

RIKSDAGENS SVAR 257/2002 rd

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

Ärende

Regeringen har till riksdagen överlämnat sin proposition med förslag till lag om ändring av markanvändnings- och bygglagen (RP 167/2002 rd).

Beredning i utskott

Miljöutskottet har i ärendet lämnat sitt betänkande (MiUB 22/2002 rd).

Beslut

Riksdagen har antagit följande lag:

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 §

*Markägares skyldighet att delta i kostnaderna
för samhällsbyggande*

De markägare inom ett område som detaljplaneras vilka har avsevärd nytta av detaljplanen är skyldiga att på det sätt som anges nedan delta i kommunens kostnader för samhällsbyggande. Strävan skall vara att avtala med markägaren om dennes deltagande i kostnaderna.

Med avseende på fullgörandet av den skyldighet som avses i 1 mom. skall markägarna behandlas lika.

I 104 § föreskrivs om gatuområden för vilka ersättning betalas och i 105 § om ersättning som markägaren skall betala för ett gatuområde.

91 b §

Markanvändningsavtal

En kommun kan ingå avtal om planläggning och om genomförandet av planerna (*markanvändningsavtal*). I markanvändningsavtalen kan dock inte med bindande verkan avtalas om innehållet i planerna.

Ett markanvändningsavtal kan ingås med bindande verkan för parterna först när ett utkast eller förslag till plan har varit offentligt framlagt. Detta gäller inte avtal om inledande av planläggning.

Genom markanvändningsavtal kan det utan hinder av bestämmelserna om utvecklingskostnadsersättning i detta kapitel även ingås mer utförliga överenskommelser om parternas inbördes rättigheter och skyldigheter.

Information om markanvändningsavtal skall ges i samband med att en plan utarbetas. Avsikten att ingå ett markanvändningsavtal skall meddelas i programmet för deltagande och bedömning. Framgår avsikten att ingå ett markanvändningsavtal först efter det att programmet för deltagande och bedömning har utarbetats, skall information i frågan ges vid utarbetandet av planen på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till intressenternas tillgång till information.

91 c §

Utvecklingskostnadsersättning

Har ingen överenskommelse nåtts med markägaren om dennes deltagande i kostnaderna för samhällsbyggande, kan kommunen hos markägaren ta ut en sådan andel av de uppskattade kostnaderna för samhällsbyggandet som betjänar bebyggandet av ett planområde vilken har avpassats enligt den värdestegring på en tomt enligt detaljplanen som har uppstått på grund av byggrätt, utökad byggrätt eller ändrade användningsmöjligheter som i detaljplanen har anvisats för tomten (*utvecklingskostnadsersättning*).

Värdestegringen på en tomt bestäms genom att bestämmelserna om ersättningsgrunder i lagen om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter (603/1977), nedan inlösningslagen, iakttas i tillämpliga delar.

Från utvecklingskostnadsersättningen dras av värdet på gatuområden som enligt 104 § överläts utan ersättning och ersättning för ett gatuområde som enligt 105 § tas ut hos markägaren.

Utvecklingskostnadsersättning får inte påföras en markägare för vars områden i detaljplanen anvisas byggrätt bara för bostadsbyggande

och om byggrätten eller den utökade byggrätten inte omfattar mer än 500 kvadratmeter våningsyta. Andra markägare får påföras utvecklingskostnadsersättning om de har sådan avsevärd nytta av detaljplanen som avses i 91 a §. Kommunen kan besluta att en högre gräns 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 beaktas 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 beaktas kommunens kostnader för att istandsätta marken och utföra nödvändig bullerbekämpning på planområdet samt kommunens planläggningskostnader som inte har tagits ut med stöd av 59 §.

Som kostnader enligt 1 mom. beaktas både de uppskattade kostnaderna för genomförandet av en godkänd plan och kommunens kostnader för förhandsåtgärder som har vidtagits för genomförandet av planen. Kostnaderna skall vara skäliga med tanke på områdets karaktär och förhållanden.

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

91 e §

Utvecklingskostnadsersättning på områden som kommunen tidigare har anlagt

Om en detaljplan eller detaljplaneändring utarbetas för ett område där åtgärder enligt 91 d §

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

Vid fastställandet av utvecklingskostnadsersättningen beaktas som avdrag från de uppskattade kostnaderna de ersättningar som en tomtägare har betalat utifrån en tidigare plan enligt ett avtal eller enligt 91 c, 104, 105 eller 112 § och som har samband med de kostnader för samhällsbyggande som avses i 91 d §.

