

ALUEIDENKÄYTÖN SUUNNITTELUJÄRJESTELMÄ

Alustavia pykäläluonnoksia 11.10.2019

YLEISIÄ SÄÄNNÖKSIÄ

1 §. Lain tavoitteet

Tämän lain tavoitteena on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävästä kehitystä.

Tavoitteena on myös turvata jokaisen osallistumismahdollisuus asioiden valmisteluun, suunnittelun laatu ja vuorovaikutteisuus, asiantuntemuksen monipuolisuus sekä avoin tiedottaminen käsiteltävinä olevissa asioissa.

2 §. Lain soveltamisala

Tässä laissa säädetään alueiden ja rakennusten suunnittelusta, rakentamisesta ja käytöstä.

X §. Määritelmät

Tässä laissa tarkoitetaan:

- 1) *yhdyskuntarakenteella* kaupunkiseudun, kunnan tai kunnan osan sisäistä rakennetta sisältäen väestön ja asumisen, työpaikkojen ja elinkeinojen, palvelujen ja vapaa-ajan alueiden sekä näitä yhdistävien liikenneväylien ja teknisen huollon verkostojen sijoittumisen ja niiden keskinäisen suhteen;
- 2) *aluerakenteella* yhdyskuntarakennetta laajempien alueiden, koko maan, maakunnan tai maakunnan osan rakennetta, joka sisältää erikokoisten yhdyskuntien, alueen kehittämisen kannalta merkittävien toimintojen sekä niitä yhdistävien liikenneväylien ja energiaverkostojen sijoittumisen ja niiden keskinäisen suhteen;
- 3) *liikennejärjestelmällä* kaikki liikennemuodot kattavasta henkilö- ja tavaraliikenteestä, niitä palvelevista liikenneverkosta, viestintäyhteyksistä ja tiedosta sekä liikenteen palveluista annetussa laissa (320/2017) tarkoitetuista palveluista, liikennevälineistä ja liikennettä ohjaavista järjestelmistä muodostuvaa kokonaisuutta;
- 4) *liikenneverkolla* eri liikenne- ja kuljetusmuotoja palvelevia maanteitä, katuja, yksityisiä teitä, kävelyn ja pyöräliikenteen väyliä, rautateitä, raitioiteitä, metroratoja ja vesiväyliä sekä näiden solmukohtia;
- 5) *viherrakenteella* pääosin rakentamattomien ja kasvullisten alueiden ja niiden välisten yhteyksien muodostamaa verkostoa, joka kattaa myös vesialueet sekä ei-suojellut alueet kuten talousmetsät ja peltoalueet, ja johon liittyy myös rakennetun ympäristön kasvulliset alueet esimerkiksi katujen yhteydessä ja piholla sekä viherseinät ja katot;
- 6) *kulttuuriperinnöllä* ihmisen toiminnan tuloksena syntyneitä henkistä ja aineellista kulttuuriperintöä.

X §. Ilmastonmuutoksen hillintä ja siihen sopeutuminen alueidenkäytön suunnittelussa

Alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä ilmastonmuutokseen hillintää:

- 1) vahvistamalla yhdyskuntarakenteen eheyttä ja hyödyntämällä kestävästi olemassa olevaa infrastruktuuria;
- 2) tukemalla resurssitehokasta yhdyskuntakehitystä sekä luomalla edellytyksiä vähähiilisellem liikennejärjestelmälle, erityisesti joukkoliikenteelle, kävelylle ja pyöräliikenteelle; sekä
- 3) luomalla edellytyksiä uusiutuvien energiamuotojen hyödyntämiselle.

Alueidenkäytön suunnittelussa on varauduttava lisääntyviin sään ääri-ilmiöihin ja muihin ilmastonmuutoksen aiheuttamiin muutoksiin ja riskeihin. Uusi rakentaminen on sijoitettava tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta tulee muutoin varmistaa. Alueidenkäytön suunnittelussa on myös turvattava eläinlajien siirtymisen kannalta merkittävät ekologiset yhteydet.

X §. Kansallinen turvallisuus ja suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat toiminnot alueidenkäytön suunnittelussa

Alueidenkäytön suunnittelussa on turvattava maanpuolustuksen, rajaturvallisuuden ja rajavalvonnan, väestönsuojelun sekä huoltovarmuuden edellyttämät kehittämistarpeet ja varmistettava, ettei niistä vastaavien tahojen toimintamahdollisuuksia heikennetä.

Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset ja toiminnot on sijoitettava riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.

VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

X §. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto voi antaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet voivat koskea asioita, joilla on:

- 1) aluerakenteen, alueiden käytön, liikenne- ja viestintäyhteyksien tai energiahuollon kannalta kansainvälinen tai valtakunnallinen merkitys;
- 2) merkittävä vaikutus kansalliseen kulttuuri- tai luonnonperintöön; tai
- 3) valtakunnallisesti merkittävä vaikutus ilmastonmuutoksen hillintään tai siihen sopeutumiseen, ekologiseen kestävyYTEEN, aluerakenteen taloudellisuuteen tai ympäristöhaittojen välttämiseen.

X §. Tavoitteiden valmistelu

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden valmistelusta huolehtii ympäristöministeriö yhteistyössä niiden muiden ministeriöiden, maakuntien liittojen ja muiden viranomaisten ja tahojen kanssa, joita asia koskee. Tavoitteiden valmistelun on perustuttava eri tahojen vuorovaikutukseen.

Tavoitteiden valmistelussa noudatettavasta menettelystä voidaan antaa tarkempia säännöksiä valtioneuvoston asetuksella.

X §. Tavoitteiden toteuttaminen ja huomioon ottaminen

Valtion viranomaisten tulee toiminnassaan ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, edistää niiden toteuttamista ja arvioida toimenpiteidensä vaikutuksia aluerakenteen ja alueiden käytön kannalta.

Alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteuttamista.

MAAKUNTAKAAVA

X §. Maakuntakaavan tarkoitus

Maakuntakaavan tarkoituksena on osoittaa maakunnan tavoiteltu pitkän aikavälin kehitys ja luoda edellytykset maakunnan alueidenkäytön ja aluerakenteen kestäväälle kehittämiselle.

X §. Maakuntakaavan laatiminen ja hyväksyminen

Maakunnan liiton tulee huolehtia tarpeellisesta maakuntakaavan laatimisesta, kaavan pitämisestä ajan tasalla ja sen kehittämisestä.

Maakuntakaava voidaan laatia myös vaiheittain tai osa-alueittain. Laadittaessa maakuntakaava osa-alueittain tulee kaavan valmistelua ohjaamaan asettaa maakunnan liiton toimeihin, jossa on asianomaisten kuntien ehdottamia jäseniä.

Maakuntakaavan hyväksyy maakuntavaltuusto.

X §. Maakuntakaavan sisältö

Maakuntakaavassa on esitettävä:

- 1) maakunnan aluerakenteen kehittämisen tavoitteet ja periaatteet;
- 2) valtakunnallisen ja maakunnallisen liikennejärjestelmän ja -verkon sekä muun infrastruktuurin kehittämisen periaatteet; sekä
- 3) maakunnan viherrakenne ja sen kehittämisen periaatteet.

Maakuntakaavassa voidaan esittää myös muita maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia asioita.

Maakuntakaavassa käsitellään 1 ja 2 momentissa tarkoitettuja asioita siltä osin ja sillä tarkkuudella kuin alueiden käyttöä koskevien valtakunnallisten tai maakunnallisten tavoitteiden kannalta on tarpeellista.

X §. Maakuntakaavan laadulliset vaatimukset

Maakuntakaavaa laadittaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota:

- 1) aluerakenteen taloudellisuuteen, toimivuuteen ja kestävyteen;
- 2) ilmaston, ympäristön ja talouden kannalta kestäviin liikenteen ja teknisen huollon järjestelyihin sekä liikennejärjestelmän toimivuuteen;
- 3) luonnonvarojen kestävään käyttöön ja kiertotalouteen;
- 4) maakunnan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin;
- 5) maiseman ja kulttuuriperinnön turvaamiseen ja vaalimiseen;
- 6) luonnonarvojen ja luonnon monimuotoisuuden turvaamiseen ja vaalimiseen; sekä
- 7) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyteen ja viherrakenteen jatkuvuuteen.

Maakuntakaava on sovitettava yhteen kaava-alueeseen rajoittuvien maakuntien maakuntakaavojen kanssa.

Kaavaa laadittaessa on myös otettava huomioon alueiden käytön taloudellisuus ja se, ettei maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle aiheudu kohtuutonta haittaa.

Kaavaa laadittaessa on selvittävä, kenen toteutettavaksi kaava ja sen edellyttämät toimenpiteet kuuluvat.

Edellä tässä pykälässä esitetyt seikat on otettava huomioon ja sovitettava yhteen siinä määrin kuin maakuntakaavan tehtävä yleispiirteisenä suunnitelmana edellyttää.

X §. Maakuntakaavan määräykset

Maakuntakaavassa voidaan antaa määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan kaava-aluetta suunniteltaessa tai rakennettaessa.

X §. Maakuntakaavan oikeusvaikutukset muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan

Maakuntakaavassa esitetyt X §:n [*maakuntakaavan sisältö*] 1 momentin 2-3 kohdassa tarkoitetut asiat ovat ohjeena laadittaessa ja muutettaessa kuntakaavaa alueella, jolla ei ole voimassa kaupunkiseutukaavaa. Laadittaessa tai muutettaessa kaupunkiseutukaavaa on kaupunkiseutukaava sovitettava maakuntakaavan kokonaisuuteen X §:n 1 momentin 2-3 kohdassa tarkoitettujen asioiden osalta.

Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta otettava maakuntakaavassa esitetyt X §:n 1 momentin 2-3 kohdassa tarkoitetut asiat huomioon ja varmistettava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta maakuntakaavassa esitettyjen X:n 1 momentin 2-3 kohdassa tarkoitettujen asioiden toteutumista.

Maakuntakaava ei ole kuntakaavan ja kaupunkiseutukaavan alueella voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitettujen kaavojen laatimista ja muuttamista koskevan vaikutuksen osalta.

KAUPUNKISEUTUKAAVA

X §. Kaupunkiseutukaavan tarkoitus

Kaupunkiseutukaavan tarkoituksena on sovittaa yhteen kaupunkiseudun merkittävät yhdyskuntarakenteen kehittämisen periaatteet ja tavoitteet. Kaupunkiseutukaavan tavoitteena on luoda toiminnallinen

kokonaisuus, joka luo edellytykset erityisesti riittävälle asuntotarjonnalle, kestäväan liikkumiseen perustuvalla liikennejärjestelmällä, elinkeinoelämän monipuoliselle kehittämiselle ja yhtenäiselle viherrakenteelle.

X §. Kaupunkiseutukaavan laatiminen ja hyväksyminen

Kaupunkiseutukaava voidaan laatia, jos kaupunkiseudun kunnat niin sopivat. Kaava-alueeseen kuuluvat kunnat vastaavat yhteistyössä kaavan laatimisesta.

Kaupunkiseutukaava hyväksytään kuntien yhteisessä toimielimessä tai kuntakohtaisesti kunkin kaupunkiseutukaavaan kuuluvan kunnan valtuustossa.

Hyväksyttäessä kaupunkiseutukaava kuntien valtuustoissa, valtuustojen on hyväksyttävä kaava kuuden kuukauden kuluessa ensimmäisestä hyväksymispäätöksestä. Jos kaavaa ei ole hyväksytty kokonaan mainitussa ajassa, hyväksymispäätökset raukeavat.

Kaupunkiseutukaavan muutos voidaan laatia myös vaiheittain tai osa-alueittain, jos muutos on tarpeen useamman kuin yhden kunnan alueiden käytön yhteensovittamiseksi.

X §. Kaupunkiseutukaavan sisältö

Kaupunkiseutukaavassa on esitettävä siinä laajuudessa kuin laadittavan kaupunkiseutukaavan ohjaustavoite edellyttää:

- 1) kaupunkiseudun yhdyskuntarakenteen kehittämisen periaatteet;
- 2) kaupunkiseudun liikennejärjestelmän kehittämisen sekä liikennejärjestelmän ja maankäytön yhteensovittamisen periaatteet huomioiden erityisesti kestäväan liikkumisen edellytykset; sekä
- 3) kaupunkiseudun kannalta riittävä viherrakenne.

Kaupunkiseutukaavassa voidaan käsitellä myös muita kaupunkiseudun kehityksen kannalta tarpeellisia asioita.

X §. Kaupunkiseutukaavan laadulliset vaatimukset

Kaupunkiseutukaavaa laadittaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota kaupunkiseudun:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuuteen ja kestävyys- ja palveluiden, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden saavutettavuuteen;
- 2) liikennejärjestelmän toimivuuteen ja kestävyys- ja palveluiden, erityisesti joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräliikenteen edellytyksiin;
- 3) keskusta-alueiden palveluiden kehittämisedellytyksiin;
- 4) viherrakenteen jatkuvuuteen ja virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys- ja palveluiden edellytyksiin;
- 5) asuntotuotannon riittävyys- ja monipuolisuuden, elinympäristön laadun sekä alueiden välisen haitallisen eriytymiskehityksen ehkäisyn edellytyksiin;

- 6) luonnonvarojen kestävään käyttöön ja kiertotalouden edellytyksiin;
- 7) elinkeinoelämän kestäviin toimintaedellytyksiin;
- 8) maiseman ja kulttuuriperinnön turvaamiseen ja vaalimiseen; sekä
- 9) luonnonarvojen ja luonnon monimuotoisuuden turvaamiseen ja vaalimiseen.

Kaavaa laadittaessa on myös otettava huomioon alueiden käytön taloudellisuus ja se, ettei maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle aiheudu kohtuutonta haittaa. Kaavaa laadittaessa on selvítettävä, kenen toteutettavaksi kaava ja sen edellyttämät toimenpiteet kuuluvat.

Edellä tarkoitettut asiat on otettava huomioon siltä osin ja sillä tarkkuudella kuin kaupunkiseudun alueiden käyttöä koskevien tavoitteiden kannalta taikka useamman kuin yhden kunnan alueiden käytön yhteen sovittamiseksi on tarpeen.

X §. Kaupunkiseutukaavan määräykset

Kaupunkiseutukaavassa voidaan antaa määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan kaava-aluetta suunniteltaessa tai rakennettaessa.

Jos jotakin aluetta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava, kaupunkiseutukaavassa voidaan antaa sitä koskevia tarpeellisia määräyksiä (*suojelumääräykset*).

X §. Kaupunkiseutukaavan oikeusvaikutukset muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan

Kaupunkiseutukaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa kuntakaavaa.

Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta otettava kaupunkiseutukaava huomioon ja varmistettava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta kaavan toteuttamista.

Kaupunkiseutukaava ei ole kuntakaavan alueella voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitettun kuntakaavan laatimista ja muuttamista koskevan vaikutuksen osalta.

Kaupunkiseutukaava voi olla voimassa korkeintaan 12 vuotta.

KUNTAKAAVA

X §. Kuntakaavan tarkoitus

Kuntakaavan tarkoituksena on kunnan alueidenkäytön ja rakentamisen ohjaaminen sekä toimintojen yhteensovittaminen.

Kuntakaavassa esitetään alueen tavoitellun kehittämisen periaatteet sekä ohjataan rakentamista ja muuta alueidenkäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, julkisen tilan, hyvän

rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla.

X §. Kuntakaavan laatiminen ja laatimistarve

Kunta vastaa kuntakaavan laatimisesta ja sen pitämisestä ajan tasalla muuttamalla sitä sen mukaan kuin kunnan kehitys tai alueidenkäytön ohjaustarve sitä edellyttää.

Kuntakaava voidaan laatia myös vaiheittain tai osa-alueittain. Tällöin laadittavan kaavan tulee sopeutua kuntakaavan kokonaisuuteen.

Kuntakaavassa on määrättävä miltä osin kuntakaava korvaa samaa aluetta koskevan aikaisemmin hyväksytynt kuntakaavan tai sen kaavamerkinnän tai kaavamääräyksen tai miltä osin kuntakaava täsmentää aiemmin hyväksyttyä kuntakaavaa.

X §. Kuntakaavan hyväksyminen

Kuntakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Valtuuston päätösvaltaa voidaan hallintosäännössä siirtää kunnanhallitukselle tai lautakunnalle.

X §. Kuntakaavan laadulliset vaatimukset

Kuntakaavaa laadittaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuuteen, taloudellisuuteen ja kestävyysen sekä palveluiden, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden saavutettavuuteen;
- 2) liikennejärjestelmän toimivuuteen ja kestävyysen, erityisesti joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiin;
- 3) keskusta-alueiden palveluiden kehittämisedellytyksiin;
- 4) virkistykseen soveltuvien alueiden, puistojen ja viherympäristön riittävyysen ja jatkuvuuteen;
- 5) asuntotuotannon riittävyysen ja monipuolisuuteen sekä asuinalueiden välisen haitallisen eriytymiskehityksen ehkäisyyn;
- 6) rakennetun ympäristön laatuun sekä elinympäristön terveellisuuteen, turvallisuuteen ja viihtyisyyteen;
- 7) luonnonvarojen kestävään käyttöön, kiertotalouden edellytyksiin sekä energia-, vesi ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen;
- 8) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin;
- 9) maiseman, ja kulttuuriperinnön sekä rakennettuun ympäristöön sisältyvien erityisten arvojen vaalimiseen; sekä
- 10) luonnonarvojen vaalimiseen ja luonnon monimuotoisuuden turvaamiseen.

Edellä tarkoitettut asiat on otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan kuntakaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.

Kuntakaava ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua kuntakaavan tarkoitus huomioon ottaen.

Kuntakaava ei saa suoraan rakentamista ohjaavien alueiden ulkopuolella aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa. Suoraan rakentamista ohjaavalla kuntakaavalla ei saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

X §. Kuntakaavamääräykset

Kuntakaavassa voidaan antaa määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan aluetta rakennettaessa taikka muutoin käytettäessä (*kuntakaavamääräykset*). Kuntakaavamääräykset voivat koskea myös haitallisten ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista.

Jos jotakin aluetta tai rakennusta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava, kuntakaavassa voidaan antaa sitä koskevia tarpeellisia määräyksiä (*suojelumääräykset*). Suojelumääräysten tulee olla maanomistajille kohtuullisia.

Kuntakaavaan voidaan ottaa 2 momentin estämättä rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) 3 §:ssä tarkoitetun kohteen suojelemiseksi tarpeelliset määräykset. Oikeudesta korvaukseen on voimassa, mitä edellä mainitun lain 13–15 §:ssä säädetään. Korvausvelvollinen muun kuin valtakunnallisesti merkittävän kohteen suojelun osalta on kuitenkin kunta. Kunnalle voidaan myöntää maksamiinsa korvauksiin avustusta valtion varoista talousarvion rajoissa. Mitä edellä säädetään kunnan korvausvelvollisuudesta, ei koske julkisyhteisöjen omistamia rakennuksia.

X §. Kehittämisperiaatteet

Kuntakaava voi sisältää kehittämisperiaatteita, joilla ohjataan yleispiirteisesti kunnan alueidenkäytön yksityiskohtaista suunnittelua. Kehittämisperiaatteet voivat muun ohella koskea alueidenkäytön ja rakentamisen muutos- tai tehostamistarpeita, täydennysrakentamisen periaatteita tai muuta alueidenkäytön kehittämistarvetta.

X §. Kuntakaavan oikeusvaikutukset

Kuntakaavaa käytetään suoraan rakennusluvan perusteena kuntakaavan niillä alueilla, joilla kaavassa on siitä erikseen määrätty.

Kuntakaavassa voidaan enintään kolmen vuoden ajaksi kieltää uuden rakennuksen rakentaminen, jos se kaavan toteuttamisen ajoittamiseksi on tarpeen. Kunta saa erityisestä syystä pidentää kieltoaikaa enintään kolme vuotta.

Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta varmistettava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta kuntakaavan toteutumista.

Kuntakaava-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetulle muulle alueiden käytölle. Kuntakaava-alueelle ei saa myöskään sijoittaa toimintoja, jotka ovat haitallisten tai häiriöitä aiheuttavien ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista koskevien kuntakaavamääräysten vastaisia.

§ X. Rakentamisrajoitukset ja toimenpiderajoitus

Kuntakaavan niillä alueilla, joilla kuntakaavaa käytetään suoraan rakennusluvan myöntämisen perusteena, rakennusta ei saa rakentaa vastoin kuntakaavaa (*rakentamisrajoitus*).

