

MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAKI  
Tavoitteet  
Yleiset säännökset  
Suunnittelujärjestelmä

Yhdyskuntajärjestelmien ja -suunnittelun oikeudelliset perusteet  
RYM-C1002

ARI EKROOS  
TALOUSOIKEUDEN PROFESSORI  
AALTO YLIOPISTO

## SISÄLLYS – MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAKIN LUENNOT

- Järjestelmä lähtökohdat
- Suunnittelujärjestelmä
  - VAT->maakuntakaava->yleiskaava->asemakaava
- Kaavoitusmenettely
  
- Myöhemmin luvat

## SISÄLLYS

- Yleistä johdantoa
- Tavoitesäännökset
- Soveltamisala
- Alemmanasteiset normit
  - Maankäyttö- ja rakennusasetus
  - Rakentamismääräyskokoelma (YM:n asetus)
  - Rakennusjärjestys
- Suunnittelujärjestelmän lähtökohdat

## MRL JÄRJESTELMÄN JAKO

- MAANKÄYTÖN SUUNNITTELUA KOSKEVA LAINSÄÄDÄNTÖ
  - JÄRJESTELMÄN PERUSTEET
  - KAAVOITUS
  - MUUT SÄÄNNÖKSET
- RAKENTAMISTA KOSKEVA LAINSÄÄDÄNTÖ
  - YLEISET SÄÄNNÖKSET
  - RAKENNUSLUPA JA MUUT LUVAT
  - JÄLKIVALVONTAA KOSKEVAT SÄÄNNÖKSET
  - MUUT SÄÄNNÖKSET
- ERÄÄT MUUT MAANKÄYTÖN SUUNNITTELUN TAI RAKENTAMISEN KANNALTA MERKITTÄVÄT NORMISTOT

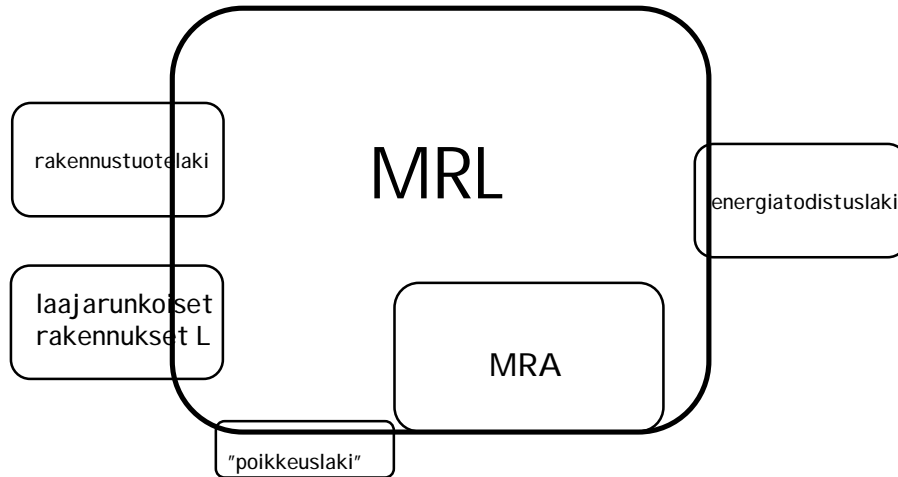
## YLEISTÄ

- Normijärjestelmä ja MRL
  - perustuslaki - perustuslaki (voimaan 1.3.2000)
    - laki - maankäyttö- ja rakennuslaki
      - asetus - maankäyttö- ja rakennusasetus (2000 perustuslaissa: presidentin, valtioneuvoston ja ministeriön asetukset)
        - ministeriön asetus - kaavamerkkipäätös ja rakentamismääräyskokoelma
        - kunnallinen normisto – rakennusjärjestys
- Kaava (esim. asemakaava) ei ole osa oikeudellisesti normijärjestelmää eli säädös, vaikka siinä voidaan määrätä erittäin tarkasti rakentamisesta (PL 107 § ei koske kuin säädöksiä)

