

TOIVO MIKAEL
KIVIMÄKI

1886 · 5 · 6 · 1956

Juhlajulkaisu

SUOMALAINEN LAKIMIESYHDISTYS

TÄTÄ JULKAISUA ON PAINETTU
1400 NUMEROIMATONTA JA 100
NUMEROITUA KAPPALETTA



ISBN 978-951-855-880-7 (PDF)

SUOMALAISEN
LAKIMIESYHDISTYKSEN JULKAISUJA
C-SARJA N:o 4

TOIVO MIKAEL KIVIMÄKI

Juhlajulkaisu

TOIMITUSKUNTA

AARNE REKOLA

A. R. HEIKONEN A. K. IKKALA

REINO ERMA

Reino Kuuskoski

Rakennussuunnitelman vaikutuksesta yleisiin tarkoituksiin varattujen alueiden hintaan

Usein on esitetty sellainen käsitys, että maanomistaja olisi velvollinen luovuttamaan rakennussuunnitelmassa yleisiin tarkoituksiin varatut alueet korvauksetta tai ainakin yleistä hintatasoa huomattavasti alemmasta hinnasta käytettäväksi tarkoituksiinsa, niinkuin liikenneväyliin, yleisten rakennusten tonteiksi, toreihin, puistoihin ja urheilukenttiin. Kysymys on tullut ajankohtaiseksi sen jälkeen, kun eräät kunnat ovat ryhtyneet huolehtimaan rakennussuunnitelmain käytännöllisestä toteuttamisesta. Kun tällöin voidaan joutua ainakin joissakin tapauksissa turvautumaan rakennussuunnitelman toteuttamisessa pakkolunastukseen, on varsinkin pakkolunastuskorvauksen määräämisessä tärkeä tietää, vaikuttaako rakennussuunnitelman vahvistaminen lunastettavien alueiden hintaan ja miten tämä mahdollinen vaikutus voidaan määrittellä. Tämän johdosta otetaan seuraavassa tarkemmin käsiteltäväksi rakennussuunnitelman vaikutus yleisiin tarkoituksiin varattujen alueiden hintaan.

Ymmärrettävää on, ettei esillä olevan lainopillisen kysymyksen yhteydessä ole mahdollista lausua käsitystä siitä, mikä on maan todellinen hintataso jollakin rakennussuunnitelma-alueelle, eikä edes yleistä suuntaa rakennussuunnitelma-alueiden maan hintatason kehityksestä. Kulakin paikkakunnalla eri aikoina tapahtuneiden tonttien kauppojen nojal-

la täytyy voida määritellä tonttimaan yleinen hintataso paikkakunnalla.¹ Kun tonttien hinta yleensä lasketaan neliömetrihinnan mukaan, voidaan seuraavassa yleisiin tarkoituksiin varatun maan hintaa verrata rakennustontin neliömetrihintaan.²

Suurempien taaja-asutusalueiden rakennustoimi saatetaan julkisen suunnittelun ja valvonnan piiriin vahvistamalla alueelle 24 päivänä huhtikuuta 1931 annetun asemakaavalain (145/31, jäljempänä AKL) 57—59 §:ssä säädettyssä järjestyksessä rakennussuunnitelma.³

Rakennussuunnitelma on AKL 57 § 3 mom:n mukaan laadittava muun muassa silloin kun on pelättävissä, että alueelle on odotettavissa suurempaa rakennustoimintaa. Esityksen rakennussuunnitelman laatimisesta voi tehdä eräiden viranomaisten ohella myös maanomistaja. Rakennussuunnitelman tulee osoittaa rakennusmaa sekä tiet ja muut yleisiä liikennettä varten tarkoitetut alueet ja rakennussuunnitelmamääräyksillä voidaan antaa alueen käytöstä tarkempia ohjeita (AKL 58 §). Rakennussuunnitelma on 29 päivänä tammikuuta 1932 annetun rakennussäännön (41/32, jäljempänä RS) 95 §:n mukaan laadittava siten, että edistetään alueen sopivaa rakentamista. Rakennussuunnitelma on valmistettava soveltuvin kohdin noudattamaan asemakaavasta säädettyjä

¹ Seuraavassa käytetään käsitteitä rakennustontti ja tontti, niinkuin yleisessä kielenkäytössä on omaksuttu, merkitsemään rakennuspaikkaa eikä siis lainopillista tonttikäsitettä, tonttijaon asemakaava-alueella osoittamaa tonttia.

