



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

Yleiskaavat ja rakentaminen asemakaava-alueiden ulkopuolella


Valmisteilla olevat MRL:n muutokset

Seminaari, sipoo 13.5.2016
Matti Laitio, ympäristöministeriö

Hallitusohjelman kirjauksia

- Helpotetaan haja-asutusalueiden rakentamista muun rakentamissuunnittelutarvealue sääntöä lieventämällä
- Rakentamismahdollisuuksia haja-asutusalueilla lisätään siten, että yleiskaava voisi nykyistä laajemmin toimia rakentamisen perusteena.

Niihin liittyvien MRL:n muutosten valmistelu osa iso kokonaisuutta, joihin liittyy seuraavia teemoja

- ✓ Yleiskaava rakennusluvan perusteena
 - ✓ Hajarakentamisen helpottaminen
 - ✓ Lomarakennusten käyttötarkoitusten muuttaminen
 - ✓ ELY:jen roolin muuttaminen konsultoivaksi, ELY:jen valitusoikeuden rajoittaminen kaavapäätöksissä
 - ✓ Päätösprosessien lyhentäminen
 - ✓ Kaupan laatuluokituksesta luopuminen ja suuryksikkösääntelyn keventäminen keskustatoimintojen alueella
 - ✓ Rakennusten käyttötarkoituksen muutosten ja täydennysrakentamisen sujuvoittaminen sekä kevennetty kaavamenettely
 - ✓ Pienimuotoinen piharakentaminen sekä aurinkopaneelien ja maalämpöpumppujen luvitus
 - ✓ Puiden kaataminen/yleiskaavan toimenpiderajoitukset
- 

Valmisteluprosessista

- **Tavoiteaikataulu:** työryhmän ehdotus valmis 5/2016 > lausuntokierros 6/2016-8/2016 > HE-luonnos valmis 10/2016 > HE eduskuntaan 11/2016 > MRL-muutos voimaan 3/2017
- MRL-muutosesitysten lisäksi työryhmä kokoaa tavoitettaviksi tukevia ehdotuksia kuntien ja valtion toimintakäytäntöjen parantamiseksi ja seuraa myös työtä sivuavia muita haasteita (esim. väestönsuojat, esteettömyys).
- Työryhmän valmisteluaineistot ovat YM:n julkisella verkkosivulla www.ym.fi/mrlmuutokset
- **HUOM!** Pykälät elävät koko ajan, tässä esillä tämän hetken näkemys

Yleiskaava ja hajarakentaminen

MRL 44 § Yleiskaavan käyttö rakennusluvan perusteena

Rakennuslupa ~~enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen~~ rakentamiseen voi 1 momentin estämättä myöntää, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on erikseen määrätty kaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. ~~Määräys voi koskea vain kyläaluetta, johon ei kohdistu merkittäviä rakentamismääräyksiä.~~
Määräys ei voi koskea aluetta, jolla maankäytön ohjaustarve edellyttää asemakaavalaatimista. Edellytyksenä on lisäksi, että yleiskaava ohjaa riittävästi rakentamismääräyksiä maankäyttöä kyseisellä alueella. ~~Yleiskaavan määräys sen käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan.~~

MRL 73 § Ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleis- ja asemakaavan eritysisältövaatimukset

Laadittaessa yleiskaavaa tai asemakaavaa (ranta-asemakaava) pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on sen lisäksi, mitä yleis- tai asemakaavamuutoin säädetään, katsottava, että:

3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

Laadittaessa kaavaa alueelle, johon kuuluu olemassa olevaa kyläaluetta, ei kyseenalaiseksi sovelleta mitä 1 momentin 3 kohdassa säädetään edellyttäen, että virkistysalueiden riittävyys otetaan huomioon.

MRL 137 § *Rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella (1. r...*

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

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

MRL 137 § *Rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella (2. m...*

Sen estämättä, mitä 1 momentissa säädetään, saa rakentaa jo olevaan asunto-
maatilaan kuuluvan talousrakennuksen **sekä maatilaan kuuluvan maa- ja metsä-**
harjoittamista varten tarpeellisen rakennuksen. Rakennuslupa voidaan 1 mom
estämättä myöntää myös rakennuksen korjaamiseen tai asuinrakennuksen vä
laajentamiseen.

MRL 137 a § *Alueellinen päätös rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarve*

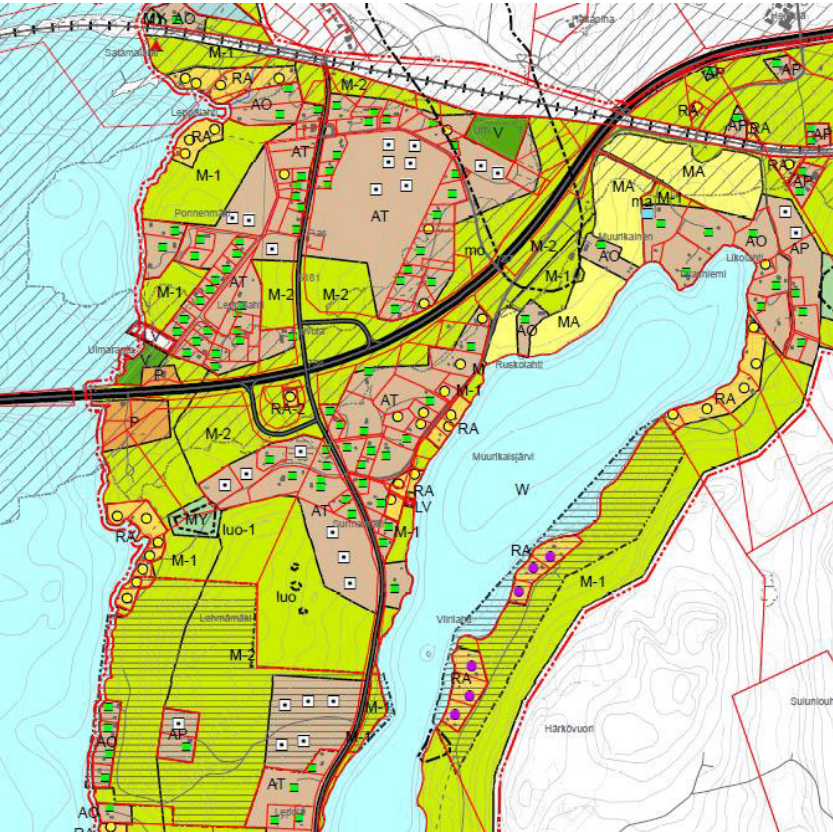
Jos kyläalueella tai muulla maaseutualueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, ku päätöksen 137 §:n 1 momentissa säädettyjen rakennusluvan erityisten edellytysten olemassaolokertaa useamman kuin yhden rakennuspaikan osalta. Tällainen päätös voidaan tehdä alueella, jossa oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on osoitettu kyläalueeksi tai muutoin rakentamiseen soveltuva 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 sovellettua menettelyä ja siitä ilmoittamisessa, mitä 173 ja 174 §:ssä säädetään poikkeamismenettelystä.

Erilaisia mahdollisuuksia yleiskaavoitukseen maaseutualueiden rakentamisohjaamisessa

Perinteinen kyläosayleiskaava



Yleispiirteinen yleiskaava ja alueellinen suunnittelutarveratkaisu



Esimerkkejä Jyväskylän yleiskaavoista