

MILJÖUTSKOTTETS BETÄNKANDE 22/2002 rd

Regeringens proposition med förslag till lag om ändring av markanvändnings- och bygglagen

INLEDNING

Remiss

Riksdagen remitterade den 1 oktober 2002 en proposition med förslag till lag om ändring av markanvändnings- och bygglagen (RP 167/2002 rd) till miljöutskottet för beredning.

Utlåtande

I enlighet med riksdagens beslut har grundlagsutskottet lämnat utlåtande (GrUU 53/2002 rd) om ärendet. Utlåtandet ingår som bilaga till betänkandet.

Sakkunniga

Utskottet har hört

- regeringsråd Auvo Haapanala och överdirektör Pekka Kangas, miljöministeriet
- regeringsråd Kirsi Seppälä och konsultativ tjänsteman Pekka Pelkonen, finansministeriet
- lagstiftningsråd Marja Ekroos, justitieministeriet
- överdirektör Pauli Karvinen, Lantmäteriverket
- regionalchef Kimmo Drotar, Statens bostadsfond
- tomtchef Jussi Eerolainen, Esbo stad
- byråchef Kalevi Vanhanen, Helsingfors stad
- stadsgeodet Jorma Pöyhiä, Kuopio stad

- planläggningsingenjör Viljo Keskitalo, Rovaniemi landskommun
- enhetschef Leena Karessuo, Finlands Kommunförbund
- förvaltningsdirektör Mauri Eskonen, Tammerfors stad
- professor Kauko Viitanen, Tekniska högskolan
- markanvändningschef Tapio Järvi, Kapiteeli Oy
- t.f. landskapsdirektör Ilmi Tikkanen och planläggningschef Oskari Orenius, Östra Nylands förbund
- direktör Markku Tornberg, Centralförbundet för lant- och skogsbruksproducenter MTK
- jurist Kristiina Mattila, Suomen toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry
- vicehäradshövding Helena Ålgars, Svenska Lantbruksproducenternas Centralförbund
- organisationssekreterare Juha Saarimäki, Finlands egnahemsförbund r.f.
- regionchef Harri Helin, Finlands naturskyddsförbund r.f.
- docent Olavi Syrjänen.

Dessutom har utskottet fått skriftliga utlåtanden från

- Finlands Arkitektförbund
- Säkylä kommun
- Finlands Fastighetsförbund r.f.

PROPOSITIONEN

I propositionen föreslås att markanvändnings- och bygglagen ändras. Syftet är att ge kommunerna bättre förutsättningar att upprätthålla bostadsproduktion till ett skäligt pris samt ett tillräckligt utbud på tomter för tryggandet av annat byggande, utan att kostnaderna för genomförandet av planerna blir ett hinder.

I propositionen föreslås att det upprättas ett system där de markägare som har avsevärd nytta av en detaljplan i sin tur deltar i kommunens kostnader för genomförandet av planen. I första hand avtalas om deltagandet i kostnaderna genom markanvändningsavtal som ingås mellan kommunen och markägarna. I andra hand ges kommunen en möjlighet att ta ut kostnader för samhällsbyggande i form av en kommunal ofentligrättslig avgift av de ägare som har avsevärd nytta av planen och med vilka ingen överenskommelse har nåtts om ersättning för kostnaderna.

Samtidigt föreslås ett sådant förtydligande av markanvändningsavtalens förhållande till plan-

läggningsförfarandet att planläggningens prioritet och oberoende i förhållande till avtalsförfarandet betonas samt att avtalsförfarandet görs öppnare och möjligheterna för intressenterna i planläggningsförfarandet att få information om markanvändningsavtal som är under beredning förbättras. I lagen föreslås en bestämmelse enligt vilken bindande överenskommelser inte kan träffas om innehållet i planerna.

Den gällande bestämmelsen om skyldigheten att gratis överlåta gatuområden föreslås bli ändrad på så sätt att om ett område som utan ersättning har överlåtits åt kommunen till gatuområde senare på nytt införlivas med tomten genom en planändring, får kommunen inte ta ut ersättning när den ger tillbaka området, förutsatt att ägandeförhållandena och det huvudsakliga användningsändamålet beträffande fastigheten inte har ändrats.

