



**Ote: Maakuntahallitus 15.08.2016 § 100 Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta**

100 § Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta .....	1
- Liite, Lausuntopyyntö hallituksen esitykseksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta .....	6



## 100 § LAUSUNTO LUONNOKSESTA HALLITUKSEN ESITYKSEKSI MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN MUUTTAMISESTA

Maakunta-arkkitehti Djupsjöbacka:

Ympäristöministeriö on pyytänyt 22.6.2016 saapuneella kirjeellä lausuntoa luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta. Lausunto on pyydetty toimittamaan sähköpostilla 31.8.2016 mennessä ympäristöministeriön kirjaamoon.

Esityksen tarkoituksena on vähentää kaavoitukseen ja rakentamiseen liittyvää sääntelyä keventämällä kaavoitusta ja rakentamista koskevia säännöksiä ja lisätä rakentamismahdollisuuksia. Esitys liittyy pääministeri Juha Sipilän hallituksen ohjelman toteuttamiseen.

Lakimuutoksen valmistelua on ohjannut maatalous- ja ympäristöministeri Kimmo Tiilikaisen asettama työryhmä ajalla 23.9.2015 - 31.5.2016. Työryhmässä oli edustettuna ympäristöministeriö, Kuntaliitto, Rakennusteollisuus ry, RAKLI ry, elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Helsingin seudun kauppakamari, MTK ry, Kaupan liitto ja Suomen luonnonsuojeluliitto. Valmistelun aikana järjestettiin kaksi sidosryhmätilaisuutta.

Lakimuutokset koskevat maankäyttö- ja rakennuslain seuraavia pykäläiä:

- 18§ Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen tehtävät
- 38§ Kiellot yleiskaavaa laadittaessa
- 42§ Yleiskaavan oikeusvaikutukset muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan
- 44§ Yleiskaavan käyttö rakennusluvan perusteena
- 50§ Asemakaavan tarkoitus
- 52§ Asemakaavan hyväksyminen
- 55§ Asemakaavan esitystapa
- 57§ Asemakaavamääräykset
- 63§ Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 64§ Neuvottelu osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (kumotaan)
- 66§ Viranomaisneuvottelu
- 71a§ Vähittäiskaupan suuryksikkö
- 71b§ Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset maakunta- ja yleiskaavalle
- 71c§ Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen
- 71e§ Vähittäiskauppaa koskevat asemakaavamääräykset (kumotaan)
- 73§ Ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleis- ja asemakaavan erityiset sisältövaatimukset
- 77§ Viranomaisneuvottelu (kumotaan)
- 126a§ Toimenpideluvanvaraiset toimenpiteet
- 128§ Maisematyö lupa
- 129a§ Rakennusjärjestyksen määräys vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta
- 137§ Rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueelle
- 137a§ Alueellinen päätös rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella
- 179§ Määräys kadunpitovelvollisuuden toteuttamiseksi (kumotaan)



- 191§ Valitusoikeus kaavan ja rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevasta päätöksestä
- 192§ Valitusoikeus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä sekä maisematyölupa- ja purkamislupapäätöksestä
- 193§ Valitusoikeus poikkeamispäätöksestä ja suunnittelutarveratkaisusta

#### Esityksen pääasiallinen sisältö:

Esityksen mukaan yleiskaavan käyttöä rakennusluvan perusteena lisätään, rakennusluvan erityisiä edellytyksiä suunnittelutarvealueella koskevaa säännöstöä täsmennetään ja maa- ja metsätalouteen liittyvää rakentamista joustavoitetaan sekä mahdollistetaan suunnittelutarveratkaisujen tekeminen myös alueellisenä.

Asemakaavoitusta helpotetaan ja joustavoitetaan mahdollistamalla asemakaavamuutoksen laatiminen myös vaiheittain sekä asemakaavan laatiminen ja muuttaminen perustelluista syistä ilman yleiskaavan ohjausvaikutusta alueilla, joilla yleis-kaava on ilmeisen vanhentunut. Kunnan mahdollisuuksia päättää rakennusjärjestyksessä vapaa-ajanasuntojen käyttötarkoitusten muutosmahdollisuutta lisätään. Maisematyölupa poistetaan yleiskaavojen maa- ja metsätalousvaltaisilta alueilta.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusten kuntien alueidenkäytön ja rakentamisen ohjaus ehdotetaan poistettavaksi ja valitusoikeus ehdotetaan rajattavaksi vaikutuksiltaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviin asioihin. Kaavoitusta koskevien viranomaisneuvottelujen määrää vähennettäisiin.

