

Sisällys

Lyhenteitä		XL
Johdanto		1
1.	Maankäyttö- ja rakennuslaki	1
1.1	Maankäyttö- ja rakennuslain säätäminen	1
1.2	Maankäyttö- ja rakennuslain muutokset	1
2.	Rakennuslainsäädäntö ja sen uudistukset	6
2.1	Kokonaisuudistusehdotuksista	6
2.2	Rakennuslakiin tehdyt muutokset	7
3.	Rakennuslainsäädännön historia	7
4.	Maankäyttö- ja rakennuslain aiheuttamat keskeiset uudistukset ja erityispiirteet	9
4.1	Lukuisia uudistuksia	9
4.2	Säätelyn joustavuus	9
1	Yleiset säännökset	15
1 §	Lain yleinen tavoite	16
1.	Yleistä	16
2.	Hyvä elinympäristö	16
3.	Kestävä kehitys	17
3.1	Yleistä	17
3.2	Ekologinen kestävä kehitys	18
3.3	Taloudellinen kestävä kehitys	18
3.4	Sosiaalinen kestävä kehitys	19
3.5	Kulttuurinen kestävä kehitys	19
4.	Muut tavoitteet	19
5.	Tavoitesäännösten yleinen merkitys	19
2 §	Lain soveltamisala	21
1.	Soveltamisalan positiivinen määrittely laaja	21
2.	Suhde eräisiin lakeihin	22
3.	Lakia alemmanasteiset säännökset ja määräykset	27
3 §	Vaikutukset muuhun suunnitteluun ja päätöksentekoon	29
1.	Yleissäännös ei velvoita vahvasti	29
2.	Velvoittavuus erityisnormein	29

4 §	Alueiden käytön suunnittelujärjestelmä	30
	1. Suunnittelujärjestelmän yleiskuvaus	30
	2. Merkitys	32
5 §	Alueiden käytön suunnittelun tavoitteet	33
	1. Yleinen alueiden käytön suunnittelun tavoitesäännös	33
	2. Elinympäristö (1 kohta)	34
	3. Luonto- ja kulttuuriarvot (3 ja 4 kohta)	35
	4. Ympäristönsuojelu ja luonnonvarat (5 ja 6 kohta)	35
	5. Yhdyskuntarakenne (2, 7 ja 8 kohta)	35
	6. Asuntotuotanto (2a kohta)	36
	7. Palvelut ja liikenne sekä elinkeinoelämä (9, 10 ja 11 kohta)	36
	8. Merkitys	37
5 a §	Kunnan maapolitiikka	38
	1. Maapolitiikka	38
	2. Maapolitiikan keinot	38
6 §	Vuorovaikutus ja kaavoituksesta tiedottaminen	40
	1. Yleinen vuorovaikutussäännös	40
	2. Yleissäännös tiedottamisesta	40
7 §	Kaavoituskatsaus	41
	1. Kaavoituskatsausta koskeva velvollisuus	41
	2. Arvio asumiseen varatuista tonteista	42
	3. Esitettävä sopivalla tavalla	42
8 §	Kehittämiskeskustelu	42
	1. Keskustelovelvollisuus	42
	2. Keskustelun sisältö	43
9 §	Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa	44
	1. Kaavan perusta: tutkimukset ja selvitykset	44
	2. Vaikutusten selvittäminen	45
	3. YVA ja selvitykset yhdessä	47
	4. Merkitys	48
	5. Ympäristövaikutusten arviointi suunnitelmien ja ohjelmien arviointia koskevan lain mukaan	49
10 §	Kaavan laatijan pätevyys	64
	1. Yleissäännös, pätevä kaavan laatija	64
	2. Korkeakoulututkinto	64
	3. Kaavan laatijoiden rekisteri	65
12 §	Rakentamisen ohjauksen tavoitteet	66
	1. Rakentamisen ohjauksen yleinen tavoitesäännös	66
	2. Elinympäristö	67
	3. Elinkaaritavoitteet ja kulttuuriarvot	67

	4. Hoito ja kunnossapito	67
	5. Merkitys	68
13 §	Suomen rakentamismääräyskokoelma	68
	1. Yleistä rakentamismääräyskokoelmasta	68
	2. Rakentamista koskevat säännökset kootaan Suomen rakentamismääräyskokoelmaan	69
14 §	Rakennusjärjestys	73
	1. Pakollinen kunnallinen normisto	73
	2. Paikallisia määräyksiä	74
	3. Tavallisimmat määräykset	75
	4. Luvanvaraisuuden helpotukset ja talousrakennuksia koskeva ennakkovalvonta	75
	5. Asemakaavan ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan määräykset syrjäyttävät	76
	6. Maanomistajan oikeusturva – ei kohtuuttomia määräyksiä	76
	7. Siirtymäsäännös	77
15 §	Rakennusjärjestyksen hyväksyminen	80
	1. Kunnanvaltuusto hyväksyy	80
	2. Laatimismenettely	80
16 §	Suunnittelutarvealue	81
	1. Alueiden käytön suunnittelujärjestelmän lähtökohta	82
	2. Suunnittelutarvealueet	82
	2.1 Yleistä	82
	2.2 Lakisääteiset suunnittelutarvealueet	83
	2.3 Suunnittelutarvealueen määrittäminen yleiskaavalla tai rakennusjärjestyksellä	83
	2.4 Suunnittelutarvealuetta koskevien säännösten soveltaminen eräissä tapauksissa	84
	3. Alueellinen ja ajallinen ulottuvuus	85
	4. Merkitys	85
2	Viranomaiset	95
17 §	Asianomaisen ministeriön tehtävät	96
	1. Ympäristöministeriöstä	96
	2. Rakennustuoteasetuksen jäsenvaltiolle tuomat tehtävät	97
18 §	Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen tehtävät	98
	1. Yleistä	98
	2. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen valvontatehtävät	98
19 §	Maakunnan liiton tehtävät	100

20 §	Kunnan tehtävät	101
	1. Yleistä	101
	2. Kaavoitustoimi	102
	3. Kaavoittajan pätevyysvaatimukset	102
	4. Kaavoittajaa koskevat siirtymäsäännökset	102
21 §	Kunnan rakennusvalvontaviranomainen	103
	1. Lautakunta	104
	2. Rakennustarkastaja	105
	3. Päätösvallan delegointi	105
3	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	107
22 §	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	109
	1. Hyväksyminen	109
	1.1 Päätös valtioneuvoston yleisistunnossa	109
	1.2 Muutoksenhaku	110
	1.3 Huomioon otettavat säännökset	110
	2. Tavoitteiden sisältö	111
	2.1 Yleistä	111
	2.2 Kansainvälinen tai laajempi kuin maakunnallinen merkitys	111
	2.3 Merkittävä vaikutus kansalliseen kulttuuri- tai luonnonperintöön	112
	2.4 Valtakunnallisesti merkittävä vaikutus	113
	3. Tavoitteiden muoto	113
	4. Tavoitepäätökset	114
	4.1 Lähtökohdat	114
	4.2 Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen	114
	4.3 Tehokas liikennejärjestelmä	114
	4.4 Terveellinen ja turvallinen elinympäristö	115
	4.5 Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat	115
	4.6 Uusiutumiskykyinen energiahuolto	115
23 §	Tavoitteiden valmistelu	117
	1. Valmistelusta vastaa ympäristöministeriö	117
	2. Vuorovaikutus	117
	3. Asetuksenantovaltuutus	118
24 §	Tavoitteiden toteuttaminen ja huomioon ottaminen	119
	1. Valtion viranomaisten on otettava tavoitteet huomioon ja edistettävä niiden toteutumista	119
	2. Tavoitteiden toteuttaminen ja huomioon ottaminen maakunnan suunnittelussa	120

