

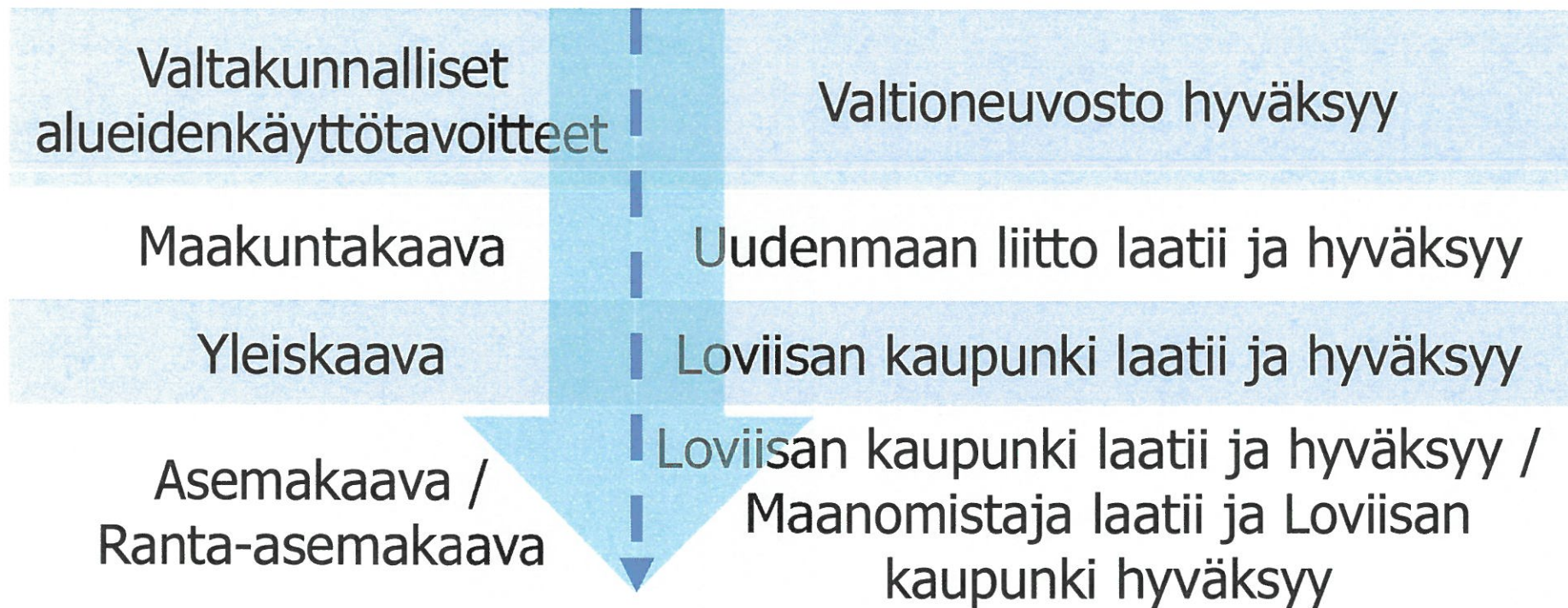
Maankäytön suunnittelujärjestelmä

Sisko Jokinen
kaavasuunnittelija
Kaupunkisuunnitteluosasto



28.10.2021

Maankäytön suunnittelujärjestelmä – Tarkentuvaa suunnittelua



Kaavajärjestelmä – kaavahierarkia

- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat yleispiirteisiä kaavoja, maakuntakaavoja ja yleiskaavoja.
- Maakuntakaava ohjaa yleis- ja asemakaavoitusta.
- Yleiskaava ohjaa asemakaavan laadintaa.
- Maakuntakaava ei ole voimassa yleis- ja asemakaava-alueilla, eikä yleiskaava ole voimassa asemakaava-alueella.
- Ylempitasoiset kaavat ohjaavat alemmpitasoisia kaavoja, kun kaavoja muutetaan.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet VAT

MRL § 22–24

- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet voivat koskea asioita, joilla on
 - 1) aluerakenteen, alueiden käytön taikka liikenne- tai energiaverkon kannalta kansainvälinen tai laajempi kuin maakunnallinen merkitys
 - 2) merkittävä vaikutus kansalliseen kulttuuri- tai luonnonperintöön
 - 3) valtakunnallisesti merkittävä vaikutus ekologiseen kestävyYTEEN, aluerakenteen taloudellisuuteen tai merkittävien ympäristöhaittojen välttämiseen.
- Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017.
- Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Maakuntakaava

