Ympäristöministeriö
Lainsäädäntöneuvos Maija Neva
Lainsäädäntöneuvos Mirkka Saarela
Rakennusneuvos Anna-Leena Seppälä

Eduskunnan perustuslakivaliokunnalle,

Hallituksen esitys eduskunnalle uudeksi alueidenkäyttölaiksi ja laeiksi eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta (HE 70/2026 vp)

Lisäselvitys rantarakentamisen ja maanomistajavetoisen ranta-asemakaavan laatimisen sääntelyhistoriasta

Maaseudun rakentamista ohjattiin ennen vuotta 1949 vain taajaan asutuilla alueilla ja muilla alueilla, joilla suunnittelu odotettavissa olevan kehityksen vuoksi oli tarpeen. Koko maaseutu tuli rakentamista ja kaavoittamista koskevien lakien alaiseksi vuonna 1949.

Vuonna 1958 säädettyyn rakennuslakiin sisältyvä ns. taaja-asutuskielto antoi mahdollisuuden ohjata ja tarvittaessa myös rajoittaa rannoille syntyvää suunnittelematonta ja tiheää asutusta. Taaja-asutuskieltoa täydensi tuolloin voimassa olleen kaavoitusalueiden jakolain suunnittelematonta taaja-asutusta koskeva osittamisrajoitus. Poikkeuslupien saamiseksi alettiin laatia palstoitussuunnitelmia.

Rantakaavoitusta koskevat säännökset lisättiin rakennuslakiin vuonna 1969. Taustalla oli rantojen suunnittelemattoman rakentamisen lisääntyminen, maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun turvaaminen ja jokamiehen oikeudella käytettävien rantojen väheneminen. Rantakaavalla oli tarkoitus suunnitella ranta-alueille suuntautuvaa loma-asutusta. Jos oli kysymys ympärivuotisen asumisen järjestelytarpeesta, sen suunnittelun tuli tapahtua asema- tai rakennuskaavalla. Alueella, jolle rantakaavan laatimista oli pidettävä tarpeellisena, rakentaminen ilman kaavaa edellytti poikkeuslupaa tiettyjä tilanteita lukuun ottamatta.

Rakennuslakiin lisättiin vuonna 1969 myös säännös, jonka mukaan rantakaavan laatiminen oli kaavoitettavan alueen omistajan tai omistajien asia. Rantakaavan hyväksyi kunnallisvaltuusto. Päätös oli alistettava kaupungin osalta sisäasiainministeriön ja maalaiskunnan osalta lääninhallituksen vahvistettavaksi. Maanomistajalla oli oikeus saada rantakaava viivytyksettä hyväksytyksi ja vahvistetuksi, jos se oli laadittu laissa säädetyllä tavalla eikä kysymys ollut taaja-asutuksen muodosta-

misesta. Ennen kuin rantakaavaa ryhdyttiin laatimaan, oli kaupungissa sisäasiainministeriön ja maalaiskunnassa lääninhallituksen hyväksyttäväksi esitettävä pätevä henkilö, jonka tehtäväksi esityksessä mainitun alueen kaavoittaminen annetaan (rantakaavan laatija). Laissa säädettiin myös tilanteista, joissa kunta saattoi ryhtyä toimenpiteisiin rantakaavan laatimiseksi tai muuttamiseksi.

Rantojen suunnittelutarve laajeni 1.1.1997, kun rakennuslakia muutettiin uuden luonnonsuojelulain myötä. Suunnittelutarve ulotettiin myös sellaisille rantavyöhykkeille, joilla ei ollut rantakaavan laatimistarvetta. Tavoitteena oli rantojen suunnitelmallinen ja kestävä käyttö: rantojen monimuotoisuus ja biologinen tuottokyky haluttiin turvata ja virkistys- ja muiden tarpeiden tyydyttämismahdollisuudet säilyttää myös tuleville sukupolville. Lakiin lisättiin säännös, jonka mukaan meren tai vesistön rantavyöhykkeelle ei saanut rakentaa uudisrakennusta ilman suoraan rakentamista ohjaavaa yleiskaavaa, asemakaavaa, rakennuskaavaa tai rantakaavaa. Laissa säädettiin myös tilanteista, joissa kaavoitusvelvollisuutta ei sovellettu ja mahdollisuudesta myöntää kaavoitusvelvoitteesta poikkeus tiettyjen edellytysten täyttyessä. Tämän vuonna 1997 voimaan tulleen suunnittelutarvesääntelyn pääperiaatteet siirrettiin myös vuonna 2000 voimaan tulleeseen maankäyttö- ja rakennuslakiin.

Rakennuslain vuoden 1997 lakimuutosten yhteydessä luovuttiin myös säännöksestä, jonka mukaan maanomistajalla oli oikeus saada rantakaava viivytyksettä hyväksytyksi ja vahvistetuksi, jos se oli laadittu laissa säädetyllä tavalla eikä kysymys ollut taaja-asutuksen muodostamisesta. Katsottiin perustelluksi, että kunnilla olisi sama valta rantakaavan hyväksymisessä ja valtion viranomaisilla sen vahvistamisessa kuin mikä niillä oli muiden kunnan kaavamuotojen kohdalla. Laissa säilytettiin kuitenkin velvoite käsitellä rantakaavaehdotus kiireellisesti.

Voimassa olevan alueidenkäyttölain (vuoden 2024 loppuun saakka maankäyttö- ja rakennuslaki) rantarakentamista ja maanomistajan oikeutta laatia ranta-asemakaavaehdotus koskevat säännökset ovat säilyneet pääosin samansisältöisinä lain voimaantulosta (vuonna 2000) nykypäivään saakka.

Voimassa olevan lain mukaan meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalle rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai suoraan rakentamista ohjaavaa yleiskaavaa. Sama koskee myös ranta-aluetta, jolla rakentamisen ja muun käytön suunnitteleminen pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi on tarpeen alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi. Laissa säädetään myös tilanteista, joissa kaavoitusvelvollisuutta ei sovelleta ja mahdollisuudesta myöntää kaavoitusvelvoitteesta poikkeus tiettyjen edellytysten täyttyessä. Laadittaessa yleiskaavaa tai asemakaavaa (ranta-asemakaava) pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on sen lisäksi, mitä yleis- tai asemakaavasta muutoin säädetään, katsottava, että laissa säädetyt erityiset sisältövaatimukset täyttyvät.

Voimassa olevan lain mukaan maanomistaja voi huolehtia ranta-asemakaavaa (jonka siis tulee koskea pääasiassa loma-asutuksen järjestämistä) koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Ennen laatimiseen ryhtymistä on oltava yhteydessä kuntaan ja toimitettava kunnalle osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Maanomistajan toimesta laaditun asemakaavaehdotuksen käsittelyssä noudatetaan muutoin, mitä alueidenkäyttölain kaavoitusmenettelyä ja vuorovaikutusta koskevassa 8 luvussa säädetään. Maanomistajan toimesta laadittu asemakaavaehdotus on kunnassa käsiteltävä ilman tarpeetonta viivytystä.

Lähteet:
Rantojen maankäytön suunnittelu -opas (ympäristöministeriö 2005)
Rakennuslaki (370/1958) esitöineen ja muutoksineen
Alueidenkäyttölaki, vuoden 2024 loppuun saakka maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) esitöineen ja muutoksineen