² Riippuen siitä, miten tontti on myyty, voidaan tällöin kuitenkin saada kaksi erilaista tontin neliömetrihintaa. Jos maanomistaja on myynyt ainoastaan rakennustontin pinta-alan, jolloin erikseen on varattu tontille tieyhteys, rakennustontin neliömetrihintaa osoittaa varsinaisen tonttimaan hinnan. Mikäli taas myyjä samalla on luovuttanut ostajalle tonttiin liittyvän tiealueen, ei myydyn alueen neliömetriä kohden tuleva hinta osoita varsinaista rakennustontin neliömetrihintaa. Varsinainen tontin neliömetrihintaa saadaan tällöin jakamalla koko kauppahinta rakennustontin neliömetrimäärällä. Määriteltäessä tonttien yleistä hintatasoa on näin ollen laskuperusteena käytettävät neliömetrihinnat ensin saatettava vertauskelpoisiksi keskenään erottamalla kauppahinnasta liikenneväylien osuus.

³ Tosin on mahdollista järjestää suunniteltua taaja-asutusta jo ennen rakennussuunnitelmaa sekä AKL 57⁵ §:ssä tarkoitetuilla rakennussuunnitelmantakaisilla määräyksillä että rakennussuunnitelman laatimisen ja sitä varten annetun rakennuskiellon aikana AKL 60 §:n mukaan annettavilla lääninhallituksen erityisluvilla. Kun tällöin rakennustoiminnan edellytykset ovat pääkohdiltaan samanlaiset kuin rakennettaessa rakennussuunnitelman mukaan, on seuraavassa tutkittu vain rakennussuunnitelman vaikutusta maan hintaan.

yleisiä perusteita kuitenkin ottaen huomioon, että ainoastaan sellaisia muutoksia toimeenpannaan oleviin oloihin, jotka ovat välttämättömiä tulenvaaran ja terveydellisten epäkohtien ehkäisemiseksi sekä liikenteen etujen turvaamiseksi ja jotka vähitellen suuremmitta vaikeuksitta ja kustannuksitta voidaan toteuttaa (RS 95¹ §).

Siitä, että rakennussuunnitelmaa laadittaessa on seurattava asemakaavasta säädettyjä yleisiä perusteita, seuraa, että rakennussuunnitelmassa voidaan osoittaa alueita sellaisiin tarkoituksiin, joihin alueita voidaan asemakaavassa varata AKL 3 §:n mukaan. Erityisesti on huomattava, että rakennussuunnitelma-alueellakin siis voidaan varata alueita, paitsi rakennustonteiksi ja yleisten rakennusten paikoiksi, toreja, puistoja, istutuksia ja yleistä liikennettä, leikki- ja urheilukenttiä ja muita urheilupaikkoja varten sekä erityisiin liikennetarkoituksiin (esim. pysäköimispaikoiksi), vaara-alueiksi ja hautausmaiksi.⁴

Asemakaavassa eri tarkoituksiin varattujen alueiden luovuttamisesta ja lunastamisesta tarkoitukseensa käytettäväksi on kaupungin osalta säännöksiä AKL 20—30 §:ssä. Yleinen sääntö kaupungissa on, että maanomistaja ei ole velvollinen luovuttamaan alueita asemakaavan osoittamiin tarkoituksiin muutoin kuin täyttä korvausta vastaan. Yleisiin tarkoituksiinkin varatut alueet, myös katualueet, on kaupungin lunastettava ennen kuin niitä ryhdytään käyttämään tarkoitukseensa. Ainoastaan yleiset tiet joutuvat yleensä kaupungin omistukseen korvauksetta (AKL 22 §). Myös yksityiseen tiehen ja omistajan rakennustoimintaa varten tieksi varaamiin alueisiin kaupunki saa käyttöoikeuden tietyin edellytyksin (AKL 23 §). Kaikki muut alueet on sen sijaan ennen niiden käyttöön ottamista lunastettava pääkohdiltaan kiinteän omaisuuden pakkolunastuksesta yleiseen tarpeeseen 14 päivänä heinäkuuta 1898 annetun lain (27/98, jäljempänä PakkolunL) mukaan käyvästä hinnasta (AKL 30 §).

