



Aalto University

Maankäyttö- ja rakennuslain muutokset ja uudistamistarpeet

Ari Ekroos

Talousoikeuden professori, Aalto yliopisto, Rakennetun
ympäristön laitos

ari.ekroos@aalto.fi, 0503734893

prof. Ekroos

1

1

SISÄLLYS

- Taustaa
 - MRL:n historiasta
- MRL:n muutokset
 - Kaikki muutokset
 - Tärkeimmät muutokset
 - Viimeaikaiset muutokset
- Toimintaympäristön muutokset – muu lainsäädäntö
 - Soveltamisala, ympäristölainsäädäntö
- Kaavoituksen sääntelyn uudistamisen keskeytynyt hanke

prof. Ekroos

2

2

Säätelyn tausta ja kehitys

- 0-1945
 - Rakennuskaari 1734, rakennusjärjestykset
 - Keisarillisessa asetus 16.3.1856
 - yleisiä määräyksiä erityisesti paloturvallisuutta koskevista seikoista, kuten rakennusten laadusta, rakennusaineista, kattamisaineista ja palonaroista laitoksista
 - myös ohjeita kaupunkien järjestämisestä ja asemakaavojen laatimisesta
 - Asemakaavalaki 1931 (ja rakennussääntö)
 - Maaseudun rakennuslaki 1945
- 1946-1958
 - Rakennuslaki 1958
 - lukuisia muutoksia: esim. 1965, 1966, 1968, 1969, 1975, 1977, 1985, 1989, 1990, 1996
- 1958-2000: MRL 2000

prof. Ekroos

3

3

RAKENNUSLAIN UUDISTAMISEN HISTORIAA

- ***Kokonaisuudistuksen vaiheet 1969-1986***
- **1969 Eduskunnan lausuma kokonaisuudistuksen tarpeesta**
- **1974 Kokonaisuudistuksen periaatemietintö, ns. KARANEK mietintö**
- **Vuosina 1977, 1981 ja 1984**
 - Kokonaisuudistusehdotuksia, jotka eivät johtaneet tulokseen
- **Toteutettuja osittaisuudistuksia mm. vuosina 1990, 1994, 1995 ja 1997**
- **Maankäytön ohjauksen uudistaminen ns. MOU-mietintö 1993 (Pietikäinen) – ei johtanut lainsäädäntöön**
- **Hallituksen esitys 320/1994 raukesi eduskunnassa (Rusanen)**

Prof. Ekroos

4

4

MRL:n valmistelun vaiheet

- 15.5.1996 Rakennuslakitoimikunta asetettiin
- 19.12.1997 Rakennuslakitoimikunnan yksimielinen ehdotus valmistui
- 21.8.1998 Hallituksen esitys (HE 101/1998) annettiin eduskunnalle
- 19.1.1999 Eduskunta hyväksyi uudistuksen
- 16.9.1999 Maankäyttö- ja rakennusasetus annettiin
- 1.1.2000 Voimaantulo - MRL ja MRA

MRL:n – tärkeimpiä uudistuksia RakL:iin verrattuna

- Kuntamuotoerottelun poistaminen
 - Asemakaava, katu, jne.
- Kuntakaavojen alistamisesta luopuminen
- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
- Seutukaavasta maakuntakaava
- Rakentamista koskevia säännöksiä lakitasolle
 - PL 80 §:n nykytulkinnan kannalta riittävästi
- Kuntien yhteinen yleiskaava
- Kansalliset kaupunkipuistot

MRL – mitä jäi tekemättä

- Kaavajärjestelmä sama kuin RakL:ssa
 - Samoin koko ajattelu: alhaalta ylöspäin ja VAT:et lisänä
- Rakentamisen luvat samoin kuin RakL:ssa
- Moni muukin samoin kuin RakL:ssa
 - Esim. kaavojen oikeusvaikutukset – ei mietitty luonnetta ja sisältöä
- Kehittämisaluesääntelystä tuli käyttökelvoton
- Kaavoituksen ja muun lainsäädännön mukaisten lupien suhteet jäivät kunnolla järjestämättä
 - YSL, YVA-laki, MAL, LSL
- Muuta
 - Kaavoituksen menettelysäännökset niukat
 - VAT säännökset vs. VAT käytäntö

prof. Ekroos

7

7

MRL:n muutokset, 21 vuotta

- Yhteensä >40 lain muutosta, joista
 - Osa vähäisiä
 - Osa merkittäviä
 - Tuloksena >100 uutta pykälää (kirjaimin merkittyä) - vain osa merkittäviä
- Ensimmäiset muutokset (99/2000) olivat YSL:n säätämisestä johtuvia
- Viimeisimmässä muutoksessa (927/2021) täytäntöön pantiin RED II direktiiviä ja tehtiin pari muuta muutosta (ks. jäljempää)
 - Tätä ennen 1211/2020 muutettiin 161 §:ää ja 734/2020 126 §:ää – molemmat vähäisiä muutoksia
 - Vähän aiemmin lailla (770/2019) lisättiin ns. yhden ympäristölupaluukun lain yhteydessä rakennuslupahakemusta koskien
 - Voidaan käsitellä siten, että yleiset edellytykset sijoittumisesta, käyttötarkoituksesta, rakennusoikeuden käyttämisestä ja vaikutuksesta ympäristöön arvioidaan muun kuin 131.1 §:n selvityksen perusteella
 - Asianomaista rakennusvaihetta koskevat piirustuksen on saatettava hyväksyttäväksi ennen työn aloittamista

prof. Ekroos

8

8

MRL muutokset 2021-2000

- 927/2021, RED II, markkinavalvonta ja yva-valitussäännös (117 l, 38% uusiutuvaa, 132-133, 181 markkinavalvonta ja 192 §) – 192 §: valitusoikeus rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakennuslupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelyä annettua lakisä
- 1211/2020: 161 §; 734/2020 126 §
- 1203/2019: 147 §, tilastointi
- 770/2019: yhden luukun lakiin liittyvät muutokset
- 467/2019: kansallinen turvallisuus alueidenkäytössä (4 a §) ja rakentamisrajoitus Puolustusvoimien tai Rajavartiolaitoksen tarkoituksen osoitetulla alueella (33 §:n muutos),
- 873/2018: 57 a §:n kumoaminen,
- 562/2018: yhteiskäyttöalueet, kunnan oikeus yksityisen tie alueeseen, korvattava katualue (ei yksityistie),
- 465/2018: 3D kiinteistöön liittyvät muutokset,
- 976/2017: uudistettiin muutoksenhakua koskevat säännökset siten, että valitus hallinto-oikeuden päätöksestä korkeimpaan hallinto-oikeuteen edellyttää aina korkeimman hallinto-oikeuden myöntämää valituslupaa (188, 189, 189 a, 189 b, 190 ja 190 b §:t) ja lisättiin lakiin säännös muutoksenhausta TUKES:n päätökseen (190 a §)
- 812/2017: muutettiin rakennuksen ja kerrosalan määritelmiä (113 ja 115 §) ja lisättiin lakiin asuin-, majoitus- ja työtiloja ja kokoontumistiloja koskevat säännökset (117 j ja 117 k §)
- 562/2017: liittyi yksityistielain uudistamiseen
- 254/2017, vaikutusten selvittäminen 9 §, 62 a §, 132 ja 188 §:t
- 230/2017: ELY:n tehtävät, yleiskaava/muutoksia, vaiheittainen asemakaava, osallitumis- ja arviointisuunnitelma (muutoksia), kauppaa koskevan sääntelyn muutokset, puiden kaatamisen lupamuutokset, 137 §:n muutos ja 137 a § (alueellinen päätös), valitusoikeutta koskevat muutokset
- 1151/2016: 117 g § (energiatehokkuus) muutos ja 115 a § (lähes nollaenergiarakennus)
- 1150/2016: 26 a luku, Valtioiden rajat ylittävät ympäristövaikutukset
- 569/2016: 86 a §, maantie kaduksi
- 482/2016: 8 a luku, Merialuesuunnittelu
- 196/2016: 171-176 §:t, poikkeamisvaltaa koskevat muutokset
- 28/2016: 31, 47, 66 §:t, Maakuntakaavan alistamisesta luopuminen, yms.
- 301/2015: 117 i ja 166 §
- 205/2015: L:n 319/2011 voimaantulosäännöstä
- 204/2015: 5, 20 ja 190 § sekä 9 ja 51 §, lis. 5 a §
- 1261/2014: 181 §, lis. 190 a § 161 §
- 689/2014: lis. 130 a §
- 682/2014: 182, 183 ja 190 § sekä 204 a §, lis. 13 a luku

prof. Ekroos

9

- 547/2014: 134 §
- 323/2014: 74 §, lis. 54 a–54 c § ja 79 a §
- 41/2014: kum. 123, 134.3, muut. 119-122, 131, 149-151 ja 153 §
- 989/2013: 172 ja 201 a §
- 917/2013: 91 h, 189 a ja 206 §
- **958/2012**: kum. 134.4 §, muut. 2 ja 13 §, 117.2, 126.3-4, uusi 117 a-117 i §, 125.4 sekä 126 a § (rakentamismääräyskokoel-masta lakitasolle)
- 955/2012: kum. 148 §, muutt. 17 § sekä 152 ja 181 §
- 589/2011: 161 §, lis. 161 a §
- 319/2011: kum. 114 §, muutt. 57 ja 58 §, lis. luku 9 a (vähittäiskauppa)
- **134/2011**: 44 ja 171 §, lis. 10 a luku (tuulivoimarakentaminen)
- 499/2010: 57 ja 166 §
- 1589/2009: muut. 8, 18, 38.2, 64, 66, 72.4, 133.3, 171.3, 173, 174.4, 179, 190.1, 191.1, 192, 193,7, 195, 196.1, 198.2, 199.1, 201 ja 205 § (ELY-muutokset)
- 581/2009: 91 p ja 97 §
- 1129/2008: muut. 44, 60.4, 63.2, 65.2, 68.1, 68.3, 69, 70.1, 70.3, 83.3, 83.4, 91g.3, 136.2, 143.1, 171.2.2, 174.1, 188.5, 190.3, 202, 203, lisä. 46A, 55.4, 57a, 110, 135.3, 145.4, 171.4-5, 172.3, 174.2, 192.3 § (yleiskaava rakennusluvan perusteena, pääkaupunkiseudun yleiskaava, kaukolämpö, kaupunkipuisto, luvan voimassaolo, poikkeaminen, valituslupa/luvat, täytäntöönpanokelpoisuus)
- 488/2007: 2 ja 166 §
- 112/2007: 126, 127 ja 128 §
- 1441/2006: muut. 7.1, 51, 66.2, 110.1, 111.1, 111.3, 112, 188.2, 198.2, 201, 203, lis. 5.1.2a, 62.2, 66.4, 188.5, 190.3-4, 191.3, 201a § (riittävä asuntotuotanto, kehittämisalueet, valitusoikeus/vähäiset kaavat, täytäntöönpano)
- 730/2005: 144 §
- 504/2005: 93 ja 179 §, lis. 86 a §
- 202/2005: 9 ja 23 § sekä 63 §
- 476/2004: muut. 47.1, 75.1, 79.1, 107, 137.2, 137.6, 138.1, 158.1 ja 171.3 §, lis. 58.4., 143.3, 149.4, 204 a, 218.5 § (yhteiskäyttöalueet, rakentamista, rasiiteita, tonttijako, yms.)
- 231/2003: 148 §
- 222/2003: uusi 12 a luku
- 893/2001: 185 §
- 122/2001: 161 §
- 99/2000: 134 ja 153 §:iä

prof. Ekroos

10

10

Tärkeimmät MRL:n muutokset 2014 asti

- 222/2003: yhdyskuntarakentamisen kustannukset (maankäyttösopimus ja kehittämiskorvaus)
- 1129/2008:
 - yleiskaava rakennusluvan perusteena,
 - pääkaupunkiseudun yleiskaava,
 - kaukolämpö, kaupunkipuisto, luvan voimassaolo, poikkeaminen,
 - valituslupa/luvat, täytäntöönpanokelpoisuus
 - Yhdessä 1441/2006 muutoksen kanssa muutti merkittävästi muutoksenhakua
- 319/2011: Vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset
 - Paljon tilaa vaativa kauppa samaan asemaan kuin muu
- 134/2011: Tuulivoimarakentamista koskevat säännökset
 - Yleiskaavaan perustuvat tuulivoimalat
- 958/2012: rakentamisen perussääntelyä lakitasolle
 - "rakentamiselle asetettavat vaatimukset", rakentamismääräyskokoelmassa olleita perussäännöksiä lakitasolle
- 682/2014: 13 a luku, Hulevesiä koskevat erityiset säännökset