91 f §

Utvecklingskostnadsersättningens maximibelopp

I utvecklingskostnadsersättning kan tas ut högst 60 procent av den värdestegring som detaljplanen medför för en tomt enligt detaljplanen. Kommunfullmäktige kan också bestämma att ett lägre maximibelopp skall tillämpas i fråga om utvecklingskostnadsersättningen i kommunen eller på ett område som skall planläggas.

91 g §

Fastställande av utvecklingskostnadsersättning samt ränta som skall betalas på den

Kommunen beslutar om fastställande av utvecklingskostnadsersättningen. Beslutet skall fattas utan dröjsmål efter det att detaljplanen har godkänts. Av beslutet skall grunderna för fastställandet av ersättningen framgå.

Utvecklingskostnadsersättning kan fastställas endast om en bindande tomtindelning anges i detaljplanen. Utvecklingskostnadsersättningen fastställs separat för varje tomt enligt planen. För ett kvartersområde som har anvisats för ett visst användningsändamål och som tillhör en och samma ägare behöver tomtindelningen inte anges i detaljplanen. Härvid kan utvecklingskostnadsersättningen fastställas kvartersvis.

En årlig ränta på 2 procent skall betalas på utvecklingskostnadsersättningen med början två år från den tidpunkt då detaljplanen har trätt i kraft och beslutet om fastställande av utvecklingskostnadsersättning har vunnit laga kraft. Ingen ränta betalas för den tid då ett byggförbud enligt 53 § 1 mom. eller 58 § 4 mom. gäller på tomten.

91 h §

Begäran om utlåtande och hörande av markägarna

Innan utvecklingskostnadsersättning fastställs skall ett utlåtande om beslutsförslaget begäras av lantmäteribyrån och beslutsförslaget på det sätt som anges i 95 § kommunallagen delges de markägare som förslaget gäller. Markägarna har rätt att göra anmärkning mot förslaget. Anmärkningen skall ges in till kommunen inom 30 dagar från delfåendet av förslaget.

Utlåtande skall begäras och markägarna höras i enlighet med 1 mom. innan detaljplanen godkänns.

Då utvecklingskostnadsersättning fastställs är det endast av särskilda skäl möjligt att avvika från lantmäteribyråns utlåtande i fråga om fastighetens värdestegring.

91 i §

Ansaret för utvecklingskostnadsersättningen och tidpunkten för debitering av utvecklingskostnadsersättning

För betalning av utvecklingskostnadsersättningen svarar den som äger området vid den tidpunkt då utvecklingskostnadsersättningen fastställs eller den till vilken området har övergått från denna ägare genom ett vederlagsfritt förvärv.

Kommunen skall debitera utvecklingskostnadsersättningen utan dröjsmål när fastigheten kan bebyggas med stöd av ett lagakraftvunnet bygglov som har beviljats utifrån detaljplanen. Om ett område som hör till en plantomt har överlåtits mot vederlag före den ovan nämnda tid-

punkten, skall utvecklingskostnadsersättningen debiteras utan dröjsmål efter överlåtelsen.

91 j §

Debitering av utvecklingskostnadsersättning samt förfallotid för och dröjsmålsränta på utvecklingskostnadsersättning

För debitering av utvecklingskostnadsersättning skall kommunen sända den som svarar för ersättningen en debetsedel av vilken framgår den ersättning som har fastställts för tomten och den ränta som har beräknats på ersättningen.

Om man med stöd av ett bygglov utnyttjar bara en liten del av den byggrätt eller utökade byggrätt som i planen anvisas för tomten, tas i samband med detta bygglov ut bara den andel av den för tomten fastställda utvecklingskostnadsersättningen som motsvarar den del av byggrätten som bygglovet avser.

Utvecklingskostnadsersättningen skall betalas inom tre månader från debiteringen. En utvecklingskostnadsersättning som har förfallit till betalning kan utsökas utan separat dom eller beslut på det sätt som föreskrivs i lagen om indrivning av skatter och avgifter i utsökningsväg (367/1961). Gäller bygglovet en tomt för vilken en bygguppmaning har getts, skall ersättningen betalas inom ett år från debiteringen.

Om utvecklingskostnadsersättningen inte betalas inom föreskriven tid, uppbärs ränta enligt 4 § 1 mom. räntelagen (633/1982) för dröjsmålstiden.

91 k §

Särskilda betalningsarrangemang

Kommunen och markägaren kan komma överens om att utvecklingskostnadsersättningen helt eller delvis betalas i form av ett jordområde eller annan egendom.

På markägarens begäran kan utvecklingskostnadsersättningen debiteras redan innan tomten kan bebyggas med stöd av ett lagakraftvunnet bygglov.

