

**Regeringens proposition till Riksdagen med förslag till
lagar om ändring av markanvändnings- och bygglagen
och fastighetsbildningslagen**

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

I denna proposition föreslås att markanvändnings- och bygglagen samt fastighetsbildningslagen skall ändras.

Det föreslås att förhållandet mellan den bestämmelse i markanvändnings- och bygglagen som gäller det organ som godkänner en gemensam generalplan och bestämmelserna i kommunallagen om kommunernas samarbetsformer skall förtydligas. Det föreslås att bestämmelserna om detaljplanens rättsverkningar som styr placeringen av stora detaljhandelsenheter ändras så att de också gäller betydande utvidgningar av stora enheter och sådana koncentrationer av affärer vilkas verkningar är jämförbara med stora enheters.

Det föreslås att bestämmelser som motsvarar bestämmelserna i den upphävda byggnadslagen om utförande av arbeten som föranleds av planläggning eller tomtindelning på någon annans område tas in i markanvändnings- och bygglagen.

Vidare föreslås att det i markanvändnings- och bygglagen görs vissa revideringar för att förhållandet mellan byggförbud och åtgärds-tillstånd som följer av behovet av planläggning samt av tillståndsprövning skall förtydligas. För att förfarandet skall vara smidigare i situationer där det för byggande krävs tillstånd till undantag både av kommunen och den regionala miljöcentralen, föreslås att de

regionala miljöcentralerna skall ges möjlighet att också annars fatta sådana beslut om undantag som hör till kommunens behörighet, om avgörandet överensstämmer med kommunens ståndpunkt. För att tillståndsförfarandet skall bli smidigare föreslås att i markanvändnings- och bygglagen tas in en bestämmelse om att bygglov kan beviljas för renovering av en byggnad eller mindre utvidgning av ett bostadshus utan beslut om behovet av planering. Det föreslås att giltighetstiden för ett tillstånd för miljöåtgärder som gäller skogsavverkning förlängs.

Det föreslås att till markanvändnings- och bygglagen också fogas bestämmelser om möjligheten att söka tillstånd för att använda en grannes område för utförande av nödvändigt byggnadsarbete samt för stifta ett byggnadsservitut för kommunens behov. Vidare föreslås att den ställningen för de rättigheter som hänför sig till gatuområden förtydligas.

Det föreslås att vid sidan av markanvändnings- och bygglagen också fastighetsbildningslagen skall ändras. Det föreslås att i lagarna tas in bestämmelser om anläggande av samnyttjoområden enligt stranddetaljplanen.

Lagarna avses träda i kraft så snart som möjligt efter det att de har antagits och blivit stadfästa.

INNEHÅLL

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL	1
INNEHÅLL.....	2
ALLMÄN MOTIVERING	3
1. Nuläge och föreslagna ändringar	3
1.1. Allmänt	3
1.2. Utarbetande och godkännande av en generalplan som är gemensam för flera kommuner	3
1.3. Placeringen av stora detaljhandelsenheter	4
1.4. Villkor för åtgärdstillstånden	4
1.5. Undantags- och tillståndsbeslut	4
1.6. Anläggande av samnyttjoområden enligt stranddetaljplanen och rätten till ersättning	5
1.7. Andra ändringar	5
2. Propositionens verkningar	6
3. Beredningen av propositionen	6
4. Utlåtanden	6
DETALJMOTIVERING	7
1. Lagförslag	7
1.1. Markanvändnings- och bygglagen	7
1.2. Fastighetsbildningslagen	13
2. Ikraftträdande	14
LAGFÖRSLAGEN.....	15
om ändring av markanvändnings- och bygglagen.....	15
ändring av fastighetsbildningslagen	18
BILAGA	20
PARALLELLTEXTER	20
om ändring av markanvändnings- och bygglagen.....	20
ändring av fastighetsbildningslagen	26

ALLMÄN MOTIVERING

1. Nuläge och föreslagna ändringar

1.1. Allmänt

Markanvändnings- och bygglagen (132/1999) trädde i kraft den 1 januari 2000. Vissa av lagens bestämmelser om placeringen av stormarknader har tillämpats från och med den 1 mars 1999. När markanvändnings- och bygglagen antogs förutsatte riksdagen att det följs hur lagen fungerar och att särskilt avseende fästs vid medborgarnas likställighet och påverkningssamverkan mellan kommunerna och myndigheternas resurser.

I maj 2000 tillsatte miljöministeriet en samarbetsgrupp på bred bas med representanter för olika instanser som skulle samordna de olika instansernas uppföljning av verkställigheten av lagen och lagens ändamålsenlighet. Ministeriet har också gjort utredningar bl.a. om tillämpningen av bestämmelserna som gäller handelsenheter, om hur deltagande och växelverkan har utvecklats, om tolkningen och tillämpningen av lagen i samband med ändringssökande samt om hur utarbetandet av generalplaner för strandområden har utvecklats. Finlands Kommunförbund har genomfört en omfattande uppföljning och utvärdering av markanvändnings- och bygglagen. Vidare har många andra instanser följt hur lagen fungerar. Miljöministeriets samarbetsgrupps arbete har resulterat i en utvärdering av erfarenheterna av markanvändnings- och bygglagen (Maankäyttö- ja rakennuslain toimivuus. Arvio laista saaduista kokemuksista. Suomen ympäristö 565. Ympäristöministeriö 2002).

Erfarenheterna av hur lagen fungerar har hittills i huvudsak varit positiva. Även om uppnåendet av de uppställda målen i detta skede endast kan bedömas i begränsad omfattning, verkar det som om riktningen för genomförandet i huvudsak är riktig. Det har hittills inte framkommit något väsentligt behov av att ändra lagens centrala principer eller bestämmelser. De problem som framkom

när lagen började tillämpas har till största delen kunnat lösas med hjälp av utbildning, information, handledning och styrning. Också rättspraxis har småningom klarlagt vissa frågor som till en början gav upphov till oklarheter. Erfarenheterna av verkställigheten av lagen och även rättspraxis har emellertid visat på sådana frågor som är en orsak till att det föreslås vissa ändringar för att lagen skall fungera bättre.

1.2. Utarbetande och godkännande av en generalplan som är gemensam för flera kommuner

Kommunerna kan enligt 47 § 1 mom. markanvändnings- och bygglagen ge förbundet på landskapsnivå, en annan för uppgiften lämplig samkommun eller något annat av kommunernas gemensamma organ i uppdrag att utarbeta och godkänna en gemensam generalplan. I kommunallagens 76 § finns bestämmelser om kommunernas samarbetsformer. Kommunerna kan komma överens om att anförtro en annan kommun att sköta en uppgift för en eller flera kommuners räkning eller att uppgiften skall skötas av en samkommun. Dessutom ges kommunerna i 3 § 2 mom. kommunallagen en möjlighet att sköta uppgifter som enligt lag skall skötas av en kommun i en samkommun utan hinder av vad någon annan lag föreskriver om formerna för samarbete mellan kommunerna.

Eftersom kommunerna enligt 47 § 1 mom. markanvändnings- och bygglagen kan ge också något annat gemensamt organ för dem än en samkommun i uppdrag att utarbeta och godkänna en gemensam generalplan, har det väckt frågan om de ovan refererade bestämmelserna i kommunallagen begränsar kommunernas beslutanderätt i detta avseende. För att klarlägga det inbördes förhållandet mellan de två bestämmelserna föreslås att det i 47 § 1 mom. markanvändnings- och bygglagen skall tas in ett omnämnande om att bestämmelserna i kommunallagen inte begränsar den rätt som kommunerna enligt paragrafen har att ge även något annat gemensamt organ

än en samkommun i uppdrag att utarbeta och godkänna en gemensam generalplan.

1.3. Placeringen av stora detaljhandelsenheter

Det föreslås att markanvändnings- och bygglagens bestämmelser om detaljplanens rättsverkningar vilka styr placeringen av stora detaljhandelsenheter ändras så att de också gäller utvidgning av redan befintliga stora enheter och utvidgning av en affär till en stor enhet samt sådana koncentrationer av affärer, vilkas verkningar är jämförbara med stora enheters.

I markanvändnings- och bygglagen nämns inte uttryckligen huruvida detaljplanens rättsverkan utöver nya stora enheter också gäller utvidgning av redan befintliga stora enheter eller utvidgning av en affär som till arealen är mindre än en stor enhet så, att den bildar en stor detaljhandelsenhet. Ovisshet om tillämpningen av bestämmelserna har ypat sig också i rättspraxis.

En stor del av byggnadsprojekten gäller utvidgning av redan befintliga affärer. Utvidgningarna kan vara ganska omfattande, och deras verkningar kan jämföras med byggandet av en stor handelsenhet. Därför föreslås att bestämmelsernas tillämpningsområde revideras så att bestämmelserna också gäller utvidgning av redan befintliga stora enheter. Samtidigt föreslås att bestämmelserna preciseras så att de också tillämpas på utvidgningar som innebär att en affär utvidgas så att den motsvarar definitionen på en stor detaljhandelsenhet. För att underlätta förbättringar och renoveringar av befintliga affärer föreslås att bestämmelserna enbart skall gälla betydande utvidgningar.

