

# Rantojen maankäytön suunnittelu

HELSINKI 2005

YMPÄRISTÖMINISTERIÖ



# Esipuhe

Rantoja on suunniteltu Suomessa 1960-luvun lopulta alkaen, aluksi ranta-kaavoja ja nykyisin yhä enemmän rantayleiskaavoja laatimalla. Tällä hetkellä voimassa on noin 4500 ranta-asetmakaavaa ja 400 rantayleiskaavaa, jotka kattavat noin 20 % Suomen rantaviivasta. Kaavoituksen tarve on suuri, sillä suurin osa rantarakentamisesta tapahtuu edelleen poikkeamislavin.

Rantojen maankäyttöön ja rakentamiseen liittyy monia ympäristöllisiä, sosiaalisia ja aluepoliittisia tavoitteita ja reunaehtoja. Tässä oppaassa kerrotaan rantojen maankäytön suunnittelun ja rakentamisen ohjauksen erilaisista keinoista ja niiden käytöstä maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden hengessä. Ensisijaisena tavoitteena on parantaa rantojen maankäytön suunnittelun laatua. Oppaassa ei anneta yksityiskohtaisia kaavoitusohjeita, vaan tietoa suunnittelun lähtökohdista, mahdollisuuksista ja reunaehdoista. Kaavoittajan tehtävänä on näiden tekijöiden soveltaminen vesistön, alueen ja kunnan olosuhteisiin.

Opas on tarkoitettu pääasiassa rantojen maankäytön suunnittelijoille ja kuntien kaavoituksesta sekä rakentamisesta vastaaville viranomaisille. Opas on kuitenkin pyritty kirjoittamaan siten, että se auttaisi myös muita suunnittelun osapuolia, kuten maanomistajia, asukkaita, kansalaisjärjestöjä ja yrittäjiä ymmärtämään, mitä hyötyä suunnittelusta on ja miten siihen voidaan vaikuttaa. Vaikka opas on sivumäärältään varsin laaja, sivujen marginaalissa olevat viittaukset ja oppaan lopussa oleva hakemisto helpottavat eri asioiden löytämistä.

Oppaan on kirjoittanut yliarkkitehti Anne Jarva ympäristöministeriöstä. Teksti perustuu luonnokseen, jonka laati projektipäällikkö Johanna Pekkanen Maa ja Vesi Oy:stä. Oppaan laatimiseen ovat osallistuneet myös hallitusneuvos Helena Korhonen ja yliarkkitehti Aulis Tynkkynen ympäristöministeriöstä sekä yli-insinööri Erkki Santala Suomen ympäristökeskuksesta. Työtä on ohjannut työryhmä, johon on kuulunut edustajia ympäristöhallinnosta, maa- ja metsätalousministeriöstä, Saaristoasiain neuvottelukunnasta, Suomen Kuntaliitosta ja Suomen luonnonsuojeluliitosta. Ryhmässä käytiin oppaan sisällöstä vilkasta keskustelua ja esitettiin myös erisuuntaisia mielipiteitä ja kannanottoja. Kaikkia mielipiteitä ei voitu ottaa huomioon.

Rantojen kaavoitus on edennyt usein varsin suoraviivaisesti alustavista, sanallisista tavoitteista maanomistajakohtaiseen rakennuspaikkojen laskentaan ilman laajaa keskustelua, rakenteellisia tarkasteluja tai vaihtoehtojen laadintaa. Tässä suhteessa kaavoituskäytännössä on parantamisen varaa. Maankäyttö- ja rakennuslaki korostaa kuntien vastuuta ja itsenäistä päätöksentekoa kaavoitusta ja rakentamista koskevissa asioissa. Ympäristöministeriö toivoo, että opas auttaa kuntia käyttämään kaavoitusta kehittämistavoitteidensa toteuttamisessa ja valitsemaan olosuhteisiinsa sopivat suunnittelun tavoitteet, välineet ja keinot.

Ylijohtaja Pekka Kangas

# Sisältö

<b>Esipuhe</b>	<b>3</b>
<b>I Johdanto</b>	<b>7</b>
<b>2 Rantojen suunnittelun tarve</b>	<b>9</b>
2.1 Rantojen rakentamisen ja maankäytön kehitys	9
Asuminen rannoilla	9
Rantaviivan määrä, kaavoitus ja poikkeamistarve	12
Rantojen sulkeutuneisuus ja virkistyskäyttö	13
2.2 Rantojen rooli kunnan kehittämisessä	14
2.3 Lähtökohtana maankäyttö- ja rakennuslaki	16
Alueiden käytön suunnittelun tavoitteet	16
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	17
Suunnittelutarve ranta-alueella	20
2.4 Muut tavoitteet ja lainsäädäntö	25
Alueiden, saariston ja maaseudun kehittäminen	25
Luonnonsuojelulakiin perustuva luonnonsuojelu	26
Muihin lakeihin perustuva luonnon suojelu ja huomioon ottaminen	29
Muut luonnonsuojelua koskevat ohjelmat, suositukset ja selvitykset	30
Kulttuuriympäristön ja maiseman huomioon ottaminen	32
Ympäristönsuojelu ja vesihuolto	33
Ulkoilu, virkistys ja jokamiehenoikeudet	35
Suositus rannikoiden yhdennetyn käytön ja hoidon edistämiseksi	37
<b>3 Erilaisten suunnittelu- ja ohjausvälineiden käyttö</b>	<b>38</b>
3.1 Suunnittelu- ja ohjausvälineet	38
Maankäyttö- ja rakennuslain suunnittelujärjestelmä	38
Vesipuitteidirektiivin ja vesihuoltolain mukainen suunnittelu	39
Muut ohjauskeinot ja lupajärjestelmä	40
3.2 Maakunnan suunnittelu ja maakuntakaava	41
3.3 Yleiskaava	43
Yleiskaavan oikeusvaikutukset	45
Yleiskaavan käyttäminen rakennusluvan myöntämisen perusteena	46
Yleiskaavan käyttäminen strategisena kehittämisvälineenä	46
Kuntien yhteinen yleiskaava	48
3.4 Asemakaava	49
3.5 Rakentamis- ja toimenpiderajoituksia koskeva lunastus- ja korvausvelvollisuus	50
3.6 Suunnittelu- ja ohjausvälineen valinta	51

3.7	<b>Kaavoituksen vaiheet, ohjelmointi ja asiakirjat</b>	<b>54</b>
	Kaavoituksen vaiheet ja vaadittava asiantuntemus	54
	Kaavatyön ohjelmointi	56
	Selvitykset ja vaikutusten arviointi osana kaavoitusprosessia	56
	Yleis- ja asemakaava-asiakirjat	57
3.8	<b>Avoin tiedottaminen ja vuorovaikutus</b>	<b>61</b>
	Osalliset	61
	Osallistumisen suunnittelu	62
	Viranomaisten yhteistyö	63
	Lausunntomenettely	66
	Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa	66
	Kaavaehdotuksen julkinen nähtävillä olo	68
	Kaavan hyväksyminen, muutoksenhaku ja voimaantulo	69
<b>4</b>	<b>Suunnitteluperiaatteet</b>	<b>71</b>
4.1	<b>Yleis- ja asemakaavojen sisältövaatimukset</b>	<b>71</b>
	Ranta-alueiden loma-asutusta koskevien kaavojen erityiset sisältövaatimukset	71
	Yleiskaavan sisältövaatimukset	73
	Asemakaavan sisältövaatimukset	74
4.2	<b>Alueelliset ja paikalliset ominaispiirteet suunnittelun lähtökohtana</b>	<b>75</b>
	Sijainti alue- ja yhdyskuntarakenteessa sekä suhteessa keskuksiin	75
	Maisemakokonaisuudet	76
	Paikallinen asutusrakenne ja rakentamistapa	79
	Vesistöt, rantaluonto ja veden tila	81
4.3	<b>Suunnittelu- ja vaikutusalueen rajaaminen</b>	<b>85</b>
	Kaavan tarkoitus	85
	Yhdyskuntarakenne ja virkistystarpeet	86
	Maisema ja luonnonolot	86
	Maanomistus	86
4.4	<b>Tavoitteet ja maankäytön kokonaisrakenne</b>	<b>88</b>
	Tavoitteiden määrittäminen ja konkretisointi	88
	Maankäytön vaihtoehdot ja kokonaisrakenne	90
4.5	<b>Mitoitusperiaatteet</b>	<b>92</b>
	Maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja kohtuullisten rakentamismahdollisuuksien turvaaminen	94
	Mitoitettava alue ja rantaviivan pituus	95
	Mitoitusvyöhykkeet	96
	Muunnetun rantaviivan menetelmä	98
	Pienten saarten ja vesistöjen mitoitus	98
	Emätilaperiaate	100
4.6	<b>Aluevaraukset ja rakentamisen ohjaus</b>	<b>102</b>
	<b>Esimerkkejä kaavamerkinnöistä ja -määräyksistä</b>	<b>102</b>
	Kaavan keskeinen sisältö ja tarkoitus	102
	Rakennettavat ja vapaana säilytettävät alueet, rakennuspaikkojen sijoittaminen	103
	Vakituinen asuminen	107

Loma-asuminen	110
Rakentamisen määrä, rakennuspaikan koko ja rakennusten sijoittelu, rakentamistapa	112
Palvelut ja elinkeinotoiminta	116
Vesihuolto ja vesiensuojelu	119
Liikenteen järjestäminen. Veneily	124
Virkistys	126
Suojelu	127
<b>5 Selvitykset ja vaikutusten arviointi</b>	<b>130</b>
5.1 Selvitysten ja vaikutusten arvioinnin tarve	130
Arvioitavat vaikutukset	131
Selvitysten riittävyys	132
5.2 Aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset	133
Maankäyttöä koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	133
Suojeluohjelmat, päätökset ja inventoinnit	133
Alueen kehitystä koskevat suunnitelmat, ohjelmat ja hankkeet	135
5.3 Alueen kehitystä ja kokonaisrakennetta koskevat selvitykset	135
Väestökehitys ja yhdyskuntarakenne	135
Palvelu- ja yhteystarpeet	137
Elinkeinotoiminnat	137
Virkistys- ja ulkoilutarpeet	138
5.4 Alueen ominaisuuksia koskevat selvitykset	142
Luonnonarvot	142
Maisema	147
Kulttuuriympäristö	148
Rantojen rakennettavuus. Tulvan, sortuman ja vyörymän vaara	151
Vesiensuojelu ja vesihuolto	155
Maanomistus ja kiinteistönmuodostus	157
<b>6 Rakennuslupien myöntäminen ja poikkeamistarve</b>	<b>158</b>
6.1 Rakennusluvan tarve ja edellytykset	158
6.2 Yleis- ja ranta-asemakaavan vaikutus rakennuslupamenettelyyn	159
Rakennusluvut oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella	159
Rakennusluvut ranta-asemakaavan alueella	160
6.3 Poikkeamismenettely	160
Poikkeamisen toimivalta	161
Poikkeamisen edellytykset	161
<b>Hakemisto</b>	<b>164</b>
<b>Kirjallisuutta ja muita lähteitä</b>	<b>166</b>
<b>Kuvailulehdet</b>	<b>170</b>

## Johdanto

Rannat ovat merkittäviä vapaa-ajanvieton alueita, mutta niiden käyttöön liittyy myös monia ympäristö-, alue- ja maaseutupoliittisia tavoitteita. Erityisesti maaseudun kunnille ne ovat keskeinen voimavara, jonka varaan tulevaisuutta suunnitellaan. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rantojen rakentamisen tulee ensisijaisesti perustua kaavoitukseen. Rannalle voidaan rakentaa myös poikkeamispäätöksin, jos laissa mainitut edellytykset täyttyvät.

Monet taajamista ovat syntyneet vesistöjen ääreen. Suomessa on noin 470 000 vapaa-ajan asuntoa (2003), joista merkittävä osa sijaitsee rannoilla. Rannoilla on lisäksi vanhastaan huomattava määrä vakituksia asuntoja. Rantojen käyttäminen loma- ja vakituiseen asutukseen nähdään tärkeänä keinona maaseudun ja erityisesti saariston elinvoimaisuuden säilyttämisessä ja lisäämisessä.

Suurin osa Suomen rantaviivasta on edelleen rakentamatonta maa- ja metsätalousmaata. Rakentamattomat rannat ovat jokamiehenoikeuden perusteella kaikkien käytettävissä retkeilyyn, ulkoiluun ja muuhun virkistykseen. Rantaluontoon ja maisemaan kohdistuu myös suojelutavoitteita. Rannat ovat monen uhanalaisen lajin elinympäristö ja niiden luonto on muutenkin monimuotoista. Lisäksi vesistömaisema on keskeinen osa suomalaisia identiteettiä. Luonnonsuojelu ja luonnosta nauttiminen yhdistyvät esimerkiksi kansallispuistoissa, joista on tullut merkittäviä matkailukohteita.

Vapaa-ajan asukkailla on merkitystä kuntien taloudelle. Vaikutukset ovat sekä välittömiä että välillisiä. Loma-asukkaat maksavat kiinteistöveroa sekä erilaisia maksuja muun muassa jätehuollosta ja yksityisteiden kunnossapidosta. Ostamalla erilaisia palveluja ja tuotteita he tukevat paikallista elinkeinoelämää. Monen kyläkaupan kannattavuus on kesä- ja kakkosasukaiden varassa. Loma-asukkaat vilkastuttavat myös paikallista kulttuurielämää. Kaupunkilaiselle mökkeily merkitsee luontoelämyksiä, rauhaa ja vastapainoa kaupungin kiireiselle elämänmenolle. Maaseudun asukkaiden elämä puolestaan vilkastuu ja toimeentulomahdollisuudet paranevat.

Vapaa-ajan asuntojen käyttö on lisääntynyt huomattavasti viimeisen vuosikymmenen aikana. Mökillä ollaan keskimäärin lähes kolme kuukautta vuodessa. Moni kesämökki muuttuu kakkosasunnoksi, joskus jopa vakituiseksi asunnoksi. Uudet asukkaat tuovat kuntaan verotuloja, mutta voivat toisaalta lisätä esimerkiksi terveydenhuollosta, kotihoidosta ja koulukuljetuksista aiheutuvia kustannuksia.





## Rantojen suunnittelun tarve

# 2

### 2.1 Rantojen rakentamisen ja maankäytön kehitys

#### Asuminen rannoilla

Vesistöt ovat muovanneet huomattavasti Suomen maankäyttöä ja asutusrakennetta. Varhaisin kaupunkimainen asutus syntyi hyvälle satamapaikoille, kosket tarjosivat myöhemmin hyvän lähtökohdan teollistumiselle. Myös maaseudun asutus on hyötynyt vesistöistä niin merenrannikolla ja saaristossa kuin jokien ja järvien rannoilla.