11

Muutoksia lyhyesti 2014 jälkeen

- Poikkeamisvalta kunnille
- Maakuntakaavat - alistamisesta luopuminen
- Merialuesuunnittelu – 8 a luku
- ELY-keskuksen tehtävien muutos yms.
- Vaikutusten selvittäminen
- Valituslupajärjestelmä ympäristöasioihin (HAO->KHO)
- Rakennus, kerrosala, yms. ja rakennusluvan edellytykset
- Yksityistielain uudistamisen yhteydessä: yhteiskäyttöalueet (75 §), yksityisen tien alueeseen (92 §), korvattava katualue (104 §), katua...
- kohdistuvien oikeuksien raukeaminen (107 §) – muutokset lähinnä lain nimen muutoksesta
- 3D kiinteistöön liittyvät muutokset
- MRL 57 a §:n kumoaminen ("kaukolämpöpakko" pois)
- Hallintolain muutos (432/2019), Sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain muutos (307/2019) ja laki digitaalisten palvelujen tarjoamisesta (306/2019), voimaan 1.1.2020



12

Päätösten yleistiedoksianto koskevat muutokset

- Hallintolain muutos (432/2019), Sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain muutos (307/2019) ja laki digitaalisten palvelujen tarjoamisesta (306/2019), **voimaan 1.1.2020**
- Hallintolaki:
 - Yleistiedoksianto (62 §): nähtävillä yleisessä tietoverkossa viranomaisen verkkosivuilla (ja tarpeen vaatiessa sanomalehdessä), mainittava ajankohta, jona julkaistu (tiedoksisaanti seitsemäntenä päivänä julkaisusta)
 - Julkinen kuulutus (62 a §): tietoverkossa viranomaisen verkkosivulla, 14 vuorokautta nähtävillä, jos muutoksenhaku aika niin määräajan päättymiseen, käytävä ilmi mitä koskee ja mihin saakka nähtävillä sekä julkaisuajankohta (tiedoksisaanti 7 pv julkaisemisesta)
 - Tietojen julkaiseminen yleistiedoksianto toimitettaessa (62 b §): henkilötiedoista vain välttämättömät (sen estämättä mitä julkisuuslaissa säädetään), henkilötiedot poistettava nähtävilläpitoajan kuluttua

13

Maakuntakaavojen alistamisesta luopuminen (28/2016), voimaan 1.2.2016

- MRL 17 §: YM ei ohjaa ja valvo maakuntakaavoitusta erityisesti
- MRL 31 §: Vahvistamisesta luopuminen
 - Maakuntakaavan hyväksyy maakunnan liiton yli päättää elin
- MRL 33 §: kumottiin 3 momentin loppu, joka koski rakentamisrajoitusta vahvistamiseen liittyen
- MRL 47 §: yhteisen yleiskaavan alistamisesta luopuminen
 - Hyväksyminen kuuluu kunnalle, mutta voivat antaa tehtävän maakunnan liitolle, muulle kuntayhtymälle tai muulle kunnan yhteiselle toimielimelle
- MRL 66 §: Maakuntakaavan laatimiseen liittyvä viranomaisneuvottelu:
 - ELY – maakunnan liitto: kaavan laadintaa liittyvien valtakunnallisten ja muiden keskeisten tavoitteiden toteamiseksi
- MRL 188 §: muutoksenhaku maakuntakaavoista hallinto-oikeuksiin
- MRL 191.1 §: jos hallinto-oikeus kumoaa maakuntakaavapäätöksen, valitusoikeus vain maakunnan liitolla ja kunnalla
- MRL 198 § (tiedoksi antaminen) ja 201 § (täytäntöönpanokelpoisuus) - muodolliset muutokset

14

Poikkeamistoimivalta kokonaan kuntiin (196/2016, voimaan 1.4.2016)

- MRL 171 §:
 - Poikkeamistoimivalta kunnalle
 - Poikkeamisen edellytykset 171 §:ään (olivat ennen 172 §:ssä)
 - + tuulivoima, ei merkittävä, jos satama/teollisuusalue
- MRL 172 §:
 - Kunnalle alueellinen poikkeamistoimivalta, edellytykset 171 §
 - Kuulemisesta erityissäännös MRA 87 §:ssä (internetsivut, sanomalehti, 14 pv muistutus)
- MRL 173 §: menettely pääosin ennallaan
 - Tiedotusvelvollisuus, kustannukset hakijalta
 - VnA:lla tarkempia säännöksiä menettelystä
- MRL 174 §: (poikkeamispäätös) ennallaan sisällöllisesti
 - Lisätty ehtojen antamismahdollisuus (oli jo aiemmin ok)
- MRL 175 § (vähäinen) ja 176 § (tilapäinen) ennallaan
- MRL 198 §: (tiedoksi antaminen) ennallaan sisällöllisesti

15

Merialuesuunnittelu

- MRL 8 a luku, Merialuesuunnittelu (482/2016, HE 62/2016), voimaan 1.10.2016
- 67 a §, Merialuesuunnittelun tarkoitus ja sisältö
 - Merialuesuunnittelun tarkoituksena on edistää merialueen eri käyttömuotojen kestävästä kehitystä ja kasvua, sekä merialueen luonnonvarojen kestävästä käytöstä sekä meriympäristön hyvän tilan saavuttamista.
 - Merialuesuunnittelussa on tarkasteltava eri käyttömuotojen tarpeita ja pyrittävä sovittamaan ne yhteen. Tarkasteltavia käyttömuotoja ovat erityisesti energia-alat, meriliikenne, kalastus ja vesiviljely, matkailu, virkistyskäyttö sekä ympäristön ja luonnon säilyttäminen, suojeleminen ja parantaminen. Merialuesuunnittelussa on kiinnitettävä huomiota merialueen ominaispiirteisiin sekä maan ja meren vuorovaikutukseen. Lisäksi on kiinnitettävä huomiota maanpuolustuksen tarpeisiin.
- 67 b §, Merialuesuunnitelman laatiminen ja hyväksyminen
 - Merialuesuunnitelma **laaditaan aluevesille ja talousvyöhykkeelle**. Merialuesuunnitelman laatimisesta ja hyväksymisestä vastaavat ne maakuntien liitot, joiden alueeseen kuuluu aluevesiä. Maakuntien liittojen tulee valmistella merialuesuunnitelma yhteistyössä. Merialuesuunnitelmat on sovitettava yhteen.
 - Tarkemmat säännökset merialuesuunnitelman esitystavasta sekä merialuesuunnitelmien lukumääristä, suunnittelualueista ja määrääjoista annetaan valtioneuvoston asetuksella.

16

Merialuesuunnittelu (2)

- 67 c §, Osallistuminen ja lausunnot
 - Maakuntien liittojen on järjestettävä merialuesuunnitelman valmistelu siten, että viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään, on mahdollisuus osallistua suunnitelman valmisteluun. Maakuntien liittojen on pyydettävä lausunto niiltä viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaan tai tehtäviin suunnitelma olennaisesti liittyy. Ulkoasiainministeriöltä on pyydettävä lausunto talousvyöhykkeen osalta.
 - Muille kuin 1 momentissa tarkoitetuille tahoille on varattava mahdollisuus tutustua valmisteluaineistoon **sekä esittää siitä mielipiteensä julkaisemalla asiaa koskeva ilmoitus internetissä**. Mielipiteiden esittämiselle on varattava vähintään 30 päivää.
- 67 d §, Merialuesuunnitelmasta tiedottaminen
 - Maakuntien liittojen on tiedotettava hyväksytystä merialuesuunnitelmasta ja sen perusteluista internetissä. Tieto hyväksytystä merialuesuunnitelmasta on lähetettävä valmisteluun osallistuneille viranomaisille ja yhteisöille. Merialuesuunnitelman on oltava kaikkien saatavilla internetissä.
 - Maakuntien liittojen tulee toimittaa hyväksyty merialuesuunnitelma ja siihen tehdyt muutokset viipymättä tiedoksi ympäristöministeriöön.
- VnA merialuesuunnittelusta (816/2016):
 - Maakuntien liittojen tulee laatia ja hyväksyä merialuesuunnitelmat **31 päivään maallskuuta 2021** mennessä.
 - Maakuntien liittojen tulee tarkastella merialuesuunnitelmien ajantasaisuutta vähintään **kymmenen vuoden välein**.

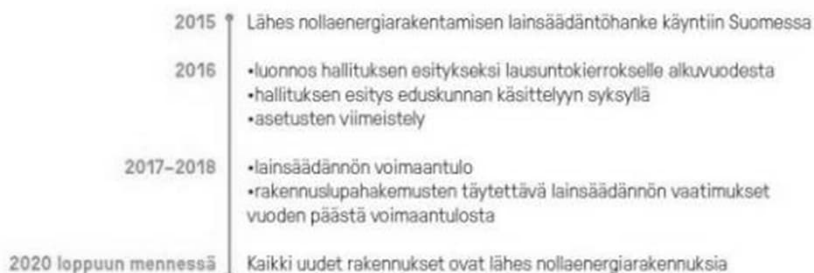
prof. Ekroos

17

17

Lähes nollarakennukset (1151/2016), 115 a ja 117

- MRL 115 a §:ään määritelmä **g**
 - Lähes nollaenergiarakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jolla on **erittäin korkea energiatehokkuus**, sellaisena kuin se on määriteltynä Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2010/31/EU liitteen 1 mukaisesti. Tarvittava lähes olematon tai erittäin vähäinen **energian määrä olisi hyvin laajalti katettava uusiutuvista lähteistä peräisin olevalla energialla, mukaan lukien paikan päällä tai rakennuksen lähellä tuotettava uusiutuvista lähteistä peräisin oleva energia**.
- Lähes nollaenergiarakentamiseen siirtyminen**



prof. Ekroos

18

18

Lähes nollarakennukset (2)

- MRL 117 g §:n muutos (2 ja 4 momentit)
 - Uusi rakennus, joka koostuu katetusta seinällisestä rakenteesta ja jossa käytetään energiaa tilojen tarkoituksenmukaisten sisäilmasto-olosuhteiden ylläpitämiseksi, on suunniteltava ja rakennettava lähes nolla-energiarakennukseksi. Energiatehokkuutta on parannettava rakennuksen rakennus- tai toimenpideluvanvaraisen korjaus- ja muutostyön tai rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Edellä mainittuja **vaatimuksia ei kuitenkaan sovelleta**:
 - 1) rakennukseen, jonka kerrosala on alle 50 neliometriä;
 - 2) loma-asumiseen tarkoitettuun asuinrakennukseen, joka on tarkoitettu käytettäväksi vähemmän kuin neljän kuukauden ajan vuodessa;
 - 3) määräajan paikallaan pysytettävään tai tilapäiseen rakennukseen, jonka käyttöaika on enintään kaksi vuotta;
 - 4) teollisuus- ja korjaamorakennukseen;
 - 5) muuhun kuin asuinkäyttöön tarkoitettuun maatilarakennukseen, jossa energiantarve on vähäinen tai jota käytetään alalla, jota koskee kansallinen alakohtainen energitehokkuussopimus;
 - 6) rakennukseen, jota käytetään hartauden harjoittamiseen ja uskonnolliseen toimintaan.
 - 7) suojeltuun rakennukseen (MRL, RakPSL, jne), siltä osin, kuin sen luonne tai ulkonäkö muuttuisi energitehokkuutta koskevien vähimmäisvaatimusten noudattamisen vuoksi tavalla, jota ei voida hyväksyä.
 - 4 mom: YM:n asetuksenantovaltuuksien muutos (6-kohtainen lista)

prof. Ekroos

19

19

Lähes nollarakennukset (3)

- YM:n uudet asetukset valmisteltu
 - Ympäristöministeriön asetus rakennuksen kosteusteknisestä toimivuudesta – uusi C2
 - Ympäristöministeriön asetus uuden rakennuksen energitehokkuudesta – uusi D2
- Uusi valtioneuvoston asetus: energiamuotojen kertoimet, muutoksia tulossa
 - Sähkö 1,20 (1,7),
 - Kaukolämpö 0,50 (0,7),
 - Kaukojäähdytys 0,28 (0,4),
 - Fossiiliset polttoaineet 1,00,
 - Rakennuksessa käytettävät uusiutuvat polttoaineet 0,50



prof. Ekroos

20

SOVA-direktiivin muutokset – MRL (1150/2016)

- Uusi 26 a luku MRL:iin, Valtioiden rajat ylittävät ympäristövaikutukset
- 206 a §. Suomen alueelle laadittavaan kaavaan liittyvä ilmoitus- ja neuvotteluvollisuus
 - Jos kaavasta vaikutuksia toiselle EU:n jäsenvaltion alueelle (tai kv.sopimuksen osapuolen alueelle), YM:n huolehtii menettelystä
- 206 b §, Suomen alueelle laadittavaan kaavaan liittyvä ilmoitus- ja neuvottelumenettely
 - Kaavan laatijan ilmoitettava vireilläolosta
 - YM toimittaa toiselle valtiolle tiedot yms.
- 206 c §, Kaavan hyväksyminen ja siitä tiedottamien
 - Ilmoitus YM:lle hyväksymisestä

