

*Asemakaavan  
ajanmukaisuuden  
erityinen arviointi  
rakennuslupahakemuksen  
yhteydessä tulee  
ajankohtaiseksi  
viimeistään  
vuonna 2013.*



© iStockphoto.com/urbancore

## Asemakaavan ajanmukaisuudesta huolehtiminen on kunnan edun mukaista

Rakennettu ympäristö on keskeinen tekijä yhdyskunnan toimivuuden kannalta. Toimiva rakennettu ympäristö ja infrastruktuuri ovat edellytys kuntalaisten hyvinvoinnille, yritysten menestymiselle ja palveluiden järjestämiselle. Asemakaavojen ajan tasalla pitäminen luo pohjan toimivalle yhdyskunnalle.

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999, MRL) edellyttää, että asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla kunnan kehityksen edellyttämällä tavalla.

Kunnan tuleekin seurata asemakaavojen ajanmukai-

suutta ja ryhtyä tarvittaessa toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi. Päätös asemakaavan laatisemisesta ja uudistamisesta kuuluu aina kunnalle.

Kaavan merkittävä toteutumatta jääminen luo keskeneräistä ympäristöä sekä jättää alueen palvelut ja kunnallistekniikan vajaatehoisiksi.

Vanhentuneet kaavat vaikeuttavat myös rakennusvalvontaviranomaisen lupaharkintaa ja aiheuttavat kiinteistönomistajille epäselvyyttä tontin käyttömahdollisuuksista.

### **Kaavan ajan tasalla pitäminen on jatkuvaa toimintaa**

Kaavojen toteutumisen seuraaminen ja ajan tasaisena pitäminen kuuluvat kiinteästi kunnan rakennetun ympäristön kehittämiseen ja kaavoitukseen. Parhaimmillaan kaavan ajanmukaisuuden arviointi on osa kunnan kaavoitustoimen vakiintuneita prosesseja. Tavallisinta on, että kaavan tarkistamistarve perustuu kunnan omiin tavoitteisiin kuten strategia- tai yleiskaavatyöhön. Myös voimassa olevalle asemakaava-alueelle kohdistuvat poikkeamishakemuk-

### **Asemakaavan laatumistarve MRL 51 §**

Asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys, erityisesti asuntotuotannon tarve, taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää.

### **Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi MRL 60 § 1 mom.**

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

set saattavat synnyttää tarpeen tarkastella kaavan ajanmukaisuutta.

Ajanmukaisuuden arviointi vaatii aina kokonaisharkintaa. Asemakaavojen toteutumisen seuranta ja ajanmukaisuuden arviointi edellyttävät yhteistyötä kaavoituksen ja rakennusvalvonnan kesken. Luontevin ajankohta kokonaisvaltaiselle ajanmukaisuuden arvioinnille on yleiskaavan laadinta tai yleiskaavallinen tarkastelu.

Olennaista on arvioida alueen maankäyttöä suhteessa kunnan tavoitteisiin, alueen olosuhteisiin ja ympäröivään maankäyttöön. Tämän pohjalta voidaan tehdä kunnan kaavoitusohjelma ja asettaa tarvittaessa aluei-

ta rakennuskieltoon suunnittelun turvaamiseksi.

### Milloin asemakaava on uudistamisen tarpeessa?

Asemakaavan uudistamistarve perustuu ensisijaisesti siihen, ohjaako asemakaava riittävästi ja tarkoituksenmukaisesti yhdyskunnan kehittämistä ja rakentamisen ohjausta. Tärkeää on myös selvittää, ovatko olosuhteet muuttuneet niin merkittävästi, ettei kaavan mukainen rakentaminen ole enää mahdollista.

Kaavan voimassaoloajan lisäksi on syytä tarkastella toteutumatta jääneen rakennusoikeuden määrää, syitä toteutumatta jäämiseen sekä muutoksia myös alueen ulkopuolisissa tekijöissä.

Kaavan toteutumatta jääminen voi johtua alueelle soveltumattomasta mitoituksesta tai käyttötarkoituksesta, jolloin syinä saattavat olla muuttuneet olosuhteet ympäristössä, taloudellisessa tilanteessa tai muissa tekijöissä, kuten kaavan lähtötietoina käytetyissä väestöennusteissa.

Ilmastonmuutos lisää sateisuutta ja tulvia, mikä voi edellyttää kaavojen ajantasaisuuden arviointia erityisesti tulvavaara-alueilla. Myös rakennusperinnön suojeleluun liittyvillä kysymyksillä voi olla merkittävä vaikutus: asemakaavan vanhentuminen voi johtua suojelumääräysten puuttumisesta tai suojelun tavoitteiden muuttumisesta.

### Asemakaavan ajanmukaisuuden avainkysymyksiä:

- Vastaako voimassa oleva kaava kunnan nykyisiin tavoitteisiin ja onko se yleiskaavallisten näkemysten mukainen?
- Ovatko kaavan mitoitukset ja kaavassa osoitetut käyttötarkoitukset ajan tasalla?
- Minkälaisia vaikutuksia kaavan osittaisella toteutumisella on yhdyskuntarakenteeseen, infrastruktuuriin ja palveluiden järjestämiseen?