Ensimmäiset kesähuvilat rakennettiin 1700-luvulla ja rannikon huvilakeskittymät 1800-luvulla. Keskittymiä muodostui aluksi Pohjanlahden rannikkokaupunkien ympäristöön, myöhemmin Helsingin seudulle ja Karjalan Kannakselle. 1900-luvun alkaessa kesähuviloita oli noin 1000 ja ne keskittyivät suurten kaupunkien ympärille.



Vuosisadan vaihteen kesähuvilat olivat suuria ja koristeellisia. Leppäniemen huvila Ruissalosta 1890-luvulta. Valokuva: Åbo Akademis bildsamlingar.

1940–1960-luvuilla rakennettiin enimmäkseen pieniä ja yksinkertaisia mökkejä. Saunatupa Lohjanjärven saarella.



Maailmansotien välillä kesäasuntojen määrä kasvoi erityisesti maan etelä- ja lounaisosissa. Toisen maailmansodan jälkeen kesäasuntojen rakentaminen kiihtyi voimakkaasti: kun 1940-luvulla rakennettiin vuosittain noin 1900 mökkiä, 1960-luvulla rakennettiin 6400 mökkiä, 1970-luvulla 8400 mökkiä ja huippuvuosina 1990 ja 1991 lähes 9000 mökkiä vuodessa.

Nykyisin vapaa-ajan asunnot ovat tilavia, hyvin varusteltuja ja ympärivuotiseen käyttöön sopivia. Huvila von Bagh, Sotkamo. Valokuva: Hannu Koivisto.

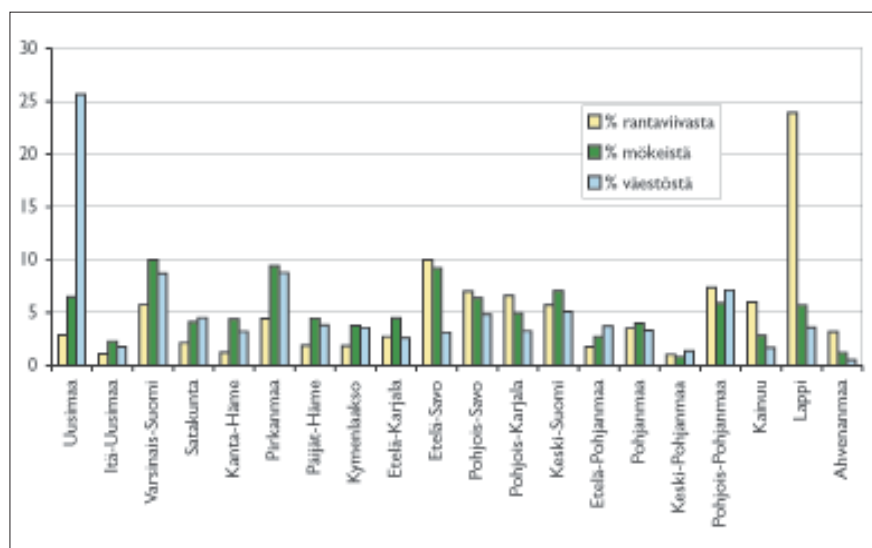




## Rantaviivan määrä, kaavoitus ja poikkeamistarve

Suomessa on rantaviivaa muihin Euroopan maihin verrattuna paljon, noin 314 000 kilometriä<sup>3</sup>. Rantaviivasta noin 15 % on meren rannikkoa, 68 % järven rantoja ja 17 % jokien rantoja. Saarten osuus rantaviivasta on meren rannikolla 86 % ja sisävesillä 19 %. Noin neljännes maamme rannoista sijaitsee Lapissa.

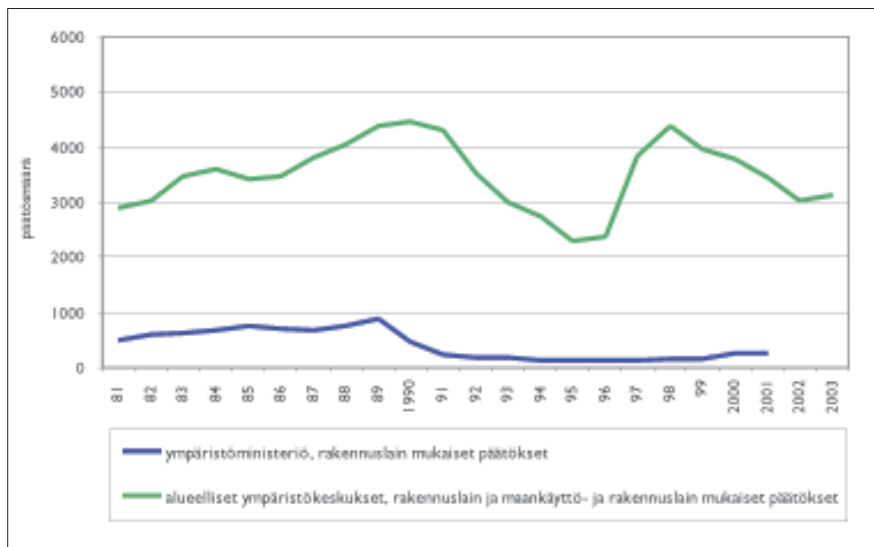
Vain osa rantaviivasta soveltuu rakentamiseen. Rakentamiseen kokonaan tai osittain soveltumattomia ovat esimerkiksi soistuneet rannat, jyrkät kalliorannat sekä sortumille ja tulville alttiit rannat. Osa rannoista kuuluu lisäksi erilaisiin suojeleuhjelmiin tai maakuntakaavojen (seutukaavojen) virkistysalueisiin tai on muuten luonnonoloiltaan arvokasta.



Rantaviivan, mökkien ja väestön jakautuminen eri maakuntien kesken. Väestön ja mökkien painopiste on eteläisissä maakunnissa, kun taas lähes 25 % rantaviivasta sijaitsee Lapissa. Lähde: Suomen ympäristökeskus/Tilastokeskus.

Rantaviivasta noin 20 % on kaavoituksen piirissä. Rantayleiskaavoja on tällä hetkellä laadittu noin 400 ja ranta-asemakaavoja noin 4 500 kpl. Rantayleiskaavoihin sisältyy rantaviivaa noin 60 000 ja rantakaavoihin 16 000 km. Suuri osa rantakaava-alueista on myös yleiskaavoituksen piirissä. Rantayleiskaavoissa on lomarakennuspaikkoja 170 000 ja ranta-asemakaavoissa 100 000 kpl. Rakentamattomia rakennuspaikkoja rantojen kaavoissa on arviolta noin 40 000 kpl. Tästä huolimatta merkittävä osa rantarakentamisesta tapahtuu edelleen poikkeamispäätöksin.

<sup>3</sup> Suomen ympäristökeskuksen laskelmassa ovat mukana meren rannikon, järvien ja saarten rantaviivan lisäksi yli 20 metriä leveiden jokien molemmat rannat ja 5–20 metriä leveiden jokien toinen ranta.



Rantoja koskevien poikkeuslupien ja poikkeamispäätösten jakauma ympäristöhallinnossa 1980–2003. Lähde: Suomen ympäristökeskus.

### Rantojen sulkeutuneisuus ja virkistyskäyttö

Saaristoasiain neuvottelukunta on laskenut, että jos jokainen rantarakennuspaikka vie rantaa noin 80 metriä, olemassa olevat vapaa-ajan asunnot sitovat noin 10 % rantaviivasta<sup>4</sup>. Arviossa eivät ole mukana rannoilla olevat vakituiset asunnot, kylämäiset alueet tai taajamat. Laskelmasta ei siten voi tehdä sellaista johtopäätöstä, että 90 % rantaviivasta olisi vielä käytettävissä rakentamiseen.

Virkistyskäyttöön soveltuvan rakentamattoman rannan määrää on arvioitu niin sanotun sulkeutuneisuuden käsitteen avulla. Mitä tiheämmässä rakennuksessa on, sitä sulkeutuneempaa ranta on ja sitä vähemmän rantaa on käytettävissä virkistykseen. Rannat ovat sulkeutuneimpia Etelä- ja Länsi-Suomessa alueilla, joihin kohdistuu tiheän asutuksen vuoksi eniten virkistyskäytön paineita. Pohjois- ja Itä-Suomen rannoilla lomarakentaminen on pääasiassa harvaa ja vapaan rannan määrä suurempi kuin eteläisessä Suomessa.

Ympäristöministeriön selvityksen<sup>5</sup> mukaan 37,3 % Manner-Suomen meren rantaviivasta oli vuonna 1995 sulkeutunutta. Sulkeutuneena pidettiin rantaa, jossa oli rakennus enintään 100 metrin etäisyydellä. Lapin merenrannoilla sulkeutuneisuusaste oli 21,9 %, Uudellamaalla 39,6 % ja Satakunnassa 53,8 %.

Vapaa-alueiden määrä s. 140.

<sup>4</sup> Saaristo-ohjelma 2003–2006. Saaret, meri, järvet, joet ja rantavyöhyke aluekehitystekijöinä. Saaristoasiain neuvottelukunta. Sisäasiainministeriön julkaisu 1/2003. Helsinki, 2003.

<sup>5</sup> Granö, Olavi; Laurila, Leena ja Roto, Markku. Rakennetut meren rannat. Suomen merenrannikon sulkeutuneisuus. Tutkimusraportti 5/1995. Ympäristöministeriö, alueidenkäytön osasto. Helsinki, 1995.

Sulkeutuneisuutta arvioitaessa on otettava huomioon, että selvitys koskee vain meren rantoja. Järvien ja jokien rannalla vastaavaa selvitystä ei ole tehty. Laskelmassa eivät myöskään olleet mukana alle hehtaarin kokoiset meren saaret, joiden rantaviiva on 8 500 km. Vaikka rannan sulkeutuneisuus rajoittaa laaja-alaista virkistystä, pihapiirien väliin mahdollisesti jäävää rantaa voidaan kuitenkin käyttää jokamiehen oikeudella.

## 2.2 Rantojen rooli kunnan kehittämisessä

*Yleiskaavan käyttäminen strategisena kehittämisvälineenä s. 46.*

Rantojen maankäytön suunnittelun tavoitteet ovat perinteisesti olleet kaksijakoisia: eri maanomistajille on osoitettu tasapuolisesti rakennuspaikkoja säilyttäen samalla vapaata rantaa luonnonarvojen ja virkistystarpeiden turvaamiseksi. Rantojen hyödyntäminen koko kunnan kehittämisessä edellyttää kuitenkin strategista otetta ja sitä, että kunnassa tietoisesti pohditaan rantojen merkitystä kunnan toiminnalle ja vetovoimaisuudelle. Tässä suhteessa eri kuntien tilanteet – olosuhteet ja tavoitteet – vaihtelevat.

MÖKKIKUNTA	KASVUKUNTA	MATKAILUKUNTA
<ul style="list-style-type: none"> <li>• loma-asutuksen määrä huomattava</li> <li>• mökkiläisten houkuttelu vakituiseksi asukkaaksi tärkeää</li> <li>• väestön väheneminen vapauttaa palvelukapasiteettia</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• rannat uhkaavat sulkeutua</li> <li>• vesihuolto alkaa vaatia erityisjärjestelyjä</li> <li>• palveluinvestoinnit välttämättömiä</li> <li>• rantaa jätettävä myös taajamaväestön tarpeisiin</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• rantojen maisema ja luonnonarvot hokutelevat matkailijoita</li> <li>• rakentamisen ja toimintojen määrä ja sijoitus ympäristön arvot huomioiden</li> <li>• investoinnit infrastruktuuriin</li> </ul>

*Mökkikunta, kasvukunta ja matkailukunta ovat pelkistettyjä esimerkkejä kunnista, joissa rantojen merkitys kunnan kehittämisessä on erilainen. Todellisuudessa tilanteet vaihtelevat näiden väliltä ja monissa kunnissa on piirteitä näistä kaikista.*

*Alueelliset ja paikalliset ominaispiirteet s. 75.*

Rantojen ohella kunnassa on myös muuta suunniteltavaa: taajamat, niiden lievealueet, kylät ja muut maaseutualueet. Kunnan tilanteesta riippuu, kuinka paljon voimavaroja voidaan käyttää rantojen suunnitteluun ja rannoilla asuvan väestön palvelujen tuottamiseen ilman, että kunnan muut osat tai toiminnot kärsivät siitä. Edistääkö rantojen kehittäminen kunnan muuta kehittämistä? Vai ovatko rannat vetovoimatekijä, joka on säilytettävä sellaisenaan? Mitkä osat rannoista kannattaa ottaa asumiskäyttöön, mitkä luonnonarvojensa tai maisemansa puolesta pitäisi jättää rakentamatta?

Rantojen merkitystä kunnan kehittämiselle ja vetovoimaisuudelle voidaan arvioida selvittämällä rantojen nykytilanne ja arvioimalla niiden kehitysnäkymiä suhteessa kunnan muuhun kehittämiseen. Selvittävät asiat

voivat liittyä muun muassa väestöön, elinkeinoihin, yhdyskuntarakentamiseen, palvelutarpeisiin ja ympäristöön. Vaikka kehityksen ennakointi on vaikeaa, se on kuitenkin välttämätöntä, jotta tulevaisuuteen voitaisiin varautua. Esimerkiksi väestökehitystä arvioimalla saadaan käsitys siitä, miten kunnan palvelutuotantoa tulee kehittää. Yhdyskuntarakenteen kehitys puolestaan vaikuttaa esimerkiksi vesihuoltolaitosten toiminta-alueiden laajentamistarpeisiin.

#### **Rantojen merkitystä koko kunnan kehittämässä voidaan arvioida selvittämällä**

- miten paljon kunnassa on rantaa ja miten se sijoittuu kunnan yhdyskuntarakenteeseen?
- mihin rantojen vetovoimaisuus perustuu? (maisemaan, kulttuuriympäristöön, luontoon, puhtauteen, rauhallisuuteen, aktiiviseen virkistyskäyttöön, veneilyyn ...?)
- millaisia suojeleintressejä rantoihin kohdistuu?
- miten paljon rannoilla asuu vapaa-ajan asukkaita ja vakituksia asukkaita?
- miten rantojen asutus sijoittuu suhteessa kunnan keskukseen, kyliin ja tieverkkoon?
- missä sijaitsevat yhtenäisimmät rakentamattomat rannat?
- miten kunnan väkiluku kehittyy ja miten suuri osa väestöstä tulevaisuudessa voisi asua rannoilla?
- mihin suurimmat rakentamispaineet kohdistuvat?
- mitä palveluja nykyiset ja tulevat asukkaat tarvitsevat ja miten ne voidaan heille tuottaa?
- miten vesihuolto kunnan alueella järjestetään?
- mitä rantoihin tukeutuvia elinkeinoja kunnassa on ja miten niitä voitaisiin kehittää?
- mitä suunnitteluvälineitä kannattaisi käyttää?
- mikä on suunniteltava nyt ja mikä voi odottaa?