Särskilt i stora stadsområden finns en trend mot en ny typ av köpcentrum där det utöver specialaffärer som kräver stort utrymme också finns andra specialaffärer och dagligvarubutiker. Också när ingen enskild affär överstiger gränsen för en stor enhet, dvs. 2 000 kvadratmeter, kan en sådan koncentration av affärer p.g.a. det stora antalet affärer till sina verkningar likställas med en stor detaljhandelsenhet. För en sådan koncentration av affärer är det enligt gällande bestämmelser möjligt att bevilja bygglov på grundval av

den gamla detaljplanen utan utredningar om projektets verkningar eller prövning i samband med utarbetandet av planen. Det föreslås att koncentrationer av affärer som kan jämföras med stora detaljhandelsenheter också skall omfattas av bestämmelsernas rättsverkningar. Avsikten är dock inte att utvidga rättsverkningarna till utrymmeskrävande affärer för specialvaror som ligger i koncentrationer av affärer och som enligt definitionen i 114 § inte hör till tillämpningsområdet.

1.4. Villkor för åtgärdstillstånd

När ett ärende som gäller åtgärdstillstånd avgörs skall enligt 138 § markanvändnings- och bygglagen det som bestäms om förutsättningarna för bygglov iakttas endast i den mån det är nödvändigt för att bedöma åtgärdernas konsekvenser för markanvändningen och miljön. I praktiken har det förekommit oklarheter vid tolkningen av de förutsättningar för bygglov i samband med planläggningen som det föreskrivs om i lagens 135 och 136 § och beaktandet av de särskilda förutsättningar för bygglov vid beslut om åtgärdstillstånd som det föreskrivs om i 137 §. Det råder också oklarhet om beaktandet av behovet av planering av strandområden eller byggförbud. Det föreslås att lagen revideras så att förhållandet mellan dessa förutsättningar blir tydligare.

1.5. Undantags- och tillståndsbeslut

För att förfarandet vid undantag skall bli smidigare i situationer där byggandet kräver tillstånd både av kommunen och den regionala miljöcentralen, föreslås att de regionala miljöcentralerna skall ges möjlighet att också annars fatta beslut om undantag som hör till kommunens behörighet om avgörandet överensstämmer med kommunens ståndpunkt.

För att tillståndsförfarandet skall bli enklare föreslås till markanvändnings- och bygglagen en bestämmelse om att bygglov kan beviljas för renovering av en byggnad eller mindre utvidgning av ett bostadshus utan beslut om behovet av planering.

Det föreslås att den maximala giltighetstiden för ett tillstånd för miljöåtgärder som gäller trädfällning skall förlängas till tio år i

de fall då det rör sig om planmässig skogsvård. De maximala giltighetstiderna för tillståndet, egentligt tillstånd tre år och fortsatt tillstånd fem år, har visat sig vara för korta när det gäller mer omfattande skogsavverkning.

1.6. Anläggande av samnyttjoområden enligt stranddetaljplanen och rätten till ersättning

Det föreslås att bestämmelserna i markanvändnings- och bygglagen samt i fastighetsbildningslagen skall ändras när det gäller anläggande av samnyttjoområden enligt stranddetaljplanen. Med anläggande avses uppförande, underhåll och användning av vägförbindelser som betjänar planområdet och av andra områden som är avsedda för gemensamt bruk, t.ex. lek- eller idrottsplatser, bryggor eller gemensamma bastur, samt täckning av nödvändiga kostnader för dessa uppgifter.

Det föreslagna systemet motsvarar i stor utsträckning det förfarande som tillämpades då byggnadslagen, som upphävdes genom markanvändnings- och bygglagen, var i kraft. Rätten till ett samnyttjoområde skall stiftas som servitut vid en fastighetsförrättning. De fastigheter som har rätt till samnyttjoområdena kan bilda ett strandlag för de uppgifter som anläggandet förutsätter. Det är också möjligt att sköta uppgifterna utan strandlag om detta är motiverat på grund av det ringa antalet delägare eller det ringa antalet områden som anläggs. Enligt förslaget skall förfarandet enligt lagen om enskilda vägar (358/1962) i regel tillämpas på strandlagets verksamhet och beslutsfattande. Det föreslås att vägförbindelser skall anläggas separat från andra samnyttjoområden på grund av deras avvikande karaktär. Detta gör det möjligt att på ett ändamålsenligt sätt anlägga vägförbindelser på stranddetaljplaneområdet som en del av det övriga enskilda vägnätet i enlighet med vad som bestäms i fastighetsbildningslagen (554/1995) och lagen om enskilda vägar.

Enligt den upphävda byggnadslagen hade markägaren inte rätt till ersättning för överlåtelse av samnyttjorätt i fråga om byggnadsplats, som han överlät sedan strandplanen

fastställts, om han inte förbehållit sig rätten till ersättning i överlåtelsehandlingen. Det föreslås att det i fastighetsbildningslagen tas in en motsvarande bestämmelse om rätten till ersättning.

1.7. Andra ändringar

Det föreslås att bestämmelser som motsvarar bestämmelserna i den upphävda byggnadslagen om utförande av arbeten som förorsakas av planläggning eller tomtindelning på någon annans område tas in i lagen. Att sådana bestämmelser saknas har i vissa fall orsakat problem och konflikter mellan markägarna och de behöriga kommunala myndigheterna.

Det föreslås att det skall bli möjligt för kommuner och inrättningar att inneha byggnadsservitut också när servitutet inte är förbundet med en fastighet som ägs av kommunen eller inrättningen. Vidare föreslås att byggnadsarbete eller andra åtgärder på en granntomt skall vara möjliga med byggnadstillsynsmyndighetens tillstånd. Detta är nödvändigt t.ex. i situationer där en byggnad har byggts fast i fastighetsgränsen och renoveringsarbeten endast kan utföras via granntomten.

I och med att de rättigheter enligt markanvändnings- och bygglagen som hänför sig till gatuområden förtydligas blir det möjligt att fortsättningsvis ha kvar de rättigheter som är nödvändiga när gatuområden bildas och endast avskaffa onödiga rättigheter direkt genom lagen. Dessutom blir det möjligt att rättigheter upphör direkt på basis av lagen också i situationer där kommunen redan tidigare har ägt ett område som skall ombildas till gata. Samtidigt underlättas fastighetsbildningen och gaturegistreringen av byggnadsplanevägar från tidigare byggnadsplaner. Genom möjligheten att fördela byggnadsrätter i samband med tomtindelningen kan tomtindelningen enligt markanvändnings- och bygglagen göras smidigare.

Dessutom föreslås att bestämmelserna om styckning av ett allmänt område i fastighetsbildningslagen ändras så, att det inte i onödan krävs att kommunen har lagfart i sådana situationer då området kommer eller har kommit i kommunens ägo direkt med stöd av mark-

användnings- och bygglagen eller övergångsbestämmelsen i den. Det föreslås också att kravet på att området skall befrias från in-teckningar kompletteras.

2. Propositionens verkningar

Genom de föreslagna ändringarna i mark-användnings- och bygglagen förenklas förfarandet i fall då byggandet förutsätter att undantagsbeslut fattas både av kommunen och en statlig myndighet. Den sökande behöver inte längre ansöka om undantag hos flera myndigheter eftersom den regionala miljö-centralen, om avgörandet överensstämmer med kommunens ståndpunkt, kan avgöra också sådana undantag som annars skulle höra till kommunens behörighet. Genom la-gen förenklas också renovering av byggnader och mindre utvidgning av redan befintliga bostadshus eftersom bygglov kan beviljas utan ett beslut om behovet av planering.

Den ändring som gäller de förutsättningar för beviljande av bygglov som skall beaktas när beslut fattas om åtgärdstillstånd förbättrar möjligheterna att beakta behov som gäller planeringen samt landskaps- och andra mil-jövärden i de fall där åtgärdstillståndet gäller projekt som särskilt påverkar markanvänd-ningen. Sådana projekt är t.ex. byggande av golfbanor eller lagerområden eller placering av husvagnar på ett strandområde under en längre tid.

I fråga om stora detaljhandelsenheter för-bättrar förslaget möjligheterna att styra ut-vidgningen av redan befintliga stora enheter samt placeringen av sådana koncentrationer av affärer som till sina verkningar kan jämfö-ras med stora enheter. Att lämna mindre än betydande utvidgningar av stora enheter utanför tillämpningsområdet för vissa be-stämmelser om detaljplanens rättsverkningar i markanvändnings- och bygglagen underlä-tar ombyggnad och modernisering av redan befintliga affärer.

Genom att på det ovan beskrivna sättet för-bättra möjligheterna att genom planeringen styra placeringen av projekt som inverkar på miljön, ökar den föreslagna lagen också medborgarnas möjligheter till deltagande och till att via den interaktiva planläggningspro-cessen påverka utformandet av miljön.

Genom bestämmelserna i markanvänd-nings- och bygglagen om servitut som gäller gatuområden underlättas det förfarande enligt vilket byggnadsplanevägar som bildats enligt den tidigare lagen ombildas till gatuområden. Byggnadsplanevägar som kommer att omfat-tas av ändringen uppskattas till ca 10 000 ki-lometer. Genom att de särskilda rättigheter som nämns i lagen upphör direkt med stöd av lag minskar expeditionskostnaderna med 135 euro per fastighet. I och med lagen kommer kommunerna inte längre att ha dessa kostna-der. Utöver detta förtydligas genom lagen den rättsliga ställninge n och registreringen när det gäller vissa nyttjanderätter till gatu-områden.

Bestämmelserna om samnyttjoområden en-ligt stranddetaljplanen gör situationen klarare vad gäller anläggandet av områdena. Detta gäller både i fråga om strandlag som grun-dats under den tid som den upphävda bygg-nadslagen gällde och strandlag som eventu-ellt grundas i enlighet med markanvänd-nings- och bygglagen samt också i fråga om anläggande utan strandlag. Anläggandet av vägförbindelser som en del av det enskilda vägnätet blir flexiblere.

Propositionen har inte några betydande verkningar i fråga om personal.

