



Aalto University

Maankäyttö- ja rakennuslain muutokset ja uudistaminen 2000-2025

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
- Kaavoituksen sääntelyn uudistamisen nykytilanne

prof. Ekroos

2

2

Sääntelyn 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

- Kuntamuotoerotellun 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

Suunnittelujärjestelmä

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

prof. Ekroos

7

7

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
 - kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka **vapaa-alueiden järjestämiseen**
- **Kunta voi määrittää suunnittelutarvealueen yleiskaavalla tai rakennusjärjestyksellä**
 - *Kasvualueilla monet kunnat ovat määrittäneet koko kunnan alueen suunnittelutarvealueeksi -> rakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolelle edellyttää aina suunnittelutarveratkaisua (MRL 137 §)*

prof. Ekroos

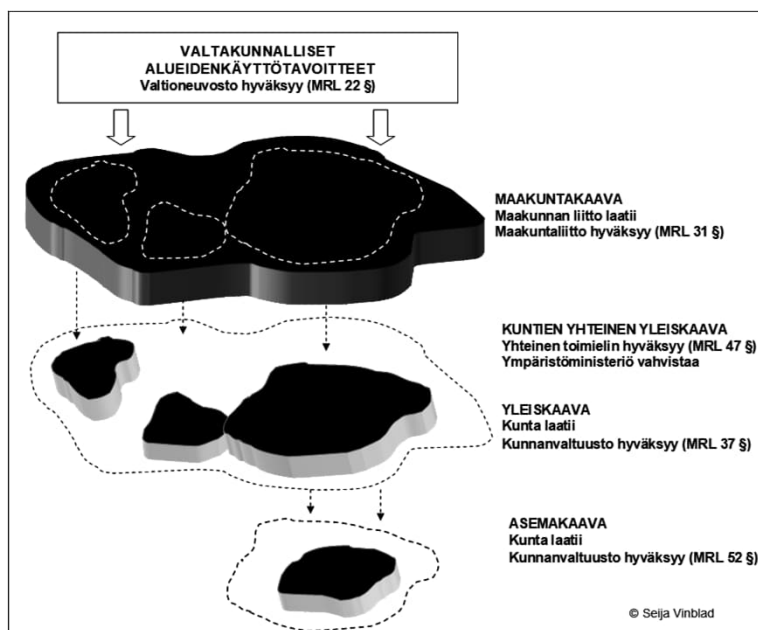
8

8

Merkitys

- 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

SUUNNITTELUJÄRJESTELMÄ



Suunnittelujärjestelmä, yleistä

- ylemmätasoiset suunnitelmat (ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet) ohjaavat alemmantasoisien laatimista (esim. yleiskaava asemakaavoja)
- alemmantasoinen (tarkempi) suunnitelma syrjäyttää ylemmätasoisien (= noudatetaan asemakaavaa, jos se on olemassa)
- kunnilla kaavoitusmonopoli – yleiskaava ja asemakaava
 - valtion viranomaisen (ELY-keskus) rooli kuntakaavoituksen ennakkollinen ohjaus ja valitusoikeus

VAT, SISALTO

* **Voivat koskea asioita, joilla on**

- 1) aluerakenteen, alueiden käytön taikka liikenne- tai energiaverkon kannalta kansainvälinen tai laajempi kuin maakunnallinen merkitys;
 - 2) merkittävä vaikutus kansalliseen kulttuuri- tai luonnonperintöön; tai
 - 3) valtakunnallisesti merkittävä vaikutus ekologiseen kestävyYTEEN, aluerakenteen taloudellisuuteen tai merkittävien ympäristöhaittojen välttämiseen
- valmistelusta huolehtii **ympäristöministeriö**
 - yhteistyössä niiden muiden ministeriöiden, maakuntien liittojen ja muiden viranomaisten ja tahojen kanssa, joita asia koskee
 - **valtioneuvosto** yleisistunnossa päättää
 - annettaessa otettava huomioon yleiset tavoitteet ja alueiden käytön suunnittelun tavoitteet

