



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

Maankäyttö- ja rakennuslain 1.5.2017 voimaan tulleet muutokset

6.9.2017

**Maanmittauslaitoksen koulutuspäivä
Mirkka Saarela, ympäristöministeriö**

Maankäyttö- ja rakennuslain 1.5.2017 voimaan tulleet muutokset

- Muutoksilla toteutetaan hallitusohjelmaan kirjattuja kaavoituksen ja rakentamisen lupien sujuvoittamista koskevia toimenpiteitä.
- Muutosten keskeisenä tavoitteena on lisätä ja helpottaa rakentamismahdollisuuksia vähentämällä ja joustavoittamalla kaavoitusta ja rakentamista koskevaa sääntelyä.

Muutetut / poistetut /uudet MRL:n pykälät (1)

Yleiskaavoitus ja hajarakentaminen

- *38 § Kiellot yleiskaavaa laadittaessa*
- *42 § Yleiskaavan oikeusvaikutukset muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan*
- *44 § Yleiskaavan käyttö rakennusluvan perusteena*
- *73 § Ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleis- ja asemakaavan erityiset sisältövaatimukset*
- *137 § Rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella*
- *137 a § Alueellinen päätös rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella (uusi)*

Vähittäiskauppa

- *71 a § Vähittäiskaupan suuryksikkö*
- *71 b § Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset maakunta- ja yleiskaavalle*
- *71 c § Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen*
- *71 e § Vähittäiskauppaa koskevat asemakaavamääräykset*

Muutetut / poistetut /uudet MRL:n pykälät (2)

Asemakaavoitus

- *50 § Asemakaavan tarkoitus*
- *52 § Asemakaavan hyväksyminen*
- *55 § Asemakaavan esitystapa*
- *57 § Asemakaavamääräykset*
- *63 § Osallistumis- ja arviointisuunnitelma*

Aurinkopaneelit

- *126 a § Toimenpideluvanvaraiset toimenpiteet*

Maisematyö lupa

- *128 § Maisematyö lupa*

Lomarakennuksen muutos pysyväksi asunnoksi

- *129 a § Rakennusjärjestyksen määräys vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta (uusi)*

Määräys kadunpitovelvollisuuden toteuttamiseksi

- *179 § Määräys kadunpitovelvollisuuden toteuttamiseksi (kumotaan)*

Muutetut / poistetut /uudet MRL:n pykälät (3)

ELY-keskusten rooli ja tehtävät

- *18 § Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen tehtävät*
- *64 § Neuvottelu osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta*
- *66 § Viranomaisneuvottelu*
- *77 § Viranomaisneuvottelu (kumotaan)*
- *191 § Valitusoikeus kaavan ja rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevasta päätöksestä*
- *192 § Valitusoikeus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä sekä maisematyö lupa- ja purkamislupapäätöksestä*
- *193 § Valitusoikeus poikkeamispäätöksestä ja suunnittelutarveratkaisusta*

Siirtymäsäännökset

- *Siirtymäsäännökset*

Asemakaavoitusta koskevat muutokset

50 § Asemakaavan tarkoitus

Uusi 2 mom.: **Asemakaavan muutos voidaan laatia myös vaiheittain.**

52 § Asemakaavan hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Valtuuston päätösvaltaa voidaan ~~muiden kuin vaikutukseltaan merkittävien kaavojen osalta~~ johtosäännössä siirtää kunnanhallitukselle tai lautakunnalle.

55 § Asemakaavan esitystapa

Muutetaan tapaa antaa asetuksenantovaltuudet

57 § Asemakaavamääräykset

Poistetaan viittaus 71 e §:ään, joka kumotaan

63 § Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Uusi 2 mom.: **Mitä 1 momentissa säädetään, ei koske vaikutukseltaan vähäistä asemakaavan muutosta**

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 24 §:n muutos

MRA 24 § Asemakaavan esitystapa

~~Pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi laadittava asemakaava voidaan esittää pienemmässä mittakaavassa kuin 1:2 000, jos kaavan esitystavalle asetetut vaatimukset täyttyvät kaavan tarkoitus ja sisältö huomioon ottaen jollei se kaavan tarkoitus ja sisältö huomioon ottaen merkitse, että kaavan esitystavalle asetetut vaatimukset eivät täyty.~~

- Voimaan 1.6.2017.

