



Ohje kunnille alueidenkäyttöä ja rakentamista koskevien lausuntopyyntöjen ja tiedoksiantojen toimittamisesta ELY-keskukselle 1.1.2025 alkaen

Johdanto

ELY-keskukselle tiedoksi toimitettavat päätökset on määritelty alueidenkäyttöä ja rakentamista ohjaavissa laeissa ja niihin liittyvissä asetuksissa. Vuoden 2025 alusta alkaen ovat voimassa uusi rakentamislaki (751/2023, RakL) ja alueidenkäyttölaki (132/1999, AKL), jotka korvaavat aiemman maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, MRL). Maankäyttö- ja rakennusasetus (895/199, MRA) ja muut rakentamista koskevat asetukset jäävät toistaiseksi voimaan, kunnes niistä toisin säädetään.

Rakentamislain ja alueidenkäyttölain voimaantulosäännösten mukaan ne hakemukset ja asiat, jotka ovat tulleet maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, MRL) mukaisesti vireille ennen vuoden 2025 alkua, noudattavat käsittelyprosessinsa, vuorovaikutusmenettelyjensä ja myös tiedottamiskäytäntöjensä osalta maankäyttö- ja rakennuslakia. Näiden asioiden osalta noudatetaan ELY-keskuksen aiempaa ohjeistusta lausuntopyyntöjen ja tiedoksiantojen toimittamisesta.

Nämä ohjeet ovat voimassa toistaiseksi 1.1.2025 alkaen. Muutoksia ohjeisiin on odotettavissa, koska alueidenkäyttölain sisällöllisten muutosten valmistelu ja useiden asetusten valmistelu on käynnissä. Ohjeita päivitetään säännösten muuttuessa

4.2.2025

Sisällysluettelo

Ohje kunnille alueidenkäyttöä ja rakentamista koskevien lausuntopyyntöjen ja tiedoksiantojen toimitamisesta ELY-keskukselle 1.1.2025 alkaen.....	1
Johdanto	1
Aineistojen toimitustapa ja -muoto ja lausuntoaika	3
Kaava-asiat.....	3
Lausuntopyynnöt, tiedoksiannot ja neuvottelut kaavaa valmisteltaessa	3
Asemakaavarajaukset ja seurantalomakkeet.....	4
Kaavan hyväksymispäätöksen toimitaminen.....	4
Kaava-asian palautuminen oikeuskäsittelystä kuntaan.....	4
Tiedottaminen kaavan tullessa voimaan	5
Kaavoituskatsaus	5
Rakennusjärjestykset.....	5
Lausuntopyynnöt ja vuorovaikutus rakennusjärjestystä valmisteltaessa	5
Tiedottaminen rakennusjärjestyksen hyväksymisestä ja voimaan tulemisesta	5
Lupa-asiat	6
Poikkeamislupa	6
Rakentamislupa ja sijoittamislupa suunnittelutarvealueella	6
Puhtaan siirtymän sijoittamislupa	7
Purkamislupa, maisematyölupa ja rakentamislupa	7
Purkamisaikomuksesta tiedottaminen.....	8
ELY-keskuksen kuuleminen naapurina lupa-asiaassa.....	8

4.2.2025

Aineistojen toimitustapa ja -muoto ja lausuntoaika

ELY-keskusten kirjaamot eivät tietoturvasyistä nouda asiakirjoja linkkien kautta (esim. pilvipalvelut tai kuntien verkkosivut) tai sivustoilta, joihin vaaditaan kirjautumista tai salasanaa. Asiakirjat pyydetään lähettämään ensisijaisesti sähköisen asiointin kautta tai sähköpostitse kirjaamoon. Viranomaisen sähköiseen asiointijonoon lähetetty asiointilomake rekisteröityy lähetyspäivälle.

