



Maankäytön ja kaavoituksen esittely

Maankäyttöinsinööri Mika Rostedt

Kaupunkisuunnittelija Satu Sarkoranta

Tarkastuslautakunnan kokous 19.11.2024



Esityksen aiheet

- **Aihe yksi**
Mitä maankäyttö/mittausspalvelut tekee?
- **Aihe kaksi**
Mitä kaavoitus tekee?





Johdanto

Molempia toimialoja ohjaa maankäyttö- ja rakennuslaki sekä -asetus

Lisäksi kaavoitusta ohjaa mm. kaavoitusohjelma, kaupungin rakennusjärjestys, maakuntakaava, valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja Mainioppi Laitila -strategia



Aihe yksi

MAANKÄYTTÖ



MITTAUSPALVELUT

- Laitilan kaupungin mittausstoimi tekee maastomittaukset pääosin omana työnä
- Mittausstoimi suorittaa rakennuslupapäätökseen liittyvät mittaukset (rakennuksen paikan merkintä ja sijaintikatselmus), rajannäytöt, kaavan pohjakartan ajantasaistamisen keskustaaajaman osalta sekä huolehtii kunnan osoitejärjestelmästä
- Mittaukset suoritetaan GPS-mittauslaitteella ja takymetrilla
- Mittauksissa käytetään yleiseurooppalaisen standardin mukaista tasokoordinaattijärjestelmää (ETRS-GK22) ja korkeusjärjestelmää (N2000)



Rajannäyttö

- Rajannäyttö on epävirallinen kiinteistön rajan selvittäminen. Rajannäyttö suoritetaan yleensä silloin, kun rajan paikasta ei ole riitaa, mutta raja halutaan merkittäväksi puupaaluin maastoon
- Rajannäytöllä rajaa ei virallisesti vahvisteta eikä merkitä pysyvästi maastoon. Rajannäyttö on maksullinen ja siitä veloitetaan palveluhinnaston mukaisesti
Vuonna 2024: perusmaksu 200 euroa sekä 0,50 euroa/metri
- Jos rajaa osoittava rajapyykki on hävinnyt tai rajanpaikasta on riitaa ja epäselvyyttä, kiinteistön omistaja hakee virallisen rajankäynnin Maanmittauslaitokselta.

Rakennuspaikan merkitseminen

- Maankäyttö- ja rakennuslain 149b §:n mukaan ennen rakentamisen aloittamista kunnan asianomaisen viranomaisen on huolehdittava rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkitsemisestä hyväksytyjen piirustusten mukaisesti
- Rakennuksen sijainnin merkitsemisen tarkoituksena on ohjata rakentajaa rakentamaan rakennusluvassa määriteltyyn paikkaan
- Sisältyvät rakennuslupamaksuun (250 €)
- 11/2024 mennessä 22 kpl

Sijaintikatselmus

- Maankäyttö- ja rakennuslain 150 §:n mukaan rakennusvalvontaviranomainen voi rakentamista koskevassa luvassa määrätä mm. sijaintikatselmuksen toimittamisesta, jos se on tarpeen rakennustyön valvomiseksi
- Sijaintikatselmuksessa tarkastetaan, että rakennus on rakennusluvan edellyttämässä sijainnissa
- Rakennuksen rakentamista ei saa jatkaa ennen kuin sijaintikatselmuksessa on todettu rakennuksen sijainnin olevan piirustusten mukainen tai poikkeamasta on sovittu rakennusvalvonnan kanssa
- Sisältyvät rakennuslupamaksuun (160 €)
- 11/2024 mennessä 32 kpl

Asemakaavan pohjakartan päivitys/hyväksyminen

- Maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n mukaan asemakaavan tulee perustua maastoa kuvaavaan pohjakarttaan. Pohjakartan tulee olla yksityiskohtaisuudeltaan ja tarkkuudeltaan riittävä
- Asemakaavaa tai sen muutosta *ei saa hyväksyä*, jos pohjakartta ei ole yksityiskohtaisuudeltaan tai tarkkuudeltaan riittävä tai se on siinä määrin vanhentunut, ettei sitä enää voida käyttää kaavoituksen perustana
- Maankäyttö- ja rakennuslain 54 b §:n mukaan kaavoitusmittausta valvoo kunnan viranhaltija
- Kaavoitusmittauksen valvojan on oltava tehtävään soveltuvan maanmittauksen tutkinnon suorittanut diplomi-insinööri, insinööri tai teknikko
- Maankäyttö- ja rakennuslain 54 c §:n mukaan jos asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset, kaavoitusmittauksen valvojan on hyväksyttävä kartta ja kartalle on tehtävä merkintä hyväksymisestä

