

Osa II

Kaavoitusjärjestelmä



Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmästä säädetään vuoden 2000 alussa voimaan tulleessa maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL). Suomessa on ns. hierarkinen kaavajärjestelmä, jossa periaatteena on, että laaja-alaisempi ja yleispiirteisempi kaava tai muu suunnitelma ohjaa yksityiskohtaisempaa, esitystavaltaan tarkempaa kaavoitusta.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on säädetty kaavoista, joilla alueidenkäyttöä voidaan suunnitella sekä niiden sisältövaatimuksista. Maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamia kaavoja ovat maakuntakaava sekä kuntatasolla yleiskaava, osayleiskaava ja asemakaava.

Maankäyttö- ja rakennuslain uudistus on käynnissä. Uuden rakentamislain ja lain rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä voimaantulon 1.1.2025 yhteydessä MRL:stä kumotaan rakentamista koskevat luvut, ja jäljelle jäävän lain nimi muutetaan alueidenkäyttölaiksi. Samalla tulee voimaan uusi laki rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä. MRL:n muutoksella lakiin lisätään kaavojen ja tonttijaon digitalisaatiota koskevat säännökset, jonka mukaisesti sähköisessä ja yhteentoimivassa muodossa olevat kaavatiedot toimitetaan tulevaan rakennetun ympäristön tietojärjestelmään, samoin kuin rakentamiseen liittyvät luvat ja päätökset.
linkki: <https://mrluudistus.fi/>

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston hyväksymät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa lainmukaista alueidenkäytön ohjausjärjestelmää. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ensisijaisena tarkoituksena on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Kaikilla kaavatasoilla on huomioitava valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet siten, että edistetään niiden toteutumista. Valtioneuvoston 14.12.2017 hyväksymät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1. huhtikuuta 2018.

Maakuntakaava

Maakuntakaava on yleispiirteinen suunnitelma alueiden käytöstä maakunnassa. Siinä esitetään alueidenkäytön periaatteet ja tarpeelliset alueet maakunnan kehittämisen kannalta. Maakuntakaava on ohjeena yleis- ja asemakaavojen laadinnassa. Se myös välittää valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet kuntakaavoitukseen ja sovittaa ne yhteen maakunnallisten ja paikallisten tavoitteiden kanssa. Maakuntakaavan

laatimisesta, kaavan pitämisestä ajan tasalla ja kehittämisestä vastaa maakunnan liitto. Maakuntakaava voidaan laatia koko maakunnan kattavana kokonaiskaavana tai teema- tai osa-aluekohtaisena vaihekaavana. Maakuntakaava tulee voimaan maakuntavaltuuston hyväksymispäätöksellä. Kemiönsaarta koskevan maakuntakaavan laatimisesta vastaa Varsinais-Suomen liitto.

Voimassa olevat maakuntakaavat:

- Ympäristöministeriö on vahvistanut Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavat 20.3.2013. Kaavat saivat lainvoiman 31.10.2014 korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä.

- Tuulivoimavaihemaakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 9.9.2014. Tuulivoimavaihemaakuntakaava sai lainvoiman 29.1.2016, kun korkein hallinto-oikeus hylkäsi kaikki kaavaa koskeneet valitukset. Vaihemaakuntakaavassa on osoitettu tuulivoimatuotantoon parhaiten soveltuvat alueet. Tarve kaavan laadinnalle tulee kansallisista ja maakunnallisista ilmasto- ja energialähtökohdista sekä valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

- Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018. Maakuntahallitus määräsi 27.8.2018 vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Maakuntavaltuuston hyväksymispäätöksestä jätettiin kaksi valitusta, jotka Turun hallinto-oikeus hylkäsi päätöksellään 1.10.2019. Korkein hallinto-oikeus hylkäsi päätöksellään 6.7.2020 hallinto-oikeuden päätöksestä tehdyn valituslupahakemuksen. Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa on keskitytty taajamien maankäyttöön sekä taajamiin liittyviin kaupan palveluverkon ja liikenteen kysymyksiin. Kaavan tavoite on kehittää maakuntakaavoitusta aiempaa strategisemmaksi ja korostaa alueidenkäytön ja liikenneverkon ratkaisujen merkitystä maakunnan vetovoimalle ja aluekehitykselle. Strateginen tavoite on suunnata taajamien kasvu nykyisille maakuntakaavan aktiivisen maankäytön alueille sekä keskeisille, erityisesti vetovoimaisuustekijöiltään kehitettäville alueille.

