



[Etusivu](#) [Kuntaliitto](#) [Yleiskirjeet ja lausunnot](#) [Yleiskirjeet](#) 2011

Yleiskirje 15/80/2011, Ulla Hurmeranta, Ritva Laine/eg, 8.8.2011

Asemakaavan ajan tasalla pitäminen on jatkuva tehtävä, erityinen arviointimenettely tulee sovellettavaksi viimeistään vuonna 2013

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 51 §:n ja 60 §:n 1 momentin mukaan kunnan on seurattava asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhdyttävä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi. MRL 60 § 2 momentti sisältää erityistä arviointimenettelyä koskevan säännöksen, joka MRL:n siirtymäsäännöksen mukaan tulee sovellettavaksi viimeistään vuonna 2013 (MRL 209 § 6 mom.).

Sellaisen asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka merkittävältä osalta on edelleen toteuttamatta, rakennuslupaa ei saa myöntää sellaisen uuden rakennuksen rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden. Arviointi ei kuitenkaan ole tarpeen, jos kaavan ajanmukaisuus on arvioitu viimeksi kuluneiden viiden vuoden aikana

Jos asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi on jo tällä hetkellä luonteva osa kunnan kaavoitusta, ei erityistä arviointimenettelyä koskevan säännöksen voimaantulo tuone mainittavaa lisätyötä kunnalle.

Koska asemakaavojen vanhentumisesta ja ajanmukaisuuden arvioinnista on viime aikoina esiintynyt epätietoisuutta ja erilaisia tulkintoja, Kuntaliitto on katsonut tämän tulkintaohjeen tarpeelliseksi.

Lisätiedot:

Ulla Hurmeranta, 09 7712539

Ritva Laine, 09 09 7712490

etunimi.sukunimi@kuntaliitto.fi (<mailto:etunimi.sukunimi@kuntaliitto.fi>)

Tiedoksi

Maakunnan liitoille

Ympäristöministeriöille

Elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskuksille

Asemakaavan ajanmukaisuudesta huolehtiminen on kunnan edun mukaista

Kunnan kehityksen kannalta on tärkeää, että kaavat ovat ajanmukaisia. Ajanmukaiset kaavat luovat edellytykset riittävälle tonttitarjonnalle ja hyvälle ympäristölle. Vanhentuneet asemakaavat saattavat aiheuttaa kunnassa yllättävää ei toivottavaa rakentamista, joka muuttuneissa olosuhteissa vastaa huonosti kunnan tavoitteita. Vanhentuneet kaavat vaikeuttavat myös rakennusvalvonnan lupaharkintaa ja aiheuttavat kiinteistönomistajille epäselvyyttä tontin käyttömahdollisuuksista.

MRL 51 §:n mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaan kuin kunnan kehitys, erityisesti asuntotuotannon tarve taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Asemakaavojen ajanmukaisuuden arviointia täsmentää maankäyttö- ja rakennuslain 60 §:n 1 momentti, jonka mukaan kunnan on seurattava asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhdyttävä toimenpiteisiin asemakaavojen uudistamiseksi. Näihin säännöksiin liittyvien päätösten tekeminen kuuluu kunnalle.

Kunnan tehtävänä on arvioida kaavan ajanmukaisuus ja sillä on mahdollisuus päättää tarvittaessa kaavan muuttamisesta. Ajanmukaisuuden arviointi on parhaimmillaan osa kunnan kaavoitustoimen prosesseja. Tavallisinta on, että kaavan tarkistamistarve nousee kunnan omista tavoitteista kuten strategia- tai yleiskaavatyöstä. Joissain tapauksissa maakuntakaava tai valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet voivat vaikuttaa asemakaavan tarkistamistarpeeseen. Poikkeamishakemukset voimassa olevasta asemakaavasta antavat myös usein sykäyksen tarkastella kaavan ajanmukaisuutta. Ajanmukaisuuden arviointi on aina kokonaisharkintaa. Kunta voi tarvittaessa suunnittelurauhan turvaamiseksi määrätä alueelle rakennus- ja toimenpidekiellon. Kunnan käynnistämään asemakaavan muuttamista koskevaan päätökseen (ns. ryhtymispäätökseen) ei voi oikeuskäytännön mukaan hakea muutosta. Rakennuskiellon määräämistä koskevaan päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella (MRL 190 §).