Den föreslagna lagen avses träda i kraft den 1 juli 2003.

UTSKOTTETS ÖVERVÄGANDEN

Allmän motivering

Omständigheter som talar för lagförslaget

Det primära målet med ändringen av markanvändnings- och bygglagen är att ge kommunerna bättre möjligheter att tillhandahålla tillräckligt många tomter för bostadsbyggande och annan byggnation till ett skäligt pris utan att anläggningskostnaderna ställer hinder i vägen. För att målet skall kunna nås föreslår regeringen att en del av planläggningskostnaderna lyfts över på de markanvändare som får avsevärd nytta av en plan. Kostnaderna skall i första hand föras över genom markanvändningsavtal mellan kommuner och markägare. Om de inte når samförstånd kan kommunen ta ut kostnaderna av markägaren i form av en ersättning för utvecklingskostnaderna.

Bättre möjligheter att planlägga markområden är en mycket angelägen fråga, anser utskottet, särskilt för bostadsbyggandet i tillväxtcentra. Utredningar visar att regioner med en ökande befolkning har svårigheter att finansiera kommunalteknik och service för nya invånare och att detta är en av de viktigaste orsakerna till att kommunerna inte kan tillhandahålla tillräckligt många tomter för att trygga tillgången på bostäder till ett skäligt pris. Tomtbristen ger upphov till en obalans i efterfrågan på tomter och bostäder, vilket gör att priserna på både tomter och bostäder stiger.

Rent generellt omfattar utskottet regeringens uppfattning att de föreslagna lagändringarna ger ökade möjligheter att förbättra samhällsbyggandet oberoende av markägandet och intresset för att ingå avtal. Dessutom anser utskottet att lagförslaget fördelar ansvaret för genomförandet av

planerna rättvisare och jämnare mellan skattebetalarna i kommunen och de som får en avsevärd nytta.

Utskottet anser lagförslaget nödvändigt och tillstyrker det, men föreslår smärre justeringar. Motiven till justeringarna anförs i detaljmotiveringen. I den allmänna motiveringen kommenterar utskottet utlåtandet från grundlagsutskottet.

Utlåtandet från grundlagsutskottet

Markanvändningsavtal. Beträffande markanvändningsavtalen lyfter grundlagsutskottet fram 20 § 2 mom. i grundlagen, där det sägs att det allmänna skall verka för att var och en har möjlighet att påverka beslut i frågor som gäller den egna livsmiljön. Med avseende på denna bestämmelse i grundlagen kan 91 b § 2 mom. vara ett problem om bestämmelsen inte tolkas så att avtalets bindande verkan kan följa först efter att tiden för framläggning har gått ut. Det är lämpligast att avtal kan ingås med bindande verkan tidigast när kommunens motiverade kommentar till anmärkningarna mot planförslaget har lagts fram, anser grundlagsutskottet. Det kan vara skäl att justera formuleringen i förslaget.

Enligt 91 b § 2 mom. i lagförslaget kan ett markanvändningsavtal ingås med bindande verkan för parterna först när ett utkast eller förslag till plan har varit offentligt framlagt. Utskottet menar att formuleringen bör tolkas så att ett avtal blir bindande först när tiden för framläggningen har gått ut. Ett problem med avseende på grundlagsutskottets förslag att justera formuleringen är att lagstiftningen inte explicit kräver en motiverad kommentar från kommunens sida annat än när den som framför en anmärkning anholder om det. Det ger stort rum för tolkning om markanvändningsavtal blir beroende av kommentarer från kommunens sida. Dessutom är det oklart vilken kommunal myndighet som är behörig att komma med ett ställningstagande. Kommunen formulerar sin slutliga ståndpunkt till anmärkningen först när planen godkänns.