91 l §

Avpassning av utvecklingskostnadsersättningen före debitering

När utvecklingskostnadsersättningen inte har fastställts tomtvis, skall den före debiteringen avpassas till de olika tomterna i förhållande till deras arealer.

Likaså skall utvecklingskostnadsersättningen före debiteringen avpassas till den del av en plantomt eller, om utvecklingskostnadsersättningen har fastställts kvartersvis enligt 91 g § 2 mom., av ett kvarter som är föremål för en överlåtelse mot vederlag. Avpassningen sker då separat för varje markägare enligt grunderna i 91 c §.

91 m §

Beslut att inte ta ut utvecklingskostnadsersättning

Om kommunen ändrar detaljplanen eller tomtindelningen på ett sådant sätt att grunderna för utvecklingskostnadsersättningen väsentligen faller bort, skall kommunen besluta att inte ta ut någon utvecklingskostnadsersättning.

91 n §

Befrielse från eller uppskov med betalning av utvecklingskostnadsersättning

Om betalning av en utvecklingskostnadsersättning framstår som oskälig på grund av en väsentlig ändring i grunderna för fastställandet av den, kan kommunen helt eller delvis bevilja befrielse från betalning av ersättningen eller bevilja uppskov med betalningen av den.

91 o §

Rättelse av utvecklingskostnadsersättning vid debiteringen

Om grunderna för utvecklingskostnadsersättningen har förändrats i ringa mån till följd av att tomtindelningen har ändrats eller av någon an-

nan motsvarande orsak, skall utvecklingskostnadsersättningen vid debiteringen rättas för att motsvara det förändrade läget.

91 p §

Registrering av utvecklingskostnadsersättningar

Kommunen skall föra en förteckning över utvecklingskostnadsersättningarna.

När kommunen har bestämt att utvecklingskostnadsersättning skall tas ut, skall den utan dröjsmål för anteckning i lagfarts- och inteckningsregistret skriftligen anmäla detta till den tingsrätt inom vars domkrets fastigheten är belägen. Kommunen skall bifoga en förteckning över fastigheterna och utvecklingskostnadsersättningarna för dem till den anmälan som görs till tingsrätten. Också en fördelning av utvecklingskostnadsersättningen tomtvis eller en omfördelning av ersättningen skall utan dröjsmål anmälas till tingsrätten för anteckning i lagfarts- och inteckningsregistret.

Betalda utvecklingskostnadsersättningar skall anmälas till registermyndigheten för anteckning i lagfarts- och inteckningsregistret.

104 §

Gatuområden för vilka ersättning betalas

Om ett område som markägaren har överlåtit till gatuområde på nytt införlivas med tomten genom en planändring, får kommunen av markägaren inte ta ut ersättning för den del av området som motsvarar den andel som kommunen enligt 1 mom. har fått utan ersättning, förutsatt att tomten fortfarande har samma ägare och att tomtens huvudsakliga användningsändamål inte har ändrats genom planändringen.

189 a §

Sökande av ändring i beslut om fastställande av utvecklingskostnadsersättning

Ändring i ett beslut av kommunen som gäller fastställande av utvecklingskostnadsersättning får sökas på det sätt som bestäms i kommunallagen. Rätten att söka ändring bestäms likväl enligt förvaltningsprocesslagen.

Vid ändringssökande iakttas i övrigt förvaltningsprocesslagen.

När det gäller värderingen av en fastighet skall förvaltningsdomstolen begära ett utlåtande av lantmäteribyrån, om det inte är uppenbart onödigt.

189 b §

Sökande av ändring i beslut om debitering av utvecklingskostnadsersättning

Ändring i ett beslut av kommunen som gäller debitering av utvecklingskostnadsersättning får sökas genom besvär hos förvaltningsdomstolen. I samband med debiteringen kan ändring inte sökas i fråga om ersättningsgrunder som vid fastställandet av utvecklingskostnadsersättningen har avgjorts genom ett beslut som har vunnit laga kraft.

Vid ändringssökande iakttas förvaltningsprocesslagen. Besvär uppskjuter ändå inte verkställigheten av beslutet, om inte besvärsinstansen bestämmer något annat.

Denna lag träder i kraft den 200 .

Åtgärder som verkställigheten av lagen förutsätter får vidtas innan lagen träder i kraft.

Denna lag tillämpas på ersättning för kommunens kostnader för samhällsbyggande i fråga om de detaljplaner vars planförslag har varit offentligt framlagda enligt 65 § efter lagens ikraftträdande samt på markanvändningsavtal som har ingåtts efter ikraftträdandet.

RSv 257/2002 rd — RP 167/2002 rd

Helsingfors den 30 januari 2003