Rakennussuunnitelman osalta ei ole annettu mitään yleisiä säännöksiä alueiden luovuttamisesta eikä lunastamisesta. AKL:ssa ei myöskään ole järjestetty rakennussuunnitelman toteuttajaa eikä siis myös-

⁴ Ks. Uggla & Tammio, Asemakaavalaki ja rakennussääntö (1933) s. 210, 340.

kään, kuka on velvollinen lunastamaan yleisiin tarkoituksiin rakennussuunnitelmassa varatut alueet. Lunastaminen saattaa tapahtua vain PakkolunL:n mukaan.

Alunperin ei AKL:ssa ollut mitään maan luovuttamista koskevaa säännöstä. Vasta tontinvuokraa koskevan lainsäädännön yhteydessä 17 päivänä maaliskuuta 1939 lisättiin AKL:iin 61a § (80/39). Siihen sisältyy velvollisuus tietyn edellytyksin korvauksetta luovuttaa maata rakennussuunnitelma-alueen tietä varten. Säännöksen mukaan saadaan rakentamaton maa, joka rakennussuunnitelmassa on osoitettu tieksi ja joka uudisrakennuksen johdosta tarvitaan liikenteeseen alueella, ilman korvausta ottaa käyttöön tieksi, jos maa silloin kun rakennussuunnitelma vahvistettiin kuului sellaiseen kiinteistöön, jonka alueelle rakennussuunnitelman vahvistamisen jälkeen on rakennettu tai josta on luovutettu maata rakentamista varten, taikka saman omistajan toiseen kiinteistöön. Säännös sisältää siis sen, että rakennussuunnitelmalla järjestetyn alueen omistaja on, jos hän luovuttaa maata rakentamiseen ja siten käyttää hyväkseen rakennussuunnitelmaa, velvollinen luovuttamaan korvauksetta ne rakennussuunnitelman mukaiset tiealueet, jotka tarvitaan alueen rakennettuja osia varten.

AKL 61a §:n poikkeussäännöksen säätämisen jälkeenkin on edelleen rakennussuunnitelma-alueen maan luovuttamisen osalta voimassa se yleinen periaate, ettei maata voida ottaa tarkoitukseensa käytettäväksi ilman lunastamista. Lunastaminen taas on tapahtuva, jollei siitä sovita, PakkolunL:n säätämässä järjestyksessä. Tästä seuraa, että lunastettavasta alueesta on suoritettava kalleinta käypää hintaa vastaava korvaus (PakkolunL 8 §).

Toisaalta on huomattava, että AKL:ssa ei ole säädetty valtiolle tai kunnalle lunastusvelvollisuutta rakennussuunnitelmassa yleisiin tarkoituksiin varattujen alueiden osalta. Tästä seuraa, että rakennussuunnitelman oikeusvaikutukset kohdistuvat pääosaltaan yksityisiin eikä sanottavastikaan kuntaan, johon asemakaavan oikeusvaikutukset tärkeältä osalta myös kohdistuvat. »Koska maanomistajan käyttöoikeuden rajoitusta ei näissä tapauksissa ole vastaamassa yhteiskunnan lunastusvelvollisuus, on rakennussuunnitelmaa laadittaessa katsottava, ettei

maanomistajan kannettavaksi yksityistapauksissa panna kohtuuttomia rajoituksia. Sellaisia suunnitelmia laadittaessa on sen tähden erikoista huomiota kiinnitettävä vallitseviin omistusrajoihin, jo oleviin teihin ja muihin oloihin, jotka voivat helpottaa suunnitelman toteuttamista ja ehkäistä ristiriitoja. Hyöty ja vahinko, jonka suunnitelma tuottaa maanomistajalle, ovat tarkoin toisiaan vastaan punnittavat ja huomiota kiinnitettävä sekä yleisiin että yksityisiin näkökohtiin.»⁵

