

Professori Ari Ekroos

KAAVOITUSMENETTELY
RAKENNUSLUPAMENETTELY
MUUTOKSENHAKU

prof. Ekroos

1

1

KAAVOITUKSEN VAIHEET (1)

- vireilletulo - päätös kuntalain mukaisesti (tai muutoin vireille)
 - valtuusto tai muu kunnallinen toimielin
- rakennuskielto/toimenpiderajoitus - kunta päättää
 - MRL 53 § - asemakaava
 - MRL 38 § - yleiskaava
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 - MRL 63 §

prof. Ekroos

2

2

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa:

- Suunnitelman nimi ja suunnittelualue
- Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet
- Suunnittelun lähtökohdat, tehdyt selvitykset ja aiemmat suunnitelmat
- Vaikutusalue
- Osalliset
- Tiedottaminen
- Osallistuminen
- Viranomaisyhteistyö
- Selvitettävät vaikutukset
- Vaikutusten arvioinnin menetelmät
- Vaihtoehdot
- Kaavoituksen kulku, aikataulu ja päätöksenteko
- Yhteystiedot
- Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta
- (esim. Kerava: yleiskaava – asemakaava)

Vaikutusten selvittäminen kaavoituksessa, MRL 9 § ja MRA 1 §:

- Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin.
- Tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset
- Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia
- Otetaan huomioon
 - kaavan tehtävä ja tarkoitus,
 - aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä
 - muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat
- selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:
 - 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
 - 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
 - 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
 - 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
 - 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

VAIHEET (2)

- vireilletulosta ilmoittaminen - MRL 63.2 §
 - kaavoituskatsauksessa tai muutoin (kuten kunnalliset ilmoitukset = sanomalehtikuulutus)
- valmisteluvaiheen kuuleminen - MRL 62 §, MRA 30 §
 - nähtävilläpito ja mielipiteiden esittämismahdollisuus (tai muulla tavoin)
 - tarkemmin määritelty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa

Kuuleminen

- osalliset ja kunnan jäsenet
- asettamalla valmisteluaineisto nähtäville ja varaamalla tilaisuus esittää mielipide määräajassa
 - kirjallisesti tai
 - suullisesti taikka
 - erityisessä kaavaa koskevassa tilaisuudessa taikka
 - muulla sopivaksi katsottavalla tavalla
- tiedotetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todetulla, osallisten tiedonsaannin kannalta toimivalla tavalla
- jollei muuta tiedottamista pidetä asian laatu huomioon ottaen sopivana, asiasta on ilmoitettava niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan
 - ilmoitus on kuitenkin aina julkaistava vähintään yhdessä paikkakunnalla yleisesti leviävässä sanomalehdessä

VAIHEET (3)

- "kaavan laatiminen" -> kaavaehdotus
- kaavaehdotuksen nähtävilläpito - MRL 65 §
 - kuuleminen ja lausunnot
 - MRA 12-13 § - maakuntakaava
 - MRA 19-20 § - yleiskaava
 - MRA 27-28 § - asemakaava
 - jos kuulemisen johdosta muutoksia, uusi nähtävilläpito - MRA 32 §

Vaiheet 3b, Hyväksymispäätös

- maakuntakaava:
 - ylin päättävä elin (tavallisesti liittovaltuusto)
- yleiskaava:
 - kunnanvaltuusto
- asemakaava:
 - kunnanvaltuusto TAI
 - muu toimielin: kunnanhallitus tai lautakunta (muut kuin vaikutuksiltaan merkittävät asemakaavat)

VAIHEET (4)

- hyväksymispäätös nähtäville - MRL 188.5 § + kuntalain 63 §
 - tulee asianosaisten/kuntalaisten tietoon
 - valitusaika (30 pv) alkaa
- muutoksenhaku - MRL 188 ja 191 § sekä kuntalain 11 luku
- muutoksenhaku alueelliseen hallinto-oikeuteen -> korkeimpaan hallinto-oikeuteen

VAIHEET (4) - maakuntakaava

- hyväksytyn maakuntakaavan saattaminen YM:n vahvistettavaksi - MRL 31 § ja MRA 13 §
- muutoksenhakutie johtaa YM:öön
- ympäristöministeriön vahvistuspäätös - MRL 31 §
- muutoksenhaku korkeimpaan hallinto-oikeuteen
- MRL MUUTOS 114/2015 POISTI ALISTUSVELVOLLISUUDEN

VAIHEET (5)

- lainvoimainen päätös
 - valitusaika kulunut umpeen, eikä valitettu TAI
 - hallinto-oikeuden päätös, jolla päätös pysytetty, eikä siitä valitettu TAI
 - korkeimman hallinto-oikeuden päätös, jossa hyväksymispäätös pysytetty
- päätöksen voimaantulosta ilmoittaminen - MRL 200 §
- kaava tulee voimaan

