



1.10.2015

YM7/500/2015

Jakelussa mainituille

Viite
Hänvisning

Luonnos hallituksen esitykseksi eduskunnalle maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta ja kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta annetun lain 3 §:n kumoamisesta

Asia
Ärende

LAUSUNTOPYYNTÖ

Ympäristöministeriö pyytää lausuntoanne luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta ja kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta annetun lain 3 §:n kumoamisesta.

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi maankäyttö- ja rakennuslakia siten, että elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksille nykyisin kuuluva poikkeamistoimivalta siirrettäisiin kunnille. Myös alueellisen poikkeamisen soveltamisalaa ehdotetaan laajennettavaksi. Esityksen tarkoituksena on edistää elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusten sekä kuntien voimavarojen tarkoituksenmukaisempaa kohdentumista, selkeyttää poikkeamistoimivaltaa sekä helpottaa rakentamismahdollisuuksia nopeuttamalla ja yksinkertaistamalla poikkeamisasioiden käsittelyä. Esitys liittyy pääministeri Juha Sipilän hallituksen hallitusohjelman toteuttamiseen.

Luonnos hallituksen esitykseksi on tämän sähköpostin liitteenä. Lisäksi lausunnoilla oleva aineisto on ympäristöministeriön internet-sivuilla osoitteessa <http://www.ym.fi/lausuntopyynnot>.

Esitysluonnoksesta voivat antaa lausuntoja muutkin kuin jakelussa mainitut. Lausunnot pyydetään toimittamaan 4.11.2015 mennessä osoitteeseen kirjaamo.ym@ymparisto.fi. Lausunnot pyydetään lähettämään ainoastaan sähköisesti.

Lisätietoja asiasta antavat hallitussihteeri Mirkka Saarela p. 0295 250 365, hallitussihteeri Maija Neva p. 0295 250 193 ja ympäristöneuvos Antti Irjala p. 0295 250 102.

Rakennusneuvos

Aila Korpivaara

Hallitussihteeri

MIRKKA SAARELA

JAKELU

Ministeriöt
Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukset
Kunnat
Maakuntien liitot
Korkein hallinto-oikeus
Hallinto-oikeudet
Museovirasto
Kilpailu- ja kuluttajavirasto
Liikennevirasto
Metsähallitus
Suomen Kuntaliitto ry
Elinkeinoelämän keskusliitto
Keskuskauppakamari
Kaupan liitto
Kuluttajaliitto
Suomen yrittäjät
Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK ry
RAKLI ry
Rakennusteollisuus RT ry
Rakennustarkastusyhdistys RTY ry
Suomen Arkkitehtiliitto SAFA ry
Suomen Rakennusinsinöörien Liitto RIL ry
Rakennusmestarit ja -insinöörit AMK RKL
Rakennusinsinöörit ja arkkitehdit RIA ry
Rakennustietosäätiö
Pientaloteollisuus PTT ry
Suomen Maanmittausinsinöörien Liitto ry
Suomen Kaavoitusinsinöörien yhdistys ry (SKY)
Suomen kuntatekniikan yhdistys (SKTY)
Suunnittelu- ja konsultointiyritykset SKOL ry
Suomen luonnonsuojeluliitto
Suomen Kiinteistöliitto ry
Suomen Omakotiliitto ry
Suomen kotiseutuliitto
Vapaa-ajan asukkaiden liitto ry

Hallituksen esitys eduskunnalle maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta ja kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta annetun lain 3 §:n kumoamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi maankäyttö- ja rakennuslakia siten, että elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksille nykyisin kuuluva poikkeamistoimivalta siirrettäisiin kunnille. Myös alueellisen poikkeamisen soveltamisalaa ehdotetaan laajennettavaksi koskemaan myös asemakaava-alueella olemassa olevan liike- tai toimistorakennuksen tilojen muuttamista asuinkäyttöön tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön.

Esityksen tarkoituksena on edistää elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusten sekä kuntien voimavarojen tarkoituksenmukaisempaa kohdentumista, selkeyttää poikkeamistoimivaltaa sekä helpottaa rakentamista nopeuttamalla ja yksinkertaistamalla poikkeamisasioiden käsittelyä.

Lait ovat tarkoitettut tulemaan voimaan 1 päivänä huhtikuuta 2016.

YLEISPERUSTELUT

1 Johdanto

Pääministeri Juha Sipilän hallituksen ohjelman mukaan maankäyttö- ja rakennuslakia (132/1999) uudistetaan rakentamismahdollisuuksien helpottamiseksi muun muassa siirtämällä päätösvaltaa poikkeamistilanteissa elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksilta kunnille. Hallitusohjelmassa myös todetaan, että rantarakentamisen poikkeamispäätökset siirretään kokonaisuudessaan kuntiin ja korjausrakentamisen helpottamiseksi luodaan alueellisten poikkeuslupien menetelmä.

Maankäyttö- ja rakennuslain voimassaoloaikana on jo aiemmin eri yhteyksissä esitetty poikkeamistoimivallan siirtämistä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksilta kunnille. Tämä on ollut esillä muun muassa valtion tuottavuusohjelman yhteydessä sekä maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisarvioinnissa (Suomen ympäristö, 1/2014). Myös ympäristövaliokunta kiirehti kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta annetun lain (*kokeilulaki*, 1257/2010) muutoksen (990/2013) yhteydessä mietinnössään (YmVM 7/2013) poikkeamistoimivallan siirtämistä pysyvästi nykyistä laajemmin kunnille.

2 Nykytila

2.1 Lainsäädäntö ja käytäntö

Poikkeamistoimivalta

Poikkeamistoimivallasta ja sen jaosta kunnan ja elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen välillä säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä. Lähtökohtana on, että poikkeamistoimivalta kuuluu kunnalle. Tietyissä tilanteissa kunta ei kuitenkaan saa myöntää poikkeusta, vaan poikkeamistoimivalta kuuluu elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle.

Pykälän 1 momentin mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista. Poikkeaminen on siten mahdollista maankäyttö- ja rakennuslain säännöksien lisäksi myös esimerkiksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen ja Suomen rakentamismääräyskokoelman säännöksistä, rakennusjärjestyksen määräyksistä sekä kaavoista ja niiden määräyksistä.

Pykälän 6 momentin mukaan poikkeusta ei kuitenkaan voida myöntää maisematyölupaa koskevista säännöksistä eikä maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:ssä säädetyistä rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella. Poikkeamisen ei ole katsottu olevan mahdollista myöskään menettelyvaatimusten eikä suunnittelijoiden tai työnjohtajien kelpoisuusvaatimusten kohdalla, koska pykälän 1 momentissa poikkeaminen kohdistetaan nimenomaan rakentamista tai muuta toimenpidettä koskeviin rajoituksiin.

Poikkeuksen myöntämiseen täytyy aina olla erityinen syy. Erityisiä syitä ei luetella laissa, vaan niiden olemassaolo harkitaan tapauskohtaisesti. Lisäksi poikkeamisen oikeudellisista edellytyksistä säädetään erikseen maankäyttö- ja rakennuslain 172 §:ssä. Poikkeamispäätöksen tekemiseen liittyy oikeudellisen harkinnan lisäksi aina myös tarkoituksenmukaisuusharkintaa, jota kuitenkin rajoittavat yleiset hallinto-oikeudelliset periaatteet kuten tarkoitussidonnaisuuden periaate, yhdenvertaisuusperiaate, objektiviteettiperiaate ja suhteellisuusperiaate.

Kunnan poikkeamislupaviranomaisesta ei ole säännöstä maankäyttö- ja rakennuslaissa, vaan kunnan sisällä poikkeamistoimivalta on vapaasti järjestettävissä kunnan omin johtosääntöratkaisuin. Tavallisimmin poikkeuksen myöntävä viranomainen on kunnanhallitus tai kunnan rakennusvalvontaviranomainen, mutta se voi olla muukin kunnallinen lautakunta tai jopa valtuusto. Poikkeamistoimivalta voidaan johtosäännöllä delegoida myös kunnan viranhaltijalle, joka tässä tapauksessa on usein rakennustarkastaja.

