

MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAKI

Tavoitteet

Yleiset säännökset
Suunnittelujärjestelmä

KIG-C1050

Ympäristö- ja kiinteistöoikeuden perusteet

ARI EKROOS

TALOUSOIKEUDEN PROFESSORI
AALTO YLIOPISTO

Prof. Ekroos

1

1

SISÄLLYS – MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAKIN LUENNOT

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

Prof. Ekroos

2

2

SISÄLLYS

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

3

KAAVOITUS RAKENTAMINEN

- 1.1.2025 ALKAEN ERILLÄÄN:
 - RAKENTAMISLAKI
 - ALUEIDENKÄYTTÖLAKI
 - (2023 ja 2024 sovelletaan maakäyttö- ja rakennuslakia)
- 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

4

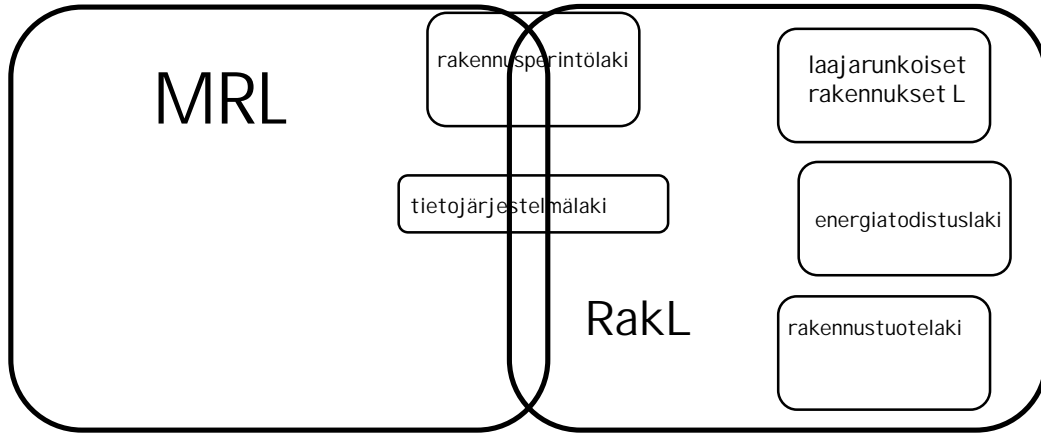
YLEISTÄ

- 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 (1.1.2025 alueidenkäyttölaki)
 - Maankäyttö- ja rakennusasetus 10.9.1999/895, MRA
- Rakentamislaki (751/2023, voimaan 1.1.2025)
- Laki rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä (431/2023, voimaan 1.1.2024)
- Valtioneuvoston asetus rakennuksissa käytettävien energiamuotojen kertoimien lukuarvoista 10.1.2013/9
- 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 20.12.2017/1048
 - Laki rakennusten energiatodistustietojärjestelmästä 20.2.2015/147
- Laki laajarunkoisten rakennusten rakenteellisen turvallisuuden arvioinnista 20.3.2015/300

