kan också utarbetas etappvis eller delområdesvis. När en landskapsplan utarbetas delområdesvis ska ett organ tillsättas vid landskapsförbundet för att styra beredningen av planen. Organets medlemmar ska föreslås av de berörda kommunerna.

Landskapsplanen godkänns av landskapsfullmäktige.

20 §

Kvalitativa krav på landskapsplanen

När landskapsplanen utarbetas ska särskild vikt fästas vid

- 1) en ekonomisk, fungerande och hållbar regionstruktur,
 - 2) ett fungerande och hållbart trafiksystem samt med tanke på miljön och ekonomin hållbara arrangemang för trafik och teknisk service,
 - 3) en hållbar användning av naturresurserna och cirkulär ekonomi,
 - 4) verksamhetsförutsättningarna för näringslivet,
 - 5) tryggheten av och värnandet om landskapet och kulturarvet,
 - 6) tryggheten av och värnandet om naturvärden och naturens mångfald,
 - 7) tillräckliga områden som lämpar sig för rekreation och kontinuiteten i grönstrukturen.
- Landskapsplanen ska samordnas med landskapsplanerna i landskap som gränsar till planområdet.

När landskapsplanen utarbetas ska avseende också fästas vid en ekonomisk områdesanvändning och att fastighetsägare eller andra rättsinnehavare inte orsakas oskäliga olägenheter.

När landskapsplanen utarbetas ska det klarläggas vem som ska genomföra planen och vidta de åtgärder den förutsätter.

De omständigheter som nämns i denna paragraf ska beaktas och samordnas i den utsträckning landskapsplanen i egenskap av översiktlig plan förutsätter.

21 §

Landskapsplanens rättsverkningar för annan planering och för myndigheternas verksamhet

Sådant som avses i 18 § 2 mom. och som ingår i landskapsplanen ska tjäna till ledning när generalplaner och detaljplaner utarbetas för ett område som inte har någon gällande generalplan.

När myndigheterna planerar åtgärder som gäller områdesanvändningen och beslutar att vidta dessa åtgärder, ska de beakta sådant som avses 18 § 2 mom. och som ingår i landskapsplanen och säkerställa att åtgärderna inte försvårar genomförandet.

På ett generalplaneområde och ett detaljplaneområde gäller landskapsplanen inte, utom i fråga om verkan enligt 1 mom. när en plan utarbetas eller ändras.

22 §

Bygginnskränkning

För ett område som i landskapsplanen anvisats som skydds- eller rekreationsområde som en del av grönstrukturen och för ett område som anvisats för nätverk eller områden för trafik eller teknisk service kan det utfärdas en inskränkning av byggandet.

På ett område där bygginnskränkning enligt 1 mom. gäller får tillstånd att uppföra en byggnad inte beviljas så att genomförandet av landskapsplanen försvåras. Tillstånd ska dock beviljas, om förvägrande av tillstånd på grund av landskapsplanen orsakar sökanden en sådan förlust som avses i 169 §, och kommunen eller något annat offentligt samfund inte löser in området eller betalar ersättning för olägenheten i enlighet med 24 kap.

Om det behövs för att trygga regleringen av områdesanvändningen, kan landskapsförbundet förbjuda att ett område där det enligt ett planförslag eller en godkänd plan råder bygginnskränkning används för byggande som strider mot planförslaget eller planen. Inskränkningen gäller inte uppförande av en ekonomibygnad som hör till en redan befintlig bostad och inte byggande som är behövligt för bedrivande av jord- och skogsbruk. Inskränkningen gäller högst två år.

23 §

Landskapsplanebestämmelser

I landskapsplanen kan det ges bestämmelser om sådant som avses i 18 § 2 mom. och som med beaktande av syftet med planen och de krav som ställs på dess innehåll behövs när planområdet planeras. För ett område där bygginskränkning enligt 22 § gäller kan det också ges bestämmelser som med beaktande av syftet med planen och de krav som ställs på dess innehåll behövs när planområdet bebyggs.

Dessutom kan det för ett område som i landskapsplanen anvisats som skyddsområde som en del av grönstrukturen ges skyddsbestämmelser om skydd av naturvärden. Skyddsbestämmelserna ska vara skäliga för fastighetsägaren. En skyddsbestämmelse kan också vara tidsbegränsad.

24 §

Samarbete vid utarbetande av landskapsplan

Landskapsförbunden ska vid utarbetandet av en landskapsplan i tillräcklig mån samarbeta med berörda kommuner, statliga myndigheter och andra aktörer som är centrala med avseende på landskapsplanläggningen. I nationellt betydande ärenden ska kontakt upprätthållas med miljöministeriet och de ministerier som saken berör.

Vid beredningen av ett beslut om att utarbeta en landskapsplan delområdesvis enligt 19 § 2 mom. ska berörda kommuner höras.

5 kap.

Generalplan

25 §

Generalplanens syfte och innehåll

Syftet med generalplanen är att i allmänna drag styra bebyggelsestrukturen och områdesanvändningen i kommunen samt att samordna funktionerna. En generalplan kan också utarbetas för att styra områdesanvändningen och byggandet på ett visst område.

I generalplanen anges principerna för den eftersträlvade utvecklingen av ett område samt styrs byggandet och annan områdesanvändning på det sätt som förutsätts med tanke på de lokala förhållandena och styrmålet för generalplanen.

26 §

Utarbetande av generalplan och behovet av att utarbeta generalplan

Kommunen svarar för att en generalplan utarbetas och hålls aktuell på det sätt som kommunens utveckling eller behovet av att styra områdesanvändningen förutsätter.

En generalplan kan också utarbetas etappvis eller delområdesvis.

27 §

Godkännande av generalplan

Generalplanen godkänns av kommunfullmäktige. Fullmäktiges beslutanderätt kan i förvaltningsstadgan överföras på kommunstyrelsen eller en nämnd.

28 §

Förbud när generalplanen utarbetas

När frågan om att utarbeta eller ändra en generalplan har väckts, kan kommunen utfärda byggförbud och åtgärdsbegränsning enligt 215 § för området.

Byggförbud och åtgärdsbegränsning gäller högst fem år. Om planläggningen är oavslutad, kan kommunen förlänga tiden med högst fem år.

Om kommunen har utfärdat byggförbud eller åtgärdsbegränsning enligt 1 mom., gäller de också på ett område för vilket har godkänts en generalplan eller en ändring av generalplanen, till dess beslutet om godkännande har vunnit laga kraft.

29 §

Kvalitativa krav på generalplanen

När generalplanen utarbetas ska särskild vikt fästas vid

1) en fungerande, ekonomisk och hållbar bebyggelsestruktur samt tillgängligheten till service, arbetsplatser och fritidsområden,

2) ett fungerande och hållbart trafiksystem, särskilt förutsättningarna för kollektivtrafik, gång- och cykeltrafik,

3) förutsättningarna för utveckling av servicen i centrumområden,

4) kontinuiteten i grönstrukturen och tillräckliga områden som lämpar sig för rekreation,

5) förutsättningarna för en tillräcklig och mångsidig bostadsproduktion samt förebyggande av en skadlig segregation mellan bostadsområden,

6) en sund och trygg livsmiljö,

7) en hållbar användning av naturresurserna, förutsättningarna för cirkulär ekonomi samt en ändamålsenlig organisering av energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen,

8) verksamhetsförutsättningarna för näringslivet,

9) tryggheten av och värnandet om särskilda värden som ingår i landskapet och den byggda miljön,

10) tryggheten av och värnandet om naturvärden och naturens mångfald.

Generalplanen får inte orsaka fastighetsägare eller andra rättsinnehavare oskäligen olägenheter.

När en generalplan utarbetas ska landskapsplanen beaktas på det sätt som föreskrivs ovan.

Vid utarbetandet av en generalplan för en stadsregion ska vikt även fästas vid den regionala bebyggelsestrukturens funktion, ekonomi och hållbarhet.

De omständigheter som avses i denna paragraf ska beaktas i den omfattning som styrmålet för generalplanen och generalplanens noggrannhet förutsätter.

30 §

Generalplanebestämmelser

I generalplanen kan det ges bestämmelser som med beaktande av syftet med planen och de krav som ställs på dess innehåll behövs när generalplaneområdet planeras eller bebyggs eller

annars används. Generalplanebestämmelserna kan också gälla förhinder eller begränsning av skadliga miljökonsekvenser.

Om något område eller någon byggnad ska skyddas på grund av landskapet, naturvärden, den byggda miljön, kulturhistoriska värden eller andra särskilda miljövärden, kan behövliga skyddsbestämmelser om detta ges i generalplanen. Skyddsbestämmelserna ska vara skäligen fastighetsägaren. I fråga om skyddsområden kan skyddsbestämmelserna också vara tidsbegränsade.

31 §

Generalplanens rättsverkningar för annan planering och för myndigheternas verksamhet

Generalplanen ska tjäna till ledning när detaljplanen utarbetas samt när åtgärder annars vidtas för att reglera områdesanvändningen.

När myndigheterna planerar åtgärder som gäller områdesanvändningen och beslutar att vidta sådana åtgärder, ska de se till att åtgärderna inte försvårar genomförandet av generalplanen.

Generalplanen ersätter en tidigare godkänd generalplan för samma område, om inte något annat bestäms i planen. På ett detaljplaneområde gäller generalplanen inte, utom i fråga om verkan enligt 1 mom. när detaljplanen ändras.

Om generalplanen är föråldrad, får detaljplanen av grundad anledning utarbetas eller innehållet i den ändras med avvikelse från det som föreskrivs i 1 mom. I så fall ska dock det som föreskrivs i 29 § om de kvalitativa kraven på generalplanen beaktas.

32 §

Användning av generalplanen som grund för bygglov

Trots 212 § 1 mom. används generalplanen direkt som grund för bygglov i områden där detta särskilt bestäms i generalplanen. En sådan bestämmelse kan inte gälla ett område där behovet av att styra områdesanvändningen förutsätter att en detaljplan utarbetas. En ytterligare förutsättning är att byggande och annan områdesanvändning styrs i tillräcklig omfattning genom generalplanen.

Bestämmelser om användning av generalplanen som grund för bygglov på strandområden finns dessutom i 53 §. Bestämmelser om användning av generalplanen som grund för bygglov för vindkraftverk finns i 60 §.

33 §

Bygginstränknings- och åtgärdsbegränsning

Tillstånd att uppföra en byggnad får inte beviljas så att genomförandet av generalplanen försvåras. Tillstånd ska dock beviljas, om förvägrande av tillstånd på grund av generalplanen orsakar sökanden en sådan förlust som avses i 169 §, och kommunen eller något annat offentligt samfund inte löser in området eller betalar ersättning för olägenheten i enlighet med 24 kap.

I generalplanen kan bestämmas att generalplaneområdet eller en del av det inte får bebyggas så att genomförandet av generalplanen försvåras. Härvid tillämpas inte vad som föreskrivs i 1 mom.

I generalplanen kan också bestämmas att en åtgärd som förändrar landskapet inte får vidtas utan tillstånd enligt 215 §.

Bestämmelser om inlösnings- och ersättningsskyldighet till följd av inskränkningar och begränsningar enligt denna paragraf finns i 24 kap.

34 §

Gemensam behandling av generalplanen och detaljplanen

Generalplanen och detaljplanen kan utarbetas samtidigt och godkännas genom samma beslut. I beslutet om godkännande av generalplanen kan samtidigt beslutas om upphävande av en gällande detaljplan för området.

6 kap.

Detaljplan

35 §

Detaljplanens syfte och innehåll

Syftet med detaljplanen är att styra byggandet och annan områdesanvändning på det sätt som förutsätts med tanke på de lokala förhållandena, stads- och landskapsbilden, offentliga utrymmen, god byggnadssed, främjandet av användningen av det befintliga byggnadsbeståndet och andra styrmål för planen.

I detaljplanen anges med den noggrannhet som behovet av styrning förutsätter

- 1) gränserna för detaljplanen och dess olika områden,
- 2) områdenas allmänna eller enskilda användningsändamål,
- 3) omfattningen av byggandet,
- 4) principer som gäller byggnadernas läge och vid behov byggsättet.

I detaljplanen ska namnet på gator och andra allmänna områden och numret på kommundelar och kvarter anges. Namnen och numren kan också ändras genom ett separat beslut av kommunen på det sätt som föreskrivs i kommunallagen om kommunens beslutsfattande.

En ändring av en detaljplan kan utarbetas också etappvis.

36 §

Utarbetande av detaljplan och behovet av att utarbeta detaljplan

Kommunen ska utarbeta detaljplanen och hålla den aktuell efter hand som kommunens utveckling och behovet av att styra områdesanvändningen det förutsätter.

Vid bedömningen av behovet av att styra områdesanvändningen ska i synnerhet behovet av bostadsproduktion och främjandet av en fungerande konkurrens inom näringslivet beaktas.

37 §

Godkännande av detaljplan

Detaljplanen godkänns av kommunfullmäktige. Fullmäktiges beslutanderätt kan i förvaltningsstadgan överföras på kommunstyrelsen eller en nämnd.

38 §

Förbud när detaljplanen utarbetas

När frågan om att utarbeta eller ändra en detaljplan för ett område har väckts, kan kommunen utfärda byggförbud för området. På ett område med byggförbud är åtgärder som förändrar landskapet tillståndspliktiga på det sätt som föreskrivs i 215 §.

Byggförbud gäller högst två år. Om planläggningen är oavslutad, kan kommunen förlänga förbudstiden med två år åt gången. Ett byggförbud som kommunen utfärdat för utvidgning av planområdet kan dock gälla högst åtta år.

Byggförbud gäller också på ett område för vilket en detaljplan eller en ändring av detaljplanen har godkänts till dess beslutet om godkännande har vunnit laga kraft.

39 §

Kvalitativa krav på detaljplanen

När detaljplanen utarbetas ska särskild vikt fästas vid

- 1) en sund, trygg och trivsamt livsmiljö,
- 2) mångsidiga bostadsområden och förebyggande av en skadlig segregation mellan bostadsområden,
- 3) tillgängligheten till service och förutsättningarna för utveckling av servicen i centrumområden,
- 4) fungerande och säkra trafikarrangemang samt förutsättningarna för koldioxidsnål mobilitet, särskilt när det gäller kollektivtrafik, gång- och cykeltrafik,
- 5) värnandet om den byggda miljön och naturmiljön så att deras särskilda värden bevaras,
- 6) tillräckliga parker eller andra områden som lämpar sig för närrecreation samt tillräckliga gröna miljöer på det område som planläggs eller i dess närmaste omgivning.

Detaljplanen får inte leda till att kvaliteten på någons livsmiljö försämras avsevärt på ett sätt som inte är motiverat med beaktande av detaljplanens syfte.

Genom detaljplanen får inte heller fastighetsägaren eller någon annan rättsinnehavare åläggas sådana oskäligen begränsningar eller orsakas sådana oskäligen olägenheter som kan undvikas utan att de mål som ställs för planen eller de krav som ställs på den åsidosätts.

När en detaljplan utarbetas ska landskapsplanen och generalplanen beaktas på det sätt som föreskrivs ovan.

Om det utarbetas en detaljplan för ett område där det inte finns någon generalplan eller om detaljplanen utarbetas så att den avviker från generalplanen, ska vid utarbetandet av detaljplanen i tillämpliga delar beaktas även vad som föreskrivs om de kvalitativa kraven på generalplanen.

40 §

Detaljplanebestämmelser

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

Om något område eller någon byggnad ska skyddas på grund av landskapet, naturvärden, den byggda miljön, kulturhistoriska värden eller andra särskilda miljövärden, kan behövliga skyddsbestämmelser om detta ges i detaljplanen. Skyddsbestämmelserna ska vara skäligen för fastighetsägaren. I fråga om skyddsområden kan skyddsbestämmelserna också vara tidsbegränsade.

I detaljplanen kan trots vad som föreskrivs i 2 mom. tas in de bestämmelser som behövs för att skydda objekt som avses i 8 § i lagen om skyddande av byggnadsarvet (498/2010). I fråga om rätten till ersättning gäller vad som föreskrivs i 13–15 § i den nämnda lagen. När det gäller skydd av andra objekt än sådana som är av nationell betydelse är dock kommunen ersättnings-skyldig. För ersättningar som kommunen betalat kan den beviljas understöd av statens medel inom ramen för budgeten. Vad som ovan föreskrivs om kommunens ersättningsskyldighet gäller inte byggnader som ägs av offentliga samfund.

41 §

Detaljplanens rättsverkningar

En byggnad får inte uppföras i strid med detaljplanen. Beträffande andra åtgärder som förändrar miljön ska detaljplanen beaktas på det sätt som föreskrivs nedan.

På ett detaljplaneområde får inte placeras sådana funktioner som medför olägenheter för den användning av andra områden som anvisats i planen. På ett detaljplaneområde får inte heller placeras funktioner som strider mot detaljplanebestämmelser som avser att förhindra eller begränsa miljökonsekvenser som är skadliga eller förorsakar störningar.

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

42 §

Baskarta för en detaljplan

En detaljplan ska grunda sig på en baskarta som avbildar terrängen. Baskartan ska vara tillräckligt detaljerad och noggrann.

En detaljplan eller en ändring av en sådan får inte godkännas, om baskartan inte är tillräckligt detaljerad eller noggrann eller om den är så föråldrad att den inte längre kan användas som grund för planläggningen.

En detaljplaneändring som har ringa verkningar kan dock godkännas trots att baskartan är föråldrad, om ändringen inte väsentligt påverkar planläggningen av området eller dess närmaste omgivning.

43 §

Övervakare av planläggningsmätning

Planläggningsmätningar ska övervakas av kommunala tjänsteinnehavare. Den som övervakar planläggningsmätningar ska vara diplomingenjör, ingenjör eller tekniker som avlagt en för uppgiften lämplig lantmäterexamen.

Kommunen kan svara för övervakningen i samarbete med en annan kommun i enlighet med 76 § i kommunallagen.

44 §

Godkännande av baskartan för en detaljplan

Om baskartan för en detaljplan uppfyller de krav som ställs på den ska den som övervakar en planläggningsmätning godkänna kartan.

45 §

Detaljplan för underjordiska utrymmen

Om en detaljerad planering av områdesanvändningen behövs endast för byggande eller annan användning av underjordiska utrymmen, kan detaljplanen också utarbetas etappvis så att den omfattar endast underjordiska områden. På ett område där detaljplanen omfattar endast underjordiska utrymmen, tillämpas de bestämmelser i denna lag eller i andra lagar som gäller områden som saknar detaljplan och som styr områdesanvändningen ovan jord.

46 §

Ersättning för utarbetande av detaljplan

Om en detaljplan krävs i huvudsak på grund av ett enskilt intresse och har utarbetats på initiativ av fastighetsägaren eller fastighetsinnehavaren, har kommunen rätt att av denne ta ut kostnaderna för utarbetandet och behandlingen av planen.

47 §

Bedömning av detaljplanens aktualitet

Kommunen ska se till att detaljplanerna är aktuella och vid behov vidta åtgärder för att ändra föråldrade detaljplaner.

På området för en sådan detaljplan som har varit i kraft över 13 år och som till betydande del fortfarande inte har genomförts, får bygglov inte beviljas för uppförande av en ny byggnad som är av väsentlig betydelse för områdesanvändningen eller miljöbilden, förrän kommunen har bedömt hur aktuell detaljplanen är.

Om rivning av en byggnad eller en del av en byggnad kan försvåra uppnåendet av målen för skyddet av den byggda miljön och en detaljplan som utarbetats före den 1 januari 2000 inte innehåller skyddsbestämmelser som gäller den byggda miljön, ska kommunen bedöma detaljplanens aktualitet innan rivningslov beviljas.

En sådan bedömning som avses i 2 och 3 mom. behöver emellertid inte göras, om planens aktualitet har bedömts under de senaste fem åren. Bedömning av detaljplanens aktualitet kan samtidigt utföras på ett område som utgör en med tanke på bedömningen ändamålsenlig helhet. I ett beslut av kommunen där detaljplanen har konstaterats vara aktuell får ändring inte sökas genom besvär.

Den tid på 13 år som anges i 2 mom. kan av särskilda skäl förkortas eller förlängas i detaljplanen. Tiden får emellertid inte vara kortare än fem år eller längre än 20 år.

När den tid på 13 år som anges i 2 mom. beräknas, beaktas inte den tid då byggförbud enligt 38 § 1 mom. för ändring av detaljplanen eller förbud enligt 41 § 3 mom. gäller för området.

Närmare bestämmelser om bedömningen av detaljplanens aktualitet får utfärdas genom förordning av statsrådet.

48 §

Verkningar av bedömningen av detaljplanens aktualitet

Om det vid bedömningen av detaljplanen konstateras att den är föråldrad, kan bygglov eller rivningslov inte beviljas förrän detaljplanen ändras. Kommunens beslut genom vilket detaljplanen konstateras vara föråldrad leder till att byggförbud enligt 38 § 1 mom. träder i kraft för ändring av detaljplanen.

49 §

Initiativ till utarbetande av detaljplan

En kommunmedlem har rätt att till kommunen komma med ett motiverat initiativ till utarbetande av en detaljplan.

Kommunen ska behandla initiativet utan ogrundat dröjsmål och senast inom fyra månader från det att initiativet inkommit.

7 kap.

Stadsregionplan

50 §

Stadsregionplanens syfte

Syftet med stadsregionplanen är att samordna principerna för utveckling av stadsregionens bebyggelsestruktur, trafiksystem och grönstruktur samt främja begränsningen av klimatförändringen och bebyggelsestrukturens funktion, ekonomi och hållbarhet.

En stadsregionplan ska utarbetas för stadsregionerna Helsingfors, Tammerfors, Åbo, Uleåborg, Jyväskylä, Kuopio och Lahtis.

Bestämmelser om avgränsningen av stadsregionerna utfärdas genom förordning av statsrådet.

En stadsregionplan kan också utarbetas delområdesvis.

En stadsregionplan kan också utarbetas för andra stadsregioner, om stadsregionens kommuner kommer överens om detta.

51 §

Utarbetande och godkännande av stadsregionplan

De kommuner som hör till området för en stadsregionplan ansvarar i samarbete för utarbetandet av planen. Kommunerna ska vid utarbetandet av planen i behövlig utsträckning samarbeta med berörda myndigheter. Vid utarbetandet av en stadsregionplan ska dessutom bestämmelserna i 64, 65, 67, 70 och 71 § i denna lag iakttas.

Stadsregionplanen godkänns separat av varje kommun som hör till planområdet eller så kan kommunerna avtala om överföring av beslutanderätten i anslutning till godkännandet av stadsregionplanen till ett organ som är gemensamt för kommunerna eller till en samkommun.

8 kap.

Områden där särskild prövning behövs och särskilda bestämmelser för strandområden

52 §

Område där särskild prövning behövs

Med område där särskild prövning behövs avses ett sådant område utanför ett detaljplaneområde där det på grund av förtätat byggande eller byggande av samhällstekniska nätverk och trafikleder eller säkerställande av förutsättningarna för genomförande av dem behövs planering av områdesanvändningen eller särskild prövning vid placering av nytt byggande.

Bestämmelserna om områden där särskild prövning behövs tillämpas också på sådant byggande som på grund av miljökonsekvensernas betydelse förutsätter mera omfattande prövning än sedvanligt tillståndsförfarande.

I generalplanen eller byggnadsordningen kan som område där särskild prövning behövs också anvisas ett område som har ett sådant läge att där kan förväntas en samhällsutveckling som förutsätter planering eller där det på grund av särskilda miljövärden eller miljöolägenheter är nödvändigt att planera områdesanvändningen eller där placeringen av nytt byggande i övrigt kräver särskild prövning. Bestämmelser i en generalplan eller byggnadsordning om anvisande av ett område som ett område där särskild prövning behövs gäller högst 10 år åt gången.

Beviljande av bygglov för ett område där särskild prövning behövs förutsätter ett placeringsstillstånd. Bestämmelser om förutsättningarna för placeringsstillstånd finns i 212 §.

Bestämmelserna om områden där särskild prövning behövs tillämpas inte på strandområden enligt 53 §.

53 §

Behovet av planering på strandområden

På ett strandområde vid hav eller annat vatten får byggnader inte uppföras utan en detaljplan eller en sådan generalplan där det särskilt bestäms att generalplanen eller en del av den kan användas som grund för beviljande av bygglov.

Vad som föreskrivs i 1 mom. gäller inte

- 1) byggande för försvarets, gränsbevakningens eller sjöfartens behov,
 - 2) uppförande av en ekonomibyggnad på samma gårdsområde som ett befintligt bostadshus,
 - 3) byggande som behövs för bedrivande av jord- eller skogsbruk som hör till ett redan befintligt landsbygdsföretag eller för fiskeri,
 - 4) renovering av en befintlig byggnad eller mindre utvidgning av ett befintligt bostadshus.
- Bestämmelser om undantag från begränsningen i 1 mom. finns i 219 §.

54 §

Kvalitativa krav på generalplaner och detaljplaner för strandområden

När en generalplan eller detaljplan utarbetas för ett strandområde utanför ett befintligt byområde eller ett område som byggts eller är avsett att byggas tätare än det, ska det utöver vad som i övrigt föreskrivs om generalplanen och detaljplanen ses till att det särskilt på det sätt som strandområdets särdrag förutsätter värnas om naturvärdena, naturens mångfald och landskapsvärdena samt att rekreationsbehoven beaktas och vattentjänsterna ordnas. På strandområdena ska det kvarstå ett tillräckligt stort sammanhängande obebyggt område.

55 §

Fastighetsägarens rätt att utarbeta stranddetaljplan för reglering av fritidsbebyggelse

Fastighetsägaren kan se till att ett förslag till stranddetaljplan för reglering av fritidsbebyggelse utarbetas för ett strandområde som fastighetsägaren äger. I planförslaget kan det av särskilda skäl anvisas områden också för stadigvarande boende och andra användningsändamål. Innan planen börjar utarbetas ska fastighetsägaren kontakta kommunen och lämna ett program för deltagande och bedömning enligt 65 § till kommunen. Kommunen kan återsända programmet för deltagande och bedömning för komplettering, om det inte uppfyller kraven i 65 §.

Området för det förslag till stranddetaljplan som fastighetsägaren utarbetat ska utgöra en ändamålsenlig helhet.

Om fastighetsägaren ser till att ett förslag till stranddetaljplan utarbetas ska fastighetsägaren ge in den baskarta som är ett resultat av att planförslaget utarbetas, till kommunen för att förvaras och för att användas som en del av kommunens kartmaterial.

Vid behandlingen av ett förslag till stranddetaljplan som utarbetats av fastighetsägaren iaktas i övrigt vad som föreskrivs i 11 kap. Hörandet vid beredningen av planen ska genomföras på det sätt som kommunen förutsätter. Fastighetsägaren ska ge in planförslaget till kommunen för godkännande. Fastighetsägaren ska dessutom till kommunen ge in en planbeskrivning och en utredning om hur information om inledande av planläggningen har getts, hur växelverkan under beredningen av planen har ordnats samt under beredningen inkomna åsikter. Ett förslag till detaljplan som utarbetats av fastighetsägaren ska behandlas i kommunen utan onödigt dröjsmål.

56 §

Samnyttjoområden

I en stranddetaljplan kan områden anvisas för planområdets interna behov (*samnyttjoområde*). Uppgiften att anlägga och underhålla samnyttjoområden ska skötas av de fastigheter för vilka samnyttjoområdena har anvisats i planen. Vid anläggandet av ett samnyttjoområde för en vägförbindelse iaktas vad som i fastighetsbildningslagen (554/1995) och lagen om enskilda vägar (560/2018) föreskrivs om anordnande av vägförbindelse. Rätten att använda andra samnyttjoområden än områden för vägförbindelse stiftas vid en fastighetsförrättning som ett servitut enligt 154 a § i fastighetsbildningslagen.

Med anläggande och underhåll av andra samnyttjoområden än sådana som anvisats för vägförbindelse avses uppförande, underhåll och användning av för nyttjande av områdena behövliga byggnader, konstruktioner och anordningar samt täckande av kostnaderna för dessa. På skyldigheten för ägarna till de fastigheter som fått rätt till samnyttjoområdet att delta i anläggandet och underhållet av samnyttjoområdet tillämpas vad som i lagen om enskilda vägar föreskrivs om väghållningsskyldighet.

Vid en fastighetsförrättning där någon annan i 1 mom. avsedd servitutsrätt än en rätt till vägförbindelse stiftas kan det bestämmas att för anläggande och underhåll av samnyttjoområdet bildas ett strandlag, om någon av ägarna till de fastigheter som erhållit rätt till samnyttjoområdet så kräver eller om det annars är behövligt. På strandlaget, dess delägare och de avgifter som strandlaget påför, åtgärder som anläggandet av samnyttjoområdet förutsätter, på verksamheten och på avgörandet av tvister tillämpas vad som i lagen om enskilda vägar eller med stöd av den föreskrivs om vägdelägare, väglag och vägavgifter. Om något förordande om bildande av strandlag inte getts, tillämpas på ägarna till de fastigheter som erhållit rätt till samnyttjoområdet vad som i 5 kap. i lagen om enskilda vägar föreskrivs om sådana vägdelägare som inte bildar ett väglag.

57 §

Ersättning för utarbetande av generalplaner som gäller strandområden

Om en generalplan som gäller stränder i huvudsak utarbetas för att reglera fritidsbebyggelse, kan kommunen ta ut högst hälften av kostnaderna för utarbetandet av generalplanen hos fastighetsägarna i förhållande till den nytta de har av planen. Kommunen godkänner principerna för avgiften och sättet och tidpunkten för uttagandet av avgiften särskilt för varje planområde.

9 kap.

Särskilda bestämmelser för detaljhandeln

58 §

Stora detaljhandelsenheter

Med en stor detaljhandelsenhet avses i denna lag en detaljhandelsaffär med över 4 000 kvadratmeter våningsyta.

59 §

Placering av stora detaljhandelsenheter och särskilda krav på dem i generalplaner och detaljplaner

En stor detaljhandelsenhet ska i första hand anvisas ett centrumområde. Om stora detaljhandelsenheter anvisas utanför centrumområdena i en generalplan eller detaljplan, ska det utöver vad som annars föreskrivs ses till att den planerade områdesanvändningen inte har några skadliga konsekvenser för de kommersiella tjänsterna i centrumområden och utvecklingen av dessas tjänster. Stora detaljhandelsenheter får inte placeras utanför ett område som i generalplanen är avsett för centrumfunktioner, om inte området i detaljplanen särskilt har anvisats för detta ändamål.

Vad som föreskrivs i 1 mom. gäller också utvidgning eller ändring av en redan befintlig detaljhandelsaffär till en stor detaljhandelsenhet, utvidgning av en stor detaljhandelsenhet samt en sådan koncentration av affärer som till sina verkningar kan jämföras med en stor detaljhandelsenhet. Vad som föreskrivs i 1 mom. gäller dock inte en sådan utvidgning av en detaljhandelsaffär, av en stor detaljhandelsenhet eller av en koncentration av affärer som inte är betydande.

10 kap.

Särskilda bestämmelser för utbyggnad av vindkraft

60 §

Användning av generalplanen som grund för bygglov för vindkraftverk

Trots vad som föreskrivs i 212 § kan bygglov beviljas för uppförande av vindkraftverk, om det i en generalplan med rättsverkningar särskilt bestäms att planen eller en del av den får användas som grund för beviljande av bygglov.

61 §

Särskilda kvalitativa krav i generalplaner som styr utbyggnad av vindkraft

När en i 60 § avsedd generalplan som styr utbyggnad av vindkraft utarbetas ska det, utöver vad som annars föreskrivs om generalplaner, ses till att

- 1) generalplanen styr byggandet och annan områdesanvändning på området i tillräcklig omfattning,
- 2) den planerade utbyggnaden av vindkraft och annan planerad områdesanvändning lämpar sig för landskapet och omgivningen,
- 3) det är möjligt att ordna vindkraftverkets tekniska service och elöverföring.

62 §

Kostnaderna för utarbetande av generalplaner som styr utbyggnad av vindkraft

Om en i 60 § avsedd generalplan som styr utbyggnad av vindkraft utarbetas i huvudsak på grund av ett enskilt intresse och på initiativ av den sammanslutning som inleder vindkraftsprojektet eller på initiativ av fastighetsägaren eller fastighetsinnehavaren, kan kommunen hos denne helt eller delvis ta ut kostnaderna för utarbetandet av generalplanen. Kommunen godkänner principerna för avgiften och sättet och tidpunkten för uttagandet av avgiften särskilt för varje planområde.

11 kap.

Deltagande och växelverkan i planläggningen

63 §

Information om aktuella planärenden

Kommunen ska ha informationsmaterial om de planärenden som är anhängiga eller under den närmaste tiden blir anhängiga i kommunen och om deras beredningsfaser. I informationsmaterialet ska det kortfattat redogöras för planärendena samt för sådana beslut och andra åtgärder som direkt inverkar på planläggningens utgångspunkter, mål, innehåll och genomförande. Informationsmaterialet ska också innehålla uppgifter om de planläggningsinitiativ som kommit in till kommunen och om deras beredningsfas.

Informationsmaterialet ska vara tillgängligt i ett allmänt datanät. I samband med informationsmaterialet ska det anges hur åsikter om planärenden och planläggningsinitiativ kan framföras samt hur åsikterna behandlas och svar på dem ges. Kommunen ska en gång om året upprätta ett sammandrag av informationsmaterialet och ge information om det på ett ändamålsenligt sätt.

Landskapsförbundet ska ha informationsmaterial om de landskapsplaneärenden som är anhängiga eller under den närmaste tiden blir anhängiga i landskapet. Vad som i 2 mom. föreskrivs om möjligheten att framföra åsikter om planärenden och om upprättandet av sammandrag gäller också landskapsförbundet.

I samband med kommunens informationsmaterial ska det finnas en länk till landskapsförbundets informationsmaterial.

64 §

Växelverkan vid planläggningsförfarandet

De myndigheter som bereder planer ska ordna planläggningsförfarandet och informera om utgångspunkterna, målen och alternativ för planeringen när planer bereds så att markägarna på området och de vars boende, arbete eller övriga förhållanden påverkas eller kan antas komma att påverkas av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen (intressent) har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma konsekvenserna av planläggningen och uttala sin åsikt om saken.

Om utarbetandet av den plan som krävs för genomförandet av ett projekt och miljökonsekvensbedömningen av projektet pågår samtidigt, kan hörandena samordnas i enlighet med 22 § i lagen om förfarandet vid miljökonsekvensbedömning.

Om en plan som är under beredning eller dess konsekvenser enligt 70x § utsträcker sig till samernas hembygdsområde, ska vid ordnandet av växelverkan särskild vikt fästas vid samernas rätt att bevara och utveckla sin kultur samt att utöva sina traditionella näringar samt vid deras

möjligheter att bedöma vilka konsekvenser planen har för dem. Bestämmelser om förhandlingsförfarandet finns i 9 § i sametingslagen.

Närmare bestämmelser om växelverkan när planer bereds får utfärdas genom förordning av statsrådet.

65 §

Deltagande och påverkan i planens inledningsfas

Den myndighet som bereder planen ska meddela att en plan blivit anhängig på samma sätt som kommunala tillkännagivanden offentliggörs i kommunen. Information om att planen är anhängig ska dessutom lämnas på ett sätt som är lämpligt med tanke på planens syfte och betydelse samt intressenternas tillgång till information.

Den myndighet som bereder planen ska utarbeta ett program för deltagande och bedömning som ska fogas till meddelandet om att en plan blivit anhängig. Programmet för deltagande och bedömning ska innehålla med avseende på planens syfte och betydelse nödvändiga uppgifter om planeringsområdet och dess läge, om utgångspunkterna, målen och den planerade tidsplanen för planläggningen, om förfarandena för deltagande och växelverkan, om bedömning av planens konsekvenser samt om andra beskrivningar som utarbetas för genomförande av planen och eventuella markanvändningsavtal, om utarbetandet av dem är känt i planens inledningsfas.

Vad som i 2 mom. föreskrivs om programmet för deltagande och bedömning gäller inte en detaljplan som har ringa konsekvenser.

Den myndighet som bereder planen ska ge intressenter och andra kommunmedlemmar tillfälle att framföra sina åsikter om programmet för deltagande och bedömning. Ett sammandrag av de åsikter som framförts och deras inverkan på planläggningens mål, utgångspunkter och det övriga innehållet i programmet för deltagande och bedömning ska vara tillgängligt för intressenterna när utarbetandet av planen framskrider.

Närmare bestämmelser om deltagande och växelverkan i planens inledningsfas får utfärdas genom förordning av statsrådet.

66 §

Deltagande och påverkan i planens beredningsfas

Den myndighet som bereder planen ska ge intressenter och kommunmedlemmar tillfälle att framföra sina åsikter om innehållet i de centrala val och alternativ som är kopplade till beredningen av planen, om konsekvenserna av dem och om det faktaunderlag som utgör grund för dem på det sätt som planens syfte och betydelse förutsätter. Möjligheten att framföra åsikter ska kungöras i samma ordning som kommunala tillkännagivanden offentliggörs i kommunen. Information i frågan ska dessutom ges på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till intressenternas tillgång till information.

Möjlighet att framföra åsikter i planens beredningsfas behöver inte ges, om planen inte kan antas ha några betydande konsekvenser och om en med tanke på planens syfte och betydelse tillräcklig möjlighet att delta och påverka kan säkerställas i planens inledningsfas och genom att planförslaget läggs fram offentligt.

Närmare bestämmelser om deltagande och växelverkan i planens beredningsfas får utfärdas genom förordning av statsrådet.

67 §

Offentligt framläggande av planförslag

Ett förslag till landskapsplan ska hållas offentligt framlagt i kommunerna i planområdet under minst 30 dagar. Berörda kommuners medlemmar och intressenterna har rätt att göra anmärkning mot planförslaget. Anmärkningen ska ges in till landskapsförbundet före utgången av den tid under vilken förslaget är framlagt.

Ett förslag till general- och detaljplan ska hållas offentligt framlagt i kommunen under minst 30 dagar. Ett förslag till sådan ändring av detaljplanen som har ringa konsekvenser ska dock hållas framlagt under minst 14 dagar. Kommunmedlemmarna och intressenterna har rätt att göra anmärkning mot planförslaget. Anmärkningen ska ges in till kommunen före utgången av den tid under vilken förslaget är framlagt.

Om planförslaget har ändrats väsentligt sedan det var offentligt framlagt, ska det läggas fram på nytt. Om ändringarna gäller endast enskilt intresse och de intressenter som berörs av ändringarna hörs särskilt, är det inte nödvändigt att lägga fram förslaget på nytt.

Den myndighet som utarbetar planen ska meddela dem som gjort en anmärkning och som lämnat sina kontaktuppgifter om sitt motiverade ställningstagande till den framförda åsikten.

68 §

Information om framläggande av planförslag

Offentligt framläggande av planförslag och rätten att göra anmärkning ska kungöras i samma ordning som kommunala tillkännagivanden offentliggörs i kommunen, om inte planens syfte och betydelse förutsätter mera omfattande information.

Om generalplanen utarbetas på det sätt som avses i 32 § så att den styr byggandet, ska framläggandet av förslaget till generalplan skriftligen meddelas sådana ägare och av kommunen kända innehavare av mark inom generalplaneområdet som har sin hemkommun på en annan ort och vars adress kommunen har kännedom om eller framgår av befolkningsdatasystemet.

Framläggandet av förslaget till detaljplan ska skriftligen meddelas varje kommun som gränsar till detaljplaneområdet samt också sådana ägare och av kommunen kända innehavare av mark inom detaljplaneområdet som har sin hemkommun på en annan ort och vars adress kommunen har kännedom om eller framgår av befolkningsdatasystemet. Ett meddelande behöver inte sändas, om detaljplanen endast behandlar ärenden som gäller kommundelars, kvarters, gators eller andra allmänna områdens namn eller nummer.

De meddelanden som avses i 2 och 3 mom. får sändas som vanligt brev. Ett meddelande behöver dock inte sändas, om parten i fråga har godkänt förslaget till general- eller detaljplan. Parten i fråga anses ha fått del av meddelandet, om det har postats senast en vecka före framläggandet.

69 §

Meddelande om godkännandet av en plan

Information om ett beslut om godkännandet av en plan ska utan dröjsmål sändas till de kommunmedlemmar samt de som gjort en anmärkning och som när planen var framlagd begärde det skriftligen och samtidigt lämnade sina kontaktuppgifter. Har den skrivelse där begäran framställdes flera undertecknare, kan information om att planen godkänts sändas till enbart den första undertecknaren. Den första undertecknaren svarar för att informationen sänds till de andra undertecknarna.

12 kap.

Konsekvensbedömning i planläggningen

70 §

Utredning av konsekvenserna när planer utarbetas

En plan ska grunda sig på planering som omfattar bedömning av de betydande konsekvenser som planen kan antas ha och på sådana uppgifter och utredningar som planeringen kräver. När planens konsekvenser utreds ska planens uppgift och syfte beaktas.

När en plan utarbetas ska de betydande konsekvenser som genomförandet av planen och undersökta alternativ kan antas ha utredas i fråga om det område som påverkas av planen.

När en plan utarbetas för genomförandet av ett projekt som avses i 3 § i lagen om förfarandet vid miljökonsekvensbedömning (252/2017) kan miljökonsekvenserna av projektet bedömas i samband med planläggningen i stället för i det förfarande som avses i 3 kap. i den lagen. Den projektansvarige ska då överlämna de uppgifter som avses i 16 och 19 § i den lagen till den myndighet som ansvarar för utarbetandet av planen. Kontaktmyndigheten ska försäkra sig om att miljökonsekvensbedömningen är tillräcklig och sammanställa en motiverad slutsats enligt lagen om förfarandet vid miljökonsekvensbedömning.

Om en och samma myndighet ansvarar för både projektet och utarbetandet av planen kan en miljökonsekvensbedömning av projektet dock inte göras i samband med utarbetandet av planen.

Närmare bestämmelser om utredning av konsekvenserna av en plan och den projektansvariges skyldighet att överlämna uppgifter till myndigheterna samt om myndigheternas uppgifter och samarbete utfärdas genom förordning av statsrådet.

71 §

Inriktning och omfattning när konsekvenserna utreds

Vid utredning av sådana i 70 § avsedda betydande konsekvenser som planen kan antas ha ska tidigare gjorda utredningar samt andra omständigheter som inverkar på behovet av utredningar beaktas. Utredningarna ska innehålla uppgifter som med tanke på planens uppgift och syfte är tillräckliga för att det ska vara möjligt att bedöma vilka betydande direkta och indirekta konsekvenser planens genomförande kan antas ha för

- 1) region- och bebyggelsestrukturen, samhälls- och energiekonomi och trafiken,
- 2) människors levnadsförhållanden och livsmiljö samt hälsa och trivsel,
- 3) naturens mångfald och växt- och djurarter,
- 4) marken och berggrunden, vattnet, luften och naturresurserna,
- 5) klimatet samt begränsningen av och anpassningen till klimatförändringen,
- 6) landskapet, den byggda miljön, stadsbilden och kulturarvet,
- 7) utvecklingen av näringslivets verksamhetsförutsättningar och en fungerande konkurrens inom näringslivet.

Om en plan som är under beredning eller dess konsekvenser enligt 1 mom. utsträcker sig till samernas hembygdsområde, ska vid utredning av konsekvenserna enligt 1 mom. i synnerhet de eventuella konsekvenserna för samernas kultur och traditionella näringar samt deras rätt att idka dem identifieras.

Om de i 70 § avsedda betydande konsekvenser som en plan kan antas ha utsträcker sig till en annan kommuns område, ska kontakt med denna kommun hållas i tillräcklig utsträckning vid utredningen av konsekvenserna av planen. Om de betydande konsekvenser som planen kan antas ha utsträcker sig till området för ett annat landskapsförbund, ska kontakt på motsvarande sätt upprätthållas med detta landskapsförbund.

13 kap.

Myndighetssamarbete samt utlåtanden om riksomfattande mål för områdesanvändningen, planer och stadsregionplaner

72 §

Utvecklingsdiskussion

Kommunen och närings-, trafik- och miljöcentralen ska minst en gång per två år föra en utvecklingsdiskussion, där det behandlas frågor som gäller kommunens områdesplanering och dess utveckling, betydande planärenden som är anhängiga eller blir anhängiga under den närmaste tiden samt samarbetet mellan kommunen och närings-, trafik- och miljöcentralen. Utvecklingsdiskussionen kan vid behov föras enligt kommungrupp.

73 §

Myndigheternas samråd

Landskapsförbundet ska när en landskapsplan bereds hålla kontakt med närings-, trafik- och miljöcentralen och med de ministerier till vars ansvarsområde hör ärenden av nationell betydelse som behandlas i planen. Närings-, trafik- och miljöcentralen, de behöriga ministerierna samt landskapsförbundet ska samråda för att klarlägga de riksomfattande mål och övriga centrala mål som ansluter sig till utarbetandet av planen.

Kommunen ska hålla kontakt med närings-, trafik- och miljöcentralen när det bereds en plan som gäller ärenden som har konsekvenser som är riksomfattande eller betydande på landskapsnivå eller som är viktig med avseende på de statliga myndigheternas genomförandeskyldighet. Närings-, trafik- och miljöcentralen och kommunen ska samråda i syfte att konstatera de riksomfattande mål, mål på landskapsnivå och övriga centrala mål som ansluter sig till utarbetandet av en sådan plan.

Till samråd enligt 1 och 2 mom. ska kallas de myndigheter vars verksamhetsområde saken kan beröra.

Närmare bestämmelser om myndigheternas samråd får utfärdas genom förordning av statsrådet.

74 §

Utlåtanden om förslag till landskapsplan

Landskapsförbundet ska begära utlåtande om ett förslag till landskapsplan av

- 1) närings-, trafik- och miljöcentralen,
- 2) de kommuner som saken berör,
- 3) landskapsförbunden för de områden som gränsar till planområdet,
- 4) sametinget, om planen gäller samernas hembygdsområde eller kan påverka samernas rättigheter som urfolk,
- 5) de ministerier som saken berör,
- 6) enligt behov andra myndigheter och sammanslutningar som är centrala med avseende på landskapsplanen.

75 §

Utlåtanden om förslag till generalplan

Kommunen ska begära utlåtande om ett förslag till generalplan av

- 1) närings-, trafik- och miljöcentralen,
- 2) den kommun vars områdesanvändning planen påverkar,
- 3) landskapsförbundet,
- 4) sametinget, om planen gäller samernas hembygdsområde eller kan påverka samernas rättigheter som urfolk,
- 5) vid behov andra myndigheter och sammanslutningar som är centrala med avseende på generalplanen.