Esityksessä vähittäiskaupan suuryksikön pinta-alarajaa nostetaan 2.000 krs-m<sup>2</sup>:stä 4.000 krs-m<sup>2</sup>:iin sekä poistetaan velvoite osoittaa maakuntakaavan keskustatoimintojen alueella vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus. Lisäksi luovutettiin velvoitteesta ottaa maakunta- ja yleiskaavoituksessa huomioon kaupan laatu sijoitettaessa vähittäiskaupan suuryksikkö muualle kuin keskusta-alueelle. Vähittäiskaupan suuryksikön ensisijainen sijaintipaikka olisi edelleen keskusta-alue. Suuryksikkö voitaisiin kuitenkin sijoittaa myös muualle edellyttäen, että kaupan palvelujen saavutettavuus otetaan sijoituksen perusteena huomioon. Lisäksi vähittäiskauppaa koskevissa erityisissä säännöksissä oleva täsmennetty valtuutus antaa asemakaavoissa kaupan laatuun ja kokoon liittyviä asemakaavamääräyksiä ehdotetaan kumottavaksi.

#### Esityksen vaikutukset:

Muutosesityksellä arvioidaan olevan moninaisia vaikutuksia. Muutos edistää mm. taloudellisten vaikutusten parempaa tunnistamista rakentamista koskevissa ratkaisuissa, yleiskaavan käyttömahdollisuuksien lisääntymisen myötä, Kansalaisilla on kaavaprosesseissa parempi mahdollisuus ottaa kantaa elinympäristön kehittämiseen kuin yksittäisessä lupaharkinnassa. Rakentamismahdollisuuksien paraneminen asemakaava-alueiden ulkopuolella myös rakennuspaineisilla alueilla voi johtaa toisaalta taloudellisilta vaikutuksiltaan huonoon kehitykseen, jos yleiskaavoitus perustuu puutteellisiin selvityksiin. Samoin vapaa-ajanasuntojen muutoksista pysyvään asumisen aiheutuu kunnalle palvelujen järjestämiskustannuksia, jos muutosten vaikutuksia ei ole riittävästi arvioitu rakennusjärjestyksen määräystä laadittaessa.

Vanhentuneella yleiskaava-alueella asemakaavojen joustavampi laatiminen mahdollistaisi kehittämishankkeiden edistämisen. Asemakaavamuutoksen laatiminen vaiheittain mahdollistaisi kaavoitusresurssien nykyistä tarkemman kohdentamisen, joka nopeuttaisi erityisesti täydennysrakentamista ja



käyttötarkoituksen muutoksia. ELY -keskusten voimavarojen kohdentaminen valtakunnallisesti ja maakunnallisesti keskeisiin kysymyksiin olisi resurssitehokasta. Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevan sääntelyn muutoksen katsotaan lisäävän kaupan toimialan kilpailua ja toimeliaisuutta, mikä välillisesti vahvistanee julkisen talouden kestävyyttä. Ehdotuksen arvioidaan mahdollistavan uusien toimijoiden alalle tuloa erityisesti päivittäistavarakaupassa. Tosin lähikauppaverkko voi harventua, jos myynti keskittyy suurempiin myymälöihin. Keskusta-alueiden ulkopuolelle sijoittuvien tilaa vaativan erikoistavarakaupan toimijoiden osalta (mm. rautakauppa, autokauppa) suuryksikön pinta-alarajan nostaminen lisäisi mahdollisuuksia kehittää palveluja.

Lausunnolla oleva aineisto on luettavissa ympäristöministeriön internet-sivuilta: <http://www.ym.fi/lausuntopyyntot>.

Liite: Lakiehdotus: Laki maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta (Rinnakkaistekstit)

Päätösesitys. Maakuntajohtaja Halme:

Maakuntahallitus päättää

esittää lausuntonaan luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta seuraavaa:

#### Kauppa

Pirkanmaan liitto katsoo, että elinkeinotoiminnan edistämiseen tähtäävän maankäyttö- ja rakennuslain muutosesityksen tavoite on tärkeä. Muutoksen avulla pyritään normien purkamiseen ja kaupan vapauttamiseen, joka mahdollistaa kaupan kilpailun. Muutos saattaa kuitenkin vaikeuttaa merkittävästi asukkaiden arjen sujuvuutta, sillä lähikauppaverkko voi harventua, jos myynti keskittyy suurempiin myymälöihin. Lisäksi lakimuutos mahdollistaa myös palveluverkon hajautumisen. Kaupan palveluverkon hallintavastuun painopiste siirtyy lakimuutosehdotuksen myötä maakunnilta ja muilta viranomaisilta kaupan toimijoille, jonka seurauksena voi erityisesti kasvavien kaupunkiseutujen kilpailutilanne aiheuttaa epätasapainoa palvelujen sijaintiin. Vähittäiskaupan suuryksikön keskustan ulkopuolelle sijoittumisen edellytyksenä on lakiehdotuksessa kaupan palvelujen saavutettavuus, joka tarkoittaa mm. palveluiden sijoittumista suhteessa asuinalueisiin ja sujuvaa saavutettavuutta eri kulkumuodoin. Tämän tavoitteen toteutumisen valvonta jää yksittäisille kuntalaisille, viranomaisten vaikutusmahdollisuuksia vähennettäessä.