3. Beredningen av propositionen

Propositionen baserar sig på de slutsatser som dragits av uppföljningen och utvärde-ningen av hur väl markanvändnings- och bygglagen fungerar. Ändringsbehoven har till centrala delar lagts fram i rapporten "Maankäyttö- ja rakennuslain toimivuus. Ar-vio laista saaduista kokemuksista" (Suomen ympäristö 565, Ympäristöministeriö 2002), som baserar sig på den av miljöministeriet tillsatta samarbetsgruppens arbete.

Propositionen har beretts som tjänsteupp-drag vid miljöministeriet.

4. Utlåtanden

Utlåtanden om propositionen har på begä-ran inlämnats av justitieministeriet, inrikes-ministeriet, jord- och skogsbruksministeriet, kommunikationsministeriet samt handels- och industriministeriet, de regionala miljö-

centralerna, förbunden på landskapsnivå, flera centrala ämbetsverk, Finlands Kommunförbund och flera sammanslutningar som representerar olika synvinklar. Utlåtandena var i huvudsak positiva till propositionen. Förslaget om styrning av placeringen av stora detaljhandelsenheter understöddes av över hälften av remissinstanserna, men det förekom också att man motsatte sig förslaget.

De anmärkningar i utlåtandena som gällde detaljer i förslaget har såvitt möjligt beaktats vid beredningen av propositionen.

Separata utlåtanden har efter den fortsatta

beredningen av propositionen begärts om förslagen till ändring av bestämmelserna om anläggande av samnyttjoområden enligt stranddetaljplanen i markanvändnings- och bygglagen samt om förslagen till ändring av fastighetsbildningslagen. Utlåtanden begärdes av justitreministeriet, jord- och skogsbruksministeriet, lantmäteriverket, de regionala miljöcentralerna, Finlands Kommunförbund, vissa kommuner samt av sammanslutningar som representerar lantmäteribranschen och markägarna. I utlåtandena ansågs ändringarna vara nödvändiga.

DETALJMOTIVERING

1. Lagförslag

1.1. Markanvändnings- och bygglagen

47 §. *Utarbetande, godkännande och fastställande av en gemensam generalplan.* Det föreslås att paragrafens 1 mom. ändras på det sätt som anges i avsnitt 1.2. i de allmänna motiveringarna.

58 §. *Detaljplanens rättsverkningskraft.* Enligt 3 mom. får stora detaljhandelsenheter inte placeras utanför ett område som i landskaps- eller generalplanen är avsett för centrumfunktioner, om inte området i detaljplanen särskilt har anvisats för detta ändamål. Definitionen på en stor enhet är i lagen bunden till storleken. Enligt 114 § 1 mom. avses med en stor enhet en detaljhandelsaffär med över 2 000 kvadratmeter våningsyta. Med en stor detaljhandelsenhet avses dock inte affärer för specialvaror som kräver mycket utrymme.

Allmän praxis har varit att också utvidgningen av en redan befintlig stor enhet utanför ett område för centrumfunktioner förutsätter att området anvisas för en stor detaljhandelsenhet i detaljplanen. Ovisshet om hur 3 mom. skall tillämpas när det gäller utvidgning av en stor enhet har uppstått till följd av ett avgörande av högsta förvaltningsdomstolen (HFD 16.1.2002 T.107). Högsta förvaltningsdomstolen ansåg att en redan befintlig stor enhet kunde utvidgas utanför ett område för centrumfunktioner trots att området inte

hade anvisats för byggande av en stor detaljhandelsenhet i en detaljplan. Ovisshet om hur momentet skall tillämpas har också uppstått i fall där en affär som har en våningsyta som underskrider gränsen för stora enheter utvidgas så att den efter utvidgningen överskrider definitionens gräns för stora detaljhandelsenheter.

Eftersom utvidgningar kan vara betydande och deras verkningar jämföras med byggandet av en ny stor enhet föreslås till paragrafen ett nytt 4 mom. enligt vilket 3 mom. utöver på nya projekt också skall tillämpas på både utvidgning av redan befintliga stora detaljhandelsenheter och på utvidgning av affärer som är mindre än stora enheter, men som när de utvidgas överskrider gränsen för stora enheter. Det föreslås dock att bara betydande utvidgningar skall ingå i tillämpningsområdet. Genom ändringen vill man underlätta moderniseringen av redan befintliga affärer och lämna sådana utvidgningar som inte har betydande verkningar när det gäller styrningen av placeringen utanför tillämpningsområdet. När bestämmelsen tillämpas torde som en betydande utvidgning anses en utvidgning på över 1 000 kvadratmeter eller på över 20 procent.

På grund av sättet att definiera stora detaljhandelsenheter omfattar styrningen av placeringen för närvarande inte köpcentrum där ingen av de enskilda affärerna har en våningsyta som är större än 2 000 kvadratme-

ter. En sådan koncentration av affärer kan dock på grund av det stora antalet affärer ha verkningar som kan jämföras med stora detaljhandelsenheter. För att styrningen av placeringen av detaljhandelsenheter skall förbättras föreslås att bestämmelserna som gäller stora detaljhandelsenheter också skall tillämpas på sådana koncentrationer av affärer som till sina verkningar kan jämföras med stora detaljhandelsenheter. En tydlig gräns för hur stor våningsyta en koncentration av affärer skall ha för att bestämmelsen skall tillämpas kan inte föreslås. Ett köpcentrums verkningar beror bl.a. på de omgivande samhällenas storlek och köpcentrumets placering i samhällsstrukturen och även på typen av affärer. Dock har koncentrationer av affärer på mer än 10 000 kvadratmeter våningsyta i regel betydande verkningar. I det föreslagna 4 mom. avses sådana koncentrationer av affärer som omfattas av styrningssystemet. Det innebär att sådana affärer för specialvaror som kräver mycket utrymme och som inte omfattas av definitionen i 114 § inte skall beaktas när man utreder vilka verkningar en koncentration av affärer har. Inte heller en utvidgning av en koncentration av affärer som inte är betydande skall enligt förslaget omfattas av rättsverkningarna.

Paragrafens nuvarande 4 mom. blir 5 mom.

75 §. *Samnyttjoområden och allmänna områden.* Vid sidan av andra områden är det möjligt att i strandidetaljplanerna för byggnadsplatserna i planen anvisa områden för gemensamt bruk (*samnyttjoområden*). Samnyttjoområden kan t.ex. vara rekreationsområden, vägar, hamnar eller badstränder. Fästighetens rätt att använda samnyttjoområden enligt strandidetaljplanen stiftas som ett servitut enligt 154 a § fastighetsbildningslagen. Det föreslås att 75 § 1 mom. markanvändnings- och bygglagen ändras så, att det av den bättre framgår att denna rätt stiftas som ett servitut vid en fastighetsförrättning.

För vägförbindelser kan i strandidetaljplanerna anvisas samnyttjade gatuområden, även om vägförbindelser enligt strandidetaljplanerna i de flesta fall också betjänar fastigheter utanför planområdet eller är en del av det övriga enskilda vägnätet. Andra samnyttjoområden, badstränder, hamnar eller parker, betjänar däremot i planen nämnda fastigheter

eller kommande byggplatser på samma planområde. Eftersom användarna är så olika är det nödvändigt att särskilja anläggandet av vägförbindelser från andra samnyttjoområden så, att samnyttjade enskilda vägar på planområdet kan hänföras till samma väglag som vägar utanför planen och därmed bilda väglag som är vettiga med tanke på bygandet och skötseln av vägen. Det föreslås att en bestämmelse om detta tas in i 1 mom. Vid anläggandet av vägförbindelser iaktas bestämmelserna i fastighetsbildningslagen och lagen om enskilda vägar.

Bestämmelserna i det nuvarande 2 mom. tas in som 4 mom. i paragrafen.

Det föreslås att det i paragrafens 2 mom. intas en bestämmelse om vad som avses med anläggande av andra samnyttjoområden än sådana som anvisats för vägförbindelser. Anläggandet omfattar uppförande, underhåll och ordnandet av användningen av byggnader, konstruktioner eller anordningar samt täckande av behövliga kostnaderna för dessa åtgärder. Byggnaderna kan vara t.ex. samnyttjade bastur eller skjul för sportredskap eller omklädningshytter vid badstranden. Konstruktioner och anordningar kan vara bollplaner och lekplatser, anordningar eller konstruktioner vid dem eller bryggor vid hamnar. På skyldigheten för ägare till fastigheter som fått rätt till dylika samnyttjoområden att delta i anläggandet och underhållet av områdena tillämpas vad som bestäms om väghållningsskyldigheten i lagen om enskilda vägar.

Anläggandet av andra samnyttjoområden än de som anvisats för vägförbindelser sker i form av ett eget system. Det föreslås bli möjligt att för dessa områden grunda ett strandlag om någon av parterna så kräver eller om det i övrigt är nödvändigt. Strandlaget kan grundas antingen vid den fastighetsförrättning där servitutsrätterna stiftas eller i enlighet med 52 § lagen om enskilda vägar genom beslut av det organ som kommunen utser. Bestämmelser om detta tas in i 3 mom. Enligt momentet är det sålunda möjligt att sköta anläggandet, underhållet och administrationen också genom avtal som fastighetsägarna ingår sinsemellan. Detta kan vara ett lämpligt förfarande om antalet berättigade fastigheter och antalet samnyttjoområden är få. Om antalet berättigade fastigheter är många eller

om det är fråga om flera olika typer av samnyttjoområden kan det vara motiverat att bestämma att ett strandlag skall grundas för anläggandet. Ändring i ett beslut som gäller grundande av strandlag skall sökas i enlighet med fastighetsbildningslagen om beslutet har fattats vid fastighetsförrättningen och i enlighet med lagen om enskilda vägar om beslutet har fattats med stöd av lagen om enskilda vägar genom beslut av ett kommunalt organ.