Suunnittelun avulla kunnan kehitystä voidaan ohjata haluttuun suuntaan. Maankäytön suunnittelulla voidaan vaikuttaa asutuksen sijoittumiseen ja sitä kautta esimerkiksi kunnallistekniikan rakentamistarpeisiin, palvelujen järjestämisen mahdollisuuksiin ja muihin kunnalle koituviin velvoitteisiin ja niiden kustannuksiin. Suunnittelun tarvetta ja laajuutta arvioitaessa on otettava huomioon kaavoituksen vaatima asiantuntemus ja muut resurssit. Osa suunnittelukustannuksista voidaan periä maanomistajilta.

Jos rakentamispaineet eivät ole kovin suuria, voidaan selvittää myös kaavoitusta keveämmillä keinoilla. Yleiskaavoituksen käyttö tilanteessa, jossa vesistön sijainnista tai laadusta johtuen rakentamisen tarpeet ovat yksittäisiä, on syytä harkita kaavoituksesta saatavan hyödyn näkökulmasta. Kunnassa olisi syytä seurata tilannetta ja hyväksyä esimerkiksi poikkeamispäätöksiä koskevia periaatteita. Keveidenkin periaatteiden pitäisi kuitenkin perustua riittävään tietoon kunnan oloista ja kehityksestä.

*Suunnittelu- ja ohjauksivälineen valinta s. 51.*

## 2.3 Lähtökohtana maankäyttö- ja rakennuslaki

### Alueiden käytön suunnittelun tavoitteet

Vuorovaikutus s. 61, vaikutusten arviointi s. 56 ja 130 sekä kaavan laatijan pätevyys s. 54.

Yleis- ja asemakaavojen sisältövaatimukset s. 71.

Maankäyttö- ja rakennuslain (10.9.1999/895) tavoitteena on alueiden käytön suunnittelun ja rakentamisen ohjauksen avulla luoda edellytykset hyvälle elinympäristölle ja edistää ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitystä. Tavoitteena on myös turvata suunnittelun laatu ja kansalaisten mahdollisuudet vaikuttaa asioiden valmisteluun. Kaava on valmisteltava vuorovaikutuksessa osallisten kanssa ja sen vaikutukset on selvitettävä. Kaavan laatijan on oltava tehtävänsä pätevä.

Alueiden käytön suunnittelujärjestelmään kuuluvat maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava sekä kaavoituksessa huomioon otettavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Maakuntakaavoituksesta huolehtivat maakunnan liitot, yleiskaavoituksesta ja asemakaavoituksesta kunnat. Valtiota on lähinnä yleinen edistävä ja ohjaava rooli. Ympäristöministeriö ohjaa ja valvoo valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamista maakuntakaavoituksessa ja alueelliset ympäristökeskukset kuntien kaavoituksessa.

Alueiden käytön suunnittelun laissa asetettuja tavoitteita ovat muun muassa yhdyskuntien toimivuus, elinympäristön hyvä laatu ja erilaisten arvojen huomioon ottaminen. Eri kaavamuodoille asetetut sisältövaatimukset täsmentävät näitä tavoitteita

#### MRL 5 § Alueiden käytön suunnittelun tavoitteet

*Alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää:*

- 1) turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien, kuten lasten, vanhusten ja vammaisten, tarpeet tyydyttävään elin- ja toimintaympäristön luomista;
- 2) yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuutta;
- 3) rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista;
- 4) luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymistä;
- 5) ympäristönsuojelua ja ympäristöhaittojen ehkäisemistä;
- 6) luonnonvarojen säästeliästä käyttöä;
- 7) yhdyskuntien toimivuutta ja hyvää rakentamista;
- 8) yhdyskuntarakentamisen taloudellisuutta;
- 9) elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä;
- 10) palvelujen saatavuutta; sekä
- 11) liikenteen tarkoituksenmukaista järjestämistä sekä erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiä



## **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Valtioneuvosto antoi maankäyttö- ja rakennuslain nojalla (MRL 22 §) päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 30.11.2000. Päätös tuli voimaan 26.11.2001. Tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä valtion viranomaisten toiminnassa sekä maakunnan suunnittelussa ja muussa alueiden käytön suunnittelussa (MRL 24 §).

Valtioneuvoston päätöksessä tavoitteet on alueidenkäyttöä ja alueidenkäytön suunnittelua ohjaavien vaikutusten perusteella jaettu yleis- ja erityistavoitteisiin. Yleistavoitteet ovat luonteeltaan periaatteellisia linjauksia. Ne tulee ottaa huomioon yleispiirteisessä kaavoituksessa, kuten maakunta- ja yleiskaavoituksessa. Erityistavoitteet ovat alueidenkäyttöä ja sen suunnittelua koskevia veloitteita. Ne koskevat kaikkea kaavoitusta, mikäli tavoitetta ei ole kohdennettu koskemaan jotain tiettyä kaavamuotoa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet linjaavat valtakunnallisesti merkittäviä alueidenkäytön kysymyksiä ja täydentävät kaavojen sisältövaatimuksia valtakunnallisesta näkökulmasta. Kunkin kaavahankkeen yhteydessä on erikseen pohdittava, mihin tavoitteisiin juuri kyseisessä kaavassa on erityisesti kiinnitettävä huomiota.

Asiasisällön perusteella tavoitteet on jaettu kuuteen ryhmään, jotka ovat: 1) toimiva aluerakenne, 2) eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, 3) kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat, 4) toimivat yhteysverkostot 5) Helsingin seudun erityiskysymykset ja 6) luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityisiä aluekokonaisuuksia koskevat tavoitteet.

Ympäristöministeriö on julkaissut seuraavat valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskevat oppaat:

- Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 -julkaisusarja. Opas 5. Helsinki, 2001.
- Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden soveltaminen kaavoituksessa. Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 -julkaisusarja. Opas 9. Helsinki, 2003.

Seuraavalla sivulla oleviin laatikoihin on koottu keskeisimpiä rantojen suunnitteluun vaikuttavia tavoitteita.

*Yleis- ja asemakaavojen sisältövaatimukset s. 71.*







## **Suunnittelutarve ranta-alueella**

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rannoille ei saa rakentaa ilman asemakaavaa tai rakentamisen ohjaamiseen tarkoitettua yleiskaavaa. Suunnittelutarve koskee uuden rakennuksen rakentamista, olemassa olevan rakennuksen huomattavaa laajentamista ja vapaa-ajan asunnon muuttamista vakituiseksi asunnoksi. Ellei kaavaa ole, rakentamiseen tarvitaan poikkeamispäätös.

### **Rantojen suunnittelutarpeen laajeneminen lainsäädännössä**

- Maaseudun rakentamista ohjattiin aluksi 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.
- Rakennuslakiin (1958) 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 palstoitus suunnitelmia.
- Rantakaavoitusta koskevat säännökset lisättiin rakennuslakiin vuonna 1969. Taustalla oli rantojen suunnittelematoman 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.
- Rantojen suunnittelutarve laajeni 1.1.1997, kun rakennuslakia muutettiin uuden luonnonsuojelulain myötä. Tavoitteena oli rantojen suunnitelmallinen ja kestävä käyttö: rantojen monimuotoisuus ja biologinen tuottokyky haluttiin turvata ja virkistys- ja muiden tarpeiden tyydyttämismahdollisuudet säilyttää myös tuleville sukupolville.
- Suunnittelun tarve ulotettiin myös sellaisille rantavyöhykkeille, joilla ei ollut rantakaavan laatimistarvetta. Periaate siirrettiin vuoden 2000 alussa voimaan tulleeseen maankäyttö- ja rakennuslakiin.

### MRL 72 § 1 ja 2 mom. Suunnittelutarve ranta-alueella

*Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.*

*Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös ranta-alueita, jolla rakentamisen ja muun käytön suunnitteluun pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi on tarpeen alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi.*

### Vesistö vesilain 1 ja 2 §:n mukaan

#### 1 §

*Vesialueella tarkoitetaan aluetta, joka muutoin kuin tilapäisesti on veden peittämä.*

*Vesistöjä ovat avopintaiset sisävesialueet luonnollisine ja keinotekoisine osineen niitä vesiä lukuunottamatta, jotka tämän luvun 2 §:ssä mainitaan.*

#### 2 §

*Vesistönä tai sen osana ei pidetä*

*1) ojaa, noroa tai sellaista vesiuomaa, jossa ei jatkuvasti virtaa vettä eikä runsasvetisimpänäkään aikana ole riittävästi vettä veneellä kulkua tai uiton toimittamista varten ja jota kalakaan ei voi saottavassa määrin kulkea; eikä*

*2) lähdettä sekä kaivoa ja muuta vedenottamoaa, vesisäiliötä ja tekolammikkoa.*

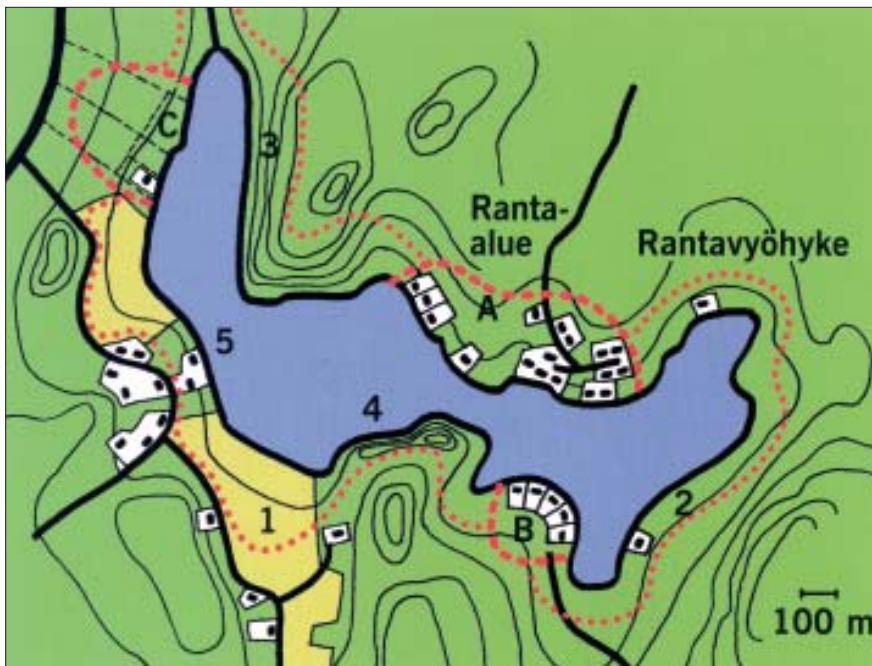
Suunnittelutarve syntyy meren tai vesistön rannalle. Meren ranta ei kaipaa tarkempaa määrittelyä. Vesistö on määriteltävä vesilain mukaisesti. Rantavyöhykkeen tai -alueen leveys arvioidaan tapauskohtaisesti:

**Rantavyöhyke**<sup>7</sup> tarkoittaa sellaista rannan osaa, jonka luonnonolosuhteisiin meren tai vesistön vaikutus ulottuu, joka maisemallisesti mielletään rantaan kuuluvaksi tai jolle kohdistuu erilaisia rantaa hyödyntäviä maankäyttötarpeita (HE 79/1996). Rantavyöhykkeen leveyteen vaikuttavat alueen kasvillisuus, maisema, maaston muodot ja muut luonnonolosuhteet. Rantavyöhykkeen voidaan katsoa ulottuvan noin 100 metrin etäisyydelle, mutta ei kuitenkaan missään pidemmälle kuin 200 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Hallintokäytännössä rantavyöhykkeen vähimmäisleveytenä on pidetty 50 metriä.

**Ranta-alue**<sup>8</sup> on rantavyöhykettä leveämpi rannan osa, jolla rannassa oleva tai rantaan tukeutuva loma-asutus vaatii järjestämistä. Olemassa olevan asutuksen lisäksi ranta-alueen suunnittelutarve voi syntyä odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi. Ranta-alue ulottuu rantaviivasta sisämaahan päin niin pitkälle kuin rakentaminen tukeutuu vesistön käyttöön tai vetovoimaan. Tukeutuminen vesistöön voi tarkoittaa esimerkiksi tieyhteyt-

<sup>7</sup> Vastaa rakennuslain (370/1958, muutos 1097/1996) 6 a §:n mukaista rantavyöhykettä.

<sup>8</sup> Vastaa rakennuslain (370/1958, muutos 626/1969) 123 a §:n mukaista aluetta, jolla rantakaavan laatiminen on tarpeen.



**Rantavyöhyke** ■■■■■■

Avoimella pellolla (1) rantavyöhyke on leveämpi kuin metsäisessä maastossa (2).

Rinteessä rantavyöhyke ulottuu niin kauas kuin rinteelle sijoittuva rakentaminen selvästi näkyy ja vaikuttaa vesistöön (3).

Rannalla oleva mäenharjanne estää näkyvyyden vesistöön, joten rantavyöhyke voi olla kapeampi (4).

Kylämäisen asutuksen alue on pääosin ns. kuivan maan suunnittelutarpeen (MRL 16 §) piirissä. Rantasäännöksiä sovelletaan vain rantavyöhykkeellä (5).

**Ranta-alue** ■■■■■■

Ranta-alue rajautuu rantaan tukeutuvan ja vesistöön vaikuttavan loma-asutuksen mukaan (A).

Tiivis rannalla oleva loma-asutus aiheuttaa ranta-alueen suunnittelutarpeen, vaikka taustamaastossa ei loma-asutusta olisikaan (B).

Ranta-alueen suunnittelutarve syntyy myös silloin, kun alueella on odotettavissa rakentamista esimerkiksi kiinteistöjakojen vuoksi (C).

Rantavyöhykkeen ja ranta-alueen rajaaminen. Lähde: Rannalle rakentaminen. Ympäristöministeriön esite, 2001.

tä, venevalkamaa tai uimarantaa. Ranta-alueen leveys on hallintokäytännössä usein arvioitu noin 200 metriksi, mutta maisemasta ja muista olosuhteista riippuen se voi olla leveämpikin.

Suunnittelutarve koskee myös sellaisia pääosin rantavyöhykkeellä tai ranta-alueella sijaitsevia rakennuspaikkoja, joilla ei ole omaa rantaa. Rantavyöhykkeellä tai -alueella voi olla loma-asutuksen ohella myös vakituksia

asuntoja. Jos rannalla on enimmäkseen vakituisia asuntoja, vain välitön rantavyöhyke on rannan suunnittelutarpeen piirissä. Kauempana rannasta olevaan rakentamiseen sovelletaan tarvittaessa maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvetta.

**Suunnittelutarpeen ulkopuolelle** on rajattu maa- ja metsätalouden<sup>9</sup>, maanpuolustuksen ja merenkulun tarpeisiin tapahtuva rakentaminen, olemassa olevan asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin kuuluvan talousrakennuksen rakentaminen sekä olemassa olevan asuinrakennuksen korjaaminen tai vähäinen laajentaminen<sup>10</sup>.