Pykälän 2 momentissa säädetään tilanteista, joissa kunta ei saa myöntää poikkeusta. Näissä tilanteissa poikkeamistoimivalta kuuluu pykälän 3 momentin mukaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle.

Kunta ei saa myöntää poikkeusta, jos kyse on uuden rakennuksen rakentamisesta ranta-alueelle, jolla ei ole voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 momentissa tarkoitettua kaavaa, ellei kyse ole olemassa olevan asuinrakennuksen laajentamisesta tai korvaamisesta. Rakennuksen korvaamista ja laajentamista koskeva kohta lisättiin pykälään lakimuutoksella 134/2011, joka tuli voimaan 1.4.2011. Muutoksen tavoitteena oli lisätä kunnan toimivaltaan kuuluvien asioiden määrää ja selkeyttää viranomaisten välisen toimivallan jakoa. Arvioilta noin 60 % elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusten ratkaistavaksi kuuluneista rantarakentamisen poikkeamisasioista siirtyi muutoksella kuntien ratkaistaviksi.

Kunnalla ei ole poikkeamistoimivaltaa myöskään silloin, kun kyse on vähäistä suuremmasta poikkeamisesta asemakaavassa osoitetusta tontti- tai rakennuspaikkakohtaisesta kokonaisrakennusoikeudesta taikka vähäistä suuremman rakennusoikeuden osoittamisesta alueelle, jolle asemakaavassa ei ole osoitettu rakennusoikeutta.

Ensimmäisessä tilanteessa kyse on nimenomaan tontti- tai rakennuspaikkakohtaisesta kokonaisrakennusoikeudesta. Jos esimerkiksi tontilla on osoitettu rakennusoikeutta kahdelle eri rakennusosalalle ja rakennusoikeutta halutaan siirtää toiselta rakennusosalalta toiselle, poikkeamisen ratkaisee kunta. Myös jos ylitetään samalla tontilla tiettyyn tarkoitukseen sallitun rakentamisen osuus, mutta ei ylitetä tontin kokonaisrakennusoikeutta, poikkeaminen kuuluu kunnan toimivaltaan. Poikkeamistoimivalta kuuluu elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle vain silloin, kun kyse on tontin tai rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeuden ylittämisestä.

Toisessa tilanteessa kyse on rakennusoikeuden osoittamisesta alueelle, jolle ei ole asemakaavassa osoitettu lainkaan rakennusoikeutta. Jos alueelle osoitetaan vähäistä suurempi määrä rakennusoikeutta, poikkeamistoimivalta on elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella, muutoin poikkeamisen ratkaisee kunta. Säännöksen tarkoittama tilanne on kyseessä esimerkiksi silloin, kun asemakaavassa puistoksi tai muuksi virkistysalueeksi merkitylle alueelle osoitetaan rakennusoikeutta.

Edelleen kunnalla ei ole poikkeamistoimivaltaa silloin, kun kyse on poikkeamisesta rakennuksen suojelua koskevasta kaavamääräyksestä tai poikkeamisesta maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 3 momentissa tarkoitettua asemakaavan hyväksymisestä johtuvasta rakennuskiellosta.

Luonnos 1.10.2015

Rakennussuojelun osalta poikkeamistoimivallan osoittamista elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle on perusteltu sillä, että kyse on yleensä ylikunnallisesta suojeluintressistä, eikä päätösvaltaa ole tämän vuoksi annettu kunnalle.

Maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 3 momentin mukaan alueelle tulee rakennuskielto, kun aluetta koskeva asemakaava tai asemakaavan muutos on hyväksytty. Rakennuskielto on voimassa, kunnes kaavan hyväksymispäätös on saanut lainvoiman. Kunta ei voi myöntää poikkeusta asemakaavan hyväksymisestä johtuvasta rakennuskiellosta, vaan poikkeamistoimivalta on elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella. Tällaisella alueella kunnallisen päätöksen sisältö on tiedossa, mutta erityisesti muutoksenhaun johdosta kaavan sisältö voi olla edelleen kiistanalainen.

Käytännössä rakennushankkeeseen voi sisältyä useampia poikkeamisia, joista osa voi kuulua kunnan ja osa elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen toimivaltaan. Pykälän 3 momenttiin lisättiin menettelyjen yksinkertaistamiseksi lakimuutoksella 476/2004 säännös, jonka mukaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus voi tällaisissa tapauksissa ratkaista asian koko laajuudessaan, jos ratkaisu on kunnan kannan mukainen.

Lakimuutoksella 1129/2008 pykälään lisättiin uusi 4 momentti, jonka mukaan poikkeus voidaan myöntää kunnalle laajempaa kuin yhden rakennuspaikan käsittävää aluetta koskevana (*alueellinen poikkeaminen*), kun kysymys on asemakaava-alueella olemassa olevan asuinrakennuksen tilojen muuttamisesta asuinkäyttöön tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön. Säännös mahdollistaa poikkeamisen myöntämisen kunnalle esimerkiksi koko kaupunginosaa koskevana. Käytännössä alueellinen poikkeaminen tulee kysymykseen lähinnä suurten kaupunkien keskustoissa, joissa esimerkiksi ullakotiloja on tarpeen ja mahdollista muuttaa asuinkäyttöön. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on myöntänyt Helsingille ullakkorakentamista koskevan alueellisen poikkeamisluvan vuosina 2008 ja 2014.

Kaavoituksen ja lupajärjestelmien sujuvoittamiseksi pykälään lisättiin lakimuutoksella 1129/2008 myös uusi 5 momentti, jonka mukaan oikeusvaikutteisen pääkaupunkiseudun yleiskaavan alueella poikkeuksen myöntäminen kuuluu 2 ja 3 momenteissa säädetystä poiketen kunnalle. Pääkaupunkiseudun yhteistä yleiskaavaa ei kuitenkaan ole vielä laadittu, joten tältä osin kunnat eivät ole voineet käyttää poikkeamistoimivaltaa.

Poikkeamisen edellytykset

Poikkeuksen myöntämiseen täytyy maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan olla aina erityinen syy. Tämän lisäksi poikkeamisen oikeudellisista edellytyksistä säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 172 §:ssä.

Pykälän 1 momentin 1 kohdan mukaan poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Arvioitaessa sitä, aiheutuko poikkeamisesta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, asiaa arvioidaan välillisesti myös kaavojen maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyjen sisältövaatimusten kautta.

Kun poikkeamista haetaan rakennuksen rakentamiseen maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:ssä tarkoitettulle ranta-alueelle, jolla ei ole voimassa pykälässä tarkoitettua kaavaa, poikkeamisharkintaan vaikuttavat myös maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:ssä säädetty ranta-alueiden loma-asutusta järjestävän yleis- ja asemakaavan erityiset sisältövaatimukset. Maankäyttö- ja ra-

Luonnos 1.10.2015

kennuslain 73 §:n mukaan kaavaa laadittaessa on katsottava, että suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön, luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon sekä ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

Etenkin rantarakentamista koskevassa poikkeamisharkinnassa on oikeuskäytännössä noussut keskeiseksi maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus, joka perustuu perustuslain 6 §:ään. Poikkeamispäätös ei saa perusteettomasti estää muiden samankaltaisessa tilanteessa olevien maanomistajien vastaavankaltaisia rakentamismahdollisuuksia. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi oikeuskäytännössä on omaksuttu niin kutsuttu emätilaperiaate sekä muunnetun rantaviivan laskenta.

Pykälän 1 momentin 2 ja 3 kohdan mukaan poikkeaminen ei saa myöskään vaikeuttaa luonnonsuojelun eikä rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Luonnonsuojelulliset tavoitteet liittyvät useimmiten luonnonsuojelulain (1096/1996) mukaisen luonnonsuojelusuunnitelman alueisiin, uhanalaisten lajien esiintymispaikkoihin, luontotyyppiä koskevaan suojeluun sekä Natura 2000 -alueisiin, joista luonnonsuojelulakikin sisältää oman lupajärjestelmän.

Rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden kohdalla kysymys on yleensä rakennussuojelusta, joka voi perustua kaavaan tai lain nojalla annettuun suojelupäätökseen. Säännöksen soveltamisalan piiriin voi tulla myös sellainen kohde, jonka osalta suojelua ei ole vielä saatettu lopulliseen päätökseen.

Pykälän 2 momentin mukaan poikkeusta ei saa myöntää, jos se johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Säännöksessä on kyse eräänlaisesta ehdottomasta luvanmyöntämisesteestä. Merkittävä rakentaminen tarkoittaa ympäristöstään täysin poikkeavaa rakentamista, jollainen voi olla esimerkiksi kerrostalo pientaloalueella tai suuri varastorakennus asuinalueella. Muut ympäristö- tai muut vaikutukset voivat liittyä moninasiin vaikutuksiin, joita poikkeamisesta saattaa aiheutua. Esimerkiksi vähittäiskaupan suuryksikön toteuttamisella on katsottava olevan tällaista vaikutusta. Muut ympäristövaikutukset voivat liittyä esimerkiksi liikenteeseen, meluun, ympäristöpäästöihin ja muihin ympäristöhäiriöihin.

Pykälän 3 momentin mukaan vaikutuksiltaan merkittävänä rakentamisena ei pidetä tuulivoimalan rakentamista asemakaavassa teollisuus- tai satama-alueeksi osoitetulle jo rakennetulle alueelle. Poikkeusta myönnettäessä ei tällöin sovelleta maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin 2 kohtaa eikä 3 momenttia.

Pykälän 4 momentin mukaan maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 4 momentissa tarkoitettun alueellisen poikkeamisen edellytyksenä on lisäksi, että poikkeamisella edistetään olemassa olevien rakennusten käyttöä, kehittämistä ja ylläpitoa.

Poikkeamismenettely

Poikkeamismenettelystä säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 173 §:ssä.

Luonnos 1.10.2015

Pykälän 1 momentin mukaan naapureille ja muille, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa, on varattava tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen ennen poikkeamista koskevan asian ratkaisemista. Hakemuksesta on myös kunnan toimesta, hakijan kustannuksella tiedotettava naapureille ja muille edellä mainituille tahoille.

Viranomaisten kuuleminen on poikkeamisasioissa osittain harkinnanvaraista ja osittain pakollista.

Pykälän 2 momentin mukaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen, muun valtion viranomaisen tai maakunnan liiton lausunto on pyydettävä tarvittaessa, jos poikkeaminen koskee merkittävästi niiden toimialaa. Myös naapurikunnan lausunto on pyydettävä, jos poikkeaminen vaikuttaa merkittävästi sen maankäyttöön. Pykälän 4 momentin mukaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen, muun valtion viranomaisen, maakunnan liiton ja naapurikunnan on annettava lausuntonsa kahden kuukauden kuluessa.

Pykälän 3 momentin mukaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto on pyydettyävä aina silloin, kun poikkeaminen koskee aluetta, jota koskevat erityiset valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, luonnonsuojelun kannalta merkittävää aluetta, rakennussuojelun kannalta merkittävää kohdetta tai aluetta taikka maakuntakaavassa virkistys- tai suojelualueeksi varattua aluetta.

Alue on luonnonsuojelun kannalta merkittävä silloin, kun se kuuluu valtakunnalliseen suoje-
luohjelmaan taikka kun kyse on luonnonsuojelulain mukaisesta suojellun luontotyypin alueesta, erityisesti suojeltavan lajin esiintymispaikasta tai maisema-alueesta. Rakennussuojelun kannalta merkittävästä kohteesta tai alueesta on kyse, kun poikkeaminen koskee kaavassa tai lain nojalla suojeltua rakennusta tai valtakunnallisessa inventoinnissa arvokkaaksi luokiteltua rakennusta.

Lisäksi pykälän 5 momentissa säädetään, että elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen on pyydettävä ennen poikkeamisen ratkaisemista asianomaisen kunnan lausunto.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999) 85 §:n mukaan poikkeamista koskeva hakemus jätetään kunnalle. Jos hakemuksen käsitteleminen kuuluu elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle, kunnan tulee lähettää hakemus sinne oman lausuntonsa ohella.

Poikkeamispäätöksestä ja siitä ilmoittamisesta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 174 §:ssä. Pykälän 1 momentin mukaan päätökseen voidaan ottaa tarpeelliset määräykset ja ehdot. Lisäksi päätöksessä on pykälän 2 momentin mukaan määrättävä aika, jonka kuluessa päätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava. Määräaika voi olla enintään kaksi vuotta. Alueellisen poikkeamisen määräaika voi kuitenkin olla enintään viisi vuotta.

Pykälän 3 momentissa säädetään päätöksen tai sen jäljennöksen toimittamisesta hakijalle, muistutuksen tehneille ja päätöstä erikseen pyytäneille. Pykälän 4 momentin mukaan kunnan tulee toimittaa poikkeamispäätös tiedoksi elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 88 §:ssä tarkennetaan vielä, että kunnan tulee toimittaa poikkeamispäätös tiedoksi elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle viivytyksettä päätöksen antamisen jälkeen.

Luonnos 1.10.2015

Vähäinen poikkeaminen

Vähäisestä poikkeamisesta rakennusluvan yhteydessä säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:ssä. Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi maankäyttö- ja rakennuslain 171 ja 172 §:ssä säädetyin edellytyksin ja rajoituksin myöntää rakennusluvan silloin, kun kyse on vähäisestä poikkeamisesta rakentamista koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista tai muista rajoituksista. Rakennuksen teknisiä ja näitä vastaavia ominaisuuksia koskevan vähäisen poikkeuksen edellytyksenä on lisäksi, ettei poikkeaminen merkitse rakentamiselle asetettujen keskeisten vaatimusten syrjäytymistä.

Poikkeamispäätösten määrä ja niitä koskevien valitusten menestyminen hallintotuomioistuimissa

Kunnissa on käsitelty maankäyttö- ja rakennuslain voimaantulosta 1.1.2000 vuoden 2013 loppuun noin 38 000 rakennuspaikkaa koskevaa maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamisasiaa. Näistä kielteisiä on ollut noin 5 %. Vuonna 2013 kunnissa tehtiin 2453 myönteistä ja 109 kielteistä poikkeamispäätöstä. Kuntien poikkeamispäätösten vuosittaiset määrät seuraavat suhdanteita, eivätkä ne ole maankäyttö- ja rakennuslain voimassaoloaikana vähentyneet. Kuntien poikkeamispäätökset koskevat pääsääntöisesti jo olemassa olevia rakennuspaikkoja ja niillä tapahtuvia muutoksia.

Valtion viranomaisissa on käsitelty vastaavana ajanjaksona noin 37 000 rakennuspaikkaa koskevaa maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamisasiaa, joista myönteisiä on ollut noin 80 %. Näistä ylivoimaisesti suurimman osan muodostavat rantarakentamista koskevat poikkeamispäätökset.

Valtion viranomaisten tekemät poikkeamispäätökset ovat vähentyneet koko maankäyttö- ja rakennuslain voimassaoloajan. Vuonna 2001 alueellisissa ympäristökeskuksissa ratkaistiin lähes 4000 poikkeamisasiaa ja vuonna 2013 elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksissa enää noin 1200 vastaavaa päätöstä. Vuonna 2009 alueellisissa ympäristökeskuksissa tehtiin noin 2000 rantarakentamista koskevaa poikkeamispäätöstä ja vuonna 2013 elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksissa enää noin 900 vastaavaa päätöstä.

Syyt valtion viranomaisten tekemien poikkeamispäätösten vähenemiselle ovat varsin selvät. Maankäyttö- ja rakennuslain voimassaoloaikana rantojen yleiskaavoitus rantarakentamiseen oikeuttavilla yleiskaavoilla on edennyt huomattavasti ja poikkeamistoimivaltaa on siirretty yhä enemmän kunnille.