- **Asiointilomakkeet:** www.ely-keskus.fi/asioiverkossa
- **Kirjaamo:** kirjaamo.pohjois-karjala@ely-keskus.fi

Yhdellä sähköisellä lomakkeella voi lähettää vain yhden asian liitteineen (esim. päätös tai lausuntopyyntö). Yhden asian liitteiden lukumäärälle ei ole rajoitusta. Asiakirjojen toivotaan olevan ensisijaisesti pdf-muotoisia. Tiedostojen yhteiskoko saa olla korkeintaan 50 MB. Suositeltavat selaimet ovat Edge ja Chrome. Muut selaimet saattavat rajoittaa yksittäisen liitetiedoston kokoa. Suositeltava tiedostomuoto on pdf. Muut sallitut tiedostomuodot on lueteltu asiointipalvelussa.

Rakentamislain mukaisia lupa-asioita koskevissa lain kohdissa edellytetään, että lausunto annetaan kuukauden kuluessa lausuntopyynnön saapumisesta. Muidenkin lausuntojen osalta yhtä kuukautta voi pitää sopivana aikana lausunnon antamiselle. Jos annettu lausuntoaika ei ole riittävä, käytäntönä on sopia lisääjasta lausunnon antamiseen.

Kaava-asiat

Lausuntopyynnot, tiedoksiannot ja neuvottelut kaavaa valmisteltaessa

Kuntien tulee toimittaa tieto kaavan vireilletulosta, kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen nähtävillä pidosta, kaavaehdotuksen hyväksymisestä ja kaavan voimaan tulemisesta ELY-keskukselle. Velvollisuus perustuu alueidenkäyttölakiin ja maankäyttö- ja rakennusasetukseen.

Lausuntopyynnön ja tiedottamisen yhteydessä on ELY-keskukselle lähetettävä kaikki se kaava-aineisto, josta lausuntoa pyydetään tai joka saatetaan tiedoksi. Tällaisia aineistoja ovat kaavan kulloisessakin vaiheessa tuotettavat asiakirjat kuten osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen, kaavaselostus, mahdolliset viite- tai arkkitehtisuunnitelmat, luontoselvitykset ja muut kaavahanketta varten tehdyt selvitykset sekä vaikutusarviot.

Lausuntoa pyydetessä tulee ilmoittaa määräaika lausunnon antamiselle.

Lausunnon voi pyytää halutessaan myös silloin, kun säännökset eivät sitä vaadi.

4.2.2025

ELY-keskukselle tulee toimittaa ilmoitus myös sellaisten vaikutukseltaan vähäisten kaavojen vireilletulosta, joista ei ole tarpeen laatia osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Kaavan rajaus tai muu sijaintitunniste tulee selvittää ilmoituksesta.

Neuvottelukutsut tulee toimittaa ELY-keskuksen kirjaamoon ja haluttaessa myös suoraan neuvotteluun kutsutuille henkilöille. Neuvotteluajankohdista ja muista neuvotteluun liittyvistä seikoista on suositeltavaa sopia suoraan ELY-keskuksen asiantuntijoiden kanssa.

Asemakaavarajaukset ja seurantalomakkeet

ELY-keskus ylläpitää asemakaavoista paikkatietomuotoista valtakunnallista tietokantaa, joka sisältää asemakaava-alueiden rajat ja tunnistetiedot. Asemakaavojen tilastointi tapahtuu vuosittain kunakin vuonna hyväksytyjen asemakaavojen osalta. Tilastointia varten kunnan tulee toimittaa asemakaava-alueen ulkorajatiedot ELY-keskukselle. Paikkatietoaineiston toivottu formaatti on shapefile, gpkg tai dwg. Aineiston toimittamisen yhteydessä tulee ilmoittaa siinä käytetty koordinaattijärjestelmä.

Asemakaavojen seurantalomakkeen tiedot tulee tallentaa RYHTI-järjestelmään asemakaavan hyväksymisen jälkeen. Kunnan vastuulla on pyytää tarvittava tallennus mahdolliselta konsultilta ja toimittaa tiedot sähköiseen asiointipalveluun ilman tarpeetonta viivytystä. Lisätietoa seurantalomakkeen toimittamisesta löytyy Suomen ympäristökeskuksen (SYKE) RYHTI-palvelusta [tästä linkistä](#).