Strandlagets verksamhet vid anläggandet av samnyttjoområden föreslås bli ordnad på samma sätt som då väglagen anlägger och sköter enskilda vägar. På strandlaget, dess delägare och de avgifter som strandlaget påför, åtgärder som anläggandet förutsätter samt på avgörande av tvister tillämpas därför vad som i lagen om enskilda vägar eller med stöd av den bestäms om väglag, vägdelägare, vägavgifter samt om vägnämndens uppgifter och förrättning. I stället för vägnämnden kan uppgifterna dock skötas av något annat organ som kommunen utser. Enligt förslaget kan kommunstyrelsen dock inte vara detta organ eftersom uppgifterna enligt lagen om enskilda vägar inte lämpar sig för dess verksamhetsområde. Har något strandlag inte grundats utan fastighetsägarna sköter anläggandet sinsemellan med stöd av avtal tillämpas på dem vad som i 8 kap. lagen om enskilda vägar bestäms om vägdelägare som inte bildar ett väglag. I nämnda kapitel finns också bestämmelser om det förfarande som tillämpas om det uppkommer sådana meningsskiljaktigheter mellan fastighetsägarna som det skulle vara nödvändigt att behandla i ett strandlag. Ett strandlag kan då grundas genom beslut av behörig kommunal nämnd.

79 §. *Utarbetande av separat tomtindelning.* Enligt lagens 79 § 1 mom. skall detaljplanen tjäna till ledning när en separat tomtindelning utarbetas. Detaljplanens styrande verkan har uppfattats så att det inte är möjligt att via tomtindelningen avvika från planbe-teckningar eller planbestämmelser. Till exempel den totala byggnadsrätt som anges i kvadratmeter våningsyta för en enligt planen riktgivande tomt har inte kunnat delas upp på flera tomter, även om det har uppstått ett behov av att dela tomterna i mindre enheter. De begränsningar som detaljplanerna ställer har hindrat bildningen av sådana tomter som

markägarna behöver, oavsett att de eftersträvade lösningarna inte i sig har stått i konflikt med detaljplanen. Av denna anledning föreslås att den totala byggnadsrätt som i detaljplanen anges i siffror vid en uppdelning av tomten skall kunna fördelas på de tomter som då bildas.

107 §. *Upphörande av rättigheter som hänför sig till gatuområden.* Enligt 93 § övergår ett vägområde för en allmän väg inom ett detaljplaneområde i kommunens ägo när detaljplanen träder i kraft. Enligt 94 § får kommunen, när den första detaljplanen godkänns för ett område, ett gatuområde i sin ägo genom en fastighetsförrättning enligt fastighetsbildningslagen, dvs. genom styckning av det allmänna området.

Ett gatuområde som skall gå över eller har fått över i kommunens ägo, eller ett område för en byggnadsplaneväg, kan vid tidpunkten för överlåtelsen vara föremål för inteckning, panträttigheter, särskilda rättigheter eller servitut. På basis av dessa rättigheter kan det finnas olika slags ledningar och anläggningar i området. Häri inräknas bland annat kraftlinjer som går över området samt underjordiska naturgasledningar, tele- och elkablar. Likaså kan ett område för allmän väg som med stöd av lagens 93 § har gått över i kommunens ägo vara föremål för särskilda rättigheter och med stöd av dem anlagda ledningar.

Enligt 107 § förfaller alla rättigheter som hänför sig till ett vägområde när ett vägområde för en allmän väg eller ett gatuområde enligt 94 § övergår i kommunens ägo. Detta trots att det inte finns någon avsikt att avlägsna t.ex. kraftledningar, naturgasledningar och andra ledningar och kablar från de nämnda områdena på grund av att detaljplanen genomförs och det t.ex. byggs en gata. Att avlägsna ledningar är vanligen inte heller nödvändigt och i praktiken inte heller möjligt. Därför föreslås att 107 § ändras så att särskilda rättigheter och servitut som hänför sig till ovan nämnda områden och som fortfarande är nödvändiga skall fortsätta att gälla när ett gatuområde bildas till fastighet, och att endast inteckningar, panträtter och sådana särskilda rättigheter skall förfalla direkt med stöd av lag, vilka utgör ett hinder för att området bildas till en särskild fastighet och antecknas i fastighetsregistret, eller som till sin

karaktär inte kan hänföras till ett gatuområde som är i användning.

Enligt 107 § förfaller rättigheterna endast när det gäller gatuområden som genom en fastighetsförrättning enligt 94 § övergår i kommunens ägo. I många fall äger kommunen gatuområden redan innan detaljplanen godkänns eller så förvärvar kommunen området genom frivillig överlåtelse innan fastighetsförrättningen genomförs. Det föreslås att tillämpningsområdet för 107 § utvidgas så att den utöver sådana gatuområden som med stöd av 94 § övergår i kommunens ägo också skall gälla gatuområden som kommunen äger sedan tidigare och gatuområden som kommunen förvärvat genom frivillig överlåtelse efter det att detaljplanen har godkänts, eftersom behovet av att ordna de rättigheter som hänför sig till gatuområden är detsamma oberoende av på vilket sätt gatuområdet har övergått i kommunens ägo.

Om upphävandet av andra rättigheter än de som förfaller direkt med stöd av lag skall bestämmas i den ordning som föreskrivs om upphävande av den ifrågavarande rättigheten.

På ett gatuområde kan finnas privata vägar när det bildas till allmänt område. Därför föreslås att ett gatuområde som ägs av kommunen får användas som väg under tiden från det att gatuområdet bildas till allmän väg till det att det överläts till allmän användning som gata, trots att vägrätten upphävs, så att det inte under denna tid i fråga om användningen av området uppkommer ett rättslöst tillstånd.

Också de rättigheter som hänför sig till vägområden för en allmän väg som övergått i kommunens ägo med stöd av 93 § förfaller. Eftersom det för närvarande inte är möjligt att sådana särskilda rättigheter som blir onödiga därför att besittningsrätten till området övergår till kommunen kan hänföra sig till ett område för en allmän väg och som därför kan förfalla direkt med stöd av lag, föreslås det att hänvisningen till ett område för en allmän väg stryks.

Om ett område övergår i kommunens ägo med stöd av 94 § och om den fastighet till vilken området hört svarade för en fordran och områdets ägare betalas ersättning, har innehavaren av fordringen enligt gällande 107 § samma rätt till ersättning som han eller

hon hade till fastigheten. Om en annan sådan rätt som förfaller med stöd av 107 § hänför sig till ett sådant gatuområde som övergått utan ersättning i kommunens ägo och som avses i 94 §, skall bestämmelserna i 108 § 2 mom. tillämpas i fråga om ersättning. Till denna del görs inga ändringar i bestämmelserna. Eftersom enligt förslaget också sådana rättigheter som avses i paragrafen och som hänför sig till ett gatuområde som förvärvats av kommunen genom frivillig överlåtelse förfaller när gatuområdet bildas till fastighet, föreslås att det till paragrafen fogas en bestämmelse om ersättning för skada som orsakas innehavaren av rättigheten i dessa fall.

137 §. *Särskilda förutsättningar för bygglov på områden i behov av planering.* Det föreslås att till 2 mom. fogas en bestämmelse om att bygglov kan beviljas för renovering av en byggnad eller mindre utvidgning av ett bostadshus utan prövning av om de särskilda förutsättningar för bygglov som förutsätts i paragrafen föreligger. En motsvarande bestämmelse gällande bostadshus med högst två bostäder fanns tidigare i byggnadsförordningen. Eftersom åtgärderna gäller en redan befintlig byggnad, kan det inte anses vara nödvändigt att tillämpa en prövning av särskilda förutsättningar som närmast betonar förutsättningar som relaterar till markanvändningen. En mindre utvidgning kan vara en utvidgning av bostadsytan inne i en redan befintlig byggnad eller en annan utvidgning på högst tio procent av den ursprungliga våningsytan.

Det föreslås att en hänvisning förutom till 173 § också till 174 § fogas till 6 mom. Avsikten är att klarlägga att man när ett ärende gällande planeringsbehov avgörs, utöver övriga bestämmelser om undantagsförfarande också iakttar bestämmelserna i 174 § om undantagsbeslut och meddelande om det. I praktiken har det ofta också varit fallet, men i och med att den uttryckliga hänvisningen saknas har det rätt ovisshet om tillämpningen.

138 §. *Förutsättningarna för åtgärdstillstånd.* Enligt den gällande paragrafen skall när ett ärende som gäller åtgärdstillstånd avgörs det som bestäms om förutsättningarna för bygglov iaktas endast i den mån det är nödvändigt för att bedöma åtgärdernas kon-

sekvenser för markanvändningen och miljön. I praktiken har det förekommit oklarheter vid tolkningen av de förutsättningar som gäller särskilt planläggningen och behovet av planering och som det föreskrivs om i lagens 72, 135 och 136 § och hur de särskilda förutsättningar för bygglov vid beslut om åtgärdstillstånd som det föreskrivs om i 137 § skall beaktas. En del av åtgärdstillstånden kan gälla åtgärder med sådana betydande konsekvenser för markanvändningen och miljön som är jämförbara med verkningarna av byggande. Det kan t.ex. röra sig om sådana betydande åtgärder som avses i 62 § 1 mom. 2—6 punkten markanvändnings- och byggförordningen (895/1999) så som byggande av golfbanor eller lagerområden och stationär placering av husvagnar på ett strandområde.