ALUEIDENKÄYTÖN JA RAKENTAMISEN LAKEJA



Prof. Ekroos

7

7

VIRANOMAISISTA

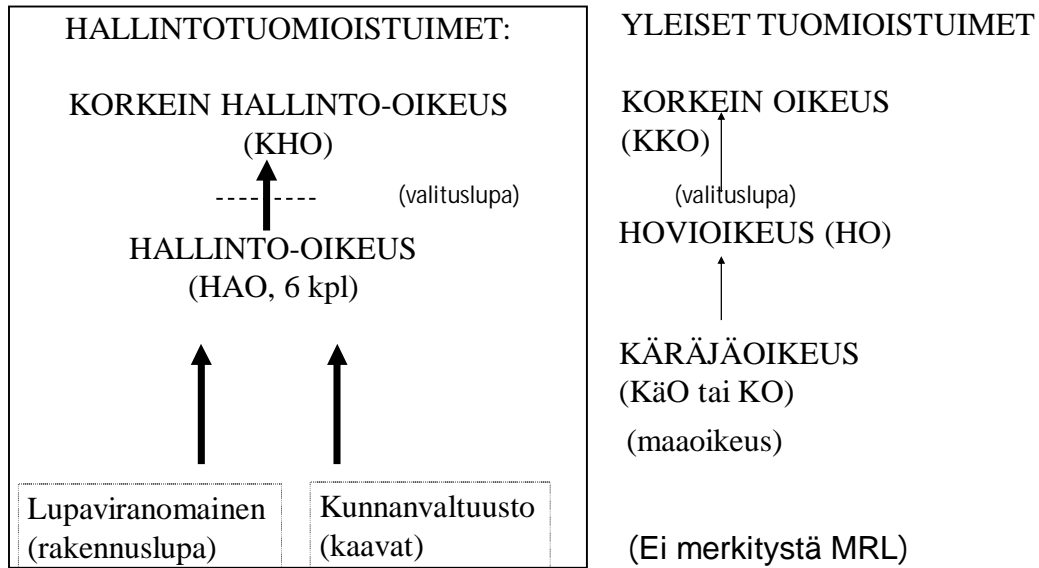
- eduskunta - lait
- (presidentti – asetus, ei MRL)
- valtioneuvosto - asetus
- ympäristöministeriö - asetus, yleinen ohjaus, seuranta ja kehittäminen
 - (Suomen ympäristökeskus – tutkimus (ei norminantoa/vir.om.teht.))
- elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) - ohjaus ja valvonta
- maakunnan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

Prof. Ekroos

8

8

TUOMIOISTUIMET/MRL



Prof. Ekroos

9

9

RAKENNUSLAINSÄÄDÄNNÖN HISTORIAA

- 2023: rakentamislaki ja alueidenkäyttölaki (1.1.2025 voimaan)
 - Rakennetun ympäristön tietojärjestelmälaki
- 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 tehosteinen

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 §)
- VUOROVAIKUTUS JA KAAVOITUKSESTA TIEDOTTAMINEN (6 §)

TAVOITTEET SUHDE SISÄLTÖVAATIMUKSIIN

- MRL:n järjestelmässä erotellaan
 - suunnittelun tavoitteet
 - alueiden käyttöä koskevien suunnitelmien - kaavamuotojen - 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 (koko MRL)

- 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

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)
 - Päälekkäinen – esim. vesilaki (laiturit), rakennusperinnön suojelulaki
 - Valinnainen – esim. Jätelaki/roskaaminen

MUUTA LAINSÄÄDÄNTÖÄ

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

MUU LAINSÄÄDÄNTÖ

- rikoslaki
- kuntalaki
- YLEISHALLINTO-OIKEUS
 - hallintolaki, laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa, laki asiakirjain lähettämisestä, laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta, laki säädettyjen määräaikain laskemisesta, sekä laki sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa

SISÄLLYS

- Yleistä johdantoa
- Tavoitesäännökset
- Soveltamisala
- Alemmanasteiset normit
 - Maankäyttö- ja rakennusasetus
 - Rakentamismääräyskokoelma
 - Rakennusjärjestykset (kunnallisia)
- Suunnittelujärjestelmän lähtökohdat

MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSASETUS

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

RAKENTAMISMÄÄRÄYSKOKOELMA

- Säädetään ympäristöministeriön asetuksella
 - MRL 117 a – I §: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

RAKENTAMISLAKI

- Rakennusjärjestys
- Rakentamismääräyskokoelma

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 määrittelyä
 - muita em. seikkoihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja

Prof. Ekroos

29

29

Suomen kuntaliitto: Opas rakennusjärjestyksen laatimiseen. 2013.

