

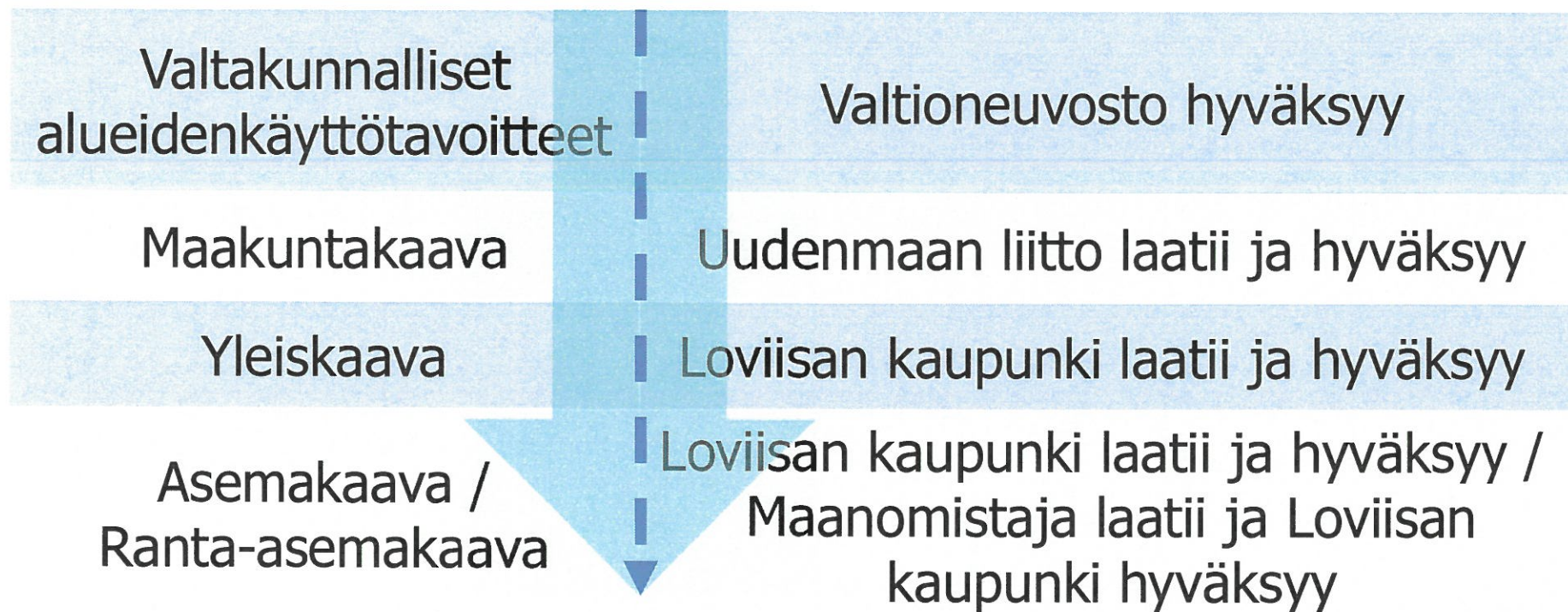
# Maankäytön suunnittelujärjestelmä

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 oikeusvaikutteisen 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](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

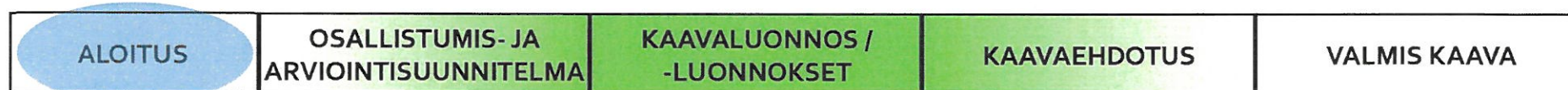
### MRL § 54

- 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

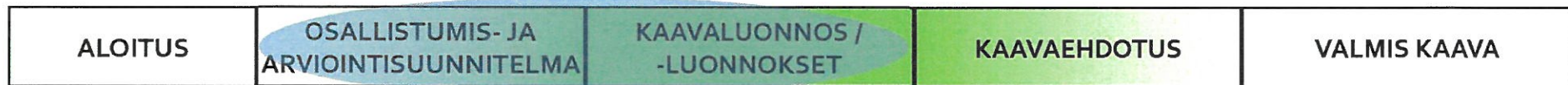
- Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rannoille ei saa rakentaa ilman asemakaavaa tai rakentamisen ohjaamiseen tarkoitettua yleiskaavaa.
  - Jos kaavaa ei ole, rakentamiseen tarvitaan poikkeamispäätös.
- Kaavoituksen tavoitteena on suunnitella rantarakentaminen siten, että siinä otetaan huomioon myös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

## Kaavaprosessi



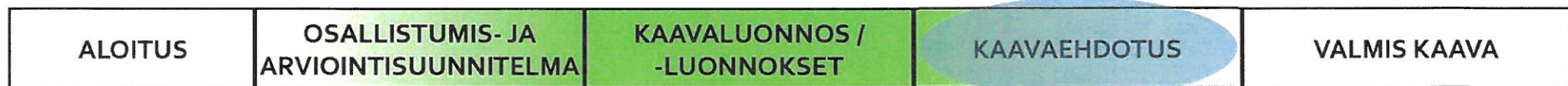
- Yleis- ja asemakaavan vireilletulosta päättää Loviisan kaupunki:
  - asemakaavojen ja ranta-asemakaavojen osalta elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta
  - yleiskaavojen osalta kaupunginvaltuusto.
- Vireilletulosta kuulutetaan lehdissä ja virallisella ilmoitustaululla.