Lakimuutos korostaa kaupan laadun ohjauksesta luopumista. Käytännössä palveluiden laatu liittyy kiinteästi palveluiden saavutettavuuden arviointiin ja on mahdollista, että laille asetettu tavoite ei käytännössä toteudu. Toisaalta on mahdollista, että luovuttaessa kaupan laadun ohjauksesta paljon tilaa vaativan kaupan kilpailumahdollisuudet kaventuvat, kun kaavoja arvioidaan keskustahakuisen kaupan toteutumisen pohjalta. Pirkanmaan liiton näkemyksen mukaan kaupan kilpailun vapauttaminen olisi pitänyt toteuttaa luopumalla paljon tilaa vaativan kaupan sääntelystä.

Lakimuutoksen myötä maakuntakaavassa ei enää ohjata kaupan mitoitusta keskusta-alueilla. Pirkanmaan liiton näkemyksen mukaan keskusta-alueiden mitoituksella on ollut lähinnä positiivinen informoiva merkitys. Kaavamääräyksistä on ollut luettavissa keskustojen ja muiden kaupan alueiden välinen tasapaino.

Tehokkaan resurssien käytön näkökulmasta olisi tärkeää, että uusi laki kaupanohjauksesta tehtäisiin aikaa kestävällä tavalla. Pirkanmaan liitto pitää valitettavana kaupan lainsäädännön jatkuvaa ja nopeaa uudistamista, johon



kaavoituksen tarvitsemalla aikajänteellä ei pysty vastaamaan. Esim. Pirkanmaalla nyt ehdotusvaiheessa olevan kokonaismaakuntakaavan laadinnan aikana on kuntien kanssa vast'ikään huolellisesti neuvoteltu toimiva kaupan ratkaisu maakuntaan vuonna 2011 voimaan tulleen lakimuutoksen pohjalta. Nyt kaupan ohjaus on muuttumassa toisenlaiseksi.

Pirkanmaan liitto katsoo, että lakimuutosta laadittaessa tulee jatkossa ottaa huomioon seutujen ja alueiden erilaisuus ja ominaispiirteet, ja antaa lainsäädännössä oikeat suuntaviivat kaupan kehitykselle maan ja maakunnan eri osissa. Nykyistä korkeammalle nostetun vähittäiskaupan suuryksikön alarajan vaikutus kaupallisten palvelujen saatavuuteen ja saavutettavuuteen on tyystin erilainen suurilla kasvukeskusalueilla kuin pienissä kunnissa ja maaseututaajamissa. Pirkanmaan liitto näkee tärkeänä, että lainsäädäntö edellyttäisi suuryksikön alarajan määrittämistä ensisijaisesti maakuntakaavassa. Tämän lisäksi laissa erikokoisille taajamille tulisi olla eri kokoinen kaupan suuryksikön määritelmä.

#### Muuta

Pirkanmaan liiton näkemyksen mukaan lakimuutosehdotuksessa esitetyt muutokset mm. asemakaavojen vaiheittain laatimiseen ja vanhentuneesta yleiskaavasta poikkeamiseen saattavat nopeuttaa asioiden käsittelyä. Lakimuutoksessa on tavoitteeksi otettu kuntien ja ELY -keskusten keskinäisen yhteistyön keventäminen ja ELY -keskusten voimavarojen kohdentaminen valtakunnallisesti ja maakunnallisesti keskeisiin kysymyksiin. Lakisäätöisten viranomaisneuvottelujen vähentäminen ja vähäisissä kaavamuutoksissa osallistumis- ja arvioimissuunnitelmista luopuminen sujuvoittanevat kaavoitusta tietyiltä osin. Huomion arvoista kuitenkin on, että ylikunnallisten ja seudullisten tarpeiden sekä lainsäädännön monialaisena asiantuntijana ELY -keskukset ovat olleet varsinkin pienille kunnille suureksi hyödyksi erityisesti yleiskaavojen laatimisessa. Pirkanmaan liitto katsoo, että ELY -keskuksen ja maakuntauudistuksen myötä muodostettavien viranomaisten valitusoikeuden rajaaminen ei ole perusteltua avoimen ja auditointiin pyrkivän suunnittelujärjestelmän näkökulmasta.