MAAKUNTAKAAVA

- maakunnan liitto laatii
- aluevaraukset siltä osin ja sillä tarkkuudella kuin valtakunnallisten tai maakunnallisten tavoitteiden kannalta tarpeen
- mahdollista laatia vaiheittain tai osa-alueittain
- esitetään kartalla (kaavamerkinnät ja -määräykset)
- liitteenä selostus (ei kaavan osa)
- Oikeusvaikutukset
 - ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi
 - viranomaisten otettava maakuntakaava huomioon, pyrittävä edistämään kaavan toteuttamista ja katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta kaavan toteuttamista
 - oikeusvaikutteinen yleiskaava ja asemakaava syrjäyttävät maakuntakaavan

prof. Ekroos

13

13

YLEISKAAVA

- kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen
- kunnan tulee huolehtia tarpeellisten yleiskaavojen laatimisesta
- esitetään kartalla (kaavamerkinnät ja -määräykset)
- liitteenä selostus (ei kaavan osa)
- kunnanvaltuusto hyväksyy
- Oikeusvaikutukset
- ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi
- ei lupaa rakennuksen rakentamiseen siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista (ns. rahat tai lupa periaate)

prof. Ekroos

14

14

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 §
- **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

prof. Ekroos

17

17

VAIHEET (2)

- “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 §
- hyväksymispäätös nähtävillä - 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, jos saa valitusluvan

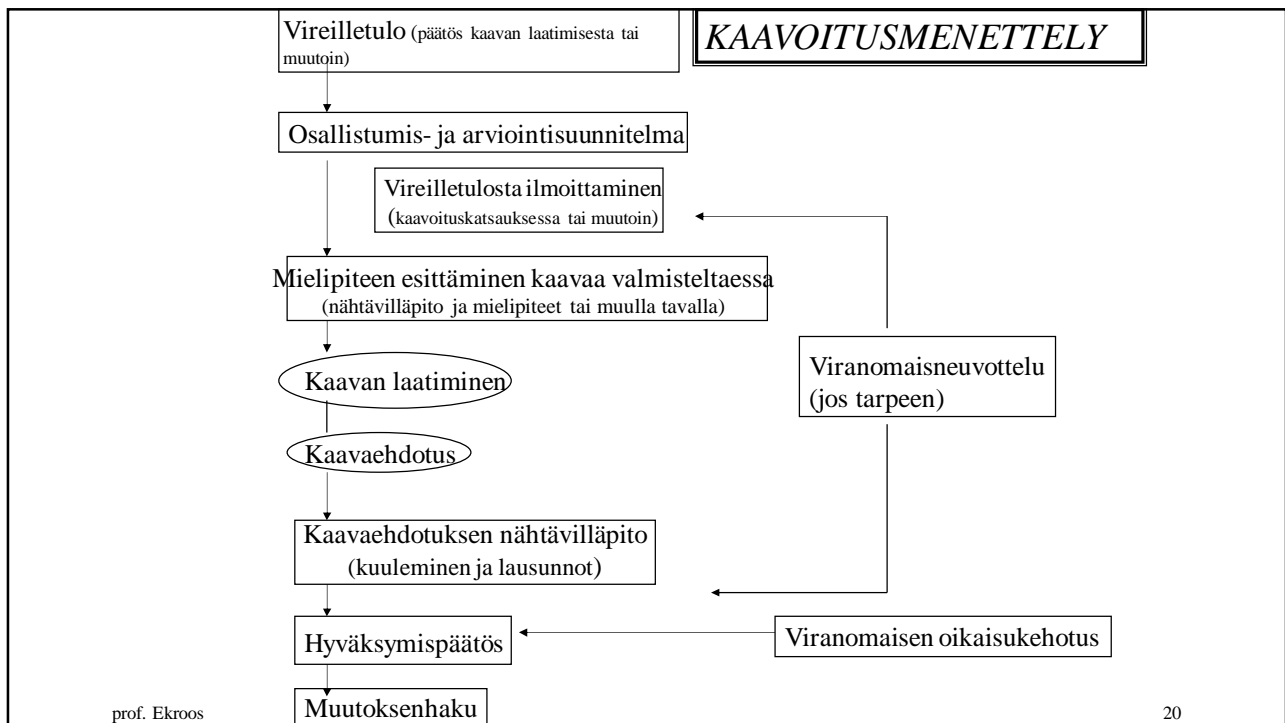
prof. Ekroos

18

18

VAIHEET (3)