#### MRL 72 § 3 momentti – suunnittelutarve ei koske

- 1) maa- ja metsätalouden tai kalatalouden harjoittamista varten tarpeellista rakentamista
- 2) maanpuolustuksen tai rajavalvonnan tarpeisiin tapahtuvaa rakentamista
- 3) merenkulun tarpeisiin tapahtuvaa rakentamista
- 4) olemassa olevan asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin kuuluvan talousrakennuksen rakentamista eikä
- 5) olemassa olevan asuinrakennuksen korjaamista tai vähäistä laajentamista

Rakennusjärjestys  
s. 40.

Kunta voi **rakennusjärjestyksessään** osoittaa määrääjäksi alueita, joita rantojen suunnittelutarve ei koske (MRL 72 § 4 momentti). Tämä voi koskea sellaisia alueita, joilla ei niiden sijainnin vuoksi ole odotettavissa maankäytön suunnittelua edellyttävää rakentamista. Alueilla ei myöskään voi olla erityisiä luonnon- tai maisema-arvoja eikä virkistyskäytön tarpeita.

Suunnittelutarpeen poistaminen voi koskea vain rantavyöhykkeitä, jotka ovat kokonaan rakentamattomia tai hyvin vähän rakentuneita. Se ei voi koskea esimerkiksi kylien rantavyöhykkeitä, koska kylämäinen asutus edellyttää aina maankäytön suunnittelua, eikä ranta-alueita, joille on jo muodostunut maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 2 momentin mukainen ranta-alueen suunnittelutarve.

Edellä mainittu määräys voi olla voimassa kuusi vuotta kerrallaan, kuitenkin enintään niin kauan kuin määräyksen perusteena olleissa olosuhteissa ei ole tapahtunut muutoksia, joiden vuoksi edellytyksiä määräykselle ei enää ole. Määräystä annettaessa on kuultava alueellista ympäristökeskusta.

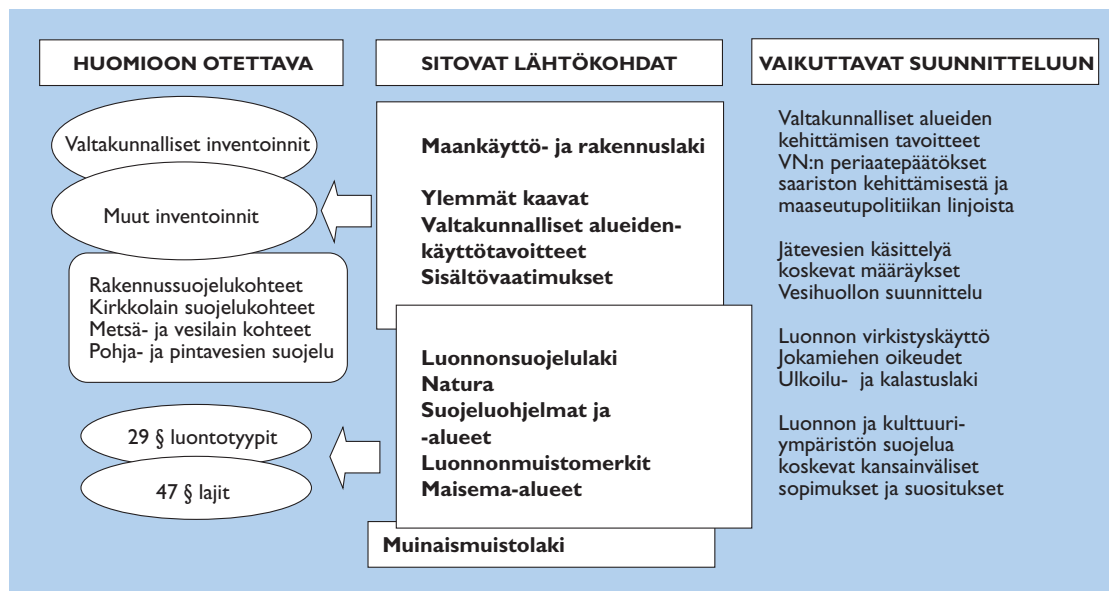
<sup>9</sup> Esimerkiksi toisen asuinrakennuksen rakentaminen maatilalle sukupolvenvaihdostilanteessa tilalla työskentelevää omistajan perillistä varten on maatalouden harjoittamista varten tarpeellista rakentamista (HE 79/1996)

<sup>10</sup> Asuinrakennuksen vähäisellä laajentamisella tarkoitetaan sellaista rakennuksen laajennusta, joka ei olennaisesti muuta rakennuksen tai sen käytön vaikutusta. Tällaisia ovat laajennukset, joissa rakennus lisärakentamisesta huolimatta pysyy pienehkönä, alle 60 m<sup>2</sup>:n laajuisena. Tällaisissa rakennuksissa vähäinen laajentaminen voi olla prosentuaalisesti verraten huomattavaakin. Muutoin kysymys voi olla yleensä enintään 10 % tai yhden huoneen lisäyksestä (HE 101/1998).



## 2.4 Muut tavoitteet ja lainsäädäntö

Kaavoituksen sitovana lähtökohtana on maankäyttö- ja rakennuslaki. Lisäksi on noudatettava, mitä luonnonsuojelulaissa ja muinaismuistolaisissa säädetään. Kaavojen sisältövaatimukset ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet edellyttävät erilaisten asioiden, kuten vesiensuojelun, virkistystarpeiden sekä luonnon- ja kulttuuriympäristön arvojen ja niitä koskevien selvitysten huomioon ottamista tarpeellisessa määrin. Muulla lainsäädännöllä ja erilaisilla valtakunnallisilla tavoitteilla, periaatepäätöksillä, ohjelmilla ja suosituksilla ei ole välittömiä oikeusvaikutuksia kaavoitukseen, mutta ne vaikuttavat välillisesti kaavoituksen tavoitteisiin ja viranomaisohjaukseen.



Eri lakien ja tavoitteiden huomioon ottaminen ja yhteensovittaminen rantojen suunnittelussa.

### Alueiden, saariston ja maaseudun kehittäminen

Alueiden kehittämistä ohjaavan **alueiden kehittämlain (602/2002)** tavoitteena on edistää alueiden taloudellista kasvua, elinkeinotoiminnan kehitystä ja työllisyyttä sekä vähentää alueiden kehittyneisyyseroja ja parantaa väestön elinoloja. Lakia toteutetaan määräaikaisten ohjelmien avulla.

**Laki saariston kehityksen edistämisestä (494/1981)** edellyttää, että valtio ja kunnat pyrkivät turvaamaan saariston<sup>11</sup> kiinteän asutuksen luomalla väestölle mahdollisuudet toimeentuloon, liikkumiseen ja peruspalveluihin. Samalla on pyrittävä suojaamaan saariston maisemakuvaa ja luontoa ympäristöhaitoilta. Nämä tavoitteet on otettava huomioon maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa kaavoissa ja muissa suunnitelmissa.

Valtioneuvosto on 15.1.2004 hyväksynyt **valtakunnalliset alueiden kehittämistä koskevat tavoitteet** hallituskauden 2003–2007 ajaksi. Valtion viranomaisten tulee ottaa nämä tavoitteet huomioon ja edistää niiden toteuttamista.

#### **Valtakunnalliset alueiden kehittämistavoitteet 2003–2007**

- Vapaa-ajan asumisen kasvu huomioidaan maankäytön suunnittelussa sekä palveluiden ja infrastruktuurin mitoituksessa.
- Vapaa-ajan asuntojen rakentamista ja muuttamista pysyviksi asunnoiksi tuetaan kehittämällä kaavoitusta ja lupakäytäntöjä
- Osa-aikaista asumista maalla kannustetaan edistämällä ympärivuotista vapaa-ajan asumista ja mökillä tehtävää etätöitä

Valtioneuvosto on 19.5.2004 tehnyt **periaatepäätöksen saariston kehittämisestä** vuosiksi 2004–2006. Päätöksen taustalla on vuonna 2002 laadittu, alueiden kehittämislain mukainen saaristo-ohjelma. Tavoitteena on kaavoitusta ja poikkeamismenettelyä sekä rakentamisen ohjausta ja valvontaa kehittämällä edistää pitkäaikaista asumista vapaa-ajan asunnoilla, vapaa-ajan asuntojen muuttamista vakituisiksi asunnoiksi sekä uusien vakituisten asuntojen rakentamista rannoille. Lisäksi kiinnitetään huomiota kaavamerkintöjen joustavuuteen, riittäviin rakennuspaikkakohtaisiin rakennusoikeuksiin, vesikäymälöiden rakentamismahdollisuuksiin sekä joustavaan poikkeamispolitiikkaan. Tavoitteena on myös virkistysmahdollisuuksien edistäminen saaristossa mm. varaamalla kaavoituksessa riittävät alueet virkistykseen.

Valtioneuvosto on hyväksynyt 16.12.2004 **maaseutupoliittisen erityisohjelman** vuosiksi 2005–2006. Se perustuu maaseutupolitiikan yhteistyöryhmän laatimaan **maaseutupoliittiseen kokonaisuohjelmaan** "Elinvoimainen maaseutu – yhteinen vastuumme". Kokonaisuohjelma perustuu integroivaan otteeseen, koskee koko maata ja pyrkii eri sektorialojen myönteisiin maaseutuvaikutuksiin. Rantojen osalta sen tavoitteena on turvata vapaa-ajan asuntojen uudisrakentaminen sekä edistää pitkäaikaista asumista vapaa-ajan asunnoilla ja vapaa-ajan asuntojen muuttamista vakituisiksi asunnoiksi.

<sup>11</sup> Saaristoon kuuluvat sellaiset merialueen ja sisävesistöjen saaret, joihin ei ole kiinteää tieyhteyttä sekä muut saaret ja mantereen alueet, jotka ovat muutoin olosuhteiltaan saaristoon verrattavissa. Valtioneuvosto on nimennyt 13 saaristokuntaa ja 44 saaristo-osakuntaa, joiden saaristo-olot otetaan huomioon tukitoimista päätettäessä (Valtioneuvoston asetukset 1212/2004 ja 1211/2004).

## **Luonnonsuojelulakiin perustuva luonnonsuojelu**

**Luonnonsuojelulain** (1096/1996) tavoitteena on luonnon monimuotoisuuden ylläpitäminen, luonnonkauneuden ja maisema-arvojen vaaliminen, luonnonvarojen ja luonnonympäristön kestävä käytön tukeminen, luonnontuntemuksen ja yleisen luonnonharrastuksen lisääminen sekä luonnontutkimuksen edistäminen. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on noudatettava, mitä luonnonsuojelulaissa ja sen nojalla on säädetty.

Luonnonsuojelulaki sisältää useita keinoja lain tavoitteiden toteuttamiseksi. Näihin kuuluvat muun muassa luonnonsuojeluohjelmien laatiminen, luonnonsuojelu- ja maisema-alueiden perustaminen sekä luontotyyppien, lajien ja arvokkaiden luonnonmuodostumien suojeleminen. Lailla on myös pantu täytäntöön Euroopan yhteisön luonto- ja lintudirektiivit (92/43/ETY, 79/409/ETY), joihin perustuen laissa säädetään Natura 2000 -verkostosta.

Luonnonsuojeluohjelmat ovat ohjeena maakuntakaavaa laadittaessa. Maakuntakaavan sekä yleis- ja asemakaavojen sisältövaatimusten kautta suojeluohjelmat tulevat huomioon otetuiksi myös yksityiskohtaisessa kaavoituksessa.

Valtioneuvoston hyväksymän suojeluohjelman (LSL 7 §) alueella on voimassa toimenpiderajoitus, joka kieltää alueella suojelun tarkoituksen vaarantavat toimenpiteet. Toimenpiderajoitus ei koske niin sanottuja vanhoja suojeluohjelmia ja -päätöksiä (LSL 77 §). Näitä alueita koskee alueellisen ympäristökeskuksen toimivalta perustaa alueelle luonnonsuojelualue ilman maanomistajan hakemusta tai suostumusta sekä ympäristöministeriön oikeus lunastaa alue.

### **Valtakunnalliset suojeluohjelmat (LSL 77 §)**

- 1) kansallis- ja luonnonpuistoverkon kehittämisohjelma (24.2.1978, täydennetty 2.4.1980, 19.12.1985 ja 16.6.1988)
- 2) soidensuojelun perusohjelma (19.4.1979 ja 26.3.1981)
- 3) lintuvesien suojeluohjelma (3.6.1982)
- 4) lehtojensuojeluohjelma (13.4.1989)
- 5) Mikkelinsaarten saariryhmän suojelupäätös (24.8.1989)
- 6) rantojensuojeluohjelma (20.12.1990)
- 7) vanhojen metsien suojeluohjelma (27.6.1996)

Valtion omistamalle alueelle perustetun luonnonsuojelualueen oikeusvaikutukset ilmenevät luonnonsuojelulain rauhoitussäännöksistä sekä aluetta koskevasta perustamissäädöksestä ja eräiltä osin myös järjestyssäännöstä. Yksityisen maalle perustetun luonnonsuojelualueen oikeusvaikutukset ilmenevät alueen perustamispäätöksestä.



Luonnonsuojelulain 10 luku sisältää Natura 2000 -verkostoa koskevat erityissäännökset, joita on noudatettava kaavaa hyväksyttäessä ja vahvistettaessa sekä lupa-asiaa ratkaistaessa ja muuta viranomaispäätöstä tehtäessä. Säännösten mukaan hankkeen tai suunnitelman (myös kaavan) vaikutukset Natura-alueiden luonnonarvoihin on arvioitava. Jos hanke todennäköisesti merkittävästi heikentää näitä arvoja, on vaikutukset on arvioitava erikseen. Jos tämä arviointi ja lausunnotmenettely osoittavat arvojen heikentyvän merkittävästi, hanketta tai suunnitelmaa ei saa hyväksyä. Valtioneuvosto voi yksittäistapauksissa laissa erikseen säädetyin edellytyksin päättää poiketa heikentämiskiellosta.