- Maakuntakaava on pitkän aikavälin yleispiirteinen suunnitelma alueiden käytöstä ja yhdyskuntarakenteesta maakunnassa tai sen osa-alueella.
- Siinä sovitaan yhteen valtakunnalliset ja maakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.
- Maakuntakaava ohjaa kuntien kaavoitusta yleis- ja asemakaavojen kautta.
- Maakuntakaava ei ole oikeusvaikuttaisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella voimassa muutoin kuin kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta.
- Maakuntakaava voidaan laatia myös vaiheittain, jotakin tiettyä aihekokonaisuutta käsittelevänä kaavana.
- Loviisan alueella maakuntakaavaa laatii Uudenmaan liitto ja kaavat hyväksyy maakuntavaltuusto.

Lähde ja lisätietoa https://www.uudenmaanliitto.fi/aluesuunnittelu/tietoa_kaavoituksesta



Maakuntakaavan sisältövaatimukset

MRL § 28

- Maakuntakaavaa laadittaessa on valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet otettava huomioon. Kaavaa laadittaessa on kiinnitettävä huomiota maakunnan oloista johtuviin erityisiin tarpeisiin.
- Huomiota on erityisesti kiinnitettävä
 - 1) maakunnan tarkoituksenmukaiseen alue- ja yhdyskuntarakenteeseen
 - 2) alueiden käytön ekologiseen kestävyYTEEN
 - 3) ympäristön ja talouden kannalta kestäviin liikenteen ja teknisen huollon järjestelyihin
 - 4) vesi- ja maa-ainesvarojen kestäväan käyttöön
 - 5) maakunnan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin
 - 6) maiseman, luonnonarvojen ja kulttuuriperinnön vaalimiseen
 - 7) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyYTEEN.
- Kaavaa laadittaessa on myös pidettävä silmällä alueiden käytön taloudellisuutta ja sitä, ettei maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle aiheudu kohtuutonta haittaa. Kaavaa laadittaessa on selvitettävä, kenen toteutettavaksi kaava ja sen edellyttämät toimenpiteet kuuluvat.

Yleiskaava

- on kunnan yleispiirteinen maankäytön suunnitelma
 - tehtävänä yhdyskunnan eri toimintojen, kuten asutuksen, palvelujen ja työpaikkojen sekä virkistysalueiden sijoittamisen yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteensovittaminen
- voi koskea koko kuntaa tai sen tiettyä osa-aluetta, jolloin sitä kutsutaan osayleiskaavaksi
- voidaan laatia myös useamman kunnan yhteisenä kaavana
- ohjaa alueen asemakaavojen laatimista, ei ole asemakaava-alueella voimassa muutoin kuin asemakaavan muuttamista koskevan vaikutuksen osalta
- voi olla luonteeltaan
 - strateginen ja yleispiirteinen
 - tarkka ja suoraan rakentamista ohjaava (muun muassa rantayleiskaavat, tuulivoimayleiskaavat)
 - oikeusvaikutukseton, jolloin ei ohjaa asemakaavoitusta ja muuta lupamenettelyä.

Yleiskaavan sisältövaatimukset

MRL § 39

- Yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon.
- Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:
 - 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys
 - 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö
 - 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus
 - 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla
 - 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön
 - 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset
 - 7) ympäristöhaittojen vähentäminen
 - 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen
 - 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.
- Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

Asemakaava

- Asemakaava ohjaa rakentamista.
- Asemakaava määrittelee alueen tulevaa käyttöä: mitä säilytetään, mitä saa rakentaa, mihin ja millä tavalla
 - esimerkiksi rakennusten sijainti, koko ja käyttötarkoitus.
- Asemakaava voi koskea kokonaista asuntoaluetta asuin-, työ- ja virkistysalueineen tai jopa vain yhtä tonttia.
- Asemakaavan laatii kunta.
- Ranta-alueiden rakentamista voidaan ohjata ranta-asemakaavalla, jonka laatii maanomistaja.

Asemakaavan sisältövaatimukset

MRL § 54

- Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon.
- Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset
 - terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle
 - palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle.
- Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.
- Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.
- Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.
- Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvien osien otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

Ranta-alueiden kaavoitus

- Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rannoille ei saa rakentaa ilman asemakaavaa tai rakentamisen ohjaamiseen tarkoitettua yleiskaavaa.
 - Jos kaavaa ei ole, rakentamiseen tarvitaan poikkeamispäätös.
- Kaavoituksen tavoitteena on suunnitella rantarakentaminen siten, että siinä otetaan huomioon myös luonnon- ja maisemansuojelu, rantojen virkistyskäyttö sekä maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Lisäksi kaavat selkeyttävät rantarakentamisen lupakäsittelyä.
- Rantaosayleiskaavat ja ranta-asemakaavat.