Det är motiverat att förutsättningarna som ansluter till markanvändning och miljö i de nämnda lagrummen beaktas när betydande åtgärdstillstånd av denna typ avgörs. Det samma gäller beaktandet av lagens föreskrifter om byggförbud som skall säkerställa planeringen. Sålunda måste ett undantagsbeslut eller ett beslut om planering vid behov erhållas innan åtgärdstillstånd beviljas. Det föreslås att paragrafen revideras till denna del. Sådana smärre åtgärder för vilka kommunen på basis av lagens 129 § har bestämt om anmälningsförfarande har i allmänhet inte några betydande verkningar.

Samtidigt är avsikten att tillämpningsprincipen skall bevaras, dvs. att myndigheterna inte skall övervaka åtgärderna i sig utan överlämna ansvaret för dem till den som utför åtgärderna.

143 §. *Tillståndets giltighetstid och förlängning.* Bestämmelsen om giltighetstiden för ett tillstånd för miljöåtgärder har visat sig vara problematisk när det gäller omfattande och långvariga avverkningar. I allmänhet grundar sig dessa på en skogsbruksplan som innehåller en tidtabell för åtgärderna. I det avseendet är en giltighetstid på tre år för tillståndet för miljöåtgärder kort, och möjligheten att förlänga giltighetstiden för tillståndet utgör inte någon tillförlitlig grund för genomförandet av planen.

Det föreslås att det till paragrafen fogas ett nytt 3 mom. enligt vilket tillstånd för miljöåtgärder som gäller trädfällning kan beviljas

för planmässig skogsvård för högst tio år. När man överväger en lämplig giltighetstid skall planens innehåll eller avsikten med och tidtabellen för den plan som håller på att uppgöras beaktas. Bestämmelsen skall inte tillämpas på avverkning i liten skala eller fällning av träd i närheten av bebyggda områden. Skogsvård skall anses vara planmässig om den följer en sådan skogsbruksplan som avses i lagen om finansiering av hållbart skogsbruk (1094/1996) eller en annan plan av vilken skogsvårdsmetoder, de grundläggande uppgifterna om området och tidpunkten för avverkningen framgår.

149 §. *Utförande av och tillsyn över byggnadsarbete.* I detaljplaner är det jämförelsevis vanligt, särskilt i tätt bebyggda områden, att man tillåter byggande fast eller nästan fast i tomtgränsen eller byggplatsgränsen. När det byggs nära en gräns är det vanligen oundvikligt att man rör sig på grannens tomt och använder den tillfälligt också på annat sätt. Om grannen inte går med på att hans eller hennes område utnyttjas uppstår problem. I praktiken har det förekommit situationer där t.ex. renoveringen av en byggnad har försvärats omotiverat av sådana orsaker. Det är inte möjligt att stifta ett tomt- eller fastighetsservitut för ett sådant ändamål.

Det föreslås att det till paragrafen fogas ett nytt 4 mom. enligt vilket byggnadstillsynsmyndigheten på ansökan och efter att ha hört grannen kan ge sökanden rätt att använda grannens område för utförande av byggnadsarbete eller någon annan åtgärd. Det är närmast fråga om att installera sådana byggnadsställningar eller stöd på grannens mark som behövs under byggnadsarbetet, eller underhåll av en vägg som gränsar till grannens mark och som endast kan utföras via grannens tomt. En förutsättning skall dock vara att rättigheten inte orsakar nämnvärd skada eller störning. Det innebär att åtgärden skall utföras så snabbt som möjligt och med beaktande av förhållandena på och användningen av den tomt som belastas. För att minska skadan och störningen kan villkor för utförandet av arbetet meddelas i tillståndet. I momentet förutsätts också att grannens område skall istandsättas och återställas i samma skick som det var före åtgärden. Den huvudsakliga avsikten med bestämmelsen är att bi-

dra till att man skall komma överens om saken. I anslutning till åtgärden kan grannen också orsaka en sådan skada som måste ersättas enligt den allmänna skadeståndslagstiftningen oberoende av att ett tillstånd har beviljats.

158 §. *Byggnadsservitut*. Tidigare var det möjligt att med stöd av lag för stadens behov stifta ett avtalsenligt byggnadsservitut för ledningar och annan samhällsteknik och det utrymme som de behöver, samt för användning av trafikled, skyddsrum och bilplats inne i en byggnad också i de fall där servitutsrätten inte hänförde sig till en tomt. En motsvarande bestämmelse borde finnas i markanvändnings- och bygglagen. Genom bestämmelsen säkerställs att kommunens avtalsenliga servitutarrangemang också gäller nya fastighetsinnehavare.

Det föreslås att paragrafens 3 mom. ändras så att en bestämmelse om detta fogas till momentet.

171 §. *Rätt att bevilja undantag*. Eftersom rätten att bevilja undantag från det som bestäms i markanvändnings- och bygglagen eller från bestämmelser, föreskrifter, förbud eller begränsningar som utfärdats, med stöd av den är delad mellan kommunen och den regionala miljöcentralen, kan genomförandet av ett projekt i vissa fall förutsätta att både kommunen och den regionala miljöcentralen fattar ett beslut om undantag. I praktiken kan sådana situationer oftast uppstå i samband med byggande på strandområden. Enligt 171 § 3 mom. förutsätter uppförande av en ny byggnad på ett strandområde där en plan enligt 72 § 1 mom. inte är i kraft att undantag beviljas av den regionala miljöcentralen. Om byggandet också avviker från kommunens byggnadsordning eller lagens bestämmelse om byggnadsplatsens areal, måste undantag beviljas också av kommunen. En sådan situation kan inte anses vara tillfredsställande framför allt ur den sökandes synvinkel. Därför föreslås det att det till paragrafen fogas en bestämmelse enligt vilken den regionala miljöcentralen kan avgöra ett ärende i sin helhet om kommunen förordar beviljande av undantag vilket i annat fall faller inom området för kommunens behörighet och avgörandet överensstämmer med kommunens ståndpunkt.

204 a §. *Utförande av arbeten som orsakas*

av planläggning eller tomtindelning. I 134 § byggnadslagen fanns en bestämmelse om ägarens eller innehavarens av en tomt eller en annan fastighet skyldighet att tillåta att arbeten som orsakas av planläggning och tomtindelning utförs på hans eller hennes område. I paragrafen fanns också en bestämmelse om märken som utläggs på fastigheten vid en förrättning. När markanvändnings- och bygglagen bereddes ansågs sådana bestämmelser inte vara nödvändiga. I praktiken har avsaknaden av bestämmelser dock i vissa fall orsakat ovisshet och konflikter. Därför föreslås det att det till lagen fogas bestämmelser om detta som motsvarar byggnadslagens bestämmelser.

218 §. *Ändring av en byggnadsplaneväg till gata*. Enligt 1 mom. övergick ett område för en byggnadsplaneväg, som har tagits i besittning av kommunen i kommunens ägo när markanvändnings- och bygglagen trädde i kraft. Ett sådant område för en byggnadsplaneväg förblir en sådan byggnadsplaneväg som avses i den tidigare lagen, tills den har antecknats i fastighetsregistret som allmänt område. Eftersom det enligt bestämmelserna i jordabalken (540/1995) inte är möjligt att det till ett allmänt område, som en gata är, kan hänföra sig inteckningar eller panträtter, och också enligt 23 a § fastighetsbildningslagen en av förutsättningarna för styckning av ett allmänt område är att de fastigheter av vilka det allmänna området bildas är fria från inteckningar eller att området befrias från dem med stöd av 29 § 3 mom. fastighetsbildningslagen eller med stöd av 107 § markanvändnings- och bygglagen.

Områden för byggnadsplanevägar som övergår i kommunens ägo belastas av inteckningar, panträtter och särskilda rätter som hänför sig till moderfastigheterna. Vid styckning då en byggnadsplaneväg avskiljs från en moderfastighet, eller när området för byggnadsplanevägen omfattar hela fastigheten, förutsätter antecknandet av området i fastighetsregistret som gata dock att området för byggnadsplanevägen i enlighet med det ovan sagda befrias från inteckningar och panträtter och registrerade sytningar. För att förfarandet skall förenklas föreslås därför att 218 § markanvändnings- och bygglagen ändras så att bestämmelserna om gatuområden i 107 §

skall tillämpas på rättigheter som hänför sig till ett område som övergått i kommunens ägo med stöd av 218 § 1 mom. Det innebär att de rättigheter som hänför sig till områdena för byggnadsplanevägar förfaller med stöd av lag på samma sätt som när ett gatuområde övergår i kommunens ägo med stöd av 94 §, och att dessa områden kan bildas till allmänna områden och antecknas i fastighetsregistret utan att särskilda åtgärder för att upphäva rättigheterna behöver vidtas.

1.2. Fastighetsbildningslagen

23 a §. Enligt den gällande paragrafen är en förutsättning för styckning av ett allmänt område att kommunen har lagfart på det område som styckas, om inte området kommer i kommunens ägo med stöd av 94 § markanvändnings- och bygglagen, och att det område som styckas är fritt från inteckningar eller befrias från dem i samband med styckningen.

Enligt övergångsbestämmelsen i 218 § markanvändnings- och bygglagen övergår ett område för en byggnadsplaneväg enligt den upphävda byggnadslagen, vilket tagits i besittning av kommunen redan innan den nuvarande lagen trätt i kraft, i kommunens ägo när den nuvarande lagen träder i kraft. När dessa tidigare områden för byggnadsplanevägar vid en styckning som avser att bilda ett allmänt område ändras till gatuområden, vars äganderätt enligt 11 kap. 4 § jordabalken inte inskrivits genom lagfart, är det onödigt att kräva att kommunen söker lagfart för ett område för en byggnadsplaneväg som kommit i dess besittning på detta sätt före styckningen. Det föreslås därför att det till 23 a § fastighetsbildningslagen fogas en hänvisning till 218 § markanvändnings- och bygglagen.