Kaavan hyväksymispäätöksen toimittaminen

Kun kaava on hyväksytty, on ELY-keskukselle lähetettävä viivytyksettä hyväksymistä koskeva päätös, kaavakartta ja kaavaselostus sekä mahdolliset muut päätöksen liitteet. Lisäksi on lähetettävä jäljennös annetuista lausunnoista ja muistutuksista, jollei niitä ole hyväksymistä koskevassa päätöksessä tai sen liiteaineistossa riittävästi selostettu. (MRA 94 §).

Kaavatietojen ajantasaisen tilastoinnin kannalta on tärkeää, että seurantalomake on viivytyksettä hyväksymisen jälkeen ajan tasalla ja että siihen on merkitty tieto kaavan hyväksymispäivästä.

Kaava-asian palautuminen oikeuskäsittelystä kuntaan

Jos kaavan hyväksymispäätös kumotaan hallinto-oikeudessa, ja sen jälkeen jatketaan kaavan käsittelyä, noudatetaan lausuntopyynnöissä ja tiedottamisessa kaikkea edellä kirjoitettua kuten kaavaprosessissa muutenkin. Hallinto-oikeuksien päätökset tulevat suoraan tiedoksi ELY-keskukselle eikä kun-tien tarvitse lähettää niitä ELY-keskukselle.

4.2.2025

Tiedottaminen kaavan tullessa voimaan

Kaavan tultua voimaan valitusajan päätyttyä tai valitusten tultua hylätyiksi, toimitetaan ELY-keskuksen kirjaamoon ilmoitus tästä (MRA 95 §). Ilmoitus voi olla esimerkiksi kopio kuulutuksesta PDF-tiedostona tai kunnan kirjaimosta lähetetty sähköposti. Ilmoituksesta tulee käydä ilmi kaavan voimaantulopäivä. ELY-keskukselle ei enää toimiteta uudelleen kaava-aineistoa.

Jos kaava on määrätty tulemaan voimaan AKL 201 §:n perusteella, kuntaa pyydetään lähettämään viivytyksettä tätä koskeva päätös liitteineen tiedoksi ELY-keskukselle. Lähettäminen on välttämätöntä silloin, jos ELY-keskus on tehnyt kaavan hyväksymispäätöksestä AKL 195 §:n tarkoittaman oikaisukehotuksen. Väärinkäsitysten välttämiseksi on kuitenkin selvempää, että kaikki kaavan voimaan määräämistä koskevat AKL 201 §:n mukaiset päätökset lähetetään tiedoksi ELY-keskukselle.

Kaavoituskatsaus

Kunnan on laadittava vähintään kerran vuodessa katsaus kunnassa ja maakunnan liitossa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä. Kaavoitus-katsauksesta tiedotetaan sen tarkoituksen kannalta sopivalla tavalla. (AKL 7 §)

Kuntia pyydetään lähettämään kaavoituskatsaus tiedoksi ELY-keskukselle. Tieto käynnissä olevista ja tulevista kaavahankkeista on hyödyllistä kunnan ja ELY-keskuksen välisen yhteistyön kannalta.

Rakennusjärjestykset**Lausuntopyynnöt ja vuorovaikutus rakennusjärjestystä valmisteltaessa**

Kunnan on pyydettävä ELY-keskukselta lausunto ehdotuksesta rakennusjärjestykseksi (RakL 19 §). Lausunnon pyytämisessä noudatetaan samoja menettelytapoja kuin kaavan laatimisen yhteydessä.

Lainsäädäntö ei velvoita kuntaa pyytämään lausuntoa ELY-keskukselta rakennusjärjestyksen laatimisen muissa vaiheissa tai järjestämään neuvotteluja laadittavasta rakennusjärjestyksestä. Yhteydenpito ELY-keskukseen on kuitenkin suositeltavaa jo rakennusjärjestyksen laadinnan aikana valmistelutyön sujuvan etenemisen kannalta.

