

# MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN MUUTOKSET

HALLITUKSEN ESITYS EDUSKUNNALLE 24.11.2016  
(SUUNNITELTU TULEMAAN VOIMAAN 1.4.2017)

---

Hannu Kopola, insinööri AMK  
Rakennustarkastaja, Urjalan kunta

# Kuntien päätösvalta lisääntyy

- ELY-keskusten ohjaamisvastuu pienenee ja valitusmahdollisuudet jäävät vain kaava- ja lupapäätöksiin, joilla on vaikutusta valtakunnalliseen tai merkittävästi maakunnalliseen maankäyttöön. (muilta osin poistuvat)

# Kaavoituksen kannalta

- Kaavan laatimisprosessi helpottuu.
- Lakiin kirjoitettu neuvottelu ELY-keskuksen kanssa jää pois.
- Vähäisissä asemakaavan muutoksissa ei tarvitse laatia osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.
- Asemakaavan hyväksyminen voidaan kunnassa delegoida kunnanhallitukselle tai lautakunnalle.

# Rakentamisen kannalta

- Asemakaavoitetulla tai ranta-asemakaavoitetulla alueella ei muutoksia rakennuslupamääräyksiin tai rakentamiseen.
- Yleiskaavaa voidaan käyttää rakennusluvan perusteena, myös rakennuspaineisilla alueilla, jos kaavassa niin määrätään.

- Suunnittelutarveratkaisut säilyvät myös osalla yleiskaava-alueita.
  - Suunnittelutarpeen määrittely pysyy entisellään. Tarvitaan rakentamiseen jos se aiheuttaa tiestön, vesijohdon, viemäröinnin, valaistuksen ym. vastaavan rakentamistarvetta tai **alueella jonka kunta on määritellyt suunnittelutarvealueeksi.**
- Poikkeamislupakäytäntö pysyy entisellään.
  - Poikkeamislupa tarvitaan jos poiketaan nk. lakisääteistä määräyksistä tai kaavamääräyksistä esim. rakennetaan ranta-alueelle.

- Poikkeamisluvan ja suunnittelutarveratkaisun edellytyksiä pohdittaessa on yleisesti käytetty emätilatarkastelun ja muunnetun rantaviivan laskemisessa Korkeimman hallinto-oikeuden yksittäistapauksessa määrittelemiä kriteereitä, jotka eivät siis ole lakisääteisiä. Muunlaisia kriteereitäkin voidaan käyttää, mutta maanomistajien tasapuolinen kohtelu on hyvin vahva oikeudellinen periaate.
- Luvat jäävät voimaan jos niistä ei valiteta tai jos niitä ei oikeudessa kumota tai muuteta.

# Muita havaintoja

- Haja-asutusalueella, jolla ei ole suunnittelutarvetta, ei ole tulossa muutoksia.
- Vapaa-ajan asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi on kunnan päätösvallassa.
  - Käyttötarkoituksen muutoksessa ei tarvita energiatodistusta.
- Vähittäiskaupan suuryksikön pinta-alaraja nousee 4000 m<sup>2</sup> (aikaisemmin 2000 m<sup>2</sup>)

# Huomioitavaa

- Maan käyttö- ja rakennuslaki sekä siihen liittyvät määräykset vaativat tulkintaa, joka voi vaihdella, mutta olla silti oikeudellisesti kestävä.
- Kuntalain mukaista otto-oikeutta ei ole. On vain oikaisuvaatimus- ja valitusoikeus.
- Viranhaltijapäätöksiin on oikaisuvaatimusmahdollisuus, jolloin asia menee kunnan määrittelemälle toimielimelle yleensä lautakuntaan.
- Lautakunnan tai vastaavan tekemistä päätöksistä voi valittaa hallinto-oikeuteen.
- Oikaisuvaatimuksen tai valituksen voi tehdä asianosainen ja laissa määritelty yksityinen henkilö tai yhteisö sekä kunta.

# Muistutus korjausavustuksista

- Voidaan myöntää yli 65 – vuotiaiden tai eläkeläisten asuntojen korjaamiseen siten, että kotona tapahtuva asuminen mahdollistuu.
- Tuloraja vuonna 2016 yksinäisellä henkilöllä 1760 €/kk
- Avustusprosentti voi olla 50 %
- Hakemukset lähetetään suoraan Asumisen rahoitus ja kehittämiskeskukseen (ARA)