Maanomistajan oikeuden turvaamista rakennussuunnitelman toteuttamisessa on jo AKL:n valmisteluvaiheessa korostettu. Niinpä hänelle on alkuaan varattu mahdollisuus muutoksenhakukeinoin saattaa rakennussuunnitelman vahvistamispäätös korkeimman hallinto-oikeuden tutkittavaksi (AKL 71² §). Siten on oikeusturvakeinoin tahdottu taata maanomistaja kohtuuttomalta rasittamiselta rakennussuunnitelmaa vahvistettaessa.⁶ Tämäkin on omansa osoittamaan perusteettomaksi sen väitteen, että rakennussuunnitelman vahvistamisella olisi tarkoitettu tehdä mahdolliseksi tosiasiallisesti, vaikkakaan ei oikeudellisesti, vaikuttaa yleisiin tarkoituksiin varatun maan arvoon. Rakennussuunnitelman vahvistamisen jälkeen ei maata kuitenkaan saa käyttää muuhun rakentamiseen kuin mihin se on kaavassa osoitettu, jollei lääninhallitus anna erityistä dispensasiluonteista ja harkinnasta riippuvana aina evättävissä olevaa lupaa (AKL 61 §). Kun lisäksi rakennussuunnitelman toteuttamiseksi ei ole järjestetty lunastamisvelvollisuutta, voi näyttää siltä, että maanomistajalla ei ole mahdollisuutta käyttää aluetta rakentamiseen ja usein ollenkaan hyväkseen muutoin kuin luovuttamalla se yleisiin tarkoituksiin siitä hinnasta, jonka vastaanottaja on vapaasta tahdostaan valmis suorittamaan.

Näin ei kuitenkaan ole asianlaita. Oikeuskehitys on johtanut siihen, että rakennussuunnitelma-alueella on hyväksytty RS 8 §:ssä tarkoitettua vaihtoehtoista asemakaavaa vastaava vaihtoehtoinen rakennussuunnitelma.⁷ Maanomistajalla on siis rakennussuunnitelmaa laadittaessa valta

⁵ *Ugla & Tammio*, m.t. s. 217 otettu viittaus Lainvalmistelukunnan mietintöön (N:o 2/1924 s. 211).

⁶ *Ugla & Tammio*, m.t. s. 217; Lainvalmistelukunnan em. mietintö s. 211.

⁷ KHO 18.6.1954 taltio n:o 3329. Koska po. rakennussuunnitelmassa oli varattu P. K:n ja O. K:n omistamasta maasta alue myös yleistä rakennusta varten, eikä

vaatia yleisen rakennuksen paikaksi, urheilupaikaksi, liikennealueeksi, vaara-alueeksi tai hautausmaaksi varattujen alueiden kohdalta vaihtoehtoisen rakennussuunnitelman laatimista siltä varalta, että aluetta ei käytetä rakennussuunnitelmassa osoitettuun tarkoitukseen.⁸ Täten voi maanomistaja, jos aluetta ei rakennussuunnitelman vahvistamisen jälkeen lunasteta mainittuihin rakennussuunnitelmassa osoitettuihin tarkoituksiin, käyttää alueen rakentamiseen vaihtoehtoisen rakennussuunnitelman mukaan. Tämän jälkeen rakennussuunnitelmassa tapahtuva maan varaaminen yleisiin tarkoituksiin ei edes tosiasiallisesti käytännössä voi johtaa siihen, että maanomistajalta riistettäisiin mahdollisuus käyttää aluetta yksityiseen rakennustoimintaan. Alue ei näin ollen rakennussuunnitelman vahvistamisella käytännössäkään saata yleisesti menettää arvoaan omistajan kädessä.

Rakennussuunnitelma-alueella ei rakennussuunnitelma sellaisenaan yleensä voi yleisiin tarkoituksiin varattujen alueiden osalta vaikuttaa alentavasti tontin hintaan, ei oikeudellisesti eikä tosiasiallisesti, niinkuin edellä on selostettu. Tämän jälkeen otetaan tarkastettavaksi, mitä maan arvoon vaikuttaa AKL 61a §:n poikkeussäännös tieksi varattujen alueiden luovuttamisesta korvauksetta käytettäväksi tarkoitukseensa.