Utlåtande om planförslaget behöver dock inte begäras, om åsikterna hos de i 1 mom. nämnda parter som har rätt att lämna utlåtande har utretts i en med beaktande av planens betydelse och uppskattade konsekvenser tillräcklig utsträckning i samband med växelverkan i planens beredningsfas och planens innehåll inte därefter har förändrats väsentligt.

76 §

Utlåtanden om förslag till detaljplan

Kommunen ska begära utlåtande om ett förslag till detaljplan av

- 1) närings-, trafik- och miljöcentralen, om planen gäller ett område eller ett objekt av betydelse för miljöskyddet eller naturvärden, skyddet av kulturarvet eller rekreationsbehoven, statens transportnät eller om planen kan antas komma att påverka förutsättningarna för uppnåendet av riksomfattande mål för områdesanvändningen,
- 2) den kommun vars områdesanvändning planen kan antas komma att påverka,
- 3) landskapsförbundet, om planen kan antas komma att gälla ärenden som har behandlats i landskapsplanen eller ärenden som i övrigt har betydelse för landskapet,
- 4) sametinget, om planen gäller samernas hembygdsområde eller kan påverka samernas rättigheter som urfolk,
- 5) vid behov andra myndigheter, vars verksamhetsområde behandlas i detaljplanen, samt sammanslutningar som är centrala med avseende på detaljplanen.

Utlåtande om planförslaget behöver dock inte begäras, om åsikterna hos de i 1 mom. nämnda parter som har rätt att lämna utlåtande har utretts i en med beaktande av planens betydelse och uppskattade konsekvenser tillräcklig utsträckning i samband med växelverkan i planens beredningsfas och planens innehåll inte därefter har förändrats väsentligt.

77 §

Utlåtanden om förslag till stadsregionplan

Utlåtande om ett förslag till stadsregionplan ska begäras av

- 1) närings-, trafik- och miljöcentralen och andra myndigheter till vars ansvarsområde hör ärenden som behandlas i planen,
- 2) landskapsförbundet, om inte utarbetandet av stadsregionplanen har anförtrotts landskapsförbundet,
- 3) kommuner som gränsar till planeringsområdet och andra kommuner utanför planeringsområdet för vars område planen kan antas komma att ha betydande konsekvenser.

14 kap.

Nationalstadsparker

78 §

Nationalstadsparker

För att bevara och vårda kultur- eller naturlandskapets skönhet, naturens mångfald eller historiska särdrag inom ett område som hör till den urbana miljön eller därtill anslutna värden i stadsbilden, sociala värden, rekreationsvärden eller andra särskilda värden kan en nationalstadspark inrättas.

För en nationalstadspark kan avsättas områden som i en generalplan eller en detaljplan har avsatts som park, rekreations- eller skyddsområde, värdefullt landskapsvårdsområde eller för någon annan användning som är lämplig med tanke på syftet med en nationalstadspark.

För en park avsätts i första hand områden som ägs av kommunen, staten eller något annat offentligt samfund. Andra områden kan avsättas för parken med ägarens samtycke. Ägarens samtycke behövs dock inte, om det för området inte i beslutet om att inrätta parken eller i skötsel- och nyttjandeplanen utfärdas bestämmelser enligt 80 §.

79 §

Inrättande av en nationalstadspark

Beslut om att inrätta en nationalstadspark fattas av miljöministeriet. Parken kan inrättas på ansökan av kommunen.

80 §

Bestämmelser för nationalstadsparken

I beslutet om att inrätta en nationalstadspark kan det med kommunens samtycke tas in bestämmelser som behövs för att områdets väsentliga värden ska bevaras. Andra bestämmelser som behövs för vården och användningen av området ges i skötsel- och nyttjandeplanen, som kommunen gör upp.

Beredningen av skötsel- och nyttjandeplanen ska ske i växelverkan med de aktörer vars förhållanden avsevärt kan påverkas av saken.

Skötsel- och nyttjandeplanen godkänns av närings-, trafik- och miljöcentralen.

Vid planläggningen av ett område som hör till en nationalstadspark och vid annan planering och annat beslutsfattande som påverkar området ska bestämmelserna om parken beaktas.

81 §

Nedläggning av nationalstadspark eller ändring av bestämmelserna

En nationalstadspark kan läggas ned eller dess gränser ändras, om områdets värde har minskat avsevärt eller om genomförandet av ett projekt eller en plan som är av särskild vikt för det allmänna intresset kräver det.

Vad som i 79 § föreskrivs om inrättandet av parken och i 80 § om bestämmelser för parken gäller när parken läggs ned och bestämmelserna ändras.

15 kap.

Havsplanering

82 §

Havsplaneringens syfte och innehåll

Syftet med havsplaneringen är att främja hållbar utveckling och tillväxt vad gäller ett havs-områdes olika användningsområden, hållbar användning av havsområdets naturresurser och god status i den marina miljön.

Vid havsplaneringen ska man granska behoven inom olika användningsområden och försöka samordna dessa behov. Användningsområden som ska granskas är i synnerhet sektorerna för energi, sjötransport, fiske och vattenbruk, turism, rekreation samt bevarande, skydd och förbättring av miljön och naturen. Vid havsplaneringen ska hänsyn tas till havsområdets särdrag och växelverkan mellan land och hav. Dessutom ska försvarets behov beaktas.

83 §

Utarbetande och godkännande av en havsplan

En havsplan ska omfatta territorialvattnet och den ekonomiska zonen. De landskapsförbund vars område innefattar territorialvatten svarar för att en havsplan utarbetas och godkänns. Landskapsförbunden ska bereda havsplanen i samarbete med varandra. Havsplanerna ska samordnas.

Närmare bestämmelser om havsplanernas utformning, antalet havsplaner, planeringsområdena och tidsfristerna utfärdas genom förordning av statsrådet.

84 §

Deltagande och utlåtanden

Landskapsförbunden ska ordna beredningen av en havsplan så att de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen har möjlighet att delta i beredningen av planen. Landskapsförbunden ska begära utlåtande av de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde eller uppgifter planen på ett väsentligt sätt berör. Be- träffande den ekonomiska zonen ska utlåtande begäras av utrikesministeriet.

Andra än de som avses i 1 mom. ska genom ett meddelande som publiceras på internet ges tillfälle att ta del av beredningsmaterialet och framföra sina synpunkter. Minst 30 dagar ska reserveras för framförandet av synpunkter.

85 §

Information om en havsplan

Landskapsförbunden ska informera om en godkänd havsplan och dess motivering på internet. Uppgift om att havsplanen har godkänts ska sändas till de myndigheter och sammanslutningar som deltagit i beredningen. Havsplanen ska vara tillgänglig för alla på internet.

Landskapsförbunden ska utan dröjsmål sända den godkända havsplanen och ändringar av den till miljöministeriet för kännedom.

16 kap.

Digitalt datainnehåll

86 §

Permanent koder och identifieringsuppgifter för områdesanvändningsobjekt

Finlands miljöcentral ska ur datasystemet för den byggda miljön automatisk ge en permanent unik kod för

- 1) en plan,
- 2) en stadsregionplan,
- 3) en plan för ett allmänt område,
- 4) en tomtindelingsplan.

Den permanenta koden ges när de uppgifter som koden avser första gången registreras i datasystemet för den byggda miljön. Samtidigt kan andra identifieringsuppgifter ges för objektet för den permanenta koden.

Närmare bestämmelser om de permanenta kodernas detaljinnehåll, om hur de bestäms och om andra identifieringsuppgifter utfärdas genom förordning av miljöministeriet.

87 §

Informationsmodell för områdesanvändningen

Med informationsmodell för områdesanvändningen avses samlad information om områdesanvändningen i en maskinläsbar och interoperabel informationsstruktur, inbegripet objektets geometri och läge samt de huvudsakliga uppgifterna i anslutning till det.

Närmare bestämmelser om innehållet i informationsmodellen för områdesanvändningen och om den maskinläsbara informationsstrukturen får utfärdas genom förordning av miljöministeriet.

88 §

Strukturen på datainnehållet i planer

Landskapsplaner, generalplaner och detaljplaner utarbetas i form av informationsmodeller. Landskapsplanerna, generalplanerna och detaljplanerna består av planobjekt och planbestämmelser.

89 §

Utformning av datainnehållet i planer

Datainnehållet i landskapsplaner, generalplaner och detaljplaner presenteras i standardiserad form. Närmare bestämmelser om utformningen av en plan får utfärdas genom förordning av miljöministeriet.

90 §

Planbeskrivning

Till landskapsplanen, generalplanen och detaljplanen hör en beskrivning där den information som behövs för att bedöma planens mål, olika alternativ och deras konsekvenser samt grunderna för lösningarna presenteras.

Närmare bestämmelser om den beskrivning som hör till planen får utfärdas genom förordning av statsrådet.

91 §

Beskrivning av stadsregionplanen

Till stadsregionplanen hör en beskrivning där den information som behövs för att bedöma planens mål, olika alternativ och deras konsekvenser samt grunderna för lösningarna presenteras.

Närmare bestämmelser om den beskrivning som hör till stadsregionplanen får utfärdas genom förordning av statsrådet.

92 §

Tillgång till uppgifter om områdesanvändningen i datasystemet för den byggda miljön

Finlands miljöcentral har rätt att för datasystemet för den byggda miljön utan dröjsmål av kommunen och landskapsförbundet få den permanenta koden, annan identifieringsuppgift och uppgift om planskedet samt

- 1) planförslaget,
- 2) den godkända planen,
- 3) den plan som vunnit laga kraft,
- 4) planbeskrivningen,
- 5) uppgift om byggförbud,
- 6) uppgift om bygginskränkning,
- 7) uppgift om åtgärdsbegränsning,
- 8) uppgift om område där särskild prövning behövs,
- 9) tomtindelingsplanen,
- 10) planen för allmänna områden,
- 11) uppgift om upplåtelse av ett allmänt område för allmänt bruk,
- 12) byggnadsordningen,
- 13) undantagsbeslut,
- 14) stadsregionplanen,
- 15) kommunens markpolitiska program,
- 16) sammandraget av kommunens markpolitik.

Närmare bestämmelser om innehållet i och lämnandet av uppgifter till datasystemet för den byggda miljön får utfärdas genom förordning av miljöministeriet.

17 kap.

Tomter

93 §

Indelning av ett byggnadskvarter i tomter

För ett område som i en detaljplan reserverats huvudsakligen för byggande (*byggnadskvarter*) ska det utarbetas och godkännas en plan för indelning av området i tomter för att förnya fastighetsindelningen (*tomtindelningsplan*), om det behövs för att reglera det byggande som anvisats i detaljplanen. En plan ska alltid utarbetas om byggnadskvarteret finns på ett centralt område, kvarterets exploateringsgrad är hög eller fastighetsindelningen hindrar byggandet enligt detaljplanen eller regleringen av ägandeförhållandena till byggplatserna. I ett byggnadskvarter kan det planeras en eller flera tomter.

Den i 1 mom. avsedda skyldigheten att utarbeta en plan avgörs i detaljplanen genom att det utfärdas en bestämmelse om denna skyldighet.

Utöver vad som föreskrivs i 1 och 2 mom. kan kommunen även utarbeta en tomtindelningsplan för det område byggnadskvarteret omfattar, om det behövs för att främja genomförandet av detaljplanen, anvisa byggplatser eller bestämma den genomförandeavgift som avses i 21 kap.

Efter det att detaljplanen har utarbetats eller ändrats ska en tomtindelningsplan som avses i 1 § 1 mom. utarbetas för hela det område som byggnadskvarteret omfattar, om det inte finns grundad anledning att planen utarbetas för en del av kvarteret åt gången. Att planen utarbetas för endast en del av kvarteret får inte hindra eller försvåra tomtindelningsplaneringen av en annan del av kvarteret.

94 §

Utarbetande av tomtindelningsplan och kvalitetskrav

En tomtindelningsplan utarbetas och godkänns av kommunen.

Behörighetskrav för den person inom kommunen som sköter utarbetandet av en tomtindelningsplan är högskoleexamen inom lantmäteribranschen eller en motsvarande tidigare examen på minst teknikernivå. Dessutom kan uppgiften skötas av en tjänsteman som är anställd vid Lantmäteriverket, om kommunen och Lantmäteriverket avtalar om saken med tillämpning av 1 § i lagen om kommunens fastighetsingenjör.

När en tomtindelningsplan utarbetas ska detaljplanen iakttas. I tomtindelningsplanen kan man i ringa grad avvika från detaljplanen, om avvikelsen är av teknisk natur och den inte mer än i ringa omfattning ingriper i någons rättigheter eller intressen som grundar sig på detaljplanen.

Varje tomt som anvisats i planen (*preliminär tomt*) ska till sitt läge, sin storlek och sin form vara ändamålsenlig med tanke på byggandet, användningen och det tekniska underhållet av tomten. När planen utarbetas ska man dessutom i möjligaste mån fästa uppmärksamhet vid markägandeförhållandena och sträva efter att fastighetsägarna behandlas jämlikt.

Den totala byggrätt som i detaljplanen anvisats för ett byggnadskvarter eller en del av det kan i tomtindelningsplanen delas upp på de tomter som anvisats i planen.

Tomtindelningsplanen ska utarbetas så att varje tomt gränsar till ett gatuområde. Det är möjligt att avvika från detta krav, om

- 1) trafikförbindelsen till tomten ordnas enligt vad som uttryckligen anvisats i detaljplanen,
- 2) tomten gränsar till en sådan tomt eller ett sådant allmänt område, via vilken eller vilket det från tomten kan ordnas en körförbindelse till gatan som ett servitut enligt vad som föreskrivs någon annanstans i lag, eller

3) trafikförbindelsen ordnas på något annat sätt på grund av ett behov som föranleds av en tredimensionell fastighetsindelning.

Närmare bestämmelser om innehållet i beslutet om en tomtindelningsplan får utfärdas genom förordning av statsrådet.

95 §

Utformning av tomtindelningsplanen

En tomtindelningsplan ska utarbetas som en informationsmodell. Datinnehållet i tomtindelningsplanen ska presenteras i standardiserad form.

Närmare bestämmelser om utformningen av en tomtindelningsplan utfärdas genom förordning av miljöministeriet.

96 §

Hörande om utkastet till plan samt delgivning av beslut

En part ska innan en tomtindelningsplan godkänns ges tillfälle att framföra sin åsikt om förslaget till tomtindelningsplan. Parter ska höras om andra yrkanden och utredningar med iakttagande av förvaltningslagen.

Parter är ägare och innehavare av fastigheter i det område som planen gäller. En part är också en ägare av en fastighet som finns på ett planerat byggnadskvarters område eller som gränsar till det område som planen gäller eller en innehavare av en särskild rättighet, om ägarens eller innehavarens rättigheter, intressen eller skyldigheter påverkas av beslutet.

Förslaget till tomtindelningsplan ska delges en part som vanlig delgivning. En part ska inom minst 14 dagar från delfäendet ges tillfälle att framföra sin åsikt om förslaget. Delgivning behövs dock inte, om parten på förhand skriftligt har meddelat att den godkänner förslaget.

Beslutet om tomtindelningsplanen ska delges en part som vanlig delgivning.

Om alla parter inte är kända, ska förslaget till tomtindelningsplan och beslutet om planen delges som en offentlig kungörelse. När det gäller de parter som är kända iakttas dock vad som föreskrivs i 4 mom.

97 §

Utarbetande av tomtindelningsplanen i ett gemensamt förfarande

En tomtindelningsplan kan när det anses lämpligt utarbetas i samband med utarbetandet av detaljplanen och godkännas tillsammans med den.

När en plan godkänns tillsammans med detaljplanen ska planen trots 94 § utarbetas så att den överensstämmer med den detaljplan som godkänns i det gemensamma förfarandet.

När en tomtindelningsplan utarbetas och godkänns tillsammans med detaljplanen, ska vid förfarandet iakttas vad som föreskrivs om förfarandet i ett detaljplaneärende.

98 §

Ändring av tomtindelningsplanen

Fastighetsägaren kan göra en framställning om att den tomtindelningsplan som gäller fastighetsägarens fastighet ska ändras. Kommunen ska ändra tomtindelningsplanen, om ändringen uppfyller de förutsättningar för godkännande av en tomtindelningsplan som anges ovan.

Kommunen kan ändra en tomtindelningsplan på eget initiativ, om

1) fastighetsindelningen enligt planen inte passar in i detaljplanen eller de rådande markägandeförhållandena på grund av att förhållandena har förändrats,

2) den gällande tomtindelningsplanen är uppenbart oändamålsenlig på grund av att förhållandena har förändrats,

3) ändringen behövs för att upplösa ett samägandeförhållande eller av någon annan särskild orsak, eller

4) ändringen är ändamålsenlig och de tomtägare som ändringen gäller ger sitt samtycke till den.

Vid ändring av en tomtindelningsplan iakttas bestämmelserna om avgöranden som gäller en tomtindelningsplan. Vid ändring av en tomtindelningsplan ska det dessutom ses till att ändringen inte orsakar tomtägare eller andra rättighetshavare olägenhet eller skada som kan undvikas.

På förfarandet vid ändring av en tomtindelningsplan tillämpas vad som ovan i detta kapitel föreskrivs om det förfarande som gäller en tomtindelningsplan.

99 §

Upphävande av tomtindelningsplanen

Om den detaljplan som en tomtindelningsplan utarbetats för att genomföra upphävs helt eller delvis för ett område, upphävs också tomtindelningsplanen för området i fråga.

Utöver vad som föreskrivs i 1 mom. kan kommunen på eget initiativ eller på framställning av tomtägaren genom ett separat beslut upphäva en tomtindelningsplan. Planen kan upphävas helt eller delvis. Vid upphävandet iakttas vad som i förvaltningslagen föreskrivs om behandlingen av ett förvaltningsärende.

En förutsättning för det i 2 mom. avsedda upphävandet av en tomtindelningsplan är att planen har blivit uppenbart onödig för områdets del eller att det finns någon annan särskild orsak till upphävandet och att upphävandet inte mer än i ringa omfattning kränker någons rättigheter eller intressen.

100 §

Placeringsstillstånd på det område som tomtindelningsplanen omfattar

Placeringsstillstånd för en ny byggnad får inte beviljas förrän en tomtindelningsplan har godkänts för ett sådant byggnadskvarter eller en del av det, för vilket det i detaljplanen har angetts att en tomtindelningsplan ska utarbetas.

Placeringsstillstånd kan trots 1 mom. beviljas, om det är uppenbart att tillståndet inte försvårar utarbetandet av en tomtindelningsplan. Byggnadstillsynsmyndigheten ska innan ärendet avgörs begära ett utlåtande av den tjänsteinnehavare som ansvarar för utarbetandet av tomtindelningsplanen.

En i 1 och 2 mom. avsedd byggnad eller en del av den får inte tas i bruk förrän den preliminära tomten har antecknats som en tomt i fastighetsregistret.

En ny byggnad får inte uppföras så att den överskrider gränsen för en preliminär tomt eller så att den annars strider mot tomtindelningsplanen. Om man vid bildandet av en fastighet dock har avvikit från tomtindelningsplanen i ringa grad i enlighet med 20 § i fastighetsbildningslagen och fastighetsgränserna enligt den paragrafen iakttas vid byggandet, behöver tomtindelningsplanen inte iakttas till denna del.

101 §

Undantag som gäller tredimensionella fastigheter

Om ett byggprojekt gäller en tredimensionell fastighet, kan placeringstillstånd trots 100 § beviljas innan tomtindelningsplanen har godkänts och avvikelser från tomtindelningsplanen får göras i ringa grad när en byggnad uppförs. Om detta medför olägenhet eller skada för ägaren eller innehavaren av en grannfastighet är en förutsättning att ägaren eller innehavaren ger sitt samtycke till avvikelsen.

102 §

Kostnaderna för utarbetande av tomtindelningsplanen

Om en tomtindelningsplan ändras på framställning av en fastighetsägare och ändringen i huvudsak betjänar fastighetsägarens enskilda intresse, har kommunen rätt att av fastighetsägaren ta ut en avgift för de kostnader som ändringen av planen har orsakat kommunen.

Om framställningen görs gemensamt av flera fastighetsägare, svarar ägarna för kostnaderna enligt den nytta de har av ändringen, om de inte kommer överens om en annan fördelning. Om ändring av en tomtindelningsplan behövs för att upplösa ett samägandeförhållande, svarar fastighetsägarna för kostnaderna i enlighet med 2 mom. oberoende av om de har deltagit i framställningen eller inte.

Den avgift som tas ut kan uppgå till högst prestationens självkostnadsvärde så att avgiften motsvarar de totala kostnader som prestationen orsakar kommunen. De närmare grunderna för avgiften fastställs i en taxa som antas av kommunen.

18 kap.

Allmänna områden

103 §

Definitioner

I detta kapitel avses med

x) *utrustning för infrastruktur* ledningar, anordningar, konstruktioner och andra motsvarande strukturer,

x) *trafikområde för landsväg* ett område som i detaljplanen har anvisats för en landsväg enligt lagen om trafiksystem och landsvägar,

x) *gatuområde* en trafikled som i detaljplanen har anvisats som gatuområde,

x) *rekreationsområde* en park eller något annat område som lämpar sig för rekreation och som i detaljplanen har anvisats som park eller rekreationsområde,

x) *allmänt område* ett område som avses bli anlagt av kommunen och som i detaljplanen har anvisats som gatuområde, torg, öppen plats, rekreationsområde, specialområde, farligt område, skyddsområde eller vattenområde,

x) *anläggande av ett område* planeringen av byggandet och användningen av ett område samt byggandet av ett område för det ändamål som anvisats i detaljplanen.

104 §

Anvisande av trafikområde för landsväg i detaljplanen

I detaljplanen kan trafikområden för landsvägar anvisas för riksvägar, stamvägar och regionala vägar samt för sådana vägar som förbinder dessa eller utgör en fortsättning på dem och som betjänar i huvudsak annan trafik än lokal trafik. En gångbana eller cykelväg som hör till en landsväg får anvisas som ett trafikområde för landsväg som är avskilt från landsvägens körbana, om detta är motiverat till följd av de lokala förhållandena.

105 §

Anläggande av ett allmänt område

Kommunen ska anlägga de allmänna områden som anvisats i detaljplanen.

Kommunen ska anlägga ett annat allmänt område än ett gatuområde när den markanvändning som genomförts enligt detaljplanen förutsätter det. Ett område behöver dock inte anläggas, om det med beaktande av kommunens ekonomiska förutsättningar är motiverat att skjuta upp anläggandet.

Kommunen ska anlägga ett gatuområde när trafikbehovet på grund av den markanvändning som genomförts enligt detaljplanen förutsätter det. Ett gatuområde behöver dock inte anläggas om de kostnader som byggandet av en gata orsakar kommunen är oskäligen jämfört med det trafikbehov som tillgodoses när gatan byggs.

Kommunen får inte börja anlägga ett allmänt område förrän den har besittningsrätt till området. Kommunen får dock bygga innan den får besittningsrätt, om områdets innehavare och ägare samtycker till detta.

106 §

Utrustning för infrastruktur på ett allmänt område

På ett parkområde eller ett område för närrekreation får det byggas endast mindre konstruktioner som lämpar sig för områdets syfte, om inte något annat anvisats i detaljplanen.

På ett allmänt område får utrustning för infrastruktur placeras med iakttagande av vad som föreskrivs någon annanstans i lag. Kommunen ska se till att på ett allmänt område som innehas av kommunen ska utrustning för infrastruktur placeras så att den är kompatibel och även kan användas med utrustning för infrastruktur som betjänar användningen av en gata eller något annat allmänt område.

Ägaren och innehavaren av utrustning för infrastruktur ska lämna kommunen den information som kommunen begär och som behövs för skötseln av den uppgift som anges i 2 mom. Informationen ska lämnas i form av en informationsmodell eller annars i maskinläsbar och till datainnehållet standardiserad form, om kommunen har tagit i bruk ett sådant dataöverföringssätt. Om ägaren eller innehavaren av utrustning för infrastruktur är en fysisk person, kan personen dock lämna informationen på valfritt elektroniskt eller skriftligt sätt.

Närmare bestämmelser om innehållet i och formen för den information som behövs för att samordna utrustning för infrastruktur samt om lämnandet av informationen får utfärdas genom förordning av miljöministeriet.

107 §

Kvalitetskrav på och planering av ett allmänt område

När en plan för ett allmänt område utarbetas ska detaljplanen iakttas. Avvikelse från detaljplanen får dock göras i ringa grad, om en avvikelse behövs på grund av de krav och målsättningar som anges i 2 mom.

Ett allmänt område ska anläggas så att området uppfyller kraven på funktion, säkerhet, sundhet och trivsel och passar in i sin omgivning. Vid anläggandet av ett område ska man dessutom i möjligaste mån och med beaktande av områdets karaktär främja tillgängligheten i omgivningen, hållbara färdvägar, naturens mångfald och samhällets låga koldioxidutsläpp samt begränsningen av klimatförändringen och beredskapen inför de förändringar och risker som klimatförändringen orsakar.

Kommunen ska före anläggandet av ett allmänt område utarbeta och godkänna en plan för området. Kommunen kan dock utan en plan genomföra sådant byggande på området som endast har en ringa inverkan på miljön. En plan behöver inte heller utarbetas om det allmänna området inte är avsett för allmänt bruk.

Närmare bestämmelser om de närmare villkor som ska iakttas för att ett område ska anses uppfylla de krav och målsättningar som avses i 2 mom. får utfärdas genom förordning av statsrådet.

108 §

Innehållet i planen samt redogörelse

I en plan för ett allmänt område ska det anges för vilka olika ändamål området används. Om det behövs på grund av områdets eller byggåtgärdens karaktär, ska det i samband med planen dessutom presenteras hur det område som ska anläggas passar in i sin omgivning enligt detaljplanen och påverkar områdets miljöbild.

Av en plan som gäller byggandet av en gata ska utöver vad som föreskrivs i 1 mom. även framgå principerna för trafikarrangemangen på gatan, dräneringen av gatan, bortledandet av regnvatten och andra lösningar för hanteringen av dagvatten, gatans höjdläge och beläggingsmaterial samt vid behov planteringar samt fasta anordningars och konstruktioners ungefärliga placering inom området.

Av en plan för byggandet av ett annat allmänt område än en gata ska utöver vad som föreskrivs i 1 mom. dessutom vid behov framgå de fasta konstruktionernas och anordningarnas ungefärliga placering inom området.

Till planen för ett allmänt område ska fogas en redogörelse för hur området passar in i sin omgivning och påverkar miljöbild och för utgångspunkterna för planeringen, målsättningarna och de framlagda alternativen samt övriga uppgifter som behövs för bedömningen av grunderna för planeringslösningen.

Närmare bestämmelser om innehållet i planen och i den därmed anslutna redogörelsen får utfärdas genom förordning av miljöministeriet.

109 §

Utformning av planen

En plan för ett allmänt område ska utarbetas i form av en informationsmodell eller annars i maskinläsbar och till datainnehållet standardiserad form.

Närmare bestämmelser om utformningen av en plan utfärdas genom förordning av miljöministeriet.

110 §

Växelverkan när planer för allmänna områden bereds

Kommunen ska ordna planeringen av ett allmänt område så att intressenterna har möjlighet att delta i beredningen, bedöma verkningarna av planen och framföra sin åsikt om ärendet.

Kommunen ska informera om att ett ärende som gäller planeringen av ett allmänt område har inletts.

Kommunen ska i samband med att den informerar om att planeringen har inletts eller annars i en tidig fas av planeringen med tanke på framförandet av åsikter ge intressenterna uppgifter om utgångspunkterna och målsättningarna för planeringen och om eventuella alternativ, ifall möjligheten att framföra åsikter behövs på grund av omfattningen av det område som planeringen omfattar, planens innehåll eller betydelsen av planeringens uppskattade verkningar. Möjligheten att delta i beredningen av en plan för ett allmänt område kan också ordnas i samband med detaljplaneringen eller någon annan planering.

Den i 2 mom. avsedda information om att ett ärende har inletts och den i 3 mom. avsedda information om lämnande av uppgifter för framförande av åsikter ska delges offentligt som offentlig delgivning enligt förvaltningslagen. Dessutom ska kommunen per brev, elektroniskt eller på något annat sätt som är effektivare än offentlig delgivning sända den information som avses i 2 eller 3 mom. separat för kännedom till ägarna och innehavarna av de fastigheter som gränsar till det område som planeringen omfattar, om det med beaktande av ärendets karaktär behövs för att främja intressenternas rätt att delta.

111 §

Framläggande av förslag till plan

Intressenterna ska innan en plan för ett allmänt område godkänns ges tillfälle att framställa anmärkning mot förslaget till plan. Ett förslag till plan ska i kommunen hållas offentligt framlagt under minst 14 dagar för framställande av anmärkning. Anmärkningen ska ges in till kommunen före utgången av den tid under vilken förslaget är framlagt.

Kommunen ska som vanlig delgivning lämna ägarna och innehavarna av de fastigheter som gränsar till det område som planeringen omfattar information om den tid under vilken förslaget till plan är framlagt och om möjligheten att framställa anmärkning. Om alla ägare och innehavare av de fastigheter som gränsar till det område som planeringen omfattar inte är kända eller om det finns andra intressenter, ska delgivningen också verkställas som offentlig delgivning. Om det finns mer än trettio ägare och innehavare av fastigheter som gränsar till det område som planeringen omfattar, kan offentlig delgivning användas i stället för vanlig delgivning.

Till dem som framställt anmärkning och som i samband med anmärkningen har begärt det ska kommunen lämna ett motiverat ställningstagande till anmärkningen i den redogörelse som anges i 108 § 4 mom. eller på något annat lämpligt sätt.

112 §

Utarbetande av planen i ett gemensamt förfarande

En plan för ett allmänt område kan när det anses lämpligt utarbetas i samband med utarbetandet av detaljplanen och godkännas tillsammans med den. När en plan godkänns tillsammans med detaljplanen ska planen trots 107 § utarbetas så att den passar ihop med den detaljplan som godkänns i det gemensamma förfarandet.

När en plan för ett allmänt område utarbetas och godkänns tillsammans med detaljplanen, iaktas vid förfarandet vad som föreskrivs om förfarandet i ett detaljplaneärende.

113 §

Ändring av planen

På ändring av en plan för ett allmänt område tillämpas bestämmelserna i detta kapitel.

114 §

Upplåtelse av ett allmänt område för allmänt bruk

Kommunen ska upplåta en gata för allmänt bruk när gatan har byggts. Om det på ett gatuområde redan finns en trafikled som till sina egenskaper tillgodoser behovet av en gata enligt den markanvändning som genomförts enligt detaljplanen, kan gatan upplåtas för allmänt bruk utan att gatan byggs vidare. En gata får inte upplåtas för allmänt bruk förrän kommunen har besittnings- och äganderätt till området.

Kommunen ska fatta beslut om upplåtelse av en gata för allmänt bruk (*gatuhållningsbeslut*).

Ett gatuhållningsbeslut ska delges ägarna och innehavarna av de fastigheter som gränsar till gatan som offentlig delgivning med iakttagande av vad som föreskrivs i 62 § i förvaltningslagen. En gata anses ha upplåtits för allmänt bruk den utsatta dag som anges i gatuhållningsbeslutet eller, om en sådan utsatt dag inte fastställs, den dag då delfåendet anses ha skett som offentlig delgivning. Den utsatta dag som anges i beslutet kan inte vara tidigare än dagen för delfåendet av den offentliga delgivningen. De skyldigheter som avses i lagen om underhåll och renhållning av gator och vissa allmänna områden inträder samma dag som en gata anses ha upplåtits för allmänt bruk.

Information om att en i 3 mom. avsedd underhålls- och renhållningsskyldighet inträder och om skyldighetens innehåll ska utan dröjsmål per brev eller elektroniskt lämnas till ägarna och innehavarna av de fastigheter som ligger utmed gatan.

Kommunen ska för allmänt bruk upplåta ett annat allmänt område avsett för allmänt bruk än en gata när området har anlagts eller det i övrigt till sina egenskaper tillgodoser behovet enligt den markanvändning som genomförts enligt detaljplanen. Ett område får inte upplåtas för allmänt bruk förrän kommunen har besittnings- och äganderätt till området.

Kommunen ska fatta beslut om att ett annat allmänt område än en gata ska upplåtas för allmänt bruk. Information om det beslut som har fattats ska ges som ett kommunalt tillkännagivande på det sätt som anges i 108 § i kommunallagen.

115 §

Ändring av landsväg till gata genom gatuhållningsbeslut

En landsväg som i en detaljplan har anvisats som gata ändras genom ett gatuhållningsbeslut till en gata. Landsvägen upphör den utsatta dag för upplåtelse för allmänt bruk som anges i gatuhållningsbeslutet eller om en sådan utsatt dag inte fastställs, den dag då delfåendet anses ha skett som offentlig delgivning.

En landsväg som finns på ett område som i en detaljplan har anvisats som ett annat område än ett gatuområde upphör när ett gatuhållningsbeslut om en gata som är avsedd att förmedla dess trafik har fattats eller den utsatta dag för upplåtelse för allmänt bruk som anges i gatuhållningsbeslutet eller om en sådan utsatt dag inte fastställs den dag då delfåendet anses ha skett som offentlig delgivning.

De gatuhållningsbeslut som avses i 1 och 2 mom. ska fattas så att de omfattar ändamålsenliga helheter med beaktande av underhållskraven och genomförandet av markanvändningen samt väg- och gatunätet.

När en landsväg upphör med stöd av 1 eller 2 mom. upphör samtidigt väghållarens rätt till landsvägens vägområde.

Kommunen ska lämna information om det gatuhållningsbeslut som avses i denna paragraf till väghållaren. Närmare bestämmelser om verkställandet av delgivningen får utfärdas genom förordning av statsrådet.

116 §

Beslut om indragning av gata

Kommunen kan besluta om indragning av en gata, om

1) markanvändningen enligt detaljplanen har upphört eller minskat på så sätt att den markanvändning som genomförts inte längre förutsätter att det finns en gata och det för dem som fortfarande använder gatan som färdväg har ordnats en annan färdväg på något annat ändamålsenligt sätt, eller

2) en gata har ändrats till landsväg eller enskild väg och ett beslut om indragning inte har fattats eller ett sådant beslut inte har trätt i kraft i samband med ett förfarande enligt någon annan lag.

Kommunen ska höra ägarna och innehavarna av de fastigheter som gränsar till gatan och andra eventuella parter innan ett beslut som avses i 1 mom. fattas. Ett beslut som avses i 1 mom. ska delges som offentlig delgivning med iakttagande av vad som föreskrivs i 62 § i förvaltningslagen. Dessutom ska uppgifter om beslutet och om kungörelsen om beslutet lämnas separat till ägarna och innehavarna av de fastigheter som ligger utmed gatan och till andra kända parter per brev eller elektroniskt. Vid förfarandet iakttas i övrigt förvaltningslagen.

De skyldigheter som avses i lagen om underhåll och renhållning av gator och vissa allmänna områden upphör den dag som gatan dras in på enligt beslutet om indragning av gatan. Rätten till allmänt bruk av gatan upphör samma dag. Den dag då en gata upphör kan inte infalla tidigare än den dag då delfäendet av ett beslut om att en gata upphör anses ha skett på det sätt som föreskrivs i 62 § i förvaltningslagen.

117 §

Tomtanslutning och infartsväg till en byggplats

Fastighetsägaren eller fastighetsinnehavaren ansvarar på egen bekostnad för byggandet av en anslutning från kanten av en anlagd gatas körbana till sin byggplats i ett byggnadskvarter.

Om det på en byggplats som avses i 1 mom. byggs innan den gata som betjänar byggplatsen har anlagts, ska fastighetsägaren eller fastighetsinnehavaren på egen bekostnad ordna en körbar infartsväg till sin byggplats.

Kommunen är skyldig att utan ersättning tillåta att ett lämpligt gatuområde som står till dess förfogande används för byggandet av en infartsväg som avses i 2 mom. Detsamma gäller andra lämpliga områden som står till kommunens förfogande och genom vilka vägförbindelsen till byggplatsen kommer att ordnas i enlighet med vad som uttryckligen bestämts i detaljplanen.

118 §

Flyttning av utrustning för infrastruktur som finns på ett allmänt område

Om infrastruktur som finns på ett allmänt område som innehas av kommunen försvårar genomförandet av detaljplanen eller gatuhållningen eller inte passar in i landskapet eller

stadsbilden, är ägaren eller innehavaren av infrastrukturen skyldig att flytta den till en av kommunen godkänd lämplig plats någon annanstans inom det område som innehas av kommunen.

Kommunen svarar för flyttningskostnaderna, om det inte är skäligt att förutsätta att den som äger eller innehar utrustningen för infrastruktur svarar för flyttningskostnaderna helt eller delvis, eller om det inte någon annanstans i lag föreskrivs något annat om kostnaderna. Vid bedömningen av skäligheten beaktas innehållet i en eventuell bestämmelse eller ett eventuellt beslut om placeringen av infrastruktur, infrastrukturens och ändringsbehovets art samt skäligheten hos de kostnader som flyttningen medför för kommunen och för ägaren och innehavaren av infrastrukturen. Kommunen och ägaren av infrastrukturen kan komma överens om något annat om grunderna för delningen av flyttningskostnaderna, dock utan att avvika från kravet på skälighet.

19 kap.

Dagvatten

119 §

Tillämpningsområde

Bestämmelserna i detta kapitel tillämpas på hantering av regn- eller smältvatten (*dagvatten*) som ansamlas på markytan och på byggnadstak eller andra ytor i bebyggda områden.

Vad som i detta kapitel föreskrivs om dagvatten gäller också dräneringsvatten.

120 §

Definitioner

I detta kapitel avses med

- 1) *dagvattenhantering* åtgärder för infiltration, fördröjning, bortledande, avloppshantering och behandling av dagvatten,
- 2) *kommunens dagvattensystem* en helhet av områden och konstruktioner som är avsedda för dagvattenhantering, med undantag för vattentjänstverkets avloppsnät för dagvatten som avses i 17 a § i lagen om vattentjänster (119/2001), och
- 3) *verkningsområdet för kommunens dagvattensystem* det område inom vilket fastigheternas dagvattenhantering betjänas av kommunens dagvattensystem.

121 §

Allmänna mål för dagvattenhanteringen och anpassningen till klimatförändringen

Allmänna mål när det gäller dagvattenhantering är att

- 1) utveckla den planmässiga dagvattenhanteringen särskilt i detaljplaneområden,
- 2) infiltrera och fördröja dagvattnet på den plats där det ansamlas,
- 3) förebygga olägenheter och skador som dagvatten orsakar miljön och fastigheter, med beaktande av också långsiktiga förändringar i klimatet,
- 4) bidra till att dagvatten inte leds in i spillvattenavlopp.

Vid dagvattenhanteringen ska man dessutom i möjligaste mån och med beaktande av åtgärdens karaktär främja begränsningen av klimatförändringen och bereda sig på de förändringar och risker som klimatförändringen medför.

122 §

Dagvattenhantering på fastigheter

Fastighetsägaren eller fastighetsinnehavaren, beroende på vem som enligt lag eller ett eventuellt avtal ansvarar för saken, ansvarar för hanteringen av fastighetens dagvatten.

123 §

Bortledande av dagvatten från fastigheter

Fastighetsägaren eller fastighetsinnehavaren ska leda in fastighetens dagvatten i kommunens dagvattensystem, om fastigheten finns i omedelbar närhet av kommunens dagvattensystem. Det föreligger dock ingen skyldighet att leda in dagvattnet i kommunens dagvattensystem, om fastighetens dagvatten kan infiltreras på fastigheten eller om dagvattnet inte leds in i ett vattentjänstverks avloppsnät för dagvatten som avses i 17 a § i lagen om vattentjänster.

En av kommunen utsedd myndighet kan på ansökan bevilja befrielse från skyldigheten enligt 1 mom. att leda in dagvattnet från fastigheten i kommunens dagvattensystem, om fastighetsägaren eller fastighetsinnehavaren ordnar dagvattenhanteringen på lämpligt sätt genom andra åtgärder. En sådan befrielse ska beviljas om dagvattnet hanteras på lämpligt sätt genom andra åtgärder och ändring av fastighetens dagvattensystem eller byggande av ett nytt system blir oskäligt dyrt.

124 §

Gränspunkt mellan fastighetens dagvattensystem och kommunens dagvattensystem

En av kommunen utsedd myndighet anvisar vid behov de gränspunkter som behövs för att foga ihop fastighetens dagvattensystem med kommunens dagvattensystem och meddelar förelägganden om bortledandet av dagvatten. Gränspunkterna ska anvisas till en lämplig plats i fastighetens omedelbara närhet.

125 §

Fastighetens dagvattensystem

Fastighetsägaren eller fastighetsinnehavaren ansvarar fram till den gränspunkt som avses i 124 § för fastighetens dagvattensystem samt för de anordningar och konstruktioner som hör till det. Systemet, anordningarna och konstruktionerna ska lämpa sig för ändamålet och till sina egenskaper vara sådana att man med hjälp av dem kan upprätthålla sunda och säkra förhållanden i området.

Fastighetsägaren eller fastighetsinnehavaren ska genomföra dagvattenhanteringen på fastigheten så att hanteringen passar ihop med kommunens dagvattensystem.

Närmare bestämmelser om fastighetens dagvattensystem och om de tekniska och funktionella kraven på anordningar och konstruktioner som hör till det samt om byggandet av fastighetens dagvattensystem får utfärdas genom förordning av miljöministeriet.

126 §

Kommunens ansvar för att ordna dagvattenhanteringen

Kommunen ansvarar för att ordna dagvattenhanteringen i detaljplaneområden, med undantag för stranddetaljplaneområden. Kommunen kan åta sig att ordna dagvattenhanteringen också i andra områden, om det behövs för att ordna ett områdes dagvattenhantering.

Kommunen ska se till att åtgärder vid behov vidtas för att genomföra kommunens dagvattensystem och vattentjänstverks avloppsnät för dagvatten eller för att hantera dagvattnet på annat sätt.

Bestämmelser om organisering av kommunens uppgifter finns i 2 kap. i kommunallagen.

127 §

Allmänna kommunala föreskrifter om dagvattenhantering

Ett kollegialt organ som kommunen utser får meddela sådana allmänna föreskrifter om dagvattenhantering som gäller kommunen eller någon del av den och som behövs för att verkställa bestämmelserna i detta kapitel. Föreskrifterna får inte vara oskäligen för fastighetsägaren eller fastighetsinnehavaren eller innehavaren av någon annan särskild rättighet.

Föreskrifterna kan gälla

- 1) hantering och kontroll av dagvattnets kvantitet och kvalitet, infiltration och fördröjning samt behandling av fastigheters dagvatten,
- 2) anslutningen av fastigheters dagvattensystem till kommunens dagvattensystem,
- 3) andra med dessa jämförbara omständigheter som hänför sig till dagvattenhantering.

Föreskrifterna tillämpas inte om något annat bestäms om saken i en general- eller detaljplan, i Finlands byggbestämmelsesamling eller i lag eller i ett beslut som utfärdats med stöd av lag.

När föreskrifterna utarbetas och godkänns ska vad som i 184 § föreskrivs om utarbetande och godkännande av byggnadsordningen iakttas.

128 §

Kommunens dagvattenplan

Kommunen ska vid behov utarbeta och godkänna en plan för byggande av kommunens dagvattensystem (*dagvattenplan*).

När planen utarbetas ska detaljplanen, gatuplanen och andra planer för allmänna områden beaktas.

Dagvattenplanen ska utarbetas så att kommunens dagvattensystem uppfyller kraven på funktion, säkerhet, sundhet och trivsel. När planen utarbetas ska behovet av anpassning till klimatförändringen och ökade störtregn och nederbörds mängder beaktas.

I planen anges efter behov infiltrationsområden, våtmarker, diken, avrinningsvägar, rör och pumpstationer samt övriga lösningar och konstruktioner för dagvattenhantering som ingår i kommunens dagvattensystem.

Vad som i 66 § föreskrivs om deltagande och påverkan i planens beredningsfas och vad som i 67 och 68 § föreskrivs om offentligt framläggande av planförslag och information om framläggande av planförslag ska iakttas när planen utarbetas.

129 §

Utarbetande av dagvattenplanen i ett gemensamt förfarande

En dagvattenplan kan när det anses lämpligt utarbetas i samband med utarbetandet av detaljplanen eller planen för ett allmänt område och godkännas tillsammans med den. Samtidigt ska det ses till att de avgöranden som träffats i det gemensamma förfarandet är sinsemellan förenliga.

När en dagvattenplan utarbetas och godkännas tillsammans med detaljplanen eller planen för ett allmänt område, iakttas vid förfarandet vad som föreskrivs om förfarandet i ett detaljplaneärende eller ett ärende som gäller en plan för ett allmänt område.

130 §

Genomförande av kommunens dagvattensystem

Kommunen ska se till att kommunens dagvattensystem genomförs i överensstämmelse med behoven enligt den markanvändning som genomförts enligt detaljplanen.

Genomförandet får skjutas upp i ett område där kommunens kostnader för genomförandet skulle bli oproportionerligt stora i förhållande till den erhållna nyttan. Vid bedömningen av kostnadernas skälighet beaktas den markanvändning som genomförts enligt detaljplanen, befintliga lösningar för dagvattenhanteringen i området, uppfyllandet av kraven på funktion, säkerhet, sundhet och trivsel samt beredskapen inför klimatförändringen nu och i framtiden.

Kommunens dagvattensystem ska genomföras så att kostnaderna inte blir oskäliga för fastighetsägarna eller fastighetsinnehavarna eller för kommunen.

131 §

Tillsyn

Ett kollegialt organ som kommunen utser har tillsyn över att bestämmelserna i detta kapitel följs.

På överföring av organets behörighet tillämpas kommunallagen. Ärenden som gäller förvaltningstvång och begäran om omprövning får dock inte överföras för att avgöras av en tjänsteinnehavare.

132 §

Föreläggande att undanröja olägenhet som orsakas av dagvatten

Ett kollegialt organ som kommunen utser får meddela en fastighetsägare eller fastighetsinnehavare ett föreläggande att undanröja en olägenhet som orsakas av dagvatten.

Om undanröjandet av en olägenhet som orsakas av dagvatten kräver reglering som är gemensam för flera fastigheter, kan det kollegiala kommunala organet på en fastighetsägars initiativ och efter att ha hört de andra fastighetsägarna eller fastighetsinnehavarna meddela ett föreläggande om bortledandet av dagvatten från fastigheten eller fastigheterna eller om andra åtgärder för dagvattenhantering genom reglering som är gemensam för fastigheterna. Vid samreglering av fastigheter iakttas vad som föreskrivs i 299 § 2–4 mom.