Päätös. Keskustelun kuluessa maakuntajohtaja Halme muutti päätösesitystään siten, että päätösesityksen kohtaan Kauppa, lisätään loppuun seuraava lause:

*Yleispiirteisen kaavoituksen rooli kaupallisen palvelurakenteen ohjaamisessa ja eri arvojen yhteensovittamisessa on tärkeä säilyttää.*

Lisäksi päätösehdotuksen viimeinen lause muutetaan seuraavanlaiseksi:

*Luotaessa uutta maakuntahallintoa, tulee maankäyttö- ja rakennuslaissa varmistaa tasapainoinen suhde maakuntien ja kuntien kesken niin, että kuntien rooli vahvistuu samalla kun turvataan maakunnille kokonaisuusien ja rakenteen hallinta. Oleellisena osana tätä on hyvä kaavojen laadintavaiheen yhteistyö, toimivat neuvottelumenettelyt ja tarkoituksenmukaiset laillisuuden valvontamenettelyt.*

Maakuntahallituksen jäsen Minna Sorsa esitti, että edellisten muutosten lisäksi päätökseen lisätään seuraavat kolme kappaletta:

*Luonnoksen suppeassa ympäristövaikutusten arvioinnissa todetaan, että viranomaisyhteistyön vähentäminen ja painopisteen muuttuminen voi johtaa siihen, että kaavojen ympäristövaikutuksia jää tunnistamatta. Yhteistyö ja ELY-keskuksen laaja-alainen asiantuntemus alueidenkäytöstä sekä ympäristön- ja luonnonsuojeluun*



*liittyvissä kysymyksissä on auttanut eri näkökulmien yhteensovittamisessa.*

*Maankäyttö- ja rakennuslain lähtökohtana on, että valtion ensisijaiset vaikuttamiskeinot kuntakaavoituksessa ovat ennakkoyhteistyö ja neuvottelumenettelyt. Kaa-voituksen sujuvoittamisen kannalta toimintatapojen ja kaavoituksen ennakoivan ja vuorovaikutteisen viranomaisyhteistyön kehittäminen olisi parempi tapa kuin luonnoksen mukainen ELY-keskusten roolin merkittävä muuttaminen ja valitusoikeuden kaventaminen. Esitysluonnoksen mukaan ELY-keskusten valitusoikeuden rajaamisen lisäksi myös ennakkoneuvottelumenettelyä supistettaisiin.*

*ELY-keskukset käyttävät harvoin ja harkiten valitusoikeutta, mikä osaltaan johtuu toimivasta ennakkoneuvottelumenettelystä. Nykykäytäntö on edistänyt myös kaavojen sekä alueellista että valtakunnallista yhdenmukaisuutta ja olisi siten syytä säilyttää esitetyt muutokset voivat heikentää ympäristö- ja luontoarvojen huomioon ottamista alueidenkäytön suunnittelussa.*

Minna Sorsan päätösesitystä kannatti maakuntahallituksen jäsen Tuula Linnusmäki. Koska maakuntajohtajan päätösesityksestä on tehty kannatettu muutosesitys, on asiasta äänestettävä.

Puheenjohtaja Lehto esitti, että äänestys suoritetaan kättenostoäänestyksellä. Äänestystapa hyväksyttiin yksimielisesti.

Äänestyksessä maakuntajohtajan päätösesitystä kannatti kahdeksan jäsentä (Kiemunki, Tukia, Peltola, Laine, Lehto, Heikkinen, Nieminen, Hakanen)

ja Minna Sorsan päätösesitystä kannatti kaksi jäsentä (Linnusmäki, Sorsa).

Puheenjohtaja totesi maakuntajohtajan päätösesityksen tulleen hyväksytyksi.

Lisätietoja: Maakuntakaavoitusjohtaja Karoliina Laakkonen-Pöntys, p. 03 248 1230  
karoliina.laakkonen-pontys@pirkanmaa.fi

## LAKIEHDOTUS

### Laki maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

*kumotaan* maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 64, 71 e, 77 ja 179 §, sellaisina kuin niistä ovat 64 ja 179 § laissa 1589/2009 ja 71 e § laissa 319/2011,