AKL 61a §:n säännös sisältää, niinkuin edellä on selostettu, velvollisuuden luovuttaa korvauksetta käytettäväksi rakennussuunnitelmassa tieksi osoitettu alue, mikäli se tarvitaan rakennussuunnitelma-alueen liikennettä varten. Jos rakennussuunnitelma-alueella kuitenkin on liikennettä varten yleisiä teitä, niitä varten tarvittavat alueet on lunastettava tielainsäädännön mukaisessa järjestyksessä, joten AKL 61a § ei koske

aluetta ollut vielä otettu käytäntöön tuohon tarkoitukseen, rakennussuunnitelmaan niin ollen olisi, P. K:n ja O. K:n tehtyä siitä vaatimuksen, RS 8 §:n mukaan, varattuna sen 95 §:ään, ollut otettava vaihtoehtoinen suunnitelma alueen käyttämistä varten yksityiseen rakennustoimintaan siinä tapauksessa, ettei sitä käytetty em. tarkoitukseen, mutta kun se ehdotus rakennussuunnitelmaksi, jonka LH päätöksellään oli vahvistanut, ei sisältänyt tällaista vaihtoehtoista suunnitelmaa, KHO, kumoten LH:n päätöksen, palautti asian LH:lle ilmoituksetta uudelleen käsiteltäväksi.

⁸ Se, että maanomistaja ei voi saada vaihtoehtoista asemakaavaa katualuetta vastaaville tiealueille, on miltei vailla käytännöllistä merkitystä, kun maanomistaja kuitenkin AKL 61a §:n mukaan voi joutua luovuttamaan tiealueet korvauksetta, niinkuin jäljempänä selostetaan.

yleisten teiden alueita. Korvaukseton tiealueen luovutusvelvollisuus rajoittuu siis ainoastaan rakennussuunnitelma-alueen omaa asutusta varten tarvittaviin teihin.

Luovutusvelvollisuus vaikuttaa maa-alueen hintaan siten, että maanomistaja myydessään tilastaan tontteja joutuu ottamaan huomioon AKL 61a §:n korvauksettoman tiealueen luovutusvelvollisuuden. Tonttimaan hintaan sisältyy silloin tavallaan hyvitys myös tiealueiden käyttöoikeudesta.⁹ Tästä seuraa, että paikkakunnalla vallitsevaa tonttintahintaa ei sellaisenaan voida käyttää koko rakennussuunnitelma-alueella. Maanomistajan rakennussuunnitelma-alueella omistamasta maasta on laskettava pois alueen teitä varten tarvittava osa ja vain sen jälkeen jäävälle alueelle laskettava tonttimaan arvo. Mutta tällöin ei saa — niinkuin edellä on osoitettu — vähentää muiden yleisiin tarkoituksiin varattujen alueiden osaa kuin vain asutusta varten tarvittavien tiealueiden. Rakennussuunnitelma-alueella olevan maan arvo saadaan näin ollen vähentämällä maanomistajan rakennussuunnitelma-alueella omistaman maan kokonaispinta-alasta tällaisten teiden osuus ja kertomalla jäännös paikkakunnan yleisellä tonttimaan hinnalla.

Kuinka suureksi on laskettava tiealueen takia tehtävä vähennys maan pinta-alasta? Vaikka yleisesti ei olekaan mahdollista vahvistaa täsmällistä tiealueen osuutta maan pinta-alasta, pyritään seuraavassa kuitenkin likimääräiseen määrittelyyn.¹⁰

⁹ Mikäli tontin kauppaan on yhdistetty myös tiealuetta, on neliömetrihinta tarkistettava, niinkuin edellä viitteessä 2 on selostettu.

¹⁰ O.-I. Meurman, Asemakaavaoppi ss. 378—391, ei maaseudun kaavoitusta ja rakennussuunnitelmia käsitellessään yksityiskohtaisesti mainitse teiden leveydestä eikä osuudesta koko alueesta. Sen sijaan siinä on kaupunkien kadunsuunnittelusta esitetty joitakin yksityiskohtaisia tietoja. Epätaloudellisesta kadunsuunnittelusta mainitaan eräitä esimerkkejä kaupunkiemme asemakaavoista, joissa katualue on 38.7—24.6 % (s. 162). Kun Saksassa on katsottu 19.8 % asemakaava-alueesta tarvittavan katuihin, lausuu Meurman (s. 163): »Meillä saadun kokemuksen perusteella näyttää siltä, että kadun liikennealue voitaneen supistaa vielä paljon pienemmäksi, asuntoalueilla alle 20 %:iin laskettuna vain kortteli- ja katumaan yhteissummasta (ts. jättämällä puistot yms. alueeseen sisällyttämättä), mikä merkitsee tuntuvasti pienempää prosenttilukua koko asemakaava-alueesta.» Niinpä mainittaessa esimerkkejä korttelinpituuden ja -leveyden vaikutuksesta kadun osuuteen on päästy 9 tapauksessa pienempää kuin 14 katuprosenttiin (s. 164). Meurmanin mukaan Eng-

