

MRL-uudistus - kaavoituksen uudistuminen

2.8.2021 SYS-päivät

Jaana Junnila

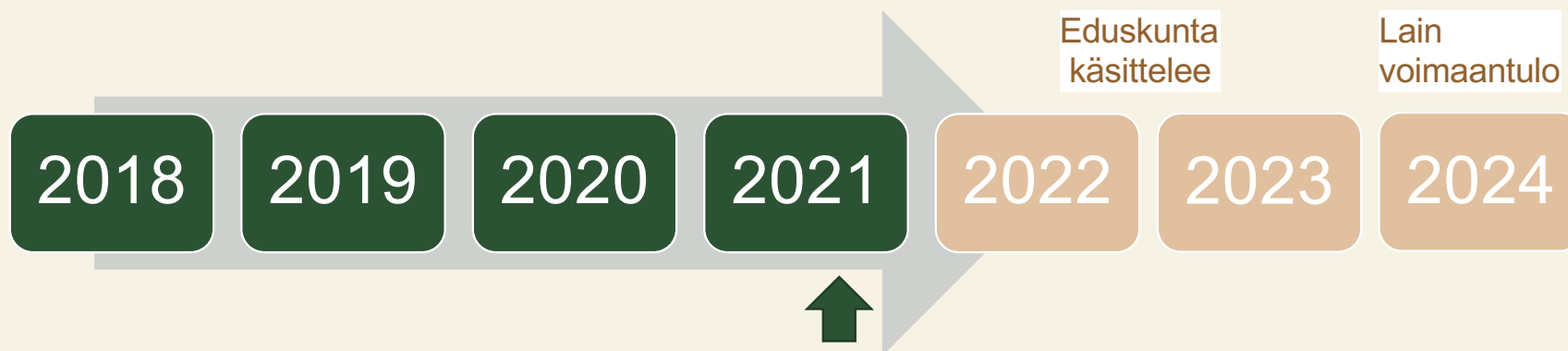
Ympäristöministeriö



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment



MRL-uudistus – missä mennään?



Lausuntokierros
(arvio: n. 15.9. - 15.11.2021)

Lisätietoja: <https://mrluudistus.fi/>

Valmisteluorganisaatio: <https://mrluudistus.fi/yhteystiedot/>

Ehdotus: ei suuria muutoksia kaavoitusjärjestelmään

4 § Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmä

- Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmään kuuluvat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maakuntakaava, yleiskaava, asemakaava ja **kaupunkiseutusuunnitelma**.
- Valtakunnallisilla alueidenkäyttötavoitteilla ohjataan alueidenkäyttöä ja aluerakennetta valtakunnallisesti merkittävissä kysymyksissä.
- Maakuntakaava sisältää yleispiirteisen suunnitelman alueiden käytöstä maakunnassa tai sen osa-alueella.
- Kunnan alueiden käytön järjestämiseksi ja ohjaamiseksi laaditaan yleiskaavoja ja asemakaavoja. Yleiskaavassa osoitetaan alueiden käytön pääpiirteet kunnassa. Asemakaavassa osoitetaan kunnan osa-alueen käytön ja rakentamisen järjestäminen.
- **Kaupunkiseudun toiminnallisen kokonaisuuden alueidenkäytön yhteensovittamiseksi laaditaan kaupunkiseutusuunnitelma.**



Miten ilmastonmuutos otetaan huomioon kaavoituksessa ?

5 § Ilmastonmuutoksen hillintä ja siihen sopeutuminen kaavoituksessa ja rakentamisessa

Kaavoituksessa on edistettävä ilmastonmuutokseen hillintää:

- 1) vahvistamalla yhdyskuntarakenteen eheyttä erityisesti kaupunkiseuduilla ja niiden lievealueilla sekä hyödyntämällä kestävästi olemassa olevaa infrastruktuuria;
- 2) tukemalla resurssitehokasta yhdyskuntakehitystä sekä luomalla edellytyksiä vähähiiliselle ja kestäväälle liikennejärjestelmälle;
- 3) luomalla edellytyksiä uusiutuvien ja vähähiilisten energiamuotojen hyödyntämiselle.