Monia MRL:n uudistuksia (230/2017 - HE 251/2016)

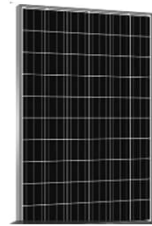
- MRL 18 §: ELY:n tehtävä: valvottava, että kaavoituksessa, rakentamisessa ja muussa alueiden käytössä otetaan huomioon **vaikutuksiltaan** valtakunnalliset ja **merkittävät maakunnalliset** asiat
- MRL 38 §: kunnalle oikeus pidentää rakennuskieltoa (ei ELY)
- **MRL 42.4 §: Asema kaavalla poikkeaminen yleiskaavasta, jos yleiskaava ilmeisen vanhentunut**
- MRL 44 §: **Yleiskaavan käyttö rakennusluvan perusteena laajeni**
 - Ei enää vain kyläalueet ja kaksiasuntoiset asuinrakennukset
 - Määräys ei voi koskea aluetta, jolla maankäytön ohjaustarve edellyttää asemakaavaa
- MRL 50 §: **Asemakaavan muutos myös vaiheittain**
 - Vaiheittainen kaava voi koskea vain jotakin tiettyä maankäyttöä
- MRL 52 §: Valtuuston päätösvalta asemakaavan hyväksymisen osalta siirrettävissä johtosäännöllä
 - Aina mahdollista (ennen ei vaikutukseltaan merkittäviä)
- MRL 55 §: VNA:lla säännöksiä asemakaavan esitystavasta, selostuksesta yms.
- MRL 57 §: asemakaavamääräykset, muodollinen muutos

MRL:n uudistuksia 230/2017 (2)

- MRL 63 §: Ei osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa vähäisissä asemakaavan muutoksissa
- MRL 64 §: kumottiin, ei enää neuvottelua OAS:sta ELY:n kanssa
- MRL 66 §: viranomaisneuvottelu vain vaikutuksiltaan valtakunnallisista ja merkittävistä maakunnallisista kaavoista
- MRL 71 a §: vähittäiskaupan suuryksikön rajaksi 4000 kerrosneliometriä
- MRL 71 b §: suuryksiköiden enimmäismitoitus maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella riittäväällä tarkkuudella
 - Maakuntakaavassa edelleen seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja
- MRL 71 c §: suuryksikön sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu
- MRL 71 e §: kumottiin "vähittäiskauppaa koskevat asemakaavamääräykset"
 - Ei enää määräyksiä, jotka koskevat kaupan laatua ja kokoa
 - ei kumonnut olemassa olevia
 - voivat olla mahdollisia?
- MRL 73 §: ranta-asemakaava olemassa olevalle kyläalueelle, ei tarvitse jättää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta
- MRL 77 §: kumottiin viranomaisneuvottelu ranta-asemakaavoja koskien

MRL:n uudistuksia 230/2017 (3)

- MRL 126 a §, toimenpidelupavelvolliset
 - Lisäys: 12) sulkeisiin (maalämpö)
 - Lisäys: 13) kaupunki- tai ympäristökuvaan merkittävästi vaikuttavan aurinkopaneelin asentaminen tai rakentaminen (aurinkopaneeli).
 - Jos perustuu kaavaan yms. ei luvan tarvetta
 - Kunta voi määrätä rakennusjärjestyksessä: ei tarvita lupaa 1-10, 12 tai 13 kohdan toimenpiteelle, jos toimenpidettä voidaan pitää vähäisenä
- MRL 128 §, maisematyölupa, tarvitaan:
 - 1) asemakaava-alueella;
 - 2) ranta-asemakaava-alueella, jos ranta-asemakaavassa niin määrätään (UUSI KOHTA)
 - 3) yleiskaava-alueella, jos yleiskaavassa niin määrätään, lukuun ottamatta puiden kaatamista yleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi osoitetulla alueella;
 - 4) alueella, jolla on voimassa 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi tai jolle rakennuskielto on yleiskaavan laatimista tai muuttamista varten määrätty



MRL:n uudistuksia 230/2017 (4)

- MRL 129 a §, Rakennusjärjestyksen määräys vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta (UUSI)
 - Kunta voi osoittaa rakennusjärjestyksessä alueet ja edellytykset, joilla vapaa-ajan asunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamispäätöstä tai suunnittelutarveratkaisua ennen rakennuslupaa.
 - Rakennusjärjestyksen määräys voi koskea sellaisia alueita, joilla käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

MRL:n uudistuksia 230/2017 (5)

- MRL 137 §, Rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella
 - Muutoksia/tarkennuksia edellytyksiin, 1 mom.
 - 1) ei haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle (SELVENTÄÄ)
 - 2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; (UUSI)
 - 2 mom. muutos: **saa rakentaa** olevaan maatilaan kuuluvan maa- ja metsätalouden harjoittamista varten tarpeellisen rakennuksen
- MRL 137 a § (UUSI), **Alueellinen päätös rakennusluvan erityisistä edellytyksistä**
 - kyläalueella tai muulla maaseutualueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, kunta voi tehdä päätöksen useamman kuin yhden rakennuspaikan osalta alueella, joka oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on osoitettu kyläalueeksi tai muutoin rakentamiseen soveltuvaksi alueeksi
 - päätös voi olla voimassa enintään kymmenen vuotta
 - Ei merkittävää rakentamista tai haittoja
 - Kuuleminen kuten 137 §

MRL:n uudistuksia 230/2017 (6)

- MRL 179 § kumottiin (määräys kadunpitovelvollisuuden toteuttamiseksi)
- MRL 191 §, ELY:n yleisen valitusoikeuden poisto kaava-asioissa, mutta viranomaiselle jäi
- MRL 192 §, rakennuksen purkaminen, valitusoikeus
 - ELY:llä, vain kun rakennus on valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä, samoin rakennuslupa-asiaissa ja purkamislupa-asiaissa
- MRL 193 §, poikkeaminen/suunnittelutarveratkaisu, valitusoikeus, ELY:n valitusoikeuden poisto
 - Jäi kuitenkin viranomaiselle toimialaansa kuuluvassa asiassa – MUUTTUUKO ELY:N OSALTA?
- VOIMAANTULO: 1.5.2017
 - Kaavoihin, jotka ovat tulleet voimaan ennen tämän lain voimaantuloa, sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa ollutta 128 §:ää.
 - Kaavoihin, jotka ovat olleet ehdotuksena julkisesti nähtävillä ennen tämän lain voimaantuloa, sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa ollutta 71 b, 71 c ja 71 e §:ää.

prof. Ekroos

27

27

Ympäristöasioissa valituslupa järjestelmä, MRL

- 976/2017 (HE 43/2017 (HAO->KHO))
- Siirryttiin valituslupajärjestelmään siten, että KHO:een valittaminen vaatii aina sen myöntämän valitusluvan
 - MRL:n mukaiset päätökset (ja samoin YSL ja MAL sekä VL)
- 188.1 §, Muutoksenhaku kaavan ja rakennusjärjestyksen hyväksymispäätökseen
 - Kaavan ja rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin kuntalaissa säädetään. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.
- Muutos samoin 189 – 190 b §:t
- Valitusluvan myöntämisen perusteista säädetään hallintolainkäyttölain 13 §:ssä, lupa myönnettävä, jos
 - 1) lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa tapauksissa tai oikeuskäytännön yhtenäisyyden vuoksi on tärkeätä saattaa asia korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi;
 - 2) asian saattamiseen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi on erityistä aiheutta asiassa tapahtuneen ilmeisen virheen vuoksi; **tai**
 - 3) valitusluvan myöntämiseen on muu painava syy.

(Samat säännökset tulossa myös lakiin oikeudenkäynnistä hallintoasioissa, josta olemassa HE)

prof. Ekroos

28

28

Rakennus, kerrosala, yms. ja rakennusluvan edellytykset, (812/2017 - HE 85/2017)

- 113 § - rakennuksen määritelmä
- 1 momentin loppuun
 - Rakennukseen tehtävään laajennukseen ja kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen sovelletaan, mitä uuden rakennuksen rakentamisesta säädetään, ellei 117 a–117 g §:ssä tarkoitetuista olennaisista teknisistä vaatimuksista muuta johdu.
- 2 momentin muutos
 - Uuden rakennuksen rakentamisesta säädettyä ei kuitenkaan sovelleta kooltaan vähäisen ja kevytrakenteisen rakennelman tai pienehkön laitoksen rakentamiseen, ellei sillä ole erityisiä maankäytöllisiä tai ympäristöllisiä vaikutuksia.
- 115 § - kerrosala, 3 momentin muutos, kerrosalan laskeminen
 - Rakennuksen kerrosalaan lasketaan kerrosten alat ulkoseinien ulkopinnan mukaan laskettuina ja se kellarikerroksen tai ullakon ala, johon sijoitetaan tai voidaan näiden tilojen *sijainnin, yhteyksien, koon, valoisuuden ja muiden ominaisuuksien vuoksi* sijoittaa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Jos ulkoseinän paksuus on enemmän kuin 250 millimetriä tai *huoneistoa rajaavan väliseinän paksuus on enemmän kuin 200 millimetriä*, saa rakennuksen kerrosala ylittää muutoin rakennettavaksi sallitun kerrosalan tästä aiheutuvan pinta-alan verran. *Rakennuksen rakennettavaksi sallitun kerrosalan saa ylittää myös väestönsuojan tai taloteknisten järjestelmien edellyttämän kullun, hormin tai yleisiin tiloihin avautuvan teknisen tilan rakentamiseen tarvittavan pinta-alan verran.*

prof. Ekroos

29

29

Rakennus, kerrosala, yms. ja rakennusluvan edellytykset, 812/2017 (HE 85/2017)

- Uusi 117 j § - Asuin-, majoitus- ja työtilat
 - Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että asumiseen, majoitukseen ja työskentelyyn tarkoitetut tilat suunnitellaan ja rakennetaan turvallisiksi, toimiviksi, viihtyisiksi ja käyttötarkoitukseensa soveltuviksi. jne.
- Uusi 117 k § - Kokoontumistilat
 - Kokoontumistilassa saa oleskella samanaikaisesti vain sellainen määrä ihmisiä, että he pääsevät poistumaan turvallisesti. Jne.
- EM. tarkoituksena sisällyttää lakiin perussäännös, jotta voidaan antaa ministeriön asetus näistä tiloista
- 135 §:n 2 momentin muutos (muodollinen)
 - korjaus- ja muutostöitä koskevaa lupaa ratkaistaessa on noudatettava, mitä rakennusluvan edellytyksistä säädetään

prof. Ekroos

30

30

Yksityistielain muutos, MRL, 562/2018 (HE 147/2017)

- 75 §. Yhteiskäyttöalueet ja yleiset alueet
 - 1 momentin viittaus lakiin yksityisistä teistä muutettaisiin viittaukseksi ehdotettavaan yksityistielakiin
 - 3 momentista poistettaisiin viittaukset tielautakuntiin, koska tielautakunnat ehdotetaan lakkautettavaksi
- 92 §. Kunnan oikeus yksityisen tien alueeseen.
 - viittaus lain yksityisistä teistä 1 §:ään muutettaisiin viittaukseksi ehdotettavan yksityistielain 3 §:ään
- 104 §. Korvattava katualue
 - 4 momentin viittaus lain yksityisistä teistä 1 §:ään muutettaisiin viittaukseksi ehdotettavan yksityistielain 3 §:ään
- 107 §. Katualueeseen kohdistuvien oikeuksien raukeaminen.
 - 1 momentin viittaus lain yksityisistä teistä 1 §:ään muutettaisiin viittaukseksi ehdotettavan yksityistielain 3 §:ään.

prof. Ekroos

31

31

3D kiinteistöön liittyvät muutokset, 465/2018

- 78 § Tonttijako, mm.
 - Sitova tonttijako voi olla kokonaan tai osittain kaksiulotteinen tai kolmiulotteinen.
- 79 § Erillisen tonttijaon laatiminen, mm.
 - Kun erillinen tonttijako tehdään korttelissa, jossa on voimassa kolmiulotteinen tonttijako, on kuultava 2 momentissa säädetyn lisäksi tonttijakoalueen ylä- ja alapuolisen ja rinnakkaisen kiinteistön omistajaa ja haltijaa, jos päätös voi vaikuttaa olennaisesti tällaisen kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen.
- 81 a § Poikkeukset tonttijaon oikeusvaikutuksista kolmiulotteisen kiinteistön vuoksi
 - Sen estämättä, mitä 81 §:n 1 momentissa säädetään, tonttijaosta saa tarvittaessa poiketa vähäisessä määrin naapurikiinteistön omistajan tai haltijan vahingoksi, kun rakentaminen koskee hanketta, johon sisältyy kolmiulotteinen kiinteistö. Edellytyksenä on lisäksi, että naapurikiinteistön omistaja tai haltija antaa poikkeamiseen suostumuksensa. Oikeudesta poiketa tonttijaosta kiinteistöä muodostettaessa säädetään kiinteistönmuodostamislain 20 §:ssä.
 - Sen estämättä, mitä 81 §:n 2 momentin 2 kohdassa säädetään, rakennusluvan saa myöntää ennen tontin merkitsemistä kiinteistörekisteriin, jos rakentaminen koskee hanketta, johon sisältyy kolmiulotteinen kiinteistö. Rakennusta ei saa kuitenkaan ottaa käyttöön ennen rekisterimerkinnän tekemistä.