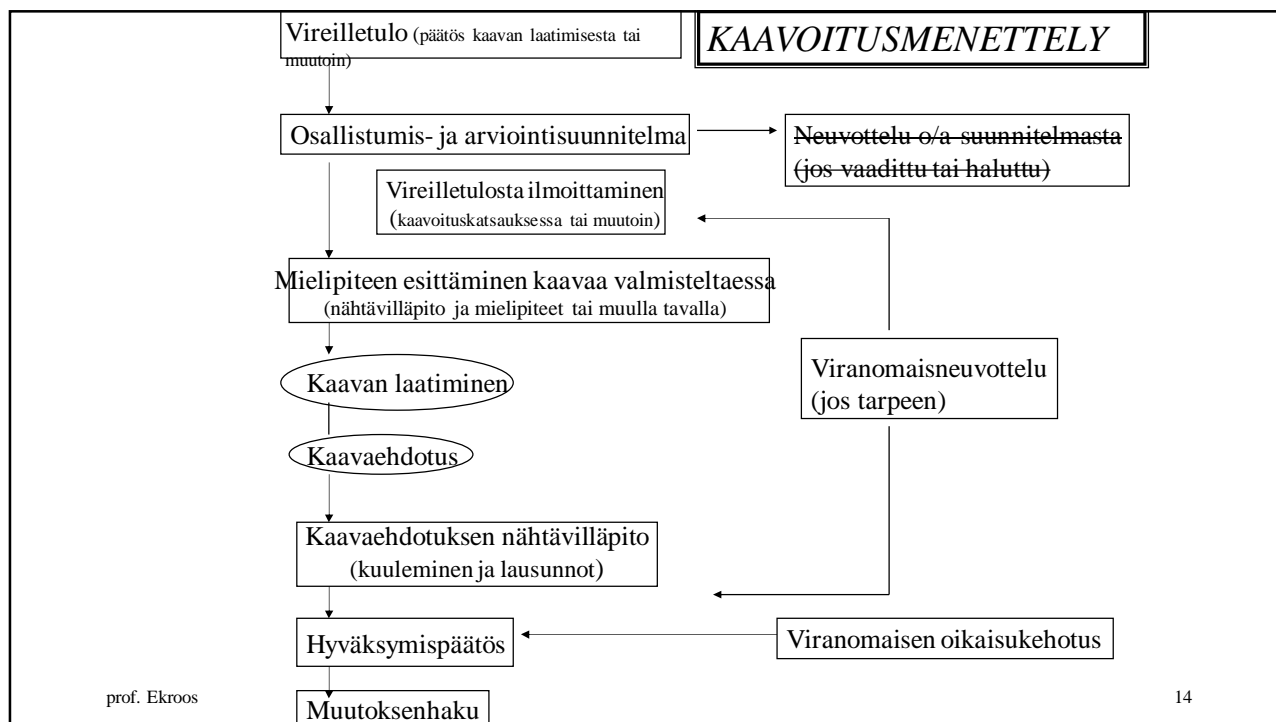
VIRANOMAISVALVONTA

- ~~neuvottelu osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ELY-keskuksen kanssa - MRL 64 § ja MRA 31 §~~
 - ~~kunta, osallinen ja ELY~~
 - ~~muistio~~
 - ~~ei velvoittavia päätöksiä~~
 - L 230/2017, HE 251/2016
- viranomaisneuvottelu ELY:n kanssa (jos tarpeen) - MRL 66 §

VIRANOMAISNEUVOTTELU (2)

- kahdessa vaiheessa
 - vireilletulon jälkeen ja
 - ehdotuksen jälkeisten muistutusten ja lausuntojen jälkeen
- laaditaan muistio
 - MRA 11 § - maakuntakaava
 - YM, maakunnan liitto (ja muut viranomaiset)
 - MRA 18 § - yleiskaava
 - ELY, kunta (ja muut viranomaiset)
 - MRA 26 § - asemakaava
 - ELY, kunta (ja muut viranomaiset)