Kaavoituksessa ja rakentamisessa on varauduttava lisääntyviin sään ääri-ilmiöihin ja muihin ilmastonmuutoksen aiheuttamiin muutoksiin ja riskeihin sekä varmistettava ekologisten yhteyksien säilyminen. Uusi rakentaminen on sijoitettava tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta on muutoin varmistettava.



Lakiehdotuksessa mainittuja muita yleisiä huomioon otettavia (uudet)

- Suuronnettomuuden vaara (6 §)
 - Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset ja toiminnot on sijoitettava riittävän etäälle asuinalueista ---
 - Suuronnettomuuksien vaara on otettava huomioon kaavoituksessa ja rakentamisessa --- suuronnettomuusvaaraa aiheuttavien tuotantolaitosten ja toimintojen läheisyydessä.
- Maailmanperintökohteet (7 §)
 - Kaavoituksessa arvioitava --- suunnitelman toteuttamisen todennäköisesti merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset maailmanperintökohteen yleismaailmalliseen erityisarvoon.
 - --- kaavaa laadittaessa varmistettava että maailmanperintökohteen yleismaailmallinen erityisarvo säilyy ---
- Saamelaisten oikeudet (8 §)
 - alueidenkäytön suunnittelussa --- kiinnitettävä erityistä huomiota saamelaisten oikeuteen ylläpitää ja kehittää omaa kulttuuriaan ---
 - Kaavalla --- ei saa vähäistä suuremmassa määrin heikentää saamelaisten oikeutta ylläpitää ja kehittää omaa kulttuuriaan ---



Maakuntakaava – lakiehdotuksen keskeiset uutuudet

18.2 § (luonnos) Maakuntakaavassa **on esitettävä** kehittämisen periaatteet koskien:

- 1) maakunnan aluerakennetta;
- 2) valtakunnallista ja maakunnallista liikennejärjestelmää ja –verkkoa;
- 3) maakunnan viherrakennetta.

Oikeusvaikutukset (21 §) ja määräykset (23 §)

- 18.2 §:n mukaiset maakuntakaavassa esitetyt asiat (ei muu MK:n sisältö)
 - ovat ohjeena laadittaessa yleiskaavaa sekä asemakaavaa alueella, jolla ei ole voimassa yleiskaavaa.
 - ovat viranomaisten huomioon ottamisen velvollisuuden piirissä
 - voivat olla maakuntamääräysten (suunnittelu) kohteena



Ympäristöministeriö
Miljøministeriet
Ministry of the Environment

Suojelumääräyksiä voidaan antaa vain suojelualueeksi osoitetulla alueella

Maakuntakaava ja rakentamisrajoitukset

- Vähemmän kohdealueita, ei automaattista voimaantuloa (22 § 1 mom)
 - rakentamista koskeva rajoitus voidaan antaa suojelu- tai virkistysalueeksi osoitetulle alueelle ja liikenteen tai teknisen huollon verkostoja tai alueita varten osoitetulle alueelle
- Rahat tai lupa –periaate edelleen mukana, mutta pykälässä (22 § 2 mom) viitataan lain haitankorvauksia koskevaan lukuun, jossa on yhtenäisesti ilmaistu haittakynnys kaikille kaavoista aiheutuville käytönrajoituksille (ehdottomille ja ehdollisille)
- Määräaikainen max. 2 vuoden rakentamisen kieltö - kuten nykyään (22 § 3 mom)



Yleiskaava ja asemakaava – lakiehdotuksessa pienempiä uutuuksia

Yleiskaava

- Päätösvalta voidaan delegoida hallintosäännössä kunnanhallitukselle tai lautakunnalle
- Sisältövaatimukset (jatkossa laadulliset vaatimukset) on ajantasaistettu, mukana mm. luonnon monimuotoisuus, viherrakenne, kiertotalous, liikennejärjestelmä
- Rakentamisrajoituksissa viittaus korvauslukuun (kuten maakuntakaavassa)
- Yleiskaava ja asemakaava voidaan laatia yhtä aikaa ja hyväksyä samalla päätöksellä. Yleiskaavan hyväksymispäätöksessä voidaan päättää alueella olevan asemakaavan kumoamisesta
- Laista poistuvat: kuntien yhteinen yleiskaava ja oikeusvaikutukseton yleiskaava