## LAIT JA ASETUKSET

- Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132, MRL
  - Maankäyttö- ja rakennusasetus 10.9.1999/895, MRA
  - Valtioneuvoston asetus rakennuksissa käytettävien energiamuotojen kertoimien lukuarvoista 10.1.2013/9
- Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta (voimassa 31.12.2023 saakka, 892/2018) 2010/1257
  - Valtioneuvoston asetus kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta 30.1.2014/107
- Laki eräiden rakennustuotteiden tuotehyväksynnästä 21.12.2012/954 (taustalla EU:n rakennustuoteasetus 305/2011/EU)
- Laki rakennuksen energiatodistuksesta 18.1.2013/50
  - Ympäristöministeriön asetus rakennuksen energiatodistuksesta 27.2.2013/176
- Laki laajarunkoisten rakennusten rakenteellisen turvallisuuden arvioinnista 20.3.2015/300

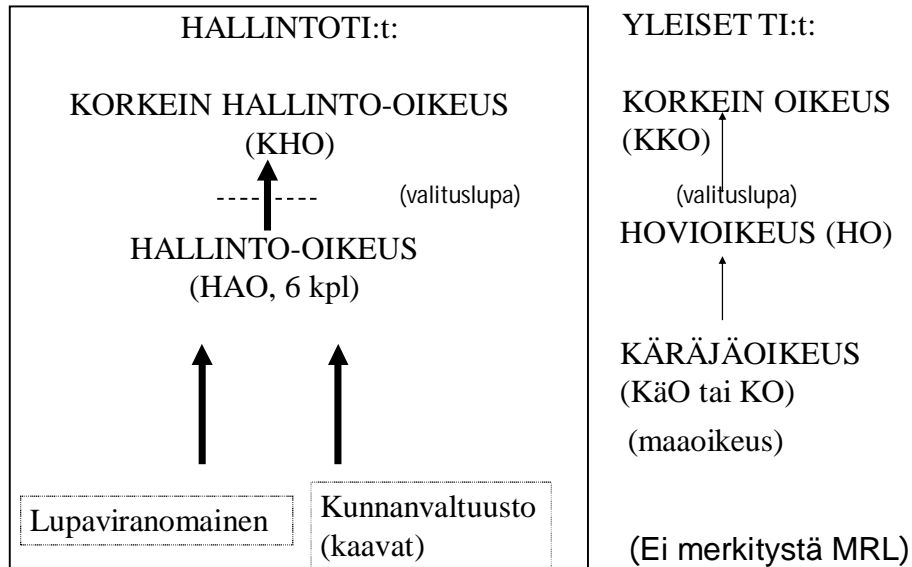
## MAANKÄYTÖN JA RAKENTAMISEN LAKEJA



## VIRANOMAISISTA

- eduskunta - lait
- (presidentti – asetus, ei MRL)
- valtioneuvosto - asetus
- ympäristöministeriö - asetus, yleinen ohjaus, seuranta ja kehittäminen
- (Suomen ympäristökeskus – tutkimus (ei norminantoa/vir.om.teht.))
- elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) - ohjaus ja valvonta
- maakunnan liitto - maakuntakaava
- kunta - yleiskaava, asemakaava, rakennusjärjestys
- kunnan rakennusvalvontaviranomainen – lupapäätökset ja rakennusvalvonta
- muut viranomaiset
  - mm. MMM, LVM, STM, Liikennevirasto, museovirasto, jne.

# TUOMIOISTUIMET/MRL



Prof. Ekroos

9

9

## RAKENNUSLAINSÄÄDÄNNÖN HISTORIAA

- MRL 1999 - voimaan 1.1.2000 – lukuisia muutoksia
- rakennuslaki 1958
  - lukuisia muutoksia: esim. 1965, 1966, 1968, 1969, 1975, 1977, 1985, 1989, 1990, 1996
- laki rakentamisesta maaseudulla 1945
- asemakaavalaki 1931
- asetus kaupunkien järjestämisestä 1856
- rakennuskaari vuoden 1734 laissa

Prof. Ekroos

10

10

## MRL:n instrumentit - hallinnollista ympäristönkäytön ohjausta

- ympäristönkäytön suunnittelu
  - Kaavoitus eri tasoilla
- ennakkovalvonta
  - Lupamenettely (esim. rakennuslupa)
- laillisuusvalvonta
  - jälkivalvontakeinot tehosteineen

## SISÄLLYS

- Yleistä johdantoa
- Tavoitesäännökset
- Soveltamisala
- Alemmanasteiset normit
  - MRA
  - Rakentamismääräyskokoelma
  - Rakennusjärjestys
- Suunnittelujärjestelmän lähtökohdat