Myös maakuntakaava tai valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet voivat vaikuttaa asemakaavan tarkistamistarpeeseen.

## Erityinen menettely asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista

Yleisen asemakaavojen ajan tasalla pitämisen velvollisuuden (MRL 51 § ja 60 § 1 mom.) lisäksi maankäyttö- ja rakennuslaissa on erityissäännös asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista (MRL 60 § 2 mom.). Sen tarkoituksena on edistää asemakaavojen toteutumista ja vähentää jo pitkään voimassa olleiden kaavojen toteutumiseen liittyviä mahdollisia epäselvyyksiä.

Erityinen menettely koskee sellaista asemakaavaa, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka on edelleen merkittävältä osalta toteutumatta. Tällaisen asemakaavan alueella ei saa myöntää rakennuslupaa sellaisen uuden rakennuksen rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan

kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden. Arviointi ei ole kuitenkaan tarpeen, jos kaavan ajanmukaisuus on arvioitu viimeksi kuluneiden viiden vuoden aikana.

Erityinen arviointimenettelyvelvollisuus alkaa rakennuslupahakemuksen tultua vireille, jolloin lupasian käsittelyä lykätään arvioinnin valmistumiseen asti. Jotta asemakaavan ajanmukaisuus tulee arvioitavaksi, tulee molempien säännöksessä mainittujen edellytysten täytyttyä. Ensimmäinen edellytys liittyy itse rakennuslupan tarkoitamaan hankkeeseen ja toinen asemakaava-alueen toteutumiseen.



©iStockphoto.com/urbanow

### Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi MRL 60 § 2 mom.

Sellaisen asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka merkittävältä osalta on edelleen toteutumatta, 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.



Art Anderlin / YHA Kuopionkki

Kun arvioidaan sitä, 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 siitä, onko rakentaminen alueen aiemmasta toteutuksesta olennaisesti poikkeavaa, vaikka se olisikin kaavan mukaista. Kyse voi olla esimerkiksi poikkeuksellisen korkeasta tai muutoin kookkaasta rakennuksesta tai muutoin ympäristökuvan kannalta poikkeuksellisesta hankkeesta.

Alueen muun rakentamisen kanssa samankaltainen rakentaminen ei anna perustetta ajanmukaisuuden arviointiin, ellei kyseessä oleva alue ole ympäristöllisesti tai toiminnallisesti merkittävä.

Arviointi voi olla syytä suorittaa laajemmalla

alueella kuin mitä rakennuslupahakemus koskee. Tämän vuoksi laissa säädetään, että arviointi voidaan samalla kertaa suorittaa arvioinnin kannalta tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden muodostavalla alueella. Myös asemakaavan toteutumattomuutta arvioidaan tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden muodostavan alueen kannalta. Tällainen alue voi olla esimerkiksi kortteli tai laajempi kokonaisuus, kuten tietty asuin- tai teollisuusalue.

### **Erityistä menettelyä koskeva päätös**

Jos kunta toteaa asemakaavan olevan ajanmukainen, ei päätökseen voi valittamalla hakea enää muutosta. Kuntalain (365/1995) mukainen oikaisuvaatimus on kuitenkin mahdollista tehdä, ellei arviointipäätöstä ole tehty valtuustossa.

Rakennusluvan käsittely jatkuu arviointipäätöksen jälkeen rakennusvalvontaviranomaisen saatua tiedon arviointia koskevasta päätöksestä. Kaavan ajanmukaiseksi toteaminen erityisessä arviointimenettelyssä ei kuitenkaan estä myöhemmin

esille nousevien tarpeellisten kaavamuutosten laatimista alueelle.

Jos kunta on arvioinnissaan todennut asemakaavan vanhentuneeksi, ei rakennuslupaa voida myöntää ennen kaavan muuttamista (MRL 61 §). Kunnan päätös kaavan vanhentuneisuudesta on rakennusvalvontaviranomaista sitova.

Jos kaava todetaan vanhentuneeksi, alueella tulee voimaan rakennuskielto kaavan muuttamista varten (MRL 53 § 1 mom.). Kiellon voimassaoloa koskevat määräajat alkavat tällöin kulu.

Kunnan päätökseen, jolla todetaan, että kaava ei ole ajanmukainen, voi asianosainen hakea muutosta valittamalla hallintolain (434/2003) mukaisesti hallinto-oikeuteen (MRL 190 §). Kunnan päätös asiassa annetaan tiedoksi rakennusluvan hakijalle kuntalain mukaisesti.

Rakennuslupaa koskevas- ta päätöksestä voidaan valittaa sillä perusteella, että ajanmukaisuuden arviointia ei ole tehty. Tämä on hyvä ottaa huomioon rakentamishanketta suunniteltaessa.

### **Erityistä menettelyä koskeva määräaika**

Ajanmukaisuuden arviointi koskee 13 vuotta voimassa ollutta asemakaavaa ja se käynnistyy, kun rakennuslupaa haetaan.