Kaavaprosessi



- Yleis- ja asemakaavan vireilletulosta päättää Loviisan kaupunki:
 - asemakaavojen ja ranta-asemakaavojen osalta elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta
 - yleiskaavojen osalta kaupunginvaltuusto.
- Vireilletulosta kuulutetaan lehdissä ja virallisella ilmoitustaululla.

Kaavaprosessi

ALOITUS	OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA	KAVALUONNOS / -LUONNOKSET	KAVAEHDOTUS	VALMIS KAAVA
---------	---------------------------------------	---------------------------	-------------	--------------

- Kaavan valmisteluvaihe
 - Viranomaisneuvottelu tarvittaessa
 - Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
 - Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laaditaan kaavan alkuvaiheessa, ja siinä on esitetty kaavan lähtötiedot ja miten kaavaprosessiin voi osallistua.
 - Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville 14–30 päiväksi.
 - Osalliset voivat antaa mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.
 - Kaavaluonnokset
 - Kaavaluonnoksia voidaan laatia useita.
 - Kaavaluonnokset asetetaan nähtäville elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta tai kaupunginvaltuusto (tämä on yleiskaavojen osalta kaavakohtaisesti saatettu delegoida lautakunnalle) 14–30 päiväksi.
 - Nähtävilläolosta kuulutetaan lehdissä ja virallisella ilmoitustaululla.
 - Osalliset voivat antaa mielipiteen kaavaluonnoksista.
 - Viranomaisilta pyydetään lausunnot.
 - Työneuvottelu pidetään tarvittaessa.

Kaavaprosessi



- Kaavaehdotusvaihe
 - Kaavaluonnoksista kehitetään saadun palautteen perusteella yksi kaavaehdotus.
 - Kaavaehdotuksen asettaa nähtäville elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta tai kaupunginvaltuusto (tämä on yleiskaavojen osalta kaavakohtaisesti saatettu delegoida lautakunnalle) 14–30 päiväksi.
 - Nähtävilläolosta kuulutetaan lehdissä ja virallisella ilmoitustaululla.
 - Osalliset voivat antaa muistutuksen.
 - Viranomaisilta pyydetään lausunnot.
 - Viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa.

Kaavaprosessi



- Hyväksymisvaihe
 - Palautteen perusteella muokattua kaavaehdotusta esitetään hyväksyttäväksi.
 - Jos kaavaehdotusta on olennaisesti muutettu sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville, se on asetettava uudelleen nähtäville.
 - Kaavan hyväksyy joko elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta (ranta-asemakaavat ja pienemmät asemakaavat) tai kaupunginvaltuusto (isommat asemakaavat ja yleiskaavat).
 - Kaavan hyväksymisestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.
 - Kaava kuulutetaan lainvoimaiseksi, mikäli siitä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

MRL § 63

- Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.
- Tätä ei tarvitse tehdä vaikutuksiltaan vähäiseen asemakaavan muutokseen.
- Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelyistä. Ilmoittaminen on järjestettävä kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla.

Riittävät selvitykset

MRL § 9

- Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin.
- Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.
- Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Asemakaavan esitystapa

MRL § 55

- Asemakaava esitetään kartalla, jossa osoitetaan:
 - 1) asemakaava-alueen rajat (*asemakaava-alue*)
 - 2) asemakaavaan sisältyvien eri alueiden rajat
 - 3) ne yleiset tai yksityiset tarkoitukset, joihin maa- tai vesialueet on aiottu käytettäväksi
 - 4) rakentamisen määrä
 - 5) rakennusten sijoitusta ja tarvittaessa rakentamistapaa koskevat periaatteet.
- Asemakaavaan kuuluvat myös kaavamerkinnot ja -määräykset.
- Asemakaavaan liittyy selostus, jossa esitetään kaavan tavoitteiden, eri vaihtoehtojen ja niiden vaikutusten sekä ratkaisujen perusteiden arvioimiseksi tarpeelliset tiedot. ([21.4.2017/230](#))
- Asemakaavassa määrätään kadun ja muun yleisen alueen nimi samoin kuin kunnanosan ja korttelien numerot. Kadun ja muun yleisen alueen nimi ja edellä mainitut numerotiedot voidaan muuttaa myös kunnan erillisellä päätöksellä siten kuin kuntalaissa säädetään kunnan päätöksenteosta. ([21.4.2017/230](#))
- Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä asemakaavan esitystavasta, asemakaavaan liittyvästä selostuksesta ja erillisellä päätöksellä muutettujen tietojen merkitsemisestä kaavaan. ([21.4.2017/230](#))
 - Maankäyttö- ja rakennusasetus