Asemakaavan laatiminen vaiheittain

- Koskee käytännössä asemakaavamuutoksia: kaavamuutos ja myös muutoksenhaku koskee vain käsiteltyä teemaa
- Mietittävä tilanne, jossa soveltuu. Ei sovellu tilanteeseen, jossa vaikutukset ulottuvat laajalti myös muihin kaavan teemoihin.
- Soveltuvia tilanteita voisivat olla esimerkiksi käyttötarkoituksen muutokset, rakennusoikeuden korottaminen tai useiden pienialaisten asemakaavojen suunnitteluperiaatteiden yhtenäistäminen tietyn teeman osalta. Näissäkin tapauksissa on varmasti tilanteita, joissa vaikutusten perusteella vaiheittainen kaavan muuttaminen ei ole mahdollista.
- Esimerkkejä: liike- tai toimistorakennuksen muuttaminen asuinkäyttöön, kaavojen rakennussuojelua koskevien määräysten yhtenäistäminen, kansallisen kaupunkipuiston rajauksen osoittaminen asemakaavassa, pysäköintiä koskevien normien yhtenäistäminen.

Asemakaavan laatiminen vaiheittain ja rakennuskielto

- MRL 53 §:n 1 momentti: ”Alueelle, jolle asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä, kunta voi määrätä rakennuskiellon.” => Myös silloin, kun kyse on vaiheittaisesta asemakaavamuutoksesta, rakennuskielto koskee kunnan määräämää aluetta kokonaisuudessaan, ei vain kyseessä olevaa teemaa.
- MRL 53 §:n 3 momentti: ”Rakennuskielto on voimassa myös alueella, jolle on hyväksytty asemakaava tai asemakaavan muutos, kunnes hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.” => Tämä koskee myös vaiheittaista asemakaavamuutosta ja tällöinkin aluetta kokonaisuudessaan, ei vain kyseessä olevaa teemaa.

Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat muutokset

71 a § Vähittäiskaupan suuryksikkö

Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan tässä laissa yli ~~2 000~~ 4 000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää.

71 b § Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset maakunta- ja yleiskaavalle

Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on osoitettava **maakuntakaavassa osoitettujen keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella** riittävällä tarkkuudella.

71 c § Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen

Vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan ~~laatu~~ **palvelujen saavutettavuus** huomioon ottaen ole perusteltu.

~~*71 e § Vähittäiskauppaa koskevat asemakaavamääräykset*~~

Pykälä on kumottu.

71 a § Vähittäiskaupan suuryksikkö

- MRL:n muutoksen myötä lain 9 a luvun vähittäiskaupan suuryksikköjä koskevat säännökset koskevat vain yli 4 000 kerrosneliömetrin suuruisia vähittäiskaupan myymälöitä. Tätä pienemmät myymälät eivät enää ole vähittäiskaupan suuryksiköitä lukuun ottamatta 71 d §:ssä tarkoitettuja myymäläkeskittymiä.
- Lain 71 a §:ää sovelletaan myös paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan 15.4.2017 alkaen.

71 b § Keskustatoimintojen alueiden enimmäismitoitus ja 71 c § suuryksiköiden sijoittaminen

- Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitusvelvoite on poistettu maakuntakaavan keskustatoimintojen alueilta.
- Velvoite ottaa huomioon kaupan laatu perusteena sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkö muualle kuin keskusta-alueelle on poistettu.
- Lainmuutos ei muuta voimassa olevien kaavojen oikeusvaikutuksia.
- Muutoksen tavoite on, että kaupan laatua koskevia määräyksiä ei enää käytetä.
- Sijoitettaessa suuryksikkö keskusta-alueiden ulkopuolelle on aina otettava huomioon kaupan palvelujen saavutettavuus.
- Vähittäiskaupan suuryksikön ensisijainen sijaintipaikka on edelleen keskusta-alue.
- Jatkossa voi edelleen olla tilanteita, joissa kaavojen tai vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevien sisältövaatimusten täyttymiseksi on tarpeen käyttää kaupan laatua ja kokoa koskevia määräyksiä.

71 e § Vähittäiskauppaa koskevat asemakaavamääräykset

- Pykälän kumoaminen ei muuta voimassa olevien kaavojen oikeusvaikutuksia.
- Pykälän kumoamisesta huolimatta voivat asemakaavan sisältövaatimukset hallituksen esityksen yksityiskohtaisten perustelujen mukaan kuitenkin edelleen edellyttää, että asemakaavassa tarkastellaan myös kaupan laatuun ja kokoon liittyviä kysymyksiä esimerkiksi päivittäistavarakaupan palvelujen saatavuuden ja toimivan kilpailun kehittymisen turvaamiseksi.