4	Maakunnan suunnittelu	129
25 §	Maakunnan suunnittelun tehtävät	130
	1. Maakunnan suunnittelu	130
	2. Maakuntasuunnitelma	132
	3. Maakuntakaava	132
26 §	Maakunnan liitto	133
	1. Maakunnan liitto	133
	2. Maakuntajako	134
	3. Maakunnat muuttuvat	134
27 §	Maakuntakaavan laatiminen	135
	1. Maakuntakaavan laatiminen maakunnan liiton tehtävänä	135
	2. Kokonaismaakuntakaava tai vaiheittainen ja osa-alueittainen maakuntakaavoitus	136
	3. Säännöksen oikeudellinen merkitys	136
28 §	Maakuntakaavan sisältövaatimukset	137
	1. Yleistä	138
	2. Valtakunnalliset ja maakunnalliset lähtökohdat sekä luonnonsuojelun huomioon ottaminen	139
	3. Erityiset huomion kohteet	142
	4. Alueiden käytön taloudellisuus	144
	5. Kohtuullisuus maanomistajalle	144
	6. Toteuttamisen selvittäminen	145
29 §	Maakuntakaavan esitystapa	152
	1. Kartta, kaavamerkinnot ja -määräykset	152
	2. Selostus	156
30 §	Maakuntakaavamääräykset	157
	1. Yleistä	157
	2. Suunnittelua koskevat maakuntakaavamääräykset	158
	3. Rakentamista koskevat maakuntakaavamääräykset	159
	4. Suojelumääräykset	160
31 §	Maakuntakaavan hyväksyminen ja vahvistaminen	162
	1. Maakunnan liitto hyväksyy	162
	2. Vahvistamisvelvollisuus poistettiin vuonna 2016	163
32 §	Maakuntakaavan oikeusvaikutukset muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan	168
	1. Ohjeena yleiskaavaa ja asemakaavaa laadittaessa	168
	2. Viranomaisten otettava huomioon ja edistettävä toteuttamista	169
	3. Oikeusvaikutteinen yleiskaava ja asemakaava syrjäyttävät maakuntakaavan	170

33 §	Rakentamisrajoitus	174
	1. Rajoitusalueet	174
	2. Ehdollinen rakentamisrajoitus	175
	2.1 Yleistä	175
	2.2 Toteutumisen vaikeuttaminen kielletty	176
	2.3 Huomattava häirtä – "rahat tai lupa"	176
	2.4 Menettely	178
	3. Väliaikainen rakentamisrajoitus kaavaehdotuksen tai hyväksytyn kaavan alueella	179
34 §	Maan lunastaminen	180
	1. Valtion, seudun, kuntayhtymän tai kunnan väestön yhteisiä tarpeita varten	180
	2. Lunastaminen tai käyttöoikeuden supistaminen	180
5	Yleiskaava	183
35 §	Yleiskaavan tarkoitus	184
	1. Yleinen tarkoitus	184
	2. Maankäytön ja rakentamisen ohjaus tietyllä alueella	184
	3. Vaiheittainen tai osa-alueittain laatiminen	185
36 §	Yleiskaavan laatimistarve	186
	1. Joustava laatimisvelvollisuus	186
	2. Ajan tasalla pitäminen	187
37 §	Yleiskaavan hyväksyminen	187
	1. Kunnanvaltuusto hyväksyy	187
	2. Ei yleiskaavan alistamisvelvollisuutta	189
38 §	Kiellot yleiskaavaa laadittaessa	189
	1. Kunta päättää	190
	2. Rakennuskiellon ja toimenpiderajoituksen tarkoitus ja merkitys	191
	3. Kiellon ja rajoituksen voimassaolo	191
	4. Rakennuskielto ja toimenpiderajoitus hyväksytyn yleiskaavan alueella	192
39 §	Yleiskaavan sisältövaatimukset	193
	1. Yleistä	194
	2. Maakuntakaava ohjeena	195
	3. Aineelliset sisältövaatimukset	195
	4. Yleiskaavan kohtuullisuus	198
	5. Sisältövaatimussäännöksen merkityksestä	199
40 §	Yleiskaavan esitystapa	207
	1. Kartta, kaavamerkinnät ja -määräykset	207
	2. Selostus	211

41 §	Yleiskaavamääräykset	213
	1. Yleistä	214
	2. Suunnittelua koskevat yleiskaavamääräykset	214
	3. Rakentamista ja muuta maankäyttöä koskevat yleiskaavamääräykset	215
	4. Suppea esimerkkiluettelo	215
	5. Suojelumääräykset	216
42 §	Yleiskaavan oikeusvaikutukset muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan	221
	1. Ohjeena asemakaavaa laadittaessa	221
	2. Viranomaisvaikutus	222
	3. Asemakaava syrjäyttää yleiskaavan	223
43 §	Rakentamis- ja toimenpiderajoitukset	226
	1. Yleistä	227
	2. Ehdollinen rakentamisrajoitus	228
	2.1 Yleiskaavan toteutumisen vaikeuttaminen kielletty	228
	2.2 Huomattava haitta – "rahat tai lupa"	228
	3. Ehdottomat rakentamisrajoitukset	229
	3.1 Rakentamisrajoitus	229
	3.2 Määräaikainen rakentamisrajoitus	230
	4. Toimenpiderajoitus	230
	5. Kiinteistönmuodostamisrajoitus	231
	6. Lunastus- ja korvausvelvollisuus	231
44 §	Yleiskaavan käyttö rakennuslupan perusteena	236
	1. Yleiskaavaan perustuva rakennuslupa suunnittelutarvealueella	236
	2. Tuulivoimayleiskaavasta säädetään erikseen	237
	3. Yleiskaavaan perustuva rakennuslupa ranta-alueella	237
45 §	Oikeusvaikutukseton yleiskaava	239
	1. Oikeusvaikutukseton yleiskaava heikko	239
	2. Lunastaminen mahdollista	240
6	Kuntien yhteinen yleiskaava	243
46 §	Kuntien yhteinen yleiskaava	243
	1. Vapaaehtoinen yhteistyö	243
	2. Täydentää suunnittelujärjestelmää	244
46 a §	Pääkaupunkiseudun yleiskaava	244
	1. Laatimisvelvollisuus ja laatija	244
	2. Oikeusvaikutteisena tai ilman oikeusvaikutuksia	245
47 §	Yhteisen yleiskaavan laatiminen ja hyväksyminen	246
	1. Laatija ja hyväksyjä	246
	2. Ei enää vahvistusvelvollisuutta	247

48 §	Maakuntakaavan ja yhteisen yleiskaavan suhde	247
	1. Maakuntakaava ohjeena laadittaessa	247
	2. Poikkeaminen maakuntakaavasta	247
49 §	Yleiskaavaa koskevien säännösten soveltaminen	248
	1. Menettely ja sisältövaatimukset	248
	2. Oikeusvaikutukset	249
7	Asemakaava	251
50 §	Asemakaavan tarkoitus	252
	1. Yleistä	252
	2. Alueiden käyttötarkoitus	254
	3. Ohjaustarkoitus	255
51 §	Asemakaavan laatimistarve	257
	1. Yleistä	257
	2. Ohjauksen tarve	259
52 §	Asemakaavan hyväksyminen	263
	Valtuusto päättävänä toimielimenä	263
53 §	Kiellot asemakaavaa laadittaessa	265
	1. Yleistä	265
	2. Rakennuskiellon voimassaoloaika	266
54 §	Asemakaavan sisältövaatimukset	268
	1. Yleispiirteisten kaavojen ohjausvaikutus	269
	2. Asemakaavalle asetetut vaatimukset	270
	3. Elinympäristön heikentämiskielto	273
	4. Asemakaavan kohtuullisuus maanomistajan tai oikeudenhaltijan kannalta	275
	5. Erityiset sisältövaatimukset	276
54 a §	Asemakaavan pohjakartta	285
	1. Yleistä	285
	2. Pohjakartan sisältö	285
54 b §	Kaavoitusmittauksen valvoja	286
54 c §	Pohjakartan hyväksyminen	286
55 §	Asemakaavan esitystapa	287
	1. Yleistä	287
	2. Rakentamisen määrä	288
	Rakennusten sijoitus ja rakentamistapa	289
	3. Kaavamerkinnot ja -määräykset	290
	3.1 Rakennuskorttelit	290