Miljöutskottet understryker vikten av att det förs en offentlig debatt om målen och innebörden i planläggningen och att berörda parter kan lägga fram sina synpunkter på ett förslag eller ett

utkast till plan innan ett bindande markanvändningsavtal ingås. Parterna har möjlighet till detta redan när ett utkast eller ett förslag till en plan har varit offentligt framlagt. Därför anser miljöutskottet att det är befogat att 91 b § formuleras i enlighet med propositionen. Det skulle inte ge invånarna något utökat inflytande om ett avtal blir bindande först när kommunen har lagt fram sina synpunkter. Dessutom skulle bestämmelsen inte vara entydig.

Utvecklingskostnadsersättning. Enligt 91 a § är de markägare inom ett detaljplanerat område som har avsevärd nytta av detaljplanen skyldiga att medverka till kostnaderna för samhällsbygget. Enligt grundlagsutskottet förefaller det vara öppet i lagförslaget i vilken mån villkoret "avsevärd nytta" kan ha en självständig betydelse i relation till begränsningarna till exempel i 91 c § 4 mom. och 91 e § 1 mom. Frågan bör preciseras.

Med anledning av anmärkningen från grundlagsutskottet föreslår miljöutskottet en ändring i 91 c § 4 mom. Ändringen förklaras närmare i detaljmotiveringen.

Planändringar. Grundlagsutskottet säger att lagförslaget lämnar det öppet om och hur en redan betald avtalsbaserad avgift eller utvecklingskostnadsersättning beaktas vid en senare planändring, till exempel när ändringen innebär att en tidigare ersatt utökad byggrätt inskränks. Saken bör lämpligen preciseras i förlängningen.

Miljöutskottet påpekar att inga förutsättningar för en ny utvecklingskostnadsersättning uppkommer när en byggrätt inskränks, förutsatt att ändringen inte gäller ett nytt användningssyfte som genererar en större nytta. Lagförslaget kräver emellertid inte att en redan utbetald ersättning för utvecklingskostnader återbetalas. Ersättningen har grundat sig på kommunens kostnader för en tidigare plan. Här bör också noteras att kommunen har kunnat ta ut en utvecklingskostnadsersättning för den tidigare planen först när markägaren har utnyttjat den genererade nyttan antingen genom att få bygglov eller genom att överlåta en fastighet mot vederlag. Miljöut-

skottet påpekar att lagstiftningen inte heller i andra situationer kräver att markägaren skall få ersättning för inskränkt byggrätt i en tidigare plan. Förslaget ändrar inte heller på villkoren för avtalsbaserade ersättningar.

Med hänvisning till detta anser miljöutskottet att det inte finns någon anledning att se över lagförslaget.

Ändringssökande. Grundlagsutskottet påpekar att ändring i beslut om fastställande av utvecklingskostnadsersättning får sökas genom kommunalbesvär. Men besvärsrätten bestäms utifrån förvaltningsprocesslagen, och tillkommer med andra ord uteslutande en part. Av kommunalbesvär följer att besvärsgrunderna måste specificeras redan i besvärsskriften. Vid kommunalbesvär kan besvärinstansen inte ändra beslutet på grund av besvären, till exempel beloppet för utvecklingskostnadsersättning, utan bara återförvisa ärendet till första instans. Grundlagsutskottet bedömer att kommunalbesvär leder till ett onödigt tungrott och trögt besvärsförfarande. Saken kräver ytterligare bedömning vid den fortsatta behandlingen.

Miljöutskottet påpekar att besvärsrätten i fråga om ett beslut som gäller utvecklingskostnadsersättning på grund av sakens natur inte bör begränsas till laglighetsgrunderna. Markägaren måste höras när ett beslut bereds (91 h §). Därför kan han eller hon anses ha goda förutsättningar att i besvärsskriften anföra grunder för besvären på det sätt som krävs vid kommunalbesvär. Överklagandena vid utvecklingskostnadsersättning kommer sannolikt till största delen att kräva att ärendet återförvisas till den kommunala myndigheten innan något beslut kan fattas. Detta gäller särskilt när fler markägare har överklagat ett beslut om utvecklingskostnadsersättning för ett och samma område. Över lag är det inte befogat att domstolen gör de beräkningar som ett justerat beslut kräver och till exempel ändrar ersättningsbeloppet utan att återförvisa ärendet till den kommunala myndigheten.

