

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)

3

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

4

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

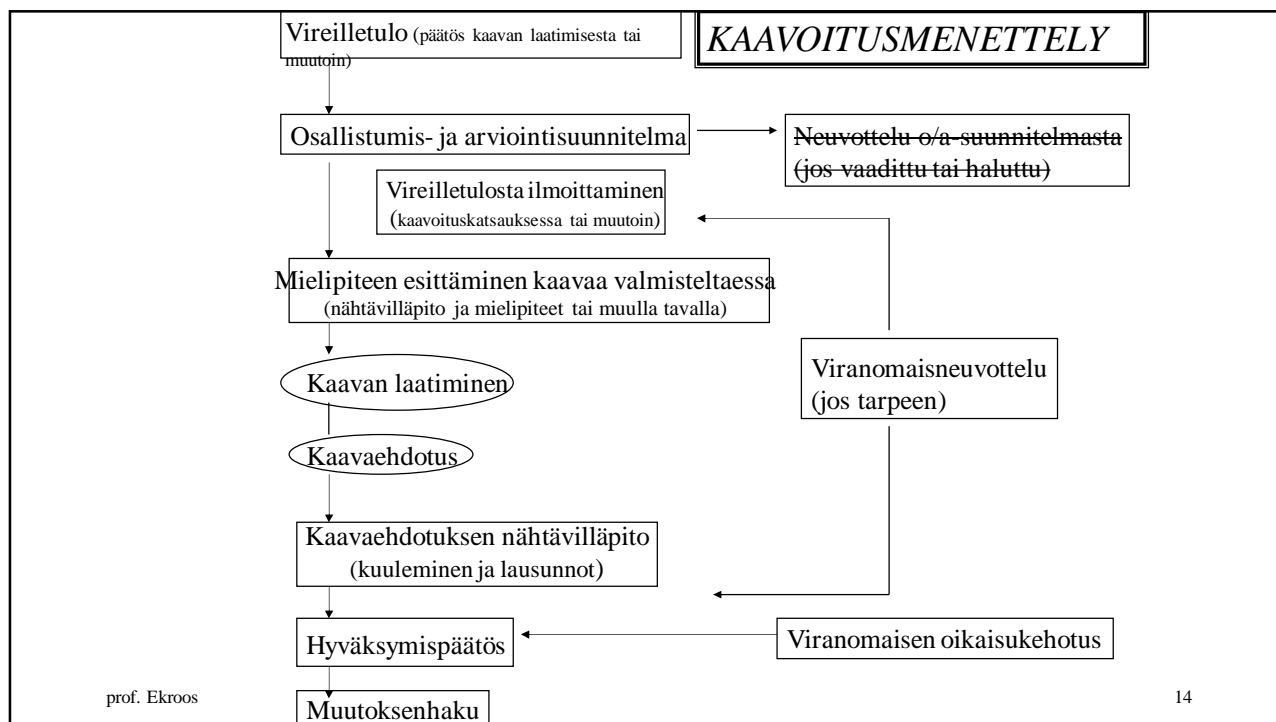
VIRANOMAISVALVONTA

- ~~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)