13

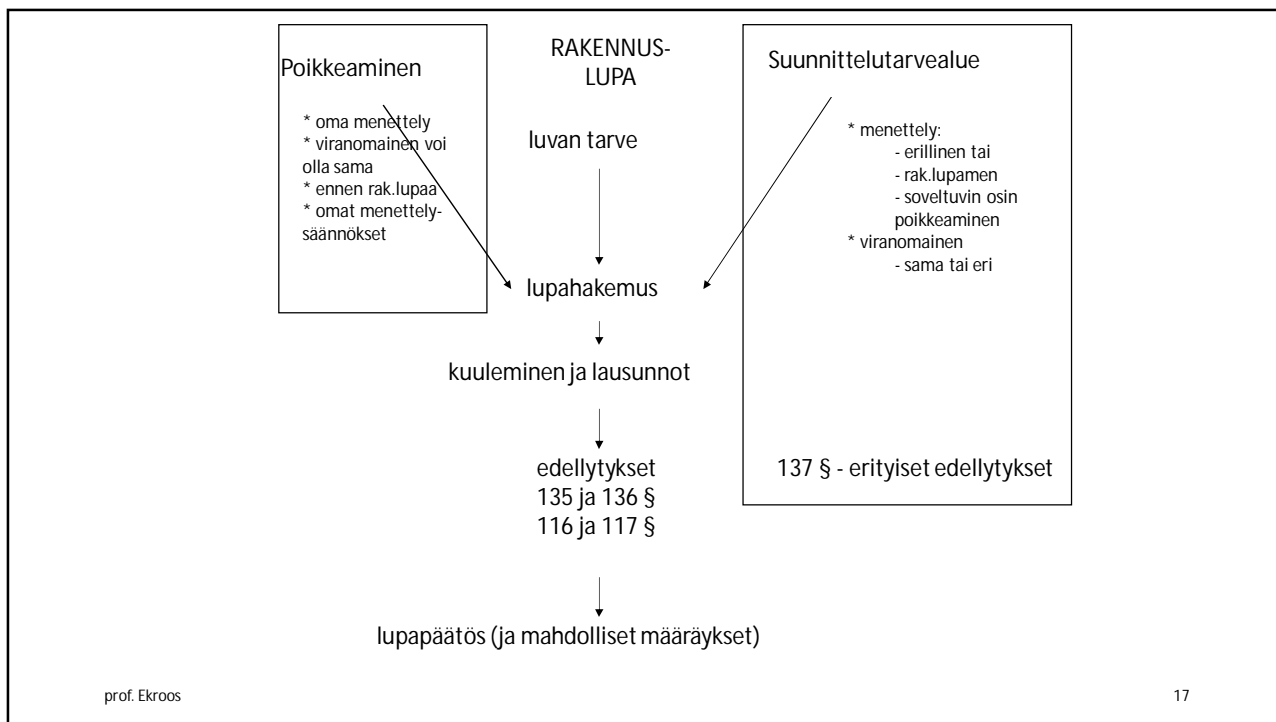


14

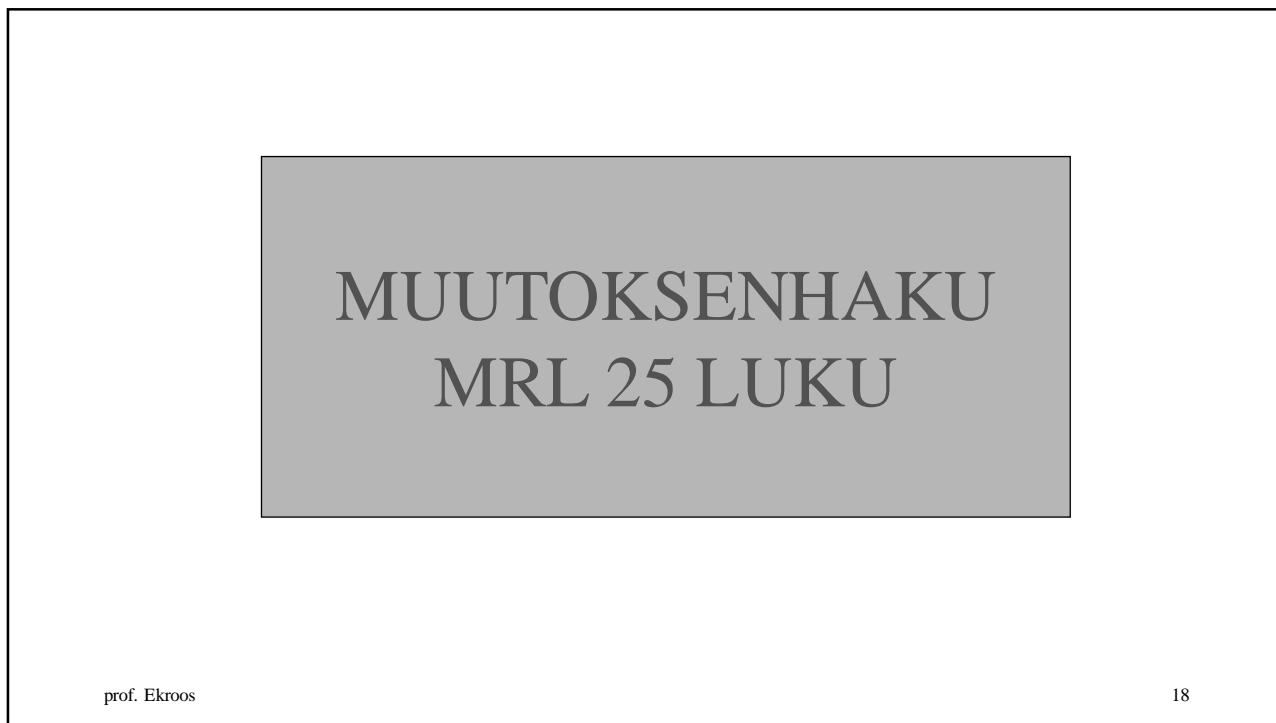
RAKENNUSLUPA MENETTELY

LUPAMENETTELY

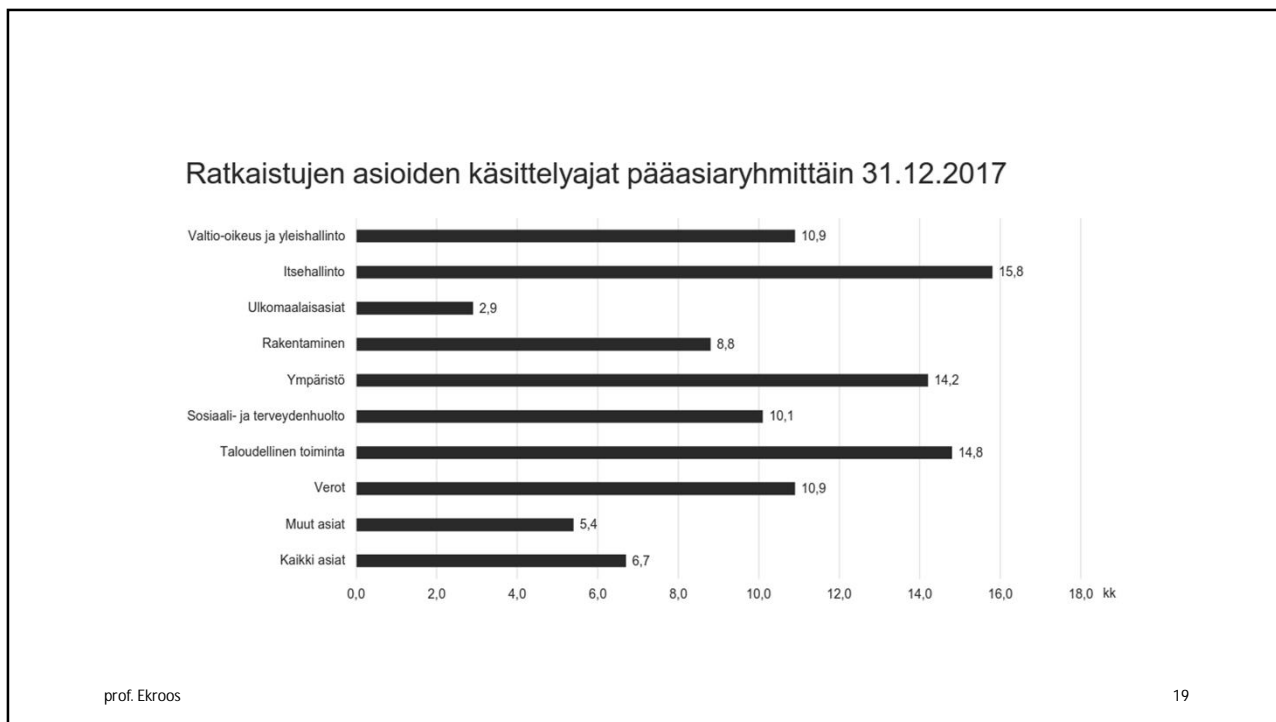
- lupaviranomainen: rakennusvalvontaviranomainen
- Rakennuslupahakemus, 131 §
- Ympäristövaikutusten arviointi, 132 §
- Kuuleminen ja lausunnot, 133 §
- Rakennuslupahakemuksen käsittely, 134
- Edellytykset, 135-140 §:t
- Lupapäätös ja -määräykset, 141 §, 142 §
- Lupapäätöksestä ilmoittaminen, 142 §
- Luvan voimassaolo, 143 §