	3.2	Katualueet	291
	3.3	Virkistysalueet	291
	3.4	Erytysalueet	292
	3.5	Maa- ja metsätalousalueet	292
	3.6	Vesialueet	292
	4.	Asemakaavan selostusosa	293
56 §		Asemakaava maanalaisia tiloja varten	296
	1.	Yleistä	296
	2.	Kaavan merkitys	297
57 §		Asemakaavamääräykset	298
	1.	Yleistä	298
	2.	Tavanomaiset kaavamääräykset	300
	3.	Kaavamääräys ja rakennusoikeus	301
	4.	Suojelumääräykset	302
	5.	Rakennussuojelu	303
	5.1	Suojelun toteuttavan lain valinta	303
	5.2	Korvaukset	304
57 a §		Kaukolämpöverkkoon liittymisvelvollisuus	308
58 §		Asemakaavan oikeusvaikutukset	310
	1.	Yleistä	310
	2.	Vähittäiskaupan suuryksikkö	312
	3.	Kaavan ajoittamista koskeva rakennuskielto	312
59 §		Asemakaavan laatimisesta perittävä korvaus	316
60 §		Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi	317
	1.	Yleistä	317
	2.	Menettely	318
	3.	Määräajat	320
61 §		Ajanmukaisuuden arvioinnin vaikutukset	321
8		Kaavoitusmenettely ja vuorovaikutus	325
62 §		Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa	326
	1.	Vuorovaikutteisuus on kaavoitusmenettelyn perusta	326
	2.	Osalliset	328
	3.	Mielipiteen esittäminen kaavaa valmisteltaessa	329
	3.1	Yleistä valmisteluvaiheen kuulemisesta	329
	3.2	Tiedottaminen	330
	3.3	Vähäiset asemakaavan muutokset	331
	3.4	Velvoittava säännös	331
	4.	Asetuksenantovaltuutus	331

62 a §	Hanketta koskevan kaavoituksen ja ympäristövaikutusten arviointimenettelyn kuulemisten yhteensovittaminen	334
	Ympäristövaikutusten arviointimenettely ja kaavoitus	334
63 §	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	336
	1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	336
	1.1 Yleistä	336
	1.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältö	337
	1.3 Velvoittava säännös	339
	2. Kaavoituksen vireilletulosta ilmoittaminen	340
65 §	Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville	342
	1. Nähtäville asettaminen	342
	2. Muistutukset	344
	2.1 Osalliset ja kunnan jäsenet oikeutettuja tekemään muistutuksia	344
	2.2 Kunnan kannanotto muistutuksen johdosta	345
	3. Lausunnot kaavaehdotuksesta	345
	4. Kaavaehdotukseen tehdyt olennaiset muutokset – uudelleen nähtäville	346
66 §	Viranomaisneuvottelu	348
	1. Yleistä	348
	2. Maakuntakaava	349
	3. Yleiskaava ja asemakaava	349
	4. Asetuksenantovaltuus	350
67 §	Ilmoittaminen kaavan hyväksymisestä	351
	1. Kaavan hyväksymisestä ilmoittaminen	351
	2. Hyväksymisestä tiedottaminen viranomaisille	352
	3. Kaavan voimaantulo ja lähettäminen tiedoksi	352
8 a	Merialuesuunnittelu	355
67 a §	Merialuesuunnittelun tarkoitus ja sisältö	355
	1. Tarkoitus	356
	2. Merialuesuunnitelmien sisältö	356
67 b §	Merialuesuunnitelman laatiminen ja hyväksyminen	357
	Laatiminen	357
67 c §	Osallistuminen ja lausunnot	358
	Osallistuminen	358
67 d §	Merialuesuunnitelmasta tiedottaminen	359
	Tiedottaminen	359

9	Kansalliset kaupunkipuistot	361
68 §	Kansallinen kaupunkipuisto	361
	1. Perustamisen edellytykset	362
	2. Alueet	362
69 §	Kansallisen kaupunkipuiston perustaminen	363
	1. Perustaminen kunnan hakemuksesta	363
	2. Ympäristöministeriö päättää perustamisesta	364
70 §	Puistoa koskevat määräykset	364
	1. Määräykset kunnan suostumuksella	365
	2. Hoito- ja käyttösuunnitelma	365
71 §	Puiston lakkauttaminen tai määräysten muuttaminen	366
	1. Edellytykset	366
	2. Menettely	367
9 a	Vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset	369
71 a §	Vähittäiskaupan suuryksikkö	370
	1. Vähittäiskaupan suuryksikkö	370
	2. Vähittäiskaupan suuryksikkö -määritelmän soveltaminen paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan	371
71 b §	Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset maakunta- ja yleiskaavalle	371
	1. Yleistä	372
	2. Erityiset sisältövaatimukset	372
	3. Keskustatoimintojen alueen ulkopuolella maakuntakaavassa seudullisen suuryksikön koon alaraja	373
71 c §	Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen	375
	1. Sijoitettava pääsääntöisesti keskusta-alueelle	375
	2. Merkitykseltään seudullisen suuryksikön sijoittumisen edellytykset keskustan ulkopuolelle	376
71 d §	Asemakaavan oikeusvaikutukset vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumiseen	379
	1. Sijoitettava keskusta-alueelle	379
	2. Laajentaminen tai muuttaminen ja myymäläkeskittymät	380
10	Ranta-alueita koskevat erityiset säännökset	381
72 §	Suunnittelutarve ranta-alueella	382
	1. Yleistä	383
	2. Rantavyöhyke	384
	3. Yleiskaava rantarakentamiskaavana	386

4.	Ranta-alue	387
5.	Suunnittelutarpeen arviointi	388
5.1	Rakentamisen tiheys	388
5.2	Maanomistajien tasapuolinen kohtelu	391
5.3	Poikkeamislupa contra kaava	393
6.	Poikkeukset rakentamisrajoituksista	394
7.	Suunnittelutarve puuttuu	396
8.	Rantavyöhykettä koskevat siirtymäsäännökset	397
73 §	Ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleis- ja asemakaavan erityiset sisältövaatimukset	410
1.	Yleistä	410
2.	Eryteisistä sisältövaatimuksista	413
3.	Ranta-asemakaavan oikeusvaikutukset	414
74 §	Maanomistajan oikeus ranta-asemakaavan laatimiseen	418
1.	Yleistä	419
2.	Kaavan laatiminen	419
75 §	Yhteiskäyttöalueet ja yleiset alueet	421
1.	Yhteiskäyttöalueet	422
1.1	Yleistä	422
1.2	Kulkuyhteydet	422
1.3	Muut yhteiskäyttöalueet	423
2.	Yleiset alueet	424
76 §	Yleiskaavan laatimiskustannukset ranta-alueella	425
1.	Yleistä	425
2.	Laatimiskustannusten määrittelyminen	426
10 a	Tuulivoimarakentamista koskevat erityiset säännökset	429
77 a §	Yleiskaavan käyttö tuulivoimalan rakennusluvan perusteena	431
1.	Tuulivoimalan rakennusluvan myöntäminen	431
2.	Yleiskaavaa koskevat vaatimukset	431
3.	Muut luvat	432
77 b §	Tuulivoimarakentamista koskevan yleiskaavan erityiset sisältövaatimukset	433
1.	Eryteisistä sisältövaatimukset	433
2.	Yleiset sisältövaatimukset	435
77 c §	Tuulivoimarakentamista ohjaavan yleiskaavan laatimiskustannukset	436
1.	Yleiskaavan laatimiskustannukset kunnalle	436
2.	Maksun perusteet	437