- 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



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 säätämistä johtuvia
- 2023 säädettiin rakentamislaki ja muutettiin nimi alueidenkäyttölaiksi
 - Voimaan 1.1.2025
- 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

21

21

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 arviointimenettelystä annettua lakia
- 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, yeliskaava/muutoksia, vaiheittainen asemakaava, osalutumis- 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

22

- 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, rasitteita, 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

23

23

Tärkeimmät MRL:n muutokset 2014 asti

- 222/2003: yhdyskuntarakentamisen kustannukset (maankäytösopimus 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

24

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 §), katualueiden 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



25

Päätösten yleistiedoksiantoa 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 yleistiedoksiantoa toimitettaessa (62 b §): henkilötiedoista vain välttämättömät (sen estämättä mitä julkisuuslaissa säädetään), henkilötiedot poistettava nähtävilläpitoajan kuluttua

26

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

27

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

28

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 kestävää kehitystä ja kasvua, sekä merialueen luonnonvarojen kestävää käyttöä 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, suojele 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 sovittava yhteen.
 - Tarkemmat säännökset merialuesuunnitelman esitystavasta sekä merialuesuunnitelmien lukumääristä, suunnittelualueista ja määräajoista annetaan valtioneuvoston asetuksella.

prof. Ekroos

29

29

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 hyväksytty merialuesuunnitelma ja siihen tehdyt muutokset viipymättä tiedoksi ympäristöministeriöön.
- VnA merialuesuunnittelusta (816/2016):
 - Maakuntien liittojen tulee laatia ja hyväksyä merialuesuunnitelmat **31 päivään maaliskuuta 2021** mennessä.
 - Maakuntien liittojen tulee tarkastella merialuesuunnitelmien ajantasaisuutta vähintään **kymmenen vuoden välein.**

prof. Ekroos

30

30

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 riittävällä 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

prof. Ekroos

33

33

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



prof. Ekroos

34

34

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.

prof. Ekroos

35

35

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 §

prof. Ekroos

36

36

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-asiassa ja purkamislupa-asiassa
- MRL 193 §, poikkeaminen/suunnittelutarveratkaisu, valitusoikeus, ELY:n valitusoikeuden poisto

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 tärkeää saattaa asia korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi;
 - 2) asian saattamiseen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi on erityistä aihetta asiassa tapahtuneen ilmeisen virheen vuoksi; **tai**
 - 3) valitusluvan myöntämiseen on muu painava syy.(Samat säännökset tulossa myös lakiin oikeudenkäynnistä hallintoasioissa, josta olemassa HE)

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

39

39

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

40

40

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

41

41

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 jälleerakentamiskustannuksiin 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

42

42

Alueidenkäyttölaki ja rakennetun ympäristön tietojärjestelmälaki

- Alueidenkäyttölaki = maankäyttö- ja rakennuslaki – rakentamislaki (2023)
 - 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

43

43

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

44

44

Kaavat laaditaan tietomallimuodossa,

Ympäristöministeriön asetus yhteentoimivassa tietomallimuodossa laadittavien kaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta

Liite 3. Yleiskaavan oikeusvaikutukset -koodisto

Koodiarvo	Koodin nimi
11	Yleiskaavan käytön rakennusluvan perusteena, MRL 44 §
12	Yleiskaavan käytön rakennusluvan myöntämisen perusteena rantavyöhykkeellä, MRL 72 §
13	Yleiskaavan käytön tuulivoimalan rakennusluvan perusteena, MRL 77 a §

Ympäristöministeriön asetus yhteentoimivassa tietomallimuodossa laadittavien kaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta

Liite 4. Kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystapa

Asemakaavan kaavakohteiden ja -määräysten esitystapa.....2-21
 Yleiskaavan kaavakohteiden ja -määräysten esitystapa.....22-45
 Maakuntakaavan kaavakohteiden ja -määräysten esitystapa.....46-60

Geometria	Esitystapa	Kaavamääräyksen otsikko	Kaavamääräyslaji koodin nimi	Kaavamääräyksen häätteen laji koodin nimi
Alue	A	Asuinrakennusten alue	Asuinalue	Päikkyntötarkoitus
Alue	AK	Asuinkeuhkoalue	Asuinkeuhkoalue	Päikkyntötarkoitus
Alue	AP	Asuinpienalojen alue	Asuinpienalojen alue	Päikkyntötarkoitus
Alue	AR	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinpien- alojen alue	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinpien- alojen alue	Päikkyntötarkoitus
Alue	AO	Erillispienalojen alue	Erillisten asuinpienalojen alue	Päikkyntötarkoitus
Alue	AL	Asuin-, liike- ja toimisto- rakennusten alue	Asuin-, liike- ja toimisto- rakennusten alue	Päikkyntötarkoitus
Alue	AH	Asuin- ja palvelu- yhteiskäyttöalue	Asuin- ja palvelu- yhteiskäyttöalue	Päikkyntötarkoitus
Alue	AM	Maitilan talouskeskusten alue	Maitilan talouskeskusten alue	Päikkyntötarkoitus
Alue	C	Keskustatoimintojen alue	Keskustatoimintojen alue	Päikkyntötarkoitus
Alue	Y	Yleisten rakennusten alue	Yleisten rakennusten alue	Päikkyntötarkoitus; Varattu yleiseen käyttöön
Alue	P	Palvelurakennusten alue	Palvelurakennusten alue	Päikkyntötarkoitus
Alue	PY	Julkisten palvelu- rakennusten alue	Julkisten palvelu- rakennusten alue	Päikkyntötarkoitus; Varattu yleiseen käyttöön

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 sanamuotomuutoksia
 - Pätevyydestä ei enää säännöstä

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.