#### **LSL 65 § 1 momentti hankkeiden ja suunnitelmien arvioinnista**

*Jos hanke tai suunnitelma joko yksistään tai tarkasteluna yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa todennäköisesti merkittävästi heikentää valtioneuvoston Natura 2000 -verkostoon ehdottaman tai verkostoon sisällytetyn alueen niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty tai on tarkoitus sisällyttää Natura 2000 -verkostoon, hankkeen toteuttajan tai suunnitelman laatijan on asianmukaisella tavalla arvioitava nämä vaikutukset. Sama koskee sellaista hanketta tai suunnitelmaa alueen ulkopuolella, jolla todennäköisesti on alueelle ulottuvia merkittäviä haitallisia vaikutuksia. Edellä tarkoitettu vaikutusten arviointi voidaan tehdä myös osana ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annetun lain (468/1994) 2 luvussa tarkoitettua arviointimenettelyä.*

#### **LSL 66 § 1 momentti luvan myöntämisestä sekä suunnitelman hyväksymisestä ja vahvistamisesta**

*Viranomainen ei saa myöntää lupaa hankkeen toteuttamiseen taikka hyväksyä tai vahvistaa suunnitelmaa, jos 65 §:n 1 ja 2 momentissa tarkoitettu arviointi- ja lausunnotmenettely osoittaa hankkeen tai suunnitelman merkittävästi heikentävän niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty tai on tarkoitus sisällyttää Natura 2000 -verkostoon.*

### **Muihin lakeihin perustuva luonnon suojeleminen ja huomioon ottaminen**

Erillisillä laeilla on säädetty eräiden **vesistöalueiden, jokien ja yksittäisten koskien rauhoittamisesta** voimalaitosrakentamiselta. Valtion omistamille merialueille on perustettu asetuksella seitsemän **hylkeidensuojelualuetta**. Erämaalaille Lappiin perustetut 12 **erämaa-alueita** ovat metsähallituksen hallinnassa ja hoidossa. Erämaa-alueilla ei saa rakentaa pysyviä teitä, eikä muuttaa niiden luonnontilaa merkittävästi. Alueilla on sallittu luontaiselinkeinot, esimerkiksi poronhoito. Metsähallitus laatii kullekin alueelle hoito- ja käyttösuunnitelman tavoitteiden yhteensovittamiseksi.



**Itämeren alueen merellisen ympäristön suojelua koskevaa yleissopimusta** (SopS 2/2000, HELCOM) sovelletaan ao. ympäristöön kuuluvan veden ja merenpohjan suojeluun mukaan lukien elolliset luonnonvarat ja muut elämän muodot. Sopimus koskee koko Itämeren valuma-aluetta ja sen vaikutus ulottuu maa-alueellakin tapahtuvaan toimintaan. Sopimus edellyttää muun ohella ehkäisemään ja lopettamaan maalta tulevan Itämeren pilaavan kuormituksen. Suomessa on 22 aluetta, jotka kuuluvat sopimukseen perustuvaan suojelualueverkostoon. Ne kuuluvat myös Natura 2000 -verkoston alueisiin.



*Rakenteilla oleva lintutorni. Långvassoffjården, Inkoö. Valokuva: Mauri Karonen.*

Aikaisemman Itämeren suojelusopimuksen (1992) nojalla annettiin vuonna 1994 **suositus Itämeren rannikkoalueen suojelusta** (HELCOM 15/1). Suosituksen mukaan rannikot ovat biologisesti monimuotoisia ja maisemallisesti kauniita mutta rajallisia luonnonvaroja, joiden suojelu tulee sopimusvaltioissa varmistaa kaikin käytettävissä olevin keinoin. Kaupunkimaisten alueiden ulkopuolella tulee suojella yleisesti vyöhyke, jonka leveyden tulee luonnonoloista ja maisemasta riippuen olla 100–300 metriä rantaviivasta sekä maalle että merelle päin. Tämän vyöhykkeen luonnonoloja ei saa muuttaa esimerkiksi rakentamalla. Suosituksen mukaan rakentaminen edellyttää kaavoitusta. Suomessa suositusta toteutetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen kaavajärjestelmän puitteissa.

Vesilintujen elinympäristönä kansainvälisesti merkittäviä vesiperäisiä maita koskeva yleissopimus (SopS 3/1976) eli **Ramsarin sopimus** edellyttää jäsenvaltiota edistämään sopimuksen piiriin ilmoitettujen kosteikkojen suojelua ja yleisesti kaikkien kosteikkojen kestäväää käyttöä. Suomessa on tällä hetkellä yhteensä 60 Ramsar-aluetta, jotka kaikki kuuluvat Natura 2000 -verkoston alueisiin. Ramsar-alueiden suojelutavoitteet toteutuvat Natura-alueiden suojelun kautta.

Edellä mainittujen sopimusten ja suositusten lisäksi myös erilaiset kansainväliset ja kansalliset luonto- ja ympäristöjärjestöt ovat tehneet omia selvityksiä. Esimerkkinä voidaan mainita BirdLife Internationalin maailmanlaajuinen **Important Bird Areas** (IBA) -hanke, jonka osana on kartoitettu Suomen kansainvälisesti ja kansallisesti (FINIBA) merkittävät lintualueet. Ne kuuluvat osittain virallisiin suojeluohjelmiin. Hankkeen tavoitteena on ollut tuottaa tietoa lintualueista luonnonsuojelun toteuttamiseen ja maankäytön suunnitteluun.

## **Kulttuuriympäristön ja maiseman huomioon ottaminen**

Kulttuuriympäristön suojelun tavoitteet ja tärkeimmät keinot on määritelty maankäyttö- ja rakennuslaissa. Pääasiallisesti rakennusperinnön säilyminen varmistetaan kaavoituksen yhteydessä kunnallisilla päätöksillä. Yleis- ja asemakaavojen sisältövaatimuksissa korostetaan kulttuuriympäristön vaalimista. Rakennusperinnön ja muun kulttuuriympäristön säilyttämiseksi voidaan antaa tarpeellisia suojelumääräyksiä.

**Rakennusuojelulain** (60/1985) nojalla voidaan suojella kulttuurikehitykseen tai historiaan liittyviä rakennuksia, rakennusryhmiä ja rakennettuja alueita. Tavoitteena on kansallisen kulttuuriperinnön säilyttäminen. Rakennusuojelulakia sovelletaan pääasiassa asemakaavoitettujen alueiden ulkopuolella. Asemakaava-alueilla lakia voidaan soveltaa lähinnä valtakunnallisesti merkittävien kohteiden suojeluun.

Kiinteät muinaisjännökset (kivikummut, haudat, kalliomaalaukset, uhrilähteet, asumusten ja kulkuteiden jännökset jne.) on suojeltu **muinaismuistolain** (295/1963). Museoviraston ylläpitämään hylkyrekisteriin on koottu tietoja vedenalaisista muinaisjännöksistä kuten hyllyistä, vedenalaisista rakenteista ja irtolöytökohteista.

Luonnonsuojelulain (1096/96, 32–35 §) perusteella voidaan perustaa valtakunnallisesti tai maakunnallisesti **merkittäviä maisema-alueita** luonnon ja kulttuurimaiseman kauneuden, historiallisten ominaispiirteiden tai siihen liittyvien muiden erityisten arvojen säilyttämiseksi ja hoitamiseksi. Maisema-alueiden hoidosta voidaan antaa tarpeellisia määräyksiä.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet edellyttävät, että kaavoituksessa otetaan huomioon kulttuuri- ja luonnonperintöä koskevat kansainvälisten sopimusten velvoitteet sekä valtioneuvoston päätökset. Lisäksi suunnittelun lähtökohtina otetaan huomioon alueidenkäytön viranomaisten laatimat **valtakunnalliset inventoinnit**. Tällaisia inventointeja ovat

- Rakennettu kulttuuriympäristö. Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt. Museovirasto, rakennushistorian osasto. Julkaisu 16. Helsinki, 1993.
- Arvokkaat maisema-alueet. Ympäristöministeriö, ympäristönsuojeluosasto. Mietintö 66/1992. Helsinki, 1993.
- Valtakunnallisesti merkittävät esihistorialliset suojelualuekokonaisuudet. Sisäasiainministeriö, kaavoitus- ja rakennusosasto. Tiedotuksia 3/1983.

Esihistoriallisia suojelualuekokonaisuuksia ja rakennettua kulttuuriympäristöä koskevat inventoinnit ovat jossain määrin vanhentuneita. Sisäasiainministeriön julkaisua täydentää Museoviraston julkaisu "Maiseman muisti: valtakunnallisesti merkittävät muinaisjännökset", Helsinki 2001. Ajantasaiset tiedot muinaismuistolain suojelemista kiinteistä muinaisjännöksistä tulee tarkastaa Museovirastosta, joka ylläpitää muinaisjännösrekisteriä. Museoviraston hankkeena on myös käynnistetty Rakennettu kulttuuriympäristö -julkaisun korvaaminen uudella kohdevalikoimalla.

Valtakunnalliset  
alueidenkäyttötä-  
voitteet s. 17.



Rannoilla esiintyy erilaisia perinnemaisematyyppisiä, kuten merenrantaniittyjä, järvenrantaniittyjä sekä hakamaita ja metsälaitumia. Alueet ovat maisemallisesti herkkiä ja niillä esiintyy harvinaisia ja uhanalaisia lajeja, joten niiden vaaliminen kaavoituksessa on perusteltua. Perinnemaisemat on inventoitu 1992–1998 ja julkaistu alueellisten ympäristökeskusten julkaisusarjoissa.

Maakunnissa ja kunnissa on lisäksi tehty erilaisia maakunnallisia ja paikallisia kulttuuriympäristöjä (kulttuurimaisemia, rakennettua ympäristöä ja muinaisjäännöksiä) sekä perinnemaisemia koskevia inventointeja ja kulttuuriympäristöohjelmia. Niistä saadaan tietoa alueen kulttuuriympäristöön liittyvistä arvoista, jotka otetaan huomioon kaavoitukselle asetettujen sisältövaatimusten mukaan.

*Yleis- ja asemakaavojen sisältövaatimukset s. 71.*

Kulttuuriympäristön ja maiseman suojelusta on tehty lukuisia **kansainvälisiä sopimuksia, julistuksia ja suosituksia**. Sopimuksia ovat esimerkiksi yleissopimus kulttuuri- ja luonnonperinnön suojelemisesta (UNESCO, Pariisi 1972), Euroopan rakennustaiteellisen perinnön suojelua koskeva yleissopimus (Euroopan neuvosto, Granada 1985) ja maisemaa koskeva eurooppalainen yleissopimus (Euroopan neuvosto, Firenze 2000).

## **Ympäristönsuojelu ja vesihuolto**

**Ympäristönsuojelulaki** (86/2000) on ympäristön pilaantumisen torjuntaa koskeva yleislaki. Sen tavoitteena on muun muassa ehkäistä ympäristön pilaantumista, poistaa ja vähentää pilaantumisesta aiheutuvia vahinkoja, turvata terveellinen ja viihtyisä sekä luonnontaloudellisesti kestävä ja monimuotoinen ympäristö, edistää luonnonvarojen kestävästä käytöstä sekä ehkäistä jätteiden syntyä ja haitallisia vaikutuksia. Lakia sovelletaan kaikkiin päästöjä aiheuttaviin toimintoihin, joista saattaa aiheutua ympäristön pilaantumista ja toimintaan, jossa syntyy jätettä.

Ympäristönsuojelulain mukaiseen vesien pilaantumiseen liittyy aina jäteveden tai muun pilaavan aineen tai energian päästö. Pääosa vesien pilaantumista aiheuttavista hankkeista on ympäristönsuojelulain piirissä. Tällaisia hankkeita ovat mm. asumisjätevesien ja teollisuusjätevesien johtaminen sekä muut vesipäästöjä aiheuttavat toiminnat. Maaperän pilaamiskiellon (YSL 7 §) mukaan maahan ei saa jättää tai päästää jätettä tai muuta ainetta siten, että siitä voi olla vaaraa tai haittaa terveydelle tai ympäristölle. Pohjaveden pilaamiskiellon (YSL 8 §) mukaan ainetta tai energiaa ei saa panna tai johtaa sellaiseen paikkaan, josta saattaa aiheutua pohjaveden pilaantumista.

Valtioneuvosto voi asetuksella antaa tarpeellisia säännöksiä ympäristön pilaantumisen estämiseksi ja vähentämiseksi. Ympäristöministeriö voi asetuksella säätää vesikäymälän jätevesien ja muun talousjäteveden puhdistuslaitteista ja menetelmistä ottaen huomioon valtakunnalliset vesiensuojelutarpeet (YSL 18 §). Kunta voi lisäksi antaa tarpeellisia paikallisista olosuh-

teista johtuvia, kuntaa tai sen osaa koskevia yleisiä määräyksiä (kunnan ympäristönsuojelumääräykset, YSL 19 §).

Talousjätevesiä koskee yleinen puhdistamisvelvollisuus. Jos kiinteistöä ei ole liitetty yleiseen viemäriin eikä toimintaan tarvita ympäristönsuojelulain mukaista lupaa, jätevedet on johdettava ja käsiteltävä niin, ettei niistä aiheudu ympäristön pilaantumisen vaaraa. Vesikäymälän jätevedet sekä muut talousjätevedet on käsiteltävä ennen niiden johtamista maahan tai vesistöön siten, että jätevesien puhdistus vastaa vähintään ympäristöministeriön em. asetuksessa tarkoitettujen puhdistustoimien tehoa. Muut kuin vesikäymälän jätevedet voidaan johtaa puhdistamatta maahan, jos niiden määrä on vähäinen eikä niistä aiheudu ympäristön pilaantumisen vaaraa (YSL 103 §). Esimerkiksi vapaa-ajan asuntojen varustetaso vaikuttaa siihen, katsotaanko syntyvien talousjätevesien määrä niin vähäiseksi, ettei niitä tarvitse puhdistaa ennen maahan johtamista. Puhdistamattomia jätevesiä ei saa kuitenkaan koskaan johtaa suoraan vesistöön.

**Vesihuoltolakiin** (85/2000) on koottu säännökset vesihuollon järjestämisestä, vesihuoltolaitoksista ja vesihuollon maksuista. Tavoitteena on turvata vesihuollon välttämättömyyspalvelut niin, että kaikille tarvitseville olisi kohtuullisin kustannuksin saatavissa riittävästi terveydellisesti ja muutoinkin moitteetonta talousvettä sekä terveyden ja ympäristönsuojelun kannalta asianmukainen viemärointi ja puhdistus.

Vesihuoltolain mukaan kiinteistönomistajalla on vastuu omasta vesihuollostaan (VHL 6 §). Kunnan tulee kuitenkin kehittää vesihuoltoa alueellaan yhdyskuntakehitystä vastaavasti lain tavoitteiden toteuttamiseksi sekä osallistua vesihuollon alueelliseen yleissuunnitteluun. Kunnan tulee yhteistyössä alueensa vesihuoltolaitosten kanssa laatia ja pitää ajan tasalla alueensa kattavat vesihuollon kehittämissuunnitelmat. Jos suurehkon asukasjoukon tarve taikka terveydelliset tai ympäristönsuojelulliset syyt sitä vaativat, kunnan tulee huolehtia siitä, että ryhdytään toimenpiteisiin tarvetta vastaavan vesihuoltolaitoksen perustamiseksi, vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen laajentamiseksi tai muutoin tarpeellisen vesihuoltopalvelun saatavuuden turvaamiseksi.

Valtioneuvosto hyväksyi 11.6.2002 ympäristönsuojelulain nojalla **asetuksen talousjätevesien käsittelystä vesihuoltolaitosten viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla** (542/2003). Asetus tuli voimaan 1.1.2004. Sen mukaan kiinteistöllä on oltava jätevesijärjestelmästä selvitys, jonka perusteella on mahdollista arvioida jätevesistä aiheutuva kuormitus ympäristöön. Jokaisesta jätevesijärjestelmästä on oltava myös ajan tasalla olevat käyttö- ja huolto-ohjeet. Olemassa olevat kiinteistöt veloitetaan parantamaan jätevesijärjestelmät asetuksen mukaisiksi 10 vuoden kuluessa. Määräaikaan voi tietyin edellytyksin saada pidennystä.