Bestämmelser om ändring av det naturliga vattenflödet finns i 302 §, och bestämmelser om dikning finns i 5 kap. i vattenlagen (587/2011).

Grunderna för årsavgift för dagvattenhantering

Kommunen kan påföra ägarna eller innehavarna av fastigheter inom verkningssområdet för kommunens dagvattensystem en årlig dagvattenavgift för att täcka de kostnader som kommunens dagvattensystem orsakar kommunen. Ägaren eller innehavaren svarar för avgiften enligt vem som ansvarar för dagvattenhanteringen på fastigheten.

Dagvattenavgift ska betalas för hela kalenderåret av den som äger eller innehar fastigheten den första dagen i kalenderåret, om inte kommunen bestämmer något annat i sin taxa.

Dagvattenavgiften ska basera sig på kommunens kostnader för planeringen, byggandet och underhållet av dagvattensystemet och på den nytta en fastighet har av kommunens dagvattensystem. Grunderna för avgiften kan bestämmas så att de är olika stora enligt område och fastighetstyp, om kommunens lösningar för dagvattenhanteringen eller nyttan för fastigheterna varierar inom olika områden eller för olika fastighetstyper. Om fastighetens areal används som grund för avgiften, ska områdets naturtillstånd och andra motsvarande omständigheter som väsentligt påverkar mängden dagvatten och den nytta som fastigheten har av kommunens dagvattensystem beaktas i tillräcklig utsträckning i grunderna för avgiften. Avgiften ska vara skälig för ägaren eller innehavaren.

Avgiften får inte påföras en sådan obebyggd fastighet från vilken dagvatten inte leds bort för att dränera marken eller för att avlägsna annat vatten som stör användningen av området.

Grunderna för avgifterna bestäms närmare i en taxa som antas av kommunen. Det sammanlagda beloppet av avgifterna får motsvara högst de totala kostnader som en prestation orsakar kommunen.

Innan ett beslut om taxan godkänns ska kommunen ge ägarna och innehavarna av fastigheterna inom verkningssområdet för dagvattensystemet möjlighet att delta i beredningen av ärendet med iakttagande av vad som föreskrivs i 41 § i förvaltningslagen.

Påförande av dagvattenavgift

Kommunen ska för betalning av den avgift som avses i 133 § sända fastighetsägaren eller fastighetsinnehavaren en faktura av vilken framgår den avgiftsskyldige, grunden för och motiveringen till avgiften och anvisningar för rättelse av avgiften samt kontaktinformationen till den myndighet som påfört avgiften och till faktureraren.

En part behöver inte höras innan fakturan sänds, om avgiften baserar sig på ett fast pris per enhet som framgår av taxan.

Fastighetsägaren eller fastighetsinnehavaren har rätt att begära rättelse av avgiften inom 14 dagar från delfåendet av fakturan. Rättelse begärs hos den myndighet som påfört avgiften. Myndigheten ska fatta ett beslut med anledning av begäran om rättelse och sända beslutet och, om avgiften ändras, en ny faktura till den avgiftsskyldige.

Den avgift som avses ovan är direkt utsökbar. Bestämmelser om indrivning av avgiften finns i lagen om verkställighet av skatter och avgifter (706/2007). En fordran får dock med avvikelse från 4 § i den lagen inte drivas in genom utsökning förrän den i 3 mom. avsedda tid som reserverats för begäran om rättelse har löpt ut och begäran om rättelse har avgjorts.

20 kap.

Kommunens markpolitik

135 §

Kommunens markpolitik

Kommunens markpolitik omfattar mål och åtgärder som gäller kommunens markförvärv och genomförande av planer. Syftet med kommunens markpolitik är att skapa förutsättningar för en utveckling av samhällen i enlighet med målen för denna lag. Kommunen ska i sin markpolitik iakta principen om öppenhet och behandla fastighetsägarna jämlikt.

136 §

God förvaltning i kommunens markpolitik

När kommunen förhandlar och avtalar om markpolitiska åtgärder ska den för en part lägga fram en av kommunen för avgörande av ärendet utarbetad eller införskaffad behövlig utredning om markens värde och kostnaderna för samhällsbyggandet i området eller andra uppgifter som inverkar på avgörandet av ärendet. Dessutom ska kommunen för parten klargöra vad som i kommunens markpolitiska program bestäms om användningen av markpolitiska åtgärder.

137 §

Markpolitiskt program

Kommunen ska offentliggöra sina principer för de markpolitiska målen och åtgärderna (*markpolitiskt program*) och regelbundet uppdatera programmet. Programmet godkänns av kommunfullmäktige. Programmet ska offentliggöras på kommunens webbplats i samband med informationsmaterialet om planläggningen. Om det i kommunen inte utarbetas ett markpolitiskt program, ska information om detta offentliggöras i samband med informationsmaterialet.

När ett markpolitiskt program utarbetas och när det ändras i betydande grad ska allmänheten ges tillfälle att få information och framföra sina åsikter om utgångspunkterna och målen för behandlingen av programmet samt om de principer som planeras i programmet. Information om att ett ärende har inletts och om att möjlighet till inflytande reserverats ska ges på kommunens webbplats i det allmänna datanätet. Informationen ska dessutom genom elektroniska meddelanden eller på något annat ändamålsenligt sätt i möjligaste mån lämnas till de lokala registrerade föreningar eller andra sammanslutningar för fastighetsägare som kommunen känner till och vars syfte eller verksamhetsområde det markpolitiska programmet särskilt gäller.

138 §

Uppföljning av och öppenhet i markpolitiken

Den kommun som har utarbetat ett markpolitiskt program ska regelbundet och i möjligaste mån minst en gång per fullmäktigeperiod följa upp och utvärdera hur målen för markpolitiken förverkligas.

Varje kommun ska årligen för allmänheten utarbeta ett sammandrag av de åtgärder som genomförts inom kommunens markpolitik och av dess ekonomi.

Resultaten av uppföljningen av markpolitiken och sammandraget av markpolitiken ska göras tillgängliga för allmänheten genom att informationen offentliggörs på kommunens webbplats i det allmänna datanätet i samband med det markpolitiska programmet eller informationsmateriet om kommunens planläggning.

Närmare bestämmelser om den information som ska ges vid uppföljningen och i sammandraget och om utformningen av informationen får utfärdas genom förordning av statsrådet.

21 kap.

Markanvändningsavtal och avgifter för samhällsbyggande

139 §

Markägares skyldighet att delta i kostnaderna för kommunens samhällsbyggande

De fastighetsägare inom ett område som detaljplaneras vilka har avsevärd nytta av detaljplanen till följd av värdestegringen på marken är skyldiga att delta i de kostnader för samhällsbyggande som genomförandet av ett detaljplaneområde orsakar kommunen (*deltagandeansvar*) med iakttagande av vad som föreskrivs nedan i detta kapitel.

Kommunen ska sträva efter att med fastighetsägarna avtala om en avgift (*markanvändningsavgift*) eller någon annan motsvarande betalning som avser deltagandeansvaret. Om ett avtal inte uppnås, kan kommunen bestämma den avgift som ska betalas av ägaren (*genomförandeavgift*).

Kommunen ska behandla fastighetsägarna jämlikt när den bestämmer och avtalar om deltagandeansvar och avgifter.

140 §

Markanvändningsavtal

En kommun kan ingå avtal om planläggning och om genomförande av planer (*markanvändningsavtal*). I markanvändningsavtalen kan det inte avtalas om innehållet i planer. Ett avtalsvillkor som gäller innehållet i en plan är ogiltigt.

Genom markanvändningsavtal kan det utan att det påverkar bestämmelserna om genomförandeavgift nedan i detta kapitel även ingås mer utförliga avtal om parternas inbördes rättigheter och skyldigheter.

Ett markanvändningsavtal kan ingås efter det att ett utkast eller förslag till plan har varit offentligt framlagt. Ett markanvändningsavtal som ingåtts före detta är ogiltigt. Kommunen kan dock avtala om att planläggningen ska inledas före den nämnda tidpunkten.

När avtal om deltagandeansvaret och avtal om andra ärenden enligt 1 mom. ingås genom samma avtal ska avtalsvillkoren som gäller deltagandeansvaret skiljas åt från de andra villkoren. Avtalsvillkor som gäller deltagandeansvar är offentliga.

Kommunen ska i det markpolitiska programmet fastställa de grunder för markanvändningsavgiften som ska användas i markanvändningsavtal, om kommunen i sin avtalsverksamhet i betydande grad avviker från de grunder för bestämmande av avgiften som anges nedan i detta kapitel. Dessutom ska eventuella modellvillkor som kommunen använder i markanvändningsavtalen offentliggöras i samband med det markpolitiska programmet. Grunderna och modellvillkoren för markanvändningsavgiften ska vara objektiva, icke-diskriminerande och proportionella.

141 §

Information om markanvändningsavtal

Kommunen ska informera om sin avsikt att ingå ett markanvändningsavtal som gäller en plan i det informationsmaterial om planen som avses i 63 §. Information om markanvändningsavtal som är under beredning och markanvändningsavtal som ingåtts ska dessutom ges på lämpligt sätt i samband med växelverkan i planläggningen.

I samband med den information om detaljplaneringen som avses i 1 mom. ska det framgå om avsikten är att i avtalet också komma överens om markanvändningsavgiften. Om avsikten är att avtala om markanvändningsavgiften, ska kommunen med lämplig noggrannhet i förhållande till planens behandlingsfas bedöma och informera om hur intäkterna används för att täcka de kostnader för samhällsbyggande som kommunen orsakas av ett detaljplaneprojekt.

En sammanställning av de uppgifter som avses i 2 mom. ska presenteras enligt detaljplaneprojekt i det sammandrag av markpolitiken som anges i 138 §.

142 §

Tröskelvärde för bestämmande av avgift

Skyldigheten att betala genomförandavgift gäller inte en fastighetsägare för vars område det i detaljplanen anvisas utökad byggrätt för bostadsbyggande som omfattar högst 250 kvadratmeter våningsyta eller utökad byggrätt för annat byggande som till sitt värde omfattar högst motsvarande yta.

Kommunen kan i sitt markpolitiska program bestämma att ett högre tröskelvärde för bestämmande av avgift än vad som anges i 1 mom. ska tillämpas i en kommun, en del av en kommun eller ett planprojektområde.

143 §

Maximibelopp som är bundet till kostnaderna för avgiften och fördelningsgrund

Det sammanräknade deltagandeansvaret när det gäller dem som äger fastigheter inom ett detaljplaneområde är högst lika stort som de kostnader för samhällsbyggande som kommunen orsakas av genomförandet av detaljplaneområdet. Närmare bestämmelser om de åtgärder och kostnader för samhällsbyggande som ska inkluderas i beräkningen finns i 146 §.

Varje fastighetsägares andel av de kostnader som avses i 1 mom. bestäms på basis av den värdestegring på marken som detaljplanen orsakar. Fastighetsägarens relativa andel fås genom att beloppet av värdestegringen på de områden inom detaljplaneområdet som fastighetsägaren äger och som är avsedda för byggande divideras med beloppet av den sammanräknade värdestegringen på alla områden inom detaljplaneområdet som är avsedda för byggande. Beloppet av varje ägares betalningsandel fås genom att de kostnader som avses i 1 mom. multipliceras med det relationstal som fås på detta sätt.

144 §

Maximibelopp som är bundet till avgiftens värdestegring

Som genomförandavgift kan det tas ut högst 70 procent av den värdestegring på marken som detaljplanen orsakar.

Kommunen kan i sitt markpolitiska program bestämma ett lägre maximibelopp för avgiften än vad som anges i 1 mom. Beslutet om maximibeloppet kan gälla hela kommunens område eller en del av det eller området för ett visst detaljplaneprojekt.

145 §

Beräkning av värdestegringens belopp

När värdestegringen på marken till följd av detaljplanen bedöms på det sätt som föreskrivs i 142–144 § beaktas endast en sådan värdeförändring som beror på en i detaljplanen anvisad utökad byggrätt eller ändring av användningsmöjligheten.

Beloppet av värdestegringen fås genom att jämföra utgångsvärdet med slutvärdet. Med utgångsvärdet avses det värde som området beräknas ha enligt den gällande detaljplanen eller någon annan lagenlig möjlighet att använda området vid den tidpunkt då det i enlighet med 65 § meddelas att planläggningen har inletts. Med slutvärdet avses det värde som området beräknas ha enligt användningsmöjligheten i enlighet med den godkända detaljplanen vid den tidpunkt då detaljplanen godkändes.

Vid bedömningen av värdestegringen iakttas vad som i lagen om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter (603/1977), nedan *inlösningslagen*, föreskrivs om uppskattning av en egendoms värde.

146 §

Kommunens kostnader för samhällsbyggande

Som i 143 § 1 mom. avsedda kostnader för samhällsbyggande kan beaktas följande kostnader:

- 1) anskaffnings-, planerings- och byggnadskostnader för gator, parker och andra allmänna områden som i avsevärd grad betjänar detaljplaneområdet, till den del de betjänar planområdet,
- 2) markförvärvskostnader för förvärv av sådana byggplatser för kommunens allmänna byggnader som i avsevärd grad betjänar detaljplaneområdet, till den del de betjänar planområdet,
- 3) kostnader för att iståndsätta marken på detaljplaneområdet och utföra nödvändig bullerbekämpning på planområdet, samt
- 4) planläggningskostnader för detaljplaneområdet, till den del de inte har tagits ut med stöd av 46 §.

Åtgärder eller kostnader som överskrider en skälig nivå med tanke på områdets karaktär och förhållanden får inte beaktas. Inte heller kostnader som har uppkommit mer än 15 år före godkännandet av den detaljplan som ligger till grund för deltagandansvaret får beaktas annat än av särskilda skäl.

Kostnaderna för de åtgärder som avses i 1 mom. ska grunda sig på en uppskattning, om kostnaderna inte redan har realiserats eller om information om kostnaderna inte finns tillgänglig före tidpunkten för bedömningen. Som grund för bedömningen får användas de genomsnittliga kostnader som en motsvarande åtgärd tidigare orsakat kommunen, om det inte finns särskilda skäl att bedöma kostnaderna på ett annat sätt med hänsyn till områdets karaktär eller förhållanden.

Kommunen får för beräkningen av kostnaderna använda standardandelar som stöd för beräkningen av hur åtgärder utanför planområdet i genomsnitt betjänar detaljplaneområdet på det sätt som föreskrivs i 1 mom. 1 och 2 punkten. Vid bedömningen beaktas detaljplaneområdets och åtgärdens storlek och karaktär samt deras samband med varandra. Om ett område som nämns i 1 mom. 1 eller 2 punkten i avsevärd grad betjänar endast detaljplaneområdet i fråga, får kostnaderna i sin helhet beaktas som kostnader för genomförandet av det detaljplaneområdet.

147 §

Beaktande av kostnader

Kommunen får beakta de kostnader som anges i 146 § endast en gång i genomförandeavgiften.

Den del av de faktiska kostnaderna enligt 146 § 1 mom. som kommunen inte har fått på grund av avgiftens maximibelopp som anges i 144 § får trots 1 mom. i denna paragraf beaktas i ett nytt detaljplaneprojekt som gäller området.

De kostnader som avses i 146 § får inte beaktas när genomförandeavgiften bestäms till den del samma kostnader har använts eller är avsedda att användas som grund för en annan avgift.

När genomförandeavgiften bestäms ska den avgift som fastighetsägaren eventuellt redan betalat för samma kostnader eller motsvarande betalning dras av.

148 §

Avgiftsskyldig

Skyldig att betala genomförandeavgift är den som äger området vid den tidpunkt då beslutet om genomförandeavgift fattas eller den till vilken området har övergått från denna ägare genom ett vederlagsfritt förvärv efter det att avgiften bestämdes.

149 §

Beslut om bestämmande av avgift

Kommunen beslutar om bestämmande av genomförandeavgiften. Beslutet ska fattas utan dröjsmål efter det att detaljplanen har godkänts och i vilket fall som helst senast inom ett år från det att beslutet om godkännande av detaljplanen fattades. Om tidsfristen inte iakttas förfaller rätten att få avgift.

Genomförandeavgiften kan bestämmas först när en tomindelningsplan som avser genomförandet av detaljplanen har godkänts för området. En tomtindelningsplan behöver dock inte utarbetas till den del ett byggnadskvarters delområde eller hela kvarterets område anvisas för samma användningsändamål i detaljplanen och området i fråga ägs av endast en aktör vid den tidpunkt då avgiften bestäms.

När avgiften bestäms för en fastighetsägare ska avgiften specificeras så att fastighetsägarens betalningsansvar specificeras enligt den mest exakta indelningen av byggnadskvarteret i områden, delområden, primära tomter eller tomter.

På beslutsfattandet och behandlingen av ärendet tillämpas i övrigt förvaltningslagen.

150 §

Begäran om utlåtande och hörande av fastighetsägaren

Kommunen ska innan genomförandeavgiften bestäms begära ett utlåtande av Lantmäteriverket om beslutsförslaget. Kommunen ska för hörande delge de fastighetsägare som förslaget gäller utlåtandet och beslutsförslaget som vanlig delgivning. Fastighetsägarna ska reserveras en tid på minst 30 dagar från delfåendet för framförande av åsikter. Vid hörandet iakttas i övrigt förvaltningslagen.

Det utlåtande som avses i 1 mom. ska begäras och hörande förrättas innan detaljplanen godkänns.

När avgiften bestäms kan kommunen endast av särskilda skäl avvika från Lantmäteriverkets utlåtande i fråga om områdets värdestegring.

151 §

Ränta som ska betalas på avgift

Den avgiftsskyldige ska på genomförandeavgiften betala en årlig ränta på 2 procent med början två år från den tidpunkt då detaljplanen, tomtindelingsplanen eller beslutet om bestämmande av avgiften har vunnit laga kraft, beroende på vilket som inträffar senast. Ränta betalas inte för den tid då ett byggförbud enligt detaljplanen som hindrar byggande på området har varit i kraft. Byggförbud enligt 100 § utgör dock inte ett hinder för att räntan fastställs.

152 §

Debitering

Kommunen ska debitera genomförandeavgiften utan dröjsmål efter det att ett område kan byggas i enlighet med ett lagakraftvunnet bygglov som har beviljats enligt detaljplanen. Om ett område överläts genom förvärv mot vederlag före det kan bebyggas på detta sätt, ska genomförandeavgiften debiteras utan dröjsmål efter överlåtelsen, dock inte förrän det detaljplanebeslut som utgör grund för genomförandeavgiften har vunnit laga kraft.

Om man med stöd av bygglovet utnyttjar bara en liten del av den byggrätt som utgör grund för avgiften, debiteras i samband med bygglovet bara den andel som motsvarar detta. Om bara en liten del av området överläts genom förvärv mot vederlag debiteras likaså endast den andel som motsvarar detta.

På fastighetsägarens begäran kan genomförandeavgiften debiteras redan innan den tidpunkt som anges i 2 eller 3 mom.

Genomförandeavgiften ska vid debiteringen avpassas till ett i 152 § avsett område som bebyggs eller är föremål för överlåtelse, om detta behövs för att bestämma avgiftens rätta storlek eller för att fastställa den avgiftsskyldige. Vid avpassningen iaktas de grunder som anges ovan i detta kapitel.

153 §

Debetsedel och betalning av avgift

Kommunen ska för debitering sända den avgiftsskyldige en debetsedel av vilken framgår den genomförandeavgift som debiteras och den ränta som har beräknats på avgiften. Debetsedeln ska delges den avgiftsskyldige bevisligen.

Den avgiftsskyldige ska betala genomförandeavgiften inom tre månader från delfäendet av debetsedeln. Om bygglovet gäller en byggplats för vilken en i 158 § avsedd byggskyldighet har fastställts, ska avgiften dock betalas inom ett år från delfäendet av debetsedeln.

154 §

Ändring och rättelse av avgift

Om kommunen eller den domstol som ska pröva överklagandet ändrar detaljplanen eller tomtindelingsplanen så att grunderna för den genomförandeavgift som bestämts i väsentlig grad inte längre föreligger, ska kommunen bestämma att avgiften förfaller.

Om skyldigheten att betala den avgift som bestämts är oskäligen på grund av en annan väsentlig ändring i grunderna för bestämmandet av den, ska kommunen helt eller delvis bevilja motsvarande befrielse från genomförandeavgiften eller, om ändringen inte är permanent, bevilja motsvarande uppskov med betalningen av avgiften.

Om grunderna för avgiften har förändrats i ringa mån till följd av att tomtindelingsplanen har ändrats eller av någon annan motsvarande orsak efter det att avgiften bestämdes, ska avgiften i samband med debiteringen rättas så att den motsvara det förändrade läget.

Ett ärende som avses i denna paragraf kan inledas både på ansökan av den avgiftsskyldige och på myndighetens eget initiativ.

155 §

Dröjsmålsränta på avgift, utsökbarhet och betalning i annan form än pengar

Om genomförandeavgiften inte betalas inom den tid som anges i 153 § 2 mom., tas ränta enligt 4 § 1 mom. i räntelagen (633/1982) ut för dröjsmålstiden.

En avgift som har förfallit till betalning är direkt utsökbar. Bestämmelser om utsökning av en avgift utan separat dom eller beslut finns i lagen om verkställighet av skatter och avgifter (706/2007).

Kommunen och fastighetsägaren kan komma överens om att genomförandeavgiften i stället för i form av pengar ska betalas helt eller delvis i form av ett jordområde eller annan egendom.

156 §

Genomförande av kommunens samhällsbyggande

Trots vad som föreskrivs någon annanstans i denna lag ska kommunen vidta de åtgärder vars kostnader har beaktats vid bestämmandet av genomförandeavgiften och detta ska göras till väsentliga delar senast när utvecklingen av markanvändningen enligt detaljplaneprojektet i fråga förutsätter det.

Om kommunen inte till väsentliga delar inom 15 år från det att kommunen har fått genomförandeavgiften vidtar de åtgärder som avses i 1 mom., ska kommunen på begäran till den del åtgärderna inte har vidtagits och det inte finns någon godtagbar orsak till detta återbetala avgiften samt den fastställda räntan till den som betalat avgiften.

157 §

Informationsmaterial om kostnader, förteckning över avgifter samt registeranteckningar

Kommunen ska förvalta ett informationsmaterial om de åtgärder inom samhällsbyggande som avses i 146 § och om kostnaderna för dem, ur vilket det är möjligt att ta fram behövliga uppgifter för att kostnaderna för åtgärderna inom samhällsbyggande ska kunna fördelas enligt detaljplanelområden och åtgärder i enlighet med vad som föreskrivs i denna lag.

Kommunen ska i sitt ärenderegister föra en förteckning över genomförandeavgifterna och de avgiftsskyldiga. Förteckningen ska föras över bestämmande och betalning av, avtal om, fördelning, debitering och förfall av och uppskov med avgift samt över befrielse från och rättelse av avgift. I förteckningen ska det dessutom antecknas sådana byggförbud som gäller eller har varit i kraft inom ett område och andra ändringar som inverkar på avgiftens belopp, fördelning eller debitering.

Kommunen ska registerfastighetsvis lämna uppgifter om bestämmandet och fördelningen av genomförandeavgiften samt om avgiftens belopp, om betalningen av avgiften och om den återstående avgiftens belopp till inskrivningsmyndigheten för anteckning i lagfarts- och inteckningsregistret.

Om kommunen kan bestämma en genomförandeavgift, men den inte bestäms omedelbart efter det att detaljplanen har godkänts, ska kommunen inom en månad från det att detaljplanen har godkänts underrätta inskrivningsmyndigheten om möjligheten att bestämma en genomförandeavgift och om inom vilken tiden avgiften förfaller enligt 91 g § 1 mom. för anteckning i lagfarts- och inteckningsregistret.

22 kap.

Byggskyldighet

158 §

Fastställande av byggskyldighet

Ett kollegialt kommunalt organ kan ålägga ägaren och innehavaren av en preliminär tomt, en tomt eller något annat område som i detaljplanen är avsett som byggplats (*byggskyldighetsområde*) att på sitt område bygga i enlighet med detaljplanen (*byggskyldighet*). Byggskyldighet kan fastställas, om

- 1) det har förflutit minst två år från det att beslutet om detaljplanen har vunnit laga kraft,
- 2)
 - a) minst hälften av byggskyldighetsområdets tillåtna byggrätt inte har använts, eller
 - b) byggskyldighetsområdet med beaktande av byggnadernas syfte, läge och byggsätt samt andra omständigheter inte är bebyggt huvudsakligen i enlighet med detaljplanen,
- 3) det med tanke på stadsutvecklingen och genomförandet av planen är aktuellt och viktigt samt proportionerligt jämfört med den olägenhet som orsakas enbart av byggskyldighetsområdet omfattas av det syfte som anvisats i detaljplanen, och
- 4) byggskyldighetsområdet i sin helhet tillhör samma ägare och innehavare, dock så att ägaren och innehavaren kan vara olika aktörer.

Byggskyldighet får inte fastställas för ägaren och innehavaren av ett byggskyldighetsområde som är avsett för uppförande av ett bostadshus med högst två bostäder, om det på området redan finns ett bostadshus som är i bruk. Byggskyldighet får inte heller fastställas då ett annat byggförbud än ett byggförbud som avses i 100 § är i kraft eller om byggande är förbjudet med stöd av lag. Om byggskyldighet har fastställts i strid med detta moment eller om det på området träder i kraft ett i detta moment avsett annat byggförbud än ett byggförbud som avses i 100 §, förfaller den byggskyldighet som fastställts.

Kommunen ska före fastställandet av byggskyldigheten ge en part tillfälle att framföra sin åsikt om ärendet och delgivningen om detta kan verkställas som vanlig delgivning. Ett beslut om byggskyldighet ska delges ägaren och innehavaren bevisligen. Vid förfarandet iaktas i övrigt förvaltningslagen.

159 §

Skyldighet att bygga inom utsatt tid

När kommunen fastställer en byggskyldighet ska den sätta ut en skälig tidsfrist för byggandet, som ska vara minst tre år räknat från delfäendet av beslutet. Ägaren eller innehavaren ska efter det att den delgetts beslutet om byggskyldigheten bygga inom den utsatta tiden med iakttagande av vad kommunen i sitt beslut har bestämt om de grunder som anges i 158 § 1 mom. 2 punkten.

Byggandet anses vara genomfört inom utsatt tid när byggnaden eller en del av den har godkänts för ibruktagande vid en i denna lag avsedd slutsyn eller partiell slutsyn innan den tidsfrist som satts ut för byggandet har löpt ut.

160 §

Myndigheternas skyldighet att behandla ärenden skyndsamt

Ärenden som gäller tomtindelingsplaner eller bygglov eller andra sådana ärenden vars behandling är en förutsättning för det byggande som avses i en byggskyldighet ska behandlas skyndsamt av en myndighet, om en annan behandling av ärendena äventyrar den byggskyldiges möjlighet att fullgöra sin skyldighet inom den utsatta tidsfristen.

Kommunen ska på ansökan av den byggskyldige förlänga tidsfristen för byggskyldigheten, om de förfaranden som avses i 1 mom. av orsaker som inte beror på sökanden drar ut på tiden och detta leder till en sådan oskälig försening av byggandet som äventyrar den byggskyldiges möjlighet att fullgöra sin skyldighet inom den utsatta tiden. Ansökan om förlängning av tidsfristen ska göras innan den ursprungliga tidsfristen löper ut. På förfarandet tillämpas i övrigt förvaltningslagen.

161 §

Kommunens inlösningsrätt på grund av underlåtelse att fullgöra byggskyldighet

Om ett byggskyldighetsområde inte inom den utsatta tidsfristen har bebyggt på det sätt som anges i beslutet, har kommunen för att genomföra detaljplanen rätt att lösa in området utan ett särskilt inlösningsstillstånd.

Kommunen ska för att göra sin rätt gällande ansöka om verkställande av inlösnings hos Lantmäteriverket inom ett år från utgången av den tid som reserverats för byggandet. Om kommunen inte iakttar tidsfristen, förfaller byggskyldigheten och kommunens inlösningsrätt. Inlösningskommissionen får inte bestämma att ett byggskyldighetsområde ska lösas in om byggskyldigheten fullgörs innan ärendet som gäller inlösnings avgörs.

162 §

Förteckning över byggskyldigheter samt registeranteckningar

Kommunen ska utan dröjsmål sända ett meddelande om att en byggskyldighet har fastställts, återkallats eller förfallit samt om att skyldigheten har fullgjorts till inskrivningsmyndigheten för anteckning i lagfarts- och inteckningsregistret.

Om ett område efter det att byggskyldigheten har antecknats i lagfarts- och inteckningsregistret övergår till en ny ägare eller innehavare, gäller den fastställda byggskyldigheten även den nya ägaren eller innehavaren.

Kommunen ska i sitt ärenderegister föra en förteckning över byggskyldigheter, ur vilken det är möjligt att ta fram uppgifter om en skyldighets giltighetstid och andra uppgifter som behövs för uppföljningen av ett ärende.

Närmare bestämmelser om de uppgifter som ska antecknas och förtecknas i ärenderegistret och om de uppgifter som enligt 1 mom. ska sändas till inskrivningsmyndigheten får utfärdas genom förordning av statsrådet.

23 kap.

Inlösning

163 §

Överföring till kommunen av äganderätten till ett vägområde på ett detaljplaneområde

Ett sådant vägområde för en landsväg som ingår i ett detaljplaneområde och som staten äger med stöd av 4 § i lagen om trafiksystem och landsvägar (503/2005) övergår utan ersättning i kommunens ägo när beslutet om detaljplanen vinner laga kraft. För väghållaren uppkommer samtidigt en sådan vägrätt till vägområdet som avses i 58 § 3 mom. i den lagen.

164 §

Offentliga samfunds rätt att lösa in områden som i detaljplanen anvisats för allmänna behov

Kommunen, staten eller samkommunen får inom ett detaljplaneområde utan inlösningstillstånd genom inlösen förvärva äganderätt till ett sådant område som anvisats för allmänna behov eller till en allmän byggnads byggnadskvarter, en del av kvarteret, en preliminär tomt, en tomt eller någon annan byggplats som i detaljplanen är avsedd för ett offentligt samfunds allmänna behov.

Dessutom får kommunen, staten eller samkommunen inom ett detaljplaneområde utan inlösningstillstånd genom inlösen förvärva äganderätt eller särskild rättighet till ett tredimensionellt utrymme under jord eller genom inlösen begränsa någon annans rätt att använda sin fastighet eller att utöva sin särskilda rättighet. Kommunen, staten eller samkommunen får också dra in en särskild rättighet. Inlösning som avses i detta moment är tillåten, om den behövs för sådant byggande under jord som i detaljplanen anvisats för kommunens, statens eller samkommunens allmänna behov.

165 §

Kommuners rätt att lösa in områden som i generalplanen anvisats för allmänna behov

Miljöministeriet kan bevilja kommunen tillstånd att genom inlösen förvärva ett område som i generalplanen anvisats för kommunens eller samkommunens allmänna behov. En förutsättning för att tillstånd ska beviljas är att genomförandet av planen förutsätter att området förvärvas för kommunen och att det område som ska lösas in till sitt läge, sin storlek och sin avgränsning motsvarar behovet.

166 §

Kommuners rätt att lösa in områden för samhällsutveckling

Miljöministeriet kan bevilja kommunen tillstånd att genom inlösen förvärva ett område som finns i kommunen och som i generalplanen anvisats för bostadsbyggande eller för samhällsbyggande som ansluter sig till bostadsbyggande. I det område som inlösningen gäller kan det även ingå ett rekreations- och skyddsområde. En förutsättning för beviljande av tillstånd är att ett allmänt behov kräver inlösning och att kommunen behöver äga området för den planenliga samhällsutveckling som anvisats i generalplanen.

Miljöministeriet kan bevilja kommunen tillstånd att genom inlösen förvärva även ett annat område inom kommunens område än ett område som avses i 1 mom. En förutsättning för beviljande av tillstånd är att ett allmänt behov kräver inlösen och att kommunen visar att den behöver äga området för kommunens planerliga samhällsutveckling.

Vid bedömningen av ett sådant krav på allmänt behov som avses i 1 och 2 mom. är en förutsättning för beviljande av tillstånd att det område som inlösen gäller till sitt läge, sin storlek och sina gränser motsvarar behovet av utveckling och att inlösen tidsmässigt är lämplig med tanke på behovet av utveckling. Dessutom ska hänsyn tas till vad som i 4 § 1 mom. i inlösenlagen föreskrivs om beaktande av enskilda intressen och om uppnående av inlösenens syfte på något annat sätt.

167 §

Rätt att lösa in en byggnad som tillhör någon annan och att genom inlösen dra in någon annans rätt

Kommunen får genom inlösen förvärva en byggnad eller konstruktion som tillhör någon annan och som finns på mark som ägs av kommunen samt dra in en särskild rättighet som gäller marken under samma förutsättningar och med stöd av samma förfaranderegler som kommunen har rätt att lösa in dem i samband med inlösen av mark som tillhör någon annan.

Den som ensam äger en preliminär tomt, en tomt eller någon annan byggsplats enligt detaljplanen får genom inlösen förvärva en byggnad eller konstruktion som tillhör någon annan samt dra in en särskild rättighet som gäller marken, om byggnaden, konstruktionen eller den särskilda rättigheten hindrar ägaren från att inom skälig tid bygga huvudsakligen i enlighet med detaljplanen och om inlösen bör anses vara viktig för genomförandet av detaljplanen. En sådan byggnad eller konstruktion som byggts eller en sådan rättighet som uppkommit efter det att den detaljplan som utgör grund för inlösenkravet har godkänts får dock inte förvärfvas eller dras in genom inlösen.

På avgörandet och behandlingen av ett ärende som avses i 2 mom. tillämpas dessutom de bestämmelser om förrättningsförfarandet och om avgörandet av ärenden som finns i fastighetsbildningslagen och som tillämpas på inlösen av en del av en tomt.

168 §

Tillämpning av inlösenlagen

På avgörandet och behandlingen av ett ärende som gäller inlösenstillstånd och på verkställandet av inlösen tillämpas utöver vad som föreskrivs ovan i detta kapitel även vad som föreskrivs i inlösenlagen.

På de kostnader som behandlingen av ett ärende som gäller inlösenstillstånd orsakar fastighetsägaren tillämpas vad som i 211 § 1 mom. i inlösenlagen föreskrivs om nödvändiga kostnader för intressebevakning. Föreskrifter om ersättning för kostnaderna meddelas dock av den myndighet som behandlar ärendet som gäller inlösenstillstånd.

24 kap.

Ersättningar för olägenhet

169 §

Ersättning för olägenhet som orsakas av begränsning av markanvändningen

En fastighetsägare har rätt att av kommunen få ersättning för en på denna lag baserad begränsning av markanvändningen som beror på en landskaps-, general- eller detaljplan eller rätt att få det område som omfattas av begränsningen inlöst, om ägaren inte kan använda det område som omfattas av begränsningen för privat byggverksamhet eller annan verksamhet som medför skälig ekonomisk vinst. Ett annat offentligt samfund än en kommun är dock skyldigt att betala ersättning eller att lösa in området, om området i en plan har anvisats för ett annat offentligt samfunds ändamål.

Vad som i 1 mom. föreskrivs om ersättning för olägenhet som beror på en plan tillämpas också på ersättning för olägenhet som orsakas av reglering av områdesanvändningen, utarbetande av en plan eller bedömning av en plans tidsenlighet (*temporär begränsning*), om begränsningen har varit i kraft i minst fem år. Om den temporära begränsningen dock inte begränsar den nuvarande användningen av området men hindrar byggande på området eller ändring av områdets användningssätt, ersätts olägenheten, om den temporära begränsningen har varit i kraft i minst 15 år.

170 §

Ersättning för begränsning av användningen av skog

Trots vad som föreskrivs någon annanstans i denna lag har en fastighetsägare rätt att av staten få ersättning för en på denna lag baserad begränsning av skogsbruk som beror på en landskaps-, general- eller detaljplan eller rätt att få det område som begränsningen omfattar inlöst, om begränsningen medför mer än ringa ekonomisk förlust. En förlust anses vara mer än ringa om den uppgår till minst 3 000 euro eller minst fyra procent av värdet på det marknadsdugliga trädbeståndet på fastighetsägarens skogsfastighet som omfattas av begränsningen, beroende på vilken beräkningsgrund som är förmånligare för fastighetsägaren.

Om den olägenhet som avses i 1 mom. orsakas av en begränsning som tryggar skötseln av de uppgifter som kommunen ansvarar för, ankommer ersättningsansvaret eller inlösningsskyldigheten på kommunen i stället för på staten.

Vad som i 1 och 2 mom. föreskrivs om ersättning för olägenhet som beror på en plan tillämpas också på ersättning för olägenhet som orsakas av en temporär begränsning, om begränsningen har varit i kraft i minst fem år.

171 §

Hur ändringar i ägandeförhållandena eller fastighetsindelningen inverkar på bedömningen av olägenhet

Vid bedömningen av den olägenhet som avses i 169 och 170 § beaktas inte en sådan ändring i ägandeförhållandena eller fastighetsindelningen som inträffar efter det att beslutet om begränsning av markanvändningen har godkänts.

En ändring i ägandeförhållandena eller fastighetsindelningen beaktas trots 1 mom., om ändringen behövs för anläggandet av ett område som i en plan anvisats för allmänna behov eller för

regleringen av byggandet eller på grund av någon annan åtgärd som krävs för genomförandet av en plan.

En ändring i ägandeförhållandena eller fastighetsindelningen kan utöver vad som föreskrivs i 2 mom. beaktas också i övrigt i den utsträckning som behövs enligt en helhetsbedömning på grund av att en omständighet som gäller utövningen av offentlig makt har förändrats.

172 §

Ersättning eller inlösning av ett område som ett sätt att ersätta olägenhet

Om parterna inte kommer överens om ersättning för en i 169 eller 170 § avsedd olägenhet, kan fastighetsägaren kräva att ett offentligt samfund ska lösa in området eller betala ersättning för olägenheten. Ägaren kan kräva att ett område ska lösas in endast om inlösning behövs på grund av att ägaren inte på ett ändamålsenligt sätt kan använda det område som en begränsning omfattar för privat verksamhet. Om ägaren inte kräver att ett område ska lösas in eller om det inte kan bestämmas att området ska lösas in, ska inlösningskommissionen bestämma ersättningen för olägenheten.

173 §

Område som ska lösas in

Om fastighetsägaren med stöd av 172 § kräver att endast en del av ett enhetligt planområde som ägs av fastighetsägaren och som i generalplanen eller detaljplanen är avsett för samma användning (*det område användningen avser*) ska lösas in, kan ett offentligt samfund begära att inlösningen ska utvidgas till hela det område användningen avser eller till en större del av det än vad som krävs. Inlösningskommissionen kan bestämma att inlösningen ska omfatta en större del än ägarens krav endast om ägaren inte kan utnyttja den återstående delen av det område användningen avser på ett ändamålsenligt sätt, inlösning enligt ägarens krav leder till en ofördelaktig splittring av marken eller ett allmänt behov av någon annan motsvarande orsak kräver inlösning av en större del av området än vad som krävs.

174 §

Ansökan om undantag före avgörandet av ett ärende som gäller ersättning för olägenhet

Ett i 169 eller 170 § avsett ärende som gäller ersättning för olägenhet kan avgöras vid en inlösningsförrättning först när ägaren har ansökt om undantag från begränsningen eller om tillstånd för miljöåtgärder för en skogsbruksåtgärd och ansökan har avslagits. Ett sådant beslut är avgiftsfritt. En ansökan om undantag eller tillstånd för miljöåtgärder behöver dock inte göras om ett offentligt samfund har meddelat att det godkänner sin ersättningskyldighet eller om det är uppenbart att tillstånd för undantag inte kan beviljas.

175 §

Befrielse från ersättningskyldighet på grund av ändring av en plan

Ett offentligt samfund befrias från sin i 169 eller 170 § avsedda ersättningskyldighet om en olägenhet som avses ovan i detta kapitel undanröjs på grund av en ändring av en plan och ett ärende som gäller inlösning eller bestämmande av ersättning ännu inte har avgjorts genom ett lagakraftvunnet beslut eller ersättning inte har betalats.

176 §

Ersättning för särskild olägenhet eller skada som har samband med anläggandet av ett allmänt område

Om byggandet av ett allmänt område som anvisats i detaljplanen eller en ändring av användningsändamålet försvårar användningen av en grannfastighet på ett sätt som orsakar särskild olägenhet eller om detta orsakar skada för en grannfastighet, är kommunen skyldig att ersätta fastighetens ägare för den olägenhet eller skada som orsakats.

Vad som i 1 mom. föreskrivs om fastighetsägarens rätt att få ersättning tillämpas på motsvarande sätt på innehavaren av en särskild rättighet, om olägenheten eller skadan gäller en särskild rättighet.

177 §

Tillämpning av inlösningslagen

På bedömningen av den ekonomiska vinst och förlust som avses i detta kapitel tillämpas inlösningslagen.

På avgörandet och behandlingen av ett i detta kapitel avsett ärende som gäller ersättning eller inlösningslagen tillämpas inlösningslagen till den del något annat inte föreskrivs i denna lag.

178 §

Förhållande till den ersättning för olägenhet som föreskrivs någon annanstans i denna lag

På ersättning för den olägenhet som orsakas av byggnadsskyddet enligt 40 § 3 mom. och den olägenhet som orsakas av hinder för grävning eller sprängning enligt 216 § tillämpas i stället för detta kapitel vad som föreskrivs i det momentet och den paragrafen. På ersättning för olägenhet som orsakats av en begränsning av markanvändningen som anges någon annanstans i denna lag tillämpas detta kapitel, med undantag för 174 §, till den del något annat inte föreskrivs någon annanstans i denna lag.

Om fastighetsägaren redan har fått ersättning för olägenheten, ska denna ersättning beaktas vid avgörandet av ärendet som gäller ersättning för olägenheten.

25 kap.

Byggande

179 §

Styrning av byggandet

Myndigheten ska vid rådgivning och styrning samt vid den tillsyn som myndigheten ansvarar för beakta följande utgångspunkter för styrningen av byggandet:

- 1) ett byggnadsobjekt ska vara lämpligt för sitt ändamål och främja en hälsosam, trygg och trivsam, högklassig, socialt fungerande och estetiskt balanserad livsmiljö,
- 2) en byggnad ska passa in i den byggda miljön och landskapet samt vara vacker, arkitektoniskt högklassig eller harmonisk,
- 3) byggandet ska stävja klimatförändringen genom att basera sig på sådana lösningar med hållbara och ekonomiska livscykelegenskaper som är energieffektiva, fungerar socialt och ekologiskt och främjar cirkulär ekonomi,

4) byggandet ska basera sig på lösningar som skapar och bevarar kulturvärden så att historiskt eller arkitektoniskt värdefulla byggnader eller kulturmiljöer inte förstörs och så att det vid byggandet också blir möjligt att skapa nya värdefulla byggnader och nya kulturmiljöer,

5) byggnadsbeståndet och den omgivande byggda miljön ska vårdas och underhållas på ett planmässigt sätt.

180 §

Byggande för försvarsändamål

Försvarsmakten får utan tillstånd enligt denna lag bygga sådana byggnads- eller byggobjekt som räknas till statens fastighetsförmögenhet eller som annars är avsedda för statens bruk och som direkt hänför sig till försvarsändamål. Bestämmelserna om myndighetstillsyn över byggandet och registerföring tillämpas inte på byggande för försvarsändamål.

181 §

Finlands byggbestämmelsesamling

Miljöministeriet ska förvalta Finlands byggbestämmelsesamling som ska innehålla de byggbestämmelser och byggföreskrifter som utfärdas med stöd av denna lag och de bygganvisningar som ministeriet utfärdat med stöd av denna lag. Finlands byggbestämmelsesamling kan också innehålla andra byggbestämmelser och byggföreskrifter som hör till miljöministeriets förvaltningsområde och som utfärdats av andra statliga myndigheter.

182 §

Byggnadsordning

Kommunen ska ha en byggnadsordning. Föreskrifterna i byggnadsordningen kan variera för olika områden i kommunen.

I byggnadsordningen kan det meddelas sådana föreskrifter som förutsätts av de lokala förhållandena och som behövs med tanke på ett planmässigt och lämpligt byggande och för att kultur- och naturvärden ska kunna beaktas samt för att en bra livsmiljö ska kunna skapas och bevaras. Föreskrifterna i byggnadsordningen får inte vara oskäligen för fastighetsägare och andra rättsinnehavare.

Föreskrifterna i byggnadsordningen kan gälla byggplatser och andra områden, byggnaders storlek och placering, anpassningen av byggnader till miljön, byggsättet, planteringar, inhägnader och andra byggnadsobjekt som är mindre än en byggnad, värden av den byggda miljön, ordnandet av vatten och avlopp samt andra lokala byggomständigheter som kan jämföras med dessa.

En föreskrift i byggnadsordningen får inte tillämpas om något annat bestäms om saken i en general- eller detaljplan eller i Finlands byggbestämmelsesamling.

183 §

Föreskrifter i byggnadsordningen om ändring av en fritidsbostads användningsändamål

Kommunen kan i byggnadsordningen ange de områden inom vilka och de förutsättningar under vilka det inte krävs undantagslov eller granskning av förutsättningarna för placeringstillstånd på ett område där särskild prövning behövs innan bygglov kan beviljas för att ändra en fritidsbostad så att den används för permanent boende. Om en fritidsbostad inte uppfyller de

väsentliga krav som föreskrivits för ett bostadshus som används för permanent boende, kan byggnadstillsynsmyndigheten dock med avvikelse från vad som föreskrivs ovan kräva reparation av byggnaden eller undantagslov för att avvika från de väsentliga tekniska kraven.

En i 1 mom. avsedd föreskrift i byggnadsordningen kan endast gälla områden där en ändring av användningsändamålet inte har några betydande skadliga miljökonsekvenser eller andra betydande och skadliga konsekvenser.

184 §

Godkännande av byggnadsordningen och hörande

Byggnadsordningen godkänns av kommunfullmäktige.