MRL:n uudistamishanke, joka jäi kesken

- Työryhmä
- Suunnittelujärjestelmä

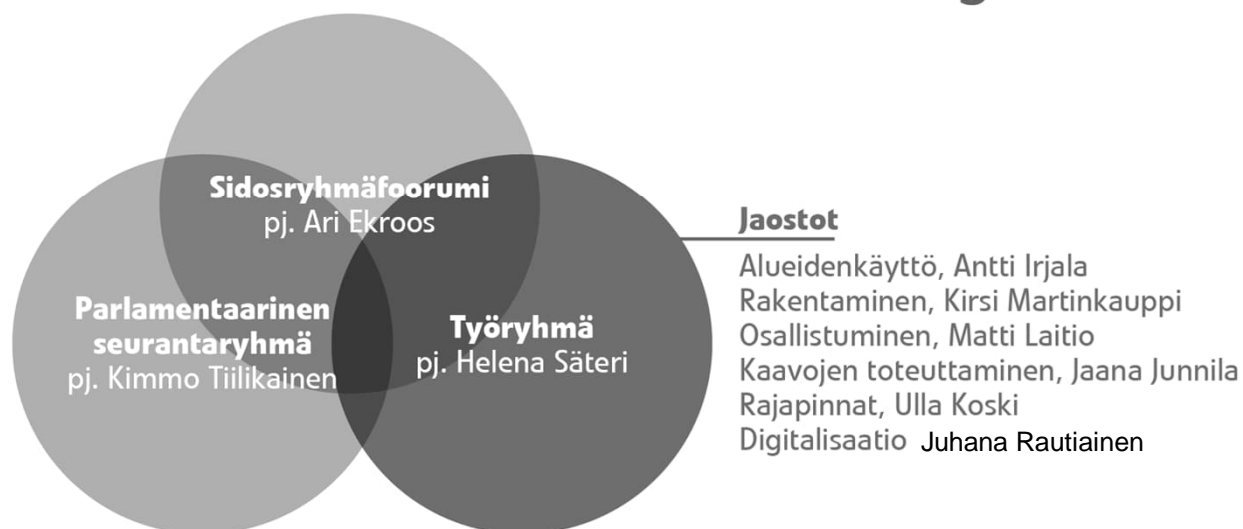
MRL:n KOKONAISUUDISTUS

- 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/>



49

Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksen valmisteluorganisaatio



50

MRL:n KOKONAISUUDISTUS - tavoite

- Uudistuksen tavoitteena oli
 - 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.**

51

Eteneminen 2021 – ei mennyt näin

Kevät 2020
- lain eri osiot
työryhmässä

Kesä 2020
- rakentamisen
osuus kom-
menttikierros
- eri osioiden
pykälät

Syksy 2020
- HE-luonnoksen
valmistelu työ-
ryhmässä
- vaikutusten
arviointi

Talvi 2021
- HE-luonnos
- tarvittavat
käännökset
- lausuntokierros/
arviointineuvosto

**Kevät-
Kesä 2021**
- lausuntopalaute
- HE viimeistely

Syksy 2021
- HE viimeistely
- EU notifiointi
- kuthanek
- käännöstyöt
- laintarkastus
- arviointineuvosto
- Kevät 2022, HE
eduskuntakäsittely

52

52

Maankäytön suunnittelua koskevat muutokset MRL:n uudistuksessa

EIVÄT TOTEUTUNEET MARININ
HALLITUKSEN AIKANA

ORPON HALLITUSOHJELMA + 2 TYÖRYHMÄÄ

53

Hallitusohjelma: alueidenkäyttölaki (1)

- Hallitus laatii alueidenkäyttölain, joka edistää tarkoituksenmukaista maankäyttöä, hyvää elinympäristöä, kaavoituksen sujuvuutta, kaupunkien ja kuntien kasvua, riittävää asuntotuotantoa, alueiden elinvoimaisuutta, yritysten kilpailukykyä ja Suomen houkuttelevuutta investointikohteena.
- Varmistetaan maankäyttöä ja rakentamista koskevan lainsäädännön yhteensopivuus.
- Sitoudutaan siihen, ettei kaavatasojen lukumäärä kasva.
- Kevennetään maakuntakaavan yksityiskohtaisuutta ja oikeusvaikutteisuutta osana maankäytön suunnittelujärjestelmää.
- Mahdollistetaan yleiskaavan tai osayleiskaavan ja asemakaavan samanaikainen valmistelu.
- Sisällytetään alueidenkäyttölakiin mahdollisuus kaavoittaa teollisuuspuistoja, jotka luovat etukäteen tiedossa olevat reunaehdot maankäytölle ja nopeuttavat maankäytön prosessien ohella muutakin ympäristölainsäädäntöön perustuvaa luvitusta.
- Alueidenkäyttölakiin kirjataan maanomistajan aloiteoikeus yleis- ja asemakaavalle. Asetetaan kunnille velvollisuus käsitellä aloite laissa säädetyssä määräajassa. Kunnan on annettava ratkaisu kaavoitusaloitteeseen monijäsenisen toimielimen päätöksellä.
- Alueidenkäyttölakiin kirjataan prosessi kumppanuuskaavoituksesta, jossa kunta antaa maanomistajalle mahdollisuuden kehittää yleis- tai asemakaavaa kunnan ohjauksessa kunnan kaavoitusmonopolia rikkomatta.