prof. Ekroos

32

32

3D kiinteistöön liittyvät muutokset, yms. 465/2018

- 128 § Maisematyölupa – vähäinen muutos
- 133 § Kuuleminen ja lausunnot – vähäisiä muutoksia
- 158 a § Kolmiulotteisen kiinteistön vuoksi tarpeellinen rasite
 - Kolmiulotteisen kiinteistön vuoksi tarpeellinen rakennusrasite saadaan perustaa 158 §:n 1 momentissa säädetystä poiketen ilman asianosaisten sopimusta noudattaen muutoin, mitä 158 §:ssä säädetään.
- 164 a § Kolmiulotteisen kiinteistön vuoksi tarpeellinen yhteisjärjestely
 - Jos kolmiulotteisen kiinteistön vuoksi on tarpeen tehdä usean kiinteistön yhteisiä järjestelyjä, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi kaikkien kiinteistönomistajien sopimuksesta tai yhden kiinteistönomistajan aloitteesta muita kiinteistönomistajia ja -haltijoita kuultuaan rakentamisen yhteydessä tai muutoin määrätä korttelialueen tai sen osan taikka kiinteistöön liittyvän tilan yhteisestä käytöstä. Yhteisjärjestelyssä noudatetaan, mitä 164 §:n 2–4 momentissa säädetään.
- Lisäksi: 164 b (yhteisjärjestelyn muuttaminen ja poistaminen), 194 (valitusoikeus),

prof. Ekroos

33

33

Sekalaisia muutoksia, 927/2021

- RED II muutokset, 117 §:n muutos ja 117 I §
 - huolehdittava, että uudessa tai laajamittaisesti korjattavassa rakennuksessa energialaskennassa käytettävästä laskennallisesta ostoenergiasta **vähintään 38 prosenttia on uusiutuvaa energiaa**, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Uusiutuvan energian vähimmäisosuuden täytyminen on osoitettava laskelmalla.
 - Laajamittaisella korjauksella tarkoitetaan korjausta, jossa rakennuksen vaippaan tai rakennuksen teknisiin järjestelmiin liittyvien korjausten jälleenrakentamiskustannuksiin perustuvat kokonaiskustannukset ovat yli 25 prosenttia rakennuksen arvosta, rakennusmaan arvo pois lukien.
 - Uusiutuvalla energialla tarkoitetaan uusiutuvan energian tuotantolaitosten lupamenettelyistä ja eräistä muista hallinnollisista menettelyistä annetun lain (1145/2020) 3 §:n 4 kohdassa tarkoitettua uusiutuvaa energiaa. Energiamuodon uusiutuvan energian osuus määräytyy laskelmassa kunkin energiamuodon keskimääräisen valtakunnallisen uusiutuvan energian osuuden perusteella.
- Markkinavalvonta, 181 §
- YVA-muutokset, 132-133, ja 192 §
 - valitusoikeus rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakennuslupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia

prof. Ekroos

34

34

Alueidenkäyttölaki ja rakennetun ympäristön tietojärjestelmälaki

- Alueidenkäyttölaki = maankäyttö- ja rakennuslaki – rakentamislaki
 - Rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä annetun lain yhteydessä tehdyt muutokset tulevat voimaan 1.1.2024
 - Rakentamislain yhteydessä tehdyt muutokset ja nimen muutos tulevat voimaan 1.1.2025
- Alueidenkäyttölaki sisältää ne maankäyttö- ja rakennuslain säännökset, jotka eivät koske rakentamista eli mm. kaavoitus, tonttijako, kadut ja yleiset alueet, maankäyttösopimus, lunastaminen, jne.
 - Rakentamislaisissa säädetään maankäyttöön liittyen rakentamisen ohella mm.
 - Suunnittelutarveratkaisusta (jatkossa sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella, alueen määrittelmä yms. säilyy alueidenkäyttölaisissa)
 - Poikkeamisesta
 - Rakennusjärjestyksestä
 - Rasitteista ja yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamisesta

prof. Ekroos

35

35

Tietojärjestelmälain yhteydessä muutettiin seuraavia MRL:n säännöksiä

- Kaavojen esitystapa (29, 40, 55 §:t)
 - Laaditaan valtakunnallisesti yhteentoimivassa tietomallimuodossa
 - Maakuntakaava koostuu kaavakohteista ja kaavamääräyksistä
 - YM:llä asetuksenantovaltuus: tarkempia säännöksiä yhteentoimivasta tietomallimuodosta sekä **kaavakohteiden ja -määräysten vakiomuotoisesta esitystavasta**
 - Yleiskaava:
 - Yleiskaavan kaavakohteet ja -määräykset esitetään **valtakunnallisesti vakiomuotoisena** kartalla ja tarvittaessa erillisenä asiakirjana. (40.2 §)
- Kaavan selostus (29 a, 40 a, 55 a §:t)
 - esitetään kaavan tavoitteiden, eri vaihtoehtojen ja niiden vaikutusten sekä ratkaisujen perusteiden arvioimiseksi tarpeelliset tiedot
 - YM:llä asetuksenantovaltuus
- Kaavamääräykset (30, 41, 57 §:t)
 - annetaan määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan kaava-alueella suunniteltaessa tai rakennettaessa

prof. Ekroos

36

36

Tietojärjestelmälain yhteydessä muutettiin seuraavia MRL:n säännöksiä, 2

- Tonttijako
 - 78 §, tonttijako: lähinnä sanamuotoa koskevia muutoksia
 - 78 a § tonttijaon laatiminen ja hyväksyminen
 - Menettelysäännöksiä
 - 78 b § tonttijaon esitystapa
 - Tonttijako laaditaan valtakunnallisesti yhteentoimivassa tietomallimuodossa.
 - Tonttijako esitetään valtakunnallisesti vakiomuotoisena kartalla ja tarvittaessa erillisenä asiakirjana.
 - Tonttijako esitetään asemakaavakartalla, jos se on laadittu ja hyväksytty osana asemakaavaa.
 - 79 §, erillisen tonttijaon laatiminen
 - Lähinnä sanmuotomuutoksia
 - Pätevyydestä ei enää säännöstä

prof. Ekroos

37

37

Muita MRL:n muutoksia

- 188 a § (20.12.2022/1147), Uusiutuvan energiantuotannon kannalta merkittävää kaavaa koskevan valituksen käsittely kiireellisenä
 - Uusiutuvan energiantuotannon kannalta merkittäväksi katsottavaa asemakaavaa koskeva valitus ja 77 a §:ssä tarkoitettua tuulivoimarakentamista ohjaavaa yleiskaavaa koskeva valitus on käsiteltävä hallintotuomioistuimessa kiireellisenä suhteessa muihin tämän lain mukaisia kaava-asioita ja lupa-asioita koskeviin valituksiin.
- L:lla 1147/2022 lisätty 188 a § on väliaikaisesti voimassa 1.1.2023–31.12.2028.

prof. Ekroos

38

38

Maankäytön muutosmaksu?

- Työryhmä valmistelemassa maankäytön muutosmaksua koskevaa lainsäädäntöä (MMM, YM, VM, TEM, LVM, OM, Väylä)
- Työryhmän toimikausi on 30.9.2022–30.11.2023
- Lakiesitysluonnos 2023 alussa (Huom! ei ole toistaiseksi annettu)
- Tehtävänanto
 - Käynnistää metsäkadon ja ilmastopäästöjen minimoimiseksi rakentamista ja pellonraivausta koskevan maankäytön muutosmaksun lainsäädännön valmistelutyö syyskuussa 2022 maa- ja metsätalousministeriön ja ympäristöministeriön johdolla,
 - Arvioida maankäyttömaksun erilaisia toteutustapoja ja niiden vaikutuksia,
 - Toteuttaa riittävä valmistelu niin, että esitys rakentamisen ja pellonraivauksen sisältävästä maankäytönmuutosmaksusta on mahdollista antaa eduskunnalle syysistuntokaudella 2023
- Kommentti:
 - Maksun suuruudella merkitystä vaikuttavuuden kannalta (samoin myös rakentamisen kustannukset)
 - Lähtökohtaisesti tarkoitus vaikuttaa uuteen rakentamiseen eli rakennettujen alueiden asemakaavamuutokset eivät keskeisiä tavoitteiden kannalta
 - Soveltamisalasta riippuen on mahdollista, että vaikuttaa myös asemakaavan muutostilanteissa, muiden kaavojen muutoksiin vaikuttanee myös

EU:n sääntelyehdotukset ja maapolitiikka

- Ennallistamisasetusehdotuksen 6 artikla (Ehdotus Euroopan parlamentin ja neuvoston asetukseksi luonnon ennallistamisesta (22.6.2022 (COM(2022) 304 final)) mm.
 - 6 artiklassa asetettaisiin tavoitteet kaupunkialueiden viheralueiden ja latvuspeitteisyyden nettomääräisen häviämisen välttämiseksi ja viheralueiden prosentuaaliseksi lisäämiseksi määrävuosiin mennessä kaupungeissa, pienemmissä kaupungeissa ja esikaupungeissa (vertailuvuosi 2021)
 - Suurimmat kaupungit niiden lähiseudut, maakuntakeskukset, Suomessa n. 63 kuntaa
 - 2030: vähentymättömyys (viherpeitteisyys ja latvuspeitteisyys), 2040: 3%:n lisäisyys, 2050: 5%:n lisäisyys
 - Asetuksessa tarkoitettujen asukastiheyden ylittävissä kaupungeissa, pienemmissä kaupungeissa ja esikaupungeissa latvuspeitteisyyden olisi lisäksi oltava 10 prosenttia vuoteen 2050 mennessä ja kaikkiin uusiin sekä vanhoihin rakennuksiin, infrastruktuuriin korjaamiseen ja uudistamiseen liittyvän kaupunkiviheralueen määrän tulisi nettomääräisesti kasvaa
- **Maaperädirektiivi/asetus?**
 - EU:n maaperästrategia (17.11.2021) (ja tulevaisuudessa ehkä "maaperäsäädös"?)
 - Strategia, pitkä aikaväli: Saavutetaan tilanne, jossa rakentamatonta maata ei enää oteta nettomääräisesti infrastruktuurin käyttöön (no net land take)

MRL:n uudistamishanke, joka jäi kesken

- Työryhmä

- Suunnittelujärjestelmä

prof. Ekroos

41

41

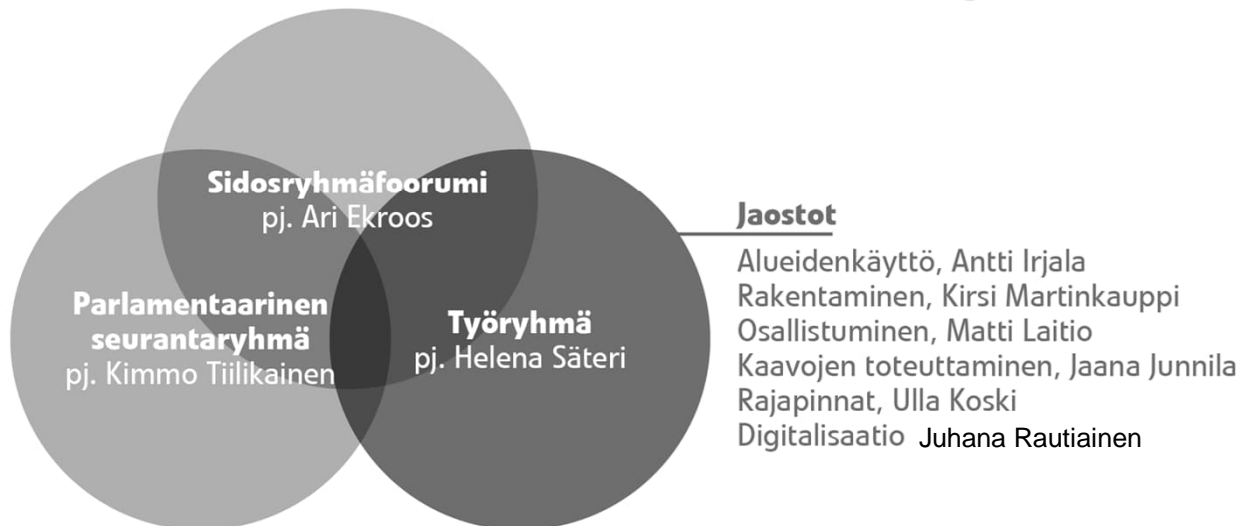
MRL:n KOKONAISUUDISTUS

- 24.4.2018 asettamispäätös: työryhmä ja parlamentaarinen seurantaryhmä
 - Työryhmässä: LVM, MMM, OM, STM, VM, YM (4), Kuntaliitto, Aalto-yliopisto
 - 2 asiantuntijaa ja 3 sihteeriä
 - Parlamentarisessa seurantaryhmässä kaikkien eduskuntapuolueiden edustajat (9 hlö + vara)
 - 11.6.2018 valmistelujaostojen asettamispäätös
 - Alueidenkäyttö
 - Rakentaminen
 - Osallistuminen, vuorovaikutus ja vaikutusten arviointi
 - Kaavojen toteuttaminen
 - Rajapinnat
 - Digitalisaatio ja asiakaslähtöiset prosessit
- 17.5.2018 sidosryhmäfoorumin asettamispäätös
 - Noin 60 tahoja ja noin 80 henkilöä
- Toimikausi 1.5.2018 – 31.12.2021
- Hankkeen "kotisivu": <https://mrluudistus.fi/>