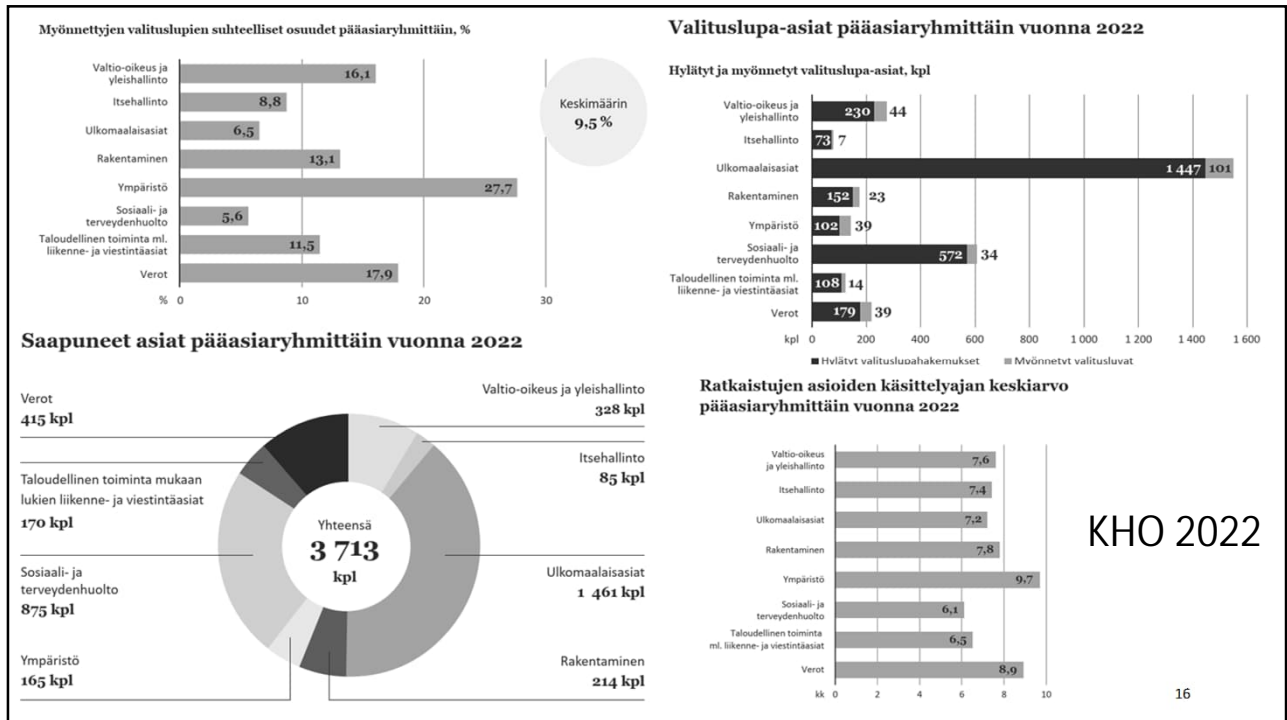
- kahdessa vaiheessa
 - vireilletulon jälkeen ja
 - ehdotuksen jälkeisten muistutusten ja lausuntojen jälkeen
- laaditaan muistio
 - MRA 11 § - maakuntakaava
 - YM, maakunnan liitto (ja muut viranomaiset)
 - MRA 18 § - yleiskaava
 - ELY, kunta (ja muut viranomaiset)
 - MRA 26 § - asemakaava
 - ELY, kunta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

13



14

MUUTOKSENHAKU MRL 25 LUKU KAAVAT



TILASTOTIETOA, KHO 2019, (1.1.2018 valituslupajärjestelmä)

	SIIRTYNEITÄ EDULLISELTA VUODELTA	SAAPUNUT VUODEN AIKANA	RATKAISTU VUODEN AIKANA	MUUTOKSEN- HAKUJEN ALAISTA PÄÄTÖSÄ EI OLE MUUTETTU	MUUTOKSEN- HAKUJEN ALAISEN PÄÄTÖKSEN LOPPUTULOSTA EI OLE MUUTETTU	MUUTOKSEN- HAKUJEN ALAISTA PÄÄTÖSÄ ON MUUTETTU	VALITUS- LUPAA EI OLE MYÖNNETTY	PÄÄTÖS ON KUMOTTU JA ASIA PALAUTETTU	ASIA JÄTETTY TUJENMÄTTÄ TAI RAUENNUT	ASIA POISTETTU DIARIBISTA	VIREILLÄ VUODEN LOPUSSA	RATKAISTUJEN ASIOIDEN KESKIMÄÄLÄINEN 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
Suunnittelutarveratkaisu	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
Rakennusasiitteet	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

17

MUUTOKSENHAKU MRL 25 LUKU

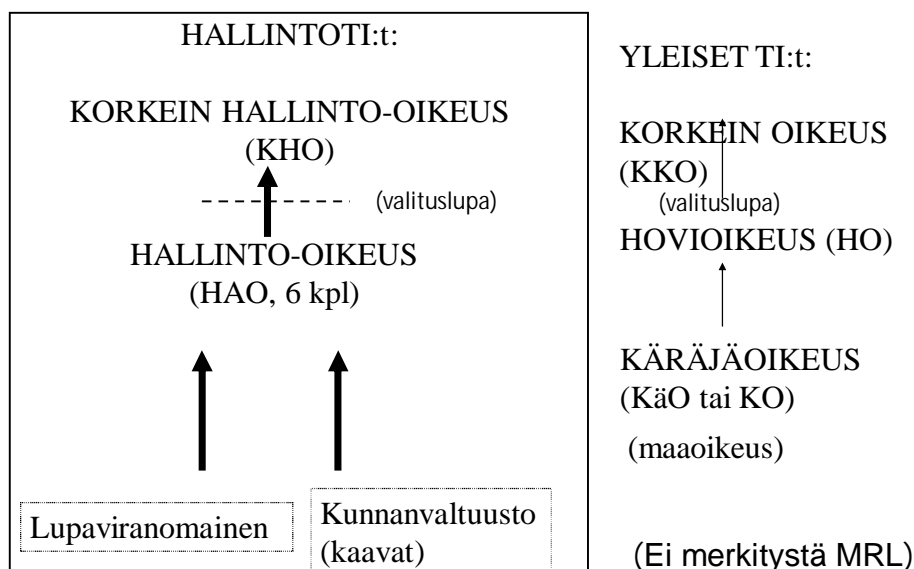
- MUUTOKSENHAKU
 - kaavat ja rakennusjärjestys - 188 §
 - muut viranomaispäätökset - 190 §
 - kehittämialue - 189 §
- VALITUSOIKEUS - 191 - 194 §:t
- OIKAISUVAATIMUS - 187 §
- VIRANOMAISEN OIKAISUKEHOTUS, 195 - 196 §:t