Voidaan aluksi lähteä siitä, että maaseudun rakennussuunnitelma-alueella tiet voivat olla sekä tasoltaan että leveydeltään vaatimattomampia kuin kaupungin asemakaavan mukaiset kadut.¹¹

Kirjoittajalla on ollut tilaisuus tutustua useisiin nykyisiin ajanmukaisiin rakennussuunnitelmiin, joissa tieksi on varattu vähemmän kuin 10 % rakennussuunnitelma-alueen pinta-alasta. Tämän perusteella ja nojautuen rakennuslainsäädännön uudistamista valmistelleen komitean tutkimuksiin ja niiden nojalla tehtyyn ehdotukseen voidaan määritellä yleiseksi säännöksi, että rakennussuunnitelma-alueella asutuksen teitä varten tarvitaan enintään 10 % pinta-alasta. Yleisesti arvioiden voidaan päätellä, että AKL 61a §:n mukainen tiealueen luovutusvelvollisuus jakaantuu tasaisesti rakennussuunnitelma-alueen maanomistajain kesken. Johtopäätös on, että maanomistajan tulee yleensä luovuttaa maastaan teiksi enintään 10 %. Tienluovutusvelvollisuus taas merkitsee sitä, että enintään 10 % maasta on luovutettava korvauksetta rakennussuunnitelman toteuttamiseen ja että yleisen säännön mukaan maanomistaja saa rakennussuunnitelma-alueella olevasta maastaan tonttimaan hinnan ainakin 90 %:lta maansa pinta-alasta. Lopuksi on vielä syytä todeta, että maanomistajalla ei ole velvollisuutta luovuttaa maataan muutoin ilmaiseksi tai alennettuun hintaan.

De lege ferenda.

Rakennuslainsäädännön uudistaminen on ollut kauan vireillä. Eduskunnan käsiteltävänä on jo hallituksen esitys rakennuslainsäädännön uudistamisesta (N:o 91 Vp 1954), johon sisältyy ehdotus uudeksi yhtenäiseksi rakennuslaiksi (jäljempänä RakLE). Esitys on laki- ja talous-

lannissa käytetään omakotialueilla 2,4 m:n levyisiä yhden ajokaistan katuja, ja yleistä on omakotialueilla 4,5—5 m:n levyiset kadut (s. 176).

¹¹ Esitykseen rakennuslainsäädännön uudistamisesta (N:o 91 Vp 1954) sisältyy ehdotus katualueen luovuttamisen ja korvaamisen yksinkertaistamisesta siten, että maanomistaja joutui korvauksetta luovuttamaan katualueeksi enintään 20 % maastaan, mutta samalla ehdotetaan vastaava velvollisuus korvauksetta luovuttaa maata tiealueeksi rakennuskaava-alueella (rakennussuunnitelma-alueella) rajoitettavaksi enintään 10 %:iin maasta.

valiokunnan käsiteltävänä, mutta valiokunnan ehdotus ja mietintö eivät ole tätä kirjoitettaessa vielä valmistuneet. Kuitenkin on paikallaan tarkastaa kysymystä myös uuden lainsäädännön valossa. Sen vuoksi selostetaan seuraavassa vielä RakLE:n aiheeseen liittyviä säännöksiä, varsinkin kun niiden suhteen valmisteluvaiheessa ei ole ollut sanottavia erimielisyyksiä. Niiden siis voidaan olettaa pääkohdiltaan sellaisina tulevan voimaan läheisessä tulevaisuudessa.