17



18



19

TILASTOTIETOA, KHO 2016

	SIIRTYNEITÄ EDELLISELTÄ VUODELTA	SAAPYNEIT VUODEN ALKUNA	RYTKÄISTY VUODEN AKANA	MUUTOKSENVAIHTUUN ALUSTA PÄÄTÖSÄ TÄ OLE MUUTETTU	MUUTOKSENVAIHTUUN ALUSTA PÄÄTÖSÄ TÄ OLE MUUTETTU EI OLE MUUTETTU	MUUTOKSENVAIHTUUN ALUSTA PÄÄTÖSÄ TÄ OLE MUUTETTU EI OLE MUUTETTU	VALTUUSKIRJA EI OLE MÄÄNNETTY	PÄÄTÖS ON KUMOTTU JA PÄÄTETTY	ASIA LAJITETTU TUTKIMATTA JA RAJUEINNI	ASIA POISTETTU DIAARISTA	VIRHELÄ VUODEN LOPUSSA	RATKAISTUJEN ASIOIDEN KESKIM. KÄSITTELYAJAN, KK	MEDIAANI
Rakentaminen	338	339	439	120	140	32	120	3	24		238	10,9	11,1
Maankäyttö- ja rakennusasiat	317	319	418	114	127	31	120	3	23		218	10,9	11,2
Maakuntakaava	28	10	23	1	15	1			6		15	16,2	17,2
Yleiskaava	82	77	99	43	42	9		1	4		60	13,1	13,1
Asemakaava	32	43	46	13	8	1	19		5		29	9,4	9,6
Ranta-asemakaava	10	12	14	6	5	3					8	12,8	12,1
Rakennuskielto ja toimenpide- rajoitus	1		1	1								17,2	17,2
Rakennusjärjestys		1									1		
Tonttijako		1									1		
Kadut ja yleiset alueet	8	9	13	7	2		3		1		4	9,7	9,7

prof. Ekroos 20

20

TILASTOTIETOA, KHO 2019, (1.1.2018 valituslupajärjestelmä)

	SIIRTYNEITÄ EDULLISELTA VUODELTA	SAAPUNUT VUODEN AIKANA	RATKAISTU VUODEN AIKANA	MUUTOKSENHAUN ALAISTA PÄÄTÖSTÄ EI OLE MUUTETTU	MUUTOKSENHAUN ALAISEN PÄÄTÖKSEN LOPPUTULOSTA ON OLE MUUTETTU	MUUTOKSENHAUN ALAISTA PÄÄTÖSTÄ ON MUUTETTU	VALITUSLUPAA EI OLE MYÖNNETTY	PÄÄTÖS ON KUMOTTU JA ASIA PALAUTETTU	ASIA JÄTETTY TUKEMATTA TAI RAUENNUT	ASIA POISTETTU DIAARISTA	VIRELLÄ VUODEN LOPUSSA	RATKAISTUIEN ASIEN KESKI-MAKSIIMIN KÄSITTELYAIKA, KK
Ihmiskaupan uhrien auttamisjärjestelmä	1	9	9				9				1	2,5
Muu ulkomaalaisasia	1	11	7				7				5	4,9
Rakentaminen	189	249	201	29	37	13	107	2	13	1	236	11,1
Maankäyttö- ja rakennusasiat	171	236	178	27	21	13	103	1	13	1	228	11,2
Maakuntakaava	5	9	6	2	2	1	1				8	11,5
Yleiskaava	24	23	20	7	3	2	7		1		27	14,2
Asemakaava	35	47	38	3	4	2	23		6		44	9,8
Ranta-asemakaava	4	6	2	1	1						8	10,5
Rakennuskielto ja toimenpiderajoitus	2	3	3		2		1				2	9,7
Rakennusjärjestys		1									1	
Tonttijako	2	1	2	1			1				1	11,4
Kadut ja yleiset alueet	4	3	4				4				3	10,3
Lunastaminen kaavan perusteella	2		2		2							18,6
Poikkeaminen / maankäyttö- ja rakennusasiat	20	32	22		3	1	17		1		30	10,6
Suunnittelutarvekaisu	6	10	6	2			3		1		10	8,0
Rakennuslupa	33	50	31	3	3	4	19	1	1		52	12,7
Toimenpidelupa	9	19	11			1	9		1	1	16	7,1
Ympäristöhoito ja rakennuksen kunnossapito	1	1	2				1		1			7,6
Purkamislupa	1	2	2				2				1	9,9
Maisematyöluva	1	3	1				1				3	11,5
Rakennusaritteet	1	1	1	1								18,4
Yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittaminen	4	4	4	1			3				4	9,7
Rakennusvalvonta	15	19	18	4		2	11		1		16	12,2
Muu maankäyttö- ja rakennusasia	2	3	3	2	1						2	14,2
Tieasiat	10	8	14	2	11		1				4	12,5
Maantie	8	5	11	1	9		1				2	12,9
Yksityinen tie	2	2	3	1	2						1	11,0