## MRL - TAVOITTEET

- eivät välittömästi velvoittavia säännöksiä
- jakautuvat yleisiin tavoitteisiin ja erityisiin tavoitteisiin

- YLEISET TAVOITTEET (1 §)
- ALUEIDEN KÄYTÖN SUUNNITTELUN TAVOITTEET (5 §)
- RAKENTAMISEN OHJAUKSEN TAVOITTEET (12 §)
- VUOROVAIKUTUS JA KAAVOITUKSESTA TIEDOTTAMINEN (6 §)

## TAVOITTEET SUHDE SISÄLTÖVAATIMUKSIIN

- MRL:n järjestelmässä erotellaan
  - suunnittelun tavoitteet
  - alueiden käyttöä koskevien suunnitelmien - kaavamutojen - sisältövaatimuksia koskevat säännökset
  - sisältövaatimussäännöksissä on asetettu vähimmäisvaatimukset eri suunnittelutasojen mukaisille suunnitelmille (kaavoille)
- Tavoitesäännökset edellyttävät että
  - edistetään tavoitteiden toteutumista tai
  - luodaan edellytyksiä niiden toteutumiselle taikka turvataan niiden toteutuminen
- Suoraan tavoitesäännökseen vetoaminen ei voi olla oikeudellisessa mielessä kovin tehokasta

## YLEISTAVOITTEET

- hyvä elinympäristö (esimerkiksi terveellisyys, turvallisuus, viihtyisyys, rauhallisuus, palvelujen läheisyys ja Suomessa myös luonnonläheisyys) ja
- kestävä kehitys (eri osa-alueet: ekologinen, taloudellinen, sosiaalinen ja kulttuurinen ovat MRL:ssa tasa-arvoisia siten, että niitä kaikkia pyritään edistämään ja tavoittelemaan samanaikaisesti)
  - yleisen määritelmän mukaan kestävällä kehityksellä tarkoitetaan sitä, että ihmiskunnan nykyiset tarpeet tyydytetään viemättä tulevilta sukupolvilta mahdollisuutta tyydyttää omia tarpeitaan

## Muista yleisistä tavoitteista

- osallistumismahdollisuuksien turvaaminen asioiden valmistelussa,
- suunnittelun laatu ja vuorovaikutteisuus,
- asiantuntemuksen monipuolisuus sekä
- avoin tiedottaminen käsiteltävissä asioissa



## Alueiden käytön suunnittelun tavoitteet MRL 5 §

- täydentää ja tarkentaa lain yleisiä tavoitteita
- kaavoituksen aineellisista tavoitteista
- yhteinen kaikille kaavamuodoille
- elinympäristön laatutavoitteet
  - suunnittelun tulee edistää turvallisen, terveellisen ja viihtyisän elin- ja toimintaympäristön luomista
  - pyrittävä edistämään sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomista

## Alueiden käytön suunnittelun tavoitteet (2)

- Elinympäristön laatutavoitteet
  - suunnittelun tulee edistää turvallisen, terveellisen ja viihtyisän elin- ja toimintaympäristön luomista
  - pyrittävä edistämään sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomista
- Luonto- ja kulttuuriarvoja koskevat tavoitteet
  - rakennetun ympäristön kauneuden ja kulttuuriarvojen vaaliminen sekä
  - luonnon monimuotoisuuden ja
  - muiden luontoarvojen säilyminen

## Alueiden käytön suunnittelun tavoitteet (3)

- Ympäristönsuojelua ja luonnonvaroja koskevat tavoitteet
  - keskeisiä tavoitteita myös alueiden käytön suunnittelussa
  - ei ole kovin välittömiä keinoja – välillisiä keinoja on
- Yhdyskuntarakenteeseen liittyvät tavoitteet
  - yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuus,
  - yhdyskuntien toimivuus ja hyvä rakentaminen sekä
  - yhdyskuntarakentamisen taloudellisuus
- Palveluita ja liikennettä sekä elinkeinoelämää koskevat tavoitteet
  - elinkeinoelämän toimintaedellytysten,
  - palveluiden saatavuuden sekä
  - liikenteen tarkoituksenmukaisen järjestämisen edistäminen
- Asuntotuotantoa koskevat tavoitteet
  - Riittävät asuntotuotannon edellytykset

## Rakentamisen ohjaukset tavoitteet MRL 12 §

Tavoitteena on edistää:

- 1) hyvän ja käyttäjien tarpeita palvelevan, terveellisen, turvallisen ja viihtyisän sekä sosiaalisesti toimivan ja esteettisesti tasapainoisen elinympäristön aikaansaamista;
- 2) rakentamista, joka perustuu elinkaariominaisuuksiltaan kestäviin ja taloudellisiin, sosiaalisesti ja ekologisesti toimiviin sekä kulttuuriarvoja luoviin ja säilyttäviin ratkaisuihin; sekä
- 3) rakennetun ympäristön ja rakennuskannan suunnitelmallista ja *jatkuvaa hoitoa ja kunnossapitoa*.

## SISÄLLYS

- Yleistä johdantoa
- Tavoitesäännökset
- Soveltamisala
- Alemmanasteiset normit
  - MRA
  - Rakentamismääräyskokoelma
  - Rakennusjärjestys
- Suunnittelujärjestelmän lähtökohdat

## SOVELTAMISALA - 2 §

- Tässä laissa säädetään alueiden ja rakennusten suunnittelusta, rakentamisesta ja käytöstä.
- Suhde muuhun lainsäädäntöön voi olla
  - Rinnakkainen – esim. Ympäristönsuojelulaki (ympäristölupa)
  - Poissulkeva – maa-ainelaki (maa-aiesten ottaminen)
  - Päällekkäinen – esim. vesilaki (laiturit)
  - Valinnainen – esim. Jätelaki/roskaaminen

## MUUTA LAINSÄÄDÄNTÖÄ

- **YMPÄRISTÖNSUOJELU:**
  - ympäristönsuojelulaki, jätelaki, kemikaalilaki, YVA-laki, naapuruussuhdelaki, terveydensuojelulaki
- maantielaki, yksityistielaki,
- kiinteistönmuodostamislaki
- rakennusperintölaki (rakennussuojelu), muinaismuistolaki
- luonnonsuojelulaki

## MUU LAINSÄÄDÄNTÖ

- rikoslaki
- kuntalaki
- **YLEISHALLINTO-OIKEUS**
  - hallintolaki, hallintolainkäyttölaki, laki tiedoksiannosta hallintoasioissa, laki asiakirjain lähettämisestä, laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta, laki säädettyjen määräaikain laskemisesta, laki julkisista kuulutuksista sekä laki sähköisestä asioinnista hallinnossa

## SISÄLLYS

- Yleistä johdantoa
- Tavoitesäännökset
- Soveltamisala
- Alemmanasteiset normit
  - MRA
  - Rakentamismääräyskokoelma
  - Rakennusjärjestys
- Suunnittelujärjestelmän lähtökohdat

## MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSASETUS

- Eräitä tarkempia, lakia täydentäviä säännöksiä
- Esimerkiksi tarkemmin ja yksityiskohtaisemmin
  - Kaavoitusmenettelystä
    - Vaikutusten selvittäminen
    - Eri kaavamuotoja koskevat erityiset menettelysäännökset
  - Lupamenettelyistä
- Muita tarkempia säännöksiä
  - Esim. Katusuunnitelma

# RAKENTAMISMÄÄRÄYSKOKOELMA

- Säädetään ympäristöministeriön asetuksella
  - MRL 117 a – k §:t, lakitasoinen perussäännös ja asetuksenantovaltuus ympäristöministeriölle
- Ympäristöministeriö ylläpitää, MRL 13 §
- rakentamista koskevia teknisiä ja näitä vastaavia yleisiä säännöksiä
- velvoittavia
- koskevat pääsääntöisesti uuden rakennuksen rakentamista
  - korjaus- ja muutostyössä määräyksiä sovelletaan, jollei määräyksissä nimenomaisesti määrätä toisin, vain siltä osin kuin toimenpiteen laatu ja laajuus sekä rakennuksen tai sen osan mahdollisesti muutettava käyttötapa edellyttävät

## RAKENTAMISMÄÄRÄYSKOKOELMA

[www.ym.fi/rakentamismaaraykset](http://www.ym.fi/rakentamismaaraykset)

- Suunnittelu ja valvonta
  - Esim. 216/2015 Ympäristöministeriön asetus rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä
- Rakenteiden lujuus ja vakaus
  - Esim. Ympäristöministeriön asetus kantavista rakenteista, 477/2014
- Paloturvallisuus
- Terveellisyys
  - Ympäristöministeriön asetus uuden rakennuksen sisäilmastosta ja ilmanvaihdosta 20.12.2017/1009
  - Ympäristöministeriön asetus rakennusten kosteusteknisestä toimivuudesta (voimassa 1.1.2018 alkaen) 24.11.2017/782
- Käyttöturvallisuus
- Esteettömyys
- Meluntorjunta ja ääniolosuhteet
- Energiätehokkuus
  - Uusien rakennusten energiätehokkuudesta annettiin uusi ympäristöministeriön asetus vuonna 2017 (1010/2017), voimaan 1.1.2018
  - Valtioneuvoston asetus rakennuksissa käytettävien energiamuotojen kertoimien luku-arvoista 788/2017, voimaan 1.1.2018
- Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje
- Asuntosuunnittelu

## RAKENNUSJÄRJESTYS

- pakollinen kaikissa kunnissa
- määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla
- paikallisista oloista johtuvia
- suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeellisia
- määräykset eivät saa olla maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia
- rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on asiasta toisin määrätty
- Hyväksyminen: kunnanvaltuusto
  - laatimismenettelyssä noudatetaan kaavan laatimista koskevia säännöksiä soveltuvin osin

## RAKENNUSJÄRJESTYS

- määräykset voivat koskea
  - rakennuspaikkaa,
  - rakennuksen kokoa ja sen sijoittumista,
  - rakennuksen sopeutumista ympäristöön,
  - rakentamistapaa,
  - istutuksia,
  - aitoja ja muita rakennelmia,
  - rakennetun ympäristön hoitoa,
  - vesihuollon järjestämistä,
  - suunnittelutarvealueen määrittelemistä
  - muita em. seikkoihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja

## • Suomen kuntaliitto: Opas rakennusjärjestyksen laatimiseen. 2013.

1	Yleistä tietoa rakennusjärjestyksen tavoitteista ja rakennusvalvonnan organisaatiosta .....	19
1.1	Rakennusjärjestyksen tavoite ja tavoitteita koskeva informointi .....	19
1.2	Rakennusvalvonnan organisaation kuvaaminen .....	20
2	Rakentamistapaohjeet, hyvä rakentamistapa ja ympäristön hoito .....	21
2.1	Yleistöimivaltuus rakentamistapaohjeiden antamiseen .....	21
2.2	Rakentamistapaohjeiden laatiminen .....	21
2.3	Hyvä rakennustapa .....	22
2.4	Rakennuksen ympäristön hoito ja valvonta .....	23
2.5	Rakennuksen tai sen osan purkaminen .....	25
3	Rakentamiseen liittyviä määräyksiä, jotka voivat koskea koko kunnan aluetta .....	27
3.1	Rakennusten soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan .....	27
3.2	Rakennusten ja rakennelmien korkeusasetus .....	29
3.3	Aitaminen .....	30
3.4	Piha-alue/Pihamaa .....	31
3.5	Maalämpökaivot .....	33
3.6	Rakennuspaikan liikennejärjestelyt ja paikoitus .....	34
3.7	Hulevesien ja perustusten kuivatusvesien johtaminen .....	35
3.8	Vesihuolto verkostojen ulkopuolisilla alueilla .....	37
3.9	Jätehuoltoon liittyvät rakennelmat .....	38
3.10	Mainos- tai muut vastaavat laitteet rakennuksissa .....	39
3.11	Osoitemerkinä .....	40
4	Eri osa-alueiden ominaispiirteiden säilyttäminen ja tukeminen .....	42
4.1	Inventoitu rakennettu ympäristö .....	42
5	Suunnittelutarvealueet .....	45
6	Rakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolella, muut kuin ranta-alueet .....	47
6.1	Rakennuspaikka .....	47
6.2	Rakentamisen määrä .....	49
6.3	Rakennusten ja rakennelmien sijoittuminen .....	51
7	Rakentaminen ranta-alueella .....	53
7.1	Rakennuspaikka .....	53
7.2	Rakentamisen määrä .....	54
7.3	Rakentamisen sijoittuminen .....	56

Prof. Ekroos

7.4	Rantavyöhykkeet, joilla ei ole suunnittelun tarvetta .....	58
8	Rakentamisen ohjaaminen asemakaava-alueella .....	59
8.1	Asuinrakennusten määrä ja kerrosten lukumäärä .....	59
8.2	Talousrakennukset ja rakennelmien sijoittuminen .....	60
8.3	Talousrakennusten ja rakennelmien sijoittuminen .....	60
8.4	Tontin rajan ylittäminen katualueen tai muun yleisen alueen puolelle .....	61
8.5	Tontin sisäisen rakennusalan rajan ylittäminen .....	62
8.6	Asemakaavoja täydentäviä muita mahdollisia määräyksiä .....	62
8.7	Rakennusjärjestyksellä edelleen voimaan määrättävät vanhojen asemakaavojen lisämääräykset .....	64
9	Yleiset alueet asemakaava-alueilla ja julkinen ulkotila .....	65
9.1	Julkisen ulkotilan määrittely .....	65
9.2	Julkisen ulkotilan rakennelmat ja ulkokalusteet .....	65
9.3	Julkisen ulkotilan rannat ja laiturit .....	66
9.4	Julkisen ulkotilan valaistus .....	66
9.5	Julkisen ulkotilan mainos- taikka muut laitteet .....	67
9.6	Kadut, torit ja muut vastaavat liikennealueet .....	67
9.7	Puisot ja muut vastaavat virkistysalueet .....	68
9.8	Tapahtumien järjestäminen .....	68
10	Rakentaminen alueilla, joilla on erityisiä maankäytön ja rakentamisen rajoituksia .....	70
10.1	Pilaantuneet maat rakentamisessa .....	70
10.2	Melu- ja värinäalueiden häiritsevä vaikutusten torjunta rakennuksissa ja piha-alueilla .....	70
10.3	Radon- arseeni- ym. alueet/ Haitallisten yhdisteiden huomioiminen .....	72
10.4	Lentoliikenteen este rajoitukset ja korkea rakentaminen .....	73
10.5	Rakentaminen tärkeillä pohjavesialueilla .....	74
10.6	Puisten perustusrakenteiden ym. huomioiminen rakentamisessa .....	75
10.7	Maanalaisten rakentaminen .....	76
11	Lupajärjestelmät .....	77
11.1	Ilmoitusmenettelyn menetelytapamääräyksiä .....	77
11.2	Talousrakennuksen ilmoituksenvaraisuus .....	77
11.3	Toimenpiteiden ilmoituksenvaraisuus .....	78
12	Rakennustyön aikaiset järjestelyt .....	83
12.1	Työmaan perustaminen, hoitaminen ja purkaminen .....	83
12.2	Katu- tai muun yleisen alueen käyttäminen ja katualueen työtupa .....	84
12.3	Työmaa-alueen mainokset .....	84
12.4	Työmaataulu .....	85
12.5	Tilapäiset työmaarakennukset .....	85
12.6	Työmaan jätehuolto .....	85
13	Määräysten valvonta, noudattaminen ja poikkeaminen .....	86
13.1	Määräyksistä poikkeaminen .....	86
13.2	Rakennusjärjestyksen liitteet .....	86
13.3	Voimaantulo .....	87

31

31

## SISÄLLYS

- Yleistä johdantoa
- Tavoitesäännökset
- Soveltamisala
- Alemmanasteiset normit
  - MRA
  - Rakentamismääräyskokoelma
  - Rakennusjärjestys
- Suunnittelujärjestelmän lähtökohdat

Prof. Ekroos

32

32



## Lähtökohtia

- tarve suunnitella ja kontrolloida rakentamista kasvaa asutuksen ja rakentamisen tihentyessä
  - perinteinen haja-asutus, pääosin ongelmatonta
    - tieyhteys ja vesi/jätevedet omatoimisesti, sähkö ja tele kaupallisesti
    - kunnan palvelut voivat ongelmallisia
  - suunnittelutarvealue, kun yhteisiä tarpeita
  - asemakaavan laatimistarve (kunnan harkinnassa)
    - asemakaava ("kaikki" kysymykset ratkaistu kaavassa)
- yleispiirteinen kaavoitus
  - ohjaa yksityiskohtaista suunnittelua (asemakaavoitusta)
  - ohjaa suoraan rakentamista

33

## Suunnittelujärjestelmä

- valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
- maakuntakaava
- yleiskaava
  - kuntien yhteinen yleiskaava
  - tuulivoimayleiskaava
  - rantayleiskaava
- asemakaava
  - ranta-asemakaava
- muuta: suunnittelutarvealueet, rakennusjärjestys