Ajanmukaisuuden arviointi voi tulla kunnan ratkaistavaksi myös maanomistajan tai muun tahon tekemän kaavoitusaloitteen yhteydessä. Tällaisen aloitteen johdosta kunnan on syytä tehdä päätös. Koska kunnalle kuuluu kaavoitusvalta, ei maanomistajalla ole oikeutta saada kaavamuutosta vireille. Kaavoitusaloitteen johdosta tehtyyn kielteiseen päätökseen haetaan muutosta kuntalain mukaisesti.

Asemakaavan ajanmukaisuuden erityinen arviointi rakennuslupahakemuksen yhteydessä

Asemakaavan erityistä arviointimenettelyä koskevan MRL 60 § 2 momentin säännöksen tavoitteena on osaltaan edistää asemakaavojen toteuttamista ja toisaalta luoda järjestelmä, jolla vältetään jo pitkään voimassa olleiden kaavojen toteuttamiseen liittyvä epäselvyys. Säännöksen perustelujen mukaan asemakaavojen ajanmukaisuutta on arvioitava ottaen huomioon kaavalle asetettavat sisältövaatimukset. Tämä ei kuitenkaan tarkoita, että ajanmukaisuuden arvioinnissa olisi kyse voimassa olevan kaavan "laillisuuden" arvioinnista eikä arvioinnin käynnistävänä syynä tulisi pelkästään olla se, että kaavan laatimisen yhteydessä aikoinaan laaditut selvitykset olisivat puutteelliset. Asemakaavan uudistamistarve perustuu ensisijaisesti siihen, ohjaako asemakaava riittävästi ja tarkoituksenmukaisesti yhdiskunnan kehittämistä ja rakentamisen ohjausta. Tarkasteltaviin kysymyksiin kuuluu myös se, miten mahdollisesti muuttuneet olosuhteet ja tieto vaikuttavat kaavan mukaisen rakentamisen

toteuttamismahdollisuuksiin voimassa olevan kaavan mukaisesti.

Sellaisen asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka merkittävältä osalta on edelleen toteuttamatta, rakennuslupaa ei saa myöntää sellaisen uuden rakennuksen rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden. Arviointi ei kuitenkaan ole tarpeen, jos kaavan ajanmukaisuus on arvioitu viimeksi kuluneiden viiden vuoden aikana. Kunta on voinut määrätä vuoden 2000 jälkeen hyväksytyissä asemakaavoissa, että erityisen arviointimenettelyn määräaika on lyhyempi tai pidempi.

Arviointi voidaan suorittaa laajemmalla alueella kuin mitä rakennuslupahakemus koskee. Arvioitavan alueen tulee muodostaa tarkoituksenmukainen kokonaisuus, esim. kortteli tai laajempikin alue. Kunnan tulee maankäyttö- ja rakennusasetuksen 29 §:n mukaan pitää luetteloa asemakaavan ajanmukaisuuden arviointia koskevista päätöksistä.

Erityinen arviointimenettely käynnistyy rakennuslupahakemuksen perusteella. Jotta asemakaavan ajanmukaisuus tässä yhteydessä tulee arvioitavaksi, tulee molempien säännöksessä mainittujen edellytysten täyttyvän samanaikaisesti. Toinen edellytys liittyy itse rakennusluvan tarkoittamaan hankkeeseen ja toinen edellytys asemakaava-alueen toteutumiseen.