11	Tonttijako	439
78 §	Tonttijako	440
	1. Yleistä	441
	2. Sitova tonttijako	442
	3. Erillinen tonttijako	443
	4. Ohjeellinen tonttijako	444
	5. Tontin jakaminen hallinnanjakosopimuksella	444
79 §	Erillisen tonttijaon laatiminen	446
	1. Yleistä	446
	2. Tonttijaon laatiminen	447
79 a §	Tonttijaon pohjakartta	449
80 §	Tonttijaon muuttaminen ja kumoaminen	449
	1. Yleistä	449
	2. Muuttamisen edellytykset	450
81 §	Tonttijaon oikeusvaikutukset	452
	1. Yleistä	452
	2. Tonttijaon laatimisen ja tontin rekisteriin merkitsemisen turvaava rakennuskielto	452
	2.1 Omistuksen yhtenäisyys	453
	2.2 Rasiusten yhtenäisyys	454
	3. Tonttijaon muuttaminen tai erillisen tonttijaon laatiminen	455
	4. Asemakaava, joka ei edellytä tonttijakoa	455
	5. Poikkeuslupa	456
81 a §	Poikkeukset tonttijaon oikeusvaikutuksista kolmiulotteisen kiinteistön vuoksi	457
	1. Yleistä	457
	2. Rakentaminen ja tonttijako	457
82 §	Tonttijaon laatimisesta aiheutuvat kustannukset	458
	Kustannukset maanomistajalta	458
12	Kadut ja muut yleiset alueet	461
83 §	Yleinen alue, katualue ja liikennealue	461
	1. Yleistä	462
	2. Liikennealueet	462
	3. Siirtymäsäännös	463
84 §	Kadunpito	464
	Kadunpidon sisältö	464

85 §	Kadun rakentaminen	466
	1. Yleistä	466
	2. Suunnitelman laatiminen	467
86 §	Kadunpitovelvollisuuden alkaminen ja kadunpitopäätös	469
86 a §	Maantien muuttaminen kaduksi	471
87 §	Kadunpitopäätöksestä ilmoittaminen	472
	Kadunpitopäätöksestä on ilmoitettava	472
88 §	Tonttiliittymä ja pääsytie	472
	Tontinomistaja vastaa kustannuksista	473
89 §	Johtojen, laitteiden ja rakennelmien siirtäminen	473
	1. Yleistä	473
	2. Siirtokustannukset	474
90 §	Muiden yleisten alueiden toteuttaminen	475
91 §	Toteuttamisvastuun siirto maanomistajalle tai -haltijalle	477
	1. Loma-, matkailu- tai muu vastaava hanke	477
	2. Rajoitettu käyttäjäkunta	478
	3. Alueiden omistussuhteista	478
12 a	Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaaminen	481
91 a §	Maanomistajan velvollisuus osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin	484
	1. Periaatteellinen velvollisuus	484
	2. Velvollisuuden toteuttaminen ja maanomistajien yhdenvertainen kohtelu	485
	3. Viittaussäännökset	487
91 b §	Maankäyttösopimukset	489
	1. Maankäyttösopimukset	489
	1.1 Lähtökohtia	489
	1.2 Sopimusten tekemisen ajankohdasta	490
	1.3 Maankäyttösopimuksen sisällöstä	492
	1.4 Maankäyttösopimuksen luonne	493
	2. Maankäyttösopimus ja hankintalaki	495
	3. Sopimuksen suhde osallistumisjärjestelyihin	496
91 c §	Kehittämiskorvaus	504
	1. Kehittämiskorvaus	504
	1.1 Lähtökohtia	504
	1.2 Kehittämiskorvaus toissijainen maankäyttösopimukseen nähden	505

1.3	Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu	505
1.4	Merkittävä hyöty ja arvonnousu	506
1.5	Kustannusten kohdentaminen ja osittelu	507
1.6	Vähennykset kehittämiskorvauksesta	508
2.	Kehittämiskorvauksen määräämisen rajoitukset	508
2.1	Merkittävä hyöty	508
2.2	Rakennusoikeutta yli 500 kerrosneliometriä asunto- rakentamiseen	509
2.3	Kehittämiskorvauksen enimmäismäärä	510
91 d §	Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvat kustannukset	510
1.	Yhdyskuntarakentamisen kustannukset	511
1.1	Lähtökohdat	511
1.2	Katujen ja muiden yleisten alueiden suunnittelu ja rakentamiskustannukset	512
1.3	Kunnan maanhankintakustannukset	512
1.4	Muut kustannukset	513
2.	Kustannusten kohtuullisuus ja kunnan toteuttamisvelvollisuus	514
91 e §	Kehittämiskorvaus kunnan aikaisemmin toteuttamalla alueella	515
1.	Kustannukset kaavamuutosalueilla	515
2.	Kustannusten vähennykset	516
91 f §	Kehittämiskorvauksen enimmäismäärä	516
1.	Kehittämiskorvauksen enimmäismäärä	516
2.	Enimmäismäärän määrittäminen ja säännöksen merkitys	516
91 g §	Kehittämiskorvauksen määrääminen ja kehittämiskorvaukselle suoritettava korko	517
1.	Kunta päättää kehittämiskorvauksesta	518
2.	Sitova tonttijako kehittämiskorvauksen määräämisen edellytyksenä	519
3.	Korko kehittämiskorvaukselle	519
91 h §	Lausunnon pyytäminen ja maanomistajien kuuleminen	520
1.	Maanmittauslaitoksen lausunto	520
2.	Maanomistajien kuuleminen	521
91 i §	Vastuu kehittämiskorvauksesta ja kehittämiskorvauksen maksuunpanon ajankohta	522
1.	Määräämishetken maanomistaja vastuussa kehittämis- korvauksesta	522
2.	Maksuunpanon ajankohta	523
91 j §	Kehittämiskorvauksen maksuunpano, erääntyminen ja viivästyskorko	524
1.	Maksuunpanomenettely	525
2.	Maksuaika ja viivästyskorko	525

91 k §	Erityiset maksujärjestelyt	526
	1. Sopiminen	526
	2. Maksuunpano ennen rakentamiskelpoisuutta	526
91 l §	Kehittämiskorvauksen kohdistaminen ennen maksuunpanoa	527
	1. Kohdistaminen tonttien pinta-alojen suhteessa – tontit	527
	2. Kohdistaminen kaavatontin tai korttelin osaan – määräalat ja määräosat	527
91 m §	Päätös kehittämiskorvauksen perimättä jättämisestä	528
	1. Kunnan velvollisuus	528
	2. Perimättä jättämisen edellytykset	528
91 n §	Vapautus tai lykkäys kehittämiskorvauksen suorittamisesta	529
	1. Kohtuusperuste	529
	2. Vapautus tai lykkäys maksun suorittamiseen	529
91 o §	Kehittämiskorvauksen oikaisu maksuunpanon yhteydessä	530
	Oikaisu maksuunpanon yhteydessä	530
91 p §	Kehittämiskorvauksen kirjaaminen	530
	1. Kunnan luettelo	530
	2. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkitseminen	531
13	Maan luovuttaminen ja lunastaminen	535
92 §	Kunnan oikeus yksityisen tien alueeseen	536
93 §	Maantialueen siirtyminen kunnalle	537
94 §	Katualueen siirtyminen kunnalle	538
	Soveltamisala	538
95 §	Katualueen haltuunotto	539
	1. Yleistä	539
	2. Haltuunotto	540
96 §	Kunnan ja muun julkisyhteisön lunastusoikeus asemakaava-alueella	541
	1. Yleistä	541
	2. Maanalaiset tilat	543
97 §	Rakentamiskehotukseen perustuva lunastus	544
	1. Yleistä	545
	1.1 Määrällinen vajaarakentaminen	546
	1.2 Laadullinen vajaarakentaminen	546
	2. Rajoitukset	547
	3. Kehotuksen antaminen	547

