



Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Närings-, trafik- och miljöcentralen
Centre for Economic Development, Transport and the Environment

Maankäyttö- ja rakennuslaki pähkinänkuoressa

Alueidenkäytön ajankohtaispäivä
19.4.2017

Hälikkä Sohvi

27.3.2017



Maankäyttö- ja rakennuslaki lyhyesti

- Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) on alueiden käyttöä ja suunnittelua sekä rakentamista ja rakennusten käyttöä ohjaava erityislaki
- Rinnalla sovellettava yleislaeista mm. hallintolakia, kuntalakia ja hallintolainkäyttölakia
- MRL:n tavoitteena on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävästä kehityksestä.
- Tavoitteena on myös turvata jokaisen osallistumismahdollisuus asioiden valmisteluun, suunnittelun laatu ja vuorovaikutteisuus, asiantuntemuksen monipuolisuus sekä avoin tiedottaminen käsiteltävinä olevissa asioissa.



- Viranomaiset
 - Asianomaiselle ministeriölle kuuluu alueiden käytön suunnittelun ja rakennustoimen yleinen kehittäminen ja ohjaus.
 - 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.



- Maakunnan liiton tehtävänä on maakunnan suunnittelu sekä merialuesuunnittelu.
- Kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta, rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta alueellaan sekä maapolitiikan harjoittamisesta. Kunnalla tulee olla käytettävissään tehtäviin riittävät voimavarat ja asiantuntemus.
- Rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä huolehtii kunnan määräämä lautakunta tai muu monijäseninen toimielin, jona ei kuitenkaan voi toimia kunnanhallitus.



Kaavoitus

- 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. (MRL 4 §)
- Kaavoituksen lähtökohtana avoin ja vuorovaikutteinen menettely (MRL 6 § ja 8 luku)
 - Kaavaa valmisteltaessa on oltava vuorovaikutuksessa niiden henkilöiden ja yhteisöjen kanssa, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, siten kuin jäljempänä tässä laissa säädetään.
 - Kaavoja valmistelevien viranomaisten on tiedotettava kaavoituksesta sillä tavoin, että niillä, joita asia koskee, on mahdollisuus seurata kaavoitusta ja vaikuttaa siihen.



- Kaavahierarkia:
 - Maakuntakaava
 - Maakunnan liiton tulee huolehtia tarpeellisesta maakuntakaavan laatimisesta, kaavan pitämisestä ajan tasalla ja sen kehittämisestä.
 - Yleiskaavat
 - Kunnan tulee huolehtia tarpeellisesta yleiskaavan laatimisesta ja sen pitämisestä ajan tasalla.
 - Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen.



– Asemakaava

- on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää.
- tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla.



Rakentamisen ohjaus

- Rakentamisen ohjauksen tavoitteena on edistää:
 - 1) hyvän ja käyttäjien tarpeita palvelevan, terveellisen, turvallisen ja viihtyisän sekä sosiaalisesti toimivan ja esteettisesti tasapainoisen elinympäristön aikaansaamista;
 - 2) rakentamista, joka perustuu elinkaariominaisuuksiltaan kestäviin ja taloudellisiin, sosiaalisesti ja ekologisesti toimiviin sekä kulttuuriarvoja luoviin ja säilyttäviin ratkaisuihin; sekä
 - 3) rakennetun ympäristön ja rakennuskannan suunnitelmallista ja jatkuvaa hoitoa ja kunnossapitoa.



- Rakentamisen yleiset edellytykset MRL 17 luvussa
 - Rakennuspaikkaa koskevat vaatimukset
 - Rakentamiselle asetettavat vaatimukset
 - Rakentamisen suunnittelu
- Rakentamisen luvanvaraisuus
 - Rakennuslupa
 - Toimenpidelupa
 - Purkamislupa
 - Maisematyölupa
 - Ilmoitusmenettely
- Lupamenettely MRL 19 luvussa



- MRL 23 luku, poikkeaminen
 - erityisestä syystä
 - Ei saa myöntää, jos edellytykset eivät täyty (MRL 171 §)
- Suunnittelutarveratkaisu
 - MRL 16 §
 - Edellytykset 137 §:ssä
 - oikeusharkintaa



Ranta-alueet (MRL 10 luku)

- Rannalle rakentaminen edellyttää lähtökohtaisesti asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty sen käyttämisestä rakennusluvan perusteena
- Jos kaavaa ei ole, tarvitaan poikkeamispäätös
- Maanomistaja voi huolehtia ranta-asemakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle
- Maanomistajien tasapuolinen kohtelu (PL 6 §)