Talousjätevesien käsittelyjärjestelmän tulee soveltua käyttökohteeseen sekä sitä tulee voida käyttää ja huoltaa siten, että saavutetaan asetetut jätevesien käsittelyvaatimukset. Suomen ympäristökeskuksen on seurattava



Uimapaikka. Kopparsnäs, Inko. Valokuva: Mauri Karonen.



vesistön yleiskäyttöoikeus, josta on säädetty vesilain 1 luvun 24 §:ssä. Jokamiehenoikeutta ei saa käyttää haittaa tai häiriötä tuottavalla tavalla. Jalan, hiihtäen, pyöräillen tai ratsain liikkuminen on yleensä sallittua lukuun ottamatta pihamaita, peltoja ja istutuksia. Liikkumista on usein rajoitettu myös luonnonsuojelualueilla. Tilapäinen luonnossa oleskelu, kuten viikonlopun tai muun lyhyen ajan kestävä telttailu, on sallittu, mikäli siitä ei aiheudu vahinkoa tai haittaa maan omistajalle tai haltijalle. Rauhoittamattomia kukkia, metsämarjoja ja sieniä voi poimia sieltä, missä liikkuminenkin on sallittua. Kasvien ottamista on rajoitettu luonnonsuojelualueilla ja eräiden harvinaisten kasvien osalta myös luonnonsuojeluasetuksella. Nuotiota tai muuta avotulta ei saa tehdä ilman maanomistajan tai -haltijan lupaa.<sup>12</sup>

**Ulkoilureittien, valtion retkeilyalueiden ja leirintäalueiden** perustamisesta säädetään ulkoilulaissa (606/1973). Ulkoilureitti voidaan perustaa, jos se on yleisen ulkoilutoiminnan kannalta tärkeää eikä siitä aiheudu huomattavaa haittaa kiinteistölle. Reitin perustamiseksi on laadittava ja vahvistettava ulkoilureittisuunnitelma. Retkeilyalueen perustamisesta valtion maalle päättää valtioneuvosto. Valtioneuvosto voi myös antaa luvan lunastaa valtion maahan liittyvän muussa omistuksessa olevan alueen, jos se on tarpeen riittävän laajan tai muutoin tarkoituksenmukaisen retkeilyalueen aikaansaamiseksi. Leirintäalueen perustamisesta on tehtävä ilmoitus alueen sijaintikunnan määräämälle viranomaiselle, joka voi antaa määräyksiä leirintäalueen hoidosta.

<sup>12</sup> Jokamiehenoikeudet. Vapaus ja vastuu kulkevat käsi kädessä. Ympäristöministeriön esite. Helsinki, 2003.



# 3

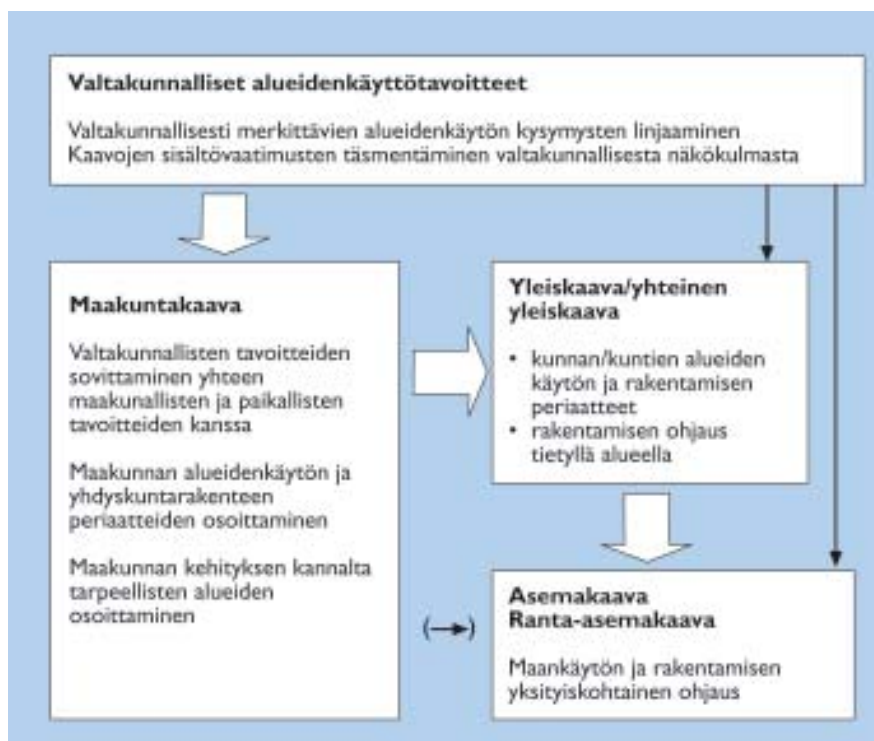
## Erilaisten suunnittelu- ja ohjausvälineiden käyttö

### 3.1 Suunnittelu- ja ohjausvälineet

#### Maankäyttö- ja rakennuslain suunnittelujärjestelmä

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet s. 17, maakuntakaava s. 41, yleiskaava s. 43, asemakaava s. 49.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen alueiden käytön suunnittelujärjestelmään kuuluvat maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava sekä näitä ohjaavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Suunnittelujärjestelmä on hierarkkinen siten, että ylempinasteinen kaava ohjaa alemmanasteista: maakuntakaava yleiskaavaa ja yleiskaava asemakaavaa. Maakuntakaava ohjaa asemakaavoitusta vain, jos yleiskaavaa ei ole. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet vaikuttavat pääasiassa maakuntakaavoituksen kautta, mutta niissä on myös suoraan yleis- ja asemakaavoitusta koskevia tavoitteita.





## Muut ohjauskeinot ja lupajärjestelmä

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnassa tulee olla **rakennusjärjestys**. Rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset.

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakennuspaikkaa, rakennuksen kokoa ja sen sijoittumista, rakennuksen sopeutumista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennelmia, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja. Määräykset voivat koskea koko kuntaa tai eri osa-alueita.

*Menettely tarkemmin s. 24.*

Rakennusjärjestyksessä voidaan osoittaa alueet, joita maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 momentissa määritelty rantavyöhykkeen suunnittelutarve ei koske.

Kunta voi antaa ympäristönsuojelulain nojalla kunnallisia **ympäristönsuojelumääräyksiä**. Määräykset voivat koskea toimia, rajoituksia ja rakennelmia, joilla esimerkiksi ehkäistään päästöjä ja niiden haitallisia vaikutuksia, toimintojen sijoittumisen ympäristönsuojelullisia edellytyksiä asema-kaava-alueen ulkopuolella sekä alueilla, joilla ympäristön erityisen pilaantumisvaaran vuoksi on kielletty jäteveden johtaminen maahan, vesistöön tai uomaan. Määräykset voivat koskea esimerkiksi jätevesien käsittely- ja etäisyysvaatimuksia ranta-alueilla. Jäteveden päästäminen ympäristöön voidaan kieltää esimerkiksi alueellisesti määritellyillä pohjavesialueilla ja tiheän loma-asutuksen alueilla. Vesihuoltolaitosten viemäriverkostojen ulkopuolisten alueiden talousvesien käsittelyä koskeva asetus (542/2003) vähentää kunnallisten jätevesien käsittelyä koskevien määräysten tarvetta.

*Asetus (542/2003) tarkemmin s. 34.*

*Rakennuslupien myöntäminen ja poikkeamistarve s. 158.*

Rantarakentaminen edellyttää erilaisia **lupia, suunnitelmia ja ilmoitusmenettelyjä**. Rakennuksen rakentamiseen tarvitaan rakennuslupa. Rakennuksen purkaminen voi edellyttää purkamislupaa. Erilaisten maankäyttö- ja rakennusasetuksen 62 §:ssä määriteltujen rakennelmien ja laitteiden rakentamiseen tai muihin toimenpiteisiin riittää toimenpidelupa. Kunnan rakennusjärjestyksessä voidaan säätää toimenpidelupaa keveämmästä ilmoitusmenettelystä. Maisemaa muuttaviin toimenpiteisiin voidaan tarvita maisematyölupa.

Vesi- ja jätehuollon osalta on otettava huomioon edellä mainitun asetuksen mukaiset suunnittelu- ja ilmoitusmenettelyt. Ympäristölupavollisuutta tavanomaiseen rantarakentamiseen ei liity, vaan jätevesien käsittely ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä tai muulla kunnan määräämällä tavalla. Vesistöön vaikuttavan rakentamisen tai muiden toimenpiteiden osalta on otettava huomioon vesilaista johtuva lupavollisuus.



<p><b>Maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset luvat</b></p> <p><b>Rakennuslupa</b> uusi rakennus, laajennus tai käyttötarkoituksen muutos</p> <p><b>Purkamislupa</b> asemakaava-alueella, yleiskaava-alueella jos niin on määrätty, muualla tarvittaessa</p> <p><b>Toimenpidelupa</b> muut rakennelmat tms.</p> <p><b>Rakentamista koskeva ilmoitus luvan sijaan</b> rakennusjärjestyksen mukaan</p> <p><b>Maisematyölupa</b> maisemaa muuttavaan toimenpiteeseen asemakaava-alueella tai jos yleiskaavassa määrätään</p>	<p><b>Asetuksen (542/2003) mukaiset menettelyt</b></p> <p><b>Selvitys jätevesijärjestelmästä</b> kaikista kiinteistöistä vesihuoltolaitosten ulkopuolella</p> <p><b>Suunnitelma jätevesijärjestelmästä</b> liitetään rakennus- tai toimenpidelupaan tai ilmoitukseen</p>	<p><b>Vesilain mukainen lupa</b></p> <p>aallonmurtaja, pengerrys tai suuri laituri (rakennus- tai toimenpideluvan lisäksi)</p>
--	--	--

*Yleiskaavan oikeusvaikutukset s. 44.*

*Vesilaki s. 35.*

### 3.2 *Maakunnan suunnittelu ja maakuntakaava*

Maakunnan suunnitteluun kuuluvat maakuntasuunnitelma, maakuntakaava ja maakuntaohjelma. Maakunnan suunnittelussa otetaan huomioon valtakunnalliset tavoitteet ja sovitetaan ne yhteen maakunnallisten ja paikallisten tavoitteiden kanssa. Maakuntakaavassa esitetään alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeelliset alueet. Maakuntakaava saattaa monessa kunnassa olla ainoa oikeusvaikutteinen kaava.

Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muihin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Viranomaisten on alueiden käyttöä koskevassa toiminnassaan otettava maakuntakaava huomioon, pyrittävä edistämään kaavan toteuttamista ja pidettävä huolta siitä, ettei kaavan toteuttamista vaikeuteta. Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleis- tai asemakaavan alueella mutta ohjaa näiden kaavojen muuttamista.

Maakuntakaavan virkistys- tai suojelualueella sekä liikenteen ja teknisen huollon alueilla on voimassa ehdollinen rakentamisrajoitus (MRL 33 §): Lupaa rakennuksen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan maakuntakaavan toteutumista. Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos luvan epäämisestä maakuntakaavasta johtuvasta syystä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai muu julkisyhteisö lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta (ns. rahat tai lupa -periaate). Rakentamisrajoituksen piiriä voidaan erityisellä määräyksellä rajoittaa tai supistaa.

#### **Maakuntakaavassa ratkaistavia rantojen käyttöön liittyviä asioita voivat olla**

- laajojen vesistöalueiden alueidenkäytön perustavoitteiden määrittäminen
- maaseudun kyläverkoston kehittäminen
- ylikunnallisten virkistystarpeiden huomioon ottaminen (esimerkiksi virkistysalueet sekä tukikohtien ja reittien muodostamat veneily-, retkeily- ja ulkoiluverkostot)
- matkailun kehittämisen periaatteiden määrittäminen (esimerkiksi merkittävimmät aluevaraukset)
- maaseudun kehittämisvyöhykkeiden määrittäminen (esimerkiksi kylien ja tehokkaan loma-asutuksen maaseutuvyöhykkeet)
- valtakunnallisesti ja seudullisesti merkittävien luonnon- ja maisema-arvojen vaaliminen
- valtakunnallisesti ja seudullisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen vaaliminen
- maakunnalliselta kannalta merkittävän loma-asutuksen suunnitteluperiaatteiden määrittäminen

Maakunnan suunnittelun yhteydessä voidaan pohtia, millainen rooli rannoilla on maakunnan kehittämisessä. Maakunnan liitto voi selvittää erilaisia rantoihin liittyviä asioita: vapaa-ajan asutusta ja sen muutoksenäkymiä, huvila- ja mökkirakentamisen alueellisia erityispiirteitä, rantojen ja vesien laatua ja rakentamiskelpoisuutta, virkistystarpeita, virkistysalueiden riittävyyttä, luonnon oloja sekä maisemallisia ominaispiirteitä. Maakunnallisista selvityksistä on hyötyä erityisesti sellaisille kunnille, joiden omat maankäytön suunnittelun resurssit ovat vähäiset.

Maakuntakaavassa voidaan määritellä loma-asutuksen yleiset suunnitteluperiaatteet saaristo- ja vesistöalueiden eri osissa. Siinä voidaan myös esittää loma-asutuksen sijoittamisen yleisiä, esimerkiksi ympäristönsuojeluun liittyviä reunaehtoja eri vesistöalueilla. Maakuntakaavaan sisältyvät erilaiset aluevaraukset ja osa-aluemerkinnät määräyksineen ovat ohjeena kuntien suunnittelulle ja voivat myös asettaa rajoituksia loma-asutuksen suunnittelulle.



### **Ehdollinen rakentamisrajoitus (MRL 43 § 1 momentti)**

Voimassa koko oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella.

Lupaa rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista. (Esimerkiksi halutaan rakentaa viljelyksessä säilytettävälle peltoalueelle tai virkistysalueelle.)

Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos yleiskaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa, eikä kunta tai muu julkisyhteisö lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta (ns. rahat tai lupa -periaate). Haittaa arvesteltaessa ei oteta huomioon omistussuhteissa yleiskaavan hyväksymisen jälkeen tapahtuneita muutoksia, ellei niitä ole tehty yleiskaavan toteuttamista varten.

### **Ehdoton rakentamisrajoitus (MRL 43 § 2 momentti)**

Voimassa erikseen määrätyillä alueilla.

Ei saa rakentaa niin, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista.

Rajoitus ei saa olla maanomistajalle kohtuuton.

Käytetään tyyppillisesti silloin, kun halutaan turvata tietyn alueen säilyminen rakentamattomana. (Esimerkiksi ranta-alueilla, joiden rakentamisoikeudet on siirretty muualle.)

Voi kytkeytyä myös suojelumääräykseen.