Kommunen ska hålla förslaget till byggnadsordning offentligt framlagt under minst 30 dagar och kungöra förslaget i samma ordning som kommunala tillkännagivanden offentliggörs i kommunen. Kommunmedlemmarna och intressenterna ska ges tillfälle att framställa en anmärkning mot förslaget. Anmärkningen ska ges in till kommunen före utgången av den tid under vilken förslaget är framlagt. Utlåtnad om förslaget till byggnadsordning ska begäras av närings-, trafik- och miljöcentralen, landskapsförbundet och den kommun vars område kan påverkas av byggnadsordningen när det gäller områdesanvändningen eller bebyggandet av området. De som framställt en anmärkning och som uppgett sina kontaktuppgifter ska underrättas om kommunens motiverade ställningstagande till den framförda åsikten.

Om kommunen väsentligt har ändrat byggnadsordningen sedan den var offentligt framlagd, ska den läggas fram på nytt. Förslaget till byggnadsordning behöver dock inte läggas fram på nytt, om ändringarna gäller endast enskilt intresse och kommunen särskilt hör de intressenter som berörs av ändringarna.

185 §

Byggrätt

Byggande som tillåts på en tomt eller någon annan byggplats anges som byggrätt. Byggrätten på en byggplats fastställs i general- eller detaljplanen. På andra områden kan byggrätten fastställas i byggnadsordningen.

Byggrätten kan uttryckas som våningsyta eller tredimensionellt antingen i kubikmeter eller som gräns för byggnadsarean och höjd till taknocken. Byggrätten kan vara belägen ovan eller under jord. Utöver den tredimensionellt uttryckta byggrätten kan det i en general- eller detaljplan eller i byggnadsordningen fastställas en maximal våningsyta som är tillåten på byggplatsen. Byggrätten kan fördelas på olika användningsändamål.

186 §

Våning

En våning i en byggnad finns i sin helhet eller huvudsakligen ovanför markytan, en källarvåning i sin helhet eller huvudsakligen under markytan och en eventuell vind ovanför en byggnads översta våning och i huvudsak högre än nivån för fasadens och yttertakets skärningslinje. I en detaljplan kan tillåtas att flera än en källarvåning byggs samt att lokaler avsedda för byggnadens huvudsakliga ändamål placeras under markytan eller på vindsnivå. En befintlig vind är inte en våning, även om det på den placeras lokaler avsedda för det huvudsakliga ändamålet.

187 §

Våningsyta

Med en tomts eller byggplats våningsyta avses den sammanlagda våningsytan i de byggnader som får uppföras där.

Till byggnadens våningsyta räknas våningarnas ytor beräknade enligt ytterväggarnas utsidor och sådan källarvåningsyta eller vindsyta där lokaler avsedda för byggnadens huvudsakliga ändamål placeras eller med avseende på dessa lokalers läge, förbindelser, storlek, ljus och andra egenskaper kan placeras. Om ytterväggen är tjockare än 250 millimeter eller den mellanvägg som avgränsar lägenheten tjockare än 200 millimeter, får byggnadens våningsyta överstiga den tillåtna våningsytan med den yta som följer av detta. Den tillåtna våningsytan för en byggnad får också överskridas med den yta som behövs för att bygga sådana schakt eller kanaler eller sådana tekniska utrymmen med ingång från allmänna utrymmen som krävs för skyddsrum eller installationstekniska system.

188 §

Temporär byggnad

En byggnad är temporär, om den med beaktande av konstruktion, värde och ändamål är avsedd att finnas på platsen i högst 10 år.

Uppförandet av en temporär byggnad kan avvika från bestämmelserna i denna lag och i förordningar som utfärdats med stöd av den. Vid prövningen av om en temporär byggnad kan tillåtas inverkar målen för planläggningen och naturvärden, byggnadens ändamål, kraven på hållfasthet och sundhet samt de krav trafiken, brandskyddet och anpassningen till miljön ställer. En temporär byggnad får inte leda till betydande byggande.

189 §

Nära-nollenergibyggnad

Med nära-nollenergibyggnad avses en byggnad som har mycket hög energiprestanda, som bestäms i enlighet med bilaga I till Europaparlamentets och rådets direktiv 2010/31/EU om byggnaders energiprestanda, sådant det lyder ändrat genom Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2018/844 om ändring av direktiv 2010/31/EU om byggnaders energiprestanda och av direktiv 2012/27/EU om energieffektivitet. Nära nollmängden eller den mycket låga mängden energi som krävs ska i hög grad tillföras i form av energi från förnybara energikällor, inklusive energi från förnybara energikällor som produceras på plats, eller i närheten.

190 §

Värnande om arkitekturen och stadsbilden

Vid byggande, reparationer och ändringar i byggnader liksom när en byggnad eller en del av den rivs ska det ses till att historiskt eller arkitektoniskt värdefulla byggnader eller stadsbilden inte förstörs.

191 §

Bedömning av uppvärmningssystem

Den som påbörjar ett byggprojekt ska bedöma ett alternativt uppvärmningssystem tekniska, miljömässiga och ekonomiska genomförbarhet, om det som uppvärmningssystem i en ny byggnad planeras ett byggnadsspecifikt uppvärmningssystem som baserar sig på ett fossilt bränsle.

192 §

Minimiandel energi från förnybara energikällor

Den som påbörjar ett byggprojekt ska se till att minst 38 procent av den beräknade inköpta energi som används vid energiberäkningen i en ny byggnad eller en byggnad som genomgår en större renovering är energi från förnybara energikällor, om detta är tekniskt, funktionellt och ekonomiskt genomförbart. Det att kravet på energi från förnybara energikällor är uppfyllt ska visas med en beräkning.

Med större renovering avses en större renovering enligt 3 § 3 punkten i lagen om utrustande av byggnader med laddningspunkter för elfordon och beredskap för sådana laddningspunkter samt system för automation och styrning (733/2020).

Med förnybar energi avses förnybar energi enligt 3 § 4 punkten i lagen om tillståndsförfaranden och vissa andra administrativa förfaranden i samband med produktionsanläggningar för förnybar energi (1145/2020).

Bestämmelserna i 1 mom. tillämpas inte på byggnader som används av försvarsförvaltningen.

Närmare bestämmelser om de numeriska värdena för andelen förnybar energi i de olika energiformerna får utfärdas genom förordning av statsrådet.

Närmare bestämmelser om sättet att beräkna minimiandelen förnybar energi enligt 1 mom. får utfärdas genom förordning av miljöministeriet.

193 §

Nationell utsläppsdatabas

Finlands miljöcentral ska förvalta en nationell utsläppsdatabas som ska innehålla vid beräkningen av byggnaders koldioxidsnålhet behövliga allmänna uppgifter om koldioxidfotavtrycket och koldioxidhandavtrycket i fråga om

- a) tillverkning av byggprodukter,
- b) transport av byggprodukter,
- c) utbyte av byggprodukter,
- d) avfallshantering och återvinning av byggprodukter,
- e) byggandet och de arbetsmaskiner och bränslen som används vid byggandet,
- f) utsläppen av energi under byggnadens brukstid och deras framtida utveckling,
- g) kollager,
- h) karbonatisering.

Finlands miljöcentral svarar för uppdateringen av uppgifterna och för att de hålls aktuella.

Närmare bestämmelser om den nationella utsläppsdatabasen, om förvaltandet och utvecklandet av den samt om uppdateringen av uppgifterna får utfärdas genom förordning av miljöministeriet.

Utredning om bygg- och rivningsmaterial

Den som påbörjar ett byggprojekt ska när bygg- eller rivningslov söks eller när en rivningsanmälan görs lägga fram en sådan utredning om bygg- och rivningsmaterial av vilken uppskattningar av mängden rivningsmaterial, mängden jord- och stenmaterial som transporteras bort från byggplatsen och mängden farligt avfall som uppkommer vid bygg- eller rivningsprojektet ska framgå. Mängderna ska i fråga om bygg- och rivningsmaterial anges som vikt enligt materialfraktion, i fråga om jord- och stenmaterial som volym samt i fråga om farligt avfall som vikt enligt avfallsslag. I fråga om ett nybyggnadsprojekt som inte inbegriper rivning ska det i den utredning som lämnas i bygglovsskedet endast ges en uppskattning av mängden jord- och stenmaterial som transporteras bort från byggplatsen.

Utredningen om bygg- och rivningsmaterial ska uppdateras när bygg- eller rivningsprojektet är färdigt så att det framgår vilken mängd bygg- och rivningsavfall, jord- och stenmaterial och farligt avfall som transporterats bort från byggplatsen samt leveransplatserna för och behandlingen av avfallet och materialet. Utredningen ska uppdateras också i fråga om byggavfall som uppkommit i samband med ett nybyggnadsprojekt. På skyldigheten att separat samla in bygg- och rivningsavfall tillämpas 15 § i avfallslagen (646/2011) och de bestämmelser som utfärdats med stöd av den.

Närmare bestämmelser om innehållet i utredningen om bygg- och rivningsmaterial får utfärdas genom förordning av miljöministeriet.

26 kap.

Väsentliga tekniska krav

195 §

Krav beträffande byggande

En byggnad ska med beaktande av den allmänt förutsägbara belastningen och användningsändamålet uppfylla de väsentliga tekniska kraven. Vid byggande ska dessutom god byggnads sed iakttas.

En byggnad ska motsvara sitt ändamål, kunna repareras, underhållas och varieras samt, i den mån byggnadens användning det förutsätter, lämpa sig även för sådana personers bruk vars rörelse- eller funktionsförmåga är begränsad.

196 §

Reparation av byggnad

En byggnads egenskaper och särdrag får inte utan vägande skäl försämrats vid reparationer och ändringar. Byggnaden ska lämpa sig för dess tilltänkta användning. Ändringarna får inte leda till att säkerheten för dem som använder byggnaden äventyras eller till att deras hälsomässiga förhållanden försämrats.

Vid reparation och ändring av en byggnad kan byggnaden repareras enligt det ursprungliga byggsättet, om den konstruktion som reparationen gäller har varit tekniskt funktionsduglig. Om konstruktionen till sin tekniska funktion är skadad, kan de krav som gäller uppförande av en ny byggnad iakttas vid reparationen. Vid reparationer och ändringar kan de krav som gäller uppförande av en ny byggnad iakttas, om avsikten är att förbättra byggnadens tekniska funktion.

Vid ändring av en byggnads användningsändamål ska de väsentliga tekniska kraven enligt det nya användningsändamålet iakttagas med iakttagande av vad som föreskrivs i 2 mom.

Konstruktioners hållfasthet och stabilitet

Den som påbörjar ett byggprojekt ska se till att byggnaden med beaktande av användningsändamålet projekteras och uppförs så att konstruktionerna är hållfasta och stabila, lämpar sig för förhållandena på byggplatsen och håller byggnadens hela planerade livslängd. Projekteringen och dimensioneringen av de bärande konstruktionerna ska bygga på reglerna för konstruktionernas mekanik och allmänt godtagna projekteringsgrunder eller på tillförlitliga provresultat eller andra tillgängliga uppgifter. Byggnader ska uppföras med lämpliga byggprodukter med avseende på konstruktionernas hållfasthet och stabilitet.

En byggnad ska projekteras och uppföras så att belastningen på byggnaden under byggtiden och vid användning inte orsakar ras eller formförändringar som skadar hållfastheten eller stabiliteten. Belastningarna får inte heller skada andra delar i byggnaden eller byggnadens installationer eller fasta utrustning. Dessutom ska en byggnad projekteras och uppföras så att en skada på konstruktionerna till följd av en yttre orsak inte är oproportionellt stor i förhållande till den händelse som orsakat skadan.

Närmare bestämmelser som behövs för uppförande av nya byggnader, reparation och ändring av byggnader och ändring av byggnaders användningsändamål får utfärdas genom förordning av miljöministeriet i fråga om

- 1) vilka krav som ställs på konstruktionernas hållfasthet och stabilitet,
- 2) projektering och dimensionering av bärande konstruktioner,
- 3) belastningen på byggnaden under byggtiden och vid användning,
- 4) de byggprodukter som ska användas i byggnadens bärande konstruktioner.

Brandsäkerhet

Den som påbörjar ett byggprojekt ska se till att byggnaden på det sätt som användningsändamålet förutsätter projekteras och uppförs så att den är säker vid brand. Risken för att brand uppkommer ska begränsas. Byggnadens bärande konstruktioner ska vara sådana att de vid eldsvåda behåller sin bärförmåga under den föreskrivna minimitid som fastställs med avseende på sammanstörtning, tryggad utrymning och räddningsinsatser samt på att branden ska fås under kontroll. Uppkomsten och spridningen av brand och rök i byggnaden och spridning av brand till närliggande byggnader ska kunna begränsas. Byggprodukter och tekniska anordningar som är lämpliga med avseende på brandsäkerheten ska användas när byggnaden uppförs.

En byggnad ska vara sådan att de som befinner sig där ska kunna rädda sig själva eller räddas vid händelse av brand. Även räddningspersonalens säkerhet ska beaktas vid byggande. Tillståndsmyndigheten får kräva att en säkerhetsutredning utarbetas för objekt som är särskilt krävande när det gäller utrymningssäkerheten.

Närmare bestämmelser som behövs för uppförande av nya byggnader, reparation och ändring av byggnader och ändring av byggnaders användningsändamål får utfärdas genom förordning av miljöministeriet i fråga om

- 1) begränsning av att brand uppkommer och sprids och i fråga om brandsäkerheten hos installationstekniska anordningar och uppvärmningsanordningar,
- 2) konstruktionernas bärförmåga vid brand och i fråga om vilka egenskaper byggprodukterna ska ha i det avseendet,
- 3) begränsning av att brand och rök uppkommer och sprids och i fråga om vilka egenskaper byggprodukterna och anordningarna ska ha i det avseendet,
- 4) utrymningssäkerhet och säkerhetsutredningar,
- 5) organisering av släcknings- och räddningsinsatser.

199 §

Sunda byggnader

Den som påbörjar ett byggprojekt ska se till att byggnaden på det sätt som användningsändamålet och miljöförhållandena förutsätter projekteras och uppförs så att den är sund och säker med avseende på inomhusluft, fukt-, temperatur- och ljusförhållanden samt vatten och avlopp. Byggnaden får inte vara sådan att hälsan äventyras på grund av föroreningar i inomhusluften, strålning, förorening av vatten eller mark, bristfällig hantering av rök, avloppsvatten eller avfall eller fukt i byggnadsdelar eller konstruktioner.

Byggandet ska utföras med användning av produkter som inte under deras planerade livslängd orsakar oacceptabla utsläpp i luften inomhus, hushållsvattnet eller miljön. Byggnadens system och anordningar ska vara anpassade till den avsedda användningen, och de ska upprätthålla sunda förhållanden.

Närmare bestämmelser som behövs för uppförande av nya byggnader, reparation och ändring av byggnader och ändring av byggnaders användningsändamål får utfärdas genom förordning av miljöministeriet i fråga om de fysikaliska, kemiska och mikrobiologiska förhållanden, installationstekniska system och anordningar och byggprodukter som anknyter till byggnadens sundhet.

200 §

Säkerhet vid användning

Den som påbörjar ett byggprojekt ska se till att byggnaden på det sätt som användningsändamålet förutsätter projekteras och uppförs så att det är tryggt att använda och underhålla den. Byggnaden samt dess utomhusmiljö och förbindelsegångar får inte vara förknippade med oacceptabel risk för olycka eller skada.

Närmare bestämmelser som behövs för uppförande av nya byggnader, reparation och ändring av byggnader och ändring av byggnaders användningsändamål får utfärdas genom förordning av miljöministeriet i fråga om säkerhet vid användning av byggnader.

201 §

Tillgänglighet

Den som påbörjar ett byggprojekt ska se till att byggnaden och dess gårds- och vistelseområden på det sätt som användningsändamålet, antalet användare och antalet våningsplan förutsätter projekteras och uppförs så att tillgänglighet och användbarhet beaktas särskilt med tanke på barn, äldre och personer med nedsatt rörelse- eller funktionsförmåga.

Närmare bestämmelser som behövs för uppförande av nya byggnader, reparation och ändring av byggnader och ändring av byggnaders användningsändamål får utfärdas genom förordning av statsrådet i fråga om

- 1) tillgängligheten till en byggnad samt till passager och utrymmen inom dess gårds- och vistelseområden,
- 2) nivåskillnader,
- 3) tillgängligheten till möteslokaler och inkvarteringslokaler.

202 §

Bullerskydd och ljudförhållanden

Den som påbörjar ett byggprojekt ska se till att byggnaden och dess gårds- och vistelseområden på det sätt som användningsändamålet förutsätter projekteras och uppförs så att bullerexponeringen och ljudförhållandena i byggnaden och på byggplatsens gårds- och vistelseområden inte äventyrar hälsan, vila eller arbete.

Konstruktionernas ljudisolering och de installationstekniska anordningarnas ljudnivå och inställningar ska vara sådana att de som befinner sig i byggnaden kan sova och vila ostört och att den verksamhet som byggnadens användningsändamål avser är möjlig med hänsyn till ljudförhållandena. Ljudförhållandena i en byggnad ska bestämmas utifrån ljudnivå och efterklang och på gårds- och vistelseområden utifrån ljudnivå.

Närmare bestämmelser som behövs för uppförande av nya byggnader, reparation och ändring av byggnader och ändring av byggnaders användningsändamål får utfärdas genom förordning av miljöministeriet i fråga om

- 1) vilken ljudisolering som krävs av konstruktioner och byggnadsdelar,
- 2) den tillåtna ljudnivån för installationstekniska anordningar,
- 3) vilka krav som ställs på ljudförhållandena i byggnader,
- 4) vilka krav som ställs på bullerskydd och ljudförhållanden på gårds- och vistelseområden.

203 §

Energiprestanda

Den som påbörjar ett byggprojekt ska se till att byggnaden på det sätt som användningsändamålet förutsätter projekteras och uppförs så att energi och naturresurser förbrukas sparsamt. Beräkningar ska användas för att visa att minimikraven på energiprestanda blir uppfyllda. När energiprestandan bestäms ska de olika energimängderna omvandlas till adderbar form med hjälp av koefficienter för energiformerna (energiformsfaktorer). Energiformsfaktorn för varje energiform ska bestämmas utifrån en bedömning av förbrukningen av primärenergi, främjandet av förnybar energi och uppvärmningssätt med avseende på den allmänna effektiviteten i energiproduktionen. De byggprodukter och installationstekniska system som används i byggnaden samt deras reglage och mätare ska vara sådana att energiförbrukningen och effektbehovet förblir låga när byggnaden och dess system används för avsett syfte och sådana att energiförbrukningen kan följas.

En ny byggnad bestående av en takförsedd konstruktion med väggar, för vilken energi används för att påverka inomhusklimatet ändamålsenligt, ska projekteras och uppföras som näronullenergibyggnad. När en byggnad repareras eller ändras eller dess användningsändamål ändras på ett sätt som kräver bygglov, ska dess energiprestanda förbättras om det är tekniskt, funktionellt och ekonomiskt genomförbart. Kraven tillämpas dock inte på

- 1) byggnader med en våningsyta som är mindre än 50 kvadratmeter,
- 2) bostadshus för fritidsboende som är avsedda för användning mindre än fyra månader per år,
- 3) temporära byggnader som ska användas högst två år,
- 4) industribyggnader och verkstäder,
- 5) jordbruksbyggnader som inte är avsedda för boende och som har ett lågt energibehov eller används inom en sektor som omfattas av ett nationellt sektorsavtal om energiprestanda,
- 6) byggnader som används för andakt och religiös verksamhet,
- 7) byggnader som är skyddade med stöd av lagen om skyddande av byggnadsarvet (498/2010), en skyddsbestämmelse i en plan eller upptagande på världsarvslistan enligt konventionen om skydd för världens kultur- och naturarv (FördrS 19/1987) som del av en utvald

miljö, eller på grund av deras särskilda arkitektoniska eller historiska värde, i den mån överensstämmelse med vissa minimikrav avseende energiprestanda skulle medföra oacceptabla förändringar av deras särdrag eller utseende.

Närmare bestämmelser om de numeriska värdena på energiformsfaktorerna får utfärdas genom förordning av statsrådet.

Närmare bestämmelser om uppförande av nya byggnader, reparation och ändring av byggnader och ändring av byggnaders användningsändamål får utfärdas genom förordning av miljöministeriet i fråga om

- 1) minimikrav på byggnaders, byggnadsdelars och installationssystemers energiprestanda och hur de ska räknas ut i fråga om en byggnad,
- 2) utgångspunkter och utredningar för energiberäkningar,
- 3) mätning av energiförbrukning och bidragande faktorer,
- 4) kravnivå på energiprestanda utifrån byggnaders användningsändamål och med hänsyn till sparsam förbrukning av naturresurser,
- 5) byggprodukter,
- 6) förbättrad energiprestanda när en byggnad repareras eller ändras eller dess användningsändamål ändras på ett sätt som är tekniskt, funktionellt och ekonomiskt genomförbart.

204 §

Bostadsutrymmen, inkvarteringslokaler och arbetsutrymmen

Den som påbörjar ett byggprojekt ska se till att bostadsutrymmen, inkvarteringslokaler och arbetsutrymmen planeras och byggs så att de är säkra, fungerande, trivsamma och lämpliga för användningsändamålet.

En byggnad där det finns bostadsutrymmen, inkvarteringslokaler eller arbetsutrymmen ska placeras och utrymmena i byggnaden disponeras så att miljöfaktorer och naturförhållanden beaktas. I bostadsutrymmena, inkvarteringslokalerna och arbetsutrymmen ska det för tillgången till dagsljus finnas fönster. Belysningen i ett arbetsutrymme kan även ordnas med indirekt dagsljus via ett annat utrymme. Om arbetets karaktär kräver det, kan belysningen i ett arbetsutrymme ordnas helt eller delvis med artificiell belysning. Vid planeringen av arbetsutrymmet ska det i det sistnämnda fallet fästas särskild vikt vid tillräcklig ventilation, utgångarnas säkerhet och belysning, de behövliga reservsystemens ändamålsenlighet och arbetsutrymmets trivsamt. En byggnad där det finns bostadsutrymmen, inkvarteringslokaler eller arbetsutrymmen ska ha sådana tekniska lösningar som med hänsyn till kostnadseffektiviteten möjliggör mobilteleapparaters täckning inomhus, om det inte är fråga om en byggnad där inomhustäckningen ska dämpas.

Närmare bestämmelser som behövs för uppförande av nya byggnader, reparation och ändring av byggnader och ändring av byggnaders användningsändamål får utfärdas genom förordning av miljöministeriet i fråga om

- 1) förhållandet mellan omgivningen och den byggnad där det finns bostadsutrymmen, inkvarteringslokaler eller arbetsutrymmen,
- 2) ett bostadsutrymmes, en inkvarteringslokals eller ett arbetsutrymmes storlek, utrymmen, utrustning och belysning,
- 3) ett bostadsutrymmes, en inkvarteringslokals eller ett arbetsutrymmes dörrar, passager och förbindelseleder,
- 4) tekniska lösningar som skapar förutsättningar för inomhustäckning för mobilteleapparater.

205 §

Möteslokaler

I en möteslokal får det samtidigt vistas endast det antal personer som tryggt kan avlägsna sig från platsen.

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet ska i bygglovet eller i ett separat beslut som behövs för brandsäkerheten fastställa maximumantalet personer som samtidigt får vistas i möteslokalen. Ett meddelande om detta ska fästas på en synlig plats i möteslokalen.

Möteslokalen ska vara tillgänglig också för personer med begränsad rörelse- eller funktionsförmåga.

Vad som i denna paragraf föreskrivs om möteslokaler tillämpas också på läktare vid mötesplatser samt mötes-, utställnings- och publiktält och andra motsvarande konstruktioner.

Närmare bestämmelser om uppförande av nya byggnader, reparation och ändring av byggnader och ändring av byggnaders användningsändamål får utfärdas genom förordning av miljöministeriet i fråga om säkerheten vid användning och utrymning av möteslokaler.

206 §

Byggnaders koldioxidsnålhet

Den som påbörjar ett byggprojekt ska se till att byggnaden på det sätt som användningsändamålet förutsätter projekteras och uppförs så att den är koldioxidfotavtrycket och koldioxidhandavtrycket från en ny byggnad eller en byggnad som genomgår en större renovering som kräver bygglov ska rapporteras i den klimatdeklaration som utarbetas för bygglovet. Någon klimatdeklaration behövs inte för sådana nya byggnader som enligt 203 § inte ska projekteras och uppföras som nära-nollenergibyggnader eller för fristående småhus som ska renoveras eller byggnader som ska genomgå en större renovering och vars energiprestanda enligt 203 § inte behöver förbättras i samband med renoveringen.

Beräkningen av koldioxidfotavtrycket och koldioxidhandavtrycket ska omfatta byggnadens hela livscykel eller, i fråga om en byggnad som genomgår en större renovering, för åtgärdsområdet i fråga de skeden i byggnadens livscykel som infaller under och efter renoveringen. Vid beräkningen ska en metod för beräkning av byggnaders koldioxidsnålhet samt uppgifterna i den nationella utsläppsdatan eller andra uppgifter om miljöegenskaper enligt en beräkningsmetod användas.

Koldioxidfotavtrycket från en ny byggnad får inte överskrida det gränsvärde som anges enligt användningskategori. Kravet på ett gränsvärde för koldioxidfotavtrycket gäller inte nya byggnader som enligt 203 § inte ska projekteras och uppföras som nära-nollenergibyggnader och inte heller fristående småhus eller byggnader som genomgår en större renovering. Gränsvärdena för koldioxidfotavtrycket från nya byggnader ska basera sig på förbrukningen av energi och material under hela livscykeln.

Närmare bestämmelser om gränsvärdena för koldioxidfotavtrycket från nya byggnader får utfärdas genom förordning av statsrådet. Närmare bestämmelser om metoden för beräkning av byggnaders koldioxidsnålhet och om de uppgifter som ska användas vid beräkningen samt om utarbetandet av en klimatdeklaration får utfärdas genom förordning av miljöministeriet.

207 §

Byggnaders livscykelegenskaper

Den som påbörjar ett byggprojekt ska se till att byggnaden på det sätt som användningsändamålet förutsätter projekteras och uppförs materialeffektivt så att den är ekologisk i fråga om

sina livscykelegenskaper och långlivad med avseende på den målsatta tekniska livslängden. Särskild vikt ska fästas vid geokonstruktioners och bärande konstruktioners hållbarhet samt vid byggnadsdelarnas och installationssystemens livstid, användbarhet, möjligheter till underhåll, reparation och utbyte samt möjligheterna att anpassa utrymmen och konstruktioner.

En byggnad ska till den del den kan återvinnas kunna rivras så att byggnadsdelarna kan återanvändas eller återvinnas som material. Material och produkter som används vid byggandet ska förtecknas när en byggnad uppförs och repareras.

Genom förordning av miljöministeriet får det utfärdas närmare bestämmelser om

- 1) en byggnads målsatta tekniska livslängd,
- 2) en förteckning över byggmaterial och byggprodukter och om förvaring av förteckningen,
- 3) möjligheterna till rivning av en byggnad och utbyte av delar i den.

27 kap.

Tillståndsplikt för byggande

208 §

Bygglov

Uppförande av ett nytt byggnadsobjekt kräver bygglov, om objektet är

- 1) ett bostadshus,
- 2) en byggnad på minst 30 kvadratmeter eller 120 kubikmeter,
- 3) ett skyddstak på minst 50 kvadratmeter,
- 4) en konstruktion för allmänheten som kan användas av minst fem fysiska personer samtidigt,
- 5) en minst 30 meter hög mast eller skorstenspipa,
- 6) en lysande reklamanordning på minst två kvadratmeter,
- 7) en energibrunn,
- 8) ett område som byggs för särskild verksamhet och som har konsekvenser för användningen av omgivande områden.

Utöver ovannämnda byggnadsobjekt kan uppförande av ett nytt byggnadsobjekt förutsätta bygglov, om byggnadsobjektet är temporärt eller om byggandet inverkar på områdesanvändningen, stadsbilden, landskapet, kulturmiljön eller miljöaspekterna, om byggandet förutsätter myndighetstillsyn för säkerställande av att de väsentliga tekniska kraven uppfylls eller om byggnadstillsynen behöver övervaka uppförandet av byggnadsobjektet med tanke på det allmänna intresset. Kommunen får i byggnadsordningen bestämma att det i kommunen eller en del av den inte behövs bygglov för sådana byggprojekt som avses i detta moment, om byggprojektet kan betraktas som ringa.

Bygglov behövs också för sådana reparationer och ändringar som kan jämföras med uppförandet av en byggnad samt för utvidgning av en byggnad eller utökning av det utrymme som räknas till byggnadens våningsyta. Vid reparation av ett byggnadsobjekt behövs bygglov, om reparationen i större utsträckning än ringa gäller avhjälpande av en sanitär olägenhet som konstaterats inom åtgärdsområdet, om den bärande konstruktionen inom åtgärdsområdet är skadad, om reparationsåtgärderna kan äventyra byggnadsobjektets sundhet och säkerhet eller om reparationen har betydande konsekvenser för stadsbilden, landskapet eller kulturmiljön. Bygglov behövs också för reparation som gäller ett byggnadsobjekts väsentliga särdrag. För reparationer behövs dock alltid bygglov, när

- 1) en byggnad som skyddats med stöd av en plan eller lag eller en historiskt eller arkitektoniskt värdefull byggnad repareras eller ändras på ett sätt som har betydande konsekvenser för byggnadens historiska eller arkitektoniska värde,

2) reparationer och ändringar av klimatskalet eller byggnadens installationssystem kan ha stor inverkan på byggnadens energiprestanda eller på byggnadens energi- och miljökonsekvenser under hela livscykeln,

3) ändamålet med byggnaden eller en del av den ändras väsentligt.

209 §

Placeringsstillstånd och genomförandetillstånd som ingår i bygglov

I bygglovet ingår en fas för granskning av områdesanvändningen (*placeringsstillstånd*) och en fas för granskning av de väsentliga tekniska kraven (*genomförandetillstånd*). Kommunen beviljar bygglov som ett enda beslut som innehåller bägge faserna eller som ett separat beslut om placeringsstillstånd och ett separat beslut om genomförandetillstånd, om sökanden begär det.

Bygglov kan beviljas utan placeringsstillstånd enbart på basis av ett genomförandetillstånd, om det är fråga om reparationer och ändringar som inte påverkar uppfyllandet av förutsättningarna för placeringsstillstånd.

210 §

Förutsättningar för placeringsstillstånd på detaljplaneområden

För att placeringsstillstånd ska beviljas på ett detaljplaneområde förutsätts att

- 1) byggprojektet överensstämmer med den gällande detaljplanen,
- 2) byggnadsobjektet passar in i den byggda miljön och landskapet samt uppfyller kraven på skönhet, högklassig arkitektur eller harmoni,
- 3) det till byggplatsen finns en användbar infartsväg eller att det är möjligt att ordna en sådan,
- 4) vattentillgången och avloppsvattnet kan skötas utan olägenheter för miljön,
- 5) byggandet inte medför olägenheter för grannarna och inte försvårar byggandet av en grannfastighet,
- 6) beviljandet av tillstånd inte försvårar användningen av en annan del av kvarteret för det syfte som planen utvisar,
- 7) den som ansöker om tillstånd har hela byggplatsen i sin besittning.

Om byggande i enlighet med ansökan om bygglov kräver att en byggnad rivs, är ett villkor för att bygglov ska beviljas dessutom det som föreskrivs om förutsättningarna för rivningslov.

211 §

Förutsättningar för placeringsstillstånd på områden som saknar detaljplan

För att placeringsstillstånd ska beviljas på ett område som saknar detaljplan förutsätts att

- 1) byggplatsen är minst 1 000 kvadratmeter,
- 2) det inte finns risk för översvämning, ras eller jordskred på byggplatsen,
- 3) byggnaderna ska kunna placeras på minst 4 meters avstånd från fastighetsgränsen med beaktande dessutom av ett skyddsområde enligt 44 § i lagen om trafiksystem och landsvägar (503/2005) och ett frisiktsområde enligt 45 § i den lagen, sådana dessa paragrafer lyder i lag 572/2018,
- 4) byggnadsobjektet passar in i den byggda miljön och landskapet samt uppfyller kraven på skönhet, högklassig arkitektur eller harmoni,
- 5) det till byggplatsen finns en användbar infartsväg eller att det är möjligt att ordna en sådan,
- 6) vattentillgången, avloppsvattnet och dagvattnet kan skötas utan olägenheter för miljön,
- 7) ordnandet av vägar, vattentillgång eller avlopp inte orsakar kommunen särskilda kostnader,

8) byggandet inte medför olägenheter för grannarna och inte försvårar byggandet av en grannfastighet,

9) byggandet är lämpligt med tanke på landskapet och inte försvårar bevarandet av särskilda natur- eller kulturmiljövärden eller tillgodoseendet av rekreationsbehoven,

10) byggandet inte medför olägenheter med tanke på bestämmelserna i landskapsplanen eller generalplanen eller föreskrifterna i byggnadsordningen.

212 §

Förutsättningar för placeringstillstånd på områden där särskild prövning behövs

Placeringstillstånd kan beviljas på ett i 52 § avsett område där särskild prövning behövs förutsatt att byggandet utöver vad som föreskrivs i 208 §

1) inte orsakar mer än ringa olägenhet med tanke på planläggningen, andra principer för den eftersträvade utvecklingen av området eller annan reglering av områdesanvändningen,

2) inte leder till sådant byggande med betydande konsekvenser eller medför sådana betydande skadliga miljökonsekvenser eller andra betydande och skadliga konsekvenser som förutsätter att en detaljplan utarbetas,

3) är lämpligt med tanke på skapande av samhällstekniska nät och trafikleder samt trafiksäkerheten och tillgången till tjänster.

4) inte inom samernas hembygdsområde orsakar mer än obetydliga skadliga konsekvenser för samernas rätt att bevara och utveckla sin kultur samt att utöva sina traditionella näringar.

Trots de förutsättningar som anges i 1 mom. kan placeringstillstånd dock beviljas för

1) uppförande av en ekonomibyggnad som hör till en redan befintlig bostad eller lantgård,

2) uppförande av en byggnad som behövs för bedrivande av jord- och skogsbruk eller en binäring till det och som hör till ett redan befintligt landsbyggsföretag,

3) reparationer och ändringar av en byggnad,

4) mindre utvidgning av ett bostadshus.

213 §

Områdesvisa beslut om särskilda förutsättningar för bygglov på områden där särskild prövning behövs

Om det för ett byområde eller något annat landsbygdsområde finns en generalplan som är i kraft, kan kommunen besluta om huruvida det finns sådana särskilda förutsättningar för bygglov som anges i 212 § för flera än en byggplats samtidigt. Ett sådant beslut kan fattas för ett område som i en generalplan har anvisats som byområde eller område som annars är lämpligt för byggande. Beslutet kan gälla i högst tio år.

Områdesvisa beslut får inte leda till byggande som har betydande konsekvenser eller medföra betydande skadliga miljökonsekvenser eller andra betydande och skadliga konsekvenser.

När ett områdesvist beslut fattas ska bestämmelserna i 225 och 347 § om förfarandet vid undantag iakttas vid hörandet av dem som saken gäller och av myndigheterna samt i beslutet och vid meddelande om beslutet.

214 §

Förutsättningar för genomförandetillstånd

En förutsättning för att genomförandetillstånd ska beviljas är att byggprojektet uppfyller de väsentliga tekniska krav som anges i 195–207 § och i bestämmelser som utfärdats med stöd av

dem med beaktande av byggprojektets svårighetsgrad samt de som deltar i projekteringen och genomförandet av byggprojektet.

215 §

Tillstånd för miljöåtgärder

Sådant jordbyggnadsarbete och sådan trädfällning eller någon annan härmed jämförbar åtgärd som förändrar landskapet får inte vidtas utan tillstånd av kommunen (åtgärdsbegränsning)

- 1) på ett detaljplaneområde,
- 2) på ett stranddetaljplaneområde, om så bestäms i stranddetaljplanen,
- 3) på ett generalplaneområde, om så bestäms i generalplanen, med undantag för trädfällning på ett område som har anvisats som jord- och skogsbruksdominerat område i generalplanen,
- 4) på ett område där byggförbud enligt 38 § för utarbetande av en detaljplan gäller eller beträffande vilket så har bestämts för utarbetande av en generalplan eller ändring av generalplanen.

Tillstånd behövs inte för arbeten som behövs för att genomföra general- eller detaljplanen eller som överensstämmer med ett beviljat bygglov och inte för åtgärder med ringa verkningar. Tillstånd behövs inte heller för sådana nödvändiga åtgärder inför ett byggprojekt som hänför sig till genomförandet av en lagakraftvunnen plan.

Tillstånd behövs inte heller, om åtgärden baserar sig på en godkänd vägplan enligt lagen om trafiksystem och landsvägar eller en godkänd järnvägsplan enligt banlagen.

Bestämmelserna om tillstånd för miljöåtgärder tillämpas inte på tagande av marksubstanser enligt marktäktslagen (555/1981).

216 §

Förutsättningar för tillstånd för miljöåtgärder

På ett område med en gällande detaljplan eller generalplan ska kommunen bevilja tillstånd för miljöåtgärder, om inte åtgärden försvårar användningen av området för det ändamål som reserverats i planen eller förstör stads- eller landskapsbilden.

På ett område där kommunen har utfärdat byggförbud för att utarbeta en detaljplan eller ändra planen eller där åtgärdsbegränsning har utfärdats för utarbetande av en generalplan kan kommunen bevilja tillstånd, om inte åtgärden medför betydande olägenheter med tanke på utarbetandet av planen eller förstör stads- eller landskapsbilden.

Om tillstånd till grävning eller sprängning förvägras med stöd av en särskild bestämmelse i generalplanen eller på ett detaljplaneområde i fråga om vilket beslut om att ändra planen inte fattats, tillämpas i fråga om inlösningsskyldigheten 8 § i marktäktslagen. Om tillstånd till någon annan åtgärd än grävning eller sprängning förvägras på nämnda områden och fastighetsägaren därför inte kan använda sitt område för verksamhet som medför skälig ekonomisk vinning, ska kommunen, eller när området har avsatts för något annat offentligt samfund, samfundet lösa in området eller betala ersättning för olägenheten.

217 §

Rivningslov för byggnader

En byggnad eller en del av en byggnad får inte utan tillstånd rivas på ett detaljplaneområde, på ett område där så bestäms i en generalplan eller på ett område där byggförbud enligt 38 § gäller för utarbetande av en detaljplan.

Tillstånd behövs inte, om ett giltigt bygglov, en gatuplan enligt denna lag, en godkänd vägplan enligt lagen om trafiksystem och landsvägar eller en godkänd järnvägsplan enligt banlagen förutsätter att byggnaden rivs. Tillstånd behövs inte heller för rivning av en ekonomibyggnad och en annan därmed jämförbar mindre byggnad, om inte byggnaden ska betraktas som historiskt betydande eller arkitektoniskt värdefull eller som en del av en sådan helhet.

Om rivningen inte kräver tillstånd, ska den som påbörjar ett byggprojekt skriftligen underrätta kommunens byggnadstillsynsmyndighet om rivningen av en byggnad eller en del av en byggnad 30 dagar innan rivningsarbetet inleds (*rivningsanmälan*). Byggnadstillsynsmyndigheten kan inom nämnda tid av grundad anledning kräva att tillstånd ska sökas.

218 §

Förutsättningar för rivningslov

Kommunen kan bevilja tillstånd att riva en byggnad. För att rivningslov ska beviljas förutsätts att

1) rivningen inte medför olägenheter med tanke på planläggningen, genomförandet av planen eller annan reglering av områdesanvändningen,

2) rivningen inte försvårar möjligheterna att uppnå målen för skyddet av den byggda miljön.

Med avvikelse från 1 mom. 1 punkten kan ett byggnadsobjekt också rivras om rivningen ger möjlighet till återanvändning eller återvinning av byggprodukterna i sådana fall när det inte längre kan anges något användningsändamål för byggnaden och byggnaden är i dåligt skick och möjligheterna att reparera den är små eller när byggnaden finns på ett område där byggnaderna har förlorat största delen av sitt värde.

Den som ansöker om tillstånd ska redogöra för hur rivningsarbetet ordnas och vilka möjligheter det finns att sköta behandlingen av det byggavfall som uppstår och att återanvända användbara byggnadsdelar.

219 §

Undantagslov

Kommunen kan av särskilda skäl bevilja undantag från en bestämmelse, en föreskrift, ett förbud eller en annan begränsning som har utfärdats i denna lag eller med stöd av den. Vad som föreskrivs ovan gäller dock inte sådana i 212 § 1 mom. 2 punkten avsedda förutsättningar för placeringstillstånd på områden där särskild prövning behövs som gäller utarbetande av en detaljplan. Undantag från andra förutsättningar för placeringstillstånd får beviljas på ett område där särskild prövning behövs.

Undantag får dock inte beviljas, om det

1) medför olägenheter med tanke på planläggningen, genomförande av planen eller annan reglering av områdesanvändningen,

2) försvårar uppnående av målen för naturvården,

3) försvårar uppnående av målen för skyddet av den byggda miljön,

4) leder till byggande med betydande konsekvenser eller annars har betydande skadliga miljökonsekvenser eller andra betydande och skadliga konsekvenser,

5) gäller behörighetsvillkor,

6) gäller behovet av och förutsättningarna för tillstånd för miljöåtgärder.

Som byggande med betydande konsekvenser enligt 2 mom. 4 punkten betraktas inte byggande av vindkraftverk på ett område som i detaljplanen anges som industri- eller hamnområde och som redan är bebyggt.

Närmare bestämmelser om undantagslov får utfärdas genom förordning av statsrådet.

220 §

Områdesvist undantag

Kommunen kan av särskilda skäl besluta att det från en bestämmelse, en föreskrift, ett förbud eller en annan begränsning som gäller byggande eller andra åtgärder och som har utfärdats i denna lag eller med stöd av den får beviljas undantag som avser ett större område än en byggplats, när det är fråga om att ändra utrymmen i ett befintligt bostadshus eller en befintlig affärs- eller kontorsbyggnad på ett detaljplaneområde så att de tas i bruk för boende eller för något annat ändamål som inte medför miljöstörningar (*områdesvist undantag*). Förutsättningarna för undantag enligt 219 § gäller även områdesvist undantag. Undantaget ska främja användningen, utvecklandet och underhållet av befintliga byggnader.

221 §

Mindre undantag i samband med bygglov

Kommunen kan med iakttagande av vad som i 219 § föreskrivs om undantag bevilja placeringstillstånd och genomförandetillstånd även när det är fråga om ett mindre undantag från en föreskrift, ett förbud eller en annan begränsning som styr byggande. En förutsättning för ett mindre undantag som gäller en byggnads tekniska och motsvarande egenskaper är dessutom att undantaget inte innebär att centrala krav som ställs på byggandet åsidosätts.

28 kap.

Tillståndsförfarande

222 §

Byggnadsinformationsmodell

Med *byggnadsinformationsmodell* avses samlad information om ett byggnadsobjekt i en maskinläsbar och interoperabel informationsstruktur, inbegripet byggnadsobjektets läge, geometri och form som en tredimensionell modell samt uppgifter om byggnadsobjektet. Uppgifterna om ett byggnadsobjekt i informationsmodellen för projekteringsfasen (*projekteringsmodell*) innehåller de huvudsakliga uppgifterna om byggnadsobjektet och byggnadsdelarna och deras egenskaper under hela byggnadsobjektets livscykel. Uppgifterna om ett byggnadsobjekt i den informationsmodell som motsvarar genomförandet av byggnadsobjektet (*produktionsmodell*) innehåller detaljerade uppgifter om byggnadsobjektet, inbegripet detaljerade uppgifter om byggprodukterna och deras egenskaper under hela byggnadsobjektets livscykel.

Byggprojekteraren och specialprojekterarna ska utarbeta projektbeskrivningar och specialbeskrivningar för uppförande av ett byggnadsobjekt i form av informationsmodeller eller annars i maskinläsbar form. Vid reparation och ändring av ett byggnadsobjekt ska projektbeskrivningarna och specialbeskrivningarna utarbetas i form av informationsmodeller eller annars i maskinläsbar form i fråga om de uppgifter som gäller reparations- och ändringsarbetena.

Närmare bestämmelser om informationsmodellen för ett byggnadsobjekt, inbegripet beskrivningar av byggnadsobjektet, och om uppgifterna i maskinläsbar form får utfärdas genom förordning av miljöministeriet.

223 §

Ansökan om bygglov

Den som påbörjar ett byggprojekt och äger eller innehar en byggplats ska skriftligen ansöka om bygglov hos kommunen. Till ansökan om bygglov ska fogas

- 1) de huvudritningar som ingår i projektbeskrivningen och vars riktighet byggprojekteraren intygar med sin underskrift,
- 2) en projekteringsmodell som motsvarar byggnadsobjektets projektbeskrivningar eller uppgifter i maskinläsbar form,
- 3) en utredning om byggplatsens grundläggnings- och grundbottenförhållanden samt det grundläggnings sätt som dessa förutsätter och om andra behövliga åtgärder,
- 4) en energiutredning,
- 5) en klimatdeklaration,
- 6) en utredning om byggplatsens hygieniska förhållanden och höjdläge,
- 7) en utredning om byggnadens skick i ett reparationsprojekt i fråga om åtgärdsområdet,
- 8) en utredning om att sökanden har besittningsrätt till byggplatsen,
- 9) annan väsentlig utredning som behövs för avgörandet av ansökan om bygglov.

Närmare bestämmelser om innehållet i och utformningen av huvudritningar och utredningar får utfärdas genom förordning av miljöministeriet.

224 §

Hörande och information om bygglov

Kommunen ska underrätta grannarna om att en ansökan om bygglov anhängiggjorts och höra grannarna, om detta inte med beaktande av byggprojektets ringa betydelse eller läge eller planens innehåll är uppenbart onödigt med tanke på grannens intresse.

Kommunen ska dessutom ge kommunmedlemmarna och intressenterna tillfälle att framföra sina åsikter om en tillståndsansökan som lagen om förfarandet vid miljökonsekvensbedömning (252/2017) tillämpas på.

Om beslut om placeringstillstånd och beslut om genomförandetillstånd fattas separat, ska kommunen höra grannen och ge tillfälle för framförande av åsikter i samband med ansökan om placeringstillstånd. Kommunen ska höra grannen på nytt i samband med ansökan om genomförandetillstånd endast om den planeringslösning som föreslås i genomförandetillståndet avviker från den som presenterades i samband med ansökan om placeringstillstånd på ett sätt som inverkar på grannens möjligheter att använda sin egen byggplats eller om det har lagts fram sådan information om byggnadens form, dimensionering, fasader eller de konsekvenser som användningen av byggnaden medför för grannarna som inte stod till buds vid hörandet om ansökan om placeringstillstånd.