Aikaisemman lain aikaisien asemakaavojen osalta 13 vuoden määräajan laskeminen on alkanut MRL:n voimaantulosta 1.1.2000. MRL 60 § 2 momentin erityissäännöksen soveltaminen tulee näiden kaavojen osalta ajankohtaiseksi vuoden 2013 alusta (MRL 209 § 6 mom.).

Kunta on voinut määrätä vuoden 2000 jälkeen hyväksytyin asemakaavan kaavamääräyksissä, että arviointimenettelyn määräaika on muu kuin 13 vuotta. Tämä aika ei saa kuitenkaan olla lyhyempi kuin viisi vuotta eikä pidempi kuin 20 vuotta. Tarpeet asemakaavan ajanmukaisuuden arvioimiseksi vaihtelevat ja kunta voi ottaa tämän huomioon jo kaavaa laadittaessa.

On myös huomattava, että 13 vuoden määräaika laskettaessa voidaan tehdä eräitä vähennyksiä esimerkiksi silloin, jos alue on ollut rakennuskiellossa (MRL 60 § 4 mom.).

# Kunta päättää mikä kunnan viranomaisen suorittaa erityisen menettelyn mukaisen arvioinnin

Laissa ei säädetä siitä kunnan toimielimestä, jolle ajanmukaisuuden arviointi kuuluu. Jos kunnan johtosäännössä ei toisin määrätä, päätöksen vanhentuneisuudesta tekee valtuusto. Päätösvallan siirtämiseen sovelletaan kuntalakia. Mikäli arvioinnissa päädytään siihen, että kyseessä oleva kaava on vanhentunut, johtaa päätös rakennuskieltoon.

Kyse on merkittävästä päätöksenteosta, mikä on syytä ottaa huomioon päätösvallan mahdollisessa siirtämisessä. Eräänä varteenotettavana vaihtoehtona voidaan pitää tehtävän osoittamista kunnanhallitukselle, jolle useimmiten kuuluu myös rakennuskielloista päättäminen.

## Rakennusvalvontaviranomainen on avainasemassa säännöksen soveltamisessa

Vireille tullut rakennuslupahakemus aikaansaa velvollisuuden erityiseen ajanmukaisuuden arviointiin. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999, MRA)



Maria Uotinen / YHA Kuvapankki

68 §:n mukaan rakennusvalvontaviranomaisen on ilmoitettava asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista vastaavalle kunnan viranomaiselle hakemuksen vireilletulosta, jos on ilmeistä, että MRL 60 §:n 2 momentissa tarkoitettu asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi on suoritettava ennen rakennuslupa-asian enempää käsittelyä. Ilmoituksen saatuaan kunnan on ilman tarpeetonta viivytystä arvioitava asemakaavan ajanmukaisuus ja ilmoitet-

tava arvioinnin tuloksesta rakennusvalvontaviranomaiselle.

Ajanmukaisuuden arviointi edellyttää rakennusvalvontaviranomaisen ja kaavoittajan hyvää yhteistyötä sekä yhteisten menettelytapojen pohtimista kunnassa. Rakentamaan ryhtyvien näkökulmasta olisi suotavaa että arviointimenettelyn saisi kunnassa vireille, vaikka lopullista rakennuslupahakemusta ei vielä olisi jätetty.

*Ajanmukaisuuden arviointi edellyttää rakennusvalvontaviranomaisen ja kaavoittajan hyvää yhteistyötä.*

Voimassa oleva lainsäädäntö ei ole esteenä sellaisen menettelyn luomiseen kunnassa, joka joustavasti vastaisi myös rakentajien mahdollisuuteen saada tietoa kaavan ajanmukaisuudesta ennakkoon, kun hanke on tiedossa.

## Luettelo asemakaavan ajanmukaisuuden arviointia koskevista päätöksistä

Kunnan on pidettävä luetteloa MRL 60 §:n mukaisista asemakaavan ajanmukaisuuden arviointia koskevista päätöksistä (MRA 29 § 3 mom.).

## Ranta-asetukseen ei sovelleta ajanmukaisuuden arviointia

Maankäyttö- ja rakennuslain 60 §:n mukaista asemakaavan ajanmukaisuuden arviointia ei sovelleta ranta-asetukseen (MRL 73 § 2 mom.).

### Lisätietoa

[www.ymparisto.fi](http://www.ymparisto.fi) >  
Lainsäädäntö > Maankäyttö ja rakentaminen >  
Maankäyttö- ja rakennuslaki

Ympäristöministeriö  
Ympäristöneuvos Antti Irjala  
antti.irjala@ymparisto.fi

Suomen Kuntaliitto  
Yliarkkitehti Ritva Laine  
ritva.laine@kuntaliitto.fi

Lakimies Ulla Hurmeranta  
ulla.hurmeranta@kuntaliitto.fi



Ympäristöministeriö  
Miljöministeriet  
Ministry of the Environment



Kuntaliitto  
Kommunförbundet

ILMASTONSUOJELUA  
EDISTÄVÄ PAPERI



441 697  
Painotuote