42

Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksen valmisteluorganisaatio



43

MRL:n KOKONAISUUDISTUS - tavoite

- Uudistuksen tavoitteena on
 - yksinkertaistaa alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää,
 - kehittää rakentamisen ohjausta,
 - tukea kansalaisten mahdollisuuksia vaikuttaa omaa elinympäristöä koskevaan suunnitteluun ja päätöksentekoon sekä
 - varmistaa, että lakiteksti on selkeä ja johdonmukainen.
- Uudistus valmistellaan parlamentaarisesti. Valmistelusta vastaa ympäristöministeriö.
- Tavoitteena on, että hallituksen esitys uudeksi maankäyttö- ja rakennuslaiksi valmistuu vuoden 2021 loppuun mennessä.

44



45

Maankäytön suunnittelua koskevat muutokset
MRL:n uudistuksessa

EIVÄT TOTEUTUNEET MARININ
HALLITUKSEN AIKANA

46

Sisältöä

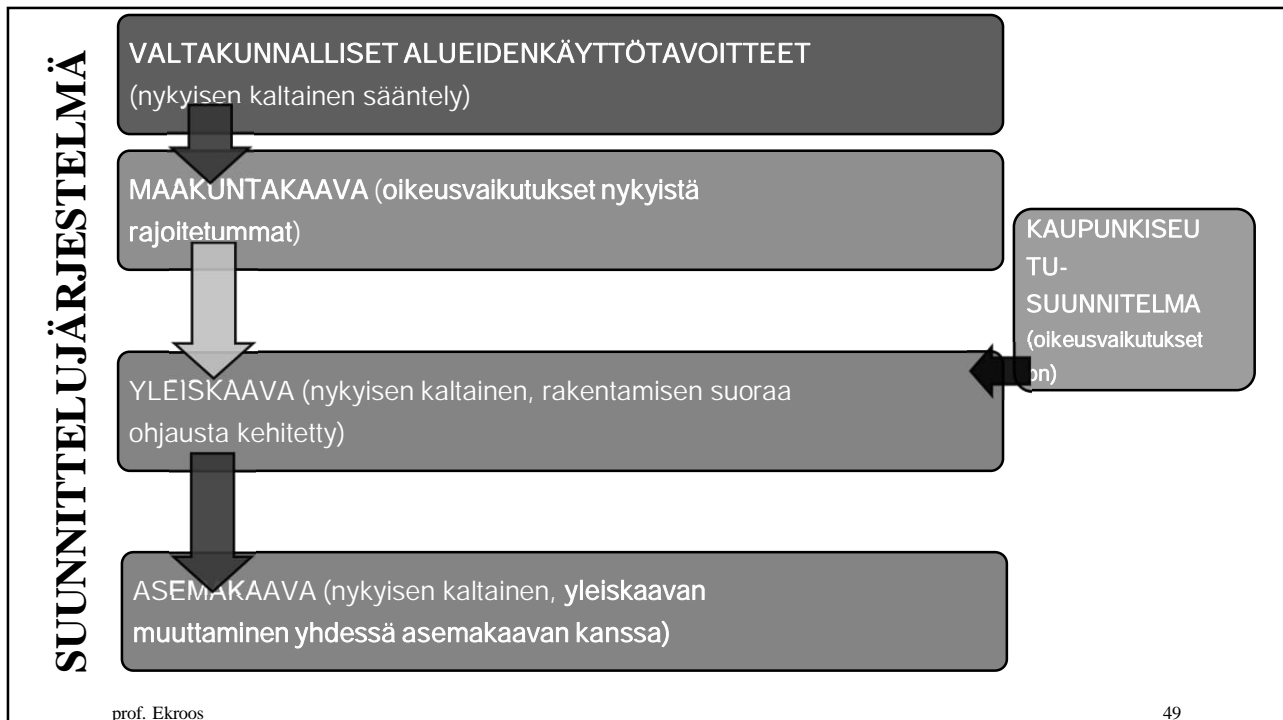
- Yleiset säännökset ja viranomaiset
- Suunnittelujärjestelmä
- Menettely ja digitaalisuus
- Kaavojen toteuttaminen ja maapolitiikka

47

Yleiset säännökset

- 1 §. Lain tavoitteet – nykyisen kaltaiset
- 2 §. Lain soveltamisala - ennallaan
- 3 §. Määritelmät (nyt 7-kohtainen luettelo), esim. aluerakenne, yhdyskuntarakenne, viherrakenne, ekologinen yhteys
- 4 §. Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmä
- **5 §. Ilmastonmuutoksen hillintä ja siihen sopeutuminen alueidenkäytön suunnittelussa**
 - Alueidenkäytön suunnittelussa ja rakentamisessa on edistettävä ilmastonmuutoksen hillintää:
 - 1) vahvistamalla yhdyskuntarakenteen eheyttä ja hyödyntämällä kestävästi olemassa olevaa infrastruktuuria;
 - 2) tukemalla resurssitehokasta yhdyskuntakehitystä sekä luomalla edellytyksiä vähähiltselle liikennejärjestelmälle, erityisesti joukkoliikenteelle, kävelyille ja pyöräliikenteelle; sekä
 - 3) luomalla edellytyksiä uusiutuvien energiamuotojen hyödyntämiselle.
 - Alueidenkäytön suunnittelussa on varauduttava lisääntyviin sään ääri-ilmiöihin ja muihin ilmastonmuutoksen aiheuttamiin muutoksiin ja riskeihin. Uusi rakentaminen on sijoitettava tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta tulee muutoin varmistaa. Alueidenkäytön suunnittelussa on myös turvattava eläinlajien siirtymisen kannalta merkittävät ekologiset yhteydet.
- 6 §. Kansallinen turvallisuus ja suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat toiminnot alueidenkäytön suunnittelussa
- X-Y §:t. Viranomaiset: ELY-keskuksen tehtävät: paluu entiseen vai ennallaan?

48



49

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

- Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoitus ja sisältö
 - Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoituksena on edistää ja varmistaa alueidenkäytön ja aluerakenteen valtakunnallisten ja kansainvälisten tarpeiden toteuttamista.
 - Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet voivat koskea asioita, joilla on:
 - 1) aluerakenteen, alueiden käytön, liikennejärjestelmän, liikenne- ja viestintäyhteyksien tai energiahuollon kannalta kansainvälinen tai valtakunnallinen merkitys;
 - 2) merkittävä vaikutus kansainväliseen tai valtakunnalliseen kulttuuri- tai luonnonperintöön; tai
 - 3) valtakunnallisesti merkittävä vaikutus ilmastonmuutoksen hillintään tai siihen sopeutumiseen, luonnon monimuotoisuuteen, luonnonvarojen kestävään käyttöön tai ympäristöhaittojen välttämiseen.
 - Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita annettaessa on otettava huomioon tämän lain tavoitteet ja alueidenkäytön suunnittelua koskevat säännökset siten, että edistetään niiden toteuttamista valtakunnallisesta näkökulmasta.
- Tavoitteiden valmistelu ja niistä päättäminen
 - Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista päättää valtioneuvosto.
 - Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden valmistelusta ja niiden ajantasaisuuden arvioinnista vastaa ympäristöministeriö. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on valmisteltava yhteistyössä niiden muiden ministeriöiden ja viranomaisten kanssa, joita asia koskee. Tavoitteiden valmistelun on perustuttava eri tahojen vuorovaikutukseen sekä alueidenkäytön ja aluerakenteen valtakunnallisten tarpeiden seurantaan.
 - Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita valmisteltaessa on niiden ympäristö- ja muut vaikutukset selvitettävä ja arvioitava siten kuin viranomaisten suunnitelmien ja ohjelmien ympäristövaikutusten arvioinnista annetussa laissa (200/2005) säädetään.
 - Tavoitteiden valmistelussa noudatettavasta menettelystä voidaan antaa tarkempia säännöksiä valtioneuvoston asetuksella.
- Tavoitteiden oikeusvaikutukset
 - Alueidenkäytön suunnittelussa ja valtion viranomaisten toiminnassa tulee ottaa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet huomioon ja edistää niiden toteuttamista.

50

Maailmanperintökohteet – uusi säännös

- Jos kaavan vaikutusalueella on maailman kulttuuri- ja luonnonperinnön suojelemisesta tehdystä yleissopimuksessa (SopS 19/1987) tarkoitettuun maailmanperintöluetteloon hyväksytty kohde (*maailmanperintökohde*), on sen lisäksi, mitä X §:ssä säädetään vaikutusten selvittämisen kohdentumisesta ja laajuudesta, selvitysten annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen todennäköisesti merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset maailmanperintökohteen yleismaailmalliseen erityisarvoon.
- Edellä 1 momentissa tarkoitettua kaavaa laadittaessa on, sen lisäksi mitä Z, Y ja Å §:ssä säädetään kaavan laadullisista vaatimuksista, varmistettava että maailmanperintökohteen yleismaailmallinen erityisarvo säilyy ja pyrittävä mahdollisuuksien mukaan sen vahvistumiseen.
- Käsiteltäessä sijoittamislupaa alueella, jolla ei ole asemakaavaa, on sen lisäksi mitä O §:ssä säädetään luvan edellytyksistä varmistettava, ettei luvan myöntäminen vaikeuta maailmanperintökohteen yleismaailmallisen erityisarvon säilyttämistä. Jos lupahakemus on tämän vuoksi hylätty eikä luvan myöntämiselle olisi ollut muutoin estettä, maanomistajalla on, jollei hän luvan epäämisen johdosta voi käyttää maataan kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla, oikeus saada haitasta valtiolta korvaus.

51

Maakuntakaava

- §. Maakuntakaavan tarkoitus ja sisältö
 - Maakuntakaavan tarkoituksena on osoittaa maakunnan tavoiteltu pitkän aikavälin kehitys ja luoda edellytykset maakunnan alueidenkäytön ja aluerakenteen kestäväälle kehittämiselle.
 - Maakuntakaavassa on esitettävä kehittämisen periaatteet koskien:
 - 1) **maakunnan aluerakennetta;**
 - 2) **valtakunnallista ja maakunnallista liikennejärjestelmää ja –verkkoa;**
 - 3) **maakunnan viherrakennetta.**
 - Maakuntakaavassa voidaan esittää myös muita maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia asioita.
 - Maakuntakaavassa käsitellään 2 ja 3 momentissa tarkoitettuja asioita siltä osin ja sillä tarkkuudella kuin alueiden käyttöä koskevien valtakunnallisten tai maakunnallisten tavoitteiden kannalta on tarpeellista.
- §. Maakuntakaavan laatiminen ja hyväksyminen
 - Maakunnan liiton tulee huolehtia tarpeellisesta maakuntakaavan laatimisesta, kaavan pitämisestä ajan tasalla ja sen kehittämisestä.
 - Maakuntakaava voidaan laatia myös vaiheittain tai osa-alueittain. Laadittaessa maakuntakaava osa-alueittain tulee kaavan valmistelua ohjaamaan asettaa maakunnan liiton toimeihin, jossa on asianomaisten kuntien ehdottamia jäseniä.
 - Maakuntakaavan hyväksyy maakuntavaltuusto.

52

Maakuntakaava 2

- §. Maakuntakaavan laadulliset vaatimukset
 - Maakuntakaavaa laadittaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota:
 - 1) aluerakenteen taloudellisuuteen, toimivuuteen ja kestävytyteen;
 - 2) liikennejärjestelmän toimivuuteen ja kestävytyteen sekä ympäristön ja talouden kannalta kestäviin liikenteen ja teknisen huollon järjestelyihin;
 - 3) luonnonvarojen kestävään käyttöön ja kiertotalouteen;
 - 4) elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin;
 - 5) maiseman ja kulttuuriperinnön turvaamiseen ja vaalimiseen;
 - 6) luonnonarvojen ja luonnon monimuotoisuuden turvaamiseen ja vaalimiseen; sekä
 - 7) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyteen ja viherrakenteen jatkuvuuteen.
 - Maakuntakaava on sovittava yhteen kaava-alueeseen rajoittuvien maakuntien maakuntakaavojen kanssa.
 - Kaavaa laadittaessa on myös otettava huomioon alueiden käytön taloudellisuus ja se, ettei maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle aiheudu kohtuutonta haittaa.
 - Kaavaa laadittaessa on selvitettävä, kenen toteutettavaksi kaava ja sen edellyttämät toimenpiteet kuuluvat.
 - Edellä tässä pykälässä mainitut asiat on otettava huomioon ja sovittava yhteen siinä määrin kuin maa-kuntakaavan tehtävä yleispiirteisenä suunnitelmana edellyttää.
- §. Maakuntakaavan määräykset
 - Maakuntakaavassa voidaan antaa 17 §:n 2 momentissa tarkoitettuja asioita koskevia määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan kaava-aluetta suunniteltaessa. Alueella, jolla on voimassa 21 §:ssä tarkoitettu rakentamisrajoitus, voidaan myös antaa määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan kaava-aluetta rakennettaessa.
 - Lisäksi maakuntakaavassa viherrakenteen osana suojelualueeksi osoitetulla alueella voidaan antaa luonnonarvojen suojelua koskevia suojelumääräyksiä. Suojelumääräysten on oltava maanomistajalle kohtuullisia. Suojelumääräys voi olla myös määräaikainen.

53

Maakuntakaava 3

- §. Maakuntakaavan oikeusvaikutukset muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan
 - Maakuntakaavassa esitetyt 11 §:n ['maakuntakaavan sisältö'] 1 momentissa tarkoitetut asiat ovat ohjeena laadittaessa ovat ohjeena laadittaessa yleiskaavaa sekä asemakaavaa alueella, jolla ei ole voimassa yleiskaavaa
 - Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta otettava maakuntakaavassa esitetyt 11 §:n 1 momentissa tarkoitetut asiat huomioon ja varmistettava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta maakuntakaavassa esitettyjen 11 §:n 1 momentissa tarkoitettujen asioiden toteutumista.
 - **Maakuntakaava ei ole yleiskaavan ja asemakaavan alueella voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitetun kaavojen laatimista ja muuttamista koskevan vaikutuksen osalta.**

54

Maakuntakaava 4

- § Rakentamisrajoitus
 - Maakuntakaavassa viherrakenteen virkistys- tai suojelualueeksi osoitetulle alueelle ja liikenteen verkostoja varten osoitetulle alueelle voidaan antaa rakentamista koskeva rajoitus.
 - Alueella, jolla 1 momentissa tarkoitettu rakentamisrajoitus on voimassa, lupaa rakennuksen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan maakuntakaavan toteutumista. Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos maakuntakaavasta johtuvasta luvan myöntämättä jättämisestä aiheutuisi hakijalle X §:ssä tarkoitettu menetys eikä kunta tai muu julkisyhteisö lunasta aluetta tai suorita haitasta korvausta X luvussa säädetyn mukaisesti.
 - RAHAT TAI LUPA PERIAATE SIIRRETTÄNEEN TOISAALLE LAISSA
 - Maakunnan liitto voi, jos se maankäytön järjestämisen turvaamiseksi on tarpeen, kieltää käyttämästä aluetta, jolla kaavaehdotuksen tai hyväksytyyn kaavan mukaan on rakentamisrajoitus, kaavaehdotuksen tai kaavan vastaiseen rakentamiseen. Rajoitus ei koske jo olevaan asuntoon kuuluvan talousrakennuksen rakentamista eikä maa- ja metsätalouden harjoittamista varten tarpeellista rakentamista. Rajoitus on voimassa enintään kaksi vuotta.

55

Kaupunkiseutusuunnitelma

- §. Kaupunkiseutusuunnitelman tarkoitus
 - Kaupunkiseutusuunnitelman tarkoituksena on sovittaa yhteen kaupunkiseudun yhdyskuntarakenteen, liikennejärjestelmän ja viherrakenteen kehittämisen periaatteet sekä edistää ilmastonmuutoksen hillintää ja yhdyskuntarakenteen toimivuutta, taloudellisuutta ja kestävyyttä.
 - Kaupunkiseutusuunnitelma on laadittava Helsingin, Tampereen, Turun, Oulun, Jyväskylän, Kuopion ja Lahden kaupunkiseuduille.
 - Kaupunkiseutujen aluerajauksesta säädetään valtioneuvoston asetuksella.
 - Kaupunkiseutusuunnitelma voidaan laatia myös osa-alueittain.
 - Kaupunkiseutusuunnitelma voidaan laatia myös muille kaupunkiseuduille kaupunkiseudun kuntien yhteisestä sopimuksesta.
- §. Kaupunkiseutusuunnitelman laatiminen ja hyväksyminen
 - Kaupunkiseutusuunnitelma-alueeseen kuuluvat kunnat vastaavat yhteistyössä suunnitelman laatimisesta.
 - Osallistumisessa ja vuorovaikutuksessa sekä vaikutusten arvioinnissa noudatetaan mitä x (tai x ja x) luvussa (luvuissa) säädetään kaavoista. (tarkennettava muun muassa lausuntoprosessin osalta, ajatus kuitenkin tämä)
 - Kaupunkiseutusuunnitelma hyväksytään kuntien yhteisessä toimielimessä tai kuntakohtaisesti kunkin kaupunkiseutusuunnitelmaan kuuluvan kunnan valtuustossa.
- §. Kaupunkiseutusuunnitelman sisältö
 - Kaupunkiseutusuunnitelmassa on käsiteltävä:
 - 1) kaupunkiseudun yhdyskuntarakenteen kehittämisen periaatteet;
 - 2) kaupunkiseudun liikennejärjestelmän ja maankäytön yhteensovittamisen periaatteet; sekä
 - 3) kaupunkiseudun viherrakenne ja sen kehittämisen periaatteet.
 - Kaupunkiseutusuunnitelmassa voidaan käsitellä myös muita kaupunkiseudun alueidenkäytön kehityksen kannalta tarpeellisia asioita.

56

Yleiskaava – ei merkittäviä muutoksia

- §. Yleiskaavan tarkoitus ja sisältö
 - Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan yhdyskuntarakenteen ja alueidenkäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Yleiskaava voidaan laatia myös alueidenkäytön ja rakentamisen ohjaamiseksi määrättyllä alueella.
 - Yleiskaavassa esitetään alueen tavoitellun kehittämisen periaatteet sekä ohjataan rakentamista ja muuta alueidenkäyttöä paikallisten olosuhteiden ja yleiskaavan ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla.
- §. Yleiskaavan laatiminen ja laatimistarve
 - Kunta vastaa yleiskaavan laatimisesta ja pitämisestä ajan tasalla muuttamalla sitä sen mukaan kuin kunnan kehitys tai alueidenkäytön ohjaustarve sitä edellyttää.
 - Yleiskaava voidaan laatia myös vaiheittain tai osa-alueittain.
- §. Yleiskaavan hyväksyminen
 - Yleiskaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Valtuuston päätösvaltaa voidaan hallintosäännössä siirtää kunnanhallitukselle tai lautakunnalle.
- §. Kiellot yleiskaavaa laadittaessa
 - Kun yleiskaavan laatiminen tai muuttaminen on pantu vireille, kunta voi määrätä alueelle rakennuskiellon ja x §:ssä tarkoitetun toimenpiderajoituksen.
 - Rakennuskielto ja toimenpiderajoitus ovat voimassa enintään viisi vuotta. Kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi kunta voi pidentää aikaa enintään viidellä vuodella (ja erityisestä syystä sen jälkeen vielä enintään viidellä vuodella).
 - Jos kunta on määrännyt 1 momentissa tarkoitetun rakennuskiellon tai toimenpiderajoituksen, ne ovat voimassa myös alueella, jolle on hyväksytty yleiskaava tai yleiskaavan muutos, kunnes hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.

57

Yleiskaava 2

- §. Yleiskaavan laadulliset vaatimukset
 - Yleiskaavaa laadittaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota:
 - 1) yhdyskuntarakenteen toimivuuteen, taloudellisuuteen ja kestävyYTEEN sekä palveluiden, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden saavutettavuuteen;
 - 2) liikennejärjestelmän toimivuuteen ja kestävyYTEEN, erityisesti joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiin;
 - 3) keskusta-alueiden palveluiden kehittämisedellytyksiin;
 - 4) **viherrakenteen jatkuvuuteen** ja virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyYTEEN;
 - 5) asutustuotannon riittävyYTEEN ja monipuolisuuden edellytyksiin sekä asuinalueiden välisen haitallisen eriytymiskehityksen ehkäisyyn;
 - 6) elinympäristön terveellisyYTEEN ja turvallisuuteen;
 - 7) luonnonvarojen kestäväään käyttöön, kiertotalouden edellytyksiin sekä energia-, vesi ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen;
 - 8) elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin;
 - 9) maiseman, ja kulttuuriperinnön sekä rakennettuun ympäristöön sisältyvien erityisten arvojen turvaamiseen ja vaalimiseen; sekä
 - 10) luonnonarvojen ja luonnon monimuotoisuuden turvaamiseen ja vaalimiseen.
 - Jos yleiskaavaa käytetään x §:n mukaisesti suoraan rakennusluvan perusteena, koskevat sen laatimista myös x §:n 1 momentissa esitetyt asemakaavan laadulliset vaatimukset siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaus-tavoite ja tarkkuus edellyttävät.
 - Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.
 - Yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.
 - Laadittaessa yleiskaavaa kaupunkiseuduilla on kiinnitettävä huomiota myös seudullisen yhdyskuntarakenteen toimivuuteen, taloudellisuuteen ja kestävyYTEEN.
 - Edellä tässä pykälässä mainitut asiat on otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.

58

Yleiskaava 3

- §. Yleiskaavamääräykset – kuten nykyisin
- §. Yleiskaavan oikeusvaikutukset muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan – kuten nykyisin
- §. Yleiskaavan käyttö rakennusluvan perusteena
 - Yleiskaavaa käytetään suoraan rakennusluvan perusteena x §:n x momentissa säädetyn estämättä niillä alueilla, joilla kaavassa on siitä erikseen määrätty. Määräys ei voi koskea aluetta, jolla alueidenkäytön ohjaustarve edellyttää asemakaavan laatimista. Edellytyksenä on lisäksi, että yleiskaava ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta alueidenkäyttöä.
 - Yleiskaavan käytöstä rakennusluvan perusteena ranta-alueella säädetään x §:ssä ja tuulivoimaloiden ra-kennusluvan perusteena x §:ssä.
- §. Rakentamisrajoitukset ja toimenpiderajoitus – kuten nykyisin
 - RAHAT TAI LUPA TOISAALLA
- § Yleiskaavan ja asemakaavan yhteiskäsittely
 - Yleiskaava ja asemakaava voidaan laatia yhtä aikaa ja hyväksyä samalla päätöksellä.
 - Yleiskaavan hyväksymisen yhteydessä voidaan myös kumota alueella voimassa oleva asemakaava.

59

Asemakaava

- §. Asemakaavan laatiminen ja laatimistarve – kuten nykyisin
- §. Asemakaavan hyväksyminen – kuten nykyisin
- §. Kiellot asemakaavaa laadittaessa – kuten nykyisin
- §. Asemakaavan **laadulliset vaatimukset**
 - Asemakaavaa laadittaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota:
 - 1) elinympäristön terveellisyyteen, turvallisuuteen ja viihtyisyyteen;
 - 2) asuinalueiden monipuolisuuteen ja alueiden välisen haitallisen eriytymiskehityksen ehkäisyyn;
 - 3) palveluiden saavutettavuuteen ja keskusta-alueiden palveluiden kehittämisedellytyksiin;
 - 4) liikenteen järjestelyjen toimivuuteen ja turvallisuuteen sekä vähähiilisen liikkumisen, erityisesti joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytysten toteutumiseen;
 - 5) rakennetun ympäristön ja luonnonympäristön sekä niihin liittyvien erityisten arvojen vaalimiseen sekä
 - 6) puistojen tai muiden lähivirkistykseen soveltuvien alueiden sekä viherympäristön riittävyyteen kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä.
 - Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon oitaen.
 - Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.
 - Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava, kaupunkiseutukaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.
 - Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole yleiskaavaa tai asemakaava laaditaan yleiskaavasta poiketen, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan laadullisista vaatimuksista säädetään.

60

Asemakaava 2

- §. Asemakaavamääräykset – kuten nykyisin
- §. Asemakaavan oikeusvaikutukset – kuten nykyisin
- §:t. Pohjakartta
- §. Asemakaava maanalaisia tiloja varten – kuten nykyisin
- §. Asemakaavan laatimisesta perittävä korvaus – kuten nykyisin
- §:t. Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi – kuten nykyisin
 - + Jos rakennuksen tai sen osan **purkaminen** voi vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä ennen 1.1.2000 laadittu asemakaava sisällä rakennettua ympäristöä koskevia suojelumääräyksiä, kunnan on arvioitava asemakaavan ajanmukaisuus ennen purkamisluvan myöntämistä.

61

Asemakaava 3

- § Asemakaavan laatimisaloite
 - Kunnan jäsenellä on oikeus tehdä kunnalle perusteltu aloite asemakaavan laatimiseksi.
 - Kunnan on käsiteltävä aloite ilman aiheetonta viivytystä ja viimeistään neljän kuukauden kuluessa aloitteen saapumisesta.

62

Kaikkia kaavatasoja koskevia säännöksiä

- §. Kaavan **esitystapa**
 - Maakuntakaava, kaupunkiseutukaava ja kuntakaava esitetään kartalla. Kaavaan kuuluvat myös kaavamerkinnot ja -määräykset.
 - Suoraan rakentamista ohjaavassa kuntakaavassa esitetään lisäksi eri alueiden rajat ja rakentamisen määrän ohjaus sekä toimintojen ja muodon ohjaus suunnittelutarpeen edellyttämällä tarkkuudella.
 - Maakuntakaavaan, kaupunkiseutukaavaan ja kuntakaavaan liittyy selostus, jossa esitetään kaavan tavoitteiden, eri vaihtoehtojen ja niiden vaikutusten sekä ratkaisujen perusteiden arvioimiseksi tarpeelliset tiedot.
- X §. **Kaavatietojen saatavuus valtakunnallisessa maankäyttöjärjestelmässä**
 - Kaava, selostus ja kaavan perusteena oleva keskeinen selvitysaineisto on oltava saatavilla valtakunnallisessa maankäyttöjärjestelmässä yhteentoimivassa ja koneluettavassa muodossa.
- X §. Kaavan **voimaantulo** ja hyväksymispäätöksestä tiedottaminen
 - Päätös maakuntakaavan, kaupunkiseutukaavan ja kuntakaavan hyväksymisestä on saatettava yleisesti tiedoksi niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan.
 - Kun kaavan hyväksymispäätös on lainvoimainen, kaava on liitettävä ennen sen voimaantuloa osaksi valtakunnallista maankäyttöjärjestelmää siten, että se on julkisesti järjestelmästä saatavissa. Kaava tulee voimaan, kun se on saatettu yleisesti tiedoksi niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan.
 - Hyväksyttäessä kaupunkiseutukaava kuntien valtuustoissa, kaupunkiseutukaava voi tulla voimaan västä kun kaikki kunnat ovat osaltaan hyväksyneet kaavan ja hyväksymispäätökset ovat lainvoimaisia.
 - Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä kaavan voimaantulosta.

63

Kaikki kaavatasot - digitaalisuus

- X §. Alueidenkäytön tietomalli
 - Alueidenkäytön tietomallilla tarkoitetaan alueidenkäytön tietojen kokonaisuutta koneluettavassa ja yhteentoimivassa tietorakenteessa sisältäen kohteen geometrian ja sijainnin sekä siihen liittyvät pääasialliset tiedot näistä koko tiedon elinkaaren ajan.
 - Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä alueidenkäytön tietomallien sisällöstä ja koneluettavasta tietorakenteesta.
- X §. Kaavan tietosisällön rakenne
 - Maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava laaditaan ehdotusvaiheesta lähtien tietomallina. Maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava koostuvat kaavakohteista ja kaavamääräyksistä. Oikeusvaikutteinen kaava on tietomallin tietosisältö.
- x §. Kaavan tietosisällön esitystapa
 - Maakuntakaavan, yleiskaavan ja asemakaavan tietosisältö on esitettävä vakioidussa muodossa. ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä kaavan esitystavan vakioidusta muodosta.

64

Vaikutusten arviointi

- x § Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa
 - Kaavan **tulee perustua kaavan todennäköisesti merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämään tarpeelliseen tietoon ja selvityksiin**. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.
 - Kaavaa laadittaessa on selvitetävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen todennäköisesti merkittävät vaikutukset kaavan vaikutusalueelta.
 - ...
- x § Vaikutusten selvittämisen kohdentuminen ja laajuus (kuten MRA 1 §)
 - Maankäyttö- ja rakennuslain x §:ssä tarkoitettuja kaavan todennäköisesti merkittäviä vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava kaavan tehtävän ja tarkoituksen kannalta riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen todennäköisesti merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:
 - 1) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
 - 2) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön sekä terveyteen ja viihtyvyyteen;
 - 3) luonnon monimuotoisuuteen sekä kasvi- ja eläinlajeihin;
 - 4) maa- ja kallioperään, veteen ja ilmaan sekä luonnonvaroihin
 - 5) ilmastoon, ilmastomuutoksen hillintään ja ilmastomuutokseen sopeutumiseen
 - 6) maisemaan, rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön
 - 7) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen
 - ...

65

Osallistuminen ja vuorovaikutus

- x § Tiedottaminen ajankohtaisista kaava-asioista
- x § Vuorovaikutus kaavoitusmenettelyssä
- x § Osallistuminen ja vaikuttaminen kaavan laatimisen aloitusvaiheessa
 - ... tulee ilmoittaa kaavoituksen vireilletulosta ...
 - OAS
- x § Osallistuminen ja vaikuttaminen kaavan valmisteluvaiheessa
- x § Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville
- x § Ilmoittaminen kaavan hyväksymisestä
- Y § Viranomaisneuvottelu – kuten nykyisin
- Z § Lausunnot – kuten nykyisin
- Päätösten tiedoksianto, voimaantulo yms. – kuten nykyisin

66

Muutoksenhaku

- x § Muutoksenhaku kaavan ja rakennusjärjestyksen hyväksymispäätökseen – kuten nykyisin
- x § Valitusoikeus kaavan ja rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevasta päätöksestä – kuten nykyisin
- x § Valitusoikeus rakentamisluvasta – kuten nykyisin
 - Rakennusluvasta, jossa purku – kuten purkuluvasta
- X § Valitusoikeus poikkeamisluvasta sekä rakentamisluvasta, johon sovelletaan erityisharkinta-aluetta koskevia säännöksiä – kuten nykyisin
- x § Valitusoikeus toteuttamisluvasta – kuten nykyisin
- x § Valitusoikeus purkamisluvasta - kuten nykyisin
- x § Valitusoikeus maisematyöluvasta – kuten nykyisin
 - + viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa

67

Muuta – pääosin ennallaan

- Rantarakentaminen
- Tuulivoima
- Vähittäiskaupan suuryksikköjen sääntely
- Kansalliset kaupunkipuistot
- Merialuesuunnittelu

68

Kaavojen toteuttaminen

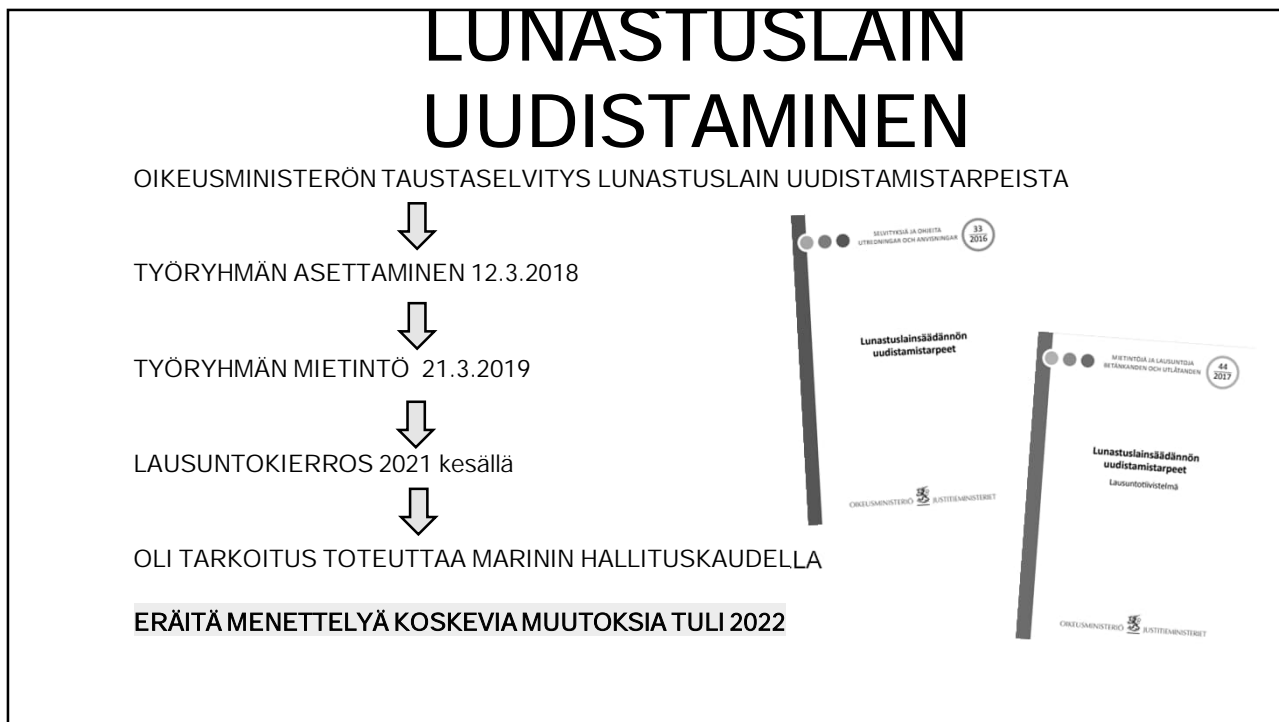
- Tontit
 - Tonttijakoa koskevat säännökset pääosin ennallaan
- Yleiset alueet (kadut ja muut yleiset alueet)
 - Määritelmät lakiin
 - Toteuttamisvelvollisuus ennallaan (ei siirtoa yksityiselle)
 - Suunnittelusäännökset tarkentuisivat
- Hulevedet – pääosin ennallaan, täsmennyksiä
- Haitankorvaukset (MRL 33, 43, 101 §:t) – säännökset yhteen
 - Jos alueen omistaja ei voi maakuntakaavasta, yleiskaavasta tai asemakaavasta johtuvan toistaiseksi voimassa olevan maankäytön rajoituksen vuoksi käyttää rajoituksenalaista aluetta hyväkseen **yksityiseen rakentamistoimintaan tai muuhun kohtuullista taloudellista hyötyä tuottavaan toimintaan, on kunta, tai milloin alue on varattu muun julkisyhteisön tarkoituksiin tämä, velvollinen hyvittämään menetyksen lunastamalla alueen tai suorittamalla menetyksestä omistajalle korvauksen** noudattaen, mitä jäljempänä tässä luvussa säädetään.
 - Metsänkäytön rajoituksen korvaamisesta oma säännös – vrt. metsälain 11 §

69

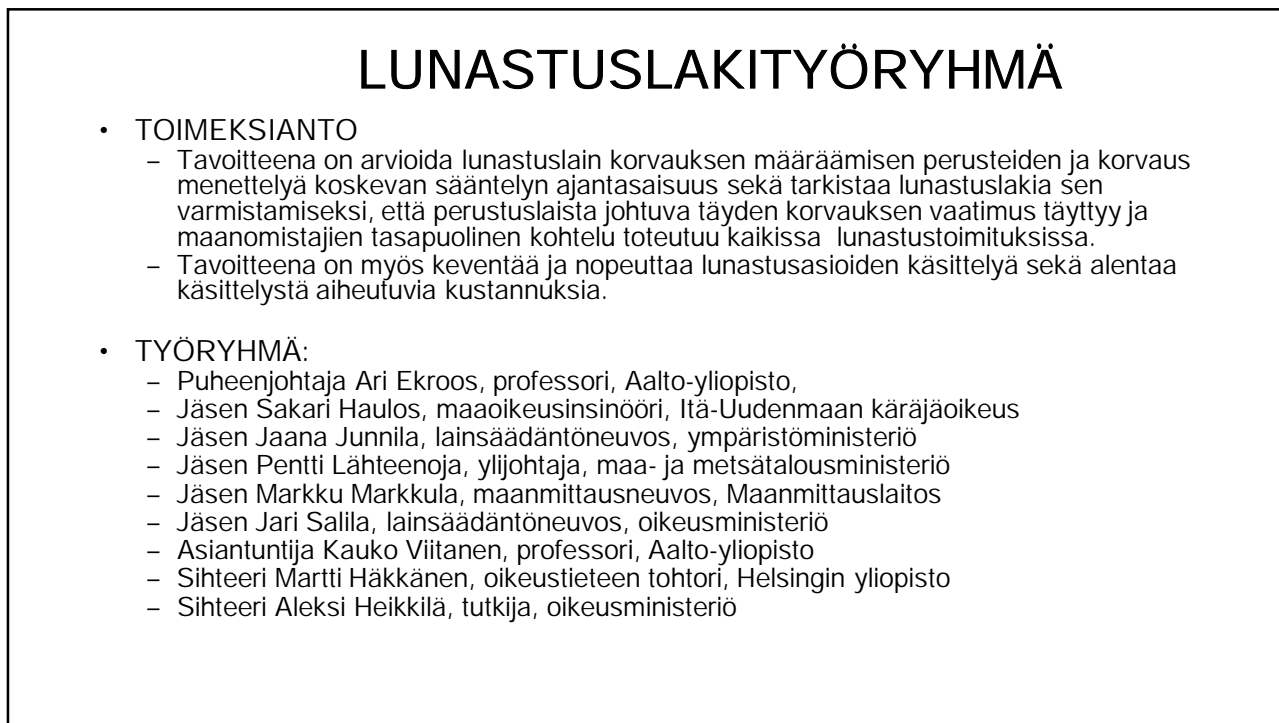
Maapoliittiset säännökset

- Yleistä
 - Säännös kunnan maapolitiikasta uudistuisi ja uusi säännös hyvästä hallinnosta maapolitiikassa
 - Säännös maapolitiikan ohjelmasta, joka julkaistava (ei pakollinen)
 - Säännös maapolitiikan seurannasta ja avoimuudesta
- MRL 91 a §:ää vastaava maanomistajan velvollisuus pääosin ennallaan – TAI MUUTA
- Maankäyttösopimukset (MRL 91 b §) – KUTEN NYKYISIN TAI JOTAKIN MUUTA?
- **Toteuttamismaksu** kuten nykyisin kehittämiskorvaukset – TAI JOTAKIN MUUTA?
- Lunastamista koskevat säännökset sisällöltään pääosin ennallaan
- Kehittämialueet (MRL 15 luku) – EI UUTEEN LAKIIN
- Rakentamiskehotukset (MRL 97 §) – PÄÄOSIN ENNALLAAN
- Suunnittelutarvealuesäätely (MRL 16 ja 137 §:t) - ENNALLAAN
- Poikkeamista koskeva säätely (MRL 171 ja 172 §:t) - ENNALLAAN
- Katujen ilmaisluovutusvelvollisuus poistunee (samalla kumotaan valtuuslaki)

70



71



72

PERUS- JA IHMISOIKEUSTAUSTAA

- **PERUSTUSLAKI 15 § - OMAISUUDEN SUOJA**

- Jokaisen omaisuus on turvattu.
- Omaisuuden pakkolunastuksesta yleiseen tarpeeseen täyttä korvausta vastaan
- säädetään lailla.

- **EUROOPAN IHMISOIKEUSSOPIMUS, 1 LISÄPÖYTÄKIRJA, 1 ARTIKLA**

- Jokaisella luonnollisella tai oikeushenkilöllä on oikeus nauttia rauhassa omaisuudestaan.
- Keneltäkään ei saa riistää hänen omaisuuttaan paitsi julkisen edun nimissä ja laissa määrättyjen ehtojen sekä kansainvälisen oikeuden yleisten periaatteiden mukaisesti.
- Edellä olevat määräykset eivät kuitenkaan saa millään tavoin heikentää valtioiden oikeutta saattaa voimaan lakeja, jotka ne katsovat välttämättömiksi omaisuuden käytön valvomiseksi yleisen edun nimissä tai taatakseen verojen tai muiden maksujen tai sakkojen maksamisen.

73

Tärkeimmät ehdotukset

- Lunastuslain perus- ja ihmisoikeusmyönteisen tulkinnan edistäminen
 - Täyden korvauksen vaatimus (PL 15 §), maanomistajien yhdenvertainen kohtelu (PL 6 §)
- **Asunto- ja elinkeino-omaisuuden korvaussuojan vahvistaminen**
 - Vastaavan asumistarpeen tyydyttävä tai saman toimeentulon tarjoava omaisuus
- **Markkina-arvo ja vaihtoehtoisuustarkastelu kohteenkorvauksen perustaksi**
- **Lunastuskorvaukselle suoritettava kiinteä korotus**
 - Jos halutaan varmistaa täysi korvaus, kiinteä korotus olisi hyvä keino
- **Arvonleikkaussäännösten poistaminen**
 - PL 15 §:n vaatimusten täyttymisen varmistaminen ja yhdenvertainen kohtelu
- **Menettely lunastuslupa- ja tutkimuslupa-asioissa – tiedoksiantosäätely**
 - Menettelyä sujuvoittavaa
- **Lunastustoimikunnan kokoonpano**
 - Pääsääntöisesti toimitusinsinööri yksin (asianosainen voi vaatia uskottuja miehiä)

74

Täysi korvaus: kohde, haitta, vahinko

- 29 §
 - Lunastettavan omaisuuden omistajalla on oikeus saada täysi korvaus (lunastuskorvaus) lunastuksen vuoksi aiheutuvista taloudellisista menetyksistä.
 - Lunastuskorvaus muodostuu kohteen- ja haitankorvauksesta sekä vahingonkorvauksesta sen mukaan kuin tässä laissa säädetään. Hyödyn vähentämisestä säädetään 36 §:ssä.
 - Lunastuskorvausta määrättäessä on otettava huomioon lunastustoimituksessa toimeenpannut tilusten ja yksityisten teiden järjestelyt sekä vahinkojen korjaamiseksi suoritettavat toimenpiteet.
- 29 §
 - Lunastettavan omaisuuden omistajalla on oikeus saada täysi korvaus lunastuksen vuoksi aiheutuvista taloudellisista menetyksistä (lunastuskorvaus).
 - Lunastuskorvaus muodostuu kohteen- ja haitankorvauksesta sekä vahingonkorvauksesta sen mukaan kuin tässä laissa säädetään.
 - Mitä tässä laissa säädetään lunastettavasta omaisuudesta suoritettavasta korvauksesta, noudatetaan määrättäessä korvaus omaisuuden käytönrajoituksesta.

75

Ihmisoikeudet

- 29 a §
- Korvausta määrättäessä otetaan lisäksi huomioon Euroopan neuvoston ihmisoikeustuomioistuimen oikeuskäytäntö, joka koskee ihmisoikeuksien ja perusvapauksien suojaamiseksi tehdyn yleissopimuksen (SopS 19/1990) soveltamista.

76

Markkina-arvo

- 30 §
- Lunastettavasta omaisuudesta on määrättävä omaisuuden käyvän hinnan mukainen täysi korvaus (kohteenkorvaus). Mikäli käypä hinta ei vastaa luovuttajan täyttä menetystä, arvioiminen on perustettava omaisuuden tuottoon tai siihen pantuihin kustannuksiin.
- Korvausta määrättäessä ei saa ottaa huomioon sellaista arvon muuttumista, joka aiheutuu tarjonnan vaihtelusta tai muusta hintasuhteisiin ohimenevästi vaikuttavasta syystä.
- Jos hakija on saanut haltuunotto-oikeuden, oikeuden saamisen jälkeen tapahtunut omaisuuden arvon muuttuminen on jätettävä huomiotta. Jos yleinen hinta-taso on sanotun ajankohdan jälkeen kohonnut, suorittamatta oleva korvaus on sovitettava kohonnutta hintatasoa vastaa-vaksi.
- 30 §
- Lunastettavasta omaisuudesta on määrättävä omaisuuden markkina-arvoa vastaava täysi korvaus (kohteenkorvaus).
- Markkina-arvoa määritettäessä otetaan huomioon tarkoitus, johon omaisuutta olisi todennäköisesti ollut mahdollisuus käyttää.

77

Arvonleikkaus kumottaisiin

- 31 §
- Jos se yritys, jonka toteuttamiseksi lunastus toimeenpannaan, on merkittävästi korottanut tai alentanut lunastettavan omaisuuden arvoa, korvaus on määrättävä vastaamaan sitä arvoa, joka omaisuudella olisi ollut ilman sanottua vaikutusta.
- Kun valtiolle, kunnalle tai kuntayhtymälle hankitaan kiinteää omaisuutta tai pysyvä erityinen oikeus yhdyskuntarakentamista varten alueelta, jolle kunta on päättänyt laadittavaksi asemakaavan tai jonka asemakaavaa on päätetty muuttaa, ei kaavan laatimis- tai muuttamispäätöksen jälkeen tapahtunutta maan arvonnousua oteta huomioon. Se osa arvonnoususta, joka vastaa yleisen hintatason kohoamista tai joka on muutoin aiheutunut muista syistä kuin siitä kaavoituksesta, jonka toteuttamiseksi lunastus toimeenpannaan, luetaan korvauksensaajan hyväksi.
- Korvausta 2 momentin nojalla määrättäessä jätetään kuitenkin huomioon ottamatta maan arvonnousu enintään 7 vuotta lunastuksen vireillepanoa edeltäneestä päivästä lähtien.
- 31 §
- Jos se hanke, jonka toteuttamiseksi lunastus toimeenpannaan, on vaikuttanut lunastettavan omaisuuden markkina-arvoon, korvaus on määrättävä sen markkina-arvon mukaisesti, joka omaisuudella olisi ollut ilman sanottua vaikutusta. Kohteenkorvausta arvioitaessa tulee kuitenkin ottaa huomioon hankkeen vaikutus kiinteistöjen arvoihin yleisesti.

78

Asumistakuu, %-korotus

- 32 §
- Kun lunastetaan omaisuutta, jota sen omistaja pääasiallisesti käyttää asumiseensa taikka ammatinsa tai elinkeinonsa harjoittamiseen, kohteenkorvaus on 31 §:n estämättä määrättävä ainakin niin suureksi kuin on tarpeen vastaavanlaisen oman asunnon tai saman toimeentulon tarjoavan, lunastettua vastaavan omaisuuden hankkimiseen lunastetun tilalle.
- 36 §
- Jos saman henkilön jäljelle jäävän omaisuuden käyttämiselle aiheutuu pysyväis-luontoista hyötyä lunastuksesta tai siitä yrityksestä, jonka toteuttamiseksi lunastus toimeenpannaan, hyöty on kohtuuden mukaan sovitellen ja korvauksensaajan oikeutta täyteen korvaukseen supistamatta vähennettävä 30–35 §:n nojalla määrättävästä korvauksesta.
- Mitä 1 momentissa on säädetty, ei ole noudatettava sikäli kuin hyödyn vähentäminen supistaisi 33 §:n 3 momentissa tarkoitetun velkojan oikeutta korvaukseen.
- 32 §
- Kun lunastetaan omaisuutta, jota sen omistaja pääasiallisesti käyttää asumiseensa tai ammatinsa harjoittamiseen, kohteenkorvaus on lunastettavan kohteen markkina-arvosta riippumatta määrättävä ainakin niin suureksi kuin on tarpeen vastaavan asumistarpeen tyydyttävän oman asunnon tai saman toimeentulon tarjoavan, lunastettua vastaavan omaisuuden hankkimiseen lunastetun tilalle.
- 36 §
- (kumotaan)
- 38 a §
- Lunastuskorvaukselle on määrättävä suoritettavaksi [x] prosenttien korotus.

79

Mitä olisi jäänyt uudistamatta

- Kokonaisuus eli rakenne ja säätämistapa
- Yleisen tarpeen käsitteen täsmentäminen
- Yleiset lunastusesteet
- Useiden lunastusten vaikutusten kumuloituminen
- Lunastushankkeen lunastajalle tuottaman taloudellisen hyödyn huomioon ottaminen lunastuskorvausta määrättäessä
- Lunastuslain ulkopuolisten korvausperusteiden yhdenmukaistaminen
- Takaisinlunastusmahdollisuus
- Itsetoteutusmahdollisuus
- Ennakkohaltuunottoa koskeva sääntely
- Lunastuskorvauksen verokohtelu
- Suhde muuhun lainsäädäntöön
- 2022/TOUKOKUU: uudistuksen tilanne epäselvä, ei uudisteta merkittävästi (arvioitu esittelyviikko 19/2022?)

80

22.3.2022 LINJAUKSET

- Luonnos kaavoitus- ja rakentamislain hallituksen esitykseksi oli laajalla lausuntokierroksella 27.9.–7.12.2021
- Kymmenen viikon aikana ympäristöministeriölle annettiin ehdotuksesta 549 lausuntoa
- 22.3.2022 linjaus:
 - uusi **rakentamislaki** sekä alueidenkäytön digitaalisuus eduskuntaan syksyllä
 - MRL:n nimi muutetaan **alueidenkäyttölaki**ksi ja siitä poistetaan rakentamista koskevat säännökset