98 §	Oikeus lunastaa toiselle kuuluva rakennus tai oikeus	549
	1. Kunnan lunastusoikeus	549
	2. Tontinomistajan lunastusoikeus	550
99 §	Lunastuslupa perustuva maan lunastaminen	551
	1. Yleistä	551
	2. Rakennuspoliittinen lunastus	552
	Yleisestä tarpeesta esitettävä selvitys	552
	3. Lunastus maakuntakaavan perusteella	553
	4. Lunastus yleiskaavan perusteella	554
	Asuntopoliittinen lunastus yleiskaava-alueella	554
	5. Lunastus Euroopan ihmisoikeustuomioistuimen oikeuskäytännössä	555
	5.1 Yleistä	555
	5.2 Tuomioistuimen oikeuskäytännöstä	555
100 §	Kaavan toteuttamista helpottava lunastus	560
	1. Yleistä	560
	2. Soveltamisala	560
101 §	Lunastus- tai korvausvelvollisuus	562
	1. Yleistä	562
	2. Maa- ja metsätalousalueet	563
	3. Lunastusalueen laajentuminen	563
102 §	Lunastus- tai korvausvelvollisuuden rajoitus	564
	1. Yleistä	565
	2. Vapautuminen lunastus- tai korvausvelvollisuudesta	565
103 §	Lunastusmenettely ja korvauksen määrääminen	566
	Lunastuslakia on sovellettava	566
13 a	Hulevesiä koskevat erityiset säännökset	567
103 a §	Soveltamisala	568
103 b §	Määritelmät	568
103 c §	Hulevesien hallinnan yleiset tavoitteet	570
103 d §	Valvonta	571
103 e §	Hulevesien hallinta kiinteistöllä	571
103 f §	Kiinteistön hulevesien johtaminen	572
103 g §	Kiinteistön hulevesijärjestelmän ja kunnan hulevesijärjestelmän rajakohta	573
103 h §	Kiinteistön hulevesijärjestelmä	574

103 i §	Hulevesien hallinnan järjestäminen asemakaava-alueella	575
103 j §	Hulevesien hallintaa koskevat määräykset	576
103 k §	Määräys hulevesistä aiheutuvan haitan poistamiseksi	577
103 l §	Hulevesisuunnitelma	578
103 m §	Kunnan hulevesijärjestelmän toteuttaminen	579
103 n §	Hulevesien hallinnasta kunnalle perittävä maksu	580
103 o §	Hulevesimaksun periminen	581
14	Yleiskaavan ja asemakaavan toteuttamisesta johtuva korvaus	583
104 §	Korvattava katualue	584
	1. Yleistä	584
	2. Ilmaislouvuksen määräytyminen	585
	3. Korvattava katualue	586
	4. Katualueen liittäminen takaisin tonttiin	587
105 §	Maanomistajan maksettavaksi määrättävä katualueen korvaus	588
	1. Yleistä	588
	2. Korvauksen määräytyminen	588
106 §	Asemakaavan toteuttamisesta johtuva korvaus	590
	Yleistä	590
107 §	Katualueeseen kohdistuvien oikeuksien raukeaminen	591
	1. Yleistä	591
	2. Oikeudet pääsääntöisesti raukeavat	592
108 §	Korvaus rakennuksesta ynnä muusta sekä erityisestä vahingosta	593
	Yleistä	593
109 §	Korvausta koskevia säännöksiä	594
	1. Yleistä	594
	2. Soveltamisalasta	595
15	Kehittämisaalueet	597
110 §	Kehittämisaalueet	598
	1. Rakennettu alue	598
	2. Rakentamaton alue	599
	3. Raideliikennealueen läheisyydessä sijaitseva alue	599
	4. Yleiset edellytykset	600
111 §	Päätös nimeämisestä	600
	1. Päätös	601

	2. Menettely	602
	3. Päätöksen sisältö	603
112 §	Erityisjärjestelyt kehittämisalueilla	603
	1. Yleistä	603
	2. Toteuttamisvastuu erityiselle yhteisölle	604
	3. Kiinteistöjärjestely	604
	4. Kehittämismaksu	605
	5. Etuoston pinta-alapoikkeus	605
	6. Erikseen sovittavat erityiset tukitoimet	606
16	Rakentamista koskevia määritelmiä	607
113 §	Rakennus	607
	1. Oikeudellinen määritelmä	608
	2. Vähäinen ja kevytrakenteinen rakennelma ja pienehkö laitos	610
115 §	Kerrosala	614
	1. Yleistä	614
	2. Rakennuksen pääasiallinen käyttötarkoitus	615
	3. Kerros	616
	4. Kellarikerros ja ullakko	617
	5. Rakennuksen kerrosala	618
	6. Tontin tai rakennuspaikan kerrosala	620
	7. Siirtymäsäännös	620
115 a §	Lähes nollaenergiarakennus	622
	Direktiivin mukainen lähes nollaenergiarakennus	622
17	Rakentamisen yleiset edellytykset	625
116 §	Rakennuspaikkaa koskevat vaatimukset	626
	1. Yleistä	626
	2. Koko	626
	3. Etäisyydet	627
	4. Rakennuspaikan sopivuus ja kelvollisuus	628
	5. Rakennuspaikkaa koskevien vaatimusten merkitys	629
117 §	Rakentamiselle asetettavat vaatimukset	631
	1. Ympäristöön sopeutuminen, maisemalliset sekä esteettiset vaatimukset	632
	2. Olennaiset tekniset vaatimukset	633
	3. Korjattavuus, huollettavuus, muunneltavuus sekä liikuntaesteisten huomioiminen	634
	4. Korjausrakentaminen	634
	5. Hyvä rakennustapa	635
	6. Rakentamiselle asetettavien vaatimusten merkitys	635

117 a §	Rakenteiden lujuus ja vakaus	638
	1. Lujuus ja vakaus	639
	2. Tekniset säännökset ympäristöministeriön asetuksella	639
117 b §	Paloturvallisuus	640
	1. Paloturvallisuus	641
	2. Tekniset säännökset ympäristöministeriön asetuksella	641
117 c §	Terveellisyys	642
	1. Rakennuksen terveellisyden perusvaatimukset	643
	2. Ympäristöministeriön asetuksella tarkempia säännöksiä	643
117 d §	Käyttöturvallisuus	645
	1. Rakennuksen käyttöturvallisuus	645
	2. Tarkemmat säännökset ympäristöministeriön asetuksella	645
117 e §	Esteettömyys	646
	1. Esteettömyyttä koskevat yleiset vaatimukset	646
	2. Valtioneuvoston asetuksella tarkempia säännöksiä	646
117 f §	Meluntorjunta ja ääniolosuhteet	647
	1. Meluntorjuntaa koskevat vaatimukset	648
	2. Ympäristöministeriön asetuksella tarkemmat säännökset	648
117 g §	Energiatehokkuus	649
	1. Energiatehokkuusvaatimukset	650
	2. Ympäristöministeriön asetuksella tarkemmat säännökset	651
	3. Valtioneuvoston asetuksella energiamuotojen kertoimien lukuarvot	652
117 h §	Lämmitysjärjestelmän arviointi	653
	Lämmitysjärjestelmien arviointi	653
117 i §	Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje	654
	1. Pysyville rakennuksille käyttö- ja huolto-ohje	654
	2. Laajarunkoisten rakennusten ohjeista säädetään erikseen	655
117 j §	Asuin-, majoitus- ja työtilat	655
	1. Asuin-, majoitus- ja työtilat	656
	2. Tilojen vähimmäisvaatimukset	656
117 k §	Kokoontumistilat	657
	Kokoontumistilat	658
118 §	Rakennustaiteen ja kaupunkikuvan vaaliminen	658
	1. Rakennusperinnön suojelu ja kaupunkikuva	658
	2. Merkitys	659
119 §	Rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuus	661
	1. Rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuus	661
	2. Edellytykset ja henkilöstö	662