- Luonnonarvojen ja –varojen vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 14.6.2021. Hyväksymispäätöksestä tehtiin 4 kpl valituksia, jotka tullaan käsittelemään Turun hallinto-oikeudessa. Vaihemaakuntakaava käsittelee luonnonvarojen käyttöä kiertotalouden ja biotalouden näkökulmasta, arvokkaiden luontoalueiden säilyttämistä sekä virkistysalueiden turvaamista maakunnassa. Kaava yhteensovittaa teemat toisiaan tukevaksi kokonaisuudeksi.

Varsinais-Suomen liiton maankäyttöjaosto on käsitellyt kokouksessaan 18.12.2023 (§104 Maakuntakaavan päivitystyö) vuonna 2024 alkavaksi valmisteltua maakuntakaavan päivitystä. Taustaselvityksinä maakuntaliitossa on valmistunut Varsinais-Suomen viherrakennetyö 2023. Viherrakennetyön kokonaisuuteen kuuluvat luonnon monimuotoisuuden lisäksi virkistysteema ja kaupunkiseudun viherrakennanalyysi, mietintö biotaloudesta sekä Varsinais-Suomen alueen kuntien viherrakenteen hoidon, kehittämisen ja ylläpidon nykytila-analyysi. Lisäksi liitossa on käynnistetty kestävän energiahuollon tulevaisuus Varsinais-Suomessa-taustaselvitys.

Yleiskaava

Yleiskaava voidaan laatia koko kunnan alueelle tai osalle kunnan aluetta (osayleiskaava). Myös sektorikohtaisia osayleiskaavoja voidaan laatia, esimerkiksi virkistysalue- tai liikenneosayleiskaava. Yleiskaavassa määritellään kunnan maankäytön päälinjat ja kuntarakenne. Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai osa-alueen yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen ja toimintojen yhteensovittaminen. Siinä esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan alueiden pääkäyttötarkoitus, esimerkiksi asumiseen, virkistykseen tai työpaikka- ja liikennealueiksi.

Yleiskaava ohjaa asemakaavoitusta sekä muuta suunnittelua ja rakentamista. Jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on erityisesti määrätty, voidaan kaavaa tai sen osaa käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena. Määräys ei voi koskea aluetta, jolla maankäytön ohjaustarve edellyttää asemakaavan laatimista. Edellytyksenä on lisäksi, että yleiskaava ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä kyseisellä

alueella. (MRL 44 §) Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle voidaan myös rakentaa rantayleiskaavan perusteella, jos se on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. (MRL 72 §). Yleiskaavan laatii ja hyväksyy kunta.

Yleiskaava voidaan laatia myös ilman oikeusvaikutuksia ns. strategisena yleiskaavana, jossa tutkitaan yleisesti alueen toimintojen järjestämistä.

Asemakaava

Asemakaava on yksityiskohtaisin kaavamuoto, joka luo edellytykset rakentamiselle. Asemakaavoja laaditaan taajama- tai muille alueille, joille on suunnitteilla tiiviimpää rakentamista. Asemakaavassa määritellään yksityiskohtaisesti alueidenkäytön järjestäminen, kehittäminen ja rakentamistapa. Siinä suunnitellaan mm. alueiden käyttötarkoitus, rakennusoikeus, rakennusten koko ja sijoittelu sekä pysäköintijärjestelyt. Asemakaavalla on rakentamista välittömästi ohjaava vaikutus. Asemakaavan laatii ja hyväksyy kunta.

Asemakaavojen ajantasaisuus

Asemakaavan laatimistarve MRL 51 §

Asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys, erityisesti asunto- tuotannon 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.