Den som ansöker om tillstånd kan till sin ansökan foga en utredning om att grannarna eller en del av grannarna är medvetna om handlingar och uppgifter med relevans för projektet och en redogörelse för deras eventuella ställningstaganden till projektet. Kommunen behöver inte ordna ett hörande, om sökanden har lämnat in en utredning om att grannarna har hörts.

Med granne avses ägaren eller innehavaren av en fastighet eller ett annat område som ligger invid eller mittemot. Om byggplatsen finns i ett kvarter med en gällande tredimensionell tomtindelning, avses med granne även ägaren eller innehavaren av fastigheten ovanför, under eller parallellt i samma kvarter och vars bebyggande eller användning i annat syfte i väsentlig mån kan påverkas av beslutet.

Den som ansöker om tillstånd ska på byggplatsen tillkännage att en tillståndsansökan är anhängig.

Närmare bestämmelser om hörande och lämnande av information får utfärdas genom förordning av statsrådet.

225 §

Hörande och information om undantagslov och tillstånd för miljöåtgärder samt om bygglov på vilka bestämmelserna om områden där särskild prövning behövs tillämpas

Kommunen ska innan den fattar beslut om undantagslov, tillstånd för miljöåtgärder eller ett sådant placeringstillstånd på vilket bestämmelserna om områden där särskild prövning behövs tillämpas höra en sådan granne som avses i 224 § och dem vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av byggprojektet.

Kommunen ska höra grannen på nytt i samband med ansökan om genomförandetillstånd endast om den planeringslösning som föreslås i genomförandetillståndet avviker från den som presenterades i samband med ansökan om placeringstillstånd på ett sätt som inverkar på grannens möjligheter att använda sin egen byggplats eller om det har lagts fram sådan information om byggnadens form, dimensionering, fasader eller de konsekvenser som användningen av byggnaden medför för grannarna som inte stod till buds vid hörandet om ansökan om placeringstillstånd.

Den som ansöker om tillstånd kan till sin ansökan foga en utredning om att grannarna eller en del av grannarna är medvetna om handlingar och uppgifter med relevans för projektet och en redogörelse för deras eventuella ställningstaganden till projektet. Kommunen behöver inte ordna ett hörande, om sökanden har lämnat in en utredning om att grannarna har hörts.

Den som ansöker om tillstånd ska på byggplatsen tillkännage att en ansökan om bygglov är anhängig.

Närmare bestämmelser om hörande och lämnande av information får utfärdas genom förordning av statsrådet.

226 §

Hörande om rivningslov

Kommunen ska innan den fattar beslut om rivningslov höra en sådan granne som avses i 224 §.

Den som ansöker om tillstånd kan till sin ansökan foga en utredning om att grannarna eller en del av grannarna är medvetna om handlingar och uppgifter med relevans för projektet och en redogörelse för deras eventuella ställningstaganden till projektet. Kommunen behöver inte ordna ett hörande, om sökanden har lämnat in en utredning om att grannarna har hörts.

Närmare bestämmelser om hörande och lämnande av information får utfärdas genom förordning av statsrådet.

227 §

Utlåtande om rivningslov och tillstånd för miljöåtgärder samt om placeringstillstånd

Kommunen ska begära utlåtande av närings-, trafik- och miljöcentralen om en ansökan om rivningslov och tillstånd för miljöåtgärder samt om en sådan ansökan om placeringstillstånd på vilken bestämmelserna om områden där särskild prövning behövs inte tillämpas, om tillstånd söks för ett område som hör till

- 1) ett naturvårdsprogram som statsrådet godkänt,

2) ett område av en naturtyp som skyddats med stöd av naturvårdslagen (1096/1996) eller en förekomstplats för en art som kräver särskilt skydd och på vilken ett sådant förbud som avses i 29 § 1 mom. eller 47 § 2 mom. i naturvårdslagen gäller,

3) ett landskapsvårdsområde enligt naturvårdslagen, eller

4) ett rekreations- eller skyddsområde som angetts i en landskapsplan.

Utlåtande behöver inte begäras, om byggandet eller rivningen grundar sig på ett undantagslov som närings-, trafik- och miljöcentralen har gett utlåtande om. Utlåtande behöver inte heller begäras enligt 1 mom. 4 punkten, om det för området finns en detaljplan eller generalplan eller en generalplan med rättsverkningar enligt tidigare lagstiftning.

Kommunen ska begära utlåtande av en museimyndighet, om tillstånd söks för ett objekt eller område som

1) omfattas av byggnadsskydd med stöd av en plan eller lag,

2) ingår i eller kan påverka ett världsarvsobjekt som representerar kulturarvet,

3) omfattas av fredning enligt 1 § i lagen om fornminnen (295/1963), eller

4) hör till ett nationellt värdefullt landskapsvårdsområde, till en nationellt betydande byggd kulturmiljö eller till ett nationellt betydelsefullt arkeologiskt objekt.

Utlåtande behöver inte begäras enligt 3 mom. 4 punkten, om det för området finns en detaljplan eller en sådan generalplan som kan användas direkt som grund för bygglovet och i planen har beaktats de värden som hänför sig till landskapsvårdsområdet, den byggda kulturmiljön eller det arkeologiska objektet.

Kommunen ska begära utlåtande av grannkommunen, om tillståndet inverkar avsevärt på grannkommunens områdesanvändning och det för området inte finns en detaljplan eller en sådan generalplan som kan användas direkt som grund för bygglovet.

Utlåtandet ska ges inom en månad från det att begäran om utlåtande har tagits emot.

228 §

Utlåtande om undantagslov samt om placeringstillstånd på vilka bestämmelserna om områden där särskild prövning behövs tillämpas

Kommunen ska begära utlåtande av närings-, trafik- och miljöcentralen om en ansökan om undantagslov och om en ansökan om placeringstillstånd på vilken bestämmelserna om områden där särskild prövning behövs tillämpas, om tillståndsansökan sannolikt gäller

1) ett med tanke på miljöskyddet eller naturvärden betydande område,

2) ett med tanke på skyddet av kulturarvet eller rekreationsbehoven betydande objekt eller område, eller

3) statens transportnät.

Kommunen ska begära utlåtande av en museimyndighet, om tillstånd söks för ett objekt eller område som

1) omfattas av byggnadsskydd med stöd av en plan eller lag,

2) ingår i eller kan påverka ett världsarvsobjekt som representerar kulturarvet,

3) omfattas av fredning enligt 1 § i lagen om fornminnen (295/1963), eller

4) hör till ett nationellt värdefullt landskapsvårdsområde, till en nationellt betydande byggd kulturmiljö eller till ett nationellt betydelsefullt arkeologiskt objekt.

Kommunen ska begära utlåtande av en annan statlig myndighet och landskapsförbundet, om tillståndsansökan i avsevärd mån gäller deras verksamhetsområde.

Utlåtandet ska ges inom en månad från det att begäran om utlåtande har tagits emot.

229 §

Behandling av ansökan om bygglov

I samband med beviljande av bygglov godkänner kommunen de huvudritningar och en motsvarande projekteringsmodell för byggnadsobjektet eller uppgifter i maskinläsbar form enligt vilka byggandet ska ske.

I fråga om behandling utan dröjsmål tillämpas 23 § i förvaltningslagen (434/2003).

Om miljötillstånd eller beslut med anledning av anmälan enligt miljöskyddslagen (527/2014) behövs för den verksamhet som byggandet avser, får avgörandet av bygglov uppskjutas till dess miljötillståndet är avgjort, om det är motiverat med beaktande av byggnadens användningsmöjligheter eller den planerade verksamhetens miljökonsekvenser.

230 §

Lämnande av specialbeskrivningar

Den som påbörjar ett byggprojekt eller huvudprojekteraren ska se till att en specialbeskrivning som gäller byggnadsobjektet och en motsvarande projekteringsmodell eller uppgifter i maskinläsbar form lämnas till byggnadstillsynsmyndigheten innan det arbetsskede som beskrivningen gäller påbörjas.

På basis av projektbeskrivningarnas innehåll samt byggprojektets art och omfattning kan byggnadstillsynsmyndigheten konstatera att någon specialbeskrivning inte behöver lämnas in.

Närmare bestämmelser om innehållet i och utformningen av specialbeskrivningen och den motsvarande informationsmodellen och uppgifterna i maskinläsbar form får utfärdas genom förordning av miljöministeriet.

231 §

Kungörelseförfarande

Tillståndsmyndigheten ska delge tillståndsbeslutet genom offentlig kungörelse. På offentlig kungörelse tillämpas 62 a § i förvaltningslagen (434/2003). Utöver det som föreskrivs om kungörelsens innehåll i 62 a § i den lagen ska i kungörelsen om tillståndsbeslutet också nämnas besvärstiden.

Beslutet ska sändas till den som ansökt om tillstånd, och myndigheterna och de som i samband med ärendets behandling har anhållit om att bli informerade om att tillstånd beviljats ska utan dröjsmål informeras om detta. Om samma begäran har flera undertecknare, kan beslutet eller en kopia av det sändas till den första undertecknaren. Mottagaren ska underrätta övriga undertecknare om delgivningen.

232 §

Produktionsmodell för byggnadsobjekt

Den huvudansvariga genomföraren av ett byggprojekt ska se till att projektbeskrivningarna och specialbeskrivningarna i form av projekteringsmodeller för byggnadsobjektet eller annars i maskinläsbar form uppdateras till en produktionsmodell i takt med hur byggnadsarbetet framskrider så att de motsvarar det genomförda byggnadsobjektet. Ägaren till ett byggnadsobjekt ska se till att produktionsmodellen för byggnadsobjektet eller uppgifterna i maskinläsbar form hålls uppdaterade i samband med ändringar av byggnadsobjektet.

233 §

Tillgång till uppgifter om myndighetssyn av byggnadsobjekt i datasystemet för den byggda miljön

Kommunen ska förmedla uppgifter om anmälan om påbörjande av byggnadsarbete, det inledande mötet, grundbottenssynen, lägessynen, konstruktionssynen, värme-, vatten- och ventilationssynen, den partiella slutsynen och slutsynen till datasystemet för den byggda miljön i maskinläsbar form så att uppgifterna via gränssnitt finns tillgängliga för andra myndigheter.

Närmare bestämmelser om innehållet i de uppgifter som ska lämnas om myndighetssyner av byggnadsobjekt och om uppgifterna i maskinläsbar form får utfärdas genom förordning av miljöministeriet.

234 §

Tillgång till uppgifter om byggnadsobjekt i datasystemet för den byggda miljön

Kommunen ska förmedla beslut om bygglov för ett byggnadsobjekt, beslut om tillstånd för miljöåtgärder, beslut om rivningslov, projekteringsmodellen för byggnadsobjektet, produktionsmodellen för byggnadsobjektet och övriga uppgifter till datasystemet för den byggda miljön i interoperabel och maskinläsbar form.

Ågaren till ett byggnadsobjekt ska till datasystemet för den byggda miljön lämna uppgifter om sådana ändringar av byggnadsobjektet som inte förutsätter ansökan om bygglov, men som ska hållas uppdaterade med stöd av lagen om befolkningsdatasystemet och de certifikattjänster som tillhandahålls av Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata (661/2009). Ågaren till ett byggnadsobjekt kan till datasystemet för den byggda miljön anmäla också sådana bygg- och reparationsåtgärder samt sådana ändringar av byggnadsobjektet som inte förutsätter ansökan om bygglov. Uppgifterna ska lämnas i interoperabel och maskinläsbar form.

Närmare bestämmelser om uppgifter som ska lämnas om ett byggnadsobjekt samt om de uppgifter om tillståndsbeslut och informationsmodeller och de uppgifter som gäller ett byggnadsobjekt som ska finnas och lämnas i interoperabel och maskinläsbar form får utfärdas genom förordning av miljöministeriet.

235 §

Energiprojekt av gemensamt intresse inom Europeiska unionen

Om ett energiprojekt av gemensamt intresse enligt Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 347/2013 om riktlinjer för transeuropeiska energiinfrastrukturer och om upphävande av beslut nr 1364/2006/EG och om ändring av förordningarna (EG) nr 713/2009, (EG) nr 714/2009 och (EG) nr 715/2009 förutsätter bygglov eller ett i 209 § avsett undantagslov, ska på behandlingen av ärendet utöver denna lag tillämpas nämnda förordning av Europaparlamentet och rådet samt lagen om tillståndsförfarandet för energiprojekt av gemensamt intresse inom Europeiska unionen (684/2014).

236 §

Miljökonsekvensbedömning

Om en miljökonsekvensbedömning enligt lagen om förfarandet vid miljökonsekvensbedömning (252/2017) ska utarbetas för byggandet eller en annan åtgärd som enligt denna lag kräver tillstånd eller myndigheternas godkännande ska det, utöver vad som anges i 224 §, informeras

på internet om att behandlingen av ansökan har inletts. Vidare ska närings-, trafik- och miljöcentralen ges tillfälle att ge ett utlåtande om ansökan. Ett sammandrag av alla anmärkningar och utlåtanden som lämnats in rörande ansökan ska göras, och sammandraget ska vara allmänt tillgängligt samtidigt som beslutet meddelas.

Bestämmelser om skyldigheten att beakta miljökonsekvensbedömningen i tillståndsförfarandet finns i 4 kap. i lagen om förfarandet vid miljökonsekvensbedömning.

Om lagen om förfarandet vid miljökonsekvensbedömning tillämpas på projektet och om en annan stat har deltagit i förfarandet vid miljökonsekvensbedömning ska i fråga om sändande av tillståndsansökan och tillståndet till den andra staten iakttas vad som föreskrivs i 29 a § i den nämnda lagen.

Närmare bestämmelser om informationen och förfarandet för framförande av åsikter utfärdas genom förordning av statsrådet.

237 §

Tillståndsbestämmelser

Kommunen kan i tillståndsbeslutet ge bestämmelser om byggnadsobjektet, byggnadsarbetet eller en åtgärd samt om begränsning av eventuella olägenheter till följd av dem.

238 §

Tillståndets giltighetstid

Om byggnadsarbetet inte har påbörjats inom tre år eller slutförts inom fem år, har tillståndet förfallit. Tiden börjar löpa när tillståndet vinner laga kraft. När giltighetstiden för ett rivningslov beräknas beaktas inte den tid då förbud mot äventyrande av byggnadsarbetet enligt 6 § i lagen om skyddande av byggnadsarbetet råder på området.

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet kan förlänga tillståndets eller godkännandets giltighetstid för påbörjande av arbetet med högst två år, om de rättsliga förutsättningarna för byggandet eller en annan åtgärd fortfarande föreligger. För slutförande av arbetet kan tiderna förlängas med högst tre år åt gången.

Kommunen kan trots 1 mom. bevilja tillstånd för miljöåtgärder för trädfällning för högst tio år för planmässig skogsvård.

239 §

Rätt att påbörja arbeten

Tillståndsmyndigheten kan, av grundad anledning och under förutsättning att verkställigheten inte gör ändrings sökandet onödigt, bevilja rätt att utföra ett byggnadsarbete eller vidta en annan åtgärd helt eller delvis innan bygglov eller tillstånd för miljöåtgärder eller ett beslut som gäller placering, ändring eller avlägsnande av en anordning enligt 295–298 § har vunnit laga kraft (*rätt att påbörja arbeten*). I fråga om denna rätt fattas beslut i samband med ett ovan avsett beslut. Fullföljdsdomstolen kan med anledning av besvär upphäva förordnandet eller ändra det eller även i övrigt förbjuda verkställigheten av tillståndsbeslutet. Över ett beslut av förvaltningsdomstolen i ett ärende som avses i detta moment får besvär anföras hos högsta förvaltningsdomstolen endast i samband med att besvär anföras över avgörandet i huvudsaken.

Den som ansöker om tillstånd ska ställa godtagbar säkerhet för ersättande av de olägenheter, skador och kostnader som upphävandet av beslutet eller en ändring av tillståndet kan förorsaka. Skyldigheten att ställa säkerhet gäller inte staten, kommuner, samkommuner eller församlingar.

En sådan rätt som avses i 1 mom. kan under samma förutsättningar beviljas också på separat ansökan som görs under besvärstidens gång eller inom 14 dagar efter besvärstidens utgång. Beslutet ska fattas utan onödigt dröjsmål. På meddelande av beslut tillämpas 231 §. Förvaltningsdomstolen och de som sökt ändring ska också omedelbart underrättas om att en sådan rätt beviljats. Den som anfört besvär över ett beslut i huvudsaken kan hos förvaltningsdomstolen yrka på upphävande eller ändring av ett avgörande som avses i detta moment utan att särskilt anföra besvär över det. I fråga om sökandet av ändring gäller i övrigt vad som föreskrivs i 1 mom.

240 §

Tillstånds- och tillsynsavgift

Den som ansöker om tillstånd eller vidtar en åtgärd är skyldig att för inspektions- och tillsynsuppgifter samt för andra uppgifter som ankommer på myndigheterna betala en avgift till kommunen. Det kan bestämmas att avgiften ska tas ut redan på förhand. Om åtgärden helt eller delvis inte blir vidtagen, ska avgiften betalas tillbaka på ansökan i den mån den saknar grund. Om inspektions- eller tillsynsuppgifterna föranleds av byggande utan tillstånd eller i strid med tillstånd eller av att tillståndssökanden eller den som är skyldig att vidta en åtgärd har försummat en uppgift som hör till honom eller henne, kan en förhöjd avgift tas ut med beaktande av de kostnader som orsakats kommunen av de vidtagna åtgärderna.

På en avgift som förfallit till betalning ska betalas ränta enligt räntelagen (633/1982). Inspektions- och tillsynsavgifter för tillstånd som fastställts med stöd av 1 mom. kan drivas in i den ordning som föreskrivs i lagen om verkställighet av skatter och avgifter (706/2007).

241 §

Statistik över byggandet

När tillstånd söks för byggande eller för reparation, ändring eller rivning av en byggnad ska sökanden till ansökan foga de uppgifter som kommunen med stöd av lagen om befolkningsdatasystemet och de certifikattjänster som tillhandahålls av Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata (661/2009) ska anmäla till befolkningsdatasystemet.

242 §

Tillämpning av lagen om samordning av vissa miljörelaterade tillståndsförfaranden

Om lagen om samordning av vissa miljörelaterade tillståndsförfaranden tillämpas på behandlingen av en ansökan om bygglov, rivningslov för byggnader eller tillstånd för miljöåtgärder, ska 14 och 15 § i den lagen tillämpas i stället för 231 § i denna lag.

29 kap.

Behörighetsvillkor

243 §

Projekteringsuppgifters svårighetsklasser

Projekteringsuppgifter vid byggande är uppdelade i svårighetsklasserna mycket krävande projekteringsuppgift, krävande projekteringsuppgift, sedvanlig projekteringsuppgift och ringa projekteringsuppgift. Inom samma byggprojekt kan det finnas projekteringsuppgifter som hör till olika svårighetsklasser.

Svårighetsklassen bestäms utifrån projekteringsuppgiftens arkitektoniska, funktionella och tekniska krav, byggnadens och utrymmenas användningsändamål, de egenskaper som hänför sig till byggnadens sundhet och energiprestanda samt de byggnadsfysikaliska egenskaperna, byggnadens storlek, byggnadsskyddet samt belastningarna och brandbelastningarna, planerings-, kalkylerings- och dimensioneringsmetoderna, komplexiteten hos de bärande konstruktionerna och de krav som miljön och byggsplatsen samt byggmaterialens livscykel och koldioxidfotavtrycket ställer. En projekteringsuppgifts svårighetsklass kan vara exceptionellt krävande om något av kraven eller någon av egenskaperna ovan är exceptionella.

Närmare bestämmelser om bestämmande av svårighetsklassen för projekteringsuppgifter får utfärdas genom förordning av statsrådet.

244 §

Behörighetsvillkor för projekterare

Projekterarna ska vara fysiska personer. Huvudparten av den erfarenhet som krävs vid projektering ska vara erfarenhet av projekteringsuppgifter inom projekteringsområdet i fråga. De som projekterar reparationer eller ändringsarbeten ska ha erfarenhet av projekteringsuppgifter som avser reparationer eller ändringar. Huvudprojekteraren ska dessutom ha den sakkunskap och den yrkesskicklighet som behövs för att leda samordningen av beskrivningarna.

Behörighetsvillkoren för byggprojekterare och specialprojekterare är

1) i exceptionellt krävande projekteringsuppgifter för projekteringsuppgiften lämplig högre högskoleexamen inom byggbranschen eller det tekniska området samt minst sex års erfarenhet av krävande projekteringsuppgifter,

2) i mycket krävande projekteringsuppgifter för uppgiften lämplig högskoleexamen inom byggbranschen eller det tekniska området, tidigare examen inom yrkesutbildning på högre nivå eller motsvarande examen eller tidigare teknikerexamen eller motsvarande examen samt minst två års erfarenhet som ansvarig i krävande projekteringsuppgifter,

3) i krävande projekteringsuppgifter för projekteringsuppgiften lämplig högskoleexamen inom byggbranschen eller det tekniska området, tidigare examen inom yrkesutbildning på högre nivå eller motsvarande examen samt minst fyra års erfarenhet av sedvanliga projekteringsuppgifter och minst två års erfarenhet av att biträda i krävande projekteringsuppgifter eller specialisering för uppgifterna i fråga,

4) i sedvanliga projekteringsuppgifter för projekteringsuppgiften lämplig examen inom byggbranschen eller det tekniska området, som åtminstone motsvarar nivån för den tidigare teknikerexamen eller motsvarande examen,

5) i ringa projekteringsuppgifter tillräckliga kunskaper med hänsyn till byggnadsobjektets och projekteringsuppgiftens art och omfattning.

Huvudparten av den erfarenhet som krävs enligt 2 och 3 mom. ska vara erfarenhet av projekteringsuppgifter inom projekteringsområdet i fråga. De som projekterar reparationer eller ändringsarbeten ska ha erfarenhet av projekteringsuppgifter som avser reparationer eller ändringar. Projekterarna ska visa sin behörighet för krävande, mycket krävande och exceptionellt krävande projekteringsuppgifter med ett intyg utfärdat av en aktör som miljöministeriet bemyndigat.

245 §

Anmälan om projekterare till byggnadstillsynsmyndigheten

Den som påbörjar ett byggprojekt ska i samband med ansökan om bygglov skriftligen anmäla den valda huvudprojekteraren och byggprojekteraren till byggnadstillsynsmyndigheten. Samtidigt ska också med tanke på bedömningen av projektet väsentliga specialprojekterare anmälas. Övriga specialprojekterare ska anmälas innan specialbeskrivningen lämnas in till byggnadstillsynsmyndigheten. Anmälan ska innehålla projekterarens samtycke till uppgiften.

Den som påbörjar byggprojektet ska göra en skriftlig anmälan till byggnadstillsynsmyndigheten också om en projekterare byts under ett pågående byggprojekt. På anmälan tillämpas dessutom vad som i 1 mom. föreskrivs om innehållet i anmälan.

Närmare bestämmelser om innehållet i de anmälningar som avses i 1 och 2 mom. får utfärdas genom förordning av miljöministeriet.

246 §

Konstaterande av behörighet som projekterare

Byggnadstillsynsmyndigheten ska kontrollera att en projekterare som anmälts till den har genom intyg visad behörighet enligt 243 och 244 § för den krävande, mycket krävande eller exceptionellt krävande uppgiften i fråga. Byggnadstillsynsmyndigheten kan av grundad anledning bedöma om den anmälda projekteraren har sådana faktiska tidsmässiga resurser som är tillräckliga för att utföra uppgiften. I krävande, mycket krävande och exceptionellt krävande uppgifter kan byggnadstillsynsmyndigheten dessutom beakta projektets särdrag vid bedömningen av om projekteraren har behörighet för uppgiften.

247 §

Arbetsledningsuppgifternas svårighetsklasser

Arbetsledningsuppgifterna inom ett byggnadsarbete är uppdelade i svårighetsklasser på basis av byggnadens och utrymmenas användningsändamål, byggnadsskyddet, byggnadens storlek, de byggnadsfysikaliska egenskaperna och de egenskaper som hänför sig till byggnadens sundhet, belastningarna och brandbelastningarna, planeringsmetoderna, komplexiteten hos de bärande konstruktionerna, de krav som miljön och byggplatsen ställer, byggnadsförhållandena och de metoder som används i arbetet samt klimatneutraliteten vid genomförandet.

Svårighetsklasserna är mycket krävande arbetsledningsuppgift, krävande arbetsledningsuppgift, sedvanlig arbetsledningsuppgift och ringa arbetsledningsuppgift. En arbetsledningsuppgifts svårighetsklass kan vara exceptionellt krävande om något av kraven eller någon av egenskaperna i 1 mom. är exceptionella. Inom samma byggprojekt kan det finnas arbetsledningsuppgifter som hör till olika svårighetsklasser.

Närmare bestämmelser om bestämmande av svårighetsklassen för arbetsledningsuppgifter får utfärdas genom förordning av statsrådet.

248 §

Behörighetsvillkor för ansvariga arbetsledare och arbetsledare för specialområden

Behörighetsvillkoren för ansvariga arbetsledare och arbetsledare för specialområden är

1) i exceptionellt krävande arbetsledningsuppgifter för uppgiften lämplig högskoleexamen inom byggbranschen eller det tekniska området eller tidigare motsvarande examen samt dessutom minst fyra års erfarenhet av och förtrogenhet med krävande arbetsledningsuppgifter inom området i fråga,

2) i mycket krävande arbetsledningsuppgifter för uppgiften lämplig högskoleexamen inom byggbranschen eller det tekniska området, tidigare examen inom yrkesutbildning på högre nivå eller motsvarande examen eller tidigare teknikerexamen eller motsvarande examen samt minst två års erfarenhet som ansvarig i krävande arbetsledningsuppgifter,

3) i krävande arbetsledningsuppgifter för uppgiften lämplig högskoleexamen inom byggbranschen eller det tekniska området, tidigare examen inom yrkesutbildning på högre nivå eller motsvarande examen eller tidigare teknikerexamen eller motsvarande examen; dessutom ska arbetsledaren med beaktande av byggnadsobjektets art och uppgiftens svårighetsgrad ha minst fyra års erfarenhet, varav minst två år efter avlagd examen, eller specialisering för uppgifterna i fråga,

4) i sedvanliga arbetsledningsuppgifter för uppgiften lämplig yrkeshögskoleexamen inom byggbranschen eller det tekniska området eller tidigare examen inom yrkesutbildning på högre nivå eller motsvarande examen eller tidigare teknikerexamen eller motsvarande examen eller motsvarande kunskaper som visats på annat sätt,

5) i ringa arbetsledningsuppgifter ingen ovan avsedd examen, förutsatt att personen i övrigt kan anses ha de förutsättningar som behövs för uppgiften.

Arbetsledarna och arbetsledarna för specialområden ska visa sin behörighet för krävande, mycket krävande och exceptionellt krävande arbetsledningsuppgifter med ett intyg utfärdat av en aktör som miljöministeriet bemyndigat.

249 §

Anmälan om ansvariga arbetsledare och arbetsledare för specialområden till byggnadstillsynsmyndigheten

Den som påbörjar ett byggprojekt ska innan byggnadsarbetet påbörjas göra en skriftlig anmälan till byggnadstillsynsmyndigheten om den ansvariga arbetsledaren och innan byggnadsarbetet inom ett specialområde påbörjas en anmälan om arbetsledaren för specialområdet. Till anmälan ska det fogas ett skriftligt samtycke i vilket den ansvariga arbetsledaren eller arbetsledaren för specialområdet förbinder sig att som ansvarig leda byggnadsarbetet.

Den som påbörjar byggprojektet ska göra en skriftlig anmälan till byggnadstillsynsmyndigheten om den ansvariga arbetsledaren eller arbetsledaren för ett specialområde byts under ett pågående byggprojekt.

Närmare bestämmelser om innehållet i de anmälningar och de samtycken som avses i 1 och 2 mom. får utfärdas genom förordning av miljöministeriet.

250 §

Konstaterande av behörighet som ansvariga arbetsledare eller arbetsledare för specialområden

Byggnadstillsynsmyndigheten ska kontrollera att en ansvarig arbetsledare och en arbetsledare för ett specialområde som anmälts till den har genom intyg visad behörighet enligt 247 och 248

§ för uppgiften i fråga. Byggnadstillsynsmyndigheten kan av grundad anledning bedöma om den anmälda ansvariga arbetsledaren och arbetsledaren för ett specialområde har sådana faktiska tidsmässiga resurser som är tillräckliga för att utföra uppgiften. I krävande och exceptionellt krävande uppgifter kan byggnadstillsynsmyndigheten dessutom beakta arbetsledningsuppdragets särdrag vid bedömningen av om den ansvariga arbetsledaren och arbetsledaren för ett specialområde har behörighet för uppgiften.

251 §

När uppgifterna för ansvariga arbetsledare och arbetsledare för specialområden börjar och upphör

Uppgifterna och ansvaret för den ansvariga arbetsledaren och en arbetsledare för ett specialområde börjar när anmälan om arbetsledaren har gjorts till byggnadstillsynsmyndigheten, och upphör i och med slutsynen. Den ansvariga arbetsledaren eller en arbetsledare för ett specialområde kan före slutsynen få befrielse från uppgifterna endast genom en skriftlig anmälan till byggnadstillsynsmyndigheten om att uppgifterna upphör eller genom en anmälan till byggnadstillsynsmyndigheten om att en annan person träder i arbetsledarens ställe.

Om byggnadstillsynsmyndigheten konstaterar att den ansvariga arbetsledaren eller en arbetsledare för ett specialområde som anmälts till den inte är behörig att sköta sina uppgifter eller saknar förutsättningar att agera oberoende, ska den som påbörjar byggprojektet i arbetsledarens ställe utse en arbetsledare som är behörig och uppfyller villkoren.

252 §

Behörighet som byggnadsinspektör

En byggnadsinspektör ska ha lämplig högskoleexamen inom byggbranschen eller annan lämplig högskoleexamen och erfarenhet av uppgifter i anslutning till projekteringen av byggnader och utförande av byggnadsarbete. Byggnadsinspektören och andra personer som utför byggnadstillsynsuppdrag ska upprätthålla sin yrkesskicklighet.

Behörigheten som byggnadsinspektör ska visas med ett intyg utfärdat av en aktör som miljöministeriet bemyndigat.

253 §

Förutsättningar för byggnadstillsynsmyndighet på krävande nivå

En byggnadstillsynsmyndighet är med avseende på ett väsentligt tekniskt krav på krävande nivå om byggnadsinspektören eller en annan tjänsteinnehavare som utför byggnadstillsynsuppdrag har med avseende på det väsentliga tekniska kravet i fråga behörighet för en krävande projekteringsuppdrag enligt 243 och 244 § eller behörighet för en arbetsledningsuppdrag enligt 247 och 248 §.

I en byggnadstillsynsmyndighet på krävande nivå ska byggnadsinspektören eller en annan tjänsteinnehavare som utför byggnadstillsynsuppdrag ha minst den behörighet som krävs för krävande projekteringsuppdrag inom byggnadsprojektering, konstruktionsprojektering och husteknik.

30 kap.

Ansvar

254 §

Omsorgsplikt för den som påbörjar ett byggprojekt

Den som påbörjar ett byggprojekt ska se till att byggnaden projekteras och uppförs i enlighet med de bestämmelser och föreskrifter som gäller byggande samt i enlighet med det beviljade tillståndet. Den som påbörjar ett byggprojekt ska ha förutsättningar att genomföra projektet med hänsyn till dess svårighetsgrad.

Den som påbörjar ett byggprojekt ska se till att det för byggprojektets del finns projekterare som uppfyller behörighetsvillkoren och att även andra aktörer inom byggprojektet har den sakkunskap och yrkesskicklighet som uppgifternas svårighetsgrad förutsätter.

Den som påbörjar ett byggprojekt ska när projekterings- och byggtidsplanen fastställs se till att tidsplanen är sådan att de väsentliga tekniska kraven kan uppfyllas inom den tid som reserverats för byggandet.

255 §

Huvudprojekterare

I ett byggprojekt som kräver bygglov ska det finnas en huvudprojekterare. Huvudprojekteraren ska ha hand om projekteringen som helhet och projekterings kvaliteten samt se till att projektbeskrivningen och specialbeskrivningarna utgör en helhet så att de bestämmelser och föreskrifter som gäller byggande följs och kraven på god byggnadssed blir uppfyllda. Huvudprojekteraren kan bistå den som påbörjar ett byggprojekt vid valet av bygg- och specialprojekterare. Huvudprojekteraren ska se till att den som påbörjar ett byggprojekt får information om de omständigheter vid projekteringen som är relevanta med tanke på omsorgsplikten.

Ansvarstiden för de uppgifter som hör till huvudprojekterarens ansvar är fem år. Ansvaret gäller inte fel som beror på yttre omständigheter som huvudprojekteraren inte kan påverka, försummelse av byggnadens bruks- och underhållsanvisningar eller någon annan omständighet som inträffat vid användningen och underhållet av byggnaden.

Närmare bestämmelser om huvudprojekterarens uppgifter får utfärdas genom förordning av statsrådet.

256 §

Byggprojekterare

I ett byggprojekt ska det finnas en eller flera byggprojekterare. Byggprojekteraren ska se till att han eller hon har tillgång till de utgångsuppgifter som behövs vid projekteringen och att projektbeskrivningen uppfyller kraven i de bestämmelser och föreskrifter som gäller byggande och kraven på god byggnadssed. Byggprojekteraren ska uppdatera de projektbeskrivningar som har formen av projekteringsmodeller för byggnadsobjektet eller som annars är i maskinläsbar form till en produktionsmodell i takt med hur byggnadsarbetet framskrider så att de motsvarar det genomförda byggnadsobjektet i enlighet med den anmälan som gjorts av den huvudansvariga genomföraren av byggprojektet. Dessutom ska byggprojekteraren med avseende på projektbeskrivningens innehåll utarbeta byggnadens bruks- och underhållsanvisningar enligt 303 §.

Ansvarstiden för de uppgifter som hör till byggprojekterarens ansvar är fem år. Ansvaret gäller inte fel som beror på yttre omständigheter som projekteraren inte kan påverka, försummelse av byggnadens bruks- och underhållsanvisningar eller någon annan omständighet som inträffat vid användningen och underhållet av byggnaden.

257 §

Specialprojekterare

Specialprojekteraren ska se till att han eller hon har tillgång till de utgångsuppgifter som behövs vid projekteringen och att specialbeskrivningen uppfyller kraven i de bestämmelser och föreskrifter som gäller byggande och kraven på god byggnadssed.

Ansvarstiden för de uppgifter som hör till specialprojekterarens ansvar är fem år. Ansvaret gäller inte fel som beror på yttre omständigheter som projekteraren inte kan påverka, försummelse av byggnadens bruks- och underhållsanvisningar eller någon annan omständighet som inträffat vid användningen och underhållet av byggnaden.

Specialprojekteraren ska se till att de specialbeskrivningar som har formen av projekteringsmodeller för byggnadsobjektet eller som annars är i maskinläsbar form uppdateras till en produktionsmodell i takt med hur byggnadsarbetet framskrider så att de motsvarar det genomförda byggnadsobjektet i enlighet med den anmälan som gjorts av den huvudansvariga genomföraren av byggprojektet. Dessutom ska specialprojekteraren för sitt eget specialområdes del utarbeta byggnadens bruks- och underhållsanvisningar enligt 303 §.

Om fler än en specialprojekterare har deltagit i utarbetandet av en specialbeskrivning, ska den som påbörjar byggprojektet utse en av dem till ansvarig specialprojekterare för den helhet som detta specialområde utgör. Den ansvariga specialprojekteraren ska se till att separat uppgjorda delar av en beskrivning bildar en fungerande helhet.

258 §

Genomförandeansvar för den huvudansvariga genomföraren av ett byggprojekt och sidoentreprenören

Ett byggprojekt ska ha en huvudansvarig genomförare av byggprojektet som ser till att ett byggnadsobjekt som kräver bygglov genomförs i enlighet med beskrivningarna, bestämmelserna om genomförande av ett byggnadsobjekt, bygglovet, god byggnadssed och avtalet. Den huvudansvariga genomföraren av byggprojektet ska gentemot den som påbörjar ett byggprojekt svara för sin egen prestation samt för underleverantörernas prestation som för sin egen. Den huvudansvariga genomföraren av byggprojektet ska sörja för genomförandet som helhet och kvaliteten med avseende på sin egen och underleverantörernas prestation. I ett byggprojekt kan den huvudansvariga genomföraren av byggprojektet successivt bytas ut. Den huvudansvariga genomföraren av byggprojektet svarar dock inte för sidoentreprenörens prestation, utan sidoentreprenören ska svara för att den egna prestationen överensstämmer med avtalet gentemot den som påbörjar ett byggprojekt. En sidoentreprenör ska för sin del se till att byggnadsobjektet genomförs i enlighet med beskrivningarna, bestämmelserna om genomförande av ett byggnadsobjekt, bygglovet, god byggnadssed och avtalet.

Ansvarstiden för de uppgifter som hör till den huvudansvariga genomföraren av byggprojektet och sidoentreprenören är fem år. Ansvaret gäller inte fel som beror på omständigheter som den huvudansvariga genomföraren av byggprojektet inte kan påverka, försummelse av byggnadens bruks- och underhållsanvisningar eller någon annan omständighet som inträffat vid användningen och underhållet av byggnaden.

Den huvudansvariga genomföraren av byggprojektet och sidoentreprenören är aktörer på vilka skyldigheterna enligt 5 och 5 a § i lagen om beställarens utredningsskyldighet och ansvar

vid anlåtande av utomstående arbetskraft (1233/2006) tillämpas. Genom denna bestämmelse försvagas inte rätten för den som påbörjar ett byggprojekt att med stöd av någon annan lag ställa den huvudansvariga genomföraren av byggprojektet och sidoentreprenören till svars.

Den som påbörjar ett byggprojekt kan själv vara huvudansvarig genomförare av byggprojektet. När den som påbörjar ett byggprojekt är huvudansvarig genomförare av byggprojektet tillämpas inte 2 och 3 mom.

259 §

Ansvarig arbetsledare

Vid byggnadsarbete som kräver bygglov ska det finnas en ansvarig arbetsledare som leder byggnadsarbetet.

Den ansvariga arbetsledaren ska sörja för byggnadsarbetet som helhet och dess kvalitet och se till att byggnadsarbetet utförs i enlighet med bygglovet, beskrivningarna, de bestämmelser och föreskrifter som gäller byggande samt god byggnadssed. Den ansvariga arbetsledaren ska också se till att en anmälan om påbörjande av byggnadsarbete görs till byggnadstillsynsmyndigheten och att inspektionsprotokollet för bygget hålls uppdaterat på byggplatsen.

Närmare bestämmelser om den ansvariga arbetsledarens arbetsledningsuppgifter och innehållet i anmälningsskyldigheten får utfärdas genom förordning av statsrådet.

260 §

Arbetsledare för specialområden

Vid byggnadsarbete som kräver bygglov ska det utöver en ansvarig arbetsledare finnas arbetsledare som ansvarar för byggandet av en fastighets vatten- och avloppsanordningar samt ventilationsanordningar, om svårighetsgraden för byggandet av anordningarna förutsätter detta. Om det byggnadsarbete som kräver bygglov eller en del av det är krävande, kan byggnadstillsynsmyndigheten i bygglovet, vid det inledande mötet eller av särskilda skäl under byggnadsarbetet bestämma att det vid byggnadsarbetet också ska finnas arbetsledare för andra specialområden.

Arbetsledaren för ett specialområde ska se till att byggnadsarbetet inom specialområdet i fråga utförs i enlighet med bygglovet, beskrivningarna, de bestämmelser och föreskrifter som gäller byggande samt god byggnadssed.

Närmare bestämmelser om arbetsledningsuppgifterna för arbetsledarna för de olika specialområdena får utfärdas genom förordning av statsrådet.

261 §

Övervakare

En övervakare som utsetts av den som påbörjar ett byggprojekt ska i enlighet med sitt avtal sörja för övervakningen av kvaliteten. Ansvarstiden för de uppgifter som enligt avtalet hör till övervakaren är fem år.

262 §

Skyldighet att samverka

I syfte att förbättra kvaliteten på byggandet ska parterna i ett byggprojekt samarbeta och i form av en skyldighet att samverka utan dröjsmål underrätta den som påbörjar ett byggprojekt,

huvudprojekteraren, den ansvariga arbetsledaren, den huvudansvariga genomföraren av ett byggprojekt eller den part i byggprojektet som ansvarar för saken i fråga om brister och missförhållanden som de upptäcker och som strider mot bestämmelser och föreskrifter samt mot god byggnadssed. Trots skyldigheten att samverka ska varje part i ett byggprojekt svara för sin egen prestation.

31 kap.

Ordnande av byggnadstillsyn

263 §

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet

De myndighetsuppgifter som gäller byggnadstillsynen sköts av en nämnd eller något annat kollegialt organ som kommunen utser, dock inte av kommunstyrelsen. På överföring av byggnadstillsynsmyndighetens befogenheter tillämpas vad som i kommunallagen (410/2015) föreskrivs om samarbete mellan kommuner. Ärenden som gäller förvaltningstvång och begäran om omprövning får dock inte överföras för att avgöras av en tjänsteinnehavare.

Kommunen kan organisera byggnadstillsynsmyndigheten på sedvanlig eller krävande nivå. Kommunen ska själv avgöra en ansökan om bygglov oberoende av byggnadstillsynsmyndighetens nivå. I en byggnadstillsynsmyndighet på sedvanlig nivå ska det finnas kompetens att behandla tillståndsansökningar som gäller sedvanliga byggnadsobjekt. I en byggnadstillsynsmyndighet på krävande nivå ska det finnas kompetens att behandla tillståndsansökningar som gäller krävande byggnadsobjekt. Kompetensen på krävande nivå kan gälla delområdet för ett eller flera väsentliga tekniska krav. En byggnadstillsynsmyndighet på sedvanlig nivå kan avgöra ansökningar om genomförandetillstånd för byggnadsobjekt på krävande nivå efter att genom avtal ha inhämtat behövlig tilläggskompetens av en byggnadstillsynsmyndighet på krävande nivå. En byggnadstillsynsmyndighet på sedvanlig nivå kan ställa sin kompetens till andra byggnadstillsynsmyndigheters förfogande.

264 §

Byggnadstillsynsmyndighetens uppgifter

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet ska med tanke på det allmänna intresset övervaka iakttagandet av planläggningen och byggande som avses i denna lag samt för sin del se till att det som föreskrivs i denna lag eller föreskrivs eller bestäms med stöd av den iakttas i samband med byggandet. Byggnadstillsynsmyndigheten ska sörja för behandlingen av tillstånd för byggande och andra åtgärder samt för sin del övervaka underhållet och skötseln av den byggda miljön och byggnaderna enligt vad som föreskrivs om saken.

Genom förvaltningsstadgan kan det bestämmas om övriga kommunala myndigheters deltagande i myndigheternas tillsyn över byggandet samt om ordnande av granskningen av projektbeskrivningar i fråga om stadsbilden och i tekniskt hänseende.

265 §

Byggprojektets svårighetsgrad

Byggprojektets svårighetsgrad bestäms utifrån följande faktorer:

1) projektets omfattning, projektets storlek och användningsändamål, förhållandena på byggplatsen samt byggnadshistoriska aspekter,

700

2) olägenheter för säkerheten eller hälsan till följd av användningen av ett färdigt projekt, slitage och eventuella byggfel,

3) tidigare erfarenheter av hur de lösningar för projektering och genomförande som ska användas i projektet fungerar.

Närmare bestämmelser om ett byggprojekts svårighetsgrad får utfärdas genom förordning av statsrådet.

266 §

Myndighetstillsynens omfattning

Vid bedömningen av tillsynsuppgiftens omfattning ska byggprojektets svårighetsgrad beaktas på det sätt som föreskrivs i 265 §. Byggnadstillsynsmyndigheten har till uppgift att genom slumpmässiga inspektioner övervaka att de ansvariga aktörerna fullgör sina skyldigheter. Myndigheten ska till denna del ingripa i de försummelser som myndigheten observerat.

Byggnadstillsynsmyndigheten ansvarar inte för kvaliteten på byggandet. Myndigheten ska dock se till att extern granskning och särskilt förfarande används i ett projekt när projektets eller uppgiftens svårighetsgrad förutsätter det.

267 §

Byggnadsinspektör

För byggnadsrådgivning och byggnadstillsyn ska kommunen ha en *byggnadsinspektör* som avlagt en examen inom byggbranschen och som upprätthåller sin kompetens. Byggnadsinspektören kan vara gemensam för två eller flera kommuner.

Närmare bestämmelser om behörighetsvillkoren för byggnadsinspektörer och om upprätthållandet av behörigheten får utfärdas genom förordning av statsrådet.

268 §

Byggnadsinspektörens ställning

Byggnadsinspektören lyder i sina uppgifter enligt denna lag under kommunens byggnadstillsynsmyndighet och sköter sin uppgift självständigt på det sätt som förutsätts i denna lag och i de författningar som allmänt gäller myndighetsverksamhet.

Byggnadsinspektören och andra tjänstemän som utför byggnadstillsynsuppdrag samt marknadskontrollmyndigheten ska på begäran styrka sin identitet och tjänsteställning när de utför uppdrag i anslutning till verkställigheten av denna lag.

32 kap.

Utförande av byggnadsarbete

269 §

Byggnadsarbetet och tillsynen

Byggnadsarbete ska utföras så att det uppfyller kraven i de bestämmelser och föreskrifter som gäller byggande och kraven på god byggnadssed.

Myndigheternas tillsyn över ett byggnadsarbete börjar när det tillståndspliktiga byggnadsarbetet påbörjas och upphör i och med slutsynen. Tillsynen gäller, i de arbetsskeden och i den

omfattning som myndigheten bestämmer, omständigheter som är av betydelse för ett gott slutresultat av byggandet.

270 §

Användning av grannens område

Byggnadstillsynsmyndigheten kan på ansökan och efter att ha hört sökandens granne meddela tillstånd för att använda grannens område för utförande av byggnadsarbete eller andra åtgärder som är nödvändiga för sökanden, om inte detta orsakar grannen olägenhet eller störning som inte är tillfällig eller ringa. Sökanden ska efter åtgärden iståndsätta och återställa grannens område i det skick i vilket det var före åtgärden.