Asemakaava

- Laatimisaloite
 - Kunnan jäsenellä on oikeus tehdä kunnalle perusteltu aloite asemakaavan laatimiseksi. Kunnan on käsiteltävä aloite ilman aiheetonta viivytystä ja viimeistään neljän kuukauden kuluessa aloitteen saapumisesta.
- Sisältövaatimukset (jatkossa laadulliset vaatimukset) on ajantasaistettu ja kirjoitettu luettelomuotoon
 - Asemakaavaa laadittaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota:
- Ajantasaisuuden arviointi purkamisluvan edellytyksenä
 - Jos rakennuksen tai sen osan purkaminen voi vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä ennen 1.1.2000 laadittu asemakaava sisällä rakennettua ympäristöä koskevia suojelumääräyksiä, kunnan on arvioitava asemakaavan ajankäytöllisyys ennen purkamisluvan myöntämistä. (47 §)
 - Jos asemakaava todetaan arvioinnissa vanhentuneeksi, purkamislupaa ei voida myöntää ennen asemakaavan muuttamista. (48 §)



Kaupunkiseutusuunnitelma – uusi instrumentti (ehdotuksen 50 - 51 §)

- Kaupunkiseutusuunnitelman tarkoituksena on sovittaa yhteen kaupunkiseudun yhdyskuntarakenteen, liikennejärjestelmän ja viherrakenteen kehittämisen periaatteet sekä edistää ilmastonmuutoksen hillintää ja yhdyskuntarakenteen toimivuutta, taloudellisuutta ja kestävyyttä.
- Kaupunkiseutusuunnitelma on laadittava Helsingin, Tampereen, Turun, Oulun, Jyväskylän, Kuopion ja Lahden kaupunkiseuduille.
- Kaupunkiseutujen aluerajauksesta säädetään valtioneuvoston asetuksella.
- Kaupunkiseutusuunnitelma voidaan laatia myös osa-alueittain.
- Kaupunkiseutusuunnitelma voidaan laatia myös muille kaupunkiseuduille kaupunkiseudun kuntien yhteisestä sopimuksesta.
- Kaupunkiseutusuunnitelman hyväksyy jokainen suunnitelma-alueeseen kuuluva kunta erikseen tai kunnat voivat sopia kaupunkiseutusuunnitelman hyväksymiseen liittyvän päätösvallan siirrosta kuntien yhteiselle toimielimelle tai kuntayhtymälle.
- Menettelyssä sovelletaan pääosin kaavoituksen yhteisiä menettely- ja vaikutusarviointisäännöksiä
- E-säännöksiä oikeusvaikutuksista



Kaavoitusmenettely ja kaavojen esitystapa

- Kaava laaditaan tietomallina (88 §) ja sen tietosisältö esitetään vakioidussa muodossa (89 §)
 - = tietojen kokonaisuus koneluettavassa ja yhteentoimivassa tietorakenteessa sisältäen kohteen geometrian ja sijainnin sekä siihen liittyvät pääasialliset tiedot
- SYKE antaa kaavalle pysyvän yksilöivän tunnuksen (86 §) ja ylläpitää rakennetun ympäristön tietojärjestelmää (92 §)
- Erillinen HE rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä

- Kaavoitusmenettelyn säännöt (64 – 69 §)
 - Lain tasoiset säännöt nähtävillä pidosta ja tiedoksiannoista
 - Jako laissa kolmeen vaiheeseen: aloitus-, valmistelu- ja ehdotusvaihe
 - Jokaisessa vaiheessa ilmoitus yleisölle ja kuuleminen