21

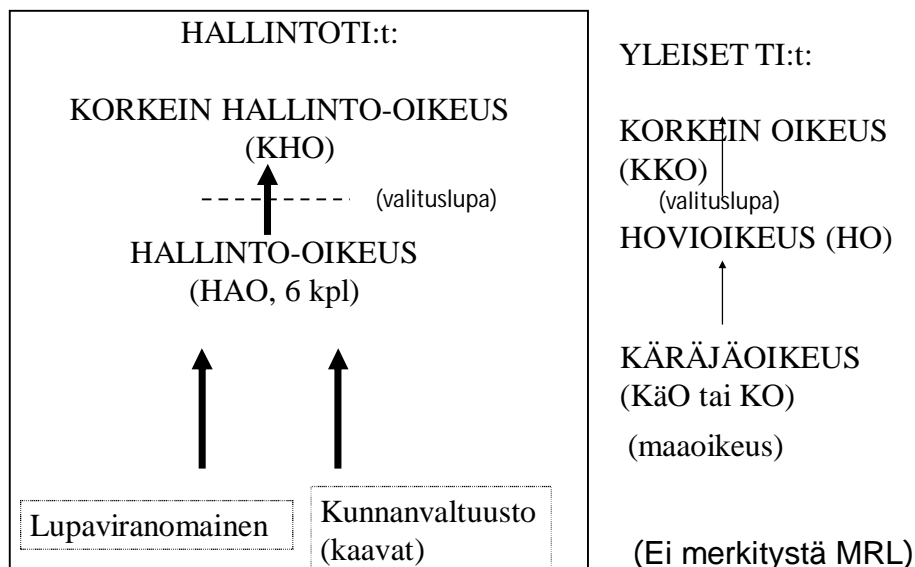
MUUTOKSENHAKU MRL 25 LUKU

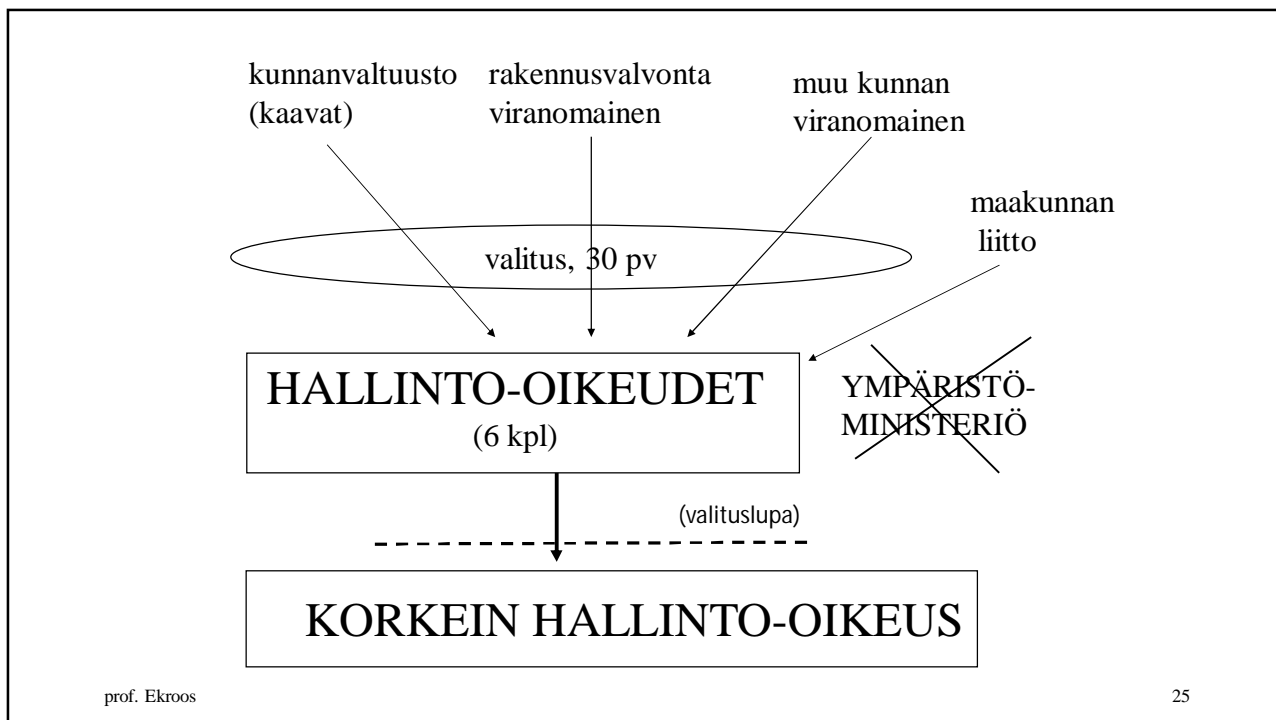
- MUUTOKSENHAKU
 - kaavat ja rakennusjärjestys - 188 §
 - muut viranomaispäätökset - 190 §
 - kehittämisalue - 189 §
- VALITUSOIKEUS - 191 - 194 §:t
- OIKAISUVAATIMUS - 187 §
- VIRANOMAISEN OIKAISUKEHOTUS, 195 - 196 §:t

MUUTOKSENHAKU/KAAVAT

- PÄÄSÄÄNTÖ (MRL 188 §)
 - Valitus hallinto-oikeuteen
 - Jatkovalitus korkeimpaan hallinto-oikeuteen
 - Vain, jos KHO myöntää valituslupa
- Valituslupa myöntämisen perusteista säädetään hallintolainkäyttölain 13 §:ssä, lupa myönnettävä, jos
 - 1) lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa tapauksissa tai oikeuskäytännön yhtenäisyyden vuoksi on tärkeää saattaa asia korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi;
 - 2) asian saattamiseen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi on erityistä aihetta asiassa tapahtuneen ilmeisen virheen vuoksi; tai
 - 3) valituslupa myöntämiseen on muu painava syy

TUOMIOISTUIMET/MRL





25

Hallinto-oikeudet

- 6 hallinto-oikeutta:

- Helsinki,
- Hämeenlinna,
- Turku,
- Itä-Suomi (Kouvola ja Kuopio)
- Vaasa,
- Pohjois-Suomi (Oulu ja Rovaniemi)

(+ Maarianhamina)

Alueellisten hallinto-oikeuksien tuomiopiirit

prof. Ekroos
26

26

MUUTOKSENHAKU - KAAVAT

- PÄÄSÄÄNTÖ: kuntalain 135 §:n mukainen kunnallisvalitus
 - valitusperusteet kuntalain mukaan:
 - päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä;
 - päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa; tai
 - päätös on muuten lainvastainen
- MRL:n säännökset täydentävät kuntalakia
 - esim. valitusoikeutta koskeva säännös
 - lainvastaisuus tai menettelyvirhe – MRL
- Kaavan hyväksymispäätös – valitus hallinto-oikeuteen
 - Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Käsittely kiireellisenä MRL 188.2 § (1441/2006)

- Asuntorakentamisen kannalta tai muutoin yhteiskunnallisesti merkittäväksi katsottavaa asemakaavaa koskeva valitus on käsiteltävä kiireellisenä
- Muutoksenhakuviranomaisen on kunnan pyynnöstä ilmoitettava arvio siitä, milloin tällaista kaavaa koskeva päätös annetaan
 - Jos arvioitua aikaa ei ole mahdollista noudattaa, siitä on ilmoitettava kunnalle.

Muutoksenhaku - kaavat (2)

- hallintolainkäyttölain säännökset täydentävät kuntalakea
- kaava-asioissa ei noudateta kuntalain oikaisuvaatimusta koskevia säännöksiä
 - ei silloinkaan, kun asemakaavasta päättää kunnahallitus tai lautakunta)
- EI ENÄÄ ALISTUSTA: maakuntakaava: valitus alustusviranomaiseen eli ympäristöministeriöön
 - samoin kuntien yhteinen yleiskaava

VALITUSOIKEUS - KAAVAT MRL 191 §

- kunnallisvalituksen saa tehdä asianosainen sekä kunnan jäsen (kuntalain 137 §)
 - kunnan jäseniä: kunnan asukas; yhteisö yms. jonka kotipaikka kunnassa; se, joka omistaa tai hallitsee kiinteää omaisuutta kunnassa
- ELY-keskus ja muu viranomainen: toimialaan kuuluvat asiat
- maakunnan liitto
- naapurikunta

VALITUSOIKEUS - KAAVAT

MRL 191 §

- rekisteröity paikallinen tai alueellinen yhteisö (yhdistys, yhtiö, osuuskunta)
 - toimialaan kuuluva asia
 - toimialueellaan
 - maakuntakaava: valtakunnallinen yhteistö
 - valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden vastaisuus
- hallinto-oikeus kumonnut kunnan päätöksen
 - vain kunnalla valitusoikeus
 - poikkeus: ranta-asemakaava, jonka laatinut omistaja

Valitusoikeuden rajoitus (191.3 §)

- Vaikutuksiltaan vähäinen asemakaavan muutos
 - Ei kuitenkaan ranta-asemakaava
- valitusoikeus on niillä, joiden oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- Vaikutukseltaan vähäisenä ei ole pidettävä asemakaavan muutosta, jossa
 - muutetaan rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta,
 - supistetaan puistoja tai muita lähivirkistykseen osoitettuja alueita taikka
 - nostetaan rakennusoikeutta tai rakennuksen sallittua korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla,
 - heikennetään rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä taikka
 - muutetaan kaavaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla

MRL 203 § (1441/2006)

- Muutoksenhaun yhteydessä kaavaan ja rakennusjärjestykseen tehtävät muutokset
- Muutoksenhakuviranomainen voi tehdä kaavaan ja rakennusjärjestykseen oikaisunluonteisia korjauksia
- Muutoksenhakuviranomainen voi kunnan suostumuksella tehdä yleis- tai asemakaavaan myös vähäisiä tarkistuksia, jos tarkistuksilla ei ole vaikutusta muiden kuin siihen suostuneiden etuun tai oikeuteen

MUUTOKSENHAKU MUUT PÄÄTÖKSET - erityisesti luvat

Muutoksenhaku - muut päätökset (hallintovalitus) - MRL 190 §

- kunnan viranomaisen päätös MRL:n nojalla
- valitus hallinto-oikeuteen
 - Valituslupa KHO:een
- pääosin hallintolainkäyttölain mukaisesti
- erityissäännöksiä:
 - valitusoikeussäännökset MRL 192-194 §
 - päätöksen tehneellä viranomaisella valitusoikeus hallinto-oikeuden päätöksestä

Valituslupa jatkovalitukseen

- KHO:n VALITUSLUPA LUPA-ASIOISSA
 - Rakennuslupa, toimenpidelupa, poikkeminen, suunnittelutarveratkaisu, katusuunnitelma, uhkasakko päätös (kunnan), jne.

Valituskielto (190.3 §, 682/2014)

- Rakennuslupaa, katusuunnitelmaa TAI hulevesisuunnitelmaa koskevaan hallinto-oikeuden päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla siltä osin kuin asia on ratkaistu lainvoiman saaneessa asemakaavassa

Valitusoikeus - rakennuslupa ja toimenpidelupa

- MRL 192.1 §
- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;
- sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa; sekä
- kunnalla

Valitusoikeus - maisematyölupa ja purkamislupa, MRL 192.2 §

- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- kunnan jäsenellä;
- kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa; sekä
- ELY-keskuksella rakennuksen purkamisasiassa silloin, kun rakennus on valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä
 - ELY-keskuksella myös, jos rakennusluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista

Valitusoikeus - poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu - MRL 193 §

ASIANOSAISET

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;
- sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa;
- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;

Valitusoikeus - poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu - MRL 193 §

VIRANOMAISET JA YHDISTYKSET

- kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen; (HUOM. EI SÄÄTIÖT)
- ELY-keskuksella ja muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa

Valitusoikeus - erillinen tonttijako - MRL 194

- samassa korttelissa olevan, tonttijaolla jaettavaan alueeseen rajoittuvan kiinteistön omistajalla ja haltijalla;
- vastapäisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jos päätös voi olennaisesti vaikuttaa kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen; sekä
- kunnalla

Oikaisuvaatimus - MRL 187 §

- viranhaltijan päätös, joka kunnan viranomaiselta on siirretty hänen ratkaistavakseen
 - ei muutosta valittamalla
 - tyytymättömällä on oikeus saada asia asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi
 - oikeus vaatimuksen tekemiseen määräytyy samojen perusteiden mukaan kuin asianosaisen valitusoikeus

Oikeudenkäyntikulut - hallintolainkäyttölaki 74 ja 75 §

- asianosainen on velvollinen korvaamaan toisen asianosaisen oikeudenkäyntikulut kokonaan tai osaksi, jos erityisesti asiassa annettu ratkaisu huomioon ottaen on kohtuutonta, että tämä joutuu pitämään oikeudenkäyntikulunsa vahinkonaan
 - voidaan soveltaa myös päätöksen tehneeseen hallintoviranomaiseen
 - harkittaessa julkisen asianosaisen korvausvelvollisuutta on otettava erityisesti huomioon, onko oikeudenkäynti aiheutunut viranomaisen virheestä

Oikeudenkäyntikulut - hallintolainkäyttölaki

- yksityistä asianosaista ei saa velvoittaa korvaamaan julkisen asianosaisen oikeudenkäyntikuluja, ellei yksityinen asianosainen ole esittänyt ilmeisen perusteetonta vaatimusta (74.3 §)
- OK 21 luku: 5 §, erityinen korvausvelvollisuus; 6 § asianosaisen edustaja, asiamies sekä avustaja - korvausvelvollisuus
- OK 21 luvun 7-16 §:t muuten soveltuvin osin voimassa