271 §

Utmärkning av byggnadens plats

Kommunen kan i bygglovet bestämma att den behöriga myndigheten i kommunen innan byggandet påbörjas ska se till att byggnadens plats och höjdläge märks ut i terrängen i enlighet med de godkända ritningarna.

272 §

Påbörjande av byggnadsarbete

Innan byggnadsarbete som kräver bygglov påbörjas ska den som påbörjar ett byggprojekt göra en anmälan om påbörjande av byggnadsarbete till kommunens byggnadstillsynsmyndighet. Någon anmälan om påbörjande av byggnadsarbete behöver dock inte göras om det har hållits ett inledande möte innan byggnadsarbetet påbörjas.

Byggnadsarbetet har påbörjats när arbetena med gjutningen av grunden till en byggnad eller monteringen av byggnadsdelar som hör till grunden har påbörjats. Vid reparationer och ändringar av en byggnad har byggnadsarbetet påbörjats när rivningen eller byggandet av konstruktioner eller byggnadsdelar har påbörjats. Om det med tanke på projekteringen är nödvändigt att riva konstruktioner, kan rivningen utföras innan reparations- och ändringsarbetet påbörjas.

Byggnadsarbetet får inte påbörjas förrän en anmälan om ansvarig arbetsledare och, om projektet kräver det, en anmälan om en arbetsledare för ett specialområde har lämnats till byggnadstillsynsmyndigheten. Byggnadstillsynsmyndigheten ska avbryta byggnadsarbetet tills den som påbörjar projektet har meddelat en ny arbetsledare, om den anmälda arbetsledaren inte uppfyller de villkor eller förutsättningar som anges ovan eller om arbetsledaren avgår.

273 §

Åtgärder som får utföras innan byggnadsarbetet påbörjas

Tillåtna åtgärder innan byggnadsarbetet påbörjas är grävning, sprängning, trädfällning eller andra jämförbara förberedande åtgärder med iakttagande av vad som föreskrivs om tillstånd för miljöötgärder. Den huvudansvariga genomföraren av byggprojektet ska anmäla också sådana förberedande åtgärder till byggnadstillsynsmyndigheten innan de påbörjas.

Pålningsarbete för grunden till en byggnad kan i enlighet med en pålningsplan som lämnats till byggnadstillsynsmyndigheten utföras innan byggnadsarbetet påbörjas. Den huvudansvariga genomföraren av byggprojektet ska göra en anmälan om pålningsarbete till byggnadstillsynsmyndigheten innan det påbörjas. För pålningsarbete som utförs innan byggnadsarbetet påbörjas

ska det finnas en av byggnadstillsynsmyndigheten godkänd ansvarig arbetsledare eller arbetsledare för specialområdet.

274 §

Inledande möte

Byggnadstillsynsmyndigheten kan i bygglovet bestämma att det ska ordnas ett inledande möte inför ett byggnadsarbete. Vid bedömningen av om ett inledande möte behövs beaktas byggprojektets svårighetsgrad och sakkunskapen och yrkesskickligheten hos dem som genomför projektet samt andra faktorer som medverkar till ett gott slutresultat av byggandet. Ett inledande möte kan även ordnas i samband med projekt som kräver tillstånd för miljöåtgärder.

Den som påbörjar ett byggprojekt ska se till att det inledande mötet hålls innan byggnadsarbetet påbörjas. Vid det inledande mötet ska åtminstone byggnadstillsynsmyndighetens representant, den som påbörjar byggprojektet eller en representant för denna, huvudprojekteraren för byggnaden samt den ansvariga arbetsledaren vara närvarande.

Vid det inledande mötet konstateras och protokollförs de skyldigheter som gäller den huvudansvariga genomföraren av byggprojektet, de centrala aktörerna i projekteringen och byggnadsarbetet och deras granskningsuppgifter, myndighetssyn och myndighetsinspektioner samt övriga utredningar och åtgärder som behövs med tanke på kvaliteten på byggandet. De förfaranden som avtalats vid det inledande mötet ska iaktas i byggnadsarbetet.

275 §

Kvalitetssäkringsutredning

Byggnadstillsynsmyndigheten kan i bygglovet eller på basis av det inledande mötet kräva att den som påbörjar ett byggprojekt lämnar en separat kvalitetssäkringsutredning om åtgärderna för att säkra kvaliteten på byggandet. En kvalitetssäkringsutredning kan krävas om ett byggprojekt eller en del av det är mycket krävande eller om det på basis av de förfaranden som avtalats vid det inledande mötet inte är motiverat att anta att ett slutresultat i enlighet med de bestämmelser och föreskrifter som gäller byggande uppnås vid byggandet.

Kvalitetssäkringsutredningen ska innehålla väsentliga uppgifter om de åtgärder med vilka det säkerställs att ett slutresultat i enlighet med de bestämmelser och föreskrifter som gäller byggande uppnås. De förfaranden som anges i kvalitetssäkringsutredningen ska iaktas i byggnadsarbetet. Den som påbörjar byggprojektet ska foga kvalitetssäkringsutredningen till det inspektionsprotokoll för bygget som avses i 282 §.

Närmare bestämmelser om kvalitetssäkringsutredningens innehåll får utfärdas genom förordning av miljöministeriet.

276 §

Myndighetssyn

Byggnadstillsynsmyndigheten kan i tillståndet för byggandet bestämma att det för att övervaka byggnadsarbetet ska förrättas en grundbottensyn, lägessyn, konstruktionssyn samt värme-, vatten- och ventilationssyn.

Den tjänsteinnehavare som förrättar synen ska utreda om de åtgärder, inspektioner och utredningar som hör till ett visst byggnadsarbetskedje har utförts och om åtgärder som förutsätts med anledning av uppdagade missförhållanden eller brister har vidtagits. Den huvudansvariga genomföraren av byggprojektet och den ansvariga arbetsledaren ska vara närvarande vid synen. Projekterare och arbetsledare för ett specialområde ska vara närvarande vid synen om deras

sakkunskap behövs för utredning av en sak som synen gäller. Om en syn ger anledning till en anmärkning, ska den tjänsteinnehavare som förrättat synen skriftligen förordna om behövliga åtgärder och om den tid inom vilken ett missförhållande eller fel ska avhjälpas eller korrigeras. Syn får förrättas i utrymmen som används för boende av permanent natur endast om det är nödvändigt för att utreda den sak som synen gäller.

Närmare bestämmelser om förrättande av syn får utfärdas genom förordning av miljöministeriet.

277 §

Myndighetsinspektioner under byggnadsarbetet

Byggnadstillsynsmyndigheten kan bestämma att det utöver syn även ska förrättas andra inspektioner för att övervaka att tillståndsbestämmelserna, beskrivningarna eller de bestämmelser och föreskrifter som gäller byggande iakttas. Byggnadstillsynsmyndigheten kan bestämma om inspektionerna i tillståndet för byggandet, vid det inledande mötet eller av särskilda skäl under byggnadsarbetet.

Om en inspektion ger anledning till anmärkningar, ska tjänsteinnehavaren skriftligen förordna om behövliga åtgärder och om den tid inom vilken ett missförhållande eller fel ska avhjälpas eller korrigeras. En inspektion får förrättas i utrymmen som används för boende av permanent natur endast om det är nödvändigt för att utreda den sak som inspektionen gäller.

278 §

Sakkunniggranskning

Byggnadstillsynsmyndigheten kan på ansökan tillåta att den som påbörjar ett byggprojekt eller en sakkunnig som är anställd hos denne granskar att byggnadsarbetet överensstämmer med beskrivningarna.

Den som utför sakkunniggranskningen ska ha den utbildning och erfarenhet som behövs för granskningen, och han eller hon ska skriftligen ge sitt samtycke till granskningsuppgiften. Granskningen ska antecknas i inspektionsprotokollet för bygget.

Sakkunniggranskning som är godkänd av byggnadstillsynsmyndigheten kompletterar myndighetstillsynen under byggtiden.

279 §

Extern granskning

När tillståndsansökan behandlas eller under byggnadsarbetet kan byggnadstillsynsmyndigheten kräva att den som påbörjar ett byggprojekt lägger fram en oberoende och kvalificerad sakkunnigs utlåtande om huruvida den planerade lösningen eller byggandet uppfyller föreskrivna krav.

Byggnadstillsynsmyndigheten kan kräva utlåtandet om det vid byggandet används sådana metoder för projektering och genomförande eller sådana produkter som har betydande inverkan på byggnadens säkerhet, sundhet eller långtidshållbarhet, men tillräcklig säkerhet eller tidigare erfarenhet om deras funktionsduglighet saknas. Extern granskning kan krävas om

1) det observeras eller misstänks att ett fel har uppstått eller en försummelse har inträffat vid byggandet, och verkningarna eller korrigeringen eller avhjälpandet av felet eller försummelsen inte tillförlitligt kan bedömas eller genomföras utan en extern granskning,

2) det vid reparationer eller ändringar upptäcks skador och konstruktioner som inte har beaktats i beskrivningarna.

Ett skriftligt beslut om kravet ska ges till den som påbörjar byggprojektet. Av beslutet ska kravets motivering och innehåll framgå. Den som påbörjar ett byggprojekt ska svara för kostnaderna för den externa granskningen.

280 §

Särskilt förfarande

Byggnadstillsynsmyndigheten kan förutsätta att det i ett krävande, mycket krävande eller exceptionellt krävande byggprojekt görs en kvalitetssäkringsutredning enligt 275 §, en sakkunniggranskning enligt 278 § eller en extern granskning enligt 279 §.

Det särskilda förfarande som avses i 1 mom. kan krävas om objektet är förknippat med en särskild risk för att de krav som ställs på strukturell säkerhet, brandsäkerhet, sundhet eller byggnadsfysikalisk funktion inte kan uppfyllas eller att kulturhistoriska värden går förlorade.

Ett särskilt förfarande kan krävas vid uppförandet av en ny byggnad samt i samband med reparations- eller ändringsarbeten. Byggnadstillsynsmyndigheten ska i beslutet om särskilt förfarande specificera de objekt om vilka den som påbörjar ett byggprojekt ska lägga fram en utredning i den omfattning som förutsätts i beslutet. Dessutom kan byggnadstillsynsmyndigheten i beslutet om särskilt förfarande förordna att den som påbörjar ett byggprojekt och ägaren till byggnaden under byggnadens användningstid ska bevaka att de väsentliga tekniska kraven i 195–207 § uppfylls i fråga om de konstruktioner eller byggnadsegenskaper som omfattas av särskilt förfarande. Byggnadstillsynsmyndigheten kan bestämma om det särskilda förfarandet i bygglovet, vid det inledande mötet eller av särskilda skäl under byggnadsarbetet. Byggnadstillsynsmyndigheten ska motivera kravet på särskilt förfarande.

281 §

Avvikelse från en beskrivning under byggnadsarbetet

Byggnadsinspektören eller en annan tjänsteinnehavare som kommunen utsett att sköta byggnadsinspektörens uppgifter kan under byggnadsarbetet ge samtycke till avvikelser från de beskrivningar som godkänts i tillståndsbeslutet, om inte avvikelserna med hänsyn till dess art och de bestämmelser och föreskrifter som gäller tillståndsprövning innebär en väsentlig ändring av tillståndet eller påverkar grannarnas ställning. Ändringens innehåll och namnet på den tjänsteinnehavare som gett sitt samtycke till den ska antecknas i de godkända beskrivningarna. Den ändrade beskrivningen ska på begäran lämnas till byggnadstillsynsmyndigheten.

Om avvikelserna från de beskrivningar som godkänts i tillståndsbeslutet med hänsyn till dess art och bestämmelserna om tillståndsprövning innebär en väsentlig ändring av tillståndet eller påverkar grannarnas ställning, ska för avvikelserna från beskrivningen ansökas om bygglov hos byggnadstillsynsmyndigheten.

Betydande ändringar i specialbeskrivningar under byggnadsarbetet ska, försedda med specialprojekterarens underskrift, lämnas till byggnadstillsynsmyndigheten innan arbetsskedena i fråga inleds.

282 §

Inspektionsprotokoll för bygget

Den som påbörjar ett byggprojekt ska se till att det på byggplatsen förs ett inspektionsprotokoll för bygget.

De ansvariga för olika byggnadsskeden som det avtalats om i bygglovet eller vid det inledande mötet samt de som inspekterat arbetsskedena ska verifiera inspektionerna i inspektionsprotokollet för bygget. I inspektionsprotokollet ska det även antecknas en motiverad anmärkning, om byggnadsarbetet avviker från bestämmelserna om byggande. Byggnadstillsynsmyndigheten ska underrätta den som påbörjar ett byggprojekt om felaktiga anteckningar i inspektionsprotokollet, förutom när felet enligt myndigheten saknar betydelse med tanke på byggnadens säkerhet eller sundhet.

Närmare bestämmelser om inspektionsprotokollets innehåll och de anteckningar som ska göras i det får utfärdas genom förordning av miljöministeriet.

283 §

Byggherreövervakning

Byggnadstillsynsmyndigheten kan på ansökan bevilja den som påbörjar ett byggprojekt tillstånd att helt eller delvis själv övervaka byggnadsarbete som gäller andra byggnader än bostadshus enligt den övervakningsplan som den som påbörjar byggprojektet lägger fram. Övervakningsplanen ska innehålla uppgifter om byggprojektet och genomförandet av byggherreövervakningen. Tillstånd kan beviljas om det på basis av övervakningsplanen och den utbildning och erfarenhet som den som påbörjar byggprojektet och andra som deltar i byggprojektet har kan antas att byggandet genomförs i enlighet med bygglovet och de bestämmelser och föreskrifter som gäller byggande, utan någon myndighetstillsyn.

Byggnadstillsynsmyndigheten kan återkalla tillståndet för byggherreövervakning om det efter beviljandet framkommer att de i 1 mom. angivna förutsättningarna för byggherreövervakning inte uppfylls. Byggherreövervakningen begränsar inte byggnadstillsynsmyndighetens behörighet enligt denna lag. Slutsyn ska oberoende av byggherreövervakningen förrättas i enlighet med 286 §.

Närmare bestämmelser om innehållet i och genomförandet av övervakningsplanen får utfärdas genom förordning av miljöministeriet.

284 §

Skyldigheter vid byggherreövervakning för den som påbörjar ett byggprojekt

Den som påbörjar ett byggprojekt ansvarar för att övervakningsplanen följs.

Den som påbörjar ett byggprojekt ska göra en anmälan till byggnadstillsynsmyndigheten när

- 1) det i förutsättningarna för godkännande av byggherreövervakningen sker en förändring som kräver en eventuell ny prövning från byggnadstillsynsmyndighetens sida,
- 2) övervakningsplanen kompletteras,
- 3) det i byggnadsarbetet används byggprodukter om vilkas lämplighet man inte har tillräcklig säkerhet,
- 4) det i byggnadsarbetet används nya arbetsmetoder som man inte har tidigare allmän erfarenhet av,
- 5) det vid byggandet observeras ett sådant fel att en bedömning av reparationsåtgärderna kan förutsätta utomstående sakkunskap.

285 §

Byggprodukters egenskaper

En byggprodukt som är avsedd att ingå i en byggnad ska vara säker och sund och ha sådana egenskaper att byggnadsobjektet under en ekonomiskt motiverad livstid uppfyller de väsentliga

tekniska krav som anges i denna lag, om det är projekterat och byggt på behörigt sätt och ges sedvanligt underhåll.

Tillverkaren av en byggprodukt ska på det sätt som avses i 9 § i avfallslagen (646/2011) se till att byggprodukten planeras och tillverkas så att den till sina egenskaper är hållbar och kan repareras samt så att den, efter rivning av ett byggnadsobjekt, kan återanvändas vid byggande eller återvinnas som material.

286 §

Slutsyn

En byggnad eller en del av den får inte tas i bruk förrän byggnadstillsynsmyndigheten vid slutsynen har godkänt den för ibruktagande.

Slutsyn kan förrättas när den som påbörjat byggprojektet har meddelat byggnadstillsynsmyndigheten att

1) byggnadsarbetet har slutförts i enlighet med bygglovet och de bestämmelser och föreskrifter som gäller byggande,

2) de syner och inspektioner som byggnadstillsynsmyndigheten beslutat om har förrättats och de åtgärder som dessa kräver har vidtagits,

3) inspektioner som baserar sig på annan lag och som väsentligt påverkar byggnadens användningssäkerhet har utförts och de åtgärder som dessa kräver har vidtagits,

4) de anteckningar som följer av 282 § har gjorts i inspektionsprotokollet för bygget och ett sammandrag av inspektionsprotokollet har lämnats till byggnadstillsynsmyndigheten,

5) byggnadens bruks- och underhållsanvisningar, om det har bestämts att sådana ska utarbetas, är klara och kan överlämnas till byggnadens ägare,

6) det tillstånd eller det beslut i ett anmälningssärende som avses i miljöskyddslagen, om ett sådant behövs för verksamhet i enlighet med byggnadens ändamål, har vunnit laga kraft,

7) de projektbeskrivningar och specialbeskrivningar som motsvarar genomförandet av byggnadsobjektet har lämnats in till kommunen i form av en produktionsmodell eller annars i maskinläsbar form,

8) kommunens tillstånd eller godkännande har erhållits för avvikelser under genomförandet.

Byggnadstillsynsmyndigheten ska upprätta ett protokoll över slutsynen. På slutsynen tillämpas dessutom bestämmelserna i 276 § om vem som ska vara närvarande vid synen. Syn får förrättas i utrymmen som används för boende av permanent natur endast om det är nödvändigt för att utreda den sak som synen gäller. Den som påbörjar ett byggprojekt ska ansöka om förrättande av slutsyn under den tid det beviljade tillståndet är i kraft.

287 §

Partiell slutsyn

Byggnadstillsynsmyndigheten kan godkänna en byggnad eller en del av den för ibruktagande även vid en partiell slutsyn. En förutsättning för godkännandet är att byggnadsarbetet endast till ringa delar är ofullbordat och att byggnaden eller en del av den uppfyller förutsättningarna enligt 286 § 2 mom. 2–8 punkten och är säker, sund och användbar.

Byggnadstillsynsmyndigheten ska upprätta ett protokoll över den partiella slutsynen. På partiell slutsyn tillämpas dessutom bestämmelserna i 276 § 2 mom. om myndighetssyn. Den som påbörjat byggprojektet ska ansöka om förrättande av slutsyn under den tid det beviljade tillståndet är i kraft också när en byggnad eller en del av den godkänns för ibruktagande vid en partiell slutsyn.

Närmare bestämmelser om förutsättningarna för ibruktagande av en byggnad eller en del av den vid en partiell slutsyn får utfärdas genom förordning av miljöministeriet.

288 §

Konstaterande av insolvenssäkerhet

Byggnadstillsynsmyndigheten ska, i samband med den slutsyn som behövs för godkännande av ett bostadshus för ibruktagande, konstatera om myndigheten fått ett intyg över insolvenssäkerhet enligt 2 kap. 19 § eller 4 kap. 3 a § i lagen om bostadsköp (843/1994).

Om något intyg inte har lämnats in ska byggnadstillsynsmyndigheten utan dröjsmål efter att slutsyn förrättats underrätta Konkurrens- och konsumentverket om saken.

Bestämmelserna i 1 och 2 mom. tillämpas också när ett bostadshus eller en del av det godkänns för ibruktagande vid en partiell slutsyn.

33 kap.

Arrangemang i anslutning till byggandet

289 §

Lekplatser och vistelseområden

I samband med ett bostadshus ska det finnas sådan plats utomhus för lekplatser och vistelseområden som på ett tryggt sätt är avskild från det område som är reserverat för trafik, om inte motsvarande platser eller områden ingår i fastigheternas gemensamma arrangemang eller finns i den närmaste omgivningen.

Undantag från skyldigheten att anordna lekplatser och vistelseområden kan tillåtas i fråga om mindre tillbyggnader, om detta är motiverat på grund av fastighetens storlek eller terrängen eller av någon annan motsvarande orsak, samt i fråga om reparationer och ändringar av en byggnad, om detta inte medför behov av ändringar i fråga om lekplatser och vistelseområden.

290 §

Anordnande av bilplatser

Den som påbörjar ett byggprojekt ska se till att de bilplatser som angetts för en fastighet i detaljplanen och bygglovets anordnas i samband med byggandet.

Om så bestäms i detaljplanen, kan kommunen anvisa och för fastighetens bruk upplåta behövliga bilplatser på skäligt avstånd. I detta fall kan det av fastighetsägaren tas ut en ersättning som motsvarar befrielsen från skyldigheten att anordna bilplatser enligt de grunder för avgifter som kommunen godkänt.

Skyldigheten att anordna bilplatser gäller inte mindre tillbyggnader och inte reparationer och ändringar av en byggnad. När ändamålet med byggnaden eller en del av den ändras, ska dock behovet av bilplatser till följd av detta beaktas.

291 §

Avfallshantering

Den som påbörjar ett byggprojekt ska se till att de utrymmen och konstruktioner som fastighetens avfallshantering förutsätter ordnas i samband med byggandet. Avfallshanteringen får inte medföra olägenheter för hälsan, säkerheten eller miljön.

Närmare bestämmelser om de utrymmen och konstruktioner som avfallshanteringen förutsätter får utfärdas genom förordning av statsrådet.

292 §

Byggnadsservitut

De som saken gäller kan skriftligen komma överens om att det för en tomt eller en fastighet som är byggplats stiftas en bestående rätt som belastar en annan fastighet och som ger rätt att använda en byggnad eller en konstruktion eller att vidta en därmed jämförbar åtgärd (*byggnadsservitut*). Ett byggnadsservitut kan stiftas för kommunens eller en kommunal inrättnings behov eller för behov i anslutning till byggande av samhällsteknik också i sådana fall där servitutsrätten inte hänförs till en tomt eller en fastighet som är byggplats.

Byggnadsservitut är grundläggningsservitut, konstruktionsservitut, anordningsservitut, nyttjandeservitut, underhållsservitut, gemensamt servitut, väggservitut, toleransservitut och servitut för tredimensionell fastighet. Kommunens byggnadstillsynsmyndighet kan stifta ett byggnadsservitut, om de som saken gäller kommer överens om saken och servitutet främjar byggandet eller användningen av fastigheten, om innehavaren av servitutsrätten inte kan använda fastigheten på planerat sätt utan servitut och om servitutet inte medför betydande olägenhet för den belastade fastigheten. Ett servitut som detaljplanen förutsätter kan stiftas, om stiftandet inte på grund av att förhållandena ändrats efter att planen har trätt i kraft är uppenbart onödigt eller oskäligt för den belastade fastigheten. Ett byggnadsservitut kan av särskilda skäl stiftas för viss tid.

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet beslutar förutom om stiftande av ett byggnadsservitut även om ändring och upphävande av ett byggnadsservitut.

Fastighetsregisterföraren ska anteckna stiftande och upphävande av byggnadsservitut i fastighetsregistret.

Närmare bestämmelser om olika typer av servitut och om registreringen av servitut får utfärdas genom förordning av statsrådet.

293 §

Servitut som detaljplanen förutsätter

Byggnadstillsynsmyndigheten kan stifta ett byggnadsservitut som förutsätts i detaljplanen utan samtycke av dem som saken gäller

- 1) för att ordna utrymmen för skyddsrum, bilparkering och avfallshantering i byggnaden,
- 2) för att ordna trafikförbindelse till byggnaden för en annan fastighet eller för allmän gångtrafik, om inte detaljplanen eller tomtindelningen annars kan genomföras,
- 3) för att stödja byggnadsdelar som är belägna på gränsen mellan fastigheterna vid grannfastigheten eller för att uppföra en gemensam vägg,
- 4) för en tredimensionell fastighet, dock med iakttagande av bestämmelserna i 292 § 2 mom.

Byggnadstillsynsmyndigheten kan också stifta ett servitut för kommunen eller en inrättning som innehas av kommunen.

294 §

Servitutsreglering

Byggnadstillsynsmyndigheten kan ändra eller upphäva ett byggnadsservitut, om de som saken gäller kommer överens om det och åtgärden inte försvårar byggandet, användningen eller skötseln av fastigheten eller genomförandet av detaljplanen.

Byggnadstillsynsmyndigheten kan ändra eller upphäva ett byggnadsservitut utan samtycke av innehavaren av servitutsrätten, om

1) förhållandena har förändrats efter stiftandet av servitutet och servitutet har därför blivit onödigt eller har förlorat en stor del av sin betydelse,

2) den olägenhet som servitutet orsakar den belastade fastigheten har blivit oskälig och ändringen eller upphävandet av servitutet inte orsakar innehavaren av servitutsrätten betydande olägenhet,

3) servitutet medför betydande olägenheter för genomförandet av detaljplanen.

Om de som saken gäller inte kommer överens om ersättning för skada eller olägenhet som orsakas av att ett byggnadsservitut stiftas, ändras eller upphävs, avgörs ärendet vid en inlösningsförrättning med iakttagande av vad som i lagen om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter (603/1977) föreskrivs om bestämmande av inlösningsersättning.

295 §

Placering av samhällstekniska anordningar

Ägaren och innehavaren av en fastighet är skyldig att tillåta att en ledning som betjänar samhället eller en fastighet placeras på det område han eller hon äger eller innehar, om inte placeringen kan ordnas på något annat tillfredsställande sätt och till skäligen kostnader. Detsamma gäller mindre anordningar och konstruktioner som hör till ledningarna. En ledning och en annan anordning får inte anläggas så att planläggningen av området eller genomförandet av planen försvåras. Har en överenskommelse om placeringen inte ingåtts med fastighetens ägare och innehavare, fattas beslutet om placeringen av kommunens byggnadstillsynsmyndighet. När beslutet om placeringen fattas ska vikt fästas vid att placeringen inte medför betydande olägenhet för användningen av fastigheten. Ett avtal om placering av en ledning eller annan anordning binder också fastighetens nya ägare och innehavare.

Fastighetens ägare och innehavare har rätt att få ersättning för den olägenhet och skada som förorsakas av placeringen av en ledning eller annan anordning. Om de som saken gäller inte kan komma överens om ersättningen, avgörs ärendet med iakttagande av vad som i lagen om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter (603/1977) föreskrivs om bestämmande av inlösningsersättning.

Bestämmelser om placeringen av telekablar, basstationer och radiomaster på en fastighet som ägs eller innehas av någon annan finns i 28 kap. i lagen om tjänster inom elektronisk kommunikation (917/2014). Bestämmelser om placeringen av telekablar på vägområde finns i 42 a § i lagen om trafiksystem och landsvägar (503/2005).

296 §

Avledning av vatten samt dikning

På placeringen i ett markområde av en vattenledning och mindre anordningar och konstruktioner som hör till ledningen tillämpas 293 §, om placeringen inte bestäms i ett i vattenlagen (587/2011) avsett beslut om tillstånd att ta vatten.

På dikning på ett detaljplaneområde eller på en skyddsvall eller pumpstation som placeras på annans område för dikning tillämpas 293 §. Ärendet avgörs av den myndighet som kommunen bestämmer.

Ett ärende som avses i 2 mom. avgörs dock i enlighet med 5 kap. i vattenlagen, om

1) ärendet gäller ett stranddetaljplaneområde,

2) dikningen tjänar torrläggning av jord- och skogsbruksområden som finns anvisade i en detaljplan,

3) dikningen till största delen sker utanför detaljplaneområde,

4) dikningen medför olägenheter eller behov att avleda vatten för en fastighet som ägs av tredje man,

5) dikningen kräver tillstånd av regionförvaltningsverket eller beslut vid en dikningsförrättning.

297 §

Ändring och avlägsnande av samhällstekniska anordningar

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet kan bestämma att en ledning eller anordning som avses i 295 § ska flyttas till en annan plats med iakttagande av vad som i 160 § i fastighetsbildningslagen (554/1995) föreskrivs om flyttning av ett servitut som stiftats vid en fastighetsförrättning.

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet kan även när förhållandena förändras besluta att en ledning eller anordning ska avlägsnas, med iakttagande av 161 § 1 mom. i fastighetsbildningslagen, dock med beaktande av 295 § § i denna lag i stället för 156 och 157 § i nämnda lag.

Bestämmelser om flyttning av ledningar, anordningar och konstruktioner på allmänna områden finns i 118 § i denna lag.

298 §

Placeringen av mindre anordningar

Vad som föreskrivs i 295 och 297 § gäller också en fastighets och en byggnads ägares och innehavares skyldighet att tillåta att fästen för belynings-, trafik- eller teleledningar, trafikmärken, trafikordningar och orienteringstavlor samt smärre delar av gatukonstruktionen fästs eller placeras på fastigheten, området eller byggnaden.

299 §

Samreglering av fastigheter

Om genomförandet av detaljplanen kräver regleringar som är gemensamma för flera fastigheter, kan kommunens byggnadstillsynsmyndighet på en fastighetsägares initiativ och efter att ha hört de andra fastighetsägarna eller fastighetsinnehavarna i samband med byggande eller annars bestämma att ett kvartersområde eller en del av det eller en lägenhet som ansluter sig till fastigheten ska användas gemensamt.

Ett beslut om samreglering ska innehålla en regleringsplan, i vilken det bestäms hur området eller lägenheten ska användas, istandsättas och underhållas samt hur kostnaderna för regleringen ska fördelas och betalas.

Byggnadstillsynsmyndigheten får utfärda ett förordnande om samreglering, om regleringen på ett bestående sätt främjar användningen av flera fastigheter och den inte orsakar någon fastighet oskälig belastning. Om de som saken gäller inte kommer överens om de ersättningar som ansluter sig till regleringen, avgörs saken i enlighet med lagen om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter (603/1977).

Närmare bestämmelser om registreringen av rättigheter som stiftats genom ett beslut om samreglering får utfärdas genom förordning av statsrådet.

300 §

Samreglering som behövs på grund av en tredimensionell fastighet

Om samreglering för flera fastigheter behövs på grund av en tredimensionell fastighet, kan kommunens byggnadstillsynsmyndighet i samband med byggande eller annars med stöd av ett

avtal mellan samtliga fastighetsägare eller på en fastighetsägares initiativ och efter att ha hört de andra ägarna och innehavarna av fastigheterna bestämma att ett kvartersområde eller en del av det eller en lägenhet som ansluter sig till fastigheten ska användas gemensamt. Vid samregleringen iakttas vad som föreskrivs i 299 § 2–4 mom.

301 §

Ändring och upphävande av samreglering

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet beslutar om ändring och upphävande av samreglering med iakttagande av vad som i 294 § föreskrivs om ändring och upphävande av servitut.

Närmare bestämmelser om registrering av ändring och upphävande av samreglering får utfärdas genom förordning av statsrådet.

302 §

Ändring av det naturliga vattenflödet

Om den naturliga höjden på markytan på en fastighet som utgör byggplats ändras eller det vidtas andra åtgärder som ändrar det naturliga vattenflödet på en fastighet, är fastighetens ägare eller innehavare skyldig att se till att åtgärderna inte medför betydande olägenhet för grannarna. Om fastighetens ägare eller innehavare försummar sin skyldighet, ska kommunens byggnadstillsynsmyndighet på ansökan bestämma att olägenheten ska rättas till eller undanröjas.

Vad som föreskrivs i 1 mom. gäller också den som äger en gata, ett trafikområde och annat allmänt område.

34 kap.

Användning och underhåll av byggnader

303 §

Bruks- och underhållsanvisningar för byggnader

Huvudprojekteraren ska se till att det för en ny byggnad utarbetas maskinläsbara bruks- och underhållsanvisningar som baserar sig på byggnadsobjektets informationsmodeller eller uppgifter i maskinläsbar form. Bruks- och underhållsanvisningar ska utarbetas för det åtgärdsområde som är föremål för reparation också när en byggnad repareras eller ändras eller i samband med ändring av en byggnads användningsändamål, om åtgärden kräver bygglov.

Bruks- och underhållsanvisningarna för en byggnad ska innehålla uppgifter som med beaktande av byggnadens egenskaper samt byggnadens och dess byggnadsdelars och anordningars planerade användningstid behövs för att byggnaden och byggplatsen ska kunna användas i enlighet med användningsändamålet och för fullgörande av underhållsskyldigheten. Bruks- och underhållsanvisningarna för en byggnad ska innehålla

- 1) basuppgifter och uppgifter om fastighetens och byggnadens storlek,
- 2) uppgifter om uppförandet av byggnaden,
- 3) uppgifter om byggnadens historia,
- 4) uppföljningsuppgifter om underhållet av byggnaden,
- 5) uppgifter som behövs för utredningen av behovet av underhåll och underhållsplanen.

I bruks- och underhållsanvisningarna ska antecknas de åtgärder som vidtagits vid underhåll, reparation och ändring av ett byggnadsobjekt eller i samband med ändring av användningsändamålet. Ägaren till ett byggnadsobjekt ansvarar för att bruks- och underhållsanvisningarna är uppdaterade.

På skyldigheten att utarbeta bruks- och underhållsanvisningar för vissa byggnader med stor spännvidd samt på de särskilda krav som ställs på innehållet i anvisningarna tillämpas lagen om bedömning av den strukturella säkerheten hos byggnader med stor spännvidd (300/2015).

Närmare bestämmelser om innehållet i bruks- och underhållsanvisningarna för ett byggnadsobjekt och om uppgifterna i maskinläsbar form får utfärdas genom förordning av miljöministeriet.

304 §

Underhåll av byggnader

Ägaren till en byggnad ska

1) hålla byggnaden och dess omgivning i sådant skick att den hela tiden uppfyller de kraven på sundhet, säkerhet och användbarhet och inte medför miljöolägenheter eller förfular omgivningen,

2) hålla byggnaden och systemen inom dess energiförsörjning i sådant skick att de med hänsyn till byggnadssättet uppfyller kraven på energiprestanda,

3) övervaka i vilket skick de konstruktioner som är viktiga med tanke på byggnadens bärförmåga är.

Den som äger en byggnad som enligt en plan eller med stöd av lag är skyddad ska vid användningen och underhållet dessutom beakta de krav som följer av byggnadsskyddet, utan att underhållet i anslutning till byggnadens säkerhet eller sundhet försämras.

305 §

Försummelse av underhåll av byggnader

Om byggnadens ägare försummar sin underhållsskyldighet, kan kommunens byggnadstillsynsmyndighet bestämma att byggnaden eller en del av den ska repareras eller att byggnadens omgivning ska snyggas upp. Om byggnaden eller en del av den utgör en uppenbar fara för hälsan eller säkerheten, ska byggnadstillsynsmyndigheten förbjuda användningen av byggnaden eller en del av den eller bestämma att byggnaden eller en del av den ska rivas.

Innan en reparationsuppmaning ges kan byggnadstillsynsmyndigheten bestämma att byggnadens ägare ska förete en undersökning om byggnadens skick för att utreda vilka reparationer som är uppenbart nödvändiga med tanke på hälsa eller säkerhet.

306 §

Besiktning av byggnader

Ägaren till en byggnad som på grund av sitt användningsändamål används av ett stort antal användare ska se till att byggnaden besiktas. Tiden mellan besiktningarna får inte vara längre än tio år. Tidsfristen för besiktning av en byggnad beror på klassificeringen enligt användningsändamål. Besiktningsskyldigheten gäller inte bostadshus.

En certifierad besiktningsman ska besikta byggnaderna på plats. I samband med besiktningen ska det i handlingarna kontrolleras att inspektionerna av de tekniska systemen har utförts i tid.

Närmare bestämmelser om klassificeringen av byggnader enligt användningsändamål, tidsfristen för besiktning, genomförandet av besiktningen samt behörighetskraven för besiktningsmän får utfärdas genom förordning av miljöministeriet.

35 kap.

Vård av den byggda miljön

307 §

Miljövård

Innehavaren av en byggnad ska använda byggnadens omgivning i överensstämmelse med bygglovet och hålla den i snyggt skick. Innehavaren av en byggnad får inte använda en tomt eller byggplats så att de områden som i bygglovet anvisats för planteringar, lekplatser eller vistelseområden eller andra områden som inverkar på boendetrivseln inskränks. Ägaren till en fastighet ska se till att de trafikförbindelser som har anvisats i bygglovet och som är avsedda för utryckningsfordon eller servicekörning hålls i körbart skick.

Staten och kommunen ska för sin del se till att lederna för gång-, cykel- och mopedtrafik hålls fria från hinder och säkra.

En av kommunen förordnad myndighet övervakar för sin del att trafikleder, gator, torg och öppna platser samt parker och ställen utomhus avsedda för vistelse uppfyller kraven på en bra stadsbild samt trivsel.

308 §

Lagring utomhus

Byggnadens ägare och innehavare ska för sin del ordna lagring utomhus så att den inte fördärvar det landskap som syns från en väg eller en annan allmän led eller något annat område eller stör den omgivande bosättningen.

Ett detaljplaneområde får inte användas för lagring som förorsakar störningar eller förfular omgivningen eller för långvarig eller omfattande utomhusförvaring av varor, om inte något annat följer av detaljplanen.

309 §

Oavslutat byggnadsarbete

Om den som påbörjat ett byggprojekt inte har slutfört det påbörjade byggnadsarbetet eller en annan åtgärd inom tio år från det att tillståndet beviljades ska kommunens byggnadstillsynsmyndighet ålägga den som påbörjat byggprojektet att inom en utsatt tid slutföra arbetet eller vidta andra åtgärder som behövs med tanke på hälsan, säkerheten eller den olägenhet eller störning som orsakas miljön.

310 §

Övergivna byggnader

Om en byggnad delvis eller helt har förstörts, byggnadsarbetet inte slutförts eller användningen av byggnaden upphört, ska fastighetsägaren försätta byggplatsen och dess omgivning i

ett sådant skick att den inte äventyrar hälsan eller säkerheten eller förfular omgivningen. Byggnaden ska också skyddas mot väder och vind och eventuell skadegörelse.

36 kap.

Tvångsmedel och påföljder

311 §

Förordnande om utarbetande eller ändring av byggnadsordning, generalplan eller detaljplan

Om en kommun inte i enlighet med denna lag ser till att en byggnadsordning, generalplan eller detaljplan utarbetas eller hålls aktuell, och om det är uppenbart att detta försvårar möjligheterna att uppnå de mål som i lagen ställs för områdesplaneringen eller styrningen av byggnaden, kan miljöministeriet sätta ut en tid inom vilken kommunen ska godkänna byggnadsordningen, generalplanen eller detaljplanen eller en ändring av den.

Innan ett förordnande enligt 1 mom. utfärdas ska miljöministeriet samråda med kommunen och inhämta kommunens utlåtande om saken.

Om kommunen inte iakttar ett förordnande enligt 1 mom., kan miljöministeriet förelägga kommunen att göra det vid vite.

Vad som i denna paragraf föreskrivs om kommuner, tillämpas också på landskapsförbund som inte ser till att en landskapsplan utarbetas eller att den hålls aktuell.

När miljöministeriet har utfärdat ett förordnande enligt 1 mom. om utarbetande eller ändring av en detalj- eller generalplan, är byggförbud och åtgärdsbegränsning enligt 33 och 38 § i kraft på det område som förordnandet avser.

312 §

Förordnande för uppnående av riksomfattande mål för områdesanvändningen

Om det är synnerligen viktigt för uppnåendet av ett riksomfattande mål för områdesanvändningen och med tanke på det allmänna intresset att förutsättningar skapas för ett visst slag av områdesanvändning och den behövliga lösningen inte har anvisats i landskaps-, general- eller detaljplanen, kan miljöministeriet för landskapsförbundet eller kommunen utfärda förordnanden som gäller planläggningen av området och som är nödvändiga för att målet för områdesanvändningen ska nås.

Innan ett förordnande enligt 1 mom. utfärdas ska miljöministeriet samråda med landskapsförbundet, kommunen och de andra aktörer som saken gäller, samt inhämta deras utlåtande om saken.

313 §

Avbrytande av byggnadsarbete

Om ett byggnadsarbete påbörjas eller genomförs eller en annan åtgärd vidtas eller slutförs i strid med bestämmelser i denna lag eller bestämmelser eller föreskrifter som utfärdats med stöd av den eller i strid med ett beviljat tillstånd eller godkännande av en myndighet, har byggnadsinspektören eller någon annan kommunal tjänsteinnehavare som sköter byggnadstillsynen rätt att genom ett skriftligt förordnande avbryta arbetet.

Den kommunala byggnadstillsynsmyndigheten ska utan dröjsmål underrättas om ett avbrutet byggnadsarbete. Byggnadstillsynsmyndigheten beslutar huruvida förordnandet om att avbryta

arbetet förblir i kraft. Beslutet ska iakttas trots ändringssökande, om inte besvärsmyndigheten beslutar något annat.

314 §

Marknadskontroll

Säkerhets- och kemikalieverket är marknadskontrollmyndighet i fråga om byggprodukter som omfattas av tillämpningsområdet för byggproduktförordningen (EU) nr 305/2011 och lagen om produktgodkännanden för vissa byggprodukter (954/2012). Säkerhets- och kemikalieverket ansvarar också för marknadskontrollen av andra byggprodukter som införlivas i byggnadsobjekt, om de kan påverka uppfyllandet av de väsentliga tekniska kraven eller om de medför allvarlig fara för människors hälsa, säkerhet och egendom eller för miljön.

Om det finns grundad anledning att misstänka att en byggprodukt är farlig för säkerheten, hälsan, egendomen eller miljön eller att byggprodukten inte stämmer överens med en CE-märkning, ett typgodkännande, kontrollintyg, tillverkningskontroll eller något annat frivilligt certifikat eller ett certifikat som grundar sig på ömsesidigt godkännande, kan Säkerhets- och kemikalieverket vidta de åtgärder som avses i artiklarna 11 och 25–28 i marknadskontrollförordningen (EU) nr 2019/1020, artiklarna 56–59 i byggproduktförordningen och 9 § i marknadskontrolllagen (1137/2016). Säkerhets- och kemikalieverket kan utöva befogenheter enligt artikel 14 i marknadskontrollförordningen och har rätt att få uppgifter enligt 3 kap. i marknadskontrollagen.

Importören, tillverkaren eller distributören av en byggprodukt eller ett av denne bemyndigat ombud ska ersätta staten för de kostnader som en utredning orsakat, om utredningen visar att byggprodukten inte motsvarar angivna prestanda eller de egenskaper som anges i certifikatet. Kostnadsersättningen är direkt utsökbar. Bestämmelser om indrivningen av den finns i lagen om verkställighet av skatter och avgifter.

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet ska följa användningen av byggprodukter och underrätta Säkerhets- och kemikalieverket om missförhållanden som upptäckts.

315 §

Kontaktpunkt för byggprodukter

Säkerhets- och kemikalieverket är den kontaktpunkt för byggprodukter som avses i artikel 10 i byggproduktförordningen.

316 §

Rättelse, vite och hot om tvångsutförande

Om någon vidtar åtgärder i strid med denna lag eller med bestämmelser eller föreskrifter som utfärdats med stöd av den eller försummar en skyldighet som baserar sig på dem, får kommunens byggnadstillsynsmyndighet eller, i ärenden enligt 19 kap., det kollegiala organ som kommunen utsett eller Säkerhets- och kemikalieverket i egenskap av marknadskontrollmyndighet i ärenden som hör till deras verksamhetsområde genom sitt beslut ålägga den som tredskas att inom en utsatt tid rätta till det som gjorts eller försumrats.

Ett förbud eller förordnande som myndigheten utfärdat kan förenas med vite eller hot om att den åtgärd som inte vidtagits utförs på den försumliges bekostnad.

I ett ärende som gäller vite och hot om tvångsutförande tillämpas i övrigt viteslagen (1113/1990).

317 §

Inspektionsrätt

För att sköta en tillsynsuppgift enligt denna lag har kommunens byggnadstillsynsmyndighet rätt att få tillträde till byggnadsobjekt och där utföra inspektioner och undersökningar.

Om det finns det grundad anledning att misstänka att bestämmelser eller förbud som gäller byggande eller byggnaders underhåll har överträtts, har byggnadstillsynsmyndigheten rätt att få tillträde även till byggnaden eller lokalerna. Tillsynsmyndigheten får vidta i 1 mom. avsedda åtgärder i hemfridskyddade utrymmen bara om det är nödvändigt för att skydda liv, hälsa, egendom eller miljön eller om tillsynsmyndigheten har grundad anledning att misstänka en försummelse som avses i 34 kap. 303–306 § eller 35 kap. 307–310 §. Byggnadens eller lokalernas ägare och innehavare ska underrättas om inspektionen minst ett dygn i förväg.

I dagvattenärenden enligt 19 kap. hör de i 1 och 2 mom. avsedda befogenheterna till det kollegiala organ som kommunen utsett.

Marknadskontrollmyndigheten har rätt att i en affär, ett lager samt i importörens och tillverkarens lokaler till påseende få en byggprodukt, handlingar som gäller tillverkningen av den och andra handlingar samt annat material som behövs för att bedöma produkten. Denna myndighet har också rätt att utföra inspektioner och undersökningar i anslutning till marknadskontrollen.

318 §

Handräckning

Polisen är skyldig att ge handräckning för att säkerställa efterlevnaden av denna lag och bestämmelser och föreskrifter som har utfärdats med stöd av den. Samma skyldighet har tull- och gränsbevakningsmyndigheterna, var och en inom sitt behörighetsområde.

319 §

Miljöbrott

Bestämmelser om straff för miljöförstöring och byggnadsskyddsbrott som har begåtts i strid med denna lag eller bestämmelser som utfärdats med stöd av den, eller i strid med plan- eller tillståndsbestämmelser eller förbud, finns i 48 kap. 1–4 och 6 § i strafflagen (39/1889).

320 §

Straff

Den som uppsåtligen eller av grov oaktsamhet

1) på det sätt som avses i 125 § underlåter att sköta fastighetens dagvattensystem samt de anordningar och konstruktioner som hör till det,

2) i en situation som kräver tillstånd påbörjar byggandet eller vidtar någon annan åtgärd utan tillstånd enligt 208, 215 eller 217 §,

3) underlåter att lämna in en specialbeskrivning enligt 230 §,

4) underlåter att iakttä tillståndsbestämmelserna enligt 237 §,

5) genomför ett byggprojekt som förutsätter en ansvarig arbetsledare eller en arbetsledare för ett specialområde utan en ansvarig arbetsledare enligt 259 § eller en arbetsledare för ett specialområde enligt 260 §,

6) före anmälan om påbörjande av byggnadsarbete påbörjar byggnadsarbete enligt 272 § eller vidtar åtgärder som får utföras innan byggnadsarbetet påbörjas enligt 273 §,

- 7) försummar slutsynen enligt 286 §,
 - 8) försummar att göra upp bruks- och underhållsanvisningar för byggnaden enligt 303 §,
 - 9) försummar underhållet av byggnaden enligt 304 §,
 - 10) försummar besiktningen av byggnaden enligt 306 §,
 - 11) försummar miljövården enligt 307 §,
 - 12) bedriver sådan lagring utomhus som förorsakar störningar på det sätt som avses i 308 §,
 - 13) överger en byggnad på det sätt som avses i 310 §
- ska, om inte strängare straff föreskrivs i 48 kap. 1–4 och 6 § i strafflagen, för *byggnadsförseelse* dömas till böter.