Tiedottaminen rakennusjärjestyksen hyväksymisestä ja voimaan tulemisesta

Kun rakennusjärjestys on hyväksytty, on ELY-keskukselle lähetettävä viivytyksettä hyväksymistä koskeva päätös liitteineen sekä jäljennös

4.2.2025

annetuista lausunnoista ja muistutuksista, jollei niitä ole hyväksymistä koskevassa päätöksessä tai sen liitteaineistossa riittävästi selostettu (MRA 94 §).

Rakennusjärjestyksen voimaan tulemisesta tulee toimittaa ilmoitus ELY-keskuksen kirjaamoon (MRA 95 §).

Lupa-asiat

Poikkeamislupa

Lausuntopyyntö poikkeamislupahakemuksesta

ELY-keskukselta tulee pyytää poikkeamislupahakemuksesta lausunto, jos lupahakemus todennäköisesti koskee 1) ympäristön- tai luonnonsuojelun kannalta merkittävää aluetta, 2) kulttuuriperinnön suojelun tai virkistystarpeiden kannalta merkittävää aluetta tai kohdetta tai 3) valtion liikenneverkkoa (RakL 67 §).

Lausuntopyyntöön tulee liittää koko hakemusaineisto ja kunnan mahdollisesti asiassa tekemät selvitykset. Lausunnon voi pyytää myös esimerkiksi silloin, jos lausunnon tarpeesta on epäselvyyttä tai kunta katsoo lausunnon pyytämisen asian ratkaisemisen kannalta muuten tarpeelliseksi.

Poikkeamislupapäätöksen toimittaminen

Kunnan tulee toimittaa poikkeamislupapäätös liitteineen viipymättä ELY-keskukselle (RakL 185 §). Liitteenä on oltava vähintään päätöksen kohteena olevaa aluetta osoittava asemapiirros ja ympäristökartta tai muu kartta, josta alueen rakentaminen käy riittävän selvästi ilmi (MRA 88 §).

Rakentamislupa ja sijoittamislupa suunnittelutarvealueella

Lausuntopyyntö rakentamis- ja sijoittamislupahakemuksesta suunnittelutarvealueella

ELY-keskukselta tulee pyytää lausunto rakentamis- ja sijoittamislupahakemuksesta, johon sovelletaan suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä, jos lupahakemus todennäköisesti koskee 1) ympäristön- tai luonnonsuojelun kannalta merkittävää aluetta, 2) kulttuuriperinnön suojelun tai virkistystarpeiden kannalta merkittävää aluetta tai kohdetta tai 3) valtion liikenneverkkoa (RakL 67 §).

Lausuntopyyntöön tulee liittää koko hakemusaineisto ja kunnan mahdollisesti asiassa tekemät selvitykset. Lausunnon voi pyytää myös esimerkiksi silloin, jos lausunnon tarpeesta on epäselvyyttä tai kunta katsoo lausunnon pyytämisen asian ratkaisemisen kannalta muuten tarpeelliseksi.

4.2.2025

Suunnittelutarvealuetta koskevan rakentamis- ja sijoittamislupapäätöksen toimittaminen

Kunnan tulee toimittaa rakentamis- ja sijoittamislupapäätös liitteineen viipymättä ELY-keskukselle, kun päätökseen on sovellettu suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä. Peruste päätöksen toimittamisen edellyttämiseksi on ELY-keskuksen valitusoikeus suunnittelutarvealuetta koskevasta rakentamis- ja sijoittamislupapäätöksestä (RakL 180 §). Liitteenä on oltava vähintään päätöksen kohteena olevaa aluetta osoittava asemapiirros ja ympäristökartta tai muu kartta, josta alueen rakentaminen käy riittävän selvästi ilmi. (MRA 88 ja 90 §).

Puhtaan siirtymän sijoittamislupa***Lausuntopyyntö puhtaan siirtymän sijoittamislupahakemuksesta***

ELY-keskukselta tulee pyytää lausunto puhtaan siirtymän sijoittamislupahakemuksesta (RakL 67 a §, 897/2024). Lausuntopyyntöön tulee liittää koko hakemusaineisto ja kunnan mahdollisesti asiassa tekemät selvitykset.