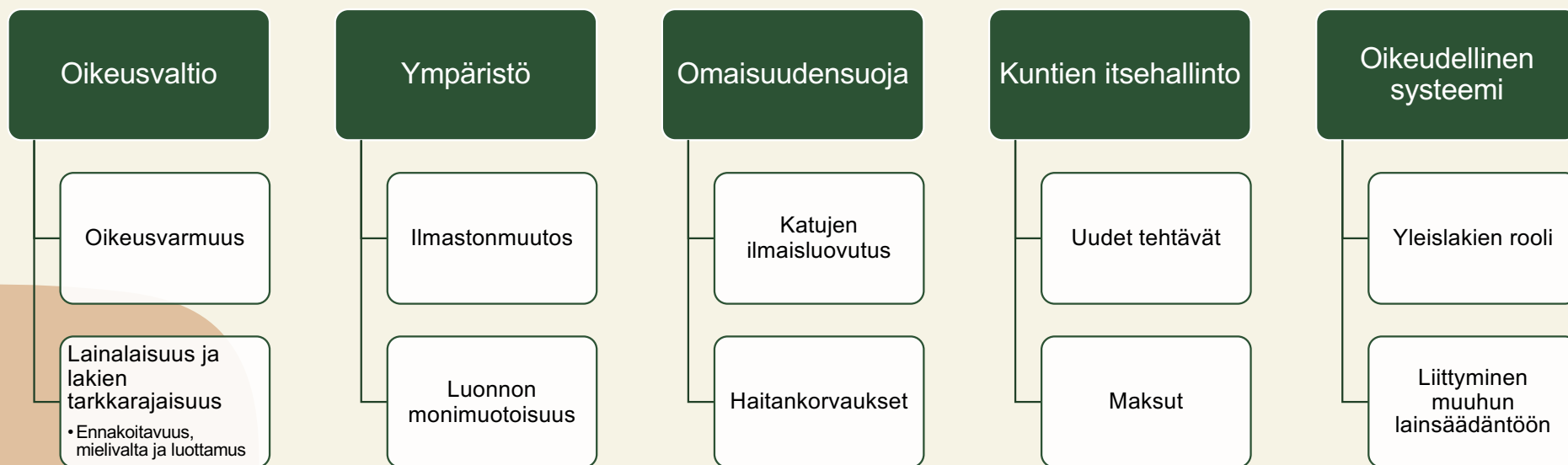
Lisäksi kuntien ja maakuntien on ylläpidettävä sähköistä tietoaaineistoa vireille tulevista kaavoista ja niiden menettelyvaiheista + laadittava 1 krt vuodessa tiivistelmä (63 §)



Muutosehdotukset, jotka voivat vaikuttaa välillisesti kaavoitukseen



Lopuksi: perustuslaki ja perus- ja ihmisoikeudet uudistuksessa, nostoja



ELYjen valvontavalta

Nykyinen

- 18.2 § Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen on valvottava, että kaavoituksessa, rakentamisessa ja muussa alueiden käytössä otetaan huomioon vaikutuksiltaan valtakunnalliset ja merkittävät maakunnalliset asiat. Lisäksi elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus huolehtii sille elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksista annetun lain ([897/2009](#)) 3 §:n mukaan kuuluvista tehtävistä.

Ehdotus

- 10.2 § Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen on valvottava, että kaavoituksessa ja muussa alueiden käytössä otetaan huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet **ja noudatetaan tämän lain säännöksiä**



Erityisharkinta-alue

Nykyinen suunnittelutarvealue

- 16.1 §: Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen.

Ehdotus

- 52.1 §: Erityisharkinta-alueella tarkoitetaan asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevaa aluetta, jolla rakentamisen tiivistymisen tai yhdyskuntateknisen verkostojen ja liikenneväylien rakentamisen tai niiden toteuttamisedellytysten turvaamisen takia tarvitaan alueiden käytön suunnittelua tai erityistä harkintaa uuden rakentamisen sijoittamisessa.