Kuntakaavan niillä alueilla, joilla kuntakaavassa ei ole määrätty kaavan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena, lupaa rakennuksen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan kuntakaavan toteutumista.

Edellä 2 momentissa tarkoitettu lupa on kuitenkin myönnettävä, jos kuntakaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai, milloin alue on katsottava varatuksi muun julkisyhteisön tarkoituksiin, tämä lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta (*ehdollinen rakentamisrajoitus*). Haittaa arvosteltaessa ei oteta huomioon omistussuhteissa kuntakaavan hyväksymisen jälkeen tapahtuneita muutoksia, ellei niitä ole tehty kuntakaavan toteuttamista varten.

Kuntakaavassa voidaan määrätä, ettei 2 momentissa tarkoitettulla alueella tai sen osalla saa rakentaa niin, että vaikeutetaan kuntakaavan toteutumista (*rakentamisrajoitus*). Tällöin ei sovelleta, mitä 3 momentissa säädetään.

Kuntakaavassa voidaan myös määrätä, ettei maisemaa muuttavaa toimenpidettä saa suorittaa ilman X §:ssä tarkoitettua lupaa (*toimenpiderajoitus*).

§ X. Kuntakaavan laatimisolite

Kunnan jäsenellä on oikeus tehdä kunnalle perusteltu aloite kuntakaavan laatimiseksi tai muuttamiseksi. Kunnan on käsiteltävä aloite ilman aiheetonta viivytystä.

X §. Kuntakaavan ajanmukaisuuden arviointi

Kunnan tulee seurata kuntakaavan ajanmukaisuutta ja ryhtyä tarvittaessa toimenpiteisiin vanhentuneen kuntakaavan uudistamiseksi. Kuntakaavan ajanmukaisuus on arvioitava vähintään 10 vuoden välein.

Kuntakaavaa ei voi käyttää rakennusluvan perusteena, jos 1 momentissa tarkoitettua arviointia ei ole tehty.

Kuntakaavan ajanmukaisuus tulee arvioida siten, että arvioitava alue muodostaa arvioinnin kannalta tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden. Kunnan päätökseen, jolla kuntakaavan on todettu olevan ajanmukainen, ei saa valittamalla hakea muutosta.

KAIKKIA KAAVATASOJA KOSKEVIA SÄÄNNÖKSIÄ

X §. Kaavan esitystapa

Maakuntakaava, kaupunkiseutukaava ja kuntakaava esitetään kartalla. Kaavaan kuuluvat myös kaavamerkinnät ja -määräykset.

Suoraan rakentamista ohjaavassa kuntakaavassa esitetään lisäksi eri alueiden rajat ja rakentamisen määrän ohjaus sekä toimintojen ja muodon ohjaus suunnittelutarpeen edellyttämällä tarkkuudella.

Maakuntakaavaan, kaupunkiseutukaavaan ja kuntakaavaan liittyy selostus, jossa esitetään kaavan tavoitteiden, eri vaihtoehtojen ja niiden vaikutusten sekä ratkaisujen perusteiden arvioimiseksi tarpeelliset tiedot.

X §. Kaavatietojen saatavuus valtakunnallisessa maankäyttöjärjestelmässä

Kaava, selostus ja kaavan perusteena oleva keskeinen selvitysaineisto on oltava saatavilla valtakunnallisessa maankäyttöjärjestelmässä yhteentoimivassa ja koneluettavassa muodossa.

X §. Kaavan voimaantulo ja hyväksymispäätöksestä tiedottaminen

Päätös maakuntakaavan, kaupunkiseutukaavan ja kuntakaavan hyväksymisestä on saatettava yleisesti tiedoksi niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan.

Kun kaavan hyväksymispäätös on lainvoimainen, kaava on liitettävä ennen sen voimaantuloa osaksi valtakunnallista maankäyttöjärjestelmää siten, että se on julkisesti järjestelmästä saatavissa. Kaava tulee voimaan, kun se on saatettu yleisesti tiedoksi niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan.

Hyväksyttäessä kaupunkiseutukaava kuntien valtuustoissa, kaupunkiseutukaava voi tulla voimaan vasta kun kaikki kunnat ovat osaltaan hyväksyneet kaavan ja hyväksymispäätökset ovat lainvoimaisia.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä kaavan voimaantulosta.