Prof. Ekroos

1	Yleistä tietoa rakennusjärjestyksen tavoitteista ja rakennusvalvonnan organisaatiosta.....	19	7.4	Rakentamistapaohjeet, joita ei ole suunniteltu tarvitta.....	58
1.1	Rakennusjärjestyksen tavoite ja tavoitteita koskeva informointi.....	19	8	Rakentamisen ohjaaminen asemakaava-alueella.....	59
1.2	Rakennusvalvonnan organisaation kuvaaminen.....	20	8.1	Asuinrakennusten määrä ja kerrosten lukumäärä.....	59
2	Rakentamistapaohjeet, hyvä rakentamistapa ja ympäristön hoito.....	21	8.2	Talousrakennukset ja rakennelmat.....	60
2.1	Yleistöimivaltuus rakentamistapaohjeiden antamiseen.....	21	8.3	Talousrakennusten ja rakennelmien sijoittuminen.....	60
2.2	Rakentamistapaohjeiden laatiminen.....	21	8.4	Tontin rajan ylittäminen katualueen tai muun yleisen alueen puolelle.....	61
2.3	Hyvä rakennustapa.....	22	8.5	Tontin sisäisen rakennusalan rajan ylittäminen.....	62
2.4	Rakennetun ympäristön hoito ja valvonta.....	23	8.6	Asemakaavoja täydentäviä muita mahdollisia määräyksiä.....	62
2.5	Rakennuksen tai sen osan purkaminen.....	25	8.7	Rakennusjärjestyksellä edelleen voimaan määrätävät vanhojen asemakaavojen lisämääräykset.....	64
3	Rakentamiseen liittyviä määräyksiä, jotka voivat koskea koko kunnan aluetta.....	27	9	Yleiset alueet asemakaava-alueilla ja julkinen ulkotila.....	65
3.1	Rakennusten soveluminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan.....	27	9.1	Julkisen ulkotilan määrittely.....	65
3.2	Rakennusten ja rakennelmien korkeusasma.....	29	9.2	Julkisen ulkotilan rakennelmat ja ulkokalusteet.....	65
3.3	Aitaaminen.....	30	9.3	Julkisen ulkotilan rannat ja laiturit.....	66
3.4	Piha-alue/Pihamaa.....	31	9.4	Julkisen ulkotilan valaistus.....	66
3.5	Maalämpökaivot.....	33	9.5	Julkisen ulkotilan mainos- taikka muut laitteet.....	67
3.6	Rakennuspaikan liikennejärjestelyt ja paikoitus.....	34	9.6	Kadut, torit ja muut vastaavat liikennealueet.....	67
3.7	Hulevesien ja perustusten kuivatusvesien johtaminen.....	35	9.7	Puistot ja muut vastaavat virkistysalueet.....	68
3.8	Vesihuolto verkostojen ulkopuolisilla alueilla.....	37	9.8	Tapahtumien järjestäminen.....	68
3.9	Jätehuoltoon liittyvät rakennelmat.....	38	10	Rakentaminen alueilla, joilla on erityisiä maankäytön ja rakentamisen rajoituksia.....	70
3.10	Mainos- tai muut vastaavat laitteet rakennuksissa.....	39	10.1	Pilaantuneet maat rakentamisessa.....	70
3.11	Osoitmerkintä.....	40	10.2	Melu- ja värinälähteiden häiritsevien vaikutusten torjunta rakennuksissa ja piha-alueilla.....	70
4	Eri osa-alueiden ominaispiirteiden säilyttäminen ja tukeminen.....	42	10.3	Radon-, arseeni- ym. alueet/ Haitallisten yhdisteiden huomioiminen.....	72
4.1	Inventointu rakennettu ympäristö.....	42	10.4	Lentoliikenteen estejärjelyt ja korkeat rakentaminen.....	73
5	Suunnittelutarvealueet.....	45	10.5	Rakentaminen tärkeillä pohjavesialueilla.....	74
6	Rakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolella, muut kuin ranta-alueet.....	47	10.6	Puisten perustusrakenteiden ym. huomioiminen rakentamisessa.....	75
6.1	Rakennuspaikka.....	47	10.7	Maanalainen rakentaminen.....	76
6.2	Rakentamisen määrä.....	49	11	Lupajärjestelmät.....	77
6.3	Rakennusten ja rakennelmien sijoittuminen.....	51	11.1	Ilmoitusmenettelyn menettelytapamääräyksiä.....	77
7	Rakentaminen ranta-alueella.....	53	11.2	Talousrakennuksen ilmoituksenvaraisuus.....	77
7.1	Rakennuspaikka.....	53	11.3	Toimenpiteiden ilmoituksenvaraisuus.....	78
7.2	Rakentamisen määrä.....	54	12	Rakennustyön aikaiset järjestelyt.....	83
7.3	Rakentamisen sijoittuminen.....	56	12.1	Työmaan perustaminen, hoitaminen ja purkaminen.....	83
			12.2	Katu- tai muun yleisen alueen käyttäminen ja katualueen työluupa.....	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

