

# Maankäyttö- ja rakennuslaki

Lain tavoitteena on rakentaa ja käyttää alueita niin, että on edellytykset hyvälle elinympäristölle ja edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitystä.

Tavoitteena on myös turvata jokaisen osallistumismahdollisuus asioiden valmisteluun, vuorovaikutteisuus, asiantuntemuksen monipuolisuus ja avoin tiedottaminen.

## Kunnan alueille laaditaan maakunta-, yleis- ja asemakaavoja

Yleiskaavassa osoitetaan alueiden käytön pääpiirteet.

Kunnat voivat laatia yhteisen yleiskaavan.

Asemakaavassa osoitetaan alueen osan käytön ja rakentamisen edellytykset.

## Maakuntakaava

Maakuntakaava sisältää yleispiirteisen suunnitelman alueiden käytöstä maakunnassa tai sen osa-alueella.

Maakuntakaavan laatimisesta ja muusta maakunnan suunnittelusta huolehtii kuntayhtymä.

Valtioneuvosto voi hyväksyä alueiden käytön valtakunnallisia tavoitteita.

Asianomainen ministeriö valvoo maakuntakaavoitusta ja ohjaa yleisesti alueiden käytön suunnittelua ja rakennustoimia.

### Alueiden käytön suunnittelun tavoitteet:

Rakennetun ympäristön kauneus- ja kulttuuriarvot huomioidaan niitä vaalien. Luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilyminen huomioidaan. Ympäristöä suojellaan ja ympäristöhaittoja ehkäistään. Luonnonvaroja käytetään säästeliäästi.

Kaavan tulee perustua tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on selvitettävä ympäristö-, yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset.

Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Viranomaisten on päättäessään otettava maakuntakaava huomioon ja pyrittävä edistämään kaavan toteuttamista.

## Yleiskaava

Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen. Yleiskaava voidaan laatia myös maankäytön ja rakentamisen ohjaamiseksi määrättyllä alueella.

Yleiskaavassa on maankäytön suunnitelma jossa osoitetaan alueet yksityiskohtaisemmalle kaavoitukselliselle rakentamiselle.

Yleiskaava voidaan laatia myös vaiheittain tai osa-alueittain.

Yleiskaavan hyväksyy kunnanvaltuusto.

## Yleiskaavan sisältövaatimukset

Yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon. Yleiskaavaa laadittaessa on huomioitava yhdyskuntarakenteen toimivuus, ekologinen kestävyys, olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö, asumisen tarpeet ja huomioitava tarkoituksenmukainen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden käyttö kestävällä tavalla.

Yleiskaavaa laadittaessa huomioidaan:

- mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön
- kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset
- ympäristöhaittojen vähentäminen
- rakennetun **ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen** vaaliminen
- virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

## Ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleis- ja asemakaavan erityiset sisältövaatimukset 73 §.

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

- 1) suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön;
- 2) luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon; sekä
- 3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

## Tuulivoimarakentamista koskevat erityiset säännökset 77 a § (11.2.2011/134)

Yleiskaavan käyttö tuulivoimalan rakennusluvan perusteena

Rakennuslupa tuulivoimalan rakentamiseen voidaan 137 §:n 1 momentin estämättä myöntää, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on erityisesti määrätty kaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. 77 b § (11.2.2011/134)

Tuulivoimarakentamista koskevan yleiskaavan erityiset sisältövaatimukset

Laadittaessa 77 a §:ssä tarkoitettua tuulivoimarakentamista ohjaavaa yleiskaavaa, on sen lisäksi, mitä yleiskaavasta muutoin säädetään, huolehdittava siitä, että:

- 1) yleiskaava ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta alueiden käyttöä kyseisellä alueella;
- 2) suunniteltu tuulivoimarakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu maisemaan ja ympäristöön;**
- 3) tuulivoimalan tekninen huolto ja sähkönsiirto on mahdollista järjestää.

## Maakuntakaavasta valittaminen

Maakuntakaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen haetaan muutosta valittamalla asianomaiseen ministeriöön.

### Muutoksenhaku muusta viranomaisen päätöksestä 190 §

Muutosta kunnan viranomaisen tämän lain mukaiseen muuhun kuin 188 ja 189 §:ssä tarkoitettuun päätökseen, maakunnan liiton 33 §:n 3 momentissa tarkoitettuun päätökseen sekä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen tämän lain nojalla antamaan päätökseen haetaan valittamalla hallinto-oikeuteen.

Sen lisäksi, mitä muutoksenhausta erikseen säädetään, on rekisteröidyllä paikallisella tai alueellisella yhteisöllä toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan oikeus valittaa kaavan ja rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevasta päätöksestä. Maakuntakaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on valitusoikeus myös valtakunnallisella yhteisöllä, kun kysymys on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden vastaisuudesta. Muilla kuin kunnalla ei ole oikeutta hakea muutosta hallinto-oikeuden päätökseen, jolla hallinto-oikeus on kumonnut kunnan viranomaisen tekemän kaavan tai rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevan päätöksen. Jos ranta-asetemakaavan laatimisesta on huolehtinut maanomistaja, hänellä on kuitenkin oikeus valittaa hallinto-oikeuden päätöksestä. Maakuntakaavan jäätyä vahvistamatta muulla kuin maakunnan liitolla tai kunnalla ei ole oikeutta hakea muutosta.