Puhtaan siirtymän sijoittamislupapäätöksen toimittaminen

Kunnan tulee toimittaa puhtaan siirtymän sijoittamislupapäätös liitteineen viipymättä ELY-keskukselle. Peruste päätöksen toimittamisen edellyttämiseksi on ELY-keskuksen valitusoikeus puhtaan siirtymän sijoittamislupasta (RakL 179 a §, 897/2024).

Purkamislupa, maisematyölupa ja rakentamislupa***Lausuntopyyntö purkamislupa-, rakentamislupa- ja maisematyölupahakemuksesta***

ELY-keskukselta tulee pyytää lausunto purkamis- ja maisematyölupahakemuksesta sekä sellaisesta rakentamis- ja sijoittamislupahakemuksesta, johon ei sovelleta suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä, jos lupaa haetaan alueelle, joka kuuluu 1) valtioneuvoston hyväksymään luonnon-suojeluohjelmaan, 2) luonnonsuojelulain (9/2023) nojalla suojellun luontotyyppin alueeseen taikka erityisesti suojeltavan lajin esiintymispaikkaan, jolla on voimassa mainitun lain 29 §:n 1 momentissa tai 47 §:n 2 momentissa tarkoitettu kielto, 3) luonnonsuojelulain mukaiseen maisema-alueeseen tai 4) maakunta-kaavassa osoitettuun virkistys- tai suojelualueeseen.

Lausuntoa ei ole tarpeen pyytää, jos purkaminen perustuu poikkeamislupaan, josta elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on antanut lausunnon (RakL 66 §).

Lausuntopyyntöön tulee liittää koko hakemusaineisto ja kunnan mahdollisesti asiassa tekemät selvitykset. Lausunnon voi pyytää myös esimerkiksi

4.2.2025

silloin, jos lausunnon tarpeesta on epäselvyyttä tai kunta katsoo lausunnon pyytämisen asian ratkaisemisen kannalta muuten tarpeelliseksi.

Purkamislupa-, rakentamislupa- ja maisematyölupapäätöksen toimittaminen

Kunnan tulee toimittaa purkamislupapäätös ja maisematyölupapäätös liitteineen viipymättä ELY-keskukselle. Liitteenä on oltava vähintään päätöksen kohteena olevaa aluetta osoittava ympäristökartta, josta käy ilmi alueen sijainti. (MRA 69 §).

Kunnan tulee toimittaa rakentamislupapäätös liitteineen viipymättä ELY-keskukselle, jos rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän, kaavan tai lain nojalla suojellun taikka muun historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaan rakennuksen purkamista. Liitteenä on oltava vähintään päätöksen kohteena olevaa aluetta osoittava ympäristökartta, josta käy ilmi alueen sijainti. Peruste päätöksen toimittamiselle on ELY-keskuksen valitusoikeus lupapäätöksestä (RakL 179 §, 897/2024).

Purkamisaikomuksesta tiedottaminen

Kunnan tulee tiedottaa ELY-keskukselle 14 päivän kuluessa purkamisilmoituksen tai purkamiseen johtavan rakentamislupahakemuksen saatuaan, jos rakennuksen tai sen osan purkaminen voi merkitä historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaan rakennuksen taikka kaupunkikuvan tai rakennetun ympäristön turmeltumista. (MRA 67 §).

ELY-keskuksen kuuleminen naapurina lupa-asiassa

Kaikissa rakentamislain mukaisissa lupa-asioissa on kuultava naapureita. ELY-keskus voi olla maan-tiealueen omistajana tai haltijana kuultava naapuri lupa-asiassa, vaikka sitä ei olisikaan tarpeen kuulla viranomaisasemansa vuoksi. Maantiealueen omistajana tai haltijana kuullaan ELY-keskuksen liikennevastuualuetta.

Lisätietoja antavat:

- alueidenkäytön johtava asiantuntija Juha-Pekka Vartiainen, juha-pekka.vartiainen@ely-keskus.fi, 029 502 6205
- maankäyttöasiantuntija Tarja Pirinen, tarja.pirinen@ely-keskus.fi, 029 502 6165