120 §	Rakentamista koskeva suunnitelma	663
	1. Rakentamista koskevat suunnitelmat	663
	2. Suunnitelman laatiminen	663
	3. Ympäristöministeriön asetus rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä	664
	4. Suunnittelua koskevat muut säännökset	664
120 a §	Pääsuunnittelija	666
	1. Yleistä suunnittelijoita koskevasta sääntelystä	666
	2. Pääsuunnittelija	667
	3. Asetuksella tarkemmat säännökset	667
120 b §	Rakennussuunnittelija	668
	Vastaava rakennussuunnittelija	668
120 c §	Erityissuunnittelija	669
	1. Erityissuunnittelija	669
	2. Vastaava erityissuunnittelija	669
120 d §	Suunnittelutehtävien vaativuusluokat	670
	1. Vaativuusluokat	670
	2. Tarkemmat säännökset valtioneuvoston asetuksella	671
120 e §	Suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimukset	671
	Suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimukset	672
120 f §	Suunnittelijan kelpoisuuden arviointi	673
	1. Rakennusvalvontaviranomainen arvioi kelpoisuuden	673
	2. Rakennusvalvontaviranomaisen päätös	674
120 g §	Suunnittelijoiden ilmoittaminen	674
	Rakennushankkeeseen ryhtyvän ilmoitusvelvollisuus	674
121 §	Aloituskokous	675
	1. Aloituskokous	675
	2. Huolehtimisvelvollisuuden täsmentäminen aloituskokouksessa	676
	3. Menettely aloituskokouksessa	676
121 a §	Laadunvarmistuspalvelus	677
	Laadunvarmistuspalvelus	678
122 §	Vastaava työnjohtaja	679
	1. Vastaava työnjohtaja	679
	2. Vastaavan työnjohtajan tehtävät	679
122 a §	Erityisalojen työnjohtajat	681
	Erityisalan työnjohto	681
122 b §	Rakennustyön johtotehtävien vaativuusluokat	682
	Yleiset säännökset vaativuusluokista	682

122 c §	Työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan kelpoisuusvaatimukset	683
	Työjohtajien kelpoisuusvaatimukset	684
122 d §	Työnjohtajan hyväksymistä koskeva hakemus	686
	Hyväksymistä koskeva hakemus	686
122 e §	Työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan hyväksyminen	686
	Työnjohtajan hyväksyminen	687
122 f §	Työnjohtajan tehtävän alkaminen ja päättyminen	687
	Tehtävän alkaminen ja päättyminen	687
124 §	Viranomaisvalvonta rakentamisessa	688
	1. Rakennusvalvontaviranomainen valvoo yleistä etua	688
	2. Ohjaus ja neuvonta	689
18	Rakentamisen ja muiden toimenpiteiden luvanvaraisuus	691
125 §	Rakennuslupa	692
	1. Yleistä	692
	2. Rakennuksen muutos- ja korjaustyö	693
	Rakennuksen vaipan tai teknisen järjestelmän korjaus- tai muutostyö	694
	3. Käyttötarkoituksen muuttaminen	695
	4. Määräaikainen rakennus	696
126 §	Toimenpidelupa	699
126 a §	Toimenpideluvanvaraiset toimenpiteet	701
	1. Yleistä	702
	2. Toimenpideluvanvaraisiksi määritellyt hankkeet	703
	3. Poikkeukset ja helpotukset luvanvaraisuuteen	706
127 §	Rakennuksen purkamislupa	709
	1. Yleistä	710
	2. Purkuilmoitus	710
128 §	Maisematyölupa	712
	1. Yleistä	713
	2. Poikkeukset	714
129 §	Ilmoitusmenettelyn käyttäminen	715
	1. Yleistä	715
	2. Talousrakennukset	715
	3. Ilmoitusmenettely ja yleinen oikeusturva	716
129 a §	Rakennusjärjestyksen määräys vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta	718

19	Lupamenettely ja lupaharkinta	721
130 §	Lupamenettelyn perusteet	722
130 a §	Euroopan unionin yhteistä etua koskevat energiahankkeet	723
131 §	Rakennuslupahakemus	724
	1. Hallintaselvitys	724
	2. Lupahakemukseen liitettävät piirustukset	725
	3. Mastot ja tuulivoimalat	727
132 §	Ympäristövaikutusten arviointi	731
	1. Yleistä	731
	2. Ympäristövaikutusten arviointilain suhde kaava-asian yhteydessä suoritettavaan ympäristövaikutusten arviointiin	732
133 §	Kuuleminen ja lausunnot	733
	1. Yleistä	734
	2. Katselmus	735
	3. Lausunnot	736
	4. Kuuleminen poikkeamista koskevan hakemuksen johdosta	737
134 §	Rakennuslupahakemuksen käsittely	738
	1. Yleistä	738
	2. Rakennusluvan suhde ympäristölupa	739
134 a §	Erityissuunnitelmien toimittaminen	740
	1. Yleistä	740
	2. Erityissuunnitelmien toimittaminen	741
135 §	Rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueella	742
	1. Yleistä	742
	2. Korjaus- ja muutostyöt	744
136 §	Rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueen ulkopuolella	748
	1. Yleistä	748
	2. Maakunta- ja yleiskaavan vaikutus	749
137 §	Rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella	750
	1. Yleistä	751
	2. Erityiset edellytykset	752
	3. Poikkeukset suunnittelutarvealueella	753
	4. Kuuleminen	754
137 a §	Alueellinen päätös rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella	757
	Yleistä	758
138 §	Toimenpideluvan edellytykset	758
	1. Yleistä	759
	2. Lunastuslupa perustuvan hankkeen toteuttaminen	760

139 §	Purkamisluvan edellytykset	761
	1. Yleistä	761
	2. Purkamisen toteuttaminen	762
140 §	Maisematyöluvan edellytykset	763
	1. Yleistä	764
	2. Korvaukset	764
141 §	Lupamääräykset	765
142 §	Lupapäätöksestä ilmoittaminen	766
	1. Julkipano	767
	2. Muu tiedoksianto	767
143 §	Luvan voimassaolo ja jatkaminen	768
144 §	Aloittamisoikeus	770
	1. Yleistä	771
	2. Luvan myöntäminen ja siitä ilmoittaminen	771
	3. Valitus ja valitusoikeus	772
145 §	Lupa- ja valvontamaksu	772
146 §	Rakentaminen puolustustarkoitusta varten	774
	Rakennusvalvonnan rajoitus	774
147 §	Rakentamiseen liittyvä tilastointi	774
	Tilastointivelvollisuus	774
20	Rakennustyön suoritus	777
149 §	Rakennustyö ja sen valvonta	778
	1. Yleistä	778
	2. Valvonta	778
149 a §	Naapurin alueen käyttäminen	780
149 b §	Rakennuksen paikan merkitseminen	781
149 c §	Rakennustyön aloittaminen	781
149 d §	Ennen rakennustyön aloittamista sallitut toimet	782
150 §	Viranomaiskatselmuks	783
	1. Yleistä	784
	2. Tarkastusasiakirja	785
150 a §	Viranomaistarkastukset rakennustyön aikana	787
150 b §	Asiantuntijatarkastus	788
150 c §	Ulkopuolinen tarkastus	788

150 d §	Erityismenettely	790
	1. Yleistä	791
	2. Määräykset käytönaikaisesta seurannasta ja valvonnasta	791
150 e §	Suunnitelmasta poikkeaminen rakennustyön aikana	792
150 f §	Rakennustyön tarkastusasiakirja	794
151 §	Rakennuttajavalvonta	795
	1. Yleistä	795
	2. Rakennuttajavalvonta	796
151 a §	Rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuudet rakennuttaja- valvonnassa	797
152 §	Rakennustuotteen ominaisuudet	797
153 §	Loppukatselmus	798
153 a §	Osittainen loppukatselmus	800
153 b §	Suorituskyvyttömyysvakuuden toteaminen	801
	Suorituskyvyttömyysvakuuden antaminen	801
154 §	Rakennuksen purkamisen järjestäminen	801
21	Rakentamiseen liittyvät järjestelyt	803
155 §	Leikkipaikat ja oleskelualueet	804
156 §	Autopaikkojen järjestäminen	805
	1. Yleistä	805
	2. Autopaikkojen sijoittaminen	806
	2.1 Autopaikkojen vaiheittainen toteuttaminen	807
	2.2 Poikkeus	807
157 §	Jätehuolto	808
158 §	Rakennusrasitteet	809
	1. Yleistä	809
	2. Rakennusrasite	810
	3. Kiinteistörasite	812
158 a §	Kolmiulotteisen kiinteistön vuoksi tarpeellinen rasite	814
159 §	Asemakaavan edellyttämä rasite	814
160 §	Rasitejärjestely	816
	1. Yleistä	816
	2. Korvaukset	816