Vid kommunalbesvär får sökanden enligt kommunallagen också yrka på rättelse. Om det hör till någon annan kommunal myndighet än

kommunfullmäktige att förordna om utvecklingskostnadsersättning har den som är missnöjd med beslutet rätt att yrka på rättelse i enlighet med 89 § i kommunallagen (365/1995), innan beslutet överklagas.

Med hänvisning till motiven ovan anser miljöutskottet att kommunalbesvär är ett lämpligare besvärsinstrument än förvaltningsbesvär vid frågor som gäller utvecklingskostnadsersättning.

Detaljmotivering

91 a §. Markägares skyldighet att delta i kostnaderna för samhällsbyggande. I 1 mom. ingår en grundläggande bestämmelse om markägares skyldighet att ta del i kostnaderna för samhällsbyggande inom ett område som skall detaljplaneras, om de har avsevärd nytta av detaljplanen.

Från flera håll har det påpekats att det är svårt att exakt ange vad "avsevärd nytta" innebär.

Enligt motiveringen till paragrafen skall nytan bedömas utifrån värdestegringen på de fastigheter som finns på det tilltänkta området. Värdestegringen på en fastighet bedöms på grundval av värderingsgrunderna i lagen om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter (603/1977). Men frågan när nyttan är avsevärd måste med stöd av lagförslaget bedömas från fall till fall eftersom situationerna varierar och kriterierna för avsevärd nytta ändras med tiden.

I ett hänseende specificerar lagförslaget begreppet avsevärd nytta. I 91 c § 4 mom. sägs att utvecklingskostnadsersättning inte får påföras en markägare om området planlagts för bostäder och byggrätten inte omfattar mer än 400 kvadratmeter våningsyta. En byggrätt för bostadsbyggande som omfattar mindre än 400 kvadratmeter våningsyta betraktas således direkt med stöd av lagen inte som en avsevärd nytta.

En markägare är inte automatiskt skyldig att betala en del av kostnaderna för planen när kvadratmetergränsen överskrids, påpekar miljöutskottet. Också då måste det från fall till fall avgöras om värdestegringen på fastigheten är så stor att markägaren får en avsevärd nytta. Enligt motiveringen till propositionen kan knappast ens en byggrätt under 500 kvadratmeter våningsyta i

dagsläge betraktas som en avsevärd nytta vid bostadsbyggande. Denna ståndpunkt är avsedd att styra tillämpningen av lagen.

91 c §. *Utvecklingskostnadsersättning.* Förbudet i 4 mom. att ta ut en utvecklingskostnadsersättning vid byggrätt för bostadsbyggande under 400 kvadratmeter våningsyta är tänkt att utesluta enskilda mindre husprojekt (t.ex. egnahem, parhus) från den lagstadgade skyldigheten att ta del i kostnaderna för samhällsbyggande. Utskottet föreslår att gränsen höjs till 500 kvadratmeter våningsyta. En höjning är nödvändig trots att kommunen enligt momentet kan besluta att en högre gräns tillämpas i kommunen eller på ett särskilt planområde. Gränserna i författningstexten är vägledande och kvadratmetergränsen i lagförslaget är knappt tilltagen när det gäller parhus, om man ser till bestämmelserna om våningsyta i den reviderade markanvändnings- och bygglagen. Också för den som tillämpar lagen är det tydligare om lagtexten och motivtexten talar om ett och samma kvadratmetertal.

Vidare föreslår utskottet att 4 mom. preciseras med att utvecklingskostnadsersättningen i andra situationer (vid bostadsbyggrätt över 500 kvadratmeter våningsyta och byggrätt för andra ändamål) i lagen kopplas ihop med en avsevärd nytta för markägaren enligt 91 a §. Ändringen stämmer överens med uttalandet från grundlagsutskottet. Också en del av de sakkunniga ansåg lagrummet vara otydligt.