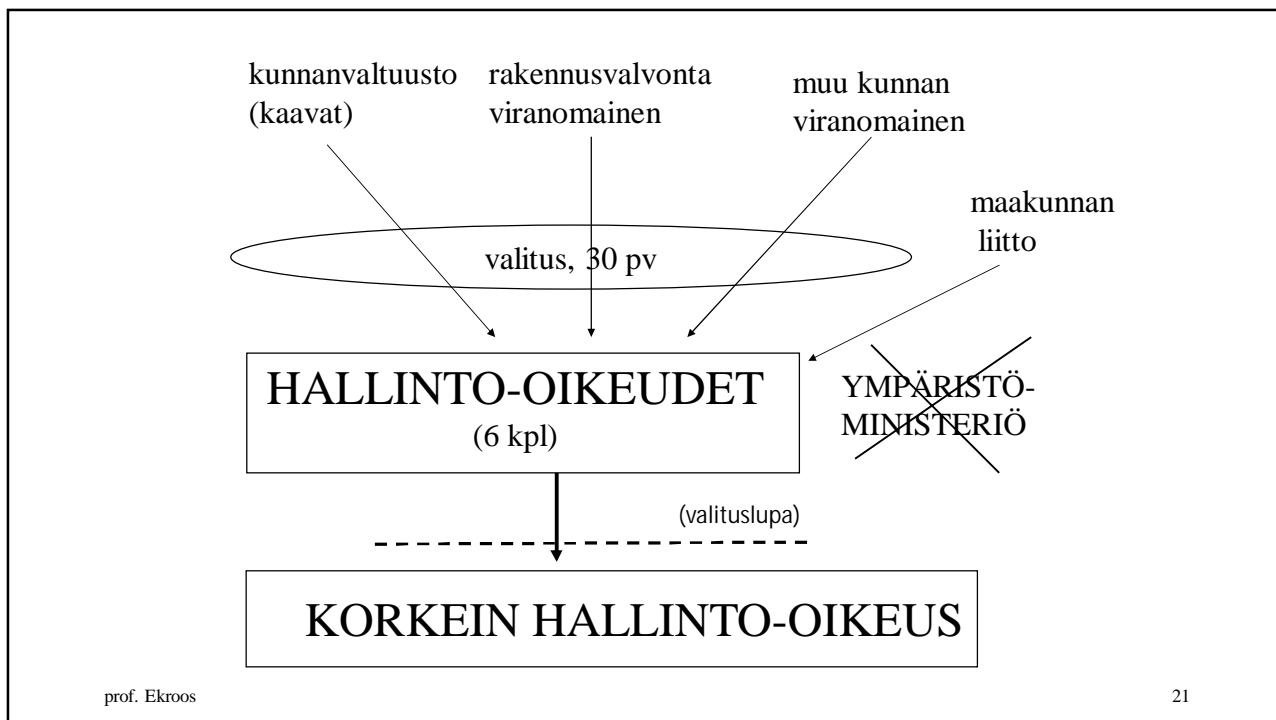
18

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





21

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 22

22

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 kuntalakia
- 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 – laki oikeudenkäynnistä hallinto-asioissa

- Yksityinen asianosainen voidaan 1 ja 2 momentista poiketen velvoittaa korvaamaan viranomaisen oikeudenkäyntikuluja vain, jos yksityinen asianosainen on esittänyt ilmeisen perusteettoman vaatimuksen (95.3 §)
- OK 21 luku: 5 §, erityinen korvausvelvollisuus; 6 § asianosaisen edustaja, asiamies sekä avustaja - korvausvelvollisuus
- OK 21 luvun 7-16 §:t muuten soveltuvin osin voimassa