### **Toimenpiderajoitus (MRL 43 § 2 momentti)**

Voimassa erikseen määrätyillä alueilla.

Maisemaa muuttavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman 128 §:ssä tarkoitettua maisematyölupaa.

Käytetään esimerkiksi pohjavesialueilla tai luonnonoloiltaan arvokkailla alueilla, joiden käyttöä maa- ja metsätalouteen ei haluta estää, mutta joilla halutaan ohjata esimerkiksi puiden kaatoa, ojien kaivamista tai muuta maanpinnan muokkausta.

### **Määräaikainen rakentamisrajoitus (MRL 43 § 3 momentti)**

Voimassa erikseen määrätyillä alueilla enintään viiden vuoden ajan.

Rakennustoimintaan tarkoitettua aluetta ei saa käyttää muuhun rakentamiseen kuin maatalouden ja muiden siihen verrattavien elinkeinojen tarpeisiin.

Voi tulla kysymykseen taajamien tuntumassa olevilla ranta-alueilla, jotka halutaan varata esimerkiksi taajamatoimintojen käyttöön.

### **Purkamisluvan vaatimus (MRL 127 § 1 momentti)**

Voimassa erikseen määrättäessä.

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa ilman lupaa.

Käytetään silloin, kun halutaan lupamenettelyssä tutkia kohteen rakennussuojelliset, perinne-, kauneus- tai muut arvot.

Voi kytkeytyä myös suojelumääräykseen.

## **Yleiskaavan oikeusvaikutukset**

**Oikeusvaikutteinen yleiskaava** on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Viranomaisten on alueidenkäyttöä koskevassa suunnittelusaan, lupaharkinnassaan ja muussa toiminnassaan katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteuttamista. Tämä koskee kaikenlaista alueiden käytön suunnittelua ja lupaharkintaa. Oikeusvaikutteisella yleiskaavalla on myös suoraan maanomistajiin ja rakentajiin kohdistuvia oikeusvaikutuksia.

Viereisen sivun laatikoihin on koottu yleiskaavasta johtuvia rajoituksia. Yleiskaavassa voidaan antaa myös suojelumääräyksiä (MRL 41 § 2 mom.) ja muita tarpeellisia määräyksiä.

Yleiskaava korvaa samaa aluetta koskevan aikaisemmin hyväksytyt yleiskaavan, jollei kaavassa erikseen määrätä, että aiempi kaava jää kokonaan tai osittain voimaan. Yleiskaava ei ole asemakaava-alueella voimassa muutoin kuin asemakaavan muuttamisen ohjaamista koskevan vaikutuksen osalta.

Yleiskaava voidaan laatia ja hyväksyä **kokonaan tai osittain oikeusvaikutuksettomana**. Oikeusvaikutuksettomuuden tulee ilmetä selvästi kaavan hyväksymistä koskevissa päätöksissä ja aikaisemminkin sen mukaan kun asia on tiedossa. Maakuntakaava on voimassa oikeusvaikutuksettoman yleiskaavan alueella.

Oikeusvaikutuksettomalla yleiskaavalla ei ole asemakaavoitusta tai muuta maankäyttöä ohjaavaa vaikutusta, eikä siihen voida tässä mielessä tehokkaasti nojautua esimerkiksi asemakaavan muutoksenhaun perusteena. Sillä ei ole myöskään maanomistajiin kohdistuvia oikeusvaikutuksia lukuun ottamatta MRL 99 §:n 3 momentissa mainittua lupaan perustuvaa mahdollisuutta lunastaa esimerkiksi asuntorakentamiseen tarvittava alue. Rantayleiskaavojen luonteesta johtuen on vaikea kuvitella, että niissä osoitettaisiin alueita, joiden osalta lunastusmahdollisuus voisi tulla kysymykseen.

Oikeusvaikutuksetonta yleiskaavaa voidaan käyttää "valtuuston tahdon ilmauksena" tulevan kaavoituksen tavoitteiden määrittelyyn. Se soveltuu myös kehittämisvaihtoehtojen ja rakennemallien tutkimiseen. Laadinnan yhteydessä voidaan keskustella esimerkiksi virkistykseen, suojeluun ja vakituiseen asumiseen liittyvistä kysymyksistä ilman pelkoa liiasta sitoutumisesta ja rajoituksista. Parhaimmillaan oikeusvaikutukseton yleiskaava voi olla yhteinen näkemys kunnan kehittämisestä, mutta sen toteutuminen jää epävarmaksi. Sen perusteella ei voida myöntää suoraan rakennuslupia, mutta se voi toimia selvitysaineistona käsiteltäessä rakentamista koskevia poikkeuslupia.

*Rakentamis- ja toimenpiderajoitusten aiheuttama lunastus- ja korvausvelvollisuus s. 50.*

*Kohtuuton haitta s. 73.*

## **Yleiskaavan käyttäminen rakennusluvan myöntämisen perusteena**

*Rakennusluvut oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella s. 159.*

Oikeusvaikutteisella yleiskaavalla voidaan tietyin edellytyksin ohjata suoraan rakentamista. Ranta-alueita koskevassa yleiskaavassa voidaan erityisesti määrätä, että yleiskaavaa tai sen osaa voidaan käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena (MRL 72 § 1 momentti) rantavyöhykkeellä tai -alueella. Määräys voidaan liittää esimerkiksi sellaiseen loma-asuntojen alueeseen, jolla rakentamisen määrä ja sijoittuminen on osoitettu maanomistaja-kohtaisesti. Alueella voi olla myös omakotitalojen rakennuspaikkoja tai pienehköjä matkailupalveluja. Jos rannalle halutaan osoittaa tavanomaista tiiviimpää loma-asutusta, merkittäviä matkailupalveluja tai laajahko alue vakituista asumista varten, tulee ottaa huomioon ranta-asemakaavan tai asemakaavan laadinnan tarve.

*Asemakaava s. 49.  
Rakennuspaikkojen soittaminen s. 103.*

Rakentamista ohjaavassa yleiskaavassa mitoitettavan alueen rakennuspaikkojen määrä ja sijainti osoitetaan kiinteistökohtaisesti. Samalla on turvattava rakentamattomiksi osoitettujen alueiden säilyminen rakentamattomina. Myös kunkin rakennuspaikan rakennusoikeus on tarpeen osoittaa. Lisäksi kaavassa voi olla rakennustapaa ja perustellusta syystä myös jätevesien käsittelyä koskevia määräyksiä. Kaavaa laadittaessa on tehtävä riittävät luonto- ja muut selvitykset sekä arvioitava kaavan vaikutukset perusteellisemmin ja yksityiskohtaisemmin kuin yleispiirteisen, strategisuontoisen yleiskaavan yhteydessä. Kaavakartan mittakaavan tulee olla riittävän suuri, jotta rakennuspaikat voidaan osoittaa.

*Vapaan rannan säilyttäminen s. 104.*

Koska rakentamiseen suoraan oikeuttava rantayleiskaava voi hoitaa maanomistajalle muutoin kuuluvia ranta-asemakaavan tehtäviä, kunnalla on lain mukaan mahdollisuus periä enintään puolet loma-asutusta järjestävän yleiskaavan laatimiskustannuksista maanomistajilta (MRL 76 §).

## **Yleiskaavan käyttäminen strategisena kehittämisvälineenä**

*Rantojen rooli kunnan kehittämisessä s. 14.*

Kunnan pitkäjänteinen kehittäminen edellyttää vision, tavoitteiden ja strategian laadintaa. Yleiskaavoitus soveltuu hyvin strategisen suunnittelun apuvälineeksi, koska monet kehittämistavoitteet koskevat joko suoraan maankäyttöä ja rakentamista tai heijastuvat niihin. Mitä keskeisemmän roolin rantojen ja vapaa-ajan asutuksen kehittäminen saa kunnan kehittämisessä, sitä tärkeämpää on sovittaa rantoihin liittyviä erilaisia intressejä ja maankäyttöpaineita yhteen laaja-alaisen, yleispiirteisen maankäytön suunnittelun avulla.



## **Kuntien yhteinen yleiskaava**

Kuntien yhteinen yleiskaava on muuta kaavajärjestelmää täydentävä mahdollisuus lähinnä kaupunkiseutujen kehittämisen ja kuntayhteistyön tukemiseksi. Yhteinen yleiskaava ei ole erillinen kaavataso, vaan yleiskaava, joka laaditaan kahden tai useamman kunnan alueelle maankäytön yleispiirteiseksi ohjaamiseksi ja toimintojen yhteensovittamiseksi (MRL 46 §). Kaupunkiseutujen lisäksi erityistä tarvetta yleiskaavalliseen yhteistyöhön voidaan arvioida olevan esimerkiksi usean kunnan alueelle ulottuvan järviolueen, saariston tai jokialueen maankäytön suunnittelussa ja rakentamisen ohjauksessa.

Kunnat voivat antaa yhteisen yleiskaavan laatimisen ja hyväksymisen maakunnan liiton, tehtävään soveltuvan muun kuntayhtymän tai kuntien muun yhteisen toimielimen tehtäväksi. Yhteinen oikeusvaikutteinen yleiskaava eroaa muista yleiskaavoista siinä, että sen alistetaan ympäristöministeriön vahvistettavaksi. Yhteisessä yleiskaavassa voidaan myös perustellusta syystä poiketa maakuntakaavasta. Sen on kuitenkin sopeuduttava maakuntakaavan kokonaisuuteen ja siinä otettava soveltuvin osin huomioon maakuntakaavan sisältövaatimukset.

Kunnat voivat tehdä yleiskaavayhteistyötä myös siten, että ne laativat kaavaa yhtä aikaa yhteisin periaattein, mutta hyväksyvät sen kukin oman alueensa osalta omassa valtuustossaan. Tällainen yhteistyössä laadittu yleiskaava ei ole lain tarkoittama yhteinen yleiskaava, mutta yhteisestä kaavoitusprosessista voi silti olla monenlaista hyötyä. Esimerkiksi monen kunnan alueelle ulottuvan vesistön mitoitusta ja maankäyttöä voidaan tarkastella kokonaisuutena ja eri kuntien maanomistajien kannalta tasapuolisella tavalla. Yhteistyö auttaa kuntia myös käyttämään suunnitteluresursinsa mahdollisimman tehokkaasti. Lisäksi yhteisesti ajoitetut asukasillat, nähtävillä olot ja muut osallistumismahdollisuudet parantavat ja helpottavat vuorovaikutusta ja sen järjestämistä.

*Maakuntakaava  
s. 41.*



### 3.4 Asemakaava

Asemakaavan tarkoituksena on maankäytön ja rakentamisen yksityiskohdainen ohjaus. Siinä osoitetaan alueita eri tarkoituksiin, kuten asumiseen, virkistykseen, liikenteeseen sekä elinkeinojen ja palvelujen tarpeisiin. Asemakaavassa annetaan myös kaavan tarkoitus huomioon ottaen tarpeellisia määräyksiä rakentamisesta ja muusta maankäytöstä.

Asemakaavamääräykset voivat koskea esimerkiksi rakennusten sijoittamista, kokoa ja kerrosalan määrää. Ympäristöhaittojen vähentämiseksi voidaan antaa määräyksiä esimerkiksi vesihuollon järjestämisestä. Asemakaavassa voidaan antaa myös suojelumääräyksiä, jos jotakin aluetta tai rakennusta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden ympäristöarvojen vuoksi suojeltava.

Rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus) eikä asemakaava-alueelle saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle (MRL 58 §). Asemakaava-alueella olevaa rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa ilman lupaa (MRL 127 §). Lupaa ei tarvita, jos purkaminen perustuu voimassa olevaan rakennuslupaan. Lupaa ei tarvita myöskään talousrakennuksen tai muun vähäisen rakennuksen purkamiseen, ellei rakennuksella ole historiallista tai rakennustaiteellista arvoa. Asemakaava-alueella on lisäksi aina voimassa toimenpiderajoitus: maisemaa muuttava maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa. Lupaa ei kuitenkaan tarvita, jos toimenpide on tarpeen asemakaavan toteuttamiseksi tai se perustuu myönnettyyn rakennuslupaan (MRL 128 §).

Asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys tai maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää (MRL 51 §). Asemakaavan laatiminen rannalle tulee kyseeseen esimerkiksi silloin, kun sinne halutaan osoittaa laajahko vakituisen asumisen alue. Tämä johtuu siitä, että vakituinen asutus vaatii loma-asutusta paremmat tieyhteydet ja tehokkaammat vesihuollon järjestelyt. Vakituista asutusta suunniteltaessa on lisäksi otettava huomioon yhdyskuntarakenteen toimivuus ja palvelujen saatavuus.

Maanomistaja voi laatia maalleen ranta-asemakaavan, joka soveltuu pääasiassa loma-asutuksen suunnitteluun. Loma-asutuksen joukossa voi olla myös yksittäisiä vakituisen asumisen rakennuspaikkoja. Ranta-asemakaava voi olla oikeusvaikutteisen yleiskaavankin alueella tarpeen silloin, kun halutaan toteuttaa esimerkiksi tavanomaista loma-asutusta tiiviimpi lomakylä tai matkailupalvelujen alue. Yksityiskohtaista suunnittelua vaativat esimerkiksi rakentamisen suuri määrä, rakennusten tiheä sijoittelu, rakentamisen ja teiden sovittaminen maastoon sekä mahdolliset vesihuollon järjestelyt. Ranta-asemakaavaa voidaan käyttää myös rantayleiskaavaratkaisun tarkistamiseen esimerkiksi rakennuspaikkojen sijoituksen osalta ja yleiskaavan ohjausvaikutuksen sallimissa rajoissa myös mitoituksen vähäiseen tarkistamiseen.

*Asemakaavan sisältövaatimukset s. 71 ja 74.*

*Lunastus- ja korvausvelvollisuus s. 50.*

*Kohtuuton haitta s. 74.*

*Suunnittelu- ja ohjausvälineen valinta s. 51.*

*Vakituisen asumisen suunnittelu s. 107.*

*Loma-asumisen suunnittelu s. 110.*

*Matkailualueiden suunnittelu s. 116.*

### **3.5 Rakentamis- ja toimenpiderajoituksia koskeva lunastus- ja korvausvelvollisuus**

*Yleiskaavan rakentamisrajoitukset s. 44.*

*Asemakaavan rakentamisrajoitukset s. 49.*

*Yleiskaavasta johtuva kohtuuton haitta s. 73.*

*Asemakaavasta johtuva kohtuuton haitta s. 74.*

*Rantojen rakennettavuus s. 151.*

Asemakaavan tai yleiskaavassa MRL:n 43 §:n 2 momentin nojalla erikseen määrätyn ehdottoman rakentamis- tai toimenpiderajoituksen vuoksi voi syntyä lunastus tai korvausvelvollisuus (MRL 101 §). Tämä edellyttää, että maa on kaavassa osoitettu käytettäväksi muuhun tarkoitukseen kuin yksityiseen rakennustoimintaan eikä maanomistaja sen vuoksi voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen aluettaan. Tällöin kunta tai, jos alue on kaavassa tarkoitettu tai osoitettu valtion käyttöön, tämä on velvollinen lunastamaan alueen tai suorittamaan haitasta korvauksen. Kohtuullista hyötyä arvioitaessa otetaan huomioon yleiskaavasta tai ranta-asemakaavasta maanomistajalle johtuva hyöty. Maa- ja metsätalousaluetta lunastus- tai korvausvelvollisuus koskee vain, jos kaavassa on asetettu sen käyttöä koskevia erityisiä rajoituksia.