161 §	Yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittaminen	817
	1. Yleistä	817
	2. Perustaminen	818
	3. Voimassaolo	819
161a §	Veden johtaminen ja ojittaminen	820
	1. Yleistä	821
	2. Poikkeukset	822
162 §	Yhdyskuntateknisten laitteiden muuttaminen ja poistaminen	823
163 §	Vähäisten laitteiden sijoittaminen	824
164 §	Kiinteistöjen yhteisjärjestely	824
	1. Yleistä	825
	2. Edellytykset	825
164a §	Kolmiulotteisen kiinteistön vuoksi tarpeellinen yhteisjärjestely	827
164b §	Yhteisjärjestelyn muuttaminen ja poistaminen	828
165 §	Luonnollisen vedenjuoksun muuttaminen	828
22	Rakennetun ympäristön hoito	831
166 §	Rakennuksen kunnossapito	831
167 §	Ympäristöhoito	834
168 §	Kevyt rakennelma ja pienehkö laitos	836
169 §	Ulkovarastointi	837
170 §	Keskeneräinen rakennustyö tai hylätty rakennus	838
23	Poikkeaminen	841
171 §	Poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset	841
	1. Yleinen poikkeamisvalta	842
	2. Erityiset syyt ja tarkoituksenmukaisuusharkinta	843
	3. Viranomainen	845
	4. Poikkeamisen edellytykset	845
	4.1 Yleistä	845
	4.2 Oikeusharkintaiset edellytykset	846
	4.3 Erityiset poikkeamisesteet – merkittävät vaikutukset	847
172 §	Alueellinen poikkeaminen	871
	1. Alueellinen poikkeamisvalta	871
	2. Alueellisen poikkeamisen lisäedellytykset	871

173 §	Poikkeamismenettely	872
	1. Yleistä menettelystä	872
	2. Kuuleminen ja tiedottaminen	873
	3. Viranomaisten lausunnot	874
	3.1 Yleistä	874
	3.2 Harkinnanvaraiset lausunnot	875
	3.3 Pakolliset lausunnot	875
174 §	Poikkeamispäätös	877
	1. Perustelemisen, määräykset ja ehdot	877
	2. Päätöksen antaminen ja siitä tiedottaminen	878
	3. Päätösmaksu	879
175 §	Vähäinen poikkeaminen rakennusluvan yhteydessä	883
	1. Käyttöala	883
	2. Menettely ja edellytykset	883
	3. Rakentamista koskevien keskeisten vaatimusten syrjäyttäminen ei mahdollista	884
	4. Vähäiset ylitykset	885
176 §	Tilapäinen rakennus	888
	1. Käsite	888
	2. Lupaharkinta ja -menettely	889
24	Pakkokeinot ja seuraamukset	893
177 §	Määräys suunnitteluvaiheen toteuttamiseksi	894
	1. Yleistä	894
	2. Velvoitteen asettaminen	895
178 §	Määräys valtakunnallisen alueidenkäyttötavoitteen toteuttamiseksi	896
	Yleistä	896
180 §	Rakennustyön keskeyttäminen	898
181 §	Markkinaoikeus	900
182 §	Uhkasakko ja teettämishuuto	901
	1. Yleistä	902
	2. Uhkasakon asettaminen ja tuomitseminen	902
	3. Teettämishuuton asettaminen	903
183 §	Tarkastusoikeus	906
184 §	Virka-apu	907
	Oikeus virka-apuun	907
185 §	Rangaistukset	907
186 §	Ilmoitus syytteen nostamiseksi	908

25	Muutoksenhaku ja viranomaisen oikaisukehoitus	911
187 §	Oikaisuvaatimus	918
	1. Viranhaltijapäätöksissä muutoksenhakukielto	918
	2. Oikaisuvaatimus	919
188 §	Muutoksenhaku kaavan ja rakennusjärjestyksen hyväksymispäätöksestä	921
	1. Kuntakaavat ja rakennusjärjestys – muutoksenhaku kuntalain mukaisesti	922
	1.1 Kunnallisvalitus	922
	1.2 Valitusaika ja valitustie	922
	1.3 Valitusperusteista	924
	2. Jatkovalitus edellyttää valituslupaa	926
	3. Ympäristövaikutusten arviointia koskeva valitusrajoitus	926
189 §	Muutoksenhaku kehittämisaluepäätöksestä	931
	1. Päätökset	931
	2. Kunnallisvalitus	931
189 a §	Muutoksenhaku kehittämisorkorvauksen määräämistä koskevaan päätökseen	932
	1. Kehittämisorkorvauksen määräämistä koskeva päätös	932
	2. Maanmittauslaitoksen lausunto	933
189 b §	Muutoksenhaku kehittämisorkorvauksen maksuunpanopäätökseen	934
	1. Kehittämisorkorvauksen maksuunpanopäätös	934
	2. Täytäntöönpanokelpoisuus	934
190 §	Muutoksenhaku muusta viranomaisen päätöksestä	935
	1. Hallintovalitus	935
	1.1 Yleistä	935
	1.2 Päätökset	936
	1.3 Valitusaika ja valitustiet	937
	1.4 Valitusperusteista	938
	1.5 Hallintolainkäyttölaissa muita erityissäännöksiä	939
	2. Valitusoikeus	939
	3. Päätöksen tehneen viranomaisen valitusoikeus	939
	4. Erityissäännös: rakennuslupa, katusuunnitelma, hulevesisuunnitelma	940
190 a §	Muutoksenhaku Turvallisuus- ja kemikaaliviraston päätöksestä	945
	Muutoksenhaku markkinavalvontaa koskevaan päätökseen	945
190 b §	Muutoksenhaku kunnan tarkastus- ja valvontatehtäviä sekä hulevesien hallintaa koskevaan taksapäätökseen	946
	Muutoksenhaku taksapäätöksistä	946

191 §	Valitusoikeus kaavan ja rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevasta päätöksestä	946
	1. Valitusoikeus kuntalain mukaisesti	947
	2. Viranomaisten valitusoikeus	948
	3. Yhteisöjen valitusoikeus	950
	4. Valitusoikeus vaikutukseltaan vähäisestä asemakaavan muutoksesta vain asianosaisilla	951
	5. Valituskielto hallinto-oikeuden päätöksestä, jolla kaava on kumottu	952
192 §	Valitusoikeus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä sekä maisematyölupa- ja purkamislupapäätöksestä	955
	1. Rakennuslupa- ja toimenpidelupapäätös	955
	2. Maisematyölupa- ja purkamislupapäätös	957
193 §	Valitusoikeus poikkeamispäätöksestä ja suunnittelutarve- ratkaisusta	963
	1. Yleistä	963
	2. Asianosaiset ja heihin rinnastettavat	964
	3. Kunta ja viranomaiset	964
	4. Yhdistykset	965
194 §	Valitusoikeus erillisestä tonttijaosta	970
	1. Yleistä	970
	2. Asianosaisilla ja kunnalla valitusoikeus	970
195 §	Viranomaisen oikaisukehotus kaava-asiassa	971
	1. Yleistä	971
	2. Oikaisukehotus	972
	2.1 Edellytykset	972
	2.2 Kunnan tehtävä uusi päätös	973
	3. Ilmoitukset oikaisukehotuksen johdosta	973
196 §	Oikaisukehotuksen johdosta tehdyn päätöksen vaikutus valitukseen	974
	1. Ilmoitukset kunnan uudesta päätöksestä	974
	2. Vaikutus valitukseen ja valitusoikeuteen	975
	3. Valitusperusteen poistuminen kunnan päätöksen johdosta	975
26	Erinäisiä säännöksiä	979
197 §	Suhde muuhun lainsäädäntöön	979
	1. Luonnonsuojelulaki	980
	1.1 Natura 2000 -verkosto	980
	1.2 Keskeisimmät muut luonnonsuojelulain säännökset	981