Bestämmelser om straff för byggnadsförseelse finns i 48 kap. 3 § i strafflagen (39/1889).

321 §

Anmälan för väckande av åtal

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet ska efter att ha konstaterat en gärning eller försummelse som förutsätter att byggnadsarbetet avbryts eller att vite eller hot om tvångsutförande används anmäla saken till polisen för förundersökning.

Anmälan behöver inte göras, om gärningen eller försummelsen med beaktande av omständigheterna ska betraktas som ringa och det allmänna intresset inte kan anses kräva att åtal väcks.

37 kap.

Ändringsökande och rättelseuppmaning

322 §

Sökande av ändring i beslut om godkännande av planer, stadsregionplaner och byggnadsordningar

Beslut om godkännande av planer, stadsregionplaner och byggnadsordningar får överklagas genom besvär i förvaltningsdomstol med iakttagande av vad som i kommunallagen föreskrivs om sökande av ändring i förvaltningsdomstol.

Besvär som gäller en detaljplan som ska anses vara viktig med tanke på bostadsbyggande och näringslivets verksamhetsförutsättningar eller annars vara av samhällelig vikt ska behandlas skyndsamt.

Om miljökonsekvenserna av ett projekt har bedömts på det sätt som anges i 70 § 3 mom., får det i besvär som gäller planen inte åberopas att miljökonsekvensbedömningen av projektet har utförts bristfälligt. Bestämmelser om besvär rätt vid avsaknad av eller bristfällig bedömning finns i 34 § i lagen om förfarandet vid miljökonsekvensbedömning.

323 §

Besvär rätt i fråga om beslut som gäller godkännande av planer, stadsregionplaner och byggnadsordningar

Utöver vad som i 137 § i kommunallagen föreskrivs om besvär rätt, har närings-, trafik- och miljöcentralen rätt att överklaga ett beslut som gäller godkännande av en plan, stadsregionplan eller byggnadsordning. Besvär rätt har också andra myndigheter i ärenden som hör till deras verksamhetsområde samt landskapsförbund och kommuner för vars område byggnadsordningen eller den markanvändning som anges i planen eller stadsregionplanen har konsekvenser.

Dessutom har en registrerad lokal eller regional sammanslutning i ärenden som hör till dess verksamhetsområde och inom det geografiska område där sammanslutningen är verksam rätt att överklaga ett beslut som gäller godkännande av en plan, stadsregionplan eller byggnadsordning. Besvärsmått har också sametinget, om beslutet gäller samernas hembygdsområde eller kan påverka samernas rättigheter som urfolk. I fråga om ett beslut som gäller godkännande av en landskapsplan har också en riksomfattande sammanslutning besvärsmått när det är fråga om huruvida något strider mot riksomfattande mål för områdesanvändningen.

324 §

Närings-, trafik- och miljöcentralens rättelseuppmaning i planärenden

Trots vad som i denna lag föreskrivs om ändringssökande kan närings-, trafik- och miljöcentralen sedan kommunen godkänt en generalplan eller detaljplan ge kommunen en skriftlig rättelseuppmaning i ärenden som hör till dess verksamhetsområde, om planen har utarbetats utan att de riksomfattande målen för områdesanvändningen har beaktats eller annars i strid med lagens bestämmelser och det är förenligt med allmänt intresse att ärendet förs till kommunen för nytt avgörande.

I en rättelseuppmaning ska anges till vilka delar de riksomfattande målen för områdesanvändningen inte har beaktats i uppgörandet av planen eller till vilka delar planen i övrigt anses strida mot lagen.

Rättelseuppmaning ska ges inom besvärstiden för det beslut som gäller planen. Ändring i meddelandet av en rättelseuppmaning får inte sökas genom besvär.

Närings-, trafik- och miljöcentralen ska underrätta förvaltningsdomstolen om en rättelseuppmaning. Efter att förvaltningsdomstolen har fått meddelandet ska den sända kommunen uppgifter om besvär som anförts över beslutet. Förvaltningsdomstolen ska också underrätta dem som söker ändring om rättelseuppmaningen.

Kommunen ska fatta beslut om planen med anledning av en rättelseuppmaning. Om kommunen inte har fattat ett beslut inom sex månader efter rättelseuppmaningen, ska beslutet om godkännande av planen anses ha förfallit.

325 §

Hur beslut som fattats med anledning av rättelseuppmaning inverkar på besvär

Har kommunens tidigare beslut överklagats hos förvaltningsdomstolen, ska kommunen skriftligen underrätta förvaltningsdomstolen samt dem som sökt ändring om det nya beslut som fattats med anledning av en rättelseuppmaning. De besvär som anförts över det tidigare beslutet anses gälla det nya beslutet om godkännande. Om kommunen bibehåller beslutet om godkännande oförändrat, har andra än de som redan överklagat beslutet inte rätt att söka ändring. Närings-, trafik- och miljöcentralen har dock besvärsmått i ärenden som hör till dess verksamhetsområde.

Om kommunen beslutar att ändra en godkänd plan, ska förvaltningsdomstolen ge dem som överklagat beslutet tillfälle att komplettera eller ändra sina besvär. Då har även andra som har rätt att överklaga rätt att söka ändring i beslutet till den del planen har ändrats.

Om grunden för de besvär som anförts hos förvaltningsdomstolen försvinner sedan kommunen ändrat sitt beslut eller återförvisat det för ny behandling, meddelar förvaltningsdomstolen avgörande med anledning av ett yrkande som gäller kostnadsersättning.

326 §

Besvär rätt i fråga om beslut om en tomtindelingsplan

Besvär rätt i fråga om ett beslut om godkännande av en tomtindelingsplan har en part som avses i 96 §.

Den fastighetsägare som har gjort framställningen har besvär rätt i fråga om ett beslut genom vilket fastighetsägarens i 98 § 1 mom. avsedda framställning om ändring av en tomtindelingsplan förkastas.

327 §

Ändringssökande i beslut om grunderna för markanvändnings- eller genomförandeavgiften

Ändring i kommunens beslut enligt 140 § 5 mom. samt 142 § 2 mom. och 144 § 2 mom. söks med iakttagande av vad som föreskrivs i kommunallagen.

328 §

Ändringssökande i beslut om genomförandeavgiften

Ändring i ett beslut om bestämmande av genomförandeavgift som kommunen har fattat med stöd av 149 § söks genom besvär i förvaltningsdomstol med iakttagande av vad som föreskrivs i lagen om rättegång i förvaltningsärenden.

När det gäller fastställande av en fastighets värde ska förvaltningsdomstolen begära ett utlåtande om ärendet av Lantmäteriverket, om det inte är uppenbart onödigt.

Bestämmelser om sökande av ändring i ett beslut om debitering av genomförandeavgift finns i lagen om verkställighet av skatter och avgifter.

329 §

Besvär rätt i fråga om bygglov

Besvär rätt i fråga om bygglov som gäller en byggplats som är belägen på ett detaljplaneområde eller utanför ett detaljplaneområde och på vilken bestämmelserna om områden där särskild prövning behövs inte tillämpas har

- 1) ägaren och innehavaren av en fastighet eller ett annat område som ligger invid eller mittemot,
- 2) ägaren och innehavaren av en sådan fastighet eller ett annat område vars bebyggande eller användning i annat syfte beslutet i väsentlig mån kan påverka,
- 3) den vars rätt, skyldighet eller fördel beslutet direkt påverkar,
- 4) kommunen,
- 5) en grannkommun vars markanvändningsplanering beslutet påverkar,
- 6) en museimyndighet när beslutet gäller byggande som är skyddat med stöd av en plan eller lag.

Besvär rätt har dessutom närings-, trafik- och miljöcentralen, museimyndigheten och inom det egna verksamhetsområdet en sådan registrerad sammanslutning till vars verksamhetsfält det hör att värna om kulturarvet eller påverka den byggda miljöns kvalitet, om byggandet innebär att en sådan byggnad som är skyddad med stöd av en plan eller lag eller någon annan historiskt eller arkitektoniskt värdefull byggnad och som det krävs rivningslov för rivs.

Besvär rätt har dessutom inom sitt verksamhetsområde en sådan registrerad sammanslutning vars verksamhetsområde omfattar främjande av miljöskydd, hälsoskydd och naturvård, om

bygglovet gäller ett byggnadsobjekt på vilket lagen om förfarandet vid miljökonsekvensbedömning (252/2017) tillämpas.

330 §

Besvär rätt i fråga om undantagslov samt i fråga om bygglov på vilka bestämmelserna om områden där särskild prövning behövs tillämpas

Besvär rätt i fråga om undantagslov samt i fråga om bygglov på vilka bestämmelserna om områden där särskild prövning behövs tillämpas har

- 1) ägaren och innehavaren av en fastighet eller ett annat område som ligger invid eller mittemot,
- 2) ägaren och innehavaren av en sådan fastighet eller ett annat område vars bebyggande eller användning i annat syfte beslutet i väsentlig mån kan påverka,
- 3) den vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av projektet,
- 4) den vars rätt, skyldighet eller fördel beslutet direkt påverkar,
- 5) kommunen,
- 6) en grannkommun vars markanvändningsplanering beslutet påverkar,
- 7) inom det geografiska område där den är verksam, en sådan registrerad sammanslutning till vars verksamhetsfält det hör att främja naturvård eller miljöskydd eller värna om kulturarvet eller att annars påverka livsmiljöns kvalitet,
- 8) närings-, trafik- och miljöcentralen,
- 9) en annan myndighet i ärenden som hör till dess verksamhetsområde.

331 §

Besvär rätt i fråga om genomförandetillstånd

Besvär rätt i fråga om genomförandetillstånd som avgörs genom ett separat beslut har

- 1) ägaren och innehavaren av en fastighet eller ett annat område som ligger invid eller mittemot,
- 2) ägaren och innehavaren av en sådan fastighet eller ett annat område vars bebyggande eller användning i annat syfte beslutet i väsentlig mån kan påverka,
- 3) den vars rätt, skyldighet eller fördel beslutet direkt påverkar,
- 4) kommunen,
- 5) en museimyndighet när beslutet gäller byggande som är skyddat med stöd av en plan eller lag.

332 §

Besvär rätt i fråga om rivningslov

Besvär rätt i fråga om rivningslov har

- 1) ägaren och innehavaren av en fastighet eller ett annat område som ligger invid eller mittemot,
- 2) ägaren och innehavaren av en sådan fastighet eller ett annat område vars bebyggande eller användning i annat syfte beslutet i väsentlig mån kan påverka,
- 3) den vars rätt, skyldighet eller fördel beslutet direkt påverkar,
- 4) kommunen.

Besvär rätt har dessutom närings-, trafik- och miljöcentralen, museimyndigheten och inom det egna verksamhetsområdet en sådan registrerad sammanslutning till vars verksamhetsfält det

hör att värna om kulturarvet eller påverka den byggda miljöns kvalitet, om beslutet gäller rivning av en byggnad som är skyddad med stöd av en plan eller lag eller någon annan historiskt eller arkitektoniskt värdefull byggnad.

333 §

Besvärsrätt i fråga om tillstånd för miljöåtgärder

Besvärsrätt i fråga om tillstånd för miljöåtgärder har

- 1) den vars rätt, skyldighet eller fördel beslutet direkt påverkar,
- 2) kommunmedlemmarna,
- 3) kommunen,
- 4) en grannkommun vars planering av områdesanvändningen beslutet påverkar,
- 5) närings-, trafik- och miljöcentralen,
- 6) en annan myndighet i ärenden som hör till dess verksamhetsområde.

334 §

Sökande av ändring i beslut av Säkerhets- och kemikalieverket

Ändring i ett beslut som Säkerhets- och kemikalieverket fattat med stöd av 314 § får sökas genom besvär hos förvaltningsdomstolen på det sätt som föreskrivs i förvaltningsprocesslagen. Ett beslut av förvaltningsdomstolen får överklagas genom besvär endast om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd.

En myndighet som fattat ett beslut enligt denna lag har besvärsrätt i fråga om förvaltningsdomstolens beslut, om förvaltningsdomstolen har ändrat myndighetens beslut eller upphävt det. Beslut som marknadskontrollmyndigheten fattat med stöd av denna lag eller byggproduktförordningen ska iaktas även om ändring söks.

334a §

Sökande av ändring i beslut om en taxa och beslut om allmänna föreskrifter om dagvatten

Ändring i ett beslut om godkännande av en taxa till grund för avgifter till kommunen och i ett beslut om i 127 § avsedda föreskrifter om dagvattenhantering söks genom kommunalbesvär med iakttagande av vad som föreskrivs i kommunallagen.

334b §

Sökande av ändring i andra myndighetsbeslut

Ändring i ett i denna lag avsett beslut av en kommunal myndighet och i ett i 22 § 3 mom. avsett beslut av ett landskapsförbund söks genom besvär i förvaltningsdomstol med iakttagande av vad som föreskrivs i lagen om rättegång i förvaltningsärenden, om inte något annat föreskrivs ovan i detta kapitel.

335 §

Ikraftträdande av plan, byggnadsordning och stadsregionplan

En plan och en byggnadsordning träder i kraft när beslutet om godkännande har vunnit laga kraft. En stadsregionplan träder i kraft när det beslut om godkännande som fattats av det gemensamma organet för kommunerna i planområdet har vunnit laga kraft eller alla beslut om godkännande som fattats av kommunerna i planområdet har vunnit laga kraft.

Information om ikraftträdandet ska ges i enlighet med 108 § i kommunallagen.

336 §

Beslut om verkställighet av plan innan beslutet om godkännande har vunnit laga kraft

Landskapsstyrelsen kan med avvikelse från 81 § efter utgången av tiden för sökande av ändring bestämma att en landskapsplan ska verkställas innan beslutet om godkännande har vunnit laga kraft. Kommunstyrelsen kan med avvikelse från 81 § efter utgången av tiden för sökande av ändring bestämma att en generalplan eller detaljplan ska verkställas innan beslutet om godkännande har vunnit laga kraft i fråga om den del av planområdet som besvären eller rättelseuppmaningen inte kan anses gälla.

Det beslut som avses i 1 mom. ska utan dröjsmål delges ändringssökandena och besvärsmyndigheten samt, om beslutet gäller en plan som är föremål för rättelseuppmaning, även närings-, trafik- och miljöcentralen. Information om beslutet ska också ges i enlighet med 108 § i kommunallagen.

337 §

Beslut om verkställighet av byggnadsordning innan beslutet om godkännande har vunnit laga kraft

I ett beslut om godkännande av en byggnadsordning kan det bestämmas att beslutet ska verkställas innan det har vunnit laga kraft.

338 §

Ikraftträdande av byggförbud, bygginskränkning och åtgärdsbegränsning

Ett byggförbud enligt 28 och 38 §, en bygginskränkning enligt 22 § 3 mom. och en åtgärdsbegränsning enligt 215 § 1 mom. 4 punkten träder i kraft när beslutet har vunnit laga kraft. Information om ikraftträdandet ska ges i enlighet med 108 § i kommunallagen.

Ett byggförbud enligt 38 § 3 mom. som beror på en godkänd detaljplan, och en därtill ansluten åtgärdsbegränsning enligt 128 §, träder dock i kraft genom beslutet om godkännande av planen.

339 §

Beslut om verkställighet av byggnadsförbud, byggnadsinskränkning och åtgärdsbegränsning innan beslutet vunnit laga kraft

I ett beslut som gäller ett byggförbud enligt 28 och 38 §, en bygginskränkning enligt 22 § 3 mom. och en åtgärdsbegränsning enligt 215 § 1 mom. 4 punkten kan det bestämmas att beslutet ska verkställas innan det har vunnit laga kraft.

340 §

Godkännande av tomtindelningsplanen innan detaljplanebeslutet har vunnit laga kraft

Tomtindelningsplanen kan godkännas innan det beslut om godkännande av detaljplanen som tomtindelningsplanen grundar sig på har vunnit laga kraft.

341 §

Genomförande av tomtindelningsplanen innan beslutet om den har vunnit laga kraft

När myndigheten godkänner tomtindelningsplanen kan den bestämma att beslutet om planen kan verkställas innan det har vunnit laga kraft.

342 §

Godkännande av planen för ett allmänt område innan detaljplanebeslutet har vunnit laga kraft

Planen för ett allmänt område kan godkännas innan det beslut om godkännande av detaljplanen som planen för ett allmänt område grundar sig på har vunnit laga kraft.

Byggandet av ett allmänt område får dock inte inledas med stöd av planen innan beslutet om detaljplanen har vunnit laga kraft eller kan verkställas med stöd av 336 §.

343 §

Genomförande av planen för ett allmänt område innan beslutet om den har vunnit laga kraft

Myndigheten kan i sitt beslut om planen för ett allmänt område bestämma att beslutet om den kan verkställas innan det har vunnit laga kraft. Byggandet av ett allmänt område får dock inte inledas innan beslutet har vunnit laga kraft.

344 §

Behandling av bygglov på grundval av plan som inte vunnit laga kraft

Efter det att tiden för sökande av ändring har gått ut kan bygglov trots vad som föreskrivs i 38 § 3 mom. och i 100 § 1 och 3 mom. beviljas på grundval av en detaljplan som är godkänd men som inte har vunnit laga kraft. I bygglovet ska det då anges att byggandet inte får inledas innan detaljplanen har trätt i kraft. Tillståndet anses ha förfallit om detaljplanen inte träder i kraft.

Vad som i 1 mom. föreskrivs om beviljande av bygglov på grundval av en detaljplan tillämpas också på beviljande av i 60 § avsedda bygglov för uppförande av vindkraftverk på grundval av en generalplan.

345 §

Ändringar i planer och byggnadsordningar i samband med ändringssökande

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

346 §

Forum i tvister som gäller markanvändningsavtal

Om ett markanvändningsavtal gäller en i 21 kap. avsedd markanvändningsavgift eller någon annan förmån, rättighet eller skyldighet som följer av ett offentlighetsligt rättsförhållande, behandlas ett tvistemål som gäller detta i förvaltningsdomstol som förvaltningstvistemål.

Vad som föreskrivs i 1 mom. tillämpas inte på ett sådant inlösnings- eller ersättningsärende som i enlighet med vad som föreskrivs i denna lag ska behandlas vid en inlösningsförrättning.

38 kap.

Särskilda bestämmelser

347 §

Delgivning av vissa beslut

Ett beslut av statsrådet enligt 16 § och förvaltningsdomstolens beslut i ett ärende som avses i 322 § 1 mom. delges genom offentlig kungörelse med iakttagande av 62 a § i förvaltningslagen.

348 §

Delgivning av beslut om godkännande av plan, byggnadsordning eller stadsregionplan

Ett beslut om godkännande av en plan, en byggnadsordning eller en stadsregionplan delges kommunmedlemmarna, parterna och andra som har rätt att överklaga med iakttagande av vad som i 140 § i kommunallagen föreskrivs om delgivning av beslut med en kommunmedlem.

349 §

Delgivning av beslut om byggförbud, bygginskränkning och åtgärdsbegränsning

Beslut om byggförbud enligt 28 och 38 §, bygginskränkning enligt 22 § 3 mom. och åtgärdsbegränsning enligt 215 § 1 mom. 4 punkten delges kommunmedlemmarna, parterna och andra som har rätt att överklaga med iakttagande av vad som i 140 § i kommunallagen föreskrivs om delgivning av beslut med en kommunmedlem.

350 §

Ändring och upphävande av planer, stadsregionplaner och byggnadsordningar

Vad som i denna lag föreskrivs om utarbetandet av planer, stadsregionplaner och byggnadsordningar tillämpas på motsvarande sätt också när de ändras och upphävs.

351 §

Anlitande av medhjälpare

Vid utförandet av en uppgift som avses i 317 och 356 § kan en myndighet, tjänsteman eller tjänsteinnehavare anlita också en annan person än en tjänsteman eller tjänsteinnehavare. Den person som anlitas som medhjälpare ska ha tillräcklig kompetens med tanke på uppgiftens art.

Medhjälparen får besöka ett utrymme som används för boende av permanent natur endast tillsammans med en myndighet, tjänsteinnehavare eller tjänsteman.

Bestämmelserna om straffrättsligt tjänsteansvar tillämpas på medhjälparen när han eller hon utför de uppgifter som avses i denna lag. Bestämmelser om skadeståndsansvar finns i skadeståndslagen.

352 §

Myndigheters rätt att få upplysningar

Miljöministeriet och närings-, trafik- och miljöcentralerna har rätt att av kommunerna, landskapsförbunden och andra myndigheter enligt denna lag avgiftsfritt få de upplysningar som behövs med tanke på styrningen, uppföljningen och utvecklingen enligt denna lag.

353 §

Rätt att få upplysningar av Skatteförvaltningen

Kommunen och landskapsförbundet har trots sekretessbestämmelserna rätt att av Skatteförvaltningen på begäran få följande uppgifter som behövs för skötseln av en myndighetsuppgift som grundar sig på denna lag och för förrättande av delgivning i förvaltningsärenden enligt denna lag:

1) namn, personbeteckning eller någon annan identifieringskod eller företags- och organisationsnummer samt elektroniska och andra kontaktuppgifter i fråga om ombudet eller någon annan kontaktperson för ett dödsbo,

2) namn, personbeteckning eller någon annan identifieringskod eller företags- och organisationsnummer samt elektroniska och andra kontaktuppgifter i fråga om en fastighetsägare,

3) en fastighetsinnehavares namn, personbeteckning och företags- och organisationsnummer samt elektroniska och andra kontaktuppgifter.

De myndigheter som avses i 1 mom. har rätt att avgiftsfritt få de uppgifter som nämns ovan.

354 §

Sändande av information om planläggning till fastighetsägaren

Till fastighetsägaren av ett område som ska planläggas ska det, utöver vad som föreskrivs någon annanstans i denna lag, separat per brev eller elektroniskt lämnas information om framläggandet av ett planutkast och ett planförslag samt om beslutet om godkännande av planen, när det till fastighetsägarens område i en planhandling anvisas ett sådant planobjekt eller en sådan planbestämmelse som medför en sådan inlösningsgrund som avses i 164–165 § eller en sådan begränsning som kan orsaka ägaren en olägenhet som avses i 169 eller 170 §, 40 § 3 mom. eller 216 § 3 mom.

355 §

Information som ska lämnas separat och myndigheters elektroniska meddelanden

Den myndighet som ansvarar för planläggningen får på eget initiativ sända den information som ska lämnas separat och som avses i 110 § 4 mom, 116 § 4 mom. och 354 § som elektroniska meddelanden, trots 18 § 1 mom. i lagen om elektronisk kommunikation i myndigheternas verksamhet, om ett meddelande kan sändas till den elektroniska adress som personen har uppgett för myndigheten eller om myndigheten med stöd av 353 § kan få de elektroniska kontaktuppgifterna av Skatteförvaltningen eller om myndigheten innehar uppgifterna av någon annan orsak.

Informationen behöver inte lämnas separat på det sätt som föreskrivs i de paragrafer och moment som nämns i 1 mom., om det är svårt för myndigheten att få tillgång till fastighetsägarens kontaktuppgifter. Om fastigheten ägs av ett dödsbo eller gemensamt av två eller flera personer, räcker det att den information som anges i de paragrafer och moment som nämns i 1 mom. sänds till dödsboets eller den gemensamma fastighetens ombud eller kontaktperson, om myndigheten känner till denna person. Ett meddelande som gäller en samfällad skog enligt lagen om samfällda skogar (109/2003) kan sändas till den förvaltningsnämnd som avses i den lagen.

355a §

Förteckning över ersättningar för olägenhet

Kommunen ska i sitt ärenderegister föra en förteckning över de ersättningar för olägenhet som kommunen betalat, ur vilken det är möjligt att ta fram uppgifter om betalningen av ersättningar och andra med tanke på uppföljningen behövliga omständigheter. I förteckningen får det också antecknas uppgifter om andra ersättningar som kommunen eller någon annan aktör betalat och som grundar sig på denna lag.

Närmare bestämmelser om de uppgifter som ska antecknas och förtecknas i ärenderegistret får utfärdas genom förordning av statsrådet.

356 §

Myndigheternas inspektionsrätt och rätt att utföra arbeten på någon annans område

Den myndighet som ansvarar för planläggningen, stadsregionsplaneringen, planeringen av en nationalstadspark, tomtindelingsplaneringen, planeringen och anläggandet av ett allmänt område och planeringen och genomförandet av kommunens dagvattensystem samt tillsynen över denna verksamhet eller en tjänsteman eller tjänsteinnehavare som förordnats av myndigheten

har i andra utrymmen än sådana som används för boende av permanent natur rätt att för verkställandet av denna lag

- 1) röra sig på annans område,
- 2) utföra inspektioner och undersökningar,
- 3) utföra mätningar och ta prover, och
- 4) placera ut tillfälliga skyltar på området i samband med åtgärder enligt 2 och 3 punkten.

Skyltar som placerats ut i samband med åtgärder får inte utan tillstånd avlägsnas, flyttas eller skadas. Om inte en skylt avses bli utplacerad endast för en kortare tid, ska den placeras så att den inte medför nämnvärd olägenhet för användningen av fastigheten och inte heller förfular miljön på ett sätt som kan undvikas. I samband med skylten ska skyltens karaktär enligt detta moment vid behov uppges i tillräcklig utsträckning.

De rättigheter som avses ovan i denna paragraf ska utövas så att de orsakar så liten olägenhet som möjligt och så att hemfriden eller skyddet för privatlivet för ägaren eller innehavaren av området inte äventyras.

När en inspektion enligt 1 mom. utförs ska vad som föreskrivs om inspektioner i 39 § i förvaltningslagen iakttas. Fastighetsägaren eller fastighetsinnehavaren ska, om detta inte är uppenbart onödigt, på förhand underrättas om att man kommer att röra sig på dennes gårdsplan eller på motsvarande område.

39 kap.

Förfaranden vid gränsöverskridande konsekvenser

358 §

Anmälnings- och samrådsskyldighet i fråga om planer som utarbetas för finskt territorium

Om genomförandet av en plan som utarbetas enligt denna lag kan antas komma att medföra betydande miljökonsekvenser inom territoriet för en avtalsslutande part i ett internationellt avtal som är förpliktande för Finland eller inom territoriet för en annan medlemsstat i Europeiska unionen, ska miljöministeriet eller en annan statlig myndighet som anges genom förordning av statsrådet sörja för ett anmälningsförfarande och ett samråd om planens konsekvenser med den andra staten.

359 §

Anmälnings- och samrådsförfarande i fråga om planer som utarbetas för finskt territorium

Om genomförandet av en plan som är under beredning kan antas komma att ha betydande konsekvenser inom en annan stats territorium, ska den myndighet som svarar för planläggningen utan dröjsmål meddela miljöministeriet att frågan om planläggning har väckts. Till meddelandet ska fogas det program för deltagande och bedömning som gäller planen samt tillgängligt beredningsmaterial i anslutning till planen.

Om miljöministeriet anser att genomförandet av planen kan antas komma att ha sådana betydande miljökonsekvenser som avses i 358 § eller om en stat som utsätts för dessa miljökonsekvenser begär det, ska miljöministeriet underrätta den andra staten om att planen blivit anhängig och om bedömningen av miljökonsekvenserna och sända den tillgängligt material för att den ska kunna bedöma de miljökonsekvenser som genomförandet av planen medför. Det material som sänds till den andra staten ska när utarbetandet av planen framskrider kompletteras med ett planförslag och en planbeskrivning efter det att de färdigställts samt vid behov med material i planens beredningsfas. Miljöministeriet ska sända den underrättelse som lämnas till en annan stat för kännedom till utrikesministeriet.

Det material som beskriver vilka miljökonsekvenser genomförandet av en plan har för en annan stats territorium ska vid behov i tillräcklig utsträckning översättas till den mottagande statens officiella språk. Den myndighet som ansvarar för utarbetandet av planen står för översättningskostnaderna. Om det är fråga om en general- eller detaljplan som utarbetas i huvudsak på grund av ett enskilt intresse och utarbetandet av planen inleds på initiativ av den projektansvarige, markägaren eller markinnehavaren, iaktas dessutom vad som någon annanstans i denna lag föreskrivs om kommunens rätt att ta ut kostnaderna för utarbetandet av planen.

Om den stat som materialet sändes till inom 30 dagar från mottagandet av underrättelsen meddelar att den vill inleda samråd i frågan, ska den ansvariga myndigheten inleda samråd om de betydande gränsöverskridande miljökonsekvenser som genomförandet av den plan som utarbetas kan antas medföra. Vid samråden bestäms vilka arrangemang som ska iaktas när myndigheterna och allmänheten i den stat som kan antas komma att påverkas av de betydande miljökonsekvenserna ges tillfälle att framföra sin åsikt inom skälig tid. Möjligheten att framföra åsikter gäller det program för deltagande och bedömning som gäller planen, planförslaget och planbeskrivningen när de blivit färdiga samt vid behov material i planens beredningsfas i den omfattning som bestämts vid samråden.

När planen utarbetas ska resultaten av samråden mellan staterna beaktas.

Närmare bestämmelser om anmälnings- och samrådsförfarandet får utfärdas genom förordning av statsrådet.

360 §

Godkännande av en plan och information om godkännandet

Den myndighet som utarbetar en plan ska utan dröjsmål informera miljöministeriet om att en plan som avses i 358 § har godkänts. Den ansvariga myndigheten ska meddela att planen har godkänts och lämna den stat med vilken samråd enligt 359 § har skett de uppgifter och handlingar som förutsätts i artikel 9 i Europaparlamentets och rådets direktiv 2001/42/EG om bedömning av vissa planers och programs miljöpåverkan.

40 kap.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

361 §

Ikraftträdande

Denna lag träder i kraft den 1 Januari 2024 .

362 §

Lagar som upphävs

Genom denna lag upphävs

- 1) markanvändnings- och bygglagen (132/1999),
- 2) lagen om överlåtande av område för genomförande av stadsplan (369/1958),
- 3) lagen om försök med förenklade bygg- och planbestämmelser (1257/2010).

Om det någon annanstans i lagstiftningen hänvisas till markanvändnings- och bygglagen, ska denna lag tillämpas i stället för den.

363 §

Förordningar som utfärdats tidigare

De förordningar som utfärdats med stöd av markanvändnings- och bygglagen förblir i kraft tills något annat föreskrivs om dem.

364 §

Myndighetsbeslut som utfärdats tidigare

Myndighetsbeslut som utfärdats med stöd av de upphävda lagarna, byggnadslagen (370/1958), stadsplanelagen (145/1931) och lagen av den 6 juli 1945 om byggande på landsbygden (683/1945) och som är i kraft när denna lag träder i kraft, eller beslut som fattas efter ikraftträdandet med tillämpning av de upphävda lagarna, ska iakttas, om inte något annat föreskrivs nedan.

365 §

Ärenden som är anhängiga

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

366 §

Planer som är anhängiga

En plan som har varit offentligt framlagd som förslag eller som godkänts, men som ännu inte har trätt i kraft före ikraftträdandet av denna lag, behandlas och avgörs i enlighet med de bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet, om inte något annat föreskrivs nedan.

367 §

Landskapsplanens rättsverkningar för annan planering och för myndigheternas verksamhet

På en landskapsplan som är i kraft, godkänd eller har varit offentligt framlagd som förslag vid ikraftträdandet av denna lag tillämpas i stället för 21 § i denna lag 32 § i markanvändnings- och bygglagen under fem år från ikraftträdandet av denna lag.

368 §

Bygginskränkning i landskapsplanen

På en landskapsplan som är i kraft, godkänd eller har varit offentligt framlagd som förslag vid ikraftträdandet av denna lag tillämpas i stället för 22 § 1 mom. i denna lag 33 § 1 mom. i markanvändnings- och bygglagen.

369 §

Generalplan utan rättsverkningar

Vad som i denna lag föreskrivs om generalplaner gäller inte en i markanvändnings- och bygglagen avsedd generalplan utan rättsverkningar.

370 §

Strukturen på och utformningen av datainnehållet i planer

Kommunen och landskapsförbundet ska tillämpa 88 och 89 § i denna lag senast tre år efter ikraftträdandet av denna lag.

371 §

Tomtindelning

På den bindande tomtindelning som avses i markanvändnings- och bygglagen tillämpas vad som i denna lag föreskrivs om en tomtindelningsplan. Om det någon annanstans i lag hänvisas till en bindande tomtindelning tillämpas vad som i denna lag föreskrivs om en tomtindelningsplan.

Om det i en detaljplan som godkänts enligt markanvändnings- och bygglagen eller en tidigare lag har bestämts att en bindande tomtindelning ska utarbetas, tillämpas vad som i 100 § i denna lag föreskrivs om en tomtindelningsplan som en förutsättning för beviljande av bygglov.

Om det i en detaljplan som godkänts enligt markanvändnings- och bygglagen eller en tidigare lag inte finns en bestämmelse om att en bindande tomtindelning ska utarbetas men en sådan behöver utarbetas inom ett visst område på grund av vad som föreskrivs i 93 §, ska en tomtindelningsplan utarbetas för området. På ett sådant område gäller byggförbud som avses i 100 § 1 mom. tills en tomtindelningsplan har godkänts för området.

Om en detaljplan som avses i 3 mom. ändras, ska det till den del av detaljplanen som ska ändras samtidigt fogas en i 93 § 2 mom. avsedd bestämmelse om utarbetande av en tomtindelningsplan.

372 §

Anläggande av ett allmänt område

Om det i en detaljplan som godkänts med stöd av markanvändnings- och bygglagen eller en tidigare lag inte har bestämts vilket offentligt samfund som ska anlägga ett annat allmänt område enligt 103 § än en gata, tillämpas på bestämmandet av den ansvariga aktören i stället för 105 § 1 mom. de bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet av denna lag. Om en ansvarig aktör inte kan fastställas, ansvarar kommunen för anläggandet av det allmänna området.

Om kommunen på det sätt som föreskrivs i 75 § 4 mom. eller 91 § i markanvändnings- och bygglagen har överfört ansvaret för att anlägga ett allmänt område på fastighetsägaren eller fastighetsinnehavaren och området betjänar något annat behov än enbart planområdets interna behov, förfaller detta anläggandeansvar senast inom fem år från ikraftträdandet av denna lag. Kommunen ansvarar för anläggandet i enlighet med vad som föreskrivs i 105 § när tidsfristen på fem år har löpt ut.

Om det är oklart huruvida ett i 2 mom. avsett område betjänar enbart planområdets interna behov, ska den myndighet som ansvarar för godkännandet av kommunens detaljplan fatta beslut om tolkningen. Ett sådant ärende kan inledas av kommunen på eget initiativ eller av den vars

rättighet, intresse eller skyldighet ärendet gäller. Beslutet är avgiftsfritt. Ändring i beslutet söks i förvaltningsdomstol med iakttagande av lagen om rättegång i förvaltningsärenden.

373 §

Besluts elektroniska form och utformning

En tomtindelingsplan och en plan för ett allmänt område kan utarbetas skriftligt eller elektroniskt i icke-standardiserad form tills miljöministeriets förordning om en informationsmodells eller maskinläsbar plans form och utformning har utfärdats och trätt i kraft och ska tillämpas.

Ägaren och innehavaren av utrustning för infrastruktur kan lämna de uppgifter som avses i 106 § till kommunen skriftligt eller elektroniskt i icke-standardiserad form tills miljöministeriets förordning om en informationsmodells eller maskinläsbar plans form och utformning har trätt i kraft och ska tillämpas.

374 §

Gatuhållningsbeslut och enskilda vägar

Med avvikelse från 114 § får kommunen fatta ett gatuhållningsbeslut för ett sådant område för en gata eller byggnadsplaneväg som kommunen har tagit i sin besittning med stöd av markanvändnings- och bygglagen eller en tidigare lag med iakttagande av de bestämmelser om kravet på äganderätt som gällde vid ikraftträdandet. Den rättighet som avses i detta moment gäller i högst ett år från ikraftträdandet av denna lag.

Om kommunen med stöd av 92 § i markanvändnings- och bygglagen eller 44 § i byggnadslagen har upplåtit en enskild väg för allmän trafik, upphör de rättigheter som grundar sig på nämnda bestämmelser senast inom tio år från ikraftträdandet av denna lag. Kommunen ska inom samma tid vid behov se till att det i fråga om den enskilda vägen fattas de behövliga beslut som avses i 84 § i lagen om enskilda vägar eller vidtas andra behövliga åtgärder för att reglera de rättigheter, skyldigheter och ansvar som hänför sig till vägen.

375 §

Översyn av dagvattentaxan

En dagvattentaxa som godkänts före ikraftträdandet av lagen ska fås att överensstämma med denna lag inom ett år från lagens ikraftträdande.

376 §

Markpolitiska handlingar, avtal och utvecklingskostnadsersättning

Kommunen ska på det sätt som föreskrivs i 137 § offentliggöra ett markpolitiskt program som har utarbetats före lagens ikraftträdande eller information om att det i kommunen inte finns ett markpolitiskt program senast inom tre månader från ikraftträdandet av denna lag.

Kommunen ska första gången utarbeta ett i 138 § avsett markpolitiskt sammandrag inom ett år från ikraftträdandet av denna lag.

På avtal som har ingåtts före ikraftträdandet av denna lag tillämpas i stället för vad som i 140 § föreskrivs om ogiltiga avtal eller avtalsvillkor vad som i 91 b § i markanvändnings- och bygglagen föreskrivs om ett avtals bindande verkan.

Kommunen ska fastställa eventuella grunder för kostnader och modellvillkor för avtal på det sätt som föreskrivs i 140 § 5 mom. första gången inom ett år från ikraftträdandet av lagen.

Kommunens skyldighet att utarbeta en sammanställning som avses i 141 § 3 mom. gäller endast sådana planprojekt som har inletts efter ikraftträdandet av lagen.

På den utvecklingskostnadsersättning som bestämts med stöd av markanvändnings- och bygglagen tillämpas vad som i denna lag föreskrivs om genomförandeavgift.

377 §

Kostnader för samhällsbyggande

När en beräkning enligt 146 § görs får som kostnader som orsakas kommunen inte beaktas

1) värdet på ett gatuområde eller ett område för en byggnadsplaneväg som kommunen fått gratis med stöd av 104 § i markanvändnings- och bygglagen eller en motsvarande tidigare lag, eller

2) värdet på den skyldighet som avses i 75, 84 eller 91 § i markanvändnings- och bygglagen att anlägga ett allmänt område som överförts på fastighetsägarens ansvar och som fastighetsägaren ska anlägga till den del anläggandet ska bekostas av fastighetsägaren.

Om fastighetsägaren har betalat en avgift eller gjort en betalning enligt 105 § i markanvändnings- och bygglagen eller en motsvarande tidigare lag eller om ägaren är skyldig att fullgöra den anläggandeskyldighet som avses i 1 mom. 2 punkten eller att göra en betalning till kommunen till följd av försummelse av skyldigheten, ska från fastighetsägarens genomförandeavgift enligt 21 kap. utöver vad som föreskrivs i 147 § dras av värdet på en sådan avgift, betalning eller skyldighet. Den avgift, betalning eller skyldighet som föreskrivs i detta moment beaktas en gång när avgifterna bestäms.

378 §

Beräkning av varaktigheten av begränsningar av markanvändningen i ärenden som gäller ersättning för olägenhet

Vid beräkningen av de tidsfrister som avses i 169 § 2 mom. och 170 § 3 mom. beaktas de begränsningar enligt markanvändnings- och bygglagen som gällde vid ikraftträdandet av denna lag, dock för en period på högst två år innan denna lag träder i kraft till den del begränsningen gäller nuvarande användning och för en period på högst tio år innan denna lag träder i kraft till den del begränsningen gäller byggande eller någon annan ändring av områdets användningssätt.

379 §

Bygguppsmaning

På en bygguppsmaning som fastställts med stöd av markanvändnings- och bygglagen tillämpas vad som i denna lag föreskrivs om byggskyldighet, om inte något annat följer av vad som föreskrivs nedan i denna paragraf.

Trots vad som föreskrivs i 162 § 2 mom. är en bygguppsmaning som före ikraftträdandet av denna lag har antecknats i kommunens förteckning bindande för den nya ägaren och innehavaren från och med tidpunkten då uppsmaningen antecknades i förteckningen enligt vad som föreskrivs i 97 § 5 mom. i markanvändnings- och bygglagen. Om en bygguppsmaning inte har antecknats i förteckningen före ikraftträdandet av denna lag, tillämpas i stället för vad som föreskrivs i markanvändnings- och bygglagen 162 § i denna lag.

En bygguppsmaning som fastställts med stöd av markanvändnings- och bygglagen förfaller, om kommunen inte på det sätt som anges i 97 § i markanvändnings- och bygglagen ansöker om verkställande av inlösning inom ett år från utgången av den tid som reserverats för byggandet.

Kommunen ska sända ett meddelande om att en bygguppmaning förfallit till inskrivningsmyndigheten för anteckning i lagfarts- och inteckningsregistret.

380 §

Trädfällning på jord- och skogsbruksdominerat område i generalplanen

På ett område med en generalplan som trätt i kraft före den 1 maj 2017 tillämpas på trädfällning 128 § 1 mom. 2 punkten i den upphävda lagen, sådan den lyder i lag 132/1999, till dess generalplanen har ändrats, dock under högst fem år från ikraftträdandet av denna lag.

381 §

Översyn av byggnadsordningen

I stället för 182 § i denna lag tillämpas 14 § i markanvändnings- och bygglagen och föreskrifter som med stöd av den meddelats i kommunens byggnadsordning tills en ändring av byggnadsordningen har trätt i kraft. Bestämmelserna i 182 § i denna lag ska dock tillämpas senast två år efter ikraftträdandet av denna lag.

382 §

Uppfyllande av behörighetsvillkor

Som projekterare och arbetsledare som uppfyller behörighetsvillkoren när denna lag träder i kraft betraktas också en person som före ikraftträdandet har godkänts av byggnadstillsynsmyndigheten för motsvarande synnerligen krävande uppgifter och som således kan anses ha de förutsättningar som uppgiften kräver.

383 §

Uträkning av våningsytan enligt en tidigare lag

Vid byggande som baserar sig på en plan som gäller eller som har godkänts när denna lag träder i kraft iaktas vid beräkandet av byggrätten de bestämmelser om våningsyta som gällde vid ikraftträdandet.

384 §

Anmälningsskyldighet och elektroniska meddelanden

De skyldigheter som avses i 5 kap. i informationshanteringslagen ska i fråga om uppgifterna enligt 353 § i denna lag fullgöras inom ett år från ikraftträdandet av denna lag.

Skyldigheten enligt 354 § att lämna information separat till fastighetsägarna ska tillämpas senast inom ett år från ikraftträdandet av denna lag.

Gator och byggnadsplanevägar

Om kommunen har fått ett gatuområde eller ett område för en byggnadsplaneväg helt eller delvis utan ersättning, tillämpas vad som i 104 § 5 mom. i markanvändnings- och bygglagen föreskrivs om kommunens skyldighet att inte ta ut ersättning för ett område som på nytt införlivas med tomten genom en planändring.

Kommunen ska för de gatuområden och de områden för en byggnadsplaneväg som kommunen har tagit i sin besittning betala ersättningarna enligt 14 kap. och 212, 213 och 218 § i markanvändnings- och bygglagen på eget initiativ inom fem år från ikraftträdandet av denna lag, om inte något annat följer av vad som föreskrivs nedan i denna paragraf. Som ersättning ska betalas full ersättning enligt inlösningslagen. På ersättning som ska betalas inom ett år från ikraftträdandet av denna lag tillämpas dock vad som i 14 kap. och 212, 213 och 218 § i markanvändnings- och bygglagen föreskrivs om ersättningens belopp. Om kommunen inom ett år från ikraftträdandet av denna lag inleder en inlösningsförrättning som gäller bestämmande av ersättningen tillämpas likaså vid förrättningen vad som i 14 kap. och 212, 213 och 218 § i markanvändnings- och bygglagen föreskrivs om ersättningens belopp.

Om ett sådant gatuområde eller område för en byggnadsplaneväg som kommunen har tagit i besittning med stöd av markanvändnings- och bygglagen inte när lagen träder i kraft har antecknats som allmänt område i fastighetsregistret, ska kommunen inom ett år från ikraftträdandet av denna lag inleda en förrättningsansökan om detta. På ett ärende som har inletts under det året tillämpas vad som i 94 § 1 mom. och 218 § 4 mom. i markanvändnings- och bygglagen föreskrivs om överföring av äganderätt genom en fastighetsförrättning och vad som i 107 § och 218 § 5 mom. föreskrivs om upphörande av rättigheter. Utöver vad som föreskrivs någon annanstans ska kommunen till sin ansökan även foga en utredning om huruvida de ersättningar som avses i 14 kap. och 212, 213 och 218 § i markanvändnings- och bygglagen har betalats, huruvida det har avtalats om ersättningarna eller huruvida ersättningsärendet har avgjorts vid en domstol eller vid en inlösningsförrättning.

Innan ett område som avses i 3 mom. antecknas i fastighetsregistret som allmänt område, ska i behövlig utsträckning fastighetsbestämning enligt fastighetsbildningslagen förrättas för att bestämma områdets gränser och dess areal. Ett förrättningsärende som avses i 3 mom. får inte avgöras förrän en utredning har lagts fram om att ersättningarna har betalats. Om en utredning om att ersättningarna har betalats inte fås inom tre år från ikraftträdandet av denna lag, ska ärendet i sin helhet överföras till en inlösningsförrättning för avgörande och fastighetsförrättningen avslutas samtidigt. Inlösningsförrättningen ska vid behov också bestämma om betalning av ersättningarna.