Ranta-asetemakaavoista laskutetaan, muutoin kuuluu asemakaavan laatimiskustannuksiin

Asemakaavan ja pohjakartan tilaus

- Asemapiirroksessa tulee esittää voimassa oleva asemakaava
- Asemakaavan DWG-muodossa saa tilattua maankäyttöinsinööriltä
- Käsittelymaksu/tilaus 45,00 € (alv 0%) ja aineistomaksu/ha 6,45 € (alv 0%)

Aihe kaksi

KAIVOITUS



KAAVOITUS

- Kaavoituksella eli maankäytön suunnittelulla ohjataan alueiden käyttöä ja rakentamista siten, että luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestäväää kehitystä.
- MRL 20§:n mukaisesti kunnassa, jonka asukasluku on yli 6 000, tulee olla kaavoittaja, jolla on kunnan kaavoitustehtävien hoidon edellyttämä pätevyys.



Kaavahierarkia

VAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet uudistettu ja ne tulivat voimaan 1.4.2018.

Tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uusiutumiskykyinen energiahuolto

Maakuntakaava

Ohjaa yleiskaavoitusta. Se sisältää yleispiirteisen suunnitelman alueen käytöstä ja yhdyskuntarakentamisen periaatteista maakunnassa tai sen osa-alueella.

Maakuntakaavan laatii alueellamme Varsinais-Suomen liitto.

Yleiskaava

Ohjaa ja yhteensovittaa yleispiirteisesti kunnan toiminnot pitkällä aikavälillä. Yleiskaava voi olla joko koko kunnan tai jotakin tiettyä osa-aluetta koskeva osayleiskaava.

Näihin kaikkiin sisältyvät tavoitteet asukas- ja työpaikkamääristä, palveluverkon kehittämisestä ja rakentamisen johdonmukaisesta edistymisestä.

Yleiskaavan tulee perustua riittäviin selvityksiin.

Asemakaava

On yksityiskohtainen suunnitelma alueiden käytön järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten. Kaavassa määritellään mm. rakennusoikeudet ja käyttötarkoitus.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnan on seurattava asemakaavojen ajantasaisuutta ja tarvittaessa ryhdyttävä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi.

Poikkeamislupa

- Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellostä tai muusta rajoituksesta (MRL 171 §)
- Ennen poikkeamista koskevan asian ratkaisemista kunnan on varattava naapureille ja muille, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa, tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen (MRL 173 §)
- Ennen poikkeamista koskevan asian ratkaisemista kunnan on tarvittaessa pyydettävä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen, muun valtion viranomaisen ja maakunnan liiton lausunto, jos poikkeaminen koskee merkittävästi niiden toimialaa (MRL 173 §)
- Poikkeamislupapäätös 400 euroa (myönteinen/kielteinen)

Suunnittelutarveratkaisu

- **Rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella (MRL 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.
- Rakennuslupaa suunnittelutarvealueelle tai suunnittelutarveasiaa muutoin ratkaistaessa noudatetaan asianosaisten ja viranomaisten kuulemisessa sekä päätöksessä ja siitä ilmoittamisessa soveltuvin osin, mitä 173 ja 174 §:ssä säädetään poikkeamismenettelystä
- Esim. käyttötarkoituksen muutos ja uudisrakentaminen asemakaavoittamattomalla alueella
- Suunnittelutarveratkaisupäätös 400 euroa (myönteinen/kielteinen)

Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi

- Sellaisen asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka merkittävältä osalta on edelleen toteuttamatta, *rakennuslupaa ei saa myöntää* sellaisen uuden rakennuksen rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden (MRL 60 §)

Tiedot asemakaavoista ja niiden ajanmukaisuudesta

- Kunnan on pidettävä karttaa tai karttayhdistelmää tai tietopalvelua, josta ilmenee kunnan koko asemakaava sellaisena kuin se on voimassa (MRA 29 §)



Kiitos!