91 d §. *Kommunernas kostnader för samhällsbyggande.* Miljöutskottet har uppmärksamgjorts på att det finns en gradskillnad mellan förpliktelserna i den första och den andra meningen i 1 mom. Enligt den första meningen kan kostnader beaktas, medan de i den andra meningen beaktas.

För att formuleringarna inte skall ge upphov till tolkningsproblem föreslår utskottet att den andra meningen ändras i överensstämmelse med den första meningen till "kan beaktas".

91 f §. *Utvecklingskostnadsersättningens maximibelopp.* Enligt paragrafen kan i utvecklingskostnadsersättning högst 60 % tas ut av den vär-

destegring som detaljplanen medför för en tomt enligt detaljplanen.

Utskottet har diskuterat om den föreslagna maximiersättningen är för hög. Enligt uppgifter till utskottet har ersättningsbeloppen enligt markanvändningsavtal i snitt varit 30—40 % av fastighetens värdestegring. Utskottet föreslår emellertid ingen ändring i paragrafen eftersom 60 % har varit maximiersättning i vissa markanvändningsavtal. En lägre ersättningsnivå skulle strida mot avtalspraxis, och det anser utskottet inte vara befogat.

Med tanke på tillämpningen påpekar utskottet att paragrafen avser en maximiersättning. Vidare understryker utskottet att kommunen enligt den föreslagna paragrafen också kan tillämpa ett lägre maximibelopp för ersättningen i kommunen eller på det område som skall detaljplaneras.

Det krävs exaktare anvisningar för tillämpningen av lagen när det gäller beloppet för utvecklingskostnadsersättningen, anser utskottet. Anvisningarna bör dessutom klargöra hur de övriga lagändringarna är tänkta att tillämpas, till exempel kriterierna för utvecklingskostnadsersättning och betydelsen av avsevärd nytta.

Lagstiftningsordning

Grundlagsutskottet anser i sitt utlåtande att lagförslaget kan behandlas i vanlig lagstiftningsordning.

Förslag till beslut

På grundval av det ovan anförda föreslår miljöutskottet

att lagförslaget i övrigt godkänns i enlighet med propositionen men 91 c och 91 d § godkänns enligt följande:

91 c §

Utvecklingskostnadsersättning

(1—3 mom. som i RP)

Utvecklingskostnadsersättning får inte påföras en markägare för vars områden i detaljpla-

nen anvisas byggrätt bara för bostadsbyggande, om byggrätten eller den utökade byggrätten inte omfattar mer än 500 kvadratmeter våningsyta. *Andra markägare får påföras utvecklingskostnadsersättning om de har avsevärd nytta av detaljplanen på det sätt som 91 a § föreskriver.* Kommunen kan besluta att en högre gräns skall tillämpas i kommunen eller på ett visst planområde.

91 d §

Kommunernas kostnader för samhällsbyggande

Som ovan avsedda kostnader för samhällsbyggande som betjänar ett planområde kan beak-

tas anskaffnings-, planerings- och byggnadskostnader för gator, parker och andra allmänna områden som i avsevärd grad betjänar planområdet, oberoende om de är belägna på eller utanför planområdet, samt markförvärvskostnader för uppförande av allmänna byggnader som i avsevärd grad betjänar planområdet, till den del de betjänar planområdet. Dessutom *kan* kommunens kostnader för att istandsätta marken och utföra nödvändig bullerbekämpning på planområdet samt kommunens planläggningskostnader som inte har tagits ut med stöd av 59 § *beaktas.*

(2 och 3 mom. som i RP)

Helsingfors den 17 januari 2003

I den avgörande behandlingen deltog

ordf. Pentti Tiusanen /vänst
vordf. Tytti Isohookana-Asunmaa /cent
medl. Mikko Elo /sd
Christina Gestrin /sv
Anne Holmlund /saml
Seppo Kanerva /lib (delvis)
Tarja Kautto /sd
Kari Kärkkäinen /kd (delvis)

Jari Leppä /cent
Hanna Markkula-Kivisilta /saml
Säde Tahvanainen /sd
Hannu Takkula /cent
Pia Viitanen /sd
Pekka Vilkuna /cent
ers. Janina Andersson /gröna.