54

Hallitusohjelma: alueidenkäyttölaki (2)

- Hallituksen tavoitteena on muodostaa maankäytöstä, rakentamisesta, asumisesta ja liikenteestä vahva rakennetun ympäristön kokonaisuus. Toimivat asuntomarkkinat sekä sujuva ja turvallinen liikenne ovat edellytys Suomen kilpailukyvyille, alueiden elinvoimalle ja työvoiman liikkuvuudelle.
- Hallitus edistää kestävästä kehitystä osana maankäyttöä, rakentamista, asumista ja liikennettä.
- Hallituksen tavoitteena on sujuvoittaa ja nopeuttaa kaavoitus-, lupa- ja valitusprosesseja. Tavoitteen toteuttamiseksi hallitus uudistaa maankäytön ja rakentamisen sääntelyä sekä purkaa normeja.
- Energiamurros ja puhtaat teknologiat tarjoavat Suomelle mahdollisuuksia luoda työtä, vientiä, talouskasvua ja hyvinvointia.
- Suomen kädenjälki ilmastopolitiikassa on sen kokoa suurempi.
- Puhdas suomalainen luonto on meille tärkeää. Vahvistamme luonnon monimuotoisuutta ja torjumme luontokatoa.
- Huolehdimme puhtaan ja edullisen energian saatavuudesta.
- Ilmastonmuutoksen vastaisten toimien ja päästövähennystoimien lisäksi edistetään toimia, joilla parannetaan yhteiskunnan kykyä sopeutua ilmastonmuutokseen.

Hallitusohjelma: alueidenkäyttölaki (3)

- Ohjataan resursseja kaavoitukseen, rakennusvalvontaan, ympäristö- ja vesilupaviranomaisille sekä hallinto-oikeuksille niiden prosessien nopeuttamiseksi. Sujuvoitetaan kaavoitus- ja lupaprosesseja ja kevennetään niihin liittyvää menettelyä.
- Digitalisoidaan kaavoitus- ja lupaprosessit.
- Hallitus uudistaa kaavoitus-, rakennus- ja ympäristölupaprosesseja koskevia valituskäytäntöjä siten, että samasta asiasta voisi valittaa hallinto-oikeuteen vain kerran.
- Selvitetään keinoja puuttua kaavoista ja rakennusluvista tehtyjen valitusten määrään ja nopeuttaa valitusten käsittelyä. Selvitetään esimerkiksi mahdollisuutta tarkentaa valitusoikeuden edellytyksiä.
- Laaditaan MAL-sopimukset jatkossa pidempiaikaisiksi ja aidossa kumppanuudessa valtion ja kaupunkiseutujen välillä. Kirjataan MAL-sopimuskäytäntö lakiin yhteistyövelvoitteena maankäytön ja rakentamisen sääntelyn uudistamisen yhteydessä.
- Investointien vaatimille kaavoitus-, rakennus-, ympäristö- ja vesilupaprosesseille sekä niitä koskevien valitusten käsittelylle määritetään tavoiteltavat käsittelyajat.
- Kansalaisten osallistumismahdollisuuksista ja oikeusturvasta huolehditaan. Toimivaan oikeusturvaan kuuluu myös muutoksenhaku kohtuullisessa ajassa. Viranomaisten keskinäisiä valitusoikeuksia rajoitetaan nopealla aikataululla.

Hallitusohjelma: alueidenkäyttölaki (4)