ELY-keskusten tehtäviä ja valitusoikeutta koskevat muutokset

18 § *Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen tehtävät*

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus edistää ja ohjaa kunnan alueiden käytön suunnittelun ja rakennustoimen järjestämistä.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen on erityisesti valvottava, että kaavoituksessa, rakentamisessa ja muussa alueiden käytössä otetaan huomioon **vaikutuksiltaan valtakunnalliset ja merkittävät maakunnalliset asiat** alueidenkäyttötavoitteet, muut alueiden käyttöä ja rakentamista koskevat tavoitteet sekä kaavoitusasioiden ja rakennustoimen hoitoa koskevat säännökset siten kuin tässä laissa säädetään. Lisäksi elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus huolehtii sille elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskuksista annetun lain ([897/2009](#)) [3 §:n](#) mukaan kuuluvista tehtävistä.

64 § *Neuvottelu osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kumotaan.*

191 § Valitusoikeus kaavan ja rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevasta päätöksestä

Sen lisäksi, mitä kuntalain ~~92~~ **137** §:ssä säädetään valitusoikeudesta, ~~elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella ja muulla viranomaisella on toimialaansa kuuluvissa asioissa oikeus valittaa kaavan ja rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevasta päätöksestä. Valitusoikeus on myös maakunnan liitolla ja kunnalla, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä tai rakennusjärjestyksellä on vaikutuksia.~~

- Samanlainen muutos poikkeamispäätöksiä ja suunnittelutarveratkaisuja koskevaan valitusoikeuteen (MRL 193 §)
- ELY-keskuksen maisematyölupaa koskeva valitusoikeus poistettiin. Rakennuksen purkamista koskevasta päätöksestä ELY-keskuksella on valitusoikeus silloin kun rakennus on valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä (MRL 192 §)

ELY-keskusten tehtäviä koskevat muutokset

- Neuvotteluissa ja valvonnassa ns. lentokorkeuden nosto
 - ELY-keskukset eivät puutu asioihin, joilla ainoastaan paikallisia vaikutuksia, vaan vaikutuksiltaan valtakunnallisiin ja merkittäviin maakunnallisiin asioihin.
 - Vaikutusten merkittävyyttä arvioitaessa otetaan huomioon niiden suuruus ja laajuus, vaikutusalueen muutosherkkyys sekä kaavan tehtävä ja tarkoitus.
 - Keskeisiä valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin liittyvät kysymykset, kaupunkiseutujen merkittävät taajamarakennetta, liikennejärjestelmää ja virkistysalueita koskevat vaikutuksiltaan usean kunnan alueelle ulottuvat ratkaisut sekä valtakunnallista tai maakunnallista merkitystä omaavat luonnon ja kulttuuriympäristön arvoihin liittyvät asiat.

ELY-keskusten valitusoikeutta koskevat muutokset

- Kaavojen, rakennusjärjestysten, poikkeamispäätöten ja suunnittelutarveratkaisujen osalta ELY-keskuksilla on valitusoikeus vaikutuksiltaan valtakunnallisissa ja merkittävässä maakunnallisissa asioissa.
- Valitusoikeuden rajaamiseen liittyen on huomattava, että ELY-keskuksella voi olla valitusoikeus kaavasta, rakennusjärjestyksestä, poikkeamispäätöksestä ja suunnittelutarveratkaisusta myös ELY-keskukselle muissa laeissa säädettyjen tehtävien perusteella.

Muut keskeiset MRL:n 1.5.2017 voimaan tulleet muutokset lyhyesti

- Yleiskaavan käyttöä rakennusluvan perusteena lisättiin.
- Maatalouteen liittyvää rakentamisen sääntelyä väljennettiin.
- Kunnalle mahdollisuus päättää alueellisesti rakennusluvan erityisten edellytysten olemassaolosta suunnittelutarvealueella.
- Kunnalle mahdollisuus osoittaa rakennusjärjestyksessä alueet, joilla vapaa-ajanasunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellyttäisi poikkeamispäätöstä tai suunnittelutarveratkaisua.
- Maisematyöluvan soveltamisalaa rajattiin.
- Mahdollistettiin asemakaavan laatiminen tai muuttaminen perustellusta syystä ilman yleiskaavan ohjausvaikutusta alueilla, joilla yleiskaava on ilmeisen vanhentunut



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

KIITOS!!!