Sekreterare var

utskottsråd Salme Kandolin.

RESERVATION

Motivering

Centerns grupp i miljöutskottet anser att det behövs positiv lagstiftning om markanvändning och markanvändningsavtal för att avtalspraxis skall stå i bättre samklang med den öppna demokrati som är nödvändig vid planläggning. Det samma gäller när det vore skäligt att också markägare som inte ingår avtal om att vara med och finansiera samhällsbyggande tillsammans med kommunen med hänvisning till den tidigare markanvändningen av området kunde åläggas att på lika villkor betala en del av kostnaderna. Vi anser att framför allt tillväxtcentra kan finansiera sin tillväxt med hjälp av markanvändningsavtal och medel från tomtaffärer. Det har både kommuner och enskilda markägare nytta av.

Eftersom ingen lagstiftning funnits på området har markägarna redan länge genom frivilliga avtal gått med på att betala en del av kostnaderna för planläggningen. Ofta har kommunerna inga ekonomiska möjligheter att planlägga områden i privat ägo utan delfinansiering från markägarna.

Lagförslaget i betänkandet är till största delen i rätt riktning. På några viktiga punkter behövs ytterligare ändringar och de finns i vårt lagförslag nedan. Ändringarna gäller situationer då det avgörs i vika fall en privat markägare kan åläggas att betala en del av kostnaderna för kommunal teknik, vilken typ av kostnader det gäller och hur de räknas ut och vem som svarar för betalningsskyldigheten.

I 91 c § föreskrivs när utvecklingskostnadsersättning inte påförs. Den gräns på 400 kvadratmeter våningsyta som regeringen föreslår är alltför låg. Med den gränsen får man på sin höjd en egnahemstomt, och inte alltid ens en hel tomt. Då kan det enligt vårt förmenande inte vara fråga om en "avsevärd nytta" som det talas om i 91 a §. Gränsen skall alltså gå vid 500 kvadratmeter våningsyta som vi föreslår.

Vi anser också att avgiften bara skall kunna tas ut för den överskjutande delen. När gränsen

går vid 500 kvadratmeter våningsyta blir avgiften ganska stor praktiskt taget alltid. Faktum är att markägaren måste betala för två tomter om nyttan ökar från en till två tomter. Det skulle ofta ta ut hela priset för den andra tomten. Därför måste avgiften bara räknas ut på den överskjutande delen. Med avseende på markägarens rättssäkerhet är det inte bra att det vid framläggningen av planen inte alltid är säkert hur stor byggrätt i kvadratmeter våningsyta som ingår i exploateringstalet för tomten. Det framgår först senare när tomten har mätts. Därför kan vi komma att få se justitiemord när ägaren inte anmärker mot planen när den är utlagd eftersom han eller hon tror att byggrätten inte överstiger 400 kvadratmeter våningsyta. Men vid en exakt mätning kan det visa sig att byggrätten är större än 400 kvadratmeter våningsyta. Med tanke på dessa fall vore det rättvisare att avgiften tas ut för den "överskjutande delen".

I 91 d § måste det sägas klarare ut vika kostnader en markägare är skyldig att vara med och betala. Gator och parker med anknytande teknik kan anläggas till mycket varierande kostnader. När en markägare åläggs att betala skall det självfallet inte krävas någon högre standard på kommunaltekniken än att den uppfyller minimikraven. Det får inte vara tillåtet att satsa på finesser som enskilda markägare måste betala.

Utvecklingskostnadsersättningen enligt 91 g § bör enligt vår uppfattning inte åläggas av kommunen utan vid en oberoende inlösningsförrättning om parterna inte uppnår samförstånd. Vid inlösningsförrättningen kan det göras en utvärdering av ersättningsgrunderna, alltså av kostnadsnivån för kommunaltekniken och värdestegringen genom planläggningen.

I 91 § 3 mom. föreslås en årlig ränta bli utbetald på utvecklingskostnadsersättningen, men det är enligt Centerns grupp i miljöutskottet onödigt. Kommunerna får ta ut en fastighetsskatt och kan med en effektiv användning av den komma fram till samma slutresultat. Det är onö-

dig med två parallella instrument för samma sak.

I 91 i § föreskrivs vem som skall betala utvecklingskostnadsersättningen. I motsats till utskottet anser vi att det vore rättvisare att den som anhåller om bygglov och drar nytta av byggrätten betalar ersättning för att tomten har kommunalteknik och kan bebyggas. Samma princip gäller vid avgiften för anslutning till kommunalteknik. Lösningen i betänkandet leder till att en stor del av köpesumman vid tomtköp i själva verket

är utvecklingskostnadsersättning. Utvecklingskostnadsersättningen påverkar således också skatten på reavinsten för tomtaffären. Detta är varken befogat eller rättvist, anser vi.

Förslag

På grundval av det ovan anförda föreslår vi

att lagförslaget i betänkandet godkänns med följande ändringar (Reservationens ändringsförslag):

Reservationens ändringsförslag

Lag

om ändring av markanvändnings- och bygglagen

I enlighet med riksdagens beslut
upphävs i markanvändnings- och bygglagen av den 5 februari 1999 (132/1999) 11 § och
fogas till lagen ett nytt 12 a kap., till 104 § ett nytt 5 mom. samt till lagen nya 189 a och 189 b § som följer:

12 a kap.

Ersättning för kommunernas kostnader för samhällsbyggande

91 a § och 91 b §
(Som i MiUB)

91 c §

Utvecklingskostnadsersättning

(1—3 mom. som i MiUB)

Utvecklingskostnadsersättning får inte påföras en markägare för vars områden i detaljplanen anvisas byggrätt bara för bostadsbyggande, om byggrätten eller den utökade byggrätten inte omfattar mer än 500 kvadratmeter våningsyta. *Utvecklingskostnadsersättning tas ut först när denna gräns överskrids. (Utesl.)* Kommunen kan besluta att en högre gräns skall tillämpas i kommunen eller på ett visst planområde.

91 d §

Kommunernas kostnader för samhällsbyggande

(1 mom. som i MiUB)

Som kostnader enligt 1 mom. beaktas både de uppskattade kostnaderna för genomförandet av en godkänd plan (*utesl.*). *Kostnaderna får inte vara högre än vad som allmänt anses vara nödvändigt för en miniminivå på kommunaltekniken.*
(3 mom. som i MiUB)

91 e § och 91 f §
(Som i MiUB)

91 g §

Fastställande av utvecklingskostnadsersättning (utesl.)

(*Utesl.*). Utvecklingskostnadsersättningen fastställs vid en oberoende inlösningsförrätt-

ning om parterna inte uppnår samförstånd i frågan. Beslutet skall fattas utan dröjsmål efter det att detaljplanen har godkänts. Av beslutet skall grunderna för fastställandet av ersättningen framgå.

(2 mom. som i MiUB)
(3 mom. *utesl.*)

91 h §
(Som i MiUB)

91 i §

Ansvaret för utvecklingskostnadsersättningen och tidpunkten för debitering av utvecklingskostnadsersättning

För betalningen av utvecklingskostnadsersättning ansvarar den som anholder om bygglov och får nytta av byggrätten i planen. Utvecklingskostnadsersättningen debiteras först när bygglov har beviljats.

(2 mom. som i MiUB)

91 j §—91 p §
(Som i MiUB)

14 kap.

Ersättning till följd av genomförandet av generalplaner och detaljplaner

104 §
(Som i MiUB)

25 kap.

Ändringssökande och myndighetens rättelseuppmaning

189 a § och 189 b §
(Som i MiUB)

Ikraftträdelsebestämmelsen
(Som i MiUB)

Helsingfors den 17 januari 2003

Tytti Isohookana-Asunmaa /cent
Hannu Takkula /cent
Jari Leppä /cent

Pekka Vilkuna /cent
Kari Kärkkäinen /kd

MiUB 22/2002 rd — RP 167/2002 rd