Kun pohditaan kysymystä siitä, onko asemakaava-alue merkittävältä osalta toteutumatta, tarkastellaan toteutumattoman kerrosalan osuuden lisäksi myös toteutumattoman alueen pinta-alaa, alueen sijaintia ja käyttötarkoitusta sekä sen merkitystä kaavaratkaisun kokonaisuuden kannalta. Itse rakennushankkeella tulee lisäksi olla alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä. Ympäristökuvan osalta on kyse alueen aiemmasta toteutuksesta olennaisesti poikkeava, vaikkakin kaavan mukainen rakentaminen. Kyse voi olla poikkeuksellisen korkeasta tai muutoin kookkaasta rakennuksesta tai muutoin ympäristökuvan kannalta poikkeuksellisesta hankkeesta. Alueen muun rakentamisen kanssa samankaltainen rakentaminen, ei anna perustetta ajanmukaisuuden arviointiin MRL 60 § 2 momentin perusteella, ellei kyseessä oleva alue ole ympäristöllisesti tai toiminnallisesti merkittävä.

Kunnan MRL 60§ 2 momentin nojalla tekemä päätös siitä, että se katsoo asemakaavan olevan edelleen ajanmukainen, ei ole esteenä sille, että kunta voi kuitenkin käynnistää kaavamutoksen MRL 60 §:n 1 momentin perusteella periaatteessa rajoituksetta, vaikka se onkin tiettyyn rakennushankkeeseen liittyen arvioinut kaavan aikaisemmin ajanmukaiseksi. Luonnollisesti näissä tilanteissa kunnan muuttuneeseen kantaan tulee löytyä perustelut.

Arviointimenettelystä

MR:ssä ei ole säädetty siitä kunnan toimielimestä, jolle ajanmukaisuuden arviointi MRL 60 §:n 2 momentin mukaan kuuluu. Siten, jos kunnan johtosäännössä ei ole asiasta määrätty toisin, päätöksen vanhentuneisuudesta tekee valtuusto. Päätösvallan siirtämiseen sovelletaan kuntalakia. Mikäli arvioinnissa päädytään siihen, että kyseessä oleva kaava on vanhentunut, johtaa päätös rakennuskieltoon. Kyseessä on merkittävästä päätöksenteosta, joka on syytä ottaa huomioon päätösvallan mahdollisessa siirtämisessä. Eräänä vartenotettavana vaihtoehtona voidaan pitää tehtävän osoittamista kunnanhallitukselle, jolle useimmiten kuuluu myös rakennuskielloista päättäminen.

Jos kunta katsoo asemakaavan olevan ajanmukainen, ei sitä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla (MRL 60 § 2 mom). Kuntalain

mukainen oikaisuvaatimus on kuitenkin mahdollista tehdä, ellei arviointipäätöstä ole tehty valtuustossa. Rakennuslupan käsittely jatkuu arviointipäätöksen jälkeen normaalisti, kun rakennusvalvontaviranomaiselle on lähetetty tieto arviointia koskevasta päätöksestä.

Kun kunta on arvioinnissaan todennut asemakaavan vanhentuneeksi, ei rakennuslupaa voida myöntää ennen asemakaavan muuttamista. Kunnan päätökseen, jolla on todettu, että kaava ei ole ajanmukainen, voi asianosainen hakea muutosta valittamalla hallintolain mukaisesti (MRL 190 §) hallinto-oikeuteen. Kunnan päätös asiassa annetaan tiedoksi rakennuslupahakijalle kuntalain mukaisesti. Kunnan päätöksestä, jolla asemakaava todetaan vanhentuneeksi, tulee välittömästi voimaan MRL 53 § 1 momentissa tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan muuttamista varten. Rakennuskiellon voimaantulosta tulee kuuluttaa.