Kuntien poikkeamispäätöksiin kohdistuneista valituksista hylättiin vuosina 2008–2010 43 % ja hyväksyttiin 44 %. Myönteisiin poikkeamispäätöksiin kohdistuneista valituksista hyväksyttiin 65 %. Toisaalta kuntien poikkeamispäätöksistä valitetaan vain alle 10 % tapauksista.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusten poikkeamispäätöksiin kohdistuneista valituksista vastaavana ajanjaksona hylättiin 87 % ja hyväksyttiin 9 %. Kuntien poikkeamispäätösten pysyvyys hallintotuomioistuimissa on siten selvästi heikompi kuin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusten.

Menettelyvirheiden osalta toimivallan ylitys oli suurimpia syitä poikkeamispäätösten kumoutumiselle. Toimivallan ylittämisen perusteella kumottiin erityisesti kuntien poikkeamispäätök-

Luonnos 1.10.2015

siä. Myönteisten poikkeamispäätösten yleisin sisällöllinen kumoutumisperuste oli, että poikkeamisella aiheutetaan haittaa kaavoitukselle tai kaavojen toteuttamiselle.

Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta

Kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta annetun lain (*kokeilulaki*, 1257/2010) tavoitteena on ollut hankkia kokemuksia siitä, miten rakentamis- ja kaavamääräyksiä sekä lupamenettelyjä keventämällä voidaan edistää asuntorakentamista erityisesti kasvukeskuksissa ja lisätä asuntotuotannon kustannustehokkuutta. Kokeilulaki säädettiin alun perin olemaan voimassa 1.1.2014 saakka. Voimassaoloaikaa jatkettiin viidellä vuodella vuoden 2018 loppuun saakka lakimuutoksella 990/2013. Samalla lain alueellista soveltamisalaa laajennettiin poikkeamistoimivallan siirtämisen kokeilun osalta kymmeneen asukasluvultaan suurimpaan kuntaan.

Poikkeamistoimivallan siirrosta säädetään kokeilulain 3 §:ssä, jonka mukaan maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin 2–4 kohdassa ja 3 momentissa tarkoitetuissa tapauksissa poikkeuksen myöntää Helsingissä, Espoossa, Tampereella, Vantaalla, Oulussa, Turussa, Jyväskylässä, Kuopiossa, Lahdessa ja Kouvolassa kunta. Mainituissa kunnissa elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella on toimivalta myöntää poikkeus vain maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettussa tapauksessa eli silloin, kun kysymyksessä on uuden rakennuksen rakentaminen ranta-alueelle, jolla ei ole voimassa 72 §:n 1 momentissa tarkoitettua kaavaa, ellei kyse ole olemassa olevan asuinrakennuksen laajentamisesta tai korvaamisesta. Kaikissa muissa tapauksissa poikkeamistoimivalta on kunnalla.

3 Nykytilan arviointi

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukset käsittelevät edelleen reilusti yli tuhat poikkeamisasiaa vuodessa, mitä ei voida pitää tarkoituksenmukaisena nykytilanteessa, jossa elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusten tehtäviä pyritään vähentämään ja toimintaa suuntaamaan merkittävimpiin alueidenkäytön kysymyksiin. Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisarviointinissa poikkeamistoimivallan siirtämistä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksilta kunnille pidettiin perusteltuna osana pyrkimystä parantaa elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusten ohjauksen ja valvonnan vaikuttavuutta ja suunnata toimintaa nykyistä enemmän kuntien strategisen alueidenkäytön suunnitteluun, yleiskaavoituksen ja kestävän yhdyskuntarakenteen edistämiseen.

Poikkeamistoimivallan jako kunnan ja elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen välillä myös hidastaa lupaprosessia ja aiheuttaa päällekkäistä työtä. Niissäkin tilanteissa, joissa poikkeamistoimivalta on elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella, kunta vastaanottaa poikkeamishakemuksen sekä perehtyy asiaan lausuntoaan varten. Siten hakemuksen käsittely jakautuu kahdelle viranomaiselle, mikä hidastaa koko lupaprosessia. Poikkeamistoimivallan jako kunnan ja elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen välillä on aiheuttanut maankäyttö- ja rakennuslain voimassaoloaikana myös tulkintaongelmia. Toimivallan ylitys on yksi yleisimpiä syitä kuntien päätösten kumoutumiselle hallintotuomioistuimissa.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksilta ja kunnilta saadun tiedon mukaan kokemukset kokeilulaista ovat olleet myönteisiä. Poikkeamistoimivallan siirron koetaan selkeyttäneen poikkeamisasioiden käsittelyä, kun hakemuksen käsittely ei jakaudu kahdelle eri viranomai-

selle. Kokeiluun osallistuneiden kuntien arvion mukaan poikkeamisasioiden käsittelyaika on myös kokonaisuutena lyhentynyt. Poikkeamistoimivallan siirron voidaan siten katsoa edistäneen viranomaisten voimavarojen tarkoituksenmukaisempaa kohdentumista ja nopeuttaneen ja selkeyttäneen lupaprosessia.

Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisarvioinnissa todettiin, että myös maankäyttö- ja rakennuslain muutos 134/2011, jolla poikkeamistoimivaltaa siirrettiin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksilta kunnille ns. vanhojen rantarakennuspaikkojen osalta, on toiminut käytännössä pääsääntöisesti hyvin.

Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisarvioinnissa pidettiin ongelmallisena sitä, että poikkeamismenettelyä käytetään myös tilanteissa, joissa kaavoitus olisi tarpeen, erityisesti kaupunkiseutujen taajamien kehysalueilla ja kaupunkien läheisellä maaseudulla. Ongelmallisena pidettiin myös sitä, että kuntien poikkeamispäätöksistä huomattavan moni kumoutuu muutoksenhaussa. Tämän vuoksi kokonaisarvioinnissa todettiin, että poikkeamisen edellytysten täsmentämisen mahdollisuutta tulisi selvittää etenkin tilanteessa, jossa poikkeamistoimivaltaa siirretään elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksilta kunnille.

Poikkeamisen edellytyksiä koskevat säännökset ovat nykyisellään joustavia, ja niiden soveltaminen edellyttää lupaviranomaiselta paljon tapauskohtaista harkintaa. Säännösten soveltamista ohjaa kuitenkin maankäyttö- ja rakennuslain voimassaoloaikana muodostunut kattava oikeuskäytäntö. Myös maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisarvioinnissa todettiin, että toisaalta vaarana poikkeamisedellytysten yksityiskohtaisemmassa sääntelyssä on, että poikkeamisen myöntäminen muuttuu vieläkin mekaanisemmaksi, eli poikkeaminen myönnetään käytännössä aina silloin, kun lain minimiedellytykset täyttyvät.

4 Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset

Esityksen tavoitteena on edistää elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusten ja kuntien voimavarojen tarkoituksenmukaisempaa kohdentumista, selkiyttää poikkeamistoimivaltaa sekä helpottaa rakentamista nopeuttamalla ja yksinkertaistamalla poikkeamisasioiden käsittelyä.

Esityksessä ehdotetaan maankäyttö- ja rakennuslakia muutettavaksi siten, että elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle nykyisin kuuluva poikkeamistoimivalta siirrettäisiin kokonaan kunnille.

Kunnille siirtyisivät siten kaikki rantarakentamista koskevat poikkeamispäätökset. Lisäksi kunnilla olisi toimivalta myöntää poikkeus myös silloin, kun kyse on vähäistä suuremmasta poikkeamisesta asemakaavassa osoitetusta tontti- tai rakennuspaikkakohtaisesta kokonaisrakennusoikeudesta taikka vähäistä suuremman rakennusoikeuden osoittamisesta alueelle, jolle asemakaavassa ei ole osoitettu rakennusoikeutta, poikkeamisesta rakennuksen suojelua koskevasta kaavamääräyksestä sekä poikkeamisesta maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 3 momentissa tarkoitettua asemakaavan hyväksymisestä johtuvasta rakennuskiellosta.