- Suomen viranomaiset käsittelevät vuosittain lukemattomia investointihankkeita. Suomen yleisen edun, huoltovarmuuden tai kansallisen turvallisuuden kannalta poikkeuksellisen tärkeiden hankkeiden kohdalla hallitus arvioi tarvetta säätää valtioneuvostolle mahdollisuuden yksittäistapauksissa siirtää käsittely normaalista poikkeavaan nopeutettuun viranomaismenettelyyn. Menettelyssä turvataan asianmukaiset muutoksenhakuoikeudet.
- Teollisuuspuistoista tehdään yksi keino sujuvoittaa investointeja Suomeen. Teollisuuspuistolla tarkoitetaan muuta kuin tuulivoimaa varten rakennettua teollisuuden ja teolliseen toimintaan liittyvien toimintojen kaavaan merkittävää keskittymää. Edistetään teollisuuspuistojen rakentumista, olemassa olevien teollisuuspuistojen kehittymistä, alueen teollisuuden uusiutumista ja laajentumista kevennetyllä lupamenettelyllä tinkimättä ympäristövaikutuksista.
- Selkitytään luvitusta myös teollisuuden muutoshankkeiden lupaprosessien ja lupien päivityksien kohdalla. Selvitetään mahdollisuus teollisuuspuistokohtaisiin ympäristövaikutuskiintiöihin ja ennakkoluvitukseen.
- Edistetään aurinkovoimainvestointeja maankäytön kannalta sopiville paikoille yhtenä keinona tasapainottaa uusiutuvan sähköntuotannon ajallista vaihtelua. Aurinkovoimarakentamista ohjataan rakennettuun ympäristöön, turvetuotannosta vapautuneille alueille ja joutomaille pyrkien välttämään tuotannossa olevien peltojen ja metsämaan merkittävä käyttö aurinkovoimaan. Hallitus varmistaa, että aurinkoenergiapuistojen sääntely- ja lupaprosessit ovat yhtenäisiä, joustavia ja ennustettavia koko maassa.
- Päivitetään kävelyn ja pyöräilyn edistämishjelma. Erityisesti turvallisiin koulureitteihin sekä liikuntamahdollisuuksien lisäämiseen kiinnitetään huomiota. Maankäytön lainsäädäntöä uudistettaessa huomioidaan liikkumisen edistäminen.

prof. Ekroos

57

57

Hallitusohjelma: alueidenkäyttölaki (5)

- Tuulivoiman toimintaedellytyksiä kehitetään hallitusohjelman lähtökohtien edellyttämästä sähköntuotannon lisästarpeesta huolehtien sekä siten, että yhteensovitetään tuulivoiman sosiaalinen hyväksyttävyyys ja investointien toteutumiselle suotuisa toimintaympäristö. Maanomistajien asemaa vahvistetaan.
- Tuulivoimalle lisätään velvoitteita sosiaalisen hyväksyttävyyden parantamiseksi ja säätövoimatarpeiden rahoittamiseksi. Toimet toteutetaan siten, että tarvittava sähköntuotannon lisäys Suomeen ei esty.
- Hallitus sujuvoittaa luvitusta karsimalla päällekkäisiä valituskohtia. Tuulivoimapotentiaalia hyödynnetään eri puolilla Suomea.
-
- Merituulivoiman pelisääntöjä selkeytetään toteuttamalla lainsäädäntöhanke, jossa Suomen talousvyöhykkeeseen kuuluvia vesialueita koskeva lainsäädäntö, lupaprosessit sekä korvaus- ja veroasiat määritellään viipymättä sekä yhteensovitetään aluevesillä ja maa-alueilla toteutettavien hankkeiden pelisääntöjen kanssa.

prof. Ekroos

58

58

Alueidenkäyttölain uudistaminen, 2 työryhmää

- **TYÖRYHMÄ 1:** Hallituksen esitys uudeksi alueidenkäyttölainsäädännöksi (10.11.2023-30.9.2023)
 - Työryhmän tehtävänä on valmistella ehdotus uudeksi alueidenkäyttölainsäädännöksi hallituksen esityksen muotoon.
 - Tavoitteena on toteuttaa valmistelu niin, että hallituksen esitys uudeksi alueidenkäyttölainsäädännöksi on mahdollista antaa eduskunnalle keväätuntokaudella 2025.
- **TYÖRYHMÄ 2:** Hallituksen esitys kaavojen toteuttamisen ja katujen kunnossapidon lainsäädännön uudistamisesta (1.12.2023-31.8.2025)
 - Työryhmän tehtävänä on ajantasaistaa kuntien maapolitiikkaa, kaavojen toteuttamista sekä katujen ja muiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapitoa koskeva sääntelykokonaisuus. Tavoitteena on jakaa uudistettavat säännökset kahteen lakiin.
 - **Yhdyskuntakehittämissäädännön** sisältäisi kunnan maapolitiikan ja kaavojen toteuttamisen edistämisen asioita. Tässä kokonaisuudessa uudistettaisiin seuraavat maankäyttö- ja rakennuslain säännökset:
 - MRL 1 luku Kuntien maapolitiikka (5a ja 20 §)
 - MRL 11 luku Tonttijako (78–82 §)
 - MRL 12a luku Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaaminen (91a–p §)
 - MRL 13 luku Maan luovuttaminen ja lunastaminen (92–103 §)
 - MRL 14 luku Yleiskaavan ja asemakaavan toteuttamisesta johtuva korvaus (104–109 §)
 - MRL 15 luku Kehittämisalueet (110–112 §)
 - **Yhdyskuntarakentamislaki**, sisältäisi pääasiassa kuntien vastuulle kuuluvat kaavojen toteuttamisen ja yleisten alueiden kunnossapidon asiat. Tässä kokonaisuudessa uudistettaisiin seuraavat maankäyttö- ja rakennuslain sekä kunnossapitolain säännökset:
 - MRL 12 luku Kadut ja muut yleiset alueet (83–91 §)
 - MRL 13a luku Hulevesiä koskevat erityiset säännökset (103a–o §)
 - Kunnossapitolain säännökset kokonaisuudessaan (1–21 §).
 - Tavoitteena on toteuttaa valmistelu niin, että hallituksen esitys on mahdollista antaa eduskunnalle keväätuntokaudella 2026.