	2. Muinaismuistolaki	982
	2.1 Kajoamiskielto ja kajoamislupa	982
	2.2 Kaavoitus ja muut hankkeet	983
198 §	Eräiden päätösten tiedoksi antaminen	990
	1. Päätökset annetaan julkipanon jälkeen	991
	2. Tiedoksisääntelyn ajankohta ja merkitys	991
200 §	Eräiden päätösten voimaantulo	993
	1. Kunnallisista ilmoituksista kuuluttaminen voimaantulon edellytyksenä	993
	2. Muu päätöksestä tiedottaminen	994
	3. Voimaan tulneiden päätösten viranomaisille tiedoksi lähettäminen	995
	4. Kaava ja rakennusjärjestys oltava yleisön saatavilla	995
201 §	Kaavapäätöksen täytäntöönpanokelpoisuus	996
	1. Maakuntakaava ja kuntien yhteinen yleiskaava	996
	2. Yleiskaava ja asemakaava	997
	2.1 Kunnanhallitus voi määrätä tulemaan voimaan	997
	2.2 Oikaisukehoitus keskeyttää täytäntöönpanon	997
	3. Yleistä täytäntöönpanontavaksi määräämisestä	997
201 a §	Rakennusluvan käsittely lainvoimaa vailla olevan kaavan perusteella	999
	1. Rakennuslupa lainvoimaa vailla olevan hyväksytyin asemakaavan perusteella	999
	2. Tuulivoimarakentaminen	1000
202 §	Muun päätöksen täytäntöönpanokelpoisuus	1000
	1. Päätöksen tekevä viranomainen voi määrätä täytäntöönpanokelpoisuudesta	1000
	2. Muutoksenhakuviranomainen voi kieltää täytäntöönpanon	1001
203 §	Muutoksenhaun yhteydessä kaavaan ja rakennusjärjestykseen tehtävät korjaukset	1001
	1. Yleiskaava, asemakaava ja rakennusjärjestys	1001
	2. Maakuntakaava ja kuntien yhteinen yleiskaava ja vähäiset muutokset	1002
204 §	Kaavan ja rakennusjärjestyksen muuttaminen ja kumoaminen	1003
	1. Laatumääräyksiä sovelletaan muuttamiseen ja kumoamiseen	1003
	2. Rakennuslain mukaisten kaavojen muuttamiseen sovelletaan maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä	1003
204 a §	Kaavoituksesta, tonttijaosta ja hulevesisuunnitelmasta aiheutuvien töiden suorittaminen	1004
	Eräiden töiden sallimisvelvollisuus	1004

205 §	Viranomaisen tiedonsaantioikeus	1005
	1. Ympäristöministeriön ja ELY-keskuksen tiedonsaantioikeus	1005
	2. Tiedonsaantioikeuden rajoittuneisuus	1005
206 §	Tarkemmat säännökset	1006
	1. Yleinen asetuksenantovaltuutus	1006
	2. Ympäristöministeriön säännökset kaavamerkinnöistä	1006
	3. Maanmittauslaitoksen määräystenantovalta kaavoitusmittauksesta poistettu	1007
26 a	Valtioiden rajat ylittävät ympäristövaikutukset	1009
206 a §	Suomen alueelle laadittavaan kaavaan liittyvä ilmoitus- ja neuvotteluvollisuus	1009
	1. Taustaa	1010
	2. Menettelystä ja neuvottelujen käymisestä huolehtiminen	1010
206 b §	Suomen alueelle laadittavaan kaavaan liittyvä ilmoitus- ja neuvottelumenettely	1010
	1. Tietojen ilmoittamisvelvollisuus	1011
	2. Neuvottelu tarvittaessa	1012
206 c §	Kaavan hyväksyminen ja siitä tiedottamien Kaavan hyväksymisestä tiedottaminen	1012
		1012
27	Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset	1013
207 §	Voimaantulo	1013
	1. Yleinen voimaantulo	1014
	2. Erityinen voimaantulo, 1.3.1999	1014
	2.1 Vähittäiskaupan suuryksiköt	1014
	2.2 Natura 2000 -verkostosta johtuva korvaus	1015
208 §	Yleiset siirtymäsäännökset	1015
	1. Yleissäännös	1015
	2. Vireillä olevat asiat	1016
209 §	Kaavoja, rakentamismääräyksiä ja rakennusjärjestystä koskevat yleiset siirtymäsäännökset	1017
	1. Vireillä olevia kaavoja koskevat yleiset siirtymäsäännökset	1017
	1.1 Hyväksytyt kaavat	1017
	1.2 Valmisteltavana olevat kuntakaavat	
	– hyväksyminen kahden vuoden kuluessa	1018
	1.3 Valmisteltavana oleva seutukaava	1018
	2. Rakentamismääräykset ja -ohjeet pysyvät voimassa	1019
	3. Rakennusjärjestys	1019
	4. Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi	1019

210 §	Voimassa olevaa seutukaavaa koskeva siirtymäsäännös	1020
	1. Seutukaavoja koskeva yleissäännös	1020
	2. Vanhentuneista maankäyttöratkaisuista poikkeaminen yleiskaavalla	1020
211 §	Voimassa olevaa yleiskaavaa koskeva siirtymäsäännös	1023
	1. Vahvistettu yleiskaava	1023
	2. Vahvistamaton yleiskaava	1024
212 §	Voimassa olevaa asemakaavaa ja tonttijakoa koskeva siirtymäsäännös	1027
	1. Asemakaavasta asemakaava	1028
	2. Tonttijako	1028
213 §	Voimassa olevaa rakennuskaavaa koskeva siirtymäsäännös	1028
	1. Rakennuskaavasta asemakaava	1029
	2. Liikennealueet	1029
214 §	Voimassa olevaa rantakaavaa koskeva siirtymäsäännös	1031
	1. Rantakaavasta ranta-asemakaava	1031
	2. Rantakaava ei ole ensimmäinen asemakaava	1031
215 §	Rakennus- ja toimenpidekieltoja koskevat siirtymäsäännökset	1032
	1. Aiemmat kiellot pysyvät voimassa	1032
	2. Kieltojen pidentäminen	1033
216 §	Lupia koskevat siirtymäsäännökset	1033
	1. Luvat pysyvät voimassa	1033
	2. Lupien valvonta	1033
217 §	Kerrosalaa koskeva siirtymäsäännös	1034
	Kerrosala vanhojen säännösten mukaisesti	1034
218 §	Rakennuskaavatie muuttuminen kaduksi	1036
	1. Rakennuskaavatie kunnan omistukseen	1036
	2. Ei korvausta rakennuskaavatiealueen siirtymisestä kunnalle	1037
	3. Rakennuskaavateiden alueisiin kohdistuvat oikeudet raukeavat	1037
219 §	Yleisen alueen toteuttamista koskeva siirtymäsäännös	1038
	1. Yleisten alueiden toteuttamisvelvollisuus	1038
	2. Käyttöön luovutetut kadut ja rakennuskaavatiet	1038
220 §	Kunnalta edellytettyä kaavoittajaa koskeva siirtymäsäännös	1039
	Kaavoittajavelvollisuus täytettävä 1.1.2002 mennessä	1039

Maankäyttö- ja rakennuslain muutossäädösten voimaantulo ja soveltaminen		1041
Oikeustapaushakemisto aikajärjestyksessä		1047
Oikeustapaushakemisto asiasanoittain		1058
Asiahakemisto		1079
Liitteet		
Liite 1	Rakennuskieltojärjestelmä kaaviona	1096
Liite 2	Kaavoitusmenettely kaaviona	1098
Liite 3	Maankäyttö- ja rakennusasetus 10.9.1999/895	1100
Liite 4	Ympäristöministeriön asetus maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa kaavoissa käytettävistä merkinnöistä 31.3.2000	1125
	I. Maakuntakaavoissa käytettäviä merkintöjä	1126
	II. Yleiskaavoissa käytettäviä merkintöjä	1134
	III. Asemakaavoissa käytettäviä merkintöjä	1145