Rakennusvalvonta on se taho, jonka toiminta on avainasemassa säännöksen soveltamisessa. Vireille tullut rakennuslupa laukaisee erityisen arvioinnin tarpeen selvittelyn. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 68 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on ilmoitettava asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista vastaavalle kunnan viranomaiselle rakennuslupahakemuksen vireille tulosta, jos on ilmeistä, että maankäyttö- ja rakennuslain 60 §:n 2 momentissa tarkoitettu asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi on suoritettava ennen rakennuslupan myöntämistä. Ilmoituksen saatuaan kunnan on ilman tarpeetonta viivytystä arvioitava asemakaavan ajanmukaisuus ja ilmoitettava arvioinnin tuloksesta rakennusvalvontaviranomaiselle.

Ajanmukaisuuden arviointi edellyttää rakennusvalvonnan ja kaavoituksen hyvää yhteistyötä sekä yhteisten menettelytapojen pohtimista kunnassa. Rakentamaan ryhtyvien näkökulmasta olisi suotavaa, että arviointimenettelyn saisi kunnassa vireille, vaikka lopullista rakennuslupahakemusta ei vielä olisikaan jätetty. Lainsäädäntö ei ole esteenä sellaisen menettelyn luomiseen kunnassa, joka joustavasti vastaisi myös rakentajien mahdollisuuteen saada tietoa kaavan ajanmukaisuudesta ennakkoon, kun hanke on tiedossa.

Ranta-asetukset

MRL:n voimaantultua rantakaavat muuttuivat ranta-asetuksiksi (MRL 214 §). MRL 73 §:n mukaan MRL 60 §:n asemakaavan ajanmukaisuuden arviointia koskevat säännökset eivät koske ranta-asetuksia.

Ajantasa-asetus

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 29 §:ssä on maininta ajantasa-asetuksesta. Kunnan on pidettävä karttaa tai karttayhdistelmää, josta ilmenee kunnan koko asemakaava sellaisena kuin se on voimassa. Ajantasa-asetuksen luonne on joissakin kunnissa ymmärretty virheellisesti. Ajantasa-asetuksen tarkoitus on säännöksen mukaan vain parantaa kunnan asukkaiden ja muiden osallisten mahdollisuuksia seurata kunnan asemakaavoitustilannetta, kyse ei ole itsenäisestä kaavatyypistä.

SUOMEN KUNTALIITTO

Timo Kietäväinen
varatoimitusjohtaja

Leena Karessuo
johtaja, yhteiskunta, tekniikka ja ympäristö

Maankäyttö- ja rakennuslaki

60 §

Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi

Kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi.

Sellaisen asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka merkittävältä osalta on edelleen toteuttamatta, rakennuslupaa ei saa myöntää sellaisen uuden rakennuksen rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden. Arviointi ei kuitenkaan ole tarpeen, jos kaavan ajanmukaisuus on arvioitu viimeksi kuluneiden viiden vuoden aikana. Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi voidaan samalla kertaa suorittaa alueella, joka muodostaa arvioinnin kannalta tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden. Kunnan päätökseen, jolla asemakaavan on todettu olevan ajanmukainen, ei saa valittamalla hakea muutosta.

Edellä 2 momentissa säädettyä 13 vuoden määräaika voidaan erityisestä syystä asemakaavassa lyhentää tai pidentää. Määräaika ei kuitenkaan saa olla lyhyempi kuin viisi vuotta eikä pitempi kuin 20 vuotta.

Edellä 2 momentissa tarkoitettua 13 vuoden määräaika laskettaessa ei oteta huomioon sitä aikaa, jolloin alueella on voimassa 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi tai 58 §:n 5 momentin mukainen kielto. (30.12.2008/1129)

Tarkemmat säännökset asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista annetaan asetuksella.

61 §

Ajanmukaisuuden arvioinnin vaikutukset

Jos asemakaava arvioinnissa todetaan vanhentuneeksi, rakennuslupaa ei voida myöntää ennen asemakaavan muuttamista. Kunnan päätöksestä, jolla asemakaava todetaan vanhentuneeksi, tulee voimaan 53 §:n 1 momentissa tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan muuttamista varten.