prof. Ekroos

59

59

LUNASTUSLAIN UUDISTAMINEN

OIKEUSMINISTERÖN TAUSTASELVITYS LUNASTUSLAIN UUDISTAMISTARPEISTA



TYÖRYHMÄN ASETTAMINEN 12.3.2018



TYÖRYHMÄN MIETINTÖ 21.3.2019

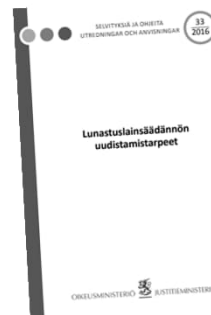


LAUSUNTOKIERROS 2021 kesällä



OLI TARKOITUS TOTEUTTAA MARININ HALLITUSKAUDELLA ERÄITÄ MENETTELYÄ KOSKEVIA MUUTOKSIA TULI 2022

ORPON HALLITUSOHJELMAN MUKAAN UUDISTETAAN TYÖRYHMÄN ESITYKSEN POHJALTA



60

LUNASTUSLAKITYÖRYHMÄ

- **TOIMEKSIANTO**
 - Tavoitteena on arvioida lunastuslain korvauksen määräämisen perusteiden ja korvaus menettelyä koskevan sääntelyn ajantasaisuus sekä tarkistaa lunastuslakia sen varmistamiseksi, että perustuslaista johtuva täyden korvauksen vaatimus täyttyy ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu toteutuu kaikissa lunastustoimituksissa.
 - Tavoitteena on myös keventää ja nopeuttaa lunastusasioiden käsittelyä sekä alentaa käsittelystä aiheutuvia kustannuksia.
- **TYÖRYHMÄ:**
 - Puheenjohtaja Ari Ekroos, professori, Aalto-yliopisto,
 - Jäsen Sakari Haulos, maa- ja metsätaloustieteiden tutkimuskeskus, Itä-Uudenmaan kärjäoikeus
 - Jäsen Jaana Junnila, lainsäädäntöneuvos, ympäristöministeriö
 - Jäsen Pentti Lähteenoja, ylijohtaja, maa- ja metsätalousministeriö
 - Jäsen Markku Markkula, maanmittausneuvos, Maanmittauslaitos
 - Jäsen Jari Salila, lainsäädäntöneuvos, oikeusministeriö
 - Asiantuntija Kauko Viitanen, professori, Aalto-yliopisto
 - Sihteeri Martti Häkkänen, oikeustieteen tohtori, Helsingin yliopisto
 - Sihteeri Aleksi Heikkilä, tutkija, oikeusministeriö

61

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.

62

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)

prof. Ekroos

63

63

Täysi korvaus: kohde, haitta, vahinko

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • 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. | <ul style="list-style-type: none"> • 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. |
|--|---|

64

Ihmisoikeudet

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

65

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 vastavaksi.
- 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.

66

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.

67

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] prosentin korotus.

68