Ehdotus 212 § Sijoittamisluvan edellytykset erityisharkinta-alueella

Sijoittamislupa **voidaan** 52 §:ssä tarkoitetulla erityisharkinta-alueella myöntää edellyttäen, että edellä 211 §:ssä säädetyn lisäksi rakentaminen:

- 1) ei aiheuta **vähäistä suurempaa** haittaa kaavoitukselle, alueen tavoitellun kehittämisen muille periaatteille tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle;
- 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 saatavuuden kannalta.
- 4) ei aiheuta saamelaisten kotiseutualueella vähäistä suurempia haitallisia vaikutuksia saamelaisten oikeudelle ylläpitää ja kehittää omaa kulttuuriaan ja harjoittaa perinteisiä elinkeinojaan.

Edellä 1 momentissa säädettyjen edellytysten estämättä sijoittamislupa **voidaan** kuitenkin myöntää:

- 1) olevaan asuntoon tai maatilaan kuuluvan talousrakennuksen rakentamiseen;
- 2) olevaan maaseutuyritykseen kuuluvan maa- ja metsätalouden tai sen liitännäiselinkeinon harjoittamista varten tarpeellisen rakennuksen rakentamiseen;
- 3) rakennuksen korjaus- ja muutostyöhön;
- 4) asuinrakennuksen vähäiseen laajentamiseen.

211 § Sijoittamisluvan edellytykset alueella, jolla ei ole asemakaavaa

- Sijoittamisluvan myöntämisen edellytyksenä alueella, jolla ei ole asemakaavaa:
- 1) rakennuspaikka on kooltaan vähintään 1 000 neliömetriä;
- ---
- 4) rakennuskohde soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset;
- 5) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;
- 6) vedensaanti, jätevedet ja hulevedet voidaan hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle;
- 7) teiden, vedensaannin tai viemäröinnin järjestäminen ei aiheuta kunnalle erityisiä kustannuksia;
- 8) rakentaminen ei aiheuta haittaa naapurille eikä vaikeuta naapurikiinteistön rakentamista;
- **9) rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista;**
- **10) rakentaminen ei aiheuta haittaa maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä annettujen määräysten toteuttamiselle.**



Maapolitiikka

Nykyinen

- 5a § Kunnan maapolitiikka käsittää kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiselle.
- 20.1 § Kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta, rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta alueellaan sekä maapolitiikan harjoittamisesta. Kunnalla tulee olla käytettävissään tehtäviin riittävät voimavarat ja asiantuntemus.



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

Ehdotus

- 135 § Kunnan maapolitiikka käsittää kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet. Kunnan maapolitiikan tavoitteena on luoda edellytyksiä yhdyskuntien kehittämiselle tämän lain tavoitteiden mukaisesti. Kunnan on maapolitiikassaan toteutettava avoimuutta ja kohdeltava kiinteistönomistajia tasapuolisesti.
- 136 § Hyvä hallinto kunnan maapolitiikassa
- 137 § Maapolitiikan ohjelma
- 138 § Maapolitiikan seuranta ja avoimuus
- 140.5 § Kunnan on määrättävä maapolitiikan ohjelmassa maankäyttösopimuksissa käytettävät maankäyttömaksujen perusteet, jos kunta sopimustoiminnassaan merkittävästi poikkeaa jäljempänä tässä luvussa säädetyistä maksun määräämisen perusteista ---

Haitankorvaukset – yleinen säännös

- Ehdotus 169 § *Korvaus maankäytön rajoituksen aiheuttamasta haitasta*
- Kiinteistönomistajalla on oikeus saada maakunta-, yleis- tai asemakaavasta johtuvasta tähän lakiin perustuvasta maankäytön rajoituksesta kunnalta korvaus tai oikeus saada rajoituksenalainen alue lunastetuksi, jos omistaja ei voi käyttää rajoituksenalaista aluetta hyväkseen yksityiseen rakentamistoimintaan tai muuhun kohtuullista taloudellista hyötyä tuottavaan toimintaan. Kuitenkin velvollinen suorittamaan korvauksen tai lunastamaan alueen on muu julkisyhteisö kuin kunta, jos alue on kaavassa osoitettu muun julkisyhteisön tarkoituksiin.
- Mitä edellä 1 momentissa säädetään kaavasta johtuvan haitan korvaamisesta, sovelletaan myös alueidenkäytön järjestämisen, kaavan laatimisen tai kaavan ajanmukaisuuden arvioinnin (*väliaikainen rajoitus*) aiheuttaman haitan korvaamiseen, jos rajoitus on jatkunut vähintään viisi vuotta. Kuitenkin, jos väliaikainen rajoitus ei rajoita alueen nykyistä käyttöä mutta estää alueelle rakentamisen tai alueen käyttötavan muuttamisen, haitta korvataan, jos väliaikainen rajoitus on jatkunut vähintään 15 vuotta.



Haitankorvaukset - metsätalous

- Ehdotus 170 § *Korvaus metsänkäytön rajoituksesta*
- Muualla tässä laissa säädetyn estämättä kiinteistönomistajalla on oikeus saada maakunta-, yleis- tai asemakaavasta johtuvasta tähän lakiin perustuvasta rajoituksesta metsätalouden harjoittamiselle valtiolta korvaus tai oikeus saada rajoituksenalainen alue lunastetuksi, jos rajoituksesta aiheutuu vähäistä suurempaa taloudellista menetystä. Vähäistä suurempana menetystä pidetään, jos se on vähintään 3000 euroa tai vähintään neljä prosenttia kiinteistönomistajan rajoituksenalaisen metsäkiinteistön markkinakelpoisen puuston arvosta, sen mukaan kumpi laskentaperuste on kiinteistönomistajalle edullisempi.
- Jos 1 momentissa tarkoitettu haitta aiheutuu rajoituksesta, jolla turvataan kunnan vastuulle kuuluvien tehtävien hoitamista, kuuluu korvausvastuu tai lunastusvelvollisuus valtion sijaan kunnalle.
- Mitä edellä 1 ja 2 momentissa säädetään kaavasta johtuvan haitan korvaamisesta, sovelletaan myös väliaikaisen rajoituksen aiheuttaman haitan korvaamiseen, jos rajoitus on jatkunut vähintään viisi vuotta.



Rakentamisen ohjaus, ehdotus 206 §

Rakennuksen vähähiilisyyys

- Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että **rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla vähähiiliseksi**. Uuden rakennuksen tai rakentamislupaa edellyttävän laajamittaisesti korjattavan rakennuksen hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki on raportoitava rakentamislupaa varten tehtävässä **ilmastoselvityksessä**. Ilmastaselvitystä ei tarvita sellaiselle uudelle rakennukselle, jota ei ole suunniteltava ja rakennettava 203 §:n mukaan lähes nollaenergiarakennukseksi taikka korjattavalle erillispientalolle tai laajamittaisesti korjattavalle rakennukselle, jonka energiatehokkuutta ei ole 203 §:n mukaan parannettava korjaustyön yhteydessä.
- **Hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen arvioinnin on katettava rakennuksen elinkaari** tai laajamittaisesti korjattavan rakennuksen korjauksen ja sen jälkeisten rakennuksen elinkaaren vaiheet toimenpidealueelta. Arvioinnissa on käytettävä rakennuksen vähähiilisyyden arviointimenetelmää sekä kansallisen päästötietokannan tietoja tai muita arviointimenetelmän mukaisia ympäristöominaisuustietoja.
- **Uuden rakennuksen hiilijalanjälki ei saa ylittää käyttötarkoitukseluokittain säädettyä raja-arvoa.** Hiilijalanjäljen raja-arvovaatimus ei koske sellaista uutta rakennusta, jota ei ole suunniteltava ja rakennettava 203 §:n mukaan lähes nollaenergiarakennukseksi taikka erillispientaloa tai laajamittaisesti korjattavaa rakennusta. Uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvojen on perustuttava koko elinkaaren energian ja materiaalien kulutukseen.