Kunnille ehdotetaan siirrettäväksi myös alueellinen poikkeamistoimivalta, jonka soveltamisalaa laajennettaisiin koskemaan myös asemakaava-alueella olemassa olevan liike- tai toimistorakennuksen tilojen muuttamista asuinkäyttöön tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön. Kunta voisi päättää, että maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetystä tai sen

nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta voidaan poiketa laajemmalla kuin yhtä rakennuspaikkaa koskevalla alueella silloin, kun kysymys on asemakaava-alueella olemassa olevan asuin-, liike- tai toimistorakennuksen tilojen muuttamisesta asuinkäyttöön tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella olisi edelleen maankäyttö- ja rakennuslain 193 §:n nojalla valitusoikeus kunnan poikkeamispäätöksistä. Ympäristöministeriössä on kuitenkin käynnistetty hallitusohjelman mukaisesti kaavoituksen ja rakentamisen lupien sujuvoittamiseen tähtäävien lakimuutosten valmistelu. Tässä yhteydessä selvitetään myös, miten elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusten valvontaroolia ja valitusoikeutta kuntien päätöksistä tulisi mahdollisesti muuttaa.

Kunnan olisi myös edelleen pyydettävä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta lausunto maankäyttö- ja rakennuslain 173 §:n 2 ja 3 momentissa tarkoitetuissa tapauksissa eli tarvittaessa silloin, kun poikkeaminen koskee merkittävästi elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen toimialaa sekä aina silloin, kun poikkeaminen koskee aluetta, jota koskevat erityiset valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, luonnonsuojelun kannalta merkittävää aluetta, rakennussuojelun kannalta merkittävää kohdetta tai aluetta taikka maakuntakaavassa virkistys- tai suojelualueeksi varattua aluetta. Lisäksi kunnan olisi edelleen lähetettävä poikkeamispäätös tiedoksi elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskukselle maankäyttö- ja rakennuslain 174 §:n mukaisesti.

Esityksessä ei ehdoteta muutettavan poikkeamisen edellytyksiä. Maankäyttö- ja rakennuslain 172 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset ovat joustavia, mutta niiden soveltamista ohjaa vakiintunut 15 vuoden aikana muodostunut oikeuskäytäntö. Poikkeamisen edellytysten täsmentäminen voi kuitenkin tulla ajankohtaiseksi myöhemmin, kun saadaan tietoa siitä, miten poikkeamistoimivallan siirtäminen kokonaan kuntiin on käytännössä toiminut.

Poikkeamisen edellytyksiin ehdotetaan kuitenkin selvyiden vuoksi lisättäväksi, että poikkeaminen ei saa vaarantaa rakennuksen turvallisuutta ja terveellisyttä.

Esityksessä ehdotetaan myös kokeilulain 3 § kumottavaksi tarpeettomana.

5 Esityksen vaikutukset

5.1 Taloudelliset vaikutukset

Poikkeamistoimivallan siirtämisen seurauksena poikkeamispäätöksistä saatavat tulot jäävät elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksilta saamatta, kun taas kunnat voivat periä maksun tekemistään poikkeamispäätöksistä. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusten sekä työ- ja elinkeinotoimistojen maksullisista suoritteista vuonna 2015 annetun valtioneuvoston asetuksen (1397/2014) mukaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset poikkeamispäätökset ovat valtion maksuperustelain (150/1992) 6 §:n 3 momentissa tarkoitettuja maksullisia julkisoikeudellisia suoritteita, joista elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus perii omakustannusarvoa alemman maksun. Kunnat taas päättävät itse poikkeamispäätöksistä perittävistä maksuista.

Poikkeamistoimivallan siirtäminen säästää valtion resursseja. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusten resursseja tulee kuitenkin edelleen kulumaan kuntien päätösten valvontaan. Tässäkin yhteydessä on kuitenkin huomioitava, että elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusten valvontaroolin ja valitusoikeuden muutostarpeita selvitetään edellä mainitussa kaavoituksen ja rakentamisen lupien sujuvoittamista koskevassa lainvalmistelussa.

Poikkeamistoimivallan siirtäminen lisää jonkin verran kuntien resurssitarvetta. Vaikutuksen ei kuitenkaan arvioida olevan kovin suuri, koska kunnat nykyäänkin vastaanottavat poikkeamishakemuksen ja perehtyvät asiaan lausuntoaan varten myös niissä tapauksissa, joissa poikkeamistoimivalta on elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen resursseja säästyy päätösten lähettämisessä, julkipanossa, laskutuksessa ja asiakaspalvelussa. Vastaavasti näissä asioissa kunnissa kuluu enemmän resursseja.

5.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan

Poikkeamistoimivallan siirtämisen seurauksena arvioidaan viranomaisten voimavarojen kohdentuvan aiempaa tarkoituksenmukaisemmin poikkeamisasioiden käsittelyssä, kun hakemuksen käsittely ei jakaudu enää kahdelle eri viranomaiselle.

Poikkeamistoimivallan siirtäminen vähentää työmäärää elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksissa. Asiantuntijavoimavaroja tulee kuitenkin edelleen kulumaan kuntien päätösten valvontaan. Tässäkin yhteydessä on kuitenkin huomioitava, että elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusten valvontaroolin ja valitusoikeuden muutostarpeita selvitetään edellä mainitussa kaavoituksen ja rakentamisen lupien sujuvoittamista koskevassa lainvalmistelussa.

Poikkeamistoimivallan siirtäminen lisää jonkin verran työmäärää kunnissa. Työmäärän ei kuitenkaan arvioida lisääntyvän kovin paljon, kun oletetaan, että kunnat käyttävät poikkeamispäätösten valmistelemiseen lähes saman ajan kuin nykyisin poikkeamishakemuksia koskevien lausuntojensa valmistelemiseen. Työmäärän lisääntyminen saattaa kuitenkin olla ongelmallista pienissä kunnissa, joissa asiantuntijavoimavarat ovat jo valmiiksi vähäiset. Poikkeamistoimivallan siirtämisen vuoksi monissa kunnissa on myös järjestettävä koulutusta, jotta riittävä osaaminen poikkeamispäätösten tekemiseen voidaan varmistaa.

On mahdollista, että hallintotuomioistuimiin tehtävät poikkeamispäätöksiä koskevat valitukset tulevat poikkeamistoimivallan siirtämisen myötä lisääntymään.

5.3 Ympäristövaikutukset

Esityksessä ei ehdoteta muutettavaksi poikkeamistoimivallan sisältöä lukuun ottamatta alueellisen poikkeamistoimivallan soveltamisalan vähäistä laajentamista. Myöskään poikkeamisen edellytyksiä ei ehdoteta muutettaviksi lukuun ottamatta rakennuksen turvallisuuden ja terveellisyyteen liittyvää lisäystä. Tästä huolimatta poikkeamistoimivallan siirtäminen saattaa käytännössä etenkin rantarakentamisen kohdalla johtaa siihen, että poikkeamismenettelyllä ratkaistaan nykyistä enemmän asioita, jotka maankäytön suunnittelujärjestelmän näkökulmasta tulisi ratkaista laatimalla kaava tai muuttamalla kaavaa.

Poikkeamistoimivallan siirtämisen myötä kunnan harkittavaksi tulisi rakennussuojeluun liittyviä ylikunnallisia intressejä. Niin maakunta-, yleis- kuin asemakaavojen suojelumääräykset

Luonnos 1.10.2015

voivat koskea valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviä rakennuksia tai rakennettuja ympäristöjä. Harkinnassa kunnalla olisivat kuitenkin apunaan maankäyttö- ja rakennuslain 173 §:n nojalla elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta sekä Museovirastolta pyydettävät lausunnot.

5.4 Yhteiskunnalliset vaikutukset

Poikkeamistoimivallan siirtämisen arvioidaan edistävän elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusten ja kuntien voimavarojen tarkoituksenmukaisempaa kohdentumista, selkeyttävän poikkeamistoimivaltaa sekä helpottavan rakentamista nopeuttamalla ja yksinkertaistamalla poikkeamisasioiden käsittelyä.

Myös alueellisen poikkeamistoimivallan soveltamisalan laajentamisen arvioidaan helpottavan rakentamismahdollisuuksia nopeuttamalla ja yksinkertaistamalla poikkeamisasioiden käsittelyä.

6 Asian valmistelu

Täydennetään myöhemmin.

