

Till kommunstyrelsen och landskapsförbundet

Markanvändnings- och bygglagen ändras: effektivare markpolitik och smidigare planläggning - fungerande konkurrens tas med i planeringen av markanvändningen

Bestämmelserna i lagen om ändring av markanvändnings- och bygglagen (204/2015) träder i kraft den 1 april 2015. Ändringarna har betydelse för bland annat kommunernas planläggning och markpolitik.

Fungerande konkurrens främjas

Fungerande konkurrens ingår i markanvändnings- och bygglagens mål för områdesplaneringen (5 §) och i lagens bestämmelse om behovet av att utarbeta detaljplan (51 §).

Ändringen av bestämmelserna om målen för områdesplaneringen (5 §) understryker att konkurrensen inom näringslivet, inte bara inom handeln, är en aspekt som ska främjas i planläggningen. Målet är att företagen ska anvisas högklassiga och tillräckligt många etableringsplatser. Konkurrenssynvinkeln ingår i 5 § 9 punkten om främjande av näringslivets verksamhetsbetingelser. Bestämmelserna om krav på innehållet i planerna har inte ändrats. Möjligheten att påverka främjandet av konkurrensen genom planläggning är begränsad. Men inom planläggningen kan man ändå ta hänsyn till faktorer som indirekt påverkar en ekonomiskt fungerande konkurrens, faktorer som hör till planeringen av markanvändningen.

Konkurrenssynvinkeln är delvis ny, och under våren kommer Miljöministeriet att utarbeta närmare anvisningar om syftet med och effekterna av lagändringen. De planläggningsansvariga i kommunerna kommer separat att underrättas om saken.

Enligt den ändrade 51 § ska kommunen då den bedömer behovet av att utarbeta eller ändra en detaljplan och samtidigt bedömer behovet av att styra markanvändningen, se till att en fungerande konkurrens inom näringslivet främjas. Det innebär ingen ändring av normens flexibla karaktär. Det är kommunen som beslutar om en detaljplan ska utarbetas eller ändras. Föresättningsvis har ingen rätt till detaljplanen, utan beslutet om att inleda planläggning fattas fortfarande av kommunen. Syftet med bestämmelsen är att främja ett mångsidigt tomtutbud i kommunen och att prognostisera och planera kommande tomtbehov.

Markpolitik

Den nya 5 a § bestämmer på allmän nivå vad kommunens markpolitik ska omfatta: Kommunens markpolitik omfattar sådana mål och åtgärder för kommunens markförvärv och genomförandet av planer som skapar förutsättningar för en utveckling av samhällen. Paragrafen har tagits med för att påvisa markpolitikens betydelse för skapandet av förutsättningar för utvecklingen av samhällena. Inga ändringar har gjorts i de befintliga markpolitiska medlen. Medlen vid markförvärv är förköpsrätt, markinlösning och köp av råmark. Dessutom kan kommunen ingå markanvändningsavtal, utse områden till utvecklingsområden och, i syfte att effektivisera genomförandet av detaljplanen, ge bygguppsattningsplaner och bestämma höjd fastighetsskatt på obebodda mark.

Paragraf 20 om kommunens uppgifter har samtidigt preciserats och fått ett tillägg om att kommunen ska sköta markpolitiken. Det är i sig ingen ny uppgift, utan ett klargörande av vilken ställning detta verksamhetsområde, som kommunerna skött redan tidigare, har i lagstiftningen. Ett parallellt syfte är att främja en aktiv markpolitik där kommunen föresättningsvis har beslutanderätten. Lämpliga markpolitiska åtgärder bör väljas utgående från de lokala förhållandena. På Kommunförbundets webbplats www.kommunerna.net finns information om kommunernas markpolitik och olika markpolitiska medel.

Beskrivningar och konsekvensbedömning av detaljplaner

Bedömningen av behovet av utredningar har skapat tolkningsproblem och i många fall har kommunen för säkerhets skull utarbetat alltför detaljerade och överlappande utredningar. Det har lett till friktion inom planprocessen och onödiga kostnader.

I och med ändringen av 9 § preciseras och klarläggs att de utredningar och konsekvensbedömningar som görs i anslutning till utarbetandet av en plan ska gälla de betydande konsekvenserna av planen och behovet av sådana undersökningar och utredningar som konsekvenserna föranleder. Avsikten med lagändringen är uttryckligen att understryka att behovet att utreda konsekvenserna och deras omfattning ska bedömas utgående från planens uppgift och syfte. En ytterligare avsikt är att understryka att det räcker att utredningen av konsekvenserna koncentrerar sig på de betydande konsekvenserna av innehållet i planen i fråga. Avsikten är i övrigt inte att ändra på själva bedömningskyldigheten.

Det ligger i kommunernas intresse att de vid myndigheternas samråd och inom annat myndighetssamarbete kritiskt bedömer tidigare praxis och att de, i syfte att spara resurser och göra planprocesserna smidigare, utnyttjar den flexibilitet som lagen medger.

Stora detaljhandelsenheter

Markanvändnings- och bygglagens bestämmelser om placeringen av stora detaljhandelsenheter reviderades genom en lagändring (319/2011). I den ingick en övergångsperiod för affärer för specialvaror att börja omfattas av regleringen av stora detaljhandelsenheter. Övergångsperioden, som skulle sluta den 15 april 2014, förlängs nu till den 15 april 2017, för att kommunerna och landskapsförbunden ska kunna se över sina planer. Miljöministeriets och Kommunförbundets gemensamma anvisningar från 2012 om tolkningen av övergångsbestämmelsen kan fortfarande tillämpas i tillämpliga delar.

Besvärstillstånd

Systemet för besvärstillstånd utvidgas. Enligt den ändrade 190 § behövs besvärstillstånd också när man söker ändring i förvaltningsdomstolens beslut i ett ärende som gäller skyldighet (182 § 1 mom) och föreläggande och utdömande av vite samt föreläggande av hot om tvångsutförande och beslut om verkställighet av tvångsutförande i samband med skyldigheten.

Kommunförbundet ber kommunstyrelserna vidarebefordra detta cirkulär till dem som ansvarar för planläggningen och kommunernas markpolitik samt till byggnadstillsynsmyndigheten. Landskapsförbundets styrelser ombeds sända cirkuläret till dem som sköter planläggningen på landskapsnivå.

Närmare upplysningar:

Ulla Hurmeranta, ledande jurist, tfn 09 7712539
Matti Holopainen, utvecklingschef, tfn 050 5634622 och
Ritva Laine, direktör, tfn 09 771 2490.

FINLANDS KOMMUNFÖRBUND



Timo Kietäväinen
Vice verkställande direktör



Ritva Laine
direktör, regioner och samhällen