Kaavaselostus

MRA § 17 ja 25

Kaavaselostuksessa esitetään

- 1) selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista ja niissä tapahtuneista muutoksista sekä muut kaavan vaikutusten selvittämisen ja arvioimisen kannalta keskeiset tiedot kaavoitettavasta alueesta ja sen lähiympäristöstä
- 2) suunnittelun lähtökohdat, tavoitteet ja esillä olleet vaihtoehdot
- 3) yhteenveto kaavan vaikutusten arvioimiseksi suoritetuista selvityksistä
- 4) kaavan vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, luontoon, maisemaan, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, talouteen, terveyteen ja turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin sekä muut kaavan merkittävät vaikutukset
- 5) selvitys kaavan suhteesta muuhun kaavoitukseen ja kunnan muuhun suunnitteluun
- 6) suunnittelun vaiheet osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyineen sekä yhteenveto kaavoituksen eri vaiheissa esitetyistä mielipiteistä
- 7) valitun kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja perusteet kaavaratkaisun valinnalle, selvitys siitä, miten vaikutusselvitysten tulokset ja eri mielipiteet on otettu huomioon sekä selvitys niistä toimenpiteistä, joilla aiotaan ehkäistä kaavan toteuttamisesta mahdollisesti aiheutuvia haitallisia ympäristövaikutuksia ([19.5.2005/348](#))
- 8) kaavan toteutuksen ajoitus ja seuranta
- 9) tarpeen mukaan kaavan toteutusta ohjaavia tai havainnollistavia suunnitelmia.
 - Edellä tarkoitetut seikat on esitettävä kaavaselostuksessa sillä tavalla ja siinä laajuudessa kuin kaavan tarkoitus edellyttää ja niin, että luodaan edellytykset vuorovaikutukseen kaavan valmistelussa. Kaavaselostukseen on tarpeen mukaan liitettävä yhteenveto kaavaselostuksen keskeisestä sisällöstä. ([19.5.2005/348](#))
 - Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, asemakaavan selostuksessa on lisäksi esitettävä selvitys kaavan suhteesta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan.

Kaupunkisuunnittelu-info

Mitä kaupunkisuunnitteluosastolla tehdään?



Kaupunkisuunnittelu

- Osastolla toimii kaavoitus-, maanmittaus- ja paikkatietotiimi
- Maankäytön suunnittelu, maapolitiikka
- Kiinteistötoimitustuotanto ja tonttijaot
- Paikkatietopalvelut, karttapalvelut
- Kaupungin maaomaisuus
- Poikkeamislupa, suunnittelutarveratkaisu ja poikkeaminen rannan suunnittelutarpeesta
- Muita tehtäviä, esim. kaupunkikuva, rakennussuojelu ym.

Kaavoitus

3



Maaria Mäntysaari
Kaupunkiarkkitehti



Sisko Jokinen
Kaavasuunnittelija



Lotta Qvis
Kaavasuunnittelija

- Yleiskaava ja osayleiskaava
- Asemakaava
- Erityiskaavat
- Selvitykset
- Kaavoituskatsaus
- Ajantasakaava
- Asemakaavojen ajanmukaisuuden arviointi
- Tulevaisuus: maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) uudistaminen, digitalisaatio, tietomallipohjaisuus

Kaavoitus

4

- **Yleiskaava ja osayleiskaava** [MRL 35 § - 45 §](#)
 - Tehdään pääasiassa konsulttityönä
 - Kaupunki ohjaa kaavoitustyötä

Asemakaava [MRL 50 § - 61 §](#)

- Kaupunki laatii pääasiassa itse (uudet asemakaavat ja kaavamuutokset)
- Asemakaavojen ajanmukaisuuden arviointi

Erityiskaavat

- Esimerkiksi tuulivoimakaavat ja ranta-asemakaavat
- Kaupunginrooli riippuu kaavasta

Kaavoitus

5

Kaavoitustyöhön liittyviä tehtäviä

- Tiedottaminen ja kuulutukset
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmien laatiminen
- Kaavoituksen liittyvä asiakaspalvelu
- Selvitysten tilaaminen ja laatiminen
- Konsulttien työn tarkistaminen
- Palautteen kerääminen ja vastineiden laatiminen
- Kaavojen rekisteröiminen ja arkistointi

Kaavoitus

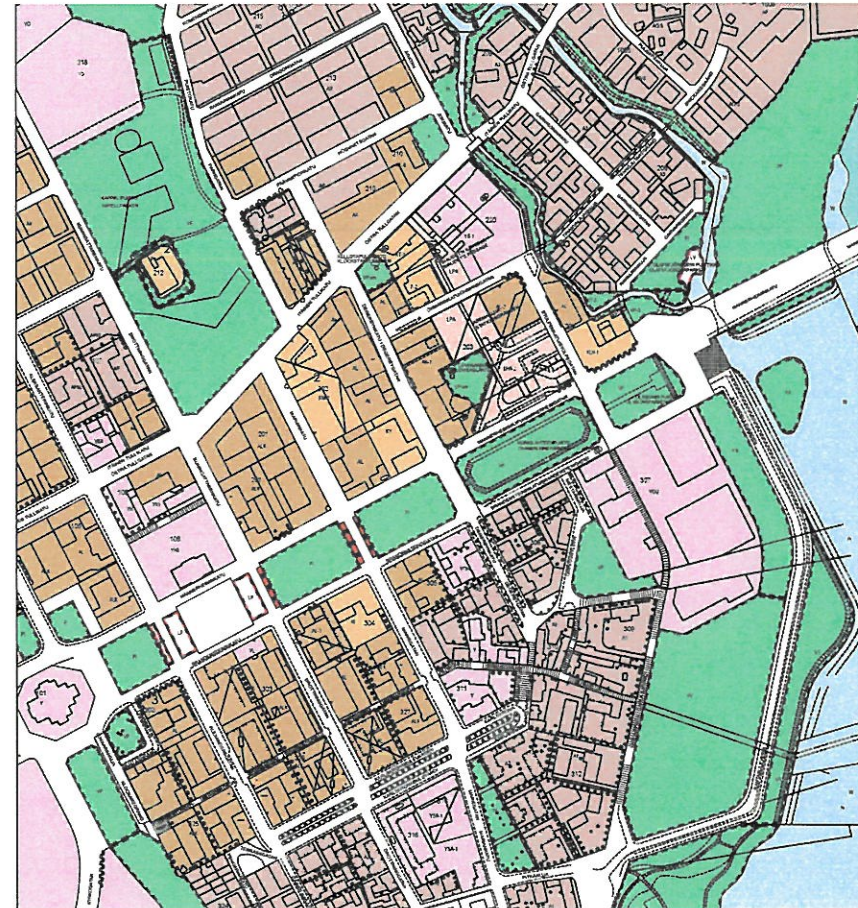
Kaupunginarkkitehdin vastuulla olevia asioita

- Rakennussuojeluun, kaupunkikuvaan ja kulttuuriympäristöön liittyvät asiat ja lausunnot
- Oikeusasteisiin tehtyjen valitusten vastineiden laatiminen kaava-asioissa
- Puistoja, toimintapaikkoja ja viheralueita koskevien suunnitelmien hyväksyminen
- Ympäristörakentamisen yleissuunnitelmien hyväksyminen

Kaavoitus

7

- **Ajantasakaava** MRA § 29
Maankäyttö- ja rakennusasetus (MRA)
 - "kunnan on pidettävä karttaa tai karttayhdistelmää tai tietopalvelua, josta ilmenee kunnan koko asemakaava sellaisena kuin se on voimassa"



Maanmittaus

8



Toni Sepperi
Kaupungeingeodeetti



Tanja Jokela
Maanmittausinsinööri



Johanna Eriksson
Kiinteistörekisterin
hoitaja

- Kiinteistörekisterin pitäminen
- Kiinteistötoimitukset
- Tonttijakojen laatiminen
- Maa-alueiden osto, myynti ja vuokraus sekä niihin liittyvä asioiden valmistelu päätöksentekoon
- Maaomaisuuden ylläpitäminen
- Teiden nimeämisasioiden valmistelu päätöksentekoon ja osoitenumerointi
- Tulevaisuus: MRL:n uudistaminen (mm. Lunastuslaki), digitalisaatio, sähköiset palvelut

Maanmittaus

- **Tonttijako** [MRL 78 § - 82 §](#)
 - Tonttijakoja laatii kaupungingeodeetti ja maanmittausinsinööri, kaupungingeodeetti hyväksyy tonttijaot
 - Asemakaavan toteuttaminen edellyttää tonttijaon laatimista korttelialueella
 - Tonttijako on suunnitelma siitä, millaisia rakennuspaikkoja kortteliin on aikomus tehdä
 - Sitova tonttijako voidaan laatia asemakaavan laatimisen yhteydessä tai erillisenä tonttijakona
 - Rakennuspaikkoja on mahdollista järjestellä uudelleen laatimalla tonttijaon muutos

Maanmittaus

10

- **Kiinteistötoimitukset**
 - Kunnan kiinteistötoimituksia tekevänä viranomaisena toimii maanmittausinsinööri
 - Asemakaava-alueella tonttijaon mukaiset rakennuspaikat (tontit) muodostetaan lohkomistoimituksessa
 - Lohkomistoimituksessa voidaan muodostaa myös asemakaavan mukaisia yleisiä alueita tai muita uusia rekisteriyksiköitä
 - Lohkomistoimituksessa vahvistetaan muodostettavan rekisteriyksikön rajat sekä sen hyväksi perustettavat ja sitä rasittavat käyttöoikeudet
 - Tiedot tallennetaan julkiseen Maanmittauslaitoksen hallinnoimaan kiinteistötietojärjestelmään (KTJ)

Paikkatieto

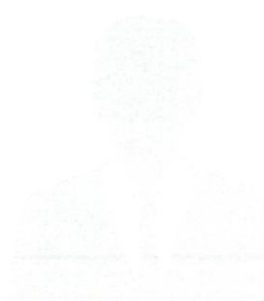
11



Tuulia Kovanen
Paikkatietoinsinööri



Johanna Hänninen
Paikkatietokäsittäjä
[määräaikainen]



Ben Segerman
Mittausetumies



Pertti Haaparanta
Mittausetumies

- Trimble Locus -paikkatietojärjestelmä ja Locus Cloud -sovellus tietojen selaamiseen
- RPAS-drone kuvaukset ja kartoitukset, kaavoitus-, rakennusvalvonta-, maanmittaustoimitus-, infra-, yleisten alueiden-, vesi- ja viemäri-, ympäristönsuojelumittaukset
- Paikkatietokyselyt ja -analyysit, kartat ja visualisointi
- Tulevaisuus ja muutokset: digitalisaatio ja sähköisten palveluiden kehittäminen, 3D-kaupunkimallit, rajapinnat muiden tuottajien järjestelmiin, paikkatietopohjainen palautepalvelu

Paikkatieto

12

- Uusi N2000 korkeusjärjestelmä otettiin käyttöön vuoden 2021 alkupuolella
- Kantakartan ja opaskartan ylläpitäminen
- Paikkatiedon kehittäminen
 - Digitalisaatio, sähköiset palvelut ja arkistointi, sähköinen allekirjoittaminen
 - Kaavatiedot kuntalaisille sähköisen karttapalvelun kautta

Tulevaisuus

13

- Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistus
 - Lakiesitys eduskunnalle 2022 aikana
 - Yhdyskuntarakentamisen prosessin näkeminen kokonaisuutena
 - Eri lakien yhteen toimivuus
- Digitalisaatio: Ympäristöministeriön RYHTI-hanke ja rakennetun ympäristön tietojärjestelmä (RYTJ)
 - Kaavoituksen ja rakennusvalvonnan prosessien **tietomallipohjaisuus**
 - Rakennettuun ympäristöön liittyvän tiedon yhdenmukaistaminen
 - Tiedon kokoaminen valtakunnalliseen järjestelmään
 - Tiedon tuottamisen ja käyttämisen **tehostaminen**

Muutokset edellyttävät kunnilta **toimenpiteitä** ja muutokseen on varattava **resursseja**.

Poikkeamislupa, suunnittelutarveratkaisu ja poikkeaminen rannan suunnittelutarpeesta

14

- Poikkeamislupa
- Suunnittelutarveratkaisu
- Poikkeaminen rannan suunnittelutarpeesta



Kaupunkiarkkitehti
tekee toistaiseksi
omien työtehtävien
ohessa

Poikkeamislupa, suunnittelutarveratkaisu ja poikkeaminen rannan suunnittelutarpeesta

15

Poikkeamislupa [MRL 171 § - 176 §](#)

- Kunta voi **erityisestä syystä hakemuksesta** myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta 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.

Poikkeamislupa, suunnittelutarveratkaisu ja poikkeaminen rannan suunnittelutarpeesta

16

Suunnittelutarveratkaisu

MRL 16 §, 137 §

- Sen lisäksi, mitä rakennusluvan edellytyksistä muutoin säädetään, rakennusluvan myöntäminen 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää, että rakentaminen:
 - 1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
 - 2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja
 - 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Poikkeamislupa, suunnittelutarveratkaisu ja poikkeaminen rannan suunnittelutarpeesta

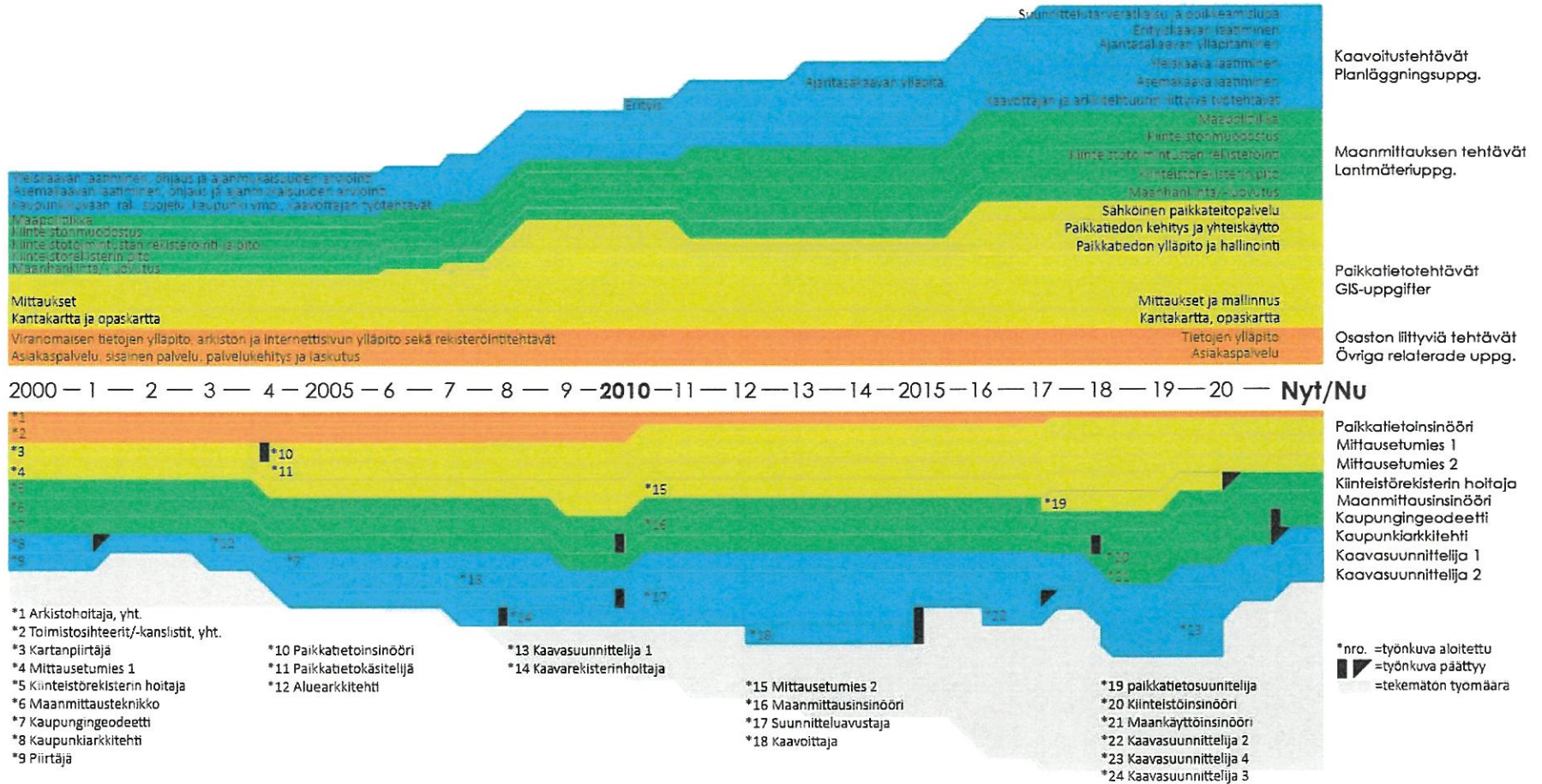
17

Poikkeaminen rannan suunnittelutarpeesta [MRL 72§, 171§](#)

- Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalle rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.
- Kantatilatarkastelu
 - Oikeuskäytäntöön perustuva tasapuolista kohtelua edistävä tarkastelu
 - Perustuu Loviisan alueella vuoden 1959 tilanteeseen
 - Tarkoituksena, että rantarakennuspaikat jakautuvat tasaisesti eri maanomistajien kesken

Kaupunkisuunnitteluosaston työmäärä ja henkilökunta Stadsplaneringsavdelningens arbetsmängd och personal

TYÖMÄÄRÄ
 ARBETE
 HENKILÖSTÖ



Henkilöstö – kuntavertailu

<u>Kunta</u>	<u>asukasluku</u>	<u>pinta-ala</u>	<u>Henkilöstö</u>	<u>Maankäyttö osasto</u>	<u>Kaavoitus osasto</u>
Loviisa	14 787	1 752 km²	yht. 9	6	3
Parainen	15 091	5 548 km ²	yht. 18	12	6
Uusikaupunki	15 457	1 932 km ²	yht. 13	8	5
Heinola	18 478	839 km ²	yht. 15	10	5
Pietarsaari	19 098	396 km ²	yht. 16	12	4
Naantali	19 454	688 km ²	yht. 20	14	6
Mustasaari	19 481	3 179 km ²	yht. 14	4	10
Hamina	20 025	1 155 km ²	yht. 13	10	3

ASEMAKAVA

Kaavatuksen kulkua ja osallistuminen

ALOITUS

Kaavatuksen
Aloitusta ja käynnistystä
kaavatuksen kulkua varten

Etenee ja tarkentuu kukaan, uusia teke päätökset kaavatuksen alkuvaiheissa

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

suunnitelma

Osallistuminen on kaavatuksen alkuvaiheissa tärkeä osa kaavatuksen valmistelua ja päätöksentekoa. Osallistuminen on kaavatuksen alkuvaiheissa tärkeä osa kaavatuksen valmistelua ja päätöksentekoa.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
Päätösno 2-4/2018
Suunnitelma

Tässä osassa
osaillista on päättely
valtuutusta kaavatuksen
alustuksen määrittelyä



Käynnistys
suunnitelma
Käynnistys
suunnitelma
Käynnistys
suunnitelma



Vuorokokoukset



Kokoukset



Seminaarit



Käynnistys ja OAS-suunnitelma



Esittämistä

KAVALUONNOS-ALUONNOKSET

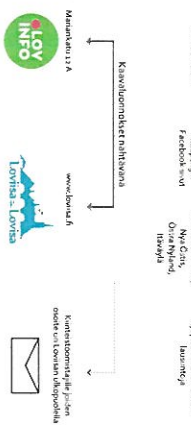
suunnitelma

Etenee ja tarkentuu kukaan, uusia teke päätökset kaavatuksen alkuvaiheissa

KAVALUONNOKSET

Päätösno 2-4/2018
Suunnitelma

Tässä osassa
osaillista on päättely
valtuutusta kaavatuksen
alustuksen määrittelyä



KAVALUONNOKSET

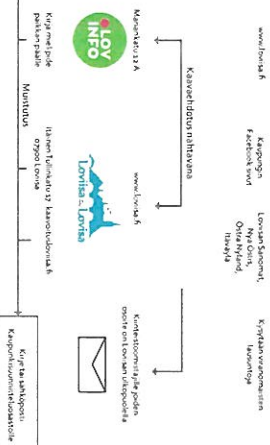
suunnitelma

Etenee ja tarkentuu kukaan, uusia teke päätökset kaavatuksen alkuvaiheissa

KAVALUONNOKSET

Päätösno 2-4/2018
Suunnitelma

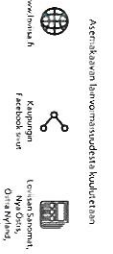
Tässä osassa
osaillista on päättely
valtuutusta kaavatuksen
alustuksen määrittelyä



VALMIS KAAVA

suunnitelma

Etenee ja tarkentuu kukaan, uusia teke päätökset kaavatuksen alkuvaiheissa



LAINVOIMAINEN ASEMAKAVA