Om äganderätten till ett område har överförts till kommunen med stöd av 94 § eller 218 § 3 mom. i markanvändnings- och bygglagen men kommunen inte har tagit området i sin besittning med stöd av markanvändnings- och bygglagen eller en tidigare lag, kan kommunen på eget initiativ ta området i sin besittning. Kommunen ska underrätta fastighetsinnehavaren om besittningstagandet av området minst 30 dagar i förväg. Kommunen ska betala de ännu obetalda ersättningar som avses i 14 kap. och 212, 213 och 218 § i markanvändnings- och bygglagen eller inleda en inlösningsförrättning som gäller bestämmande av ersättningarna innan kommunen tar området i sin besittning. Kommunen ska betala ersättningarna, oberoende av om den tar området i sin besittning eller inte, senast inom fem år från ikraftträdandet av denna lag. Som ersättning ska betalas full ersättning enligt inlösningslagen. På ersättning som ska betalas inom ett år från ikraftträdandet av lagen tillämpas dock vad som i 14 kap. och 212, 213 och 218 § i markanvändnings- och bygglagen föreskrivs om ersättningens belopp. Om kommunen inom ett år från ikraftträdandet av denna lag inleder en inlösningsförrättning som gäller bestämmande av ersättningen tillämpas likaså vid förrättningen vad som i 14 kap. och 212, 213 och 218 § i markan-

vändnings- och bygglagen föreskrivs om ersättningens belopp. En förutsättning för besittningstagandet är utöver vad som föreskrivs ovan i detta moment att området i den detaljplan som gäller vid tidpunkten för besittningstagandet har anvisats som gatuområde eller område för en byggnadsplaneväg.

Om det område som ägs av kommunen och som avses i 5 mom. inte längre är ett gatuområde eller ett område för en byggnadsplaneväg enligt detaljplanen, ska kommunen inom ett år från ikraftträdandet av denna lag utan ersättning överlåta området till den ägare av en intilliggande fastighet som vid tidpunkten för överlåtelsen innehar området, så att området kan anslutas till den intilliggande fastigheten. När en kommun överlåter ett område till ägaren av en intilliggande fastighet på det sätt som föreskrivs i detta moment, tillämpas inte vad som i 5 mom. föreskrivs om kommunens skyldighet att betala ersättning. Kommunen har också i övrigt för att undvika sin ersättningsskyldighet enligt 5 mom. rätt att utan ersättning överlåta ett område som avses i 5 mom. till den ägare av en intilliggande fastighet som innehar området, så att området kan anslutas till den intilliggande fastigheten. Kommunen svarar för de kostnader för lagfart och fastighetsbildning som orsakas av en överlåtelse som avses i detta moment. Som en i detta moment avsedd ägare av en intilliggande fastighet som innehar området betraktas också en sådan ägare vars område är föremål för besittningsrätt enligt 3 §.

Trots vad som föreskrivs ovan kan kommunen eller en part inleda en inlösningsförrättning för att reglera de rättigheter och skyldigheter som föreskrivs i denna paragraf. Vid inlösningsförrättningen iakttas vad som i inlösningslagen föreskrivs om förfarandet och om avgörandet av ett ärende. Om ersättning betalas eller ärendet har inletts av kommunen inom ett år från ikraftträdandet av denna lag, iakttas dock vad som i 14 kap. och 212, 213 och 218 § i markanvändnings- och bygglagen föreskrivs om ersättningens belopp.

Förrättningskostnaderna för de förrättningar som avses i denna paragraf betalas av kommunens medel.

Kommunen kan inom ramen för det maximibelopp som fastställts i statsbudgeten beviljas understöd enligt prövning för att täcka de administrativa kostnader som skötseln av de uppgifter som anges i denna paragraf och nedan i 386 § orsakar kommunen.

386 §

Förteckning över ersättningar

Kommunen är skyldig att föra den förteckning över obetalda ersättningar som avses i 102 § i markanvändnings- och byggförordningen tills ersättningarna har betalats. I förteckningen ska också antecknas ersättningar som betalats med stöd av 385 § och besittningstaganden. Förteckningen ska vid behov lämnas till Lantmäteriverket så att de uppgifter som avses i den paragrafen kan utföras. Kommunen kan upphöra med att föra förteckningen när ersättningarna har betalats och de rättigheter och skyldigheter som anges i den paragrafen har tillgodosetts och fullgjorts inom hela kommunens område.

Helsingfors den 20xx

Statsminister

Sanna Marin

..minister Förnamn Efternamn

2.

Lag

om ändring av 3 och 5 § i lagen om energicertifikat för byggnader

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen om energicertifikat för byggnader (50/2013) 3 § 2 mom. och 5 § 1 mom.,
sådana de lyder i lag 755/2017, som följer:

3 §

Byggnader som omfattas av skyldigheten att skaffa energicertifikat och att använda det

Det som föreskrivs i 1 mom. ska dock inte tillämpas på

- 1) byggnader som avses i 203 § 2 mom. 1 och 3–7 punkten i plan- och bygglagen (/20),
- 2) byggnader som är avsedda som semesterbostäder och som inte används för bedrivande av inkvarteringsverksamhet,
- 3) byggnader som används av försvarsförvaltningen och vilka som sådana eller vid användning har anknytning till sekretessbelagd information.

5 §

Energicertifikat för nybyggnader

Vid ansökan om i 208 § i plan- och bygglagen avsett bygglov för nybyggnad ska byggnadens beräknade energiprestanda visas med energicertifikat. Om certifikatet är bristfälligt eller uppgifterna preciseras när projektet framskrider, ska certifikatet ersättas med ett kompletterat eller preciserat certifikat innan byggnaden tas i bruk. Byggnaden anses ha tagits i bruk när den vid en slutsyn enligt 286 § 1 mom. i plan- och bygglagen har godkänts att tas i bruk.

Denna lag träder i kraft den 20 .
I paragrafen föreskrivs det om tidpunkten för lagens ikraftträdande.

3.

Lag

om ändring av räddningslagen

I enlighet med riksdagens beslut

ändras i räddningslagen (379/2011) den finska språkdräkten i 19 § 1 mom., 71 § 1 mom., den finska språkdräkten i 71 § 3 och 4 mom., 72 §, den finska språkdräkten i 73 och 75 §, 82 § 2 mom., 89 § 2 mom. 8 punkten, 104 § 4 mom., 105 § 1 mom. 9 punkten och 108 §, av dem 71 § 1, 3 och 4 mom., 75 §, 89 § 2 mom. 8 punkten och 105 § 1 mom. 9 punkten sådana de lyder i lag 1353/2018 och 104 § 4 mom. sådant det lyder i lag 928/2015, som följer:

19 §

Utredning om utrymnings säkerheten

En verksamhetsidkare som avses i 18 § ska göra en utredning om hur sättet att använda byggnaden eller utrymnena och personernas begränsade, nedsatta eller avvikande funktionsförmåga och andra faktorer som påverkar utrymnings säkerheten beaktas i beredskapen för eldsvådor och andra farliga situationer och i utrymningsarrangemangen (utredning om utrymnings säkerheten). En säkerhetsutredning som utarbetats för objektet i samband med bygglovets motsvarar utredningen om utrymnings säkerheten.

71 §

Skyldigheten att inrätta skyddsrum i samband med nybyggen

Ägaren till ett nybygge ska i byggnaden eller dess närhet inrätta ett skyddsrum som kan bedömas vara tillräckligt stort för dem som bor, stadigvarande arbetar eller annars uppehåller sig i byggnaden. Skyldigheten att inrätta skyddsrum gäller dock inte en i 188 § i plan- och bygglagen (/20) avsedd temporär byggnad eller en annan sådan byggnad för vilken byggkostnaderna för ett skyddsrum skulle vara synnerligen höga i förhållande till byggkostnaderna för hela byggnaden.

När skyldigheten att inrätta skyddsrum för en nybyggnad bestäms, beaktas inte byggnader som redan finns på samma tomt eller byggnadsplats och som har ett skyddsrum eller byggnader från vilkas partiella slutsyn det har förflutit mer än fem år innan ansökan om bygglov anhängiggörs.

Den myndighet som beviljar bygglov kan efter att ha hört räddningsmyndigheten tillåta att ett gemensamt skyddsrum inrättas för två eller flera byggnader, om skyddsrummet inrättas inom fem år från den partiella slutsynen av den första byggnaden. Den myndighet som beviljar bygglov kan tillåta att ett gemensamt skyddsrum byggs också senare än inom fem år från den partiella slutsynen av den första byggnaden, om det finns grundad anledning till undantag och detta inte väsentligt försämrar möjligheterna att få skydd.

72 §

Skyldigheten att iståndsätta skyddsrum i samband med ändringar eller reparationer

Om det i en byggnad där det finns ett skyddsrum företas reparationer, ändringar eller en ändring av ändamålet med byggnaden enligt 208 § i plan- och bygglagen som kan jämföras med uppförande av en byggnad, ska även skyddsrummet iståndsättas så att det i tillämpliga delar uppfyller de krav på tekniska detaljer hos skyddsrum som anges i 74 § eller föreskrivs med stöd av den.

73 §

Undantag från skyldigheten att inrätta skyddsrum

Bestämmelserna i denna lag om skyldigheten att inrätta skyddsrum gäller inte produktionsbyggnader för gårdsbruk eller sådana reparationer och ändringar i en existerande byggnad som kan jämföras med uppförande av en byggnad och förutsätter bygglov och som samtidigt utökar byggnadens våningsyta i källaren eller på vinden.

75 §

Beviljande av lättnader

Den myndighet som beviljar bygglov får efter att ha hört räddningsmyndigheten i enskilda fall bevilja befrielse från den lagstadgade skyldigheten att inrätta skyddsrum, om inrättandet av skyddsrum medför betydligt högre byggnadskostnader än normalt i förhållande till byggnadskostnaderna för den aktuella byggnaden eller om det stöter på stora tekniska svårigheter att inrätta skyddsrummet.

Den myndighet som beviljar bygglov får efter att ha hört räddningsmyndigheten medge undantag från de tekniska krav på skyddsrum som föreskrivs med stöd av denna lag eller från de krav som ställs i fråga om skyddsrumms storlek och läge, om det finns grundad anledning till undantag och detta inte väsentligt försämrar möjligheterna att få skydd.

Den myndighet som beviljar bygglov får efter att ha hört räddningsmyndigheten bevilja befrielse från skyldigheten att inrätta skyddsrum på ett visst område, om det enligt räddningsmyndighetens bedömning finns tillräckligt med skyddsplatser på området sedan tidigare eller om befolkningsskyddet har tryggats på något annat sätt.

82 §

Särskilda säkerhetskrav

Den lokala räddningsmyndigheten ska höra kommunens byggnadstillsynsmyndighet enligt 263 § i plan- och bygglagen i samband med beredningen av ett föreläggande enligt 1 mom. om de säkerhetskrav som förutsätts för ett objekt, om uppfyllandet av säkerhetskraven förutsätter bygglov.

89 §

Rätt att få uppgifter för räddningsverksamhet och tillsynsuppgifter

I detta syfte har räddningsmyndigheten, både för att sköta tillsynsuppgifter och för att planera och fullgöra räddningsverksamheten, rätt att

8) från kommunens byggnadstillsynsmyndighet få uppgifter om bygglov enligt 208 § i plan- och bygglagen och om ansökan om bygglov enligt 223 § i den lagen, på det sätt som överenskommit tillsammans med byggnadstillsynsmyndigheten,

104 §

Ändringsökande

I ett beslut som den myndighet som beviljar bygglov har fattat med stöd av denna lag får ändring sökas på det sätt som anges i plan- och bygglagen.

105 §

Vite och hot om tvångsutförande

Den som

9) åsidosätter skyldigheten enligt 71 § att inrätta skyddsrum, kan genom beslut av den behöriga räddningsmyndigheten åläggas att inom en viss tid rätta till vad som har gjorts eller försumrats. Beslut i ett ärende som avses i 8 punkten fattas dock av regionförvaltningsverket och beslut i ett ärende som avses i 9 punkten fattas dock av den myndighet som beviljar bygglov.

108 §

Installation av räddningsväsendets anordningar

Den lokala räddningsmyndigheten har rätt att placera anordningar som räddningsväsendet behöver i byggnader och konstruktioner. Byggnadens eller konstruktionens ägare och innehavare ska höras innan anordningarna placeras. I fråga om placeringen tillämpas vad som i 295–298 § i plan- och bygglagen föreskrivs om placeringen av samhällstekniska anordningar.

Denna lag träder i kraft den 20 .

4.

Lag

om ändring av 7 kap. 7 § i lagen om bostadsköp

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen om bostadsköp (843/1994) 7 kap. 7 §, sådan den lyder i lag 42/2014, som följer:

7 kap.

Särskilda stadganden

7 §

Intyg över insolvenssäkerhet

Stiftande delägare och andra i 4 kap. avsedda säljare ska se till att byggnadstillsynsmyndigheten i samband med slutsyn lämnas ett intyg över insolvenssäkerhet som ställts enligt 2 kap. 19 § eller 4 kap. 3 a §. Den som förvarar skyddsdocument eller i 4 kap. 3 a § avsedda fall den som beviljat säkerhet ska på begäran utfärda ett intyg över säkerheten. Av intyget ska det framgå vilket byggnadsprojekt intyget gäller, vilket slags säkerhet som har ställts och till förmån för vem säkerheten gäller. Bestämmelser om byggnadstillsynsmyndighetens skyldighet att underätta Konkurrens- och konsumentverket om att intyg saknas finns i 288 § i plan- och bygglagen (/20).

Denna lag träder i kraft den 20 .

5.

Lag

om ändring av 233 § i lagen om tjänster inom elektronisk kommunikation

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen om tjänster inom elektronisk kommunikation (917/2014) 233 § 3 mom. som följer:

233 §

Beslut om placering på områden eller i byggnader som ägs eller innehas av någon annan

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet kan av grundad anledning, och under förutsättning att verkställigheten inte gör det meningslöst att söka ändring, ge rätt att helt eller delvis utföra

byggarbete eller någon annan åtgärd innan ett placeringsbeslut enligt 1 mom. har vunnit laga kraft (rätt att påbörja arbeten). I övrigt tillämpas på rätten att påbörja arbeten 239 § i plan- och bygglagen (/20).

Denna lag träder i kraft den 20 . _____

6.

Lag

om ändring av 77 § i avfallslagen

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i avfallslagen (646/2011) 77 § som följer:

77 §

Övriga bestämmelser om nedskräpning

Bestämmelser om tomtägarnas och kommunens skyldighet att hålla gator och vissa allmänna områden rena finns i lagen om underhåll och renhållning av gator och vissa allmänna områden (669/1978). På vården av den byggda miljön tillämpas dessutom vad som föreskrivs om den i plan- och bygglagen (/20). På nedskräpning som orsakas av normal drift av fartyg tillämpas dessutom det som i miljöskyddslagen för sjöfarten föreskrivs om förhindrande av utsläpp från fartyg. Bestämmelser om flyttning av fordon finns dessutom i lagen om flyttning av fordon (1508/2019). Bestämmelser om sanering av förorenad mark finns i miljöskyddslagen.

Denna lag träder i kraft den 20 . _____

7.

Lag

om ändring av lagen om utrustande av byggnader med laddningspunkter för elfordon och beredskap för sådana laddningspunkter samt system för automation och styrning

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen om utrustande av byggnader med laddningspunkter för elfordon och beredskap för sådana laddningspunkter samt system för automation och styrning (733/2020) 4 § 1 mom., 5 § 1 mom., 6 § 1 mom., 8, 11, 12 §, 17 § 2 mom. och 21 § 2 mom., som följer:

4 §

Förhållande till annan lagstiftning

Bestämmelser om tillsyn över bygglov utfärdat av kommunens byggnadstillsynsmyndighet finns i plan- och bygglagen (/20).

5 §

Utrustande av nya byggnader med laddningspunkter för elfordon eller beredskap för sådana laddningspunkter

Den som påbörjar ett byggprojekt ska se till att det planeras och installeras laddningspunkter för elfordon eller beredskap för sådana laddningspunkter i anslutning till byggnaden i enlighet med denna lag, om det är fråga om en sådan ny byggnad för vilken det ska ansökas om bygglov enligt 208 § i plan- och bygglagen.

6 §

Utrustande av byggnader som genomgår större renoveringar med laddningspunkter för elfordon eller beredskap för sådana laddningspunkter

Den som påbörjar ett byggprojekt ska se till att det planeras och installeras laddningspunkter för elfordon eller beredskap för sådana laddningspunkter i anslutning till byggnaden i enlighet med denna lag, om det är fråga om en större renovering för vilken det ska ansökas om bygglov enligt 208 § i plan- och bygglagen.

8 §

Utrustande av parkeringshus med beredskap för laddningspunkter för elfordon

Den som påbörjar byggandet av ett nytt parkeringshus som är avsett för ordnande av parkering för ett eller flera bostadshus ska se till att det planeras och installeras beredskap för laddningspunkter för elfordon i parkeringshuset så att det på varje parkeringsplats senare kan installeras en laddningspunkt, om det är fråga om ett sådant projekt för vilket det ska ansökas om bygglov enligt 208 § i plan- och bygglagen.

Den som påbörjar en större renovering av ett parkeringshus som är avsett för ordnande av parkering för ett eller flera bostadshus ska se till att det planeras och installeras beredskap för laddningspunkter för elfordon i parkeringshuset så att det på varje parkeringsplats senare kan installeras en laddningspunkt, om det är fråga om ett sådant projekt för vilket det ska ansökas om bygglov enligt 208 § i plan- och bygglagen.

11 §

Utrustande av nya byggnader med system för fastighetsautomation och fastighetsstyrning

Den som påbörjar ett byggprojekt ska se till att det planeras och installeras ett system för fastighetsautomation och fastighetsstyrning i byggnaden, om det är fråga om en sådan ny byggnad som inte är ett bostadshus och för vilket det ska ansökas om bygglov enligt 208 § i plan-

och bygglagen. Ett system för fastighetsautomation och fastighetsstyrning ska installeras i byggnader där den nominella effekten hos uppvärmningssystemet eller utrymmenas kombinerade uppvärmnings- och ventilationssystem överstiger 290 kilowatt och i byggnader där den nominella effekten hos luftkonditioneringsystemet eller det kombinerade luftkonditionerings- och ventilationssystemet överstiger 290 kilowatt.

12 §

Utrustande av byggnader som är föremål för renoverings- och ändringsarbeten med system för fastighetsautomation och fastighetsstyrning

Vid ansökan om i 208 § i plan- och bygglagen avsett bygglov för renoverings- och ändringsarbeten som gäller uppvärmnings- eller ventilationssystemet i en byggnad som inte är ett bostadshus, ska den som påbörjar byggprojektet se till att det planeras och installeras ett system för fastighetsautomation och fastighetsstyrning i byggnaden. Ett system för fastighetsautomation och fastighetsstyrning ska installeras i byggnader där den nominella effekten hos uppvärmningssystemet eller utrymmenas kombinerade uppvärmnings- och ventilationssystem överstiger 290 kilowatt och i byggnader där den nominella effekten hos luftkonditioneringsystemet eller det kombinerade luftkonditionerings- och ventilationssystemet överstiger 290 kilowatt.

17 §

Tillsynsmyndighet

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet ska utöva tillsyn över efterlevnaden av 5, 6, 8 och 11–13 § i samband med övervakningen av projekt som kräver tillstånd enligt plan- och bygglagen. På tillsynen tillämpas plan- och bygglagen. Av de tvångsmedel som anges i den lagen får kommunens byggnadstillsynsmyndighet dock endast använda sig av de som avses i 316 och 317 §

21 §

Avgifter

På avgifter som tas ut för den tillsyn enligt 17 § som utövas av kommunen tillämpas vad som föreskrivs i 240 § i plan- och bygglagen.

Denna lag träder i kraft den 20 . _____

8.

Lag

om ändring av lagen om tillståndsförfaranden och vissa andra administrativa förfaranden i samband med produktionsanläggningar för förnybar energi

I enlighet med riksdagens beslut

ändras i lagen om tillståndsförfaranden och vissa andra administrativa förfaranden i samband med produktionsanläggningar för förnybar energi (1145/2020) 2 § 2 mom., 5 § 1 mom. 10 punkten, 6 § 1 mom. 10 punkten och 9 § 1 mom. 8 punkten, som följer:

2 §

Lagens tillämpningsområde och förhållande till annan lagstiftning

Denna lag tillämpas på i denna lag särskilt angivna tillståndsförfaranden och på andra administrativa förfaranden enligt miljöskyddslagen (527/2014), vattenlagen (587/2011), naturvårdslagen (1096/1996), lagen om fornminnen (295/1963), lagen om säkerhet vid hantering av farliga kemikalier och explosiva varor (390/2005), lagen om gödselafabrikat (539/2006), lagen om animaliska biprodukter (517/2015), Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1069/2009 om hälsobestämmelser för animaliska biprodukter och därav framställda produkter som inte är avsedda att användas som livsmedel och om upphävande av förordning (EG) nr 1774/2002 (förordningen om animaliska biprodukter), luftfartslagen (864/2014), plan- och bygglagen (/20), lagen om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter (603/1977), lagen om Finlands ekonomiska zon (1058/2004), elmarknadslagen (588/2013), lagen om utsläppshandel (311/2011), lagen om kompensationsområden för vindkraft (490/2013), territorialövervakningslagen (755/2000), lagen om förfarandet vid miljökonsekvensbedömning (252/2017) och lagen om tryckbärande anordningar (1144/2016), enligt det som nedan föreskrivs närmare i denna lag.

5 §

Tillståndsförfaranden och andra administrativa förfaranden som omfattas av kontaktpunktmyndighetens rådgivningsskyldighet

Kontaktpunktmyndighetens rådgivningsskyldighet enligt 4 § 3 mom. tillämpas på

10) planläggningsförfaranden enligt plan- och bygglagen, bygglovsförfaranden enligt 208 § i den lagen, förfaranden för rivningslov och förfaranden för rivningsanmälan enligt 217 § i den lagen, förfaranden för placeringstillstånd på ett område där särskild prövning behövs enligt 212 § i den lagen, förfaranden för placering av samhällstekniska anordningar enligt 295 § i den lagen och förfaranden för undantagslov enligt 219 § i den lagen,

6 §

Tillståndsförfaranden och andra administrativa förfaranden som omfattas av elektronisk kommunikation och rådgivning

Den elektroniska kommunikation och rådgivning som föreskrivs i detta kapitel tillämpas på

10) bygglovsförfaranden enligt 208 § i plan- och bygglagen, förfaranden för rivningslov och förfaranden för rivningsanmälan enligt 217 § i den lagen samt förfaranden för avgörande av planeringsbehov enligt 212 § i den lagen och förfaranden för undantagslov enligt 219 § i den lagen, om de behandlas i samband med ett bygglovsförfarande enligt 208 § i den lagen,

9 §

Tillståndsförfaranden och andra administrativa godkännandeförfaranden som omfattas av en tidsfrist

De tidsfrister som anges i detta kapitel tillämpas på

8) bygglovsförfaranden enligt 208 § i plan- och bygglagen och förfaranden för rivningslov enligt 217 § i den lagen samt förfaranden för avgörande av planeringsbehov enligt 212 § i den lagen och förfaranden för undantagslov enligt 219 § i den lagen, om de behandlas i samband med ett bygglovsförfarande enligt 208 § i den lagen,

Denna lag träder i kraft den 20 .

9.

Lag

om ändring av lagen om skyddande av byggnadsarvet

I enlighet med riksdagens beslut ändras i lagen om skyddande av byggnadsarvet (498/2010) 2 § 2 och 3 mom., 13 § och 15 § 1 mom., av dem 15 § 1 mom. sådant det lyder i lag 1085/2020, som följer:

2 §

Tillämpningsområde

Bestämmelser om skyddandet av byggnadsarvet på detaljplaneområden samt på områden som omfattas av byggförbud för utarbetande av en detaljplan finns i plan- och bygglagen (/20).

Trots vad som föreskrivs i 2 mom. tillämpas denna lag också på ett sådant område som avses i 2 mom., om

1) objektet är av nationell betydelse,

2) objektet inte är lämpat att skyddas med stöd av plan- och bygglagen eller med stöd av bestämmelser eller föreskrifter som utfärdats med stöd av den, eller

3) det på grund av att en i 2 mom. avsedd plan är föråldrad eller har blivit fördröjd finns särskilda skäl att skydda objektet i enlighet med denna lag.

13 §

Ersättningar

Om byggnaden till följd av ett skyddsbeslut inte kan användas på ett sådant sätt som medför skälig nytta, har byggnadens ägare rätt att av staten få full ersättning för den olägenhet och skada som detta föranleder. Staten är skyldig att ersätta ägaren också för sådan olägenhet och skada som är mer än ringa och som föranleds av de åtgärder för vård av byggnaden som förutsätts i skyddsbeslutet. Kostnader som föranleds av underhållsskyldighet enligt plan- och bygglagen eller som annars föranleds av sedvanligt underhåll ersätts inte.

Om den olägenhet eller skada som avses i 1 mom. har föranletts av ett förbud mot äventyrande av byggnadsarvet enligt 6 § eller av föreskrifter som kompletterar det och byggnaden inte har skyddats, har ägaren rätt att få full ersättning av staten.

Det som i 1 och 2 mom. föreskrivs om byggnadens ägares rätt till ersättning gäller också en sådan innehavare av en byggnad som är jämförbar med en ägare samt en innehavare av arrende- eller nyttjanderätt eller någon annan motsvarande särskild rättighet som hänför sig till byggnaden, om rätten har uppkommit innan skyddsbeslutet eller beslutet om förbud mot äventyrande av byggnadsarvet meddelades.

Statens ersättningsskyldighet gäller inte byggnader som ägs av offentliga samfund, med undantag för församlingar.

15 §

Bestämmande av ersättningen

Byggnadens ägare eller en rättsinnehavare som avses i 13 § 3 mom. kan kräva ersättning av miljöministeriet, som företräder staten i ärendet. Miljöministeriet ska sträva efter att nå avtal om ersättningens belopp med den som är berättigad till ersättning. Innan ett skriftligt avtal ingås ska ministeriet höra Museiverket.

Denna lag träder i kraft den 20 .

På ärenden som gäller skyddande av en byggnad och som blivit anhängiga före ikraftträdandet av denna lag tillämpas det 2 § 3 mom. som gällde vid ikraftträdandet.

På ansökningar som gäller bestämmande av ersättning och som blivit anhängiga före ikraftträdandet av denna lag tillämpas den 13 § som gällde vid ikraftträdandet. På sådana ärenden som gäller bestämmande av ersättning och som grundar sig på ett skyddsbeslut som fattats före ikraftträdandet av denna lag tillämpas dessutom den 13 § som gällde vid ikraftträdandet, även om ansökan har gjorts efter ikraftträdandet.

10.

Lag

om ändring av fastighetsbildningslagen

I enlighet med riksdagens beslut

ändras i fastighetsbildningslagen (554/1995) 23 a, 33 och 34 §, 53 § 2 mom., 118 §, 122 § 3 mom., 123 §, 141 § 2 mom., 154 § 3 mom., 154 a § 1 mom., 162 § 2 mom., 168 § 4 mom. och 185 § 1 mom., av dem 23 a § och 154 a § 1 mom. sådana de lyder i lag 477/2004, 33 och 34 § samt 53 § 2 mom. sådana de lyder i lag 914/2011, 118 §, 122 § 3 mom., 123 § 1 mom., 141 § 2 mom., 168 § 4 mom. och 185 § 1 mom. sådana de lyder i lag 322/1999, 154 § 3 mom. sådant det lyder i lag 463/2018 och 162 § 2 mom. sådant det lyder i lag 1159/2005, och *fogas* till lagen nya 27 a och 200 a § som följer:

23 a §

En förutsättning för styckning av ett allmänt område är att kommunen har lagfart på det område som styckas eller att området har kommit i kommunens ägo med stöd av 163 eller [den § som motsvarar 218 § i MBL] § i plan- och bygglagen (/20) eller genom en inlösning som förrättats med stöd av 164 § i den lagen samt att de fastigheter av vilka det allmänna området bildas är fria från inteckningar eller att det område som styckas befrias från dem med stöd av 28 § eller 29 § 3 mom.

Om det område som ska styckas till ett allmänt område består av ett område som i detaljplanen anvisats som gatuområde, befrias området från ansvar för de inteckningar som fastställts för moderfastigheter och fastigheter som är belägna på området, när gatuområdet bildas till allmänt område.

27 a §

När ett gatuområde bildas till allmänt område upphör panträtt, arrenderätt, sytning, skogsavverkningsrätt och rätt till marktäkt och andra jämförbara rättigheter som hänför sig till ett allmänt område som i detaljplanen anvisats som gatuområde och området belastande servitut som stiftats för vägförbindelse och i 4 § i lagen om lägenhetens samfälliga vägars och avloppsdikens samt med dem jämförbara områdens upphörande att vara samfälligheter (983/1976) avsedda servitut som stiftats för rätt att färdas.

Det kan bestämmas att en arrenderätt som hänför sig till ett allmänt område som i detaljplanen anvisats som gatuområde ska förbli i kraft, om detta inte hindrar användningen av området som gata. Andra särskilda rättigheter eller servitut som gäller området än sådana som avses i 1 mom. förblir i kraft, om de inte upphävs vid förrättningen.

Ett gatuområde som bildats till allmänt område får användas för trafik även om de servitut som belastat gatuområdet och som stiftats för vägförbindelse eller för rätt att färdas har upphört att gälla.

33 §

En fastighet utanför ett detaljplaneområde som är avsedd till byggplats får bildas genom styckning endast om den fastighet som bildas uppfyller de krav som plan- och bygglagen och de bestämmelser och föreskrifter som utfärdats med stöd av den ställer på en byggplats. Dessutom bör man se till att planläggningen, genomförandet av planen eller regleringen av områdesanvändningen i övrigt inte försvåras, i de fall där styckningen gäller

1) ett område som i en generalplan med rättsverkningar har anvisats som rekreations- eller skyddsområde,

2) ett i 52 § i plan- och bygglagen avsett område där särskild prövning behövs,

- 3) ett område på vilket byggförbud gäller för utarbetande av detaljplan, eller
- 4) ett strandområde som avses i 53 § i plan- och bygglagen för vilket ingen sådan generalplan gäller där det särskilt bestäms om möjligheten att bygga.

Trots 1 mom. får ett outbrutet område som är avsett till byggplats avstyckas till en fastighet, om

- 1) kommunen av grundad anledning ger sitt samtycke till styckningen,
- 2) ett placeringstillstånd enligt 212 § i plan- och bygglagen eller ett undantagslov som avses i 219 § i den lagen är i kraft för det outbrutna området när förrättningen inleds eller erhålls medan förrättningen pågår,
- 3) det outbrutna området är beläget inom ett sådant i 52 § i plan- och bygglagen avsett område där särskild prövning behövs och som har ett gällande i 213 § i den lagen avsett områdesvist beslut om särskilda förutsättningar för bygglov,
- 4) den fastighet som ska bildas av ett område som avses i 1 mom. 4 punkten är avsedd att användas för byggande enligt 53 § 3 mom. i plan- och bygglagen,
- 5) ett bygglov för en annan än en i 188 § i plan- och bygglagen avsedd temporär byggnad är i kraft för det outbrutna området när förrättningen inleds eller erhålls medan förrättningen pågår, eller om
- 6) en bostadsbyggnad redan har uppförts på det outbrutna området med stöd av bygglov för en annan än en i 188 § i plan- och bygglagen avsedd temporär byggnad, och kommunen inte av särskilda skäl motsätter sig styckning.

På ett område med byggförbud enligt 1 mom. 3 punkten får ett outbrutet område genom styckning överföras till en redan existerande fastighet, om styckningen inte avsevärt försvårar utarbetandet av planen.

Uppstår det vid styckningen ovisshet om huruvida det outbrutna området är beläget inom ett strandområde som avses i 53 § i plan- och bygglagen, ska förrättningsingenjören hänskjuta ärendet till närings-, trafik- och miljöcentralen för avgörande.

Om det outbrutna området är beläget utanför ett område med en tomtindelingsplan i detaljplanen och köparen har förlorat sin rätt att häva köpet med stöd av 2 kap. 34 § 3 mom. i jordabalken, får det outbrutna området bildas genom styckning till fastighet trots bestämmelserna i 1–3 mom.

34 §

Om det i samband med styckning visar sig att sakägarna har en felaktig uppfattning om förutsättningarna för byggande, ska förrättningsingenjören klarlägga för sakägarna styckningens betydelse vid bedömningen av de krav på byggande som ställs i plan- och bygglagen och i de bestämmelser som utfärdats med stöd av den.

53 §

När klyvning förrättas utanför detaljplaneområde ska om möjligt sådana fastigheter som kommer att omfatta byggnader vilka förutsätter bygglov bildas så att de uppfyller de krav som ställs på en byggplats i plan- och bygglagen och i de bestämmelser och föreskrifter som utfärdats med stöd av den.

118 §

Vid reglering av byggnadsmark avskiljs först åt kommunen de i 103 § 5 punkten i plan- och bygglagen nämnda allmänna områden som i detaljplanen är avsedda för kommunens behov, till den del områdena inte redan är i kommunens ägo.

122 §

En kommun, staten eller en samkommun får vid en förrättning lösa in ett sådant i 164 § i plan- och bygglagen avsett område som i detaljplanen anvisats för dess allmänna behov eller en allmän byggnads byggnadskvarter, en del av kvarteret, en preliminär tomt, en tomt eller någon annan byggplats som i detaljplanen anvisats för dess allmänna behov, förutsatt att området inte ska avskiljas till kommunen enligt 118 §. Dessutom får kommunen, samkommunen eller staten vid en förrättning genom inlösen förvärva äganderätt eller särskild rättighet till ett tredimensionellt utrymme under jord eller begränsa någon annans rätt att använda sin fastighet eller att utöva sin särskilda rättighet eller dra in en särskild rättighet, om detta behövs för sådant byggande under jord som i detaljplanen anvisats för kommunens, statens eller samkommunens behov.

123 §

Delägarna i en reglering har rätt att för de områden som avses i 118 § av kommunen få en ersättning som fördelas mellan delägarna enligt delningsgrunden. För bestämmande av ersättningen värderas områdena enligt det värde som de hade innan beslutet om uppgörande av en plan fattades, vilket värde ökas med den värdestegring som efter nämnda tidpunkt har föranletts av höjning av den allmänna prisnivån eller av någon annan orsak än den planläggning på grund av vilken regleringen företas

141 §

Vid skifte kan kommunen åläggas att lösa in ett samfällt område som avses i 1 mom. eller en del av området, om området eller delen ligger inom området för en detaljplan och kommunen med stöd av plan- och bygglagen vore berättigad att lösa in det utan särskilt tillstånd.

154 §

Bestämmelser om byggnadsservitut finns i 292 § i plan- och bygglagen.

154 a §

Till förmån för en fastighet inom ett stranddetaljplaneområde stiftas på en annan registerenhets område som servitut annan rätt att använda ett samnyttjoområde som avses i 56 § i plan- och bygglagen än rätt till vägförbindelse för de fastigheter för vilka området har anvisats i planen.

162 §

Rätt till ersättning enligt 1 mom. föreligger inte till den del som det har överenskommit eller förutsatts att ersättning inte betalas. När det gäller stiftande av servitutsrätt som belastar ett samnyttjoområde enligt en stranddetaljplan eller enligt en sådan stranddetaljplan eller strandplan som trätt i kraft med stöd av lagstiftning som föregått plan- och bygglagen har ägaren till området inte rätt till ersättning i fråga om en byggplats som ägaren överlät sedan planen trätt i kraft, om inte rätten därtill uttryckligen har förbehållits i överlåtelsehandlingen.

168 §

I fråga om en förrättning som verkställs på ett område där särskild prövning behövs, på ett strandområde som avses i 53 § i plan- och bygglagen, på området för en generalplan med rättsverkningar eller en detaljplan eller på ett område på vilket byggnadsförbud gäller för utarbetande av detaljplan, sänds kallelsebrev till kommunen även i det fall att kommunen inte är sakägare vid förrättningen.

185 §

Rån till en ny registerenhet ska bestämmas exakt och utmärkas på ett varaktigt sätt i terrängen. Råns sträckning kan likväl lämnas outmärkt i terrängen på ett detaljplaneområde, med undantag för sådana stranddetaljplaneområden som avses i 8 kap. i plan- och bygglagen, samt av särskilda skäl också annanstans, om inte tydligheten av fastighetsindelningen fordrar att rån utmärks eller den som äger den nybildade fastigheten så yrkar. En tydlig naturlig rå behöver inte heller märkas ut i terrängen. Om en rå i vatten inte kan utmärkas på lämpligt sätt med rånmärken, anges den enbart på kartan.

200 a §

Kommunen är skyldig att ersätta skada som orsakas innehavaren av en rättighet på grund av att en rättighet som avses i 27 a § 1 mom. upphör att gälla.

Denna lag träder i kraft den 20 .

Om en fastighetsförrättning för reglering av byggnadsmark har inletts innan denna lag träder i kraft, tillämpas vid förrättningen de bestämmelser i 123 § 1 mom. som gällde vid ikraftträdandet.

11.

Lag

om ändring av 5 § i fastighetsregisterlagen

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i fastighetsregisterlagen (392/1985) 5 § 1 mom., sådant det lyder i lag 903/2013, som följer:

5 §

Fastighetsregistret förs av Lantmäteriverket enligt vad Lantmäteriverkets centralförvaltning bestämmer. På detaljplaneområden, med undantag för sådana stranddetaljplaneområden som avses i 8 kap. i plan- och bygglagen (/20), förs fastighetsregistret likväl av kommunens fastighetsingenjör, om kommunen beslutar åta sig att föra fastighetsregister. Finns det i en kommun flera fastighetsingenjörer, ska kommunen bestämma vilken av dem som ska föra fastighetsregistret.

Denna lag träder i kraft den 20 . _____

12.

Lag

om ändring av 3 § i lagen om kommunens fastighetsingenjör

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen om kommunens fastighetsingenjör (557/1995) 3 §, sådan den lyder i lag 299/2000, som följer:

3 §

I fråga om fastighetsingenjörens uppgifter gäller vad som föreskrivs eller bestäms om dem i fastighetsbildningslagen (554/1995), fastighetsregisterlagen (392/1985) och plan- och bygglagen (/20) samt med stöd av dessa lagar.

Denna lag träder i kraft den 20 . _____

13.

Lag

om ändring av 11, 12 och 13 § i miljöskyddslagen

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i miljöskyddslagen (527/2014) 11 § 2 mom., 12 § och 13 § 3 mom., av dem 12 § sådan den lyder i lag 1166/2018, som följer:

11 §

Val av plats för verksamheter

Vid bedömningen av platsens lämplighet ska hänsyn tas till

- 1) verksamhetens art, varaktighet och tidpunkt, hur betydande konsekvenserna är, sannolikheten för förorening samt olycksrisken,
- 2) hur känsligt det område som påverkas av verksamheten är för förorening av miljön,
- 3) verksamhetens betydelse med tanke på en sund och trivsamt livsmiljö,

4) det nuvarande och i en gällande detaljplan, generalplan eller sådan del av en landskapsplan som har rättsverkningar angivna användningsändamålet för platsen och det område som påverkas av verksamheten,

5) andra tänkbara platser inom området.

12 §

Plan med rättsverkningar vid placering av verksamheter

Tillståndspliktig, anmälningspliktig eller registreringspliktig verksamhet får inte placeras i strid med en detaljplan. På ett område för vilket det finns en gällande generalplan eller sådan del av en landskapsplan som har rättsverkningar ska det dessutom ses till att placeringen av verksamheten inte gör det svårt att använda området för det ändamål som anges i planen.

13 §

Förläggning av torvutvinning

Denna paragraf tillämpas inte om de i 1 mom. avsedda naturvärdena har beaktats i en lagkraftvunnen landskapsplan eller generalplan och verksamheten placeras på ett område som reserverats för den i planen.

Denna lag träder i kraft den 20 . _____

14.

Lag

om ändring av 3 och 4 § i marktäktslagen

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i marktäktslagen (555/1981) 3 § 2 mom. och 4 § 2 och 3 mom.,
sådana de lyder, 3 § 2 mom. i lag 134/1999, 4 § 2 mom. i lag 463/1997 och 4 § 3 mom. i lag 495/2000, som följer:

3 §

Begränsning av täktverksamhet

På ett område för vilket en detaljplan, generalplan eller en sådan del av en landskapsplan som har rättsverkningar gäller ska utöver vad som föreskrivs i 1 mom. ses till att täktverksamheten inte försvårar att området används för det ändamål för vilket det har reserverats i planen eller den del av den som har rättsverkningar och att den inte fördärvar stads- eller landskapsbilden.

4 §

Tillståndsvång

Tillstånd behövs inte för sådan grävning eller brytning som förbereder byggande och som hänför sig till genomförandet av en lagakraftvunnen detaljplan. Täkten ska dessutom uppfylla kraven i 3 § 1 mom.

Tillstånd behövs inte, om substanser tas för eget sedvanligt bruk till husbehov för boende eller för jord- och skogsbruk. Användningen ska hänföra sig till byggande eller underhåll av vägförbindelser. Taktplatserna ska placeras och täkten ske så som föreskrivs i 3 § 4 mom. Täkten ska dessutom uppfylla kraven enligt 3 § 1 och 2 mom., om det är fråga om takt i ett sådant samfällt område som avses i 2 § 2 punkten i fastighetsbildningslagen (554/1995).

Denna lag träder i kraft den 20 .

15.

Lag

om ändring av 3 och 13 § i lagen om friluftsliv

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen om friluftsliv (606/1973) 13 §, sådan den lyder i lag 152/1999, och
fogas till 3 § ett nytt 3 mom. som följer:

3 §

En friluftsled får inte försvåra genomförandet av planen.

13 §

När en friluftsled har tagits in i en generalplan eller detaljplan som avses i plan- och bygglagen (/20) eller parterna kommit överens om att ett område ska överlätas för friluftsled, kan en friluftsledsförättning hållas med iakttagande av detta kapitel, även om någon plan för friluftsleden inte har gjorts upp.

Denna lag träder i kraft den 20 .

16.

Lag

om ändring av 15 § i terrängtrafiklagen

I enlighet med riksdagens beslut
fogas till 15 § i terrängtrafiklagen (1710/1995) ett nytt 2 mom. som följer:

15 §

Plan för snöskoterled

En plan för snöskoterled får inte försvåra genomförandet av planen.

Denna lag träder i kraft den 20 . _____

17.

Lag

om ändring av 17 och 18 § i lagen om trafiksystem och landsvägar

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen om trafiksystem och landsvägar (503/2005) 17 § 1 och 2 mom. och 18 §,
sådana de lyder, 17 § 1 och 2 mom. i lag 572/2018 och 18 § i lag 261/2017, som följer:

17 §

Planering av väg och områdesplanering

En utredningsplan och en vägplan ska grunda sig på en sådan plan som avses i plan- och bygglagen (/20) och i vilken landsvägens sträckning och dess förhållande till övrig områdesanvändning har klarlagts. På ett område för vilket en plan håller på att utarbetas eller ändras kan åtgärder vidtas för att utarbeta en utredningsplan eller en vägplan som grundar sig på målen för planen.

De riksomfattande målen för områdesanvändningen samt landskapsplaner och generalplaner ska beaktas så som föreskrivs i plan- och bygglagen. En utredningsplan eller en vägplan får inte godkännas i strid med en landskapsplan eller i strid med en generalplan. En utredningsplan kan godkännas i strid med en gällande detaljplan, om detta förordas av kommunen. En vägplan kan godkännas i strid med en gällande detaljplan, om det är fråga om en avvikelse med ringa verkningar, och om detta förordas av kommunen och de fastighetsägare som direkt påverkas av avvikelsen.

18 §

Utredningsplan

En utredningsplan ska utarbetas, om inte projektets verkningar är ringa eller vägens sträckning och dess verkningar redan i tillräcklig mån har avgjorts i en detaljplan eller i en generalplan. En utredningsplan ska alltid utarbetas i sådana projekt på vilka förfarandet vid konsekvensbedömning enligt 3 kap. i lagen om förfarandet vid miljökonsekvensbedömning (252/2017) tillämpas, om inte detta är onödigt till följd av projektets natur samt de krav som ställs på planeringen och konsekvensbedömningen.

Denna lag träder i kraft den 20 .

18.

Lag

om ändring av 10 och 11 § i banlagen

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i banlagen (110/2007) 10 § 1 och 4 mom. och 11 §,
sådana de lyder, 10 § 1 och 4 mom. i lag 567/2016 och 11 § i lag 262/2017, som följer:

10 §

Planering av järnvägsområde och områdesplanering

En utredningsplan och en järnvägsplan som gäller byggande av en järnväg ska grunda sig på en sådan plan som avses i plan- och bygglagen (/20) och i vilken järnvägsområdets läge och dess förhållande till övrig områdesanvändning har klarlagts. På ett område för vilket en plan håller på att utarbetas eller ändras kan åtgärder vidtas i syfte att utarbeta en utredningsplan eller en järnvägsplan som grundar sig på målen för planen.

En utredningsplan eller en järnvägsplan får inte godkännas i strid med en landskapsplan eller i strid med en generalplan. En utredningsplan kan godkännas i strid med en gällande detaljplan, om det förordas av kommunen och närings-, trafik- och miljöcentralen. En järnvägsplan kan godkännas i strid med en gällande detaljplan, om det är fråga om en avvikelse med små verkningar och om det förordas av kommunen och de fastighetsägare som direkt berörs av avvikelsen.

11 §

Utredningsplan

En utredningsplan ska utarbetas, om inte projektets verkningar är ringa eller järnvägsområdets läge och dess verkningar redan i tillräcklig mån har avgjorts i en detaljplan eller i en generalplan. En utredningsplan ska alltid utarbetas i sådana projekt på vilka förfarandet vid konsekvensbedömning enligt lagen om förfarandet vid miljökonsekvensbedömning tillämpas, om inte detta är onödigt till följd av projektets natur och de krav som ställs på planeringen och konsekvensbedömningen.

Denna lag träder i kraft den 20 . _____

19.

Lag

om ändring av lagen om bedömning av miljökonsekvenserna av myndigheters planer och program

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen om bedömning av miljökonsekvenserna av myndigheters planer och program (200/2005) 7 § 2 mom., sådant det lyder i lag 277/2011, som följer:

7 §

Begränsning av tillämpningsområdet och förhållande till annan lagstiftning

Bestämmelser om den miljökonsekvensbedömning som motsvarar en miljöbedömning enligt denna lag och som ska göras vid utarbetandet av planer och stadsregionplaner finns i plan- och bygglagen (/20). Bestämmelser om den miljökonsekvensbedömning som ska göras vid utarbetandet av förvaltningsplaner och havsförvaltningsplan samt tillhörande åtgärdsprogram finns i lagen om vattenvårds- och havsvårdsförvaltningen (1299/2004).

Denna lag träder i kraft den 20 . _____

Helsingfors den 20xx

Statsminister

Sanna Marin

..minister Förnamn Efternamn

Bilaga
Parallelltexter

Click or tap here to enter text.