34

## SUUNNITTELUTARVEALUE

- Säännökset: MRL 16 § - määritelmä ja määrittely ja MRL 137 § - rakentamista koskevat vaatimukset
- Lakisääteinen määritelmä:
  - alue, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin
    - esimerkki
  - kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka *vapaa-alueiden järjestämiseen*

35

## Suunnittelutarvealue

- Mahdollista myös osoittaminen oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä
- Enintään 10 vuotta kerrallaan
- Edellytykset:
  - sijainnin vuoksi odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä
  - erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi tarpeen suunnitella maankäyttöä

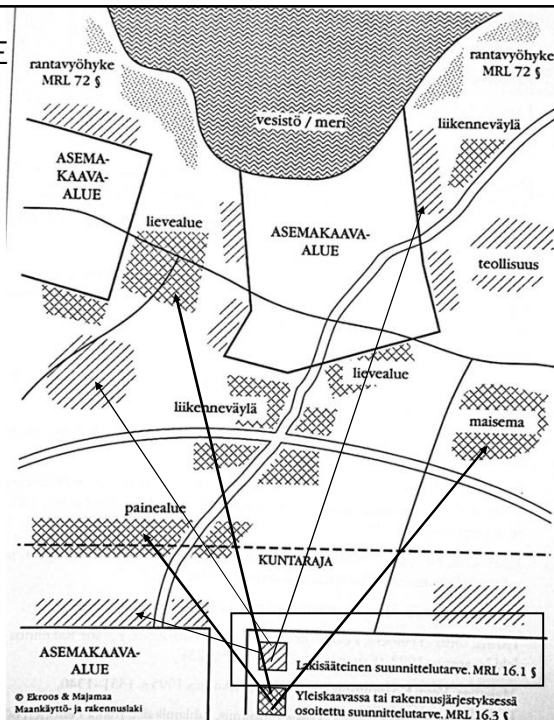
36

## Suunnittelutarvesäännöksiä sovelletaan

- sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa
- Esimerkiksi
  - vähittäiskaupan suuryksikkö
  - teollisuuslaitos
  - laaja varastoalue

37

- SUUNNITTELUTARVE
- ALUEET



38

## **Merkitys (= oikeusvaikutukset)**

- asemakaava poistaa suunnittelutarpeen
- oikeusvaikutteinen yleiskaava voi poistaa suunnittelutarpeen vain
  - kyläalueella ja maaseutualueella
  - ranta-alueella (MRL 72 §)
- rakentamista koskevat erityiset 137 §:ssä säädetyt edellytykset
  - kunnan viranomaisen päättää

39

## **Erityiset rakentamista koskevat edellytykset - 137.1 §**

1. ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
  2. on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja
  3. on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.;
- Kuitenkin saa rakentaa jo olevaan asuntoon tai maatalaan kuuluvan talousrakennuksen sekä jo olevaan maaseutuyritykseen kuuluvan maa- ja metsätalouden tai sen liitännäiselinkeinon harjoittamista varten tarpeellisen rakennuksen.
  - Rakennuslupa voidaan myöntää myös rakennuksen korjaamiseen tai asuinrakennuksen vähäiseen laajentamiseen
  - ei saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia

40

## Menettelystä

- kunnan päättämä viranomaisen ratkaisee
- asianosaisten ja viranomaisten kuulemisessa noudatetaan soveltuvin osin, mitä 173 §:ssä säädetään poikkeamismenettelystä
  - mm. tiedottaminen ja pakolliset lausunnot
- lupapäätös tiedoksi ELY-keskukselle

41

## Suunnittelujärjestelmä, yleistä

- ylemmätasoiset suunnitelmat (ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet) ohjaavat alemmantasoisien laatimista
- alemmantasoinen (tarkempi) suunnitelma syRJäYttää ylemmätasoisien
- kunnilla kaavoitusmonopoli – yleiskaava ja asemakaava
  - valtion viranomaisen (ELY-keskus) rooli kuntakaavoituksen ennakkollinen ohjaus
    - ~~maakuntakaava~~ kuitenkin saatettava ympäristöministeriön vahvistettavaksi

42

# SUUNNITTELUJÄRJESTELMÄ