Med stöd av 93 § markanvändnings- och bygglagen övergår ett vägområde för en allmän väg utan ersättning i kommunens ägo när detaljplanen träder i kraft för området. Om styckningen av ett allmänt område omfattar ett område som kommit i kommunens ägo med stöd av denna bestämmelse är det också i denna situation onödigt att kräva lagfart. Det föreslås därför att det tas in en hänvisning till nämnda lagrum som grund för att inte kräva lagfart i samband med styckningen av ett dylikt allmänt område.

Ett område som styckas till ett allmänt område kan befrias från inteckningar förutom med stöd av 29 § 3 mom. fastighetsbildningslagen och 107 § markanvändnings- och bygglagen också om det vid styckningen fattas beslut i enlighet med 28 § fastighetsbildningslagen om befrielse från den styckade lägenhetens inteckningsansvar. Ett dylikt beslut kan fattas även i fråga om ett område som styckas till allmänt område. Av denna orsak skall i 23 a § fastighetsbildningslagen hänvisas också till den sistnämnda paragrafen.

154 a §. Rätten att använda samnyttjoområden enligt stranddetaljplanen stiftas i enlighet med 1 mom. som servitut. Vägförbindelser på det område som anvisats som samnyttjoområde anläggs dock genom att en för vägförbindelsen behövlig rätt enligt 156 § 3 mom. eller lagen om enskilda vägar stiftas. Det föreslås att en precisering som avser detta görs i paragrafens 1 mom.

Enligt 75 § 1 mom. markanvändnings- och bygglagen hör uppgiften att anlägga och underhålla samnyttjoområden till de fastigheter för vilka områdena har anvisats i planen. Ordlandet av anläggandet och underhållet förutsätter enligt 154 a § 2 mom. fastighetsbildningslagen att servitutsrätten enligt paragrafens 1 mom. stiftas samtidigt till förmån för alla de fastigheter för vilkas användning samnyttjoområdet är avsett. Eftersom samnyttjoområdets läge och de fastigheter som utnyttjar området har fastställts redan i planen är det i samband med att servitutsrätterna stiftas inte längre nödvändigt att kräva samtycke av dem som äger de fastigheter som har rätt att använda området eller de registerenheter där samnyttjoområdet ingår. För att den förrättning genom vilken servituten avses bli stiftade skall bli anhängig räcker det med att någon av dem som äger fastigheterna eller registerenheterna ovan söker förrättning. Bestämmelser om detta föreslås bli intagna i paragrafens 2 mom.

162 §. I paragrafen ingår bestämmelser om de ersättningar som skall betalas för stiftandet av servitutet. I synnerhet i samband med överlåtelse av obrutna områden kommer man ofta överens om olika servitut som stiftas till förmån för den lägenhet som bildas av det obrutna området. För de servitut som stiftas

krävs då inte någon särskild ersättning utan ersättningen för dessa ingår i köpesumman. I det nya 2 mom. som fogas till paragrafen föreslås att det för klarhetens skull tas in en bestämmelse om att det inte föreligger någon rätt att få ersättning för stiftandet av ett servitut om det har överenskommits eller förutsatts att ersättning inte betalas. I momentet intas dessutom en uttrycklig bestämmelse om att ägaren till området inte har rätt till ersättning när det gäller stiftande av servitutsrätt för ett samnyttjoområde enligt en stranddetaljplan eller strandplan som trätt i kraft med stöd av den upphävda byggnadslagen i fråga om den byggplats som överlåtits sedan planen trätt i kraft om inte rätten till ersättning uttryckligen har förbehållits i överlåtelsehandlingen. Ersättningen för servitutsrätten i fråga om den överlåtna byggplatsen anses härvid ingå i det vederlag som betalats för överlåtelsen.

2. Ikraftträdande

Lagarna föreslås träda i kraft genast efter det att de har antagits och blivit stadfästa.

Det föreslås att 75 § markanvändnings- och bygglagen också skall tillämpas på strandlag som grundats enligt bestämmelserna i den upphävda byggnadslagen. De föreslagna bestämmelserna om uppläggnings- och verk-samheten motsvarar de tidigare, eftersom bestämmelserna i lagen om enskilda vägar också tillämpas på strandlag som grundats enligt byggnadslagen. Skillnaden i förhållande till det tidigare rättsläget är att vägförbindelserna sköts av ett väglag enligt lagen om enskilda vägar medan strandlagen sköter de övriga samnyttjoområdena.

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

*Lagförslagen***1.****Lag****om ändring av markanvändnings- och bygglagen**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i markanvändnings- och bygglagen av den 5 februari 1999 (132/1999) 47 § 1 mom., 75 §, 79 § 1 mom., 107 §, 137 § 2 och 6 mom., 138 § 1 mom., 158 § 3 mom. och 171 § 3 mom. samt
fogas till 58 § ett nytt 4 mom., varvid det nuvarande 4 mom. blir 5 mom., till 143 § ett nytt 3 mom., till 149 § ett nytt 4 mom., till lagen en ny 204 a § och till 218 § ett nytt 5 mom. som följer:

47 §

*Utarbetande, godkännande och fastställande
av en gemensam generalplan*

Kommunerna kan utan hinder av vad som föreskrivs om formerna för samarbete mellan kommuner i 76 § kommunallagen, ge förbundet på landskapsnivå, en annan för uppgiften lämplig samkommun eller något annat av kommunernas gemensamma organ i uppdrag att utarbeta och godkänna en gemensam generalplan.

58 §

Detaljplanens rättsverkningar

Vad som bestäms i 3 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 3 mom. gäller dock inte en utvidgning av en detaljhandelsaffär, av en stor detaljhandelsenhet eller av en koncentration av affärer, som inte är betydande.

75 §

Samnyttjoområden och allmänna områden

I en stranddetaljplan kan områden anvisas för planområdets interna behov (*samnyttjoområde*). Uppgiften att anlägga och underhålla samnyttjoområden hör till de fastigheter för vilka samnyttjoområdena har anvisats i planen. Vid anläggandet av ett samnyttjoområde för en vägförbindelse iakttas vad som i fastighetsbildningslagen (554/1995) och lagen om enskilda vägar (358/1962) bestäms om anordnande av vägförbindelse. Rätten att använda andra samnyttjoområden än områden för vägförbindelse stiftas vid en fastighetsförrättning som ett servitut enligt 154 a § fastighetsbildningslagen.

Med anläggande och underhåll av andra samnyttjoområden än sådana som anvisats för vägförbindelser 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 bestäms om väghållningsskyldigheten i lagen om enskilda vägar.

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 grundas ett strandlag, om någon av ägarna till de fastigheter som erhållit rätt till samnyttjoområdet så kräver eller om det i övrigt är nödvändigt. Om grundandet av ett strandlag kan bestämmas också i enlighet med 52 § lagen om enskilda vägar genom beslut av det kommunala organ som avses i detta moment. 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 bestäms om vägdelägare, väglag, vägavgifter samt om vägnämndens uppgifter och förrättning. I stället för vägnämnden kan uppgifterna dock skötas av något annat av kommunen utsett organ än av kommunstyrelsen. Om något förordande om grundande av strandlag inte givits tillämpas på ägarna till de fastigheter som erhållit rätt till samnyttjoområdet vad som i 8 kap. lagen om enskilda vägar bestäms om sådana vägdelägare som inte bildar ett väglag.

I en stranddetaljplan kan även anvisas områden för allmänna behov (*allmänna områden*). I en sådan detaljplan kan fastighetsägaren genom en särskild bestämmelse åläggas att anlägga allmänna områden, om inte detta skall anses oskäligt med hänsyn till den ringa nytta detaljplanen medför för honom.

79 §

Utarbetande av separat tomtindelning

Detaljplanen tjänar till ledning när en separat tomtindelning utarbetas. Då tomtindelningen utarbetas kan den i siffror angivna totala byggnadsrätten delas upp på de tomter som bildas. Över en separat tomtindelning skall en karta utarbetas.

107 §

Upphörande av rättigheter som hänför sig till gatuområden

När ett sådant gatuområde som avses i 94 §

bildas till allmänt område, förfaller inteckning, panträtt, rättighet som gäller enskilda vägar enligt 1 § lagen om enskilda vägar, arrenderätt, sytning, avverkningsrätt och rätt till marktäkt eller andra jämförbara rättigheter som hänför sig till området. I samband med att ett gatuområde bildas till fastighet kan det bestämmas att arrenderätt skall förbli i kraft, om det inte försvårar användningen av området som gata. Andra särskilda rättigheter eller servitut förblir i kraft om de inte upphävs vid förrättningen. Vad som föreskrivs i detta moment gäller också ett sådant område som bildas till allmänt område och är beläget inom ett i 94 § avsett detaljplaneområde, redan tidigare är i kommunens ägo och har angivits som gatuområde. Ett gatuområde som bildats till allmänt område får användas som väg trots att vägrätten upphört att gälla.

Om den registerenhet, till vilken det i 1 mom. avsedda gatuområdet hörde, svarade för en fordran och till områdets ägare betalas ersättning, har innehavaren av fordringen samma rätt till ersättningen som han eller hon hade till registerenheten. Kommunen är skyldig att ersätta en skada som orsakas innehavaren av en rättighet på grund av att rättigheten till ett gatuområde som redan tidigare tillhört kommunen upphör att gälla.