*muutetaan* 18 §, 38 §:n 2 momentti, 44 ja 52 §, 55 §:n 3 ja 4 momentti, 57 §:n 1 momentti, 66 §:n 2 momentti, 71 a §, 71 b §:n 2 momentti, 71 c §:n 1 momentti, 126 a §:n 2 ja 3 momentti, 128 §:n 1 momentti, 137 §:n 1 ja 2 momentti, 191 §:n 1 momentti, 192 §:n ja 193 §, sellaisina kuin niistä ovat 18 §, 38 §:n 2 momentti, 66 §:n 2 momentti, 191 §:n 1 momentti ja 192 §:n 2 ja 3 momentti laissa 1589/2009, 44 § laeissa 1129/2008 ja 134/2011, 57 §:n 1 momentti, 71 a, 71 b §:n 2 momentti ja 71 c §:n 1 momentti laissa 319/2011, 126 a §:n 2 ja 3 momentti laissa 958/2012, 137 §:n 2 momentti laissa 476/2004 ja 193 osaksi laissa 1589/2009, sekä

*lisätään* 42 §:ään uusi 4 momentti, 50 §:ään uusi 2 momentti, 55 §:ään uusi 5 momentti, 63 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi laissa 1129/2008, uusi 2 momentti, jolloin nykyinen 2 momentti siirtyy 3 momentiksi, 73 §:ään uusi 2 momentti, jolloin nykyinen 2 momentti siirtyy 3 momentiksi ja 126 a §:n 1 momenttiin, sellaisena kuin se on laissa 958/2012, uusi 12 kohta sekä lakiin uusi 129 a ja 137 a § seuraavasti:

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

#### 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 valtakunnalliset 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.

#### 18 §

#### **Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen tehtävät**

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

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.

**38 §**

**Kiellot yleiskaavaa laadittaessa**

Rakennuskielto ja toimenpiderajoitus ovat voimassa enintään viisi vuotta. Kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi kunta voi pidentää aikaa enintään viidellä vuodella ja *elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus kunnan hakemuksesta* erityisestä syystä sen jälkeen vielä enintään viidellä vuodella.

**38 §**

**Kiellot yleiskaavaa laadittaessa**

Rakennuskielto ja toimenpiderajoitus ovat voimassa enintään viisi vuotta. Kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi kunta voi pidentää aikaa enintään viidellä vuodella ja erityisestä syystä sen jälkeen vielä enintään viidellä vuodella.

**44 §**

**Yleiskaavan käyttö rakennusluvan perusteena**

*Yleiskaavan käytöstä rakennusluvan perusteena ranta-alueella säädetään 72 §:ssä.*

Rakennuslupa enintään kaksiasuntoisen *asuinrakennuksen* rakentamiseen voidaan 137 §:n 1 momentin estämättä myöntää, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on erityisesti määrätty kaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. *Määräys voi koskea vain kyläaluetta, johon ei kohdistu merkittäviä rakentamispaineita.*-Edellytyksenä on lisäksi, että yleiskaava ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä kyseisellä alueella. *Yleiskaavan määräys sen käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan.*

*Yleiskaavan käytöstä tuulivoimaloiden rakennusluvan perusteena säädetään 77 a §:ssä.*

**42 §**

**Yleiskaavan oikeusvaikutukset muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan**

*Jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään 1 momentin säännöksestä poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista.*

**44 §**

**Yleiskaavan käyttö rakennusluvan perusteena**

Rakennuslupa rakennuksen rakentamiseen voidaan 137 §:n 1 momentin estämättä myöntää, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on erityisesti määrätty kaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. *Määräys ei voi koskea aluetta, jolla maankäytön ohjaustarve edellyttää asemakaavan laatimista.* Edellytyksenä on lisäksi, että yleiskaava ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä kyseisellä alueella.

*Yleiskaavan käytöstä rakennusluvan perusteena ranta-alueella säädetään 72 §:ssä ja tuulivoimaloiden rakennusluvan perusteena säädetään 77 a §:ssä.*

52 §

**Asemakaavan hyväksyminen**

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

55 §

**Asemakaavan esitystapa**

Asemakaavaan liittyy selostus, jossa esitetään kaavan tavoitteiden, eri vaihtoehtojen ja niiden vaikutusten sekä ratkaisujen perusteiden arvioimiseksi tarpeelliset tiedot *siten kuin asetuksella tarkemmin säädetään*.