7 Riippuvuus muista esityksistä

Täydennetään myöhemmin.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1 Lakiehdotuksen perustelut

1.1 Maankäyttö- ja rakennuslaki

171 §. Poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset. Pykälää ehdotetaan muutettavaksi siten, että poikkeamistoimivalta olisi kokonaan kunnalla. Pykälästä ehdotetaan siten poistettaviksi elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen poikkeamistoimivaltaa koskevat säännökset. Pykälää ehdotetaan muutettavaksi myös siten, että siinä säädettäisiin poikkeamisen edellytyksistä, joista nykyisin säädetään 172 §:ssä. Lisäksi pykälään ehdotetaan tehtäviksi eräitä lakiteknisiiä muutoksia.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin kunnan poikkeamistoimivallasta. Säännös vastaisi sisällöltään nykyisen 171 §:n 1 momenttia. Selvyyden vuoksi säännökseen kuitenkin lisättäisiin sana ”hakemuksesta”.

Pykälän 2 ja 3 momentissa säädettäisiin poikkeamisen edellytyksistä. Pykälän 2 momentin 1–4 kohta ja 3 momentti vastaisivat sisällöltään nykyisen 172 §:n 1–3 momenttia. Poikkeamisen edellytykset olisivat siten samat kuin nykyisinkin.

Pykälän 2 momentin 5 kohdassa säädettäisiin, että poikkeusta ei saa myöntää, jos se vaarantaa rakennuksen turvallisuuden tai terveellisyys. Nykyisessä 172 §:ssä tällaista säännöstä ei ole. Sen sijaan nykyisessä vähäistä poikkeamista koskevassa 175 §:ssä säädetään, että rakennuksen teknisiä ja näitä vastaavia ominaisuuksia koskevan vähäisen poikkeuksen edellytyksenä on lisäksi, ettei poikkeaminen merkitse rakentamiselle asetettujen keskeisten vaatimusten syrjäytymistä. Säännöksen tarkoituksena on turvata rakennuksen olennaisten turvallisuus- ja terveellisyysvaatimusten täyttyminen. Selvyyden vuoksi myös varsinaisen poikkeamisen edellytyksiin lisättäisiin, että poikkeaminen ei saa vaarantaa rakennuksen turvallisuutta tai terveellisyttä.

Pykälän 4 momentissa säädettäisiin tilanteista, joissa poikkeusta ei voida myöntää. Säännös vastaisi sisällöltään nykyisen 171 §:n 6 momenttia.

Pykälän 5 momentissa olisi valtuus antaa poikkeamista koskevasta hakemuksesta tarkempia säännöksiä valtioneuvoston asetuksella.

172 §. Alueellinen poikkeaminen. Pykälää ehdotetaan muutettavaksi siten, että siinä säädettäisiin alueellisesta poikkeamisesta. Nykyisin alueellisesta poikkeamisesta säädetään 171 §:n 4 momentissa.

Pykälän 1 momentin mukaan kunta voisi erityisestä syystä tehdä alueellisen poikkeamispäätöksen koskien asemakaava-alueella olemassa olevan asuin-, liike- tai toimistorakennuksen tilojen muuttamista asuinkäyttöön tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön. Myös alueellinen poikkeamistoimivalta olisi siten kunnalla. Alueellisen poikkeamisen soveltamisala olisi lisäksi laajempi kuin nykyisin, koska se koskisi asuinrakennusten lisäksi myös liike- ja toimistorakennuksia. Muilta osin alueellisen poikkeamisen soveltamisala vastaisi nykyistä sääntelyä.

Kunta voisi esimerkiksi päättää, että asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta voidaan poiketa laajemmalla kuin yhden rakennuspaikan käsittävällä alueella silloin, kun olemassa olevan liike- tai toimistorakennuksen tiloja muutetaan asuinkäyttöön tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön. Tällöin rakennushankkeeseen ryhtyvän ei tarvitsisi enää hakea poikkeamislupaa, vaan tämä voisi hakea suoraan rakennuslupaa.

Myöskään alueellisen poikkeamisen kohdalla ei säädettäisi tarkemmin siitä, mikä kunnan viranomaisen alueellisen poikkeamispäätöksen tekisi, vaan asia jäisi kunnan ratkaistavaksi.

Pykälän 2 momentin mukaan alueellista poikkeamista koskisivat 171 §:n 2 ja 3 momentissa säädetyt poikkeamisen edellytykset. Lisäksi alueellisen poikkeamisen edellytyksenä olisi nykyisen 172 §:n 4 momentin mukaisesti, että sillä edistetään olemassa olevien rakennusten käyttöä, kehittämistä ja ylläpitoa. Alueellisen poikkeamisen edellytykset olisivat siten samat kuin nykyisinkin.

173 §. Poikkeamismenettely. Pykälään ehdotetaan tehtäviksi eräitä lakiteknisiä muutoksia. Pykälää sovellettaisiin nykyiseen tapaan myös alueelliseen poikkeamiseen.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin kunnan velvollisuudesta varata naapureille ja muille asiantunneille tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen ennen poikkeamista koskevan asian ratkaisemista. Säännös vastaisi sisällöltään nykyisen 173 §:n 1 momentin ensimmäistä virkettä.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin kunnan velvollisuudesta tiedottaa poikkeamista koskevista hakemuksesta ja alueellista poikkeamista koskevasta päätösehdotuksessa naapureille ja muille asianosaisille. Lisäksi säädettäisiin, että kunta voisi periä kuulemisesta aiheutuneet kustannukset hakijalta. Säännökset vastaisivat sisällöltään nykyisen 173 §:n 1 momentin toista virkettä. Selvyyden vuoksi alueellista poikkeamista koskeva päätösehdotus mainittaisiin nyt kuitenkin erikseen.

Pykälän 3–5 momentissa säädettäisiin viranomaisten kuulemisesta. Säännökset vastaisivat sisällöltään nykyisen 173 §:n 2–4 momenttia.

Pykälän 6 momentissa olisi valtuus antaa kuulemisesta koskevia tarkempia säännöksiä valtioneuvoston asetuksella. Nykyisin asetuksenantovaltuus on 173 §:n 1 momentissa.

174 §. Poikkeamispäätös. Pykälään ehdotetaan tehtäviksi eräitä lakitekniisiä muutoksia. Pykälää sovellettaisiin nykyiseen tapaan myös alueelliseen poikkeamiseen.

Pykälän 1 ja 2 momentissa säädettäisiin poikkeamista koskevista ehdoista ja määräajoista. Säännökset vastaisivat sisällöllisesti nykyisen 174 §:n 1 ja 2 momenttia. Viittaus hallintolakiin (434/2003) jätettäisiin kuitenkin pois, koska yleislakina hallintolakia sovelletaan joka tapauksessa ilman viittaustakin. Poikkeamispäätökset perusteltaisiin edelleen siten kuin hallintolaissa säädetään.

Pykälän 3 ja 4 momentissa säädettäisiin poikkeamispäätöksen toimittamisesta. Säännökset vastaisivat sisällöltään nykyisen 174 §:n 3 ja 4 momenttia.

Pykälän 5 momentti vastaisi nykyisen 174 §:n 5 momenttia.

Pykälän 6 momentissa olisi valtuus antaa poikkeamispäätöksen toimittamista koskevia tarkempia säännöksiä valtioneuvoston asetuksella.

198 §. Eräiden päätösten tiedoksiantaminen. Pykälän 2 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että sen toisesta virkkeestä poistetaan maininta elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskuksesta.

1.2 Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta

1 §. Kokeilulain 3 § ehdotetaan kumottavaksi tarpeettomana, koska poikkeamistoimivalta siirtyisi maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen myötä pysyvästi kaikille kunnille.

2 Tarkemmat säännökset ja määräykset

Maankäyttö- ja rakennuslain muuttamista koskevan lakiehdotuksen 171–174 §:ssä on valtuus antaa tarkempia säännöksiä valtioneuvoston asetuksella. Näiden valtuussäännösten nojalla on tarkoitus tehdä lakiesityksestä johtuvat muutokset maankäyttö- ja rakennusasetukseen. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 85 §:n 3 momenttia muutettaisiin siten, että siitä poistettaisiin tarpeettomana säännös poikkeamista koskevan hakemuksen lähettämisestä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 86 §:n 3 momentti kumottaisiin, koska kuulemisesta johtuvista kustannuksista ehdotetaan säädettäväksi lakiehdotuksen

Luonnos 1.10.2015

173 §:ssä. Lisäksi maankäyttö- ja rakennusasetukseen on tarkoitus lisätä uusi 86 a §, jossa säädettäisiin kuulemisesta alueellista poikkeamista koskevasta päätösehdotuksesta.

3 Voimaantulo

Lakien ehdotetaan tulevan voimaan 1 päivänä huhtikuuta 2016.

4 Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys

Lakiehdotuksen mukaista poikkeamistoimivaltaa on arvioitava perustuslain 2 §:n 3 momentin näkökulmasta.

Perustuslain 2 §:n 3 momentin mukaan julkisen vallan käytön tulee perustua lakiin ja kaikessa julkisessa toiminnassa on noudatettava tarkoin lakia. Julkisen vallan käytöllä on siten oltava eduskunnan säätämään lakiin palautettavissa oleva toimivaltaperuste. Viranomaiselle ei voida laissakaan säätää rajoituksetonta toimivaltaa myöntää poikkeuksia lain tai sen nojalla annetuista säännöksistä.

Lakiehdotuksen mukainen poikkeamistoimivalta ei olisi rajoitukseton, koska poikkeamiselle olisi lain mukaan aina oltava erityinen syy ja lisäksi poikkeamista koskisivat laissa säädetyt edellytykset. Merkitystä on myös sillä, että lakiehdotuksessa on pääosin kyse vain poikkeamistoimivallan siirtämisestä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksilta kunnille. Poikkeamistoimivallan sisältöä ei alueellisen poikkeamisen soveltamisalan vähäistä laajentamista lukuun ottamatta muutettaisi, vaan se vastaisi voimassa olevaa sääntelyä. Myöskään poikkeamisen edellytyksiä ei muutettaisi lukuun ottamatta rakennuksen turvallisuuteen ja terveellisyys-teen liittyvää lisäystä, vaan nekin vastaisivat voimassa olevaa sääntelyä.

Lisäksi merkitystä on sillä, että poikkeamistoimivalta siirrettäisiin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksilta nimenomaan kunnille. Esimerkiksi perustuslain 80 §:n tulkinnassa perustuslakivaliokunta on katsonut, että lailla voidaan osoittaa kunnille määräystenantovaltaa jos-sain määrin laajemmalti kuin on mahdollista uskoa valtion viranomaisille.

Edellä esitetyn perusteella ehdotus maankäyttö- ja rakennuslain muuttamiseksi voidaan käsitellä tavallisessa lainsäätämisyjärjestyksessä.

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

Laki

maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 171–174 § ja 198 §:n 2 momentti, sellaisena kuin niistä on 171 § osaksi laeissa 1129/2008, 1589/2009 ja 134/2011, 172 § osaksi laeissa 1129/2008 ja 989/2013, 173 § laissa 1589/2009, 174 § osaksi laeissa 1129/2008 ja 1589/2009 sekä 198 §:n 2 momentti laissa 1589/2009, seuraavasti:

171 §

Poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset

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

Poikkeusta ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelamista koskevien tavoitteiden saavuttamista;
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia; tai
- 5) vaarantaa rakennuksen turvallisuuden tai terveellisyyden.

Edellä 1 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna vaikutuksiltaan merkittävänä rakentamisena ei pidetä tuulivoimalan rakentamista asemakaavassa teollisuus- tai satama-alueeksi osoitetulle jo rakennetulle alueelle.

Poikkeusta ei voida myöntää maisematyölupaa koskevista säännöksistä eikä 137 §:ssä säädetyistä rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä poikkeamista koskevasta hakemuksesta.

172 §

Alueellinen poikkeaminen

Kunta voi erityisestä syystä päättää, että tässä laissa säädetyistä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta voidaan poiketa laajemmalla kuin yhden rakennuspaikan käsittävällä alueella silloin, kun kysymys on asemakaava-alueella olemassa olevan asuin-, liike- tai toimisto-

rakennuksen tilojen muuttamisesta asuinkäyttöön tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön (*alueellinen poikkeaminen*).

Edellä 171 §:n 2 ja 3 momentissa säädettyt poikkeamisen edellytykset koskevat myös alueellista poikkeamista. Lisäksi alueellisen poikkeamisen edellytyksenä on, että poikkeamisella edistetään olemassa olevien rakennusten käyttöä, kehittämistä ja ylläpitoa.

173 §

Poikkeamismenettely

Ennen poikkeamista koskevan asian ratkaisemista kunnan on varattava naapureille ja muille, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa, tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen.

Kunnan on tiedotettava poikkeamista koskevasta hakemuksesta ja alueellista poikkeamista koskevasta päätösehdotuksesta naapureille ja muille 1 momentissa mainituille. Kunta voi periä tiedottamisesta aiheutuneet kustannukset hakijalta.

Ennen poikkeamista koskevan asian ratkaisemista kunnan on tarvittaessa pyydettävä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen, muun valtion viranomaisen tai maakunnan liiton lausunto, jos poikkeaminen koskee merkittävästi niiden toimialaa. Jos poikkeaminen vaikuttaa merkittävästi naapurikunnan maankäyttöön, kunnan on pyydettävä myös naapurikunnan lausunto.

Kunnan on kuitenkin pyydettävä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto aina silloin, kun poikkeaminen koskee:

- 1) aluetta, jota koskevat erityiset valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet;
- 2) luonnonsuojelun kannalta merkittävää aluetta;
- 3) rakennussuojelun kannalta merkittävää kohdetta tai aluetta; tai
- 4) maakuntakaavassa virkistys- tai suojelualueeksi varattua aluetta.

Edellä 3 momentissa mainittujen viranomaisten on annettava lausuntonsa kahden kuukauden kuluessa.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä kuulemisesta.

174 §

Poikkeamispäätös

Kunta voi poikkeamispäätöksessä määrätä tarpeellisia ehtoja poikkeamiselle.

Kunnan on määrättävä poikkeamispäätöksessä aika, jonka kuluessa poikkeamispäätöstä vastaava rakennuslupaa on haettava. Määräaika voi olla enintään kaksi vuotta. Alueellisen poikkeamisen määräaika voi olla kuitenkin enintään viisi vuotta.

Kunnan on toimitettava poikkeamispäätös hakijalle. Kunnan on toimitettava poikkeamispäätös tai sen jäljennös myös niille, jotka ovat tehneet muistutuksen asiassa, sekä niille, jotka ovat sitä erikseen pyytäneet. Jos samassa muistutuksessa on useita muistuttajia, voidaan poikkeamispäätös tai sen jäljennös lähettää ainoastaan muistutuksen ensimmäiselle allekirjoittajalle. Ensimmäinen allekirjoittaja vastaa tiedon toimittamisesta muille allekirjoittaneille.

Lisäksi kunnan on toimitettava poikkeamispäätös tiedoksi elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle.

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

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä poikkeamispäätöksen toimittamisesta.

198 §

Eräiden päätösten tiedoksi antaminen

Hallinto-oikeuden päätös 188 §:n 1 momentissa tarkoitettussa asiassa annetaan julkipanon jälkeen. Hallinto-oikeuden ja kunnan viranomaisen päätös lupa-asiassa sekä kunnan viranomaisen ja hallinto-oikeuden päätös 171 §:ssä tarkoitettussa poikkeamista koskevassa asiassa annetaan julkipanon jälkeen. Ympäristöministeriön 31 §:n 1 momentissa, 33 §:n 3 momentissa, 177 §:n 1 momentissa ja 178 §:ssä sekä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen 38 §:n 2 momentissa ja 179 §:ssä tarkoitettu päätös annetaan samoin julkipanon jälkeen.

—

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä huhtikuuta 2016.

—

Poikkeamista koskevaan hakemukseen, joka on tullut vireille elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksessa ennen tämän lain voimaantuloa, sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

Luonnos 1.10.2015

Laki

kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta annetun lain 3 §:n kumoamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

Tällä lailla kumotaan kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta annetun lain (1257/2010) 3 §.

2 §

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä huhtikuuta 2016.

171 §

Poikkeamisvalta

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

Kunta ei kuitenkaan saa myöntää poikkeusta, kun kysymys on:

1) uuden rakennuksen rakentamisesta ranta-alueelle, jolla ei ole voimassa 72 §:n 1 momentissa tarkoitettua kaavaa, ellei kyse ole olemassa olevan asuinrakennuksen laajentamisesta tai korvaamisesta;

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

3) poikkeamisesta rakennuksen suojelua koskevasta kaavamääräyksestä; tai

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

Poikkeamisen 2 momentissa tarkoitetuissa tapauksissa voi myöntää elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus. Jos rakentaminen tai muu toimenpide edellyttää elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen toimivaltaan kuuluvan poikkeamisen lisäksi kunnan toimivaltaan 1 momentin mukaan kuuluvaa poikkeamista, elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus voi ratkaista asian koko laajuudessaan, jos ratkaisu on kunnan kannan mukainen.

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

Oikeusvaikutteisen pääkaupunkiseudun yleiskaavan alueella poikkeuksen myöntämi-

171 §

Poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset

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

Poikkeusta ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;

3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;

4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia; tai

5) vaarantaa rakennuksen turvallisuuden tai terveellisyyden.

Edellä 1 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna vaikutuksiltaan merkittävänä rakentamisena ei pidetä tuulivoimalan rakentamista asemakaavassa teollisuus- tai satama-alueeksi osoitetulle jo rakennetulle alueelle.

Poikkeusta ei voida myöntää maisematyölupaa koskevista säännöksistä eikä 137 §:ssä säädettyistä rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä poikkeamista koskevasta hakemuksesta.

nen kuuluu 2 ja 3 momenteissa säädetystä poiketen kunnalle.

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

172 §

Poikkeamisen edellytykset

Poikkeaminen ei saa:

1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; eikä

3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

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

Vaikutuksiltaan merkittävänä rakentamisena ei pidetä tuulivoimalan rakentamista asemakaavassa teollisuus- tai satama-alueeksi osoitetulle jo rakennetulle alueelle. *Poikkeusta myönnettäessä ei tällöin sovelleta 171 §:n 2 momentin 2 kohtaa eikä 3 momenttia.*

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

173 §

Poikkeamismenettely

Ennen 171 §:ssä säädettyä poikkeamista koskevan asian ratkaisemista on naapureille ja muille, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa, varattava tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Hakemuksesta on kun-

172 §

Alueellinen poikkeaminen

Kunta voi erityisestä syystä päättää, että tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annettusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta voidaan poiketa laajemmalla kuin yhden rakennuspaikan käsittävällä alueella silloin, kun kysymys on asemakaava-alueella olemassa olevan asuin-, liike- tai toimistorakennuksen tilojen muuttamisesta asuinkäyttöön tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön (alueellinen poikkeaminen).

Edellä 171 §:n 2 ja 3 momentissa säädetty poikkeamisen edellytykset koskevat myös alueellista poikkeamista. Lisäksi alueellisen poikkeamisen edellytyksenä on, että poikkeamisella edistetään olemassa olevien rakennusten käyttöä, kehittämistä ja ylläpitoa.

173 §

Poikkeamismenettely

Ennen poikkeamista koskevan asian ratkaisemista kunnan on varattava naapureille ja muille, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa, tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen.

nan toimesta, hakijan kustannuksella tiedotettava naapureille ja muille edellä mainituille tahoille. Tarkemmat säännökset kuulemisesta annetaan valtioneuvoston asetuksella.

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

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto on kuitenkin pyydettävä aina, kun poikkeaminen koskee:

- 1) aluetta, jota koskevat erityiset valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet;
- 2) luonnonsuojelun kannalta merkittävää aluetta;
- 3) rakennussuojelun kannalta merkittävää kohdetta tai aluetta; tai
- 4) maakuntakaavassa virkistys- tai suojelualueeksi varattua aluetta.

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

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

174 §

Poikkeamispäätös

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

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

Kunnan on tiedotettava poikkeamista koskevasta hakemuksesta ja alueellista poikkeamista koskevasta päätösehdotuksesta naapureille ja muille 1 momentissa mainituille. Kunta voi periä tiedottamisesta aiheutuneet kustannukset hakijalta.

Ennen poikkeamista koskevan asian ratkaisemista *kunnan* on tarvittaessa pyydettävä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen, muun valtion viranomaisen tai maakunnan liiton lausunto, jos poikkeaminen koskee merkittävästi niiden toimialaa. Jos poikkeaminen vaikuttaa merkittävästi naapurikunnan maankäyttöön, *kunnan* on pyydettävä myös naapurikunnan lausunto.

Kunnan on kuitenkin pyydettävä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto aina silloin, kun poikkeaminen koskee:

- 1) aluetta, jota koskevat erityiset valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet;
- 2) luonnonsuojelun kannalta merkittävää aluetta;
- 3) rakennussuojelun kannalta merkittävää kohdetta tai aluetta; tai
- 4) maakuntakaavassa virkistys- tai suojelualueeksi varattua aluetta.

Edellä 3 momentissa mainittujen viranomaisten on annettava lausuntonsa kahden kuukauden kuluessa.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä kuulemisesta.

174 §

Poikkeamispäätös

Kunta voi poikkeamispäätöksessä määrätä tarpeellisia ehtoja poikkeamiselle.

Kunnan on määrättävä poikkeamispäätöksessä aika, jonka kuluessa poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava. *Määräaika* voi olla enintään kaksi vuotta.

rääika voi olla kuitenkin enintään viisi vuotta.

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

Kunnan tulee toimittaa 171 §:n mukainen poikkeamispäätös tiedoksi elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle.

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

Alueellisen poikkeamisen määräaika voi olla kuitenkin enintään viisi vuotta.

Kunnan on toimitettava poikkeamispäätös hakijalle. Kunnan on toimitettava poikkeamispäätös tai sen jäljennös myös niille, jotka ovat tehneet muistutuksen asiassa, sekä niille, jotka ovat sitä erikseen pyytäneet. Jos samassa muistutuksessa on useita muistuttajia, voidaan poikkeamispäätös tai sen jäljennös lähettää ainoastaan muistutuksen ensimmäiselle allekirjoittajalle. Ensimmäinen allekirjoittaja vastaa tiedon toimittamisesta muille allekirjoittaneille.

Lisäksi kunnan on toimitettava poikkeamispäätös tiedoksi elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle.

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

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä poikkeamispäätöksen toimittamisesta.

198 §

Eräiden päätösten tiedoksi antaminen

Hallinto-oikeuden päätös 188 §:n 1 momentissa tarkoitettussa asiassa annetaan julkipanon jälkeen. Hallinto-oikeuden ja kunnan viranomaisen päätös lupa-asiassa sekä kunnan viranomaisen, *elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen* ja hallinto-oikeuden päätös 171 §:ssä tarkoitettussa poikkeamista koskevassa asiassa annetaan julkipanon jälkeen. Ympäristöministeriön 31 §:n 1 momentissa, 33 §:n 3 momentissa, 177 §:n 1 momentissa ja 178 §:ssä sekä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen 38 §:n 2 momentissa ja 179 §:ssä tarkoitettu päätös annetaan samoin julkipanon jälkeen.

198 §

Eräiden päätösten tiedoksi antaminen

Hallinto-oikeuden päätös 188 §:n 1 momentissa tarkoitettussa asiassa annetaan julkipanon jälkeen. Hallinto-oikeuden ja kunnan viranomaisen päätös lupa-asiassa sekä kunnan viranomaisen ja hallinto-oikeuden päätös 171 §:ssä tarkoitettussa poikkeamista koskevassa asiassa annetaan julkipanon jälkeen. Ympäristöministeriön 31 §:n 1 momentissa, 33 §:n 3 momentissa, 177 §:n 1 momentissa ja 178 §:ssä sekä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen 38 §:n 2 momentissa ja 179 §:ssä tarkoitettu päätös annetaan samoin julkipanon jälkeen.