RakLE:een sisältyy huomattavia uudistuksia maalaiskunnan taaja-asutusalueen järjestämisessä. Nykyisen lainsäädännön heikkoutena on ollut, että rakennussuunnitelma-alueella ei ole järjestetty rakennussuunnitelman toteuttamista, johon kuuluu tarpeellisten liikenneväylien ja viemärien rakentaminen ja kunnossapitäminen sekä tarpeen vaatimiin toimenpiteisiin ryhtyminen veden saannin ja ulkovalaistuksen sekä muiden yleisten alueiden järjestämiseksi (RakLE 111 §). Tämä tehtävä ehdotetaan nyt rakennuskaava-alueella, joksi rakennussuunnitelman nimi on muutettu, jätettäväksi kuntien asiaksi (RakLE 110 §). Niin ikään on ehdotettu AKL 61a §:n säännös uudistettavaksi vastaavasti katualueen lunastusta koskevien säännösten uudistamisen yhteydessä siten, että maanomistaja olisi yleensä velvollinen luovuttamaan korvauksetta käyttöoikeuden rakennuskaavan mukaisiin liikenneväyliin joutuviin yksityisiin teihin ja omistajain teiksi varaamiin alueisiin ja muihin rakennuskaavassa liikenneväyliksi osoitettuihin alueisiin. Maanomistajalla olisi kuitenkin oikeus saada korvaus siltä osalta liikenneväyliin luovutetusta maasta, mikä ylittää 10 % hänen rakennuskaava-alueeseen sisältyvästä maastaan (RakLE 103 §).¹² Maanomistajan asema on ehdotettu myös siten turvattavaksi, että yleisten rakennusten paikkojen ja muiden yleisten alueiden varaamiseen rakennuskaavassa liittyy se ehto, että omistajalla on, jollei näitä alueita viiden vuoden aikana lunasteta, eikä hän voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen maataan, oikeus vaatia kaavan muuttamista (RakLE 108 §). Täten omistajalla on mahdollisuus joustavammin päästä käyttämään

¹² Esityksen sananmuoto poikkeaa tässä kohdin komitean ehdotuksesta, ja jouduttaneen tarkistamaan eduskuntakäsittelyssä. Tarkoitus on ollut rajoittaa korvaukseton rakennuskaava-alueen maan luovuttaminen yleensä 10 %:iin.

yksityiseen rakentamiseen yleisiin tarkoituksiin varattuja alueita, joita ei lunasteta tarkoitukseensa käytettäväksi. Lisäksi on huomattava, että rakennuskaava-alueen liikenneväylien ja viemärien rakentamisesta, kunnossapidosta ja puhtaanapitämisestä voidaan määrätä rakennusjärjestyksessä (RakLE 15 §). Vielä on nimenomaan säädetty, että yleisiin tarkoituksiin varatuista alueista ja myös korvattavasta osasta liikenneväylää kunnan suoritettava korvaus määrätään käyvän hinnan mukaan (RakLE 104 § verr. 60 §:ään).

RakLE:n mukaan maanomistaja ei siis myöskään ole velvollinen luovuttamaan korvauksetta muuta kuin liikenneväylää varten tarvittavan alueen ja yleensä enintään 10 % maastaan. Muut yleisiin tarkoituksiin tarvittavat alueet sen sijaan on kunnan lunastettava PakkolunL:n mukaan ja niistä on suoritettava käyvän hinnan mukainen korvaus. Jollei kunta lunasta aluetta, on maanomistajalla mahdollisuus käyttää alue kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla siten, että rakennuskaavassa alue muutetaan käytettäväksi yksityiseen rakennustoimintaan. Maanomistajan asema on RakLE:ssä näin ollen säilytetty pääkohdiltaan entisellään, mikäli on kysymys rakennuskaava-alueella olevan maan luovuttamisesta kaavan toteuttamista varten ja rakennuskaavan vaikutuksesta maan hintaan.

Lopuksi on vielä syytä mainita eräästä tärkeästä uudistuksesta RakLE:ssä. Siinä on näet ehdotettu, että tehtäisiin mahdolliseksi asemakaavan laatiminen myös maalaiskuntaan (114—116 §). Tällöin asemakaava kaikkine oikeusvaikutuksineen olisi mahdollista saattaa valtioneuvoston päätöksellä voimaan maalaiskunnassa tai sen jollakin alueella. Kysymys asemakaavan vaikutuksesta maan hintaan on kuitenkin ulkopuolella tämän kirjoituksen aiheen.