30

RAKENTAMISMÄÄRÄYSKOKOELMA

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
- Energiatehokkuus
 - Uusien rakennusten energiatehokkuudesta 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

31

SISÄLLYS

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

32

Lähtökohtia

- tarve suunnitella ja kontrolloida rakentamista kasvaa asutuksen ja rakentamisen tihentyessä
 - perinteinen haja-asutus, pääosin ongelmatonta
 - tietyhteys 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 - valtioneuvosto
- Maakuntakaava – maakunnan liitto
- Yleiskaava - kunta
 - kuntien yhteinen yleiskaava
 - tuulivoimayleiskaava
 - rantayleiskaava
- Asemakaava - kunta
 - ranta-asemakaava – maanomistaja / kunta
- Muuta: suunnittelutarvealueet, rakennusjärjestys – kunta
 - Luvasta säädetään jatkossa rakentamislaisissa
- Maapolitiikka - kunta

34

Maapolitiikka MRL:ssa

- 5 a § Kunnan maapolitiikka (204/2015)
 - Kunnan maapolitiikka käsittää kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiseksi.
 - HE 334/2014 mukaan pykälässä korostettiin kuntien maapolitiikan merkitystä yhdyskuntien kehittämisen välineenä.
- 20 § Kunnan tehtävät (204/2015)
 - Kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta, rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta alueellaan sekä maapolitiikan harjoittamisesta. Kunnalla tulee olla käytettävissään tehtäviin riittävät voimavarat ja asiantuntemus.
 - HE:n mukaan tavoitteena oli edistää aktiivisen maapolitiikan harjoittamista kunnissa. Ei uusi tehtävä kunnille.
 - Aktiivisella maapolitiikalla ja kaavoituksella kunta voi pitää yllä laadultaan ja määrältään riittävää asunto- ja työpaikkarakentamisen tonttitarjontaa, vastata yritysten tilatarpeisiin sekä turvata maanomistajien yhdenvertaista kohtelua (HE yleisperustelut).

35

prof. Ekroos

35

SUUNNITTELUTARVEALUE

- Säännökset: MRL 16 § - määritelmä ja määrittely
- Rakentamislain 46 ja 47 §:t (nyt MRL 137 §) – sijoittumisen edellytykset suunnittelutarvealueella
- Lakisääteinen määritelmä:
 - alue, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin
 - esimerkki
 - kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka *vapaa-alueiden järjestämiseen*

36

Suunnittelutarvealue

- Mahdollista myös osoittaminen oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä
- Enintään 10 vuotta kerrallaan
- Edellytykset luvulle: (1.1.2025 jälkeen)
 - 1) ei olennaisesti vaikeuta kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista;
 - 2) ei johda vaikutuksiltaan sellaiseen merkittävään rakentamiseen tai aiheuta sellaisia merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, jotka edellyttävät asemakaavan laatimista;
 - 3) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saavutettavuuden kannalta.

37

Merkitys (= oikeusvaikutukset)

- asemakaava poistaa suunnittelutarpeen
- oikeusvaikutteinen yleiskaava voi poistaa suunnittelutarpeen vain
 - kyläalueella ja maaseutualueella
 - ranta-alueella (MRL 72 §)
 - Tuulivoimayleiskaavan alueella
- rakentamista koskevat erityiset MRL 137 §:ssä säädetyt edellytykset (rakentamislain 46 ja 47 §:t)
 - kunnan viranomaisen päättää