Lunastus- tai korvausvelvollisuus tulee voimaan vasta sen jälkeen, kun maanomistajan hakemus saada poikkeus rajoituksesta on hylätty ja päätös on saanut lainvoiman. Lunastus- tai korvausvelvollisuutta ratkaistaessa ei oteta huomioon kaavan hyväksymisen jälkeen tapahtuneita omistussuhteiden tai kiinteistöjaon muutoksia, ellei niitä ole tehty kaavan toteuttamista varten (MRL 102 §).

Rantayleiskaavoissa rakentamattomiksi osoitettuja rantoja koskee yleensä rakentamisrajoitus, jonka mukaan rakentaminen (tai muu kuin maa- ja metsätalouden tarpeisiin tapahtuva rakentaminen) on kielletty. Lunastus- ja korvausvelvollisuutta ei tällaisen määräyksen johdosta yleensä synny, jos alueen mitoituseriaatteiden mukainen rakennusoikeus osoitetaan kaavassa ko. maanomistajien muille alueille.

Toimenpiderajoitus johtaa vahingon korvaamiseen, jos maanomistajan toimenpide evätään eikä maanomistaja sen vuoksi voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää maataan. Vahingonkorvauksen maksaa kunta tai valtio, jos alue on tarkoitettu tai osoitettu sen tarpeisiin. Kaivamisen tai louhimisen osalta lunastusvelvollisuuden suhteen noudatetaan, mitä maaineslain (555/1981) 8 §:ssä säädetään. Rantayleiskaavoissa toimenpiderajoitukset pyritään yleensä rajaamaan sellaisiksi, että tarvetta vahingonkorvaukseen ei synny.

### 3.6 Suunnittelu- ja ohjausvälineen valinta

Kun rantojen suunnittelu kunnassa tulee ajankohtaiseksi, kannattaa harkita, millainen suunnitteluväline soveltuu kunnan olosuhteisiin ja ohjaustarpeeseen. Mitä suunnittelulla tavoitellaan? Halutaanko tietoisesti kehittää rannoista kunnan vetovoimatekijä asutusta ja matkailua silmällä pitäen? Miten turvataan maanomistajien tasapuoliset rakentamismahdollisuudet ja vapaiden rantojen riittävyys? Halutaanko pohtia uuden rakentamisen sijoitumista suhteessa kunnan taajamiin, kyliin ja liikenneverkkoon, vai onko kyseessä tiiviin asutuksen sijoittaminen vaativaan maastoon? Halutaanko kehittää matkailua ja virkistystä luonnonarvoihin ja suojelualueisiin liittyen?

Kunnan rantojen suunnittelu kannattaa aloittaa yleispiirteisellä tasolla, jolloin rantojen kehittämistä voidaan tarkastella osana koko kunnan – ja maakunnan – kehittämistä. Poliittisella tasolla käytävä strateginen keskustelu ja tavoitteenasettelu yhdessä perustietojen kartoittamisen ja yleispiirteisen maankäytön suunnittelun kanssa tarjoavat hyvän lähtökohdan lupaharkinnalle ja tarpeen mukaan myös yksityiskohtaiselle suunnittelulle. Strateginen suunnittelu on erityisen tärkeää kunnissa, joissa on paljon rantoja, rakentamisen paineita tai odotuksia rantojen hyödyntämisen mahdollisuuksista.

Rakentamista ohjaava yleiskaava soveltuu hyvin tavanomaisen, suhteellisen väljän loma-asumisen ohjaamiseen. Sen avulla voidaan määritellä tasapuolisesti kunkin maanomistajan rakentamismahdollisuudet ja turvata tehokkaasti vapaan rannan ja erilaisten arvojen säilyminen. Koska esimerkiksi luonnonolot, rakennettavuus ja kiinteistönmuodostus on selvitettävä yksityiskohtaisesti, on varottava suunnittelualueen rajaamista liian suureksi. Rakentamista ohjaavia yleiskaavoja kannattaakin laatia vaihteittain eri osa-alueille.

Tehokkaan loma- tai omakotirakentamisen suunnitteluun tarvitaan asemakaavatasoista suunnittelua. Sen avulla asutus voidaan sovittaa mahdollisimman hyvin luonnonoloihin, maisemaan ja rakennettuun ympäristöön. Samalla voidaan etsiä parhaat tieyhteydet ja selvittää mahdollisuudet vesihuollon järjestämiseen. Ranta-asemakaavaa käytetään, kun kyse on pääasiassa loma-asutuksen suunnittelusta. Asemakaavaa tarvitaan, jos rannalle halutaan sijoittaa pääasiassa tai yksinomaan vakituista asutusta.

Rakennusjärjestyksessä (ja kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä) voidaan antaa kaavoja täydentäviä, paikallisista oloista johtuvia määräyksiä rakentamisesta ja vesihuollon järjestämisestä. Kunta voi hyväksyä myös vapaamuotoisia periaatteita poikkeamis- ja lupaharkinnan tueksi. Periaatteilla voidaan konkretisoida laissa mainittuja rakennusluvan ja poikkeamisen edellytyksiä, yhtenäistää kunnan omaa lupapolitiikkaa ja edistää eri maanomistajien tasapuolista kohtelua.

*Rantojen rooli kunnan kehittämisessä s. 14.*

*Alueelliset ja paikalliset ominaispiirteet s. 75.*

*Yleiskaava strategisena välineenä s. 46.*

*Yleiskaava rakennusluvan perusteena s. 46, s. 159.*

*Asemakaava ja ranta-asemakaava s. 49.*

*Rakennusjärjestys ja ympäristönsuojelumääräykset s. 40.*

*Poikkeamismenettely s. 160.*

Suunnittelu/ ohjausväline	Mahdollisuudet ja rajoitukset	Milloin kannattaa käyttää
Rantastrategia Oikeusvaikutukse- ton yleiskaava	<p>Arvokeskustelu, yhteinen näkemys tulevaisuudesta, joustava, voi toimia lupaharkinnan tausta-aineistona</p> <hr/> <p>Ei oikeusvaikutuksia, ei oikeuta myöntämään suoraan rakennuslupia, ei turvaa arvokkaiden asioiden säilymistä</p>	<p>Kun halutaan visioida, miten rantoja voidaan hyödyntää kunnan kehittämisessä.</p> <p>Kun halutaan saada yleiskuva rantojen arvosta ja ominaisuuksista</p>
Yleispiirteinen oikeusvaikutteinen yleiskaava, jolla ei suoraan ohjata rakentamista	<p>Arvokeskustelu, vuorovai- kutteinen tavoitteenasettelu, pitkäjänteinen sitoutuminen, kehittämismahdollisuuksien luominen, velvoitteiden en- nakoiminen, eri tarpeiden yhteensovittaminen, sitovat oikeusvaikutukset</p> <hr/> <p>Ei oikeuta suoriin rakennus- lupiin, määräykset voivat jäädä tehottomiksi</p>	<p>Kun halutaan hyödyntää rantoja kunnan kehittä- misessä ja samalla säilyttää niiden vetovoimaisuus</p> <p>Kun halutaan suhteuttaa rantojen maankäyttö kun- nan muuhun maankäyttöön</p> <p>Kun halutaan valita yksi- tyiskohtaisesti suunnitelta- vat alueet tarkoituksenmu- kaisella tavalla</p>
Rakentamista ohjaava yleiskaava (MRL 72 § I mom.)	<p>Oikeuttaa rakennuslupien myöntämiseen, voidaan tur- vata rakentamattomien ran- tojen säilyminen, luonnon- suojelun tavoitteiden toteut- taminen ja muiden arvojen vaaliminen, sitovat oikeus- vaikutukset, tehokkaat ra- kentamisrajoitukset, maan- omistajat mukaan laatimis- kustannuksiin</p> <hr/> <p>Yksityiskohtaisten kantatila- ym. selvitysten tarve vaatii aikaa ja resursseja. Kokonai- suus voi hukkua rakennus- paikkatilkkutäkkiin, jos alue liian suuri. Aluevaraukset ei- vät voi olla kovin tarkkoja</p>	<p>Kun halutaan ratkaista rannan suunnittelutarve.</p> <p>Kun halutaan määrittellä yksiselitteisesti eri maan- omistajien rakentamismah- dollisuudet.</p> <p>Kun halutaan varmistaa rakentamattomien alueiden säilyminen rakentamatto- mina.</p> <p>Kun halutaan edistää suo- jelalueiden toteuttamista (ja määrittellä mahdolliset korvaukset)</p>

Suunnittelu/ ohjausväline	Mahdollisuudet ja rajoitukset	Milloin kannattaa käyttää
Ranta-asema- kaava	<p>Rakentamisen yksityiskohtainen ohjaaminen. Myös tiivis lomarakentaminen mahdollista. Mahdollisuudet yhteisiin järjestyihin. Rakentamisen sovittaminen vaativaankin maastoon ja maisemaan voi onnistua.</p> <p>—————</p> <p>Sovittaminen kokonaisuuteen edellyttää rinnalle laajempaa suunnittelua (yleiskaavoitusta). Pääasiassa loma-asutukseen.</p>	<p>Kun maanomistaja haluaa huolehtia loma-asutuksen suunnittelusta.</p> <p>Kun halutaan rakentaa tiiviisti.</p> <p>Kun maasto tai muut olosuhteet vaativat yksityiskohtaista suunnittelua.</p> <p>Kun halutaan tai on syytä rakentaa yhdyskuntatekniikkaa.</p>
Asemakaava	<p>Taajan rakentamisen yksityiskohtainen ohjaaminen. Yhdyskuntatekniikan järjestäminen. Rakennustavan ohjaaminen.</p> <p>—————</p> <p>Sovittaminen kokonaisuuteen ks. yllä</p>	<p>Kun rannalle halutaan sijoittaa pääasiassa vakituista asutusta.</p> <p>Kun halutaan laajentaa tai täydentää olemassa olevia taajamia tai kyliä.</p> <p>Kun tarvitaan yhdyskuntatekniikkaa tai muita palveluita.</p>
Rakennus- järjestys Ympäristönsuo- jelumääräykset	<p>Paikalliset määräykset rakentamisesta ja ympäristönsuojelusta: rakentamisen määrästä ja tavasta, etäisyydestä rantaviivasta, vesihuollon järjestämisestä jne.; alueet, joilla ei ole suunnittelutarvetta</p> <p>—————</p> <p>Koskee vain rakentamista tms. toimia</p>	<p>Kun halutaan täydentää kaavamääräyksiä.</p> <p>Kun halutaan ohjata rakentamista kaavoittamattomilla alueilla.</p> <p>Kun halutaan osoittaa alueet, joilla ei ole suunnittelutarvetta.</p> <p>Kun halutaan antaa vesihuoltoa yms. koskevia määräyksiä.</p>
Lupaharkintaa tukevat periaatteet	<p>Poikkeamisen edellytysten konkretisointi paikallisiin oloihin (mm. sijainti, vesihuolto, rakennuspaikan laatu, hyödynnetyn rakennusoikeuden määrä)</p>	<p>Kun halutaan yhtenäistää omaa lupapolitiikkaa, varmistua eri maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta ja helpottaa poikkeamisen edellytysten arviointia</p>

### 3.7 Kaavoituksen vaiheet, ohjelmointi ja asiakirjat

#### Kaavoituksen vaiheet ja vaadittava asiantuntemus

Kaavan laadinta on monitahoinen suunnittelu-, vuorovaikutus- ja päätöksentekoprosessi, jonka laajuus ja kesto riippuvat muun muassa kaavan tarkoituksesta, kaava-alueen koosta ja osallisten määrästä. Suunnitteluprosessi sisältää työn suunnittelua (ohjelmointia), tavoitteiden asettamista, selvitysten tekemistä, ratkaisuvaihtoehtojen laadintaa ja arviointia sekä ratkaisujen viimeistelyä ja hyväksymistä.

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää, että kaavoitus perustuu monipuoliseen asiantuntemukseen (MRL 1 §). Kaavan laatijan on oltava tehtävänsä pätevä (MRL 10 §). Hänellä tulee olla suunnittelutehtävään soveltuva korkeakoulututkinto ja tehtävän vaativuuden edellyttämä riittävä kokemus (MRA 3 §). Pätevyyttä on arvioitava kunkin kaavoitustehtävän asettamien vaatimusten mukaisesti. Laaja-alaiset tai muuten vaikutuksiltaan merkittävät kaavoitustehtävät niihin liittyvine selvityksineen edellyttävät yleensä useiden henkilöiden kokemuksen ja koulutuksen tuoman ammattitaidon ja asiantuntemuksen yhdistämistä.

Oheisessa kaaviossa on esitetty kaavoitusprosessi vaiheittain. Esitetty kuvaus soveltuu parhaiten laajaan rantayleiskaavaan, mutta sitä voidaan soveltaa myös ranta-asemakaavaan. Käytännössä kunkin kunnan käytettävissä olevat voimavarat, hallintokäytännöt ja kaavan tarkoitus vaikuttavat siihen, miten työ lopulta toteutetaan.

Selvitysten laatijan  
asiantuntemus  
s. 130.



Tutustumassa rantayleiskaava-alueeseen. Koppamäs, Inkoö. Valokuva: Mauri Karonen.

Suunnittelu	Päätöksenteko	Osallistuminen
<b>Aloitusvaihe</b>		
Kaavoitustarpeen arviointi	Päätös kaavan laadinnasta	
Suunnittelun ohjelmointi Alustavat tavoitteet Selvitystarpeet, aluerajaus Vaikutusarviointien laajuus Osallistumis- ja arviointi- suunnitelma (OAS)		Aloitusvaiheen viranomais- neuvottelu
	OAS:n käsittely	Ilmoitus vireilletulosta OAS:sta tiedottaminen
<b>Valmisteluvaihe</b>		
Tavoitteiden tarkennus Perusselvitysten laadinta ja täydentäminen Kaavaratkaisun periaatteet ml. mitoituseriaatteet Vaihtoehdot Vaikutusten selvittäminen ja arviointi		Osallistumistilaisuuksia ja viran- omaisyhteistyötä kaavan merkittävyyden mukaan Palaute vaihtoehdoista
	Mitoituseriaatteiden käsittely Kehitettävän vaihtoehdon valinta palaute huomioon ottaen	
Kaavaluonnos valmistuu	Kaavaluonnoksen asettaminen nähtäville	Kaavaluonnos nähtävillä Mielipiteet (