Yksityisen anomuksesta laadittavat asemakaavamuutokset ja yksityisen maanomistajan ranta- asemakaavat

Yksityisen anomuksesta laaditaan asemakaavamuutoksia teknisen lautakunnan hyväksymissä tapauksissa, jotka soveltuvat kunnan kehittämiseen. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 59 §:ssä todetaan asemakaavan laatimisesta, että jos asemakaava tai kaavan muutos on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu maanomistajan tai -haltijan aloitteesta, kunnalla on oikeus periä tältä kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset.

Yksityisen alueen kaavoitukseen liittyy usein myös maankäyttösopimus, jonka tavoitteena on jakaa vapaaehtoisesta ja tapauskohtaisen sopimuksen perusteella asemakaavoituksen tuottamia hyötyjä ja kustannuksia tasapuolisesti maanomistajien ja kunnan kesken.

Asemakaavasta, jonka tarkoituksena on järjestää pääasiassa loma-asutusta ranta-alueelle, käytetään nimitystä ranta- asemakaava. Ranta- asemakaavoista todetaan MRL 74 §:ssä, että maanomistaja voi huolehtia ranta- asemakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta- alueelle. Kaavassa annetaan yksityiskohtaiset määräykset loma- asutuksen ja alueen muun käytön järjestämisestä ranta- alueella. Ranta- asemakaava vastaa muodoltaan asemakaavaa, mutta asemakaavassa kunnalle syntyviä velvoitteita ei ranta- asemakaava suoraan tuota. Ranta- asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto.

Tekninen lautakunta on kokouksessaan 30.11.2023 § 126 hyväksynyt asemakaavojen laatimisesta ja muuttamisesta sekä ranta- asemakaavojen käsittelystä perittävät korvaukset.

Ajantasainen Kaavoituksen palveluhinnasto kemionsaari.fi-sivuilta.

Maankäytön suunnittelu kaava-alueiden ulkopuolella

Suunnittelutarvealueet

Suunnittelutarvealueilla tarkoitetaan alueita, joiden käyttöön liittyvien yhteisten tarpeiden tyydyttäminen on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen tai vapaa-alueiden järjestämiseen. Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa.

Kunta voi lisäksi yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä osoittaa suunnittelutarvealueeksi alueita, joilla niiden sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai joilla erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä. Tällainen suunnittelutarvealueluopäätös on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan.

Suunnittelutarvealueella rakentaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei aiheuttaa haitallista yhdyskuntakehitystä ja rakentamisen on oltava sopivaa maiseman kannalta. Se ei saa vaikeuttaa erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilymistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Kaikki ranta-alueet (200 m rannasta), joissa ei ole yleis- tai asemakaavaa ovat suunnittelutarvealueita.

Poikkeaminen (MRL 171§)

Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annettusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on maankäyttö- ja rakennuslakia sekä maankäyttö- ja rakennusasetusta ja kunnan kaavoja täydentävä asiakirja. Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on asiasta toisin määrätty (MRL 14.4 §).

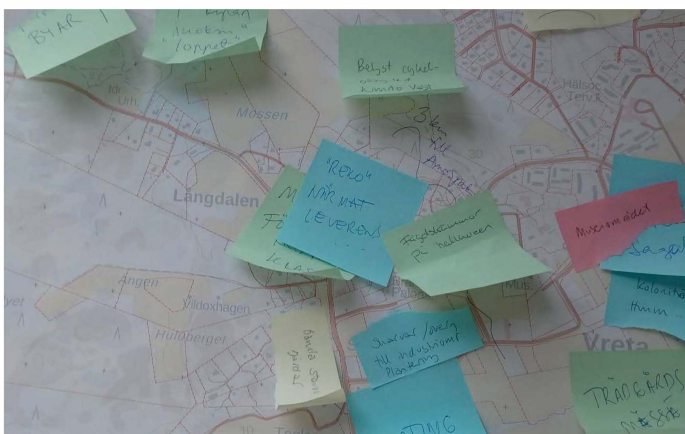
Kaavoitusprosessi – Milloin ja miten voit vaikuttaa?

Kaavoitus on monivaiheinen prosessi kaavan vireille tulosta kaavan hyväksymiseen. Erilaisten kaavahankkeiden luonne ja niiden merkittävyys vaikuttavat kaavaprosessiin ja sen pituuteen.

Kaavoitusta ohjaavan maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnan tulee tiedottaa osallisille kaavatyön vaiheista sekä järjestää osallisille mahdollisuus osallistua kaavatyön valmisteluun. Erilaisten toimijoiden kanssa tapahtuvan vuorovaikutuksen, yhteistyön ja kumppanuuden kautta kaavahankkeisiin saadaan mukaan monipuolista asiantuntemusta ja tietoa.

Kaavoitus alkaa kunnan aloitteesta tai maanomistajan hakemuksesta kaavan laatimiseksi tai muuttamiseksi. Kaavoituksen aluksi laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jossa kerrotaan kaavoituksen päätaivoitteet, suunnittelun eteneminen, osallistumismahdollisuudet ja alustava aikataulu. Lisäksi OAS:ssa kuvataan kaavatyön yhteydessä laadittavat selvitykset ja vaikutusten arvioinnit. OAS asetetaan julkisesti nähtäville kunnan verkkosivuille ja sitä päivitetään tarvittaessa kaavaprosessin ajan.

Kunnan tekninen johtaja vastaa kunnan kaavoituksesta. Kaavahankkeiden, suunnittelutarveratkaisu- ja poikkeamishakemusten valmistelusta niiden poliittiseen käsittelyyn ja päätöksentekoon vastaa kunnan teknisen osaston kaavoitusyksikkö: kaavoitusarkkitehti ja kaavasuunnittelija. Kaavahankkeet käsitellään teknisessä lautakunnassa. Kunnanvaltuusto hyväksyy tai hylkää kaavaehdotukset. Lisäksi kunnan hallintosäännön mukaisesti kunnanhallituksen tehtäväalueeseen kaavoituksen osalta kuuluu: hoitaa kunnan strategiseen kaavoitukseen, omistajapolitiikkaan, maa- ja elinkeinopolitiikkaan sekä alueelliseen maankäyttöön liittyviä asioita. Sellaisten kaavamuutosten hyväksyminen, joiden ei katsota olevan oleellisia voi hyväksyä kunnanhallitus.



Kaavoitusprosessi



Vaikutusmahdollisuus

Kaavan laatimisesta tai muuttamisesta voi tehdä aloitteen tekniselle lautakunnalle.

Palautteen antaminen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavan laatijalle (esim. evästeitä kaavatyön tavoitteista ja lähtökohdista).

Mielipiteen esittäminen kaavaluonnoksesta.

Muistutuksen jättäminen kaavaehdotuksesta.

Valitusmahdollisuus kaavan hyväksymispäätöksestä Turun hallinto-oikeuteen. Vaikutuksiltaan vähäisissä asemakaavamuutoksissa valitusoikeus on rajoitettu (MRL 191 §).

Kaava kuulutetaan voimaan.

Kaavoituksesta toteutukseen

Asemakaava sekä sellainen rantaosayleiskaava, jonka perusteella voidaan myöntää rakennuslupia, luovat perustan alueen rakentamiselle. Kaavan valmistuttua ja saatua lainvoiman voidaan aluetta lähteä toteuttamaan. Ennen talojen rakentamista on rakennettava alueen kunnallistekniikka eli tiet sekä vesi- ja viemäriverkosto. Kunnallistekniikan suunnittelua tehdään jo asemakaavoituksen rinnalla, jotta asemakaavassa pystytään huomioimaan kunnallistekniikan tilatarpeet tarvittavilta osin ja toisaalta pystytään valmistautumaan entistä paremmin tuleviin kunnallistekniikan investointitarpeisiin.

Kaavoituksen yhteystiedot

Osoite: Vretantie 19, 25700 Kemiö

Tekninen johtaja Oscar Lindblad

Kaavoitusarkkitehti Heli Vauhkonen

Kaavasuunnittelija Heidi Lindén

Sähköposti:

etunimi.sukunimi@kimitoon.fi

Lisätietoa kunnan maankäytön kehittämisestä sekä kaavoituksesta ja kaavoituskohteista on saatavilla kunnan verkkosivuilta:
<https://www.kemionsaari.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/>