## Kaavaprosessi



- 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.

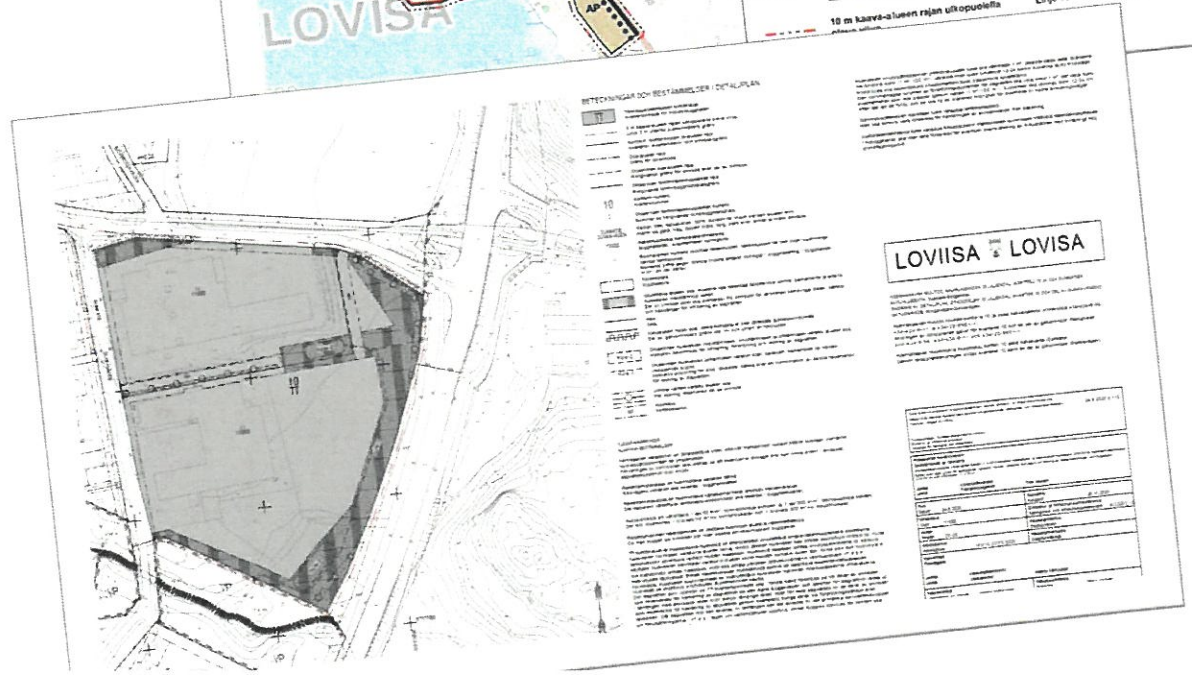
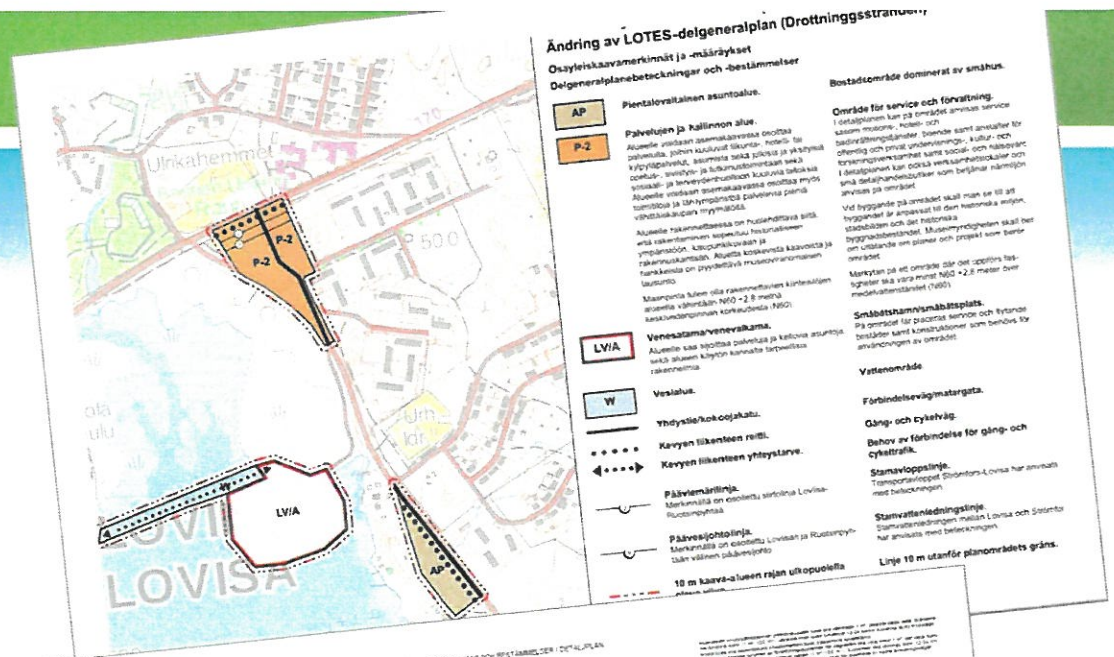
## Kaavaprosessi



- 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.

# Kaava-asiakirjat

- Kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
- Kaavaselostus liitteineen





## 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 kaavamerkinnät 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.

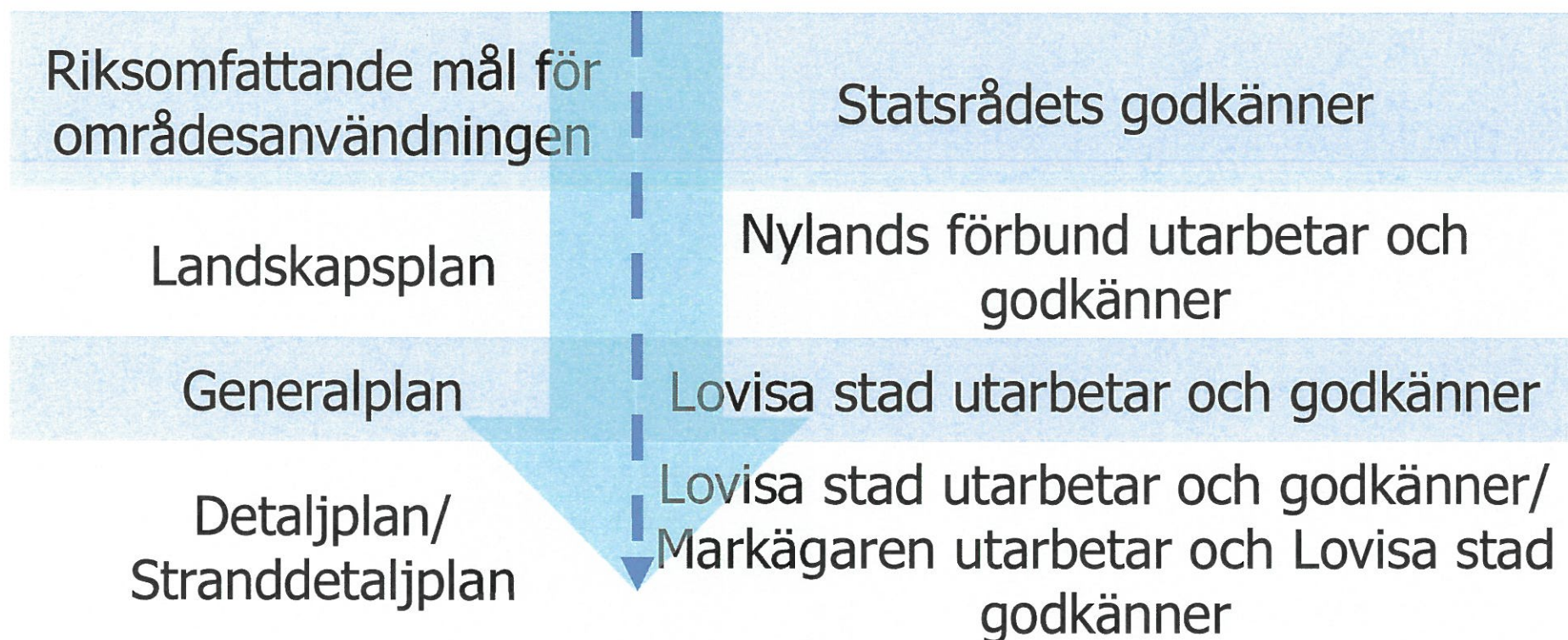
# System för planering av markanvändningen

Sisko Jokinen  
planerare  
Stadsplaneringsavdelningen



28.10.2021

## System för planering av markanvändningen – Mer preciserad planering



## Plansystem – planhierarki

- De riksomfattande målen för områdesanvändningen styr de översiktliga planerna, landskapsplanerna och generalplanerna.
- Landskapsplanen styr general- och detaljplanläggningen.
- Generalplanen styr utarbetandet av detaljplaner.
- Landskapsplanen är inte gällande på general- och detaljplaneområden, och generalplanen är inte gällande på detaljplaneområden.
- Planer på en högre hierarkisk nivå styr planerna på den lägre nivån då det görs ändringar i dem.

## Riksomfattande mål för områdesanvändningen

### MBL § 22–24

- De riksomfattande målen för områdesanvändningen kan gälla ärenden som
  - 1) med tanke på regionstrukturen, områdesanvändningen eller trafik- eller energinätet är av internationell betydelse eller av betydelse för ett större område än ett landskap
  - 2) har en betydande inverkan på det nationella kultur- eller naturarvet
  - 3) har en nationellt betydande inverkan på den ekologiska hållbarheten, regionstrukturens ekonomi eller möjligheterna att undvika betydande miljöolägenheter.
- Statsrådet fattade beslut om de riksomfattande målen för markanvändningen 14.12.2017.
- Enligt markanvändnings- och bygglagen ska målen beaktas och möjligheterna att uppnå dem ska främjas i landskapets planering, kommunernas planläggning och i de statliga myndigheternas verksamhet.



## Landskapsplan

- Landskapsplanen är en översiktlig långtidsplan över områdesanvändningen och regionstrukturen i landskapet eller ett delområde i landskapet.
- I planen samordnas målen för markanvändningen på riksomfattande nivå och på landskapsnivå.
- Landskapsplanen styr planläggningen i kommunerna genom general- och detaljplaner.
- På området för en generalplan med rättsverkningar eller för en detaljplan gäller landskapsplanen inte förutom i fråga om verkan när en plan ändras.
- Landskapsplanen kan också utarbetas stegvis som en plan som gäller för en viss temahelhet.
- På Lovisaområdet utarbetas landskapsplanen av Nylands förbund, medan planerna godkänns av landskapsfullmäktige.

Källa och närmare information [https://www.uudenmaanliitto.fi/sv/regionplanering/information\\_om\\_planlaggning](https://www.uudenmaanliitto.fi/sv/regionplanering/information_om_planlaggning)



## Krav på landskapsplanens innehåll

### MBL § 28

- När en landskapsplan utarbetas ska de riksomfattande målen för områdesanvändningen beaktas. När planen utarbetas ska vikt fästas vid de särskilda behov som förhållandena i landskapet betingar.
- Särskild vikt ska fästas vid
  - 1) att landskapets region- och samhällsstruktur blir ändamålsenlig
  - 2) att områdesanvändningen är ekologiskt hållbar
  - 3) att arrangemangen för trafik och teknisk service är hållbara med tanke på miljö och ekonomi
  - 4) att vatten- och marksubstanstillgångarna används på ett hållbart sätt
  - 5) att verksamhetsbetingelser för näringslivet i landskapet ordnas
  - 6) att landskapet, naturvärdena och kulturarvet värnas
  - 7) att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation.
- När planen utarbetas ska avseende också fästas vid en ekonomisk områdesanvändning och att markägare eller andra rättsinnehavare inte orsakas oskäligen olägenheter. När planen utarbetas ska det klargöras vem som ska genomföra planen och vidta de åtgärder den förutsätter.

## Generalplan

- är en allmän plan för kommunens markanvändning
  - styr den allmänna placeringen av olika funktioner såsom bostäder, service, arbetsplatser och rekreationsområden samt samordnar funktionerna
- kan gälla hela kommunen eller ett viss delområde, och då kallas den delgeneralplan
- kan utarbetas som en gemensam plan som gäller flera kommuner
- styr utarbetandet av detaljplaner, gäller inte på detaljplaneområden utom i fråga om verkan när en plan ändras
- kan till sin natur vara
  - strategisk och allmän
  - utarbetad i detalj för direkt styrning av byggandet (bland annat strandgeneralplaner, vindkraftsgeneralplaner)
  - utan rättsverkningar, och då styr den inte detaljplanläggningen eller övrigt tillståndsförfarande.

## Krav på generalplanens innehåll

### MBL § 39

- När en generalplan utarbetas ska landskapsplanen beaktas.
- När en generalplan utarbetas ska man beakta
  - 1) att samhällsstrukturen fungerar, är ekonomisk och ekologiskt hållbar
  - 2) att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas
  - 3) att behov i anslutning till boendet och tillgången till service beaktas
  - 4) att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och gång-, cykel- och mopedtrafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen kan ordnas på ett ändamålsenligt och med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin hållbart sätt
  - 5) att det ges möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö
  - 6) att det ordnas verksamhetsbetingelser för kommunens näringsliv
  - 7) att miljöolägenheterna minskas
  - 8) att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas
  - 9) att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation.
- Generalplanen får inte orsaka markägare eller andra rättsinnehavare oskäliga olägenheter.

## Detaljplan

- Detaljplanen styr byggandet.
- I detaljplanen fastställs det hur ett område ska användas i framtiden: vad som ska bevaras, vad som får byggas, var och på vilket sätt
  - till exempel byggnadernas läge och storlek och vad de ska användas till.
- Detaljplanen kan gälla ett helt bostadsområde med bostads-, arbetsplats- och rekreationsområden eller ibland bara en enda tomt.
- Detaljplanen utarbetas av kommunen.
- Byggandet på strandområden kan styras genom en stranddetaljplan som utarbetas av markägaren.

## Krav på detaljplanens innehåll

### MBL § 54

- När detaljplaner utarbetas ska landskapsplaner och generalplaner med rättsverkningar beaktas.
- Detaljplanen ska utarbetas så att det skapas förutsättningar
  - för en hälsosam, trygg och trivsamt livsmiljö
  - för regional tillgång till service och för reglering av trafiken.
- Den byggda miljön och naturmiljön ska värnas och särskilda värden i anslutning till dem får inte förstöras.
- På det område som planläggs eller i dess närmaste omgivning ska det finnas tillräckligt med parker eller andra områden som lämpar sig för rekreation.
- Detaljplanen får inte leda till att kvaliteten på någons livsmiljö försämras avsevärt på ett sätt som inte är motiverat med beaktande av detaljplanens syfte. Genom detaljplanen får inte heller markägaren eller någon annan rättsinnehavare åläggas sådana oskäligen begränsningar eller orsakas sådana oskäligen olägenheter som kan undvikas utan att de mål som ställs för planen eller de krav som ställs på den åsidosätts.
- Om det utarbetas en detaljplan för ett område där det inte finns någon generalplan med rättsverkningar, ska vid utarbetandet av detaljplanen i tillämpliga delar beaktas även vad som bestäms om kraven på generalplanens innehåll.

## Strandplanering

- Enligt markanvändnings- och bygglagen är strandbyggande inte tillåtet utan en detaljplan eller en sådan generalplan som kan användas för att styra byggandet.
  - Om det inte finns någon plan, behöver man ett undantagsbeslut för att bygga.
- Målet för planläggningen är att också natur- och landskapsvärden samt rekreationen ska beaktas i användningen av stränderna samt att markägarna ska behandlas rättvist. Dessutom klarlägger planerna tillståndsbehandlingen när det gäller strandbyggande.
- Stranddelgeneralplaner och stranddetaljplaner.

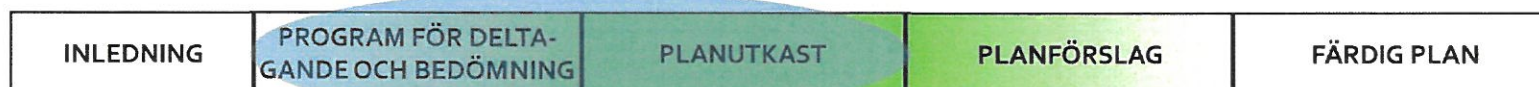
## Planprocessen



- Beslut om anhängigörandet av generalplaner och detaljplaner fattas av Lovisa stad:
  - i fråga om detaljplaner och stranddetaljplaner av näringslivs- och infrastrukturnämnden
  - i fråga om generalplaner av stadsfullmäktige.
- Att frågan om planläggning väckts kungörs i tidningar och på stadens officiella anslagstavla.



## Planprocessen



- Planens beredningsskede
  - Samråd mellan myndigheter vid behov
  - Program för deltagande och bedömning (PBD)
    - Ett program för deltagande och bedömning ska utarbetas i planläggningens inledningsskede, och i det presenteras grundläggande uppgifter för planen och hur man kan delta i planprocessen.
    - Programmet för deltagande och bedömning framläggs till påseende under 14–30 dagar.
    - Intressenterna har möjlighet att framföra sin åsikt om programmet för deltagande och bedömning.
  - Utkast till plan
    - Man kan utarbeta flera planutkast.
    - Planutkastet framläggs till påseende av näringslivs- och infrastrukturnämnden eller stadsfullmäktige (för specifika generalplaner kan detta ha delegerats till nämnden) under 14–30 dagar.
    - Framläggningen kungörs i tidningar och på stadens officiella anslagstavla.
    - Intressenter kan framföra sin åsikt om planutkastet.
    - Utåtanden begärs av myndigheter.
    - Vid behov ordnas arbetssamråd.

## Planprocessen



- Planens förslagsskede
  - Av planerna utarbetas ett planförslag utgående från inkommen respons.
  - Planförslaget framläggs till påseende av näringslivs- och infrastrukturnämnden eller stadsfullmäktige (för specifika generalplaner kan detta ha delegerats till nämnden) under 14–30 dagar.
  - Framläggningen kungörs i tidningar och på stadens officiella anslagstavla.
  - Intressenter kan framställa anmärkningar.
  - Utåtanden begärs av myndigheter.
  - Myndighetssamråd ordnas vid behov.

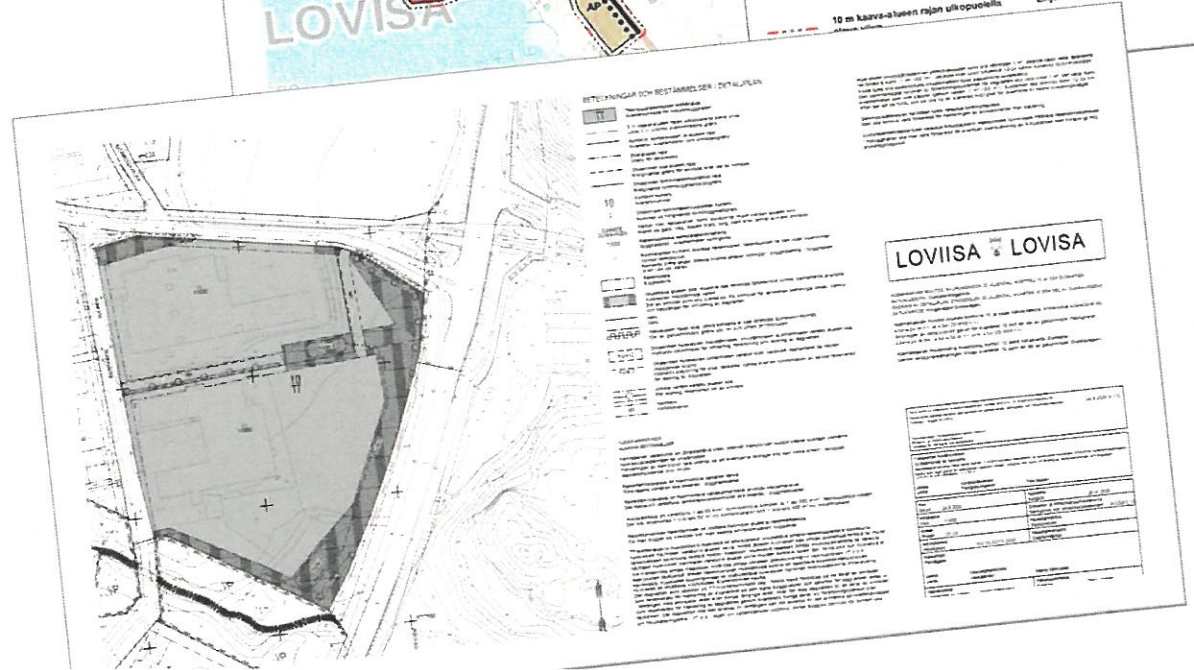
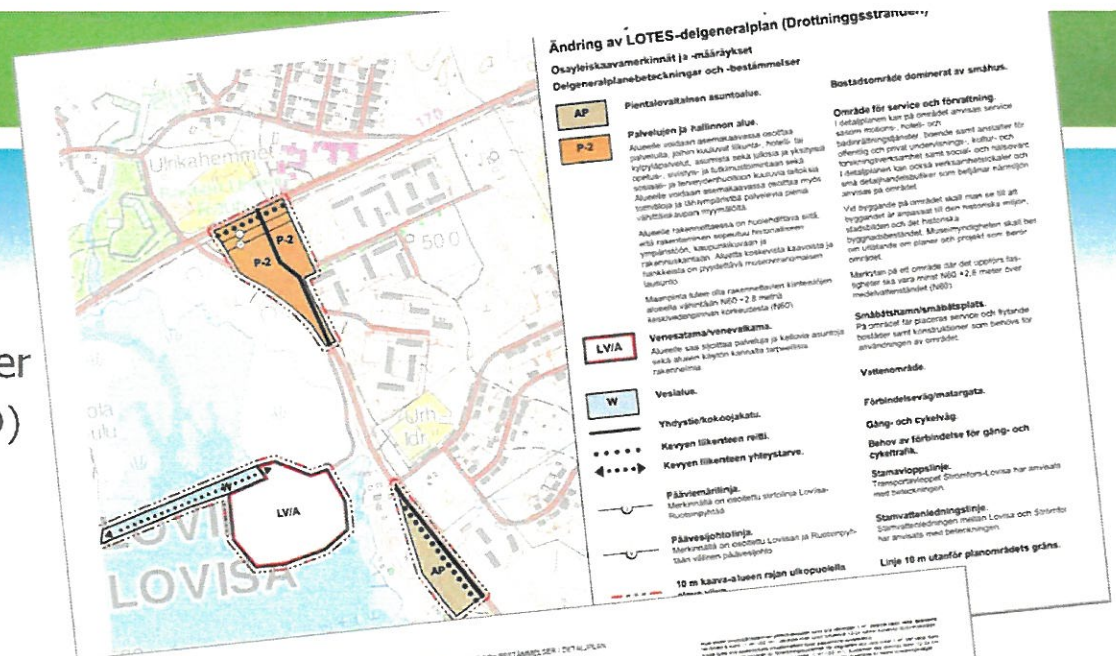
## Planprocessen



- Skede för godkännande
  - Det planförslag som bearbetats utgående från responsen föreslås för godkännande.
  - Om planförslaget till väsentliga delar ändrats efter att det varit offentligt framlagt ska det framläggas till påseende på nytt.
  - Planen godkänns antingen av näringslivs- och infrastrukturnämnden (stranddetaljplaner och mindre detaljplaner) eller stadsfullmäktige (större detaljplaner och generalplaner).
  - Besvär över godkännandet av planen kan anföras hos Helsingfors förvaltningsdomstol.
  - Det kungörs att planen vunnit laga kraft ifall inga besvär över den har anförts eller om besvären förkastats.

# Plandokument

- Plankarta med beteckningar och bestämmelser
- Program för deltagande och bedömning (PBD)
- Planbeskrivning med bilagor



## Program för deltagande och bedömning (PBD)

### MBL § 63

- När en plan utarbetas ska ett med avseende på planens syfte och betydelse nödvändigt program för deltagande och växelverkan samt för bedömning av planens konsekvenser utarbetas i ett tillräckligt tidigt stadium.
- Detta gäller inte sådana ändringar av detaljplanen som är ringa till sina verkningar.
- När frågan om planläggning har väckts ska detta meddelas så att intressenterna har möjlighet att få information om utgångspunkterna för planläggningen, den planerade tidtabellen samt förfarandet för deltagande och bedömning. Informationen ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med tanke på planens syfte och betydelse.

## Tillräckliga utredningar

### MBL § 9

- En plan ska grunda sig på planering som omfattar bedömning av de betydande konsekvenserna av planen och på sådana undersökningar och utredningar som planeringen kräver.
- När planens konsekvenser utreds ska planens uppgift och syfte beaktas.
- När en plan utarbetas ska miljökonsekvenserna, inklusive de samhällsekonomiska, sociala och kulturella konsekvenserna, samt övriga konsekvenser av planen och av undersökta alternativ utredas i behövlig omfattning. Utredningarna ska omfatta hela det område där planen kan tänkas ha väsentliga konsekvenser.

## Utformningen av detaljplanen

### MBL § 55

- Detaljplanen presenteras på en karta, som utvisar
  - 1) gränserna för detaljplaneområdet (*detaljplaneområde*)
  - 2) gränserna för de olika områden som ingår i detaljplanen
  - 3) de allmänna eller enskilda ändamål för vilka mark- eller vattenområdena är planerade att användas
  - 4) omfattningen av byggandet
  - 5) principer som gäller byggnadernas läge och vid behov byggsättet.
- Till detaljplanen hör även planbeteckningar och planbestämmelser.
- Till detaljplanen hör en beskrivning där den information som behövs för att bedöma planens mål, olika alternativ och deras konsekvenser samt grunderna för lösningarna presenteras. ([21.4.2017/230](#))
- I detaljplanen ska namnet på gator och andra allmänna områden och numret på kommundelar och kvarter anges. Namnen och numren kan också ändras genom ett separat beslut av kommunen på det sätt som bestäms i kommunallagen om kommunens beslutsfattande. ([21.4.2017/230](#))
- Genom förordning av statsrådet får närmare bestämmelser utfärdas om utformningen av detaljplanen, den beskrivning som hör till detaljplanen och om hur uppgifter som ändrats genom ett separat beslut ska antecknas i planen. ([21.4.2017/230](#))
  - Markanvändnings- och byggförordningen

# Planbeskrivning

## MBF § 17 och 25

I planbeskrivningen ska ingå

- 1) en utredning om förhållandena i området, dess byggnadsbestånd och andra miljöegenskaper och förändringar i dem samt andra sådana uppgifter om det område som planläggs och om dess närmaste omgivning vilka är centrala när konsekvenserna av planen utreds och bedöms
- 2) utgångspunkterna, målen och de aktuella alternativen för planeringen
- 3) ett sammandrag av utredningar som gjorts för att bedöma konsekvenserna av planen
- 4) planens konsekvenser för samhällsstrukturen, den byggda miljön, naturen, landskapet, arrangemangen för trafik och teknisk service, ekonomin, hälsan och säkerheten, olika befolkningsgruppers verksamhetsbetingelser i den närmaste omgivningen, de sociala förhållandena och kulturen samt andra betydande konsekvenser av planen
- 5) en utredning om planens förhållande till övrig planläggning och kommunens övriga planering
- 6) planeringens olika skeden samt förfarandena för deltagande och växelverkan samt ett sammandrag av åsikter som framförts i olika skeden av planläggningen
- 7) det centrala innehållet i den planlösning som valts och grunderna för valet, en utredning om hur resultaten av konsekvensutredningarna och olika åsikter har beaktats samt en utredning om de åtgärder genom vilka man ämnar förebygga eventuella skadliga miljökonsekvenser av att planen genomförs ([19.5.2005/348](#))
- 8) tidsplaneringen och uppföljningen av genomförandet av planen
- 9) enligt behov planer som styr eller åskådliggör genomförandet av planen.
  - De faktorer som avses ovan ska i planbeskrivningen presenteras på det sätt och i den omfattning som planens syfte förutsätter och så att förutsättningar för växelverkan vid beredningen av planen skapas. Till planbeskrivningen ska enligt behov fogas ett sammandrag av det centrala innehållet i beskrivningen. ([19.5.2005/348](#))
  - Om en detaljplan utarbetas för ett område på vilket ingen generalplan med rättsverkningar är i kraft, ska i beskrivningen av detaljplanen dessutom redogöras för hur planen förhåller sig till de riksomfattande målen för områdesanvändningen och landskapsplanen.



# DETALJPLAN

## Detaljplaneringsprocessen och de tagande

**INLEDNING**  
 Planeringsprocessen  
 i detaljplaneringsarbetet

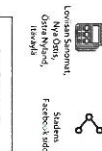
Näringsplan och miljöplan i planområdet Kvarnby 14 om ändring i detaljplanarbetet

### PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING (PDB)

Bedömningsstadium

I denna planeringsprocess ingår ett program för deltagande och bedömning. Detta innebär att det är möjligt för alla som är intresserade att komma till tals och påverka beslutet. Detta innebär också att det är möjligt att påverka beslutet innan det är slutgiltigt.

**PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING**  
 till påskende 24 april 2024  
 Bedömningsstadium



I det här skedet förklaras tilläggsbilagorna till detaljplanen och planens deltagande och bedömning.

Svar på de frågor som kommer under bedömningsstadiet.

Om det finns några frågor, kontakta planens ansvariga.

I skedet kan exempelvis strängas:



### PLANUTKAST

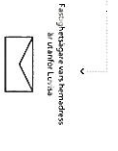
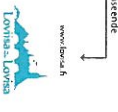
Bedömningsstadium

Näringsplan och miljöplan i planområdet Kvarnby 14 om ändring i detaljplanarbetet.

Planutkast är en utkast till detaljplan. Det innebär att det är möjligt för alla som är intresserade att komma till tals och påverka beslutet. Detta innebär också att det är möjligt att påverka beslutet innan det är slutgiltigt.

**PLANUTKAST**  
 till påskende 7-9 april 2024  
 Bedömningsstadium

I det här skedet förklaras tilläggsbilagorna till detaljplanen och planens deltagande och bedömning.



Planutkastets framläggning till påskende informeras via:



Response kallas det när man har fått svar på sin fråga.

Om du vill ha mer information, kontakta planens ansvariga.

Om du vill ha mer information, kontakta planens ansvariga.

### Planförslag

Bedömningsstadium

Näringsplan och miljöplan i planområdet Kvarnby 14 om ändring i detaljplanarbetet.

Planförslaget är ett förslag till detaljplan. Det innebär att det är möjligt för alla som är intresserade att komma till tals och påverka beslutet. Detta innebär också att det är möjligt att påverka beslutet innan det är slutgiltigt.

**PLANFÖRSLAG**  
 till påskende 11 eller godkänd 13 april 2024

Response kallas det när man har fått svar på sin fråga.

Om du vill ha mer information, kontakta planens ansvariga.

Om du vill ha mer information, kontakta planens ansvariga.

Färdplan kallas det när man har fått svar på sin fråga.

Om du vill ha mer information, kontakta planens ansvariga.

Om du vill ha mer information, kontakta planens ansvariga.

**FÄRDIG PLAN**  
 Lovstadsplanering

Detaljplan som varit tillgänglig för utvärdering och kommentering av förslaget.

Detaljplanen godkänns av kommunstyrelsen och införs i detaljplanen.

Näringsplan och miljöplan i planområdet Kvarnby 14 om ändring i detaljplanarbetet.

Om du vill ha mer information, kontakta planens ansvariga.

www.lov.se

Sida.se

Facebook

Lövsta 1:10

Nytt Öst

Östra Nyland

Instagram

Myndighetsutvärderingens begrens

**DETALJPLAN HAR VUNNIT LAGAKRAFT**

# GENERAL PLAN

## Generalplanutrypprocessen och deltagande

### INLEDNING

Deltagande i planeringsprocessen är ett viktigt inslag i utarbetandet av en god plan.

En god plan är en plan som har utarbetats i samråd med de berörda parterna och som har godkänts av kommunstyrelsen.

### PROGRAM FÖR DELTÄGANDE OCH BEDÖMNING (PDB)

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) är ett viktigt inslag i utarbetandet av en god plan.

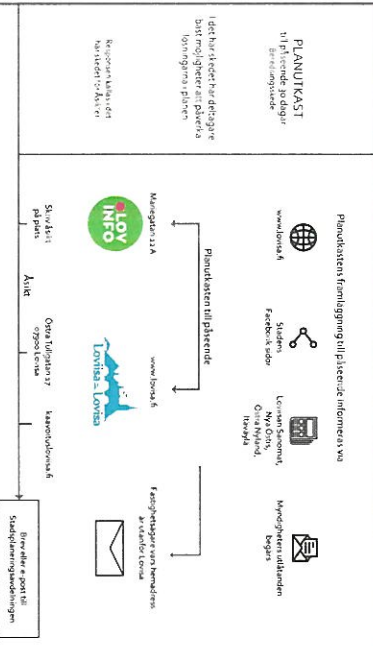
Det innebär att du som planens utarbetare ska ha ett nära samarbete med de berörda parterna och med kommunstyrelsen.



### PLANUTKAST

Styrelsen utkastar ett förslag till plan och ett förslag till beslut om förslaget är att anta den.

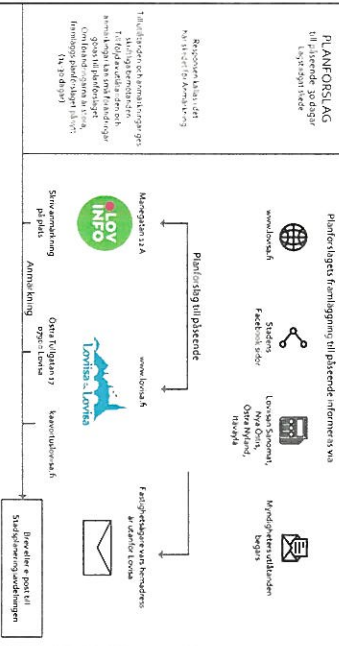
Planen ska vara tydlig och tydlig för alla som berörs av den. Planen ska vara tydlig och tydlig för alla som berörs av den. Planen ska vara tydlig och tydlig för alla som berörs av den.



### Planförslag

Styrelsen utkastar ett förslag till plan och ett förslag till beslut om förslaget är att anta den.

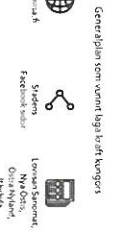
### PLANFORSLAG till påseende



Styrelsen ska ha ett nära samarbete med de berörda parterna och med kommunstyrelsen. Styrelsen ska ha ett nära samarbete med de berörda parterna och med kommunstyrelsen.

### FÄRDIG PLAN

Planen ska vara tydlig och tydlig för alla som berörs av den. Planen ska vara tydlig och tydlig för alla som berörs av den.



# GENERAL PLAN HAR VUNNIT LAGA KRAFT