38

Menettelystä

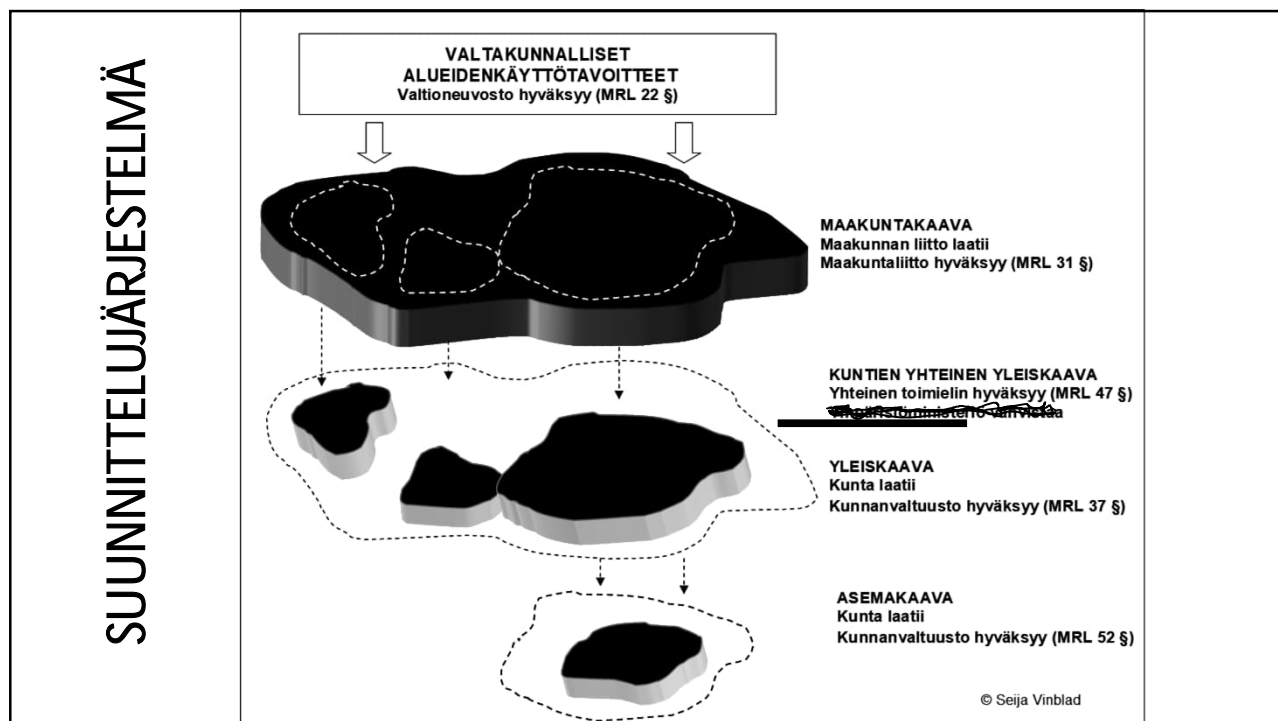
- kunnan päättämä viranomaisen ratkaisee erillisessä menettelyssä tai rakennuslupamenettelyn yhteydessä
 - Kunta määrää hallintosäännössä, esim. rakennusvalvontaviranomainen, kunnanhallitus, kaavoituksesta vastaava lautakunta
- asianosaisten ja viranomaisten kuulemisessa noudatetaan soveltuvin osin, mitä 173 §:ssä säädetään poikkeamismenettelystä
 - mm. tiedottaminen ja pakolliset lausunnot
- lupapäätös tiedoksi ELY-keskukselle (MRL 174.4 §)

39

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

40



41

Suunnittelu järjestelmä, kaavoitus- ja rakentamislakiehdotus – kevät 2021 - EI TOTEUTUNUT

- Kaavajärjestelmä pysyisi ennallaan
 - Kaupunkiseutusunnitelma, joka ei olisi oikeusvaikutteinen
 - Maakuntaavan oikeusvaikutukset muuttuisivat
 - Eräitä muita muutoksia
-
- KAAVOITUSTA KOSKEVIEN SÄÄNNÖSTEN UUDISTAMISTYÖRYHMÄ ALOITTA A 10.11.2023
 - EHDOTUKSET 2025

42