137 §

Särskilda förutsättningar för bygglov på områden i behov av planering

Utan hinder av 1 mom. får en ekonomibyggnad som hör till en redan befintlig bostad eller lantgård uppföras. Utan hinder av 1 mom. kan bygglov beviljas också för renovering av en byggnad eller mindre utvidgning av ett bostadshus.

När frågan om bygglov för ett område i behov av planering eller ett ärende som gäller planeringsbehov i övrigt avgörs iakttagas vid hörandet av dem som saken gäller och myndigheterna samt i beslutet och vid meddelande om beslutet i tillämpliga delar vad som i 173 och 174 § bestäms om undantagsförfarande.

138 §

Förutsättningarna för åtgärdstillstånd

När ett ärende som gäller åtgärdstillstånd avgörs skall i tillämpliga delar det som bestäms om förutsättningarna för bygglov i 72, 135, 136 och 137 § samt om byggförbud iakttas i den mån det är nödvändigt för att bedöma åtgärdernas konsekvenser för markanvändningen och miljön.

143 §

Tillståndets giltighetstid och förlängning

Ett tillstånd för miljöåtgärder för trädfällning kan, utan hinder av 1 mom. beviljas för högst tio år för planmässig skogsvård.

149 §

Utförande av och tillsyn över byggnadsarbete

Byggnadstillsynsmyndigheten kan på ansökan efter att ha hört sökandens granne meddela tillstånd för att använda grannens område för byggnadsarbete eller utförande av andra åtgärder som är nödvändiga för den sökande, om det inte orsakar grannen nämnvärd olägenhet eller störning. Sökanden skall efter åtgärden iståndsätta och återställa grannens område i det skick i vilket det var före åtgärden.

158 §

Byggnadsservitut

Om det inte är ändamålsenligt att stifta ett servitut i form av en bestående rätt, kan det av särskilda skäl stiftas ett tidsbestämt byggnadsservitut som är i kraft till en viss dag eller händelse. Ett byggnadsservitut kan stiftas för kommunens eller en kommunal inrättnings behov eller för behov i anslutning till byggande av samhällsteknik också i fall där

servitutsrätten inte hänförs till en tomt eller en fastighet som är byggnadsplats.

171 §

Rätt att bevilja undantag

I de fall som avses i 2 mom. kan undantag beviljas av den regionala miljöcentralen. Kräver byggandet eller någon annan åtgärd förutom undantag som hör till den regionala miljöcentralens behörighet, undantag som enligt 1 mom. hör till kommunens behörighet, kan miljöcentralen avgöra ärendet i dess helhet om avgörandet överensstämmer med kommunens ståndpunkt.

204 a §

Utförande av arbeten som orsakas av planläggning eller tomtindelning

Ägaren och innehavaren av en tomt eller en annan fastighet är skyldig att tillåta att arbeten som orsakas av planläggning eller tomtindelning utförs på hans eller hennes område. Märken som placerats ut vid förrättningen får inte utan tillstånd avlägsnas, flyttas eller skadas. Är inte märkena utplacerade endast för en kortare tid, skall de i mån av möjlighet placeras på en byggnad eller ett plank eller på marken så, att de inte medför olägenhet för det normala nyttjandet av fastigheten och inte heller förfular miljön på ett sätt som kan undvikas.

218 §

Ändring av en byggnadsplaneväg till gata

På ett område som med stöd av 1 mom. har övergått i kommunens ägo tillämpas vad som föreskrivs i 107 § om sådana gatuområden som avses i 94 §.

Denna lag träder i kraft den .

På tillståndsärenden som är anhängiga när denna lag träder i kraft tillämpas bestämmel-

serna i denna lag.

Denna lags 75 § tillämpas också på strand-

lag som grundats med stöd av den upphävda byggnadslagen (370/1958).

2.

Lag

ändring av fastighetsbildningslagen

I enlighet med riksdagens beslut

ändras i fastighetsbildningslagen av den 12 april 1995 (554/1995) 23 a och 154 a §, sådana de lyder i lag 322/1999, samt

fogas till 162 § ett nytt 2 mom. 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 kommer eller har kommit i kommunens ägo med stöd av 93, 94 eller 218 § markanvändnings- och bygglagen (132/1999) 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. eller med stöd av 107 § markanvändnings- 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 75 § markanvändnings- och bygglagen än rätt till vägförbindelse för de fastigheter för vilka området har anvisats i planen. Dessamma gäller sådana områden som avses i 91 § 2 mom. markanvändnings- och bygglagen.

Det servitut som avses i 1 mom. stiftas vid samma förrättning till förmån för alla de fastigheter för vilka samnyttjoområdet har anvisats. Förrättning får sökas av den som äger en dylik fastighet och den som äger den registerenhet på vars område samnyttjoområdet eller en del av det ligger. Stiftande av servitut förutsätter inte samtycke av ägarna till ovan avsedda fastigheter och registerenheter.

162 §

Rätt till ersättning enligt 1 mom. föreligger inte till den del som det har överenskommits eller förutsatts att ersättning inte betalas. När det gäller stiftande av servitutsrätt som belästar ett samnyttjoområde enligt en stranddetaljplan eller enligt en strandplan som fastställts med stöd av den upphävda byggnadslagen (370/1958) har ägaren till området inte rätt till ersättning i fråga om en byggplats som överlåtits sedan planen trätt i kraft, om inte rätten därtill uttryckligen har förbehållits

i överlåtelsehandlingen.

Denna lag träder i kraft den 20 .

Helsingfors den 15 december 2003

Republikens President

TARJA HALONEN

Miljöminister *Jan-Erik Enestam*

1.

Lag**om ändring av markanvändnings- och bygglagen**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i markanvändnings- och bygglagen av den 5 februari 1999 (132/1999) 47 § 1 mom., 75 §, 79 § 1 mom., 107 §, 137 § 2 och 6 mom., 138 § 1 mom., 158 § 3 mom. och 171 § 3 mom. samt
fogas till 58 § ett nytt 4 mom., varvid det nuvarande 4 mom. blir 5 mom., till 143 § ett nytt 3 mom., till 149 § ett nytt 4 mom., till lagen en ny 204 a § och till 218 § ett nytt 5 mom. som följer:

Gällande lydelse

47 §

Utarbetande, godkännande och fastställande av en gemensam generalplan

Kommunerna kan ge förbundet på landskapsnivå, en annan för uppgiften lämplig samkommun eller något annat av kommunernas gemensamma organ i uppdrag att utarbeta och godkänna en gemensam generalplan.

Föreslagen lydelse

47 §

Utarbetande, godkännande och fastställande av en gemensam generalplan

Kommunerna kan *utan hinder av vad som föreskrivs om formerna för samarbete mellan kommuner i 76 § kommunallagen*, ge förbundet på landskapsnivå, en annan för uppgiften lämplig samkommun eller något annat av kommunernas gemensamma organ i uppdrag att utarbeta och godkänna en gemensam generalplan.

58 §

Detaljplanens rättsverkningar

Vad som bestäms i 3 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 3 mom. gäller dock inte en utvidgning av en detaljhandelsaffär, av en stor detaljhandelsenhet eller av en koncentration av affärer, som inte är betydande.

75 §

Samnyttjoområden och allmänna områden

I en strandetalfplan kan områden anvisas för planområdets interna behov (*samnyttjoområde*). *Samnyttjoområden bildas vid en fastighetsförrättning enligt fastighetsbildningslagen (554/1995)*. Uppgiften att anlägga och underhålla samnyttjoområden hör till de fastigheter för vilka samnyttjoområdena har anvisats in planen.

I en stranddetaljplan kan områden anvisas för planområdets interna behov (*samnyttjoområde*). Uppgiften att anlägga och underhålla samnyttjoområden hör till de fastigheter för vilka samnyttjoområdena har anvisats i planen. *Vid anläggandet av ett samnyttjoområde för en vägförbindelse iakttas vad som i fastighetsbildningslagen (554/1995) och lagen om enskilda vägar (358/1962) bestäms om anordnande av vägförbindelse. Rätten att använda andra samnyttjoområden än områden för vägförbindelse stiftas vid en fastighetsförrättning som ett servitut enligt 154 a § fastighetsbildningslagen.*

Med anläggande och underhåll av andra samnyttjoområden än sådana som anvisats för vägförbindelser 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 bestäms om väghållnings-skyldigheten i lagen om enskilda vägar.

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 grundas ett strandlag, om någon av ägarna till de fastigheter som erhållit rätt till samnyttjoområdet så kräver eller om det i övrigt är nödvändigt. Om grundandet av ett strandlag kan bestämmas också i enlighet med 52 § lagen om enskilda vägar genom beslut av det kommunala organ som avses i detta moment. 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 bestäms om vägdelägare, väglag, vägavgifter samt om vägnämndens uppgifter och förrättning. I stäl-

let för vägnämnden kan uppgifterna dock skötas av något annat av kommunen utsett organ än av kommunstyrelsen. Om något förordande om grundande av strandlag inte givits tillämpas på ägarna till de fastigheter som erhållit rätt till samnyttjoområdet vad som i 8 kap. lagen om enskilda vägar bestäms om sådana vägdelägare som inte bildar ett vägslag.

I en stranddetaljplan kan även anvisas områden för allmänna behov (allmänna områden). I en sådan detaljplan kan fastighetsägaren genom en särskild bestämmelse åläggas att anlägga allmänna områden, om inte detta skall anses oskäligt med hänsyn till den ringa nytta detaljplanen medför för honom.

79 §

Utarbetande av separat tomtindelning

Detaljplanen tjänar till ledning när en separat tomtindelning utarbetas. Över en separat tomtindelning skall en karta utarbetas.