Asemakaavassa määrätään kadun ja muun yleisen alueen nimi samoin kuin kunnanosan ja korttelien numerot. Kadun ja muun yleisen alueen nimi ja edellä mainitut numerotiedot voidaan muuttaa myös kunnan erillisellä päätöksellä siten kuin kuntalaissa säädetään kunnan päätöksenteosta. *Erillisellä päätöksellä muutettujen tietojen merkitsemisestä kaavaan säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksella.*

57 §

**Asemakaavamääräykset**

Asemakaavassa voidaan antaa määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan asemakaava- aluetta rakennettaessa tai muutoin käytettäessä (asemakaavamääräykset). Asemakaavamääräykset voivat muun ohessa koskea haitallisten ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista. *Vähittäiskauppaa koskevista asemakaavamääräyksistä säädetään lisäksi 71 e §:ssä.*

50 §

**Asemakaavan tarkoitus**

*Asemakaavan muutos voidaan laatia myös vaiheittain.*

52 §

**Asemakaavan hyväksyminen**

Asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Valtuuston päätösvaltaa voidaan johtosäännössä siirtää kunnanhallitukselle tai lautakunnalle.

55 §

**Asemakaavan esitystapa**

Asemakaavaan liittyy selostus, jossa esitetään kaavan tavoitteiden, eri vaihtoehtojen ja niiden vaikutusten sekä ratkaisujen perusteiden arvioimiseksi tarpeelliset tiedot.

Asemakaavassa määrätään kadun ja muun yleisen alueen nimi samoin kuin kunnanosan ja korttelien numerot. Kadun ja muun yleisen alueen nimi ja edellä mainitut numerotiedot voidaan muuttaa myös kunnan erillisellä päätöksellä siten kuin kuntalaissa säädetään kunnan päätöksenteosta.

*Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä asemakaavan esitystavasta, asemakaavaan liittyvästä selostuksesta ja erillisellä päätöksellä muutettujen tietojen merkitsemisestä kaavaan.*

57 §

**Asemakaavamääräykset**

Asemakaavassa voidaan antaa määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan asemakaava- aluetta rakennettaessa tai muutoin käytettäessä (asemakaavamääräykset). Asemakaavamääräykset voivat muun ohessa koskea haitallisten ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista.

63 §

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

-----  
*Mitä 1 momentissa säädetään, ei koske vaikutukseltaan vähäistä asemakaavan muutosta.*  
-----

64 §

**Neuvottelu osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta**

*Kunta voi neuvotella elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä ja toteuttamisesta.*

*Osallisella on ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville mahdollisuus esittää elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä. Jos suunnitelma on ilmeisesti puutteellinen, elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen on viivytyksettä järjestettävä kunnan kanssa neuvottelu suunnitelman täydennystarpeiden selvittämiseksi. Neuvotteluun on kutsuttava esityksen tehnyt osallinen ja tarpeen mukaan ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaan asia liittyy.*

(kumotaan)

66 §

**Viranomaisneuvottelu**

-----  
Valmisteltaessa muuta kaavaa, joka koskee valtakunnallisia tai tärkeitä seudullisia alueidenkäyttötavoitteita tai joka muutoin yhdyskuntarakenteellisten vaikutusten, luonnonarvojen tai kulttuuriympäristön kannalta erityisen merkittävä taikka valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä, on oltava yhteydessä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ja kunnan kesken on järjestettävä neuvottelu tällaisen kaavan laadintaan liittyvien valtakunnallisten, seudullisten ja muiden keskeisten tavoitteiden selvittämiseksi.  
-----

66 §

**Viranomaisneuvottelu**

-----  
Valmisteltaessa muuta kaavaa, joka koskee vaikutuksiltaan valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai joka on valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä, kunnan on oltava yhteydessä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ja kunnan kesken on järjestettävä neuvottelu tällaisen kaavan laadintaan liittyvien valtakunnallisten, maakunnallisten ja muiden keskeisten tavoitteiden toteamiseksi.  
-----

*Voimassa oleva laki*

**71 a §**

**Vähittäiskaupan suuryksikkö**

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

**71 b §**

**Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset maakunta- ja yleiskaavalle**

Maakuntakaavassa tulee esittää merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja. Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on osoitettava maakuntakaavassa riittävällä tarkkuudella.

**71 c §**

**Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen**

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

**71 e §**

**Vähittäiskauppaa koskevat asemakaavamääräykset**

*Sen lisäksi, mitä 57 §:ssä säädetään, asemakaavamääräykset voivat koskea vähittäiskaupan laatua ja kokoa, jos se kaupan palvelujen saatavuuden kannalta on tarpeen.*

*Ehdotus*

**71 a §**

**Vähittäiskaupan suuryksikkö**

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

**71 b §**

**Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset maakunta- ja yleiskaavalle**

Maakuntakaavassa tulee esittää merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja. 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 *palvelujen saavutettavuus* huomioon ottaen ole perusteltu.