107 §

Upphörande av rättigheter som hänför sig till gatuområden

När ett vägområde för en allmän väg eller ett gatuområde enligt 94 § övergår i kommunens ägo, förfaller de rättigheter som hänför sig till det. Om den fastighet, till vilken området hört, vid den tidpunkt då området övergick till kommunen svarade för en fordran och områdets ägare betalas ersättning, har innehavaren av fordringen samma rätt till ersättning som han eller hon hade till fastigheten.

79 §

Utarbetande av separat tomtindelning

Detaljplanen tjänar till ledning när en separat tomtindelning utarbetas. Då tomtindelningen utarbetas kan den i siffror angivna totala byggnadsrätten delas upp på de tomter som bildas. Över en separat tomtindelning skall en karta utarbetas.

107 §

Upphörande av rättigheter som hänför sig till gatuområden

När ett sådant gatuområde som avses i 94 § bildas till allmänt område, förfaller in-teckning, panträtt, rättighet som gäller enskilda vägar enligt 1 § lagen om enskilda vägar, arrenderätt, sytning, avverkningsrätt och rätt till marktäkt eller andra jämförbara rättigheter som hänför sig till området. I samband med att ett gatuområde bildas till fastighet kan det bestämmas att arrenderätt skall förbli i kraft, om det inte försvårar användningen av området som gata. Andra särskilda rättigheter eller servitut förblir i kraft om de inte upphävs vid förrättningen. Vad som föreskrivs i detta moment gäller också ett sådant område som bildas till allmänt område och är beläget inom ett i 94 § avsett detaljplaneområde, redan tidigare är

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

i kommunens ägo och har angivits som gatuområde. Ett gatuområde som bildats till allmänt område får användas som väg trots att vägrätten upphört att gälla.

Om den registerenhet, till vilken det i 1 mom. avsedda gatuområdet hörde, svarade för en fordran och till områdets ägare betalas ersättning, har innehavaren av fordringen samma rätt till ersättningen som han eller hon hade till registerenheten. Kommunen är skyldig att ersätta en skada som orsakas innehavaren av en rättighet på grund av att rättigheten till ett gatuområde som redan tidigare tillhört kommunen upphör att gälla.

137 §

Särskilda förutsättningar för bygglov på områden i behov av planering

Utan hinder av 1 mom. får en ekonomibyggnad som hör till en redan befintlig bostad eller lantgård uppföras.

Utan hinder av 1 mom. får en ekonomibyggnad som hör till en redan befintlig bostad eller lantgård uppföras. *Utan hinder av 1 mom. kan bygglov beviljas också för renovering av en byggnad eller mindre utvidgning av ett bostadshus.*

När frågan om bygglov för ett område i behov av planering eller ett ärende som gäller planeringsbehov i övrigt avgörs iaktas vid hörandet av dem som saken gäller och myndigheterna i tillämpliga delar vad som i 173 § bestäms om undantagsförfarande. Kommunen skall delge den regionala miljöcentralen sådana tillståndsbeslut som avses här.

När frågan om bygglov för ett område i behov av planering eller ett ärende som gäller planeringsbehov i övrigt avgörs iaktas vid hörandet av dem som saken gäller och myndigheterna *samt i beslutet och vid meddelande om beslutet* i tillämpliga delar vad som i 173 och 174 § bestäms om undantagsförfarande.

138 §

Förutsättningarna för åtgärdstillstånd

När ett ärende som gäller åtgärdstillstånd avgörs skall det som bestäms om förutsättningarna för bygglov iaktas *endast* i den mån det är nödvändigt för att bedöma åtgärdernas konsekvenser för markanvändningen och miljön.

138 §

Förutsättningarna för åtgärdstillstånd

När ett ärende som gäller åtgärdstillstånd avgörs skall *i tillämpliga delar* det som bestäms om förutsättningarna för bygglov i 72, 135, 136 och 137 § *samt om byggförbud* iaktas i den mån det är nödvändigt för att bedöma åtgärdernas konsekvenser för markanvändningen och miljön.

143 §

Tillståndets giltighetstid och förlängning

 Ett tillstånd för miljöåtgärder för träd-
 fällning kan, utan hinder av 1 mom. beviljas
 för högst tio år för planmässig skogsvård.

149 §

Utförande av och tillsyn över byggnadsarbete

 Byggnadstillsynsmyndigheten kan på an-
 sökan efter att ha hört sökandens granne
 meddela tillstånd för att använda grannens
 område för byggnadsarbete eller utförande
 av andra åtgärder som är nödvändiga för
 den sökande, om det inte orsakar grannen
 nämnvärd olägenhet eller störning. Sökan-
 den skall efter åtgärden iståndsätta och
 återställa grannens område i det skick i vil-
 ket det var före åtgärden.

158 §

Byggnadsservitut

 Om det inte är ändamålsenligt att stifta ett
 servitut i form av en bestående rätt, kan det
 av särskilda skäl stiftas ett tidsbestämt
 byggnadsservitut som är i kraft till en viss
 dag eller händelse.

 Om det inte är ändamålsenligt att stifta ett
 servitut i form av en bestående rätt, kan det
 av särskilda skäl stiftas ett tidsbestämt
 byggnadsservitut som är i kraft till en viss
 dag eller händelse. Ett byggnadsservitut kan
 stiftas för kommunens eller en kommunal
 inrättnings behov eller för behov i anslut-
 ning till byggande av samhällsteknik också i
 fall där servitutsrätten inte hänför sig till en
 tomt eller en fastighet som är byggnads-
 plats.

171 §

Rätt att bevilja undantag

 I de fall som avses i 2 mom. kan undantag
 beviljas av den regionala miljöcentralen.

 I de fall som avses i 2 mom. kan undantag
 beviljas av den regionala miljöcentralen.
 Kräver byggandet eller någon annan åtgärd
 förutom undantag som hör till den re-

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

gionala miljöcentralens behörighet, undantag som enligt 1 mom. hör till kommunens behörighet, kan miljöcentralen avgöra ärendet i dess helhet om avgörandet överensstämmer med kommunens ståndpunkt.

204 a §

Utförande av arbeten som orsakas av planläggning eller tomtindelning

Ägaren och innehavaren av en tomt eller en annan fastighet är skyldig att tillåta att arbeten som orsakas av planläggning eller tomtindelning utförs på hans eller hennes område. Märken som placerats ut vid för rättningen får inte utan tillstånd avlägsnas, flyttas eller skadas. Är inte märkena utplacerade endast för en kortare tid, skall de i mån av möjlighet placeras på en byggnad eller ett plank eller på marken så, att de inte medför olägenhet för det normala nyttjandet av fastigheten och inte heller förfular miljön på ett sätt som kan undvikas.

218 §

Ändring av en byggnadsplaneväg till gata

På ett område som med stöd av 1 mom. har övergått i kommunens ägo tillämpas vad som föreskrivs i 107 § om sådana gatuumråden som avses i 94 §.

Denna lag träder i kraft den .

På tillståndsärenden som är anhängiga när denna lag träder i kraft tillämpas bestämmelserna i denna lag.

Denna lags 75 § tillämpas också på strandlag som grundats med stöd av den upphävda buggnadslagen (370/1958).

2.

Lag**ändring av fastighetsbildningslagen**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i fastighetsbildningslagen av den 12 april 1995 (554/1995) 23 a och 154 a §, sådan
 de lyder i lag 322/1999, samt
fogas till 162 § ett nytt 2 mom. som följer:

Gällande lydelse

23 a §

En förutsättning för styckning av ett allmänt område är att kommunen har lagfart på det område som styckas eller att området kommer i kommunens ägo med stöd av 94 § markanvändnings- och bygglagen (132/1999) och att de fastigheter av vilka det allmänna området bildas är fria från inteckningar eller att området befrias från dem med stöd av 29 § 3 mom. eller med stöd av 107 § markanvändnings- och bygglagen.

154 a §

Till förmån för en fastighet inom ett stranddetaljplaneområde stiftas på en annan registerenhets område som servitut rätt att använda ett samnyttjoområde som avses i 75 § markanvändnings- och bygglagen för de fastigheter för vilkas användning området enligt planen är avsett. Detsamma gäller sådana områden som avses i 91 § 2 mom. markanvändnings- och bygglagen.

Föreslagen lydelse

23 a §

En förutsättning för styckning av ett allmänt område är att kommunen har lagfart på det område som styckas eller att området kommer *eller har kommit* i kommunens ägo med stöd av 93, 94 *eller 218* § markanvändnings- och bygglagen (132/1999) 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. eller med stöd av 107 § markanvändnings- 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 75 § markanvändnings- och bygglagen *än rätt till vägförbindelse* för de fastigheter för vilka området har anvisats i planen. Detsamma gäller sådana områden som avses i 91 § 2 mom. markanvändnings- och bygglagen.

Det servitut som avses i 1 mom. stiftas vid samma förrättning till förmån för alla de fastigheter för vilka samnyttjoområdet har anvisats. Förrättning får sökas av den som äger en dylik fastighet och den som äger den registerenhet på vars område samnyttjoområdet eller en del av det ligger. Stiftande av servitut förutsätter inte samtycke av ägarna till ovan avsedda fastigheter och registerenheter.

162 §

Rätt till ersättning enligt 1 mom. föreligger inte till den del som det har överenskommits eller förutsatts att ersättning inte betalas. När det gäller stiftande av servitutsrätt som belastar ett samnyttjoområde enligt en stranddetaljplan eller enligt en strandplan som fastställts med stöd av den upphävda byggnadslagen (370/1958) har ägaren till området inte rätt till ersättning i fråga om en byggplats som överlåtits sedan planen trätt i kraft, om inte rätten därtill uttryckligen har förbehållits i överlåtelsehandlingen.

Denna lag träder i kraft den 20 .