(kumotaan)

**73 §**

**Ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleis- ja asemakaavan erityiset sisältövaatimukset**

*Laadittaessa kaavaa alueelle, johon kuuluu olemassa olevaa kyläaluetta, ei kyläalueella sovelleta mitä 1 momentin 3 kohdassa säädetään edellyttäen, että virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys otetaan huomioon.*

77 §

**Viranomaisneuvottelu**

*Mitä 66 §:n 2 momentissa säädetään yhteydenpidosta ja neuvotteluvollisuudesta kaavaa laadittaessa, koskee aina yleiskaavan laatimista ranta-alueelle, jos kaava laaditaan pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi, sekä ranta-asemakaavan laatimista.*

**126 a §**

**Toimenpideluvanvaraiset toimenpiteet**

Edellä 126 §:n mukainen toimenpidelupa tarvitaan sellaisen rakennelman tai laitoksen, jota ei ole pidettävä rakennuksena, pystyttämiseen tai sijoittamiseen taikka rakennuksen ulkoasun tai tilajärjestelyn muuttamiseen seuraavasti:

-----

Jos 1 momentin 1–10 kohdassa tai 12 kohdassa tarkoitettu toimenpide perustuu oikeusvaikutteiseen kaavaan tai katusuunnitelmaan taikka maantielain tai yleisistä teistä annetun lain (243/1954) mukaiseen hyväksytyyn tiesuunnitelmaan toimenpidelupaa ei tarvita.

Kunta voi rakennusjärjestyksessä määrätä, että toimenpidelupaa ei kunnassa tai sen osassa tarvita 1 momentin 1–10 tai 12 kohdassa tarkoitettuun toimenpiteeseen, jos toimenpidettä voidaan pitää vähäisenä.

**128 §**

**Maisematyölupa**

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa (toimenpiderajoitus):

- 1) asemakaava-alueella;
- 2) yleiskaava-alueella, jos yleiskaavassa niin määrätään; eikä

(kumotaan)

**126 a §**

**Toimenpideluvanvaraiset toimenpiteet**

Edellä 126 §:n mukainen toimenpidelupa tarvitaan sellaisen rakennelman tai laitoksen, jota ei ole pidettävä rakennuksena, pystyttämiseen tai sijoittamiseen taikka rakennuksen ulkoasun tai tilajärjestelyn muuttamiseen seuraavasti:

-----

*13) kaupunkikuvaan tai ympäristöön merkittävästi vaikuttavan aurinkopaneelin tai -keräimen asentaminen tai rakentaminen.*

Jos 1 momentin 1–10, 12 tai 13 kohdassa tarkoitettu toimenpide perustuu oikeusvaikutteiseen kaavaan tai katusuunnitelmaan taikka maantielain tai yleisistä teistä annetun lain (243/1954) mukaiseen hyväksytyyn tiesuunnitelmaan toimenpidelupaa ei tarvita.

Kunta voi rakennusjärjestyksessä määrätä, että toimenpidelupaa ei kunnassa tai sen osassa tarvita 1 momentin 1–10, 12 tai 13 kohdassa tarkoitettuun toimenpiteeseen, jos toimenpidettä voidaan pitää vähäisenä.

**128 §**

**Maisematyölupa**

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa (toimenpiderajoitus):

- 1) asemakaava-alueella;
- 2) ranta-asemakaava-alueella, jos ranta-asemakaavassa niin määrätään;

*Voimassa oleva laki*

3) alueella, jolla on voimassa 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi tai jolle yleiskaavan laatimista tai muuttamista varten on niin määrätty.

-----

*Ehdotus*

3) yleiskaava-alueella, jos yleiskaavassa niin määrätään, *lukuun ottamatta puiden kaatamista yleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueeksi osoitetulla alueella*; eikä  
4) alueella, jolla on voimassa 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi tai jolle yleiskaavan laatimista tai muuttamista varten on niin määrätty.

-----

**129 a §**

***Rakennusjärjestyksen määräys vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta***

*Kunta voi osoittaa rakennusjärjestyksessä alueet ja edellytykset, joilla vapaa-ajanasunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamis päätöstä tai suunnittelutarveratkaisua ennen rakennuslupaa.*

*Rakennusjärjestyksen määräys voi koskea sellaisia alueita, joilla käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.*

**137 §**

**Rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella**

Sen lisäksi, mitä rakennusluvan edellytyksistä muutoin säädetään, rakennusluvan myöntäminen 16 §:ssä tarkoitettulla suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää, että rakentaminen:

- 1) ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle
- 2) *ei aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä*; ja
- 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Sen estämättä, mitä 1 momentissa säädetään, saa rakentaa jo olevaan asuntoon tai maatilaan kuuluvan talousrakennuksen. Rakennuslupa voidaan 1 momentin estämättä myöntää myös rakennuksen korjaamiseen tai asuinrakennuksen vähäiseen laajentamiseen.

-----

**137 §**

**Rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella**

Sen lisäksi, mitä rakennusluvan edellytyksistä muutoin säädetään, rakennusluvan myöntäminen 16 §:ssä tarkoitettulla suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää, että rakentaminen:

- 1) ei aiheuta haittaa *asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle* tai alueiden käytön muulle järjestämiselle
- 2) *on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta*; ja
- 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Sen estämättä, mitä 1 momentissa säädetään, saa rakentaa jo olevaan asuntoon tai maatilaan kuuluvan talousrakennuksen *sekä jo olevaan maaseutuyritykseen kuuluvan maa- ja metsätalouden*

harjoittamista varten tarpeellisen rakennuksen. Rakennuslupa voidaan 1 momentin estämättä myöntää myös rakennuksen korjaamiseen tai asuinrakennuksen vähäiseen laajentamiseen.

**137 a §**

**Alueellinen päätös rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella**

Jos kyläalueella tai muulla maaseutualueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, kunta voi tehdä päätöksen 137 §:n 1 momentissa säädettyjen rakennusluvan erityisten edellytysten olemassa olosta samalla kertaa useamman kuin yhden rakennuspaikan osalta. Tällainen päätös voidaan tehdä alueella, joka oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on osoitettu kyläalueeksi tai muutoin rakentamiseen soveltuvaksi alueeksi. Päätös voi olla voimassa enintään kymmenen vuotta.

Alueellinen päätös ei saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Alueellista päätöstä tehtäessä noudatetaan asianosaisten ja viranomaisten kuulemisessa sekä päätöksessä ja siitä ilmoittamisessa, mitä 173 ja 174 §:ssä säädetään poikkeamismenettelystä.

**179 §**

**Määräys kadunpitovelvollisuuden toteuttamiseksi**

Jollei katurakennetta lainvoimaisen asemakaavan mukaisen maankäytön edellyttämään kuntoon kohtuullisessa ajassa kadunpitovelvollisuuden alkamisen jälkeen ja siitä voi aiheutua haittaa terveydelle tai turvallisuudelle taikka erityistä muuta haittaa maankäytön tai liikenteen järjestämiselle taikka jollei kunta kohtuullisessa ajassa täytä 86 a §:ssä säädettyä velvollisuuttaan, voi elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus velvoittaa uhkasakolla kunnan toteuttamaan velvollisuutensa.

(kumotaan)

191 §

**Valitusoikeus kaavan ja rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevasta päätöksestä**

Sen lisäksi, mitä kuntalain 92 §: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.

192 §

**Valitusoikeus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä sekä maisematyölupa- ja purkamislupapäätöksestä**

Valitusoikeus maisematyölupaa ja rakennuksen purkamislupaa koskevasta päätöksestä on:

- 1) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 2) kunnan jäsenellä;
- 3) kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa.; *sekä*
- 4) *elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella.*

*Jos rakennusluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakennusluvasta on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella.*

193 §

**Valitusoikeus poikkeamispäätöksestä ja suunnittelutarveratkaisusta**

Valitusoikeus poikkeamispäätöksestä ja kunnan viranomaisen suunnittelutarveratkaisusta 137 §:n mukaisesta päätöksestä on:

191 §

**Valitusoikeus kaavan ja rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevasta päätöksestä**

Sen lisäksi, mitä kuntalain 137 §:ssä säädetään valitusoikeudesta, 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.

192 §

**Valitusoikeus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä sekä maisematyölupa- ja purkamislupapäätöksestä**

Valitusoikeus maisematyölupaa ja rakennuksen purkamislupaa koskevasta päätöksestä on:

- 1) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 2) kunnan jäsenellä *sekä*
- 3) kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa.

*Valitusoikeus rakennuksen purkamista koskevasta päätöksestä on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella silloin, kun rakennus on valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä. Jos rakennusluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakennusluvasta on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella.*

193 §

**Valitusoikeus poikkeamispäätöksestä ja suunnittelutarveratkaisusta**

Valitusoikeus poikkeamispäätöksestä sekä suunnittelutarveratkaisusta 137 ja 137 a §:n mukaisesta päätöksestä on:

### *Voimassa oleva laki*

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa;
- 4) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 5) kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 6) toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen;
- 7) *elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella*; sekä
- 8) *muulla* viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

### *Ehdotus*

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa;
- 4) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 5) kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 6) toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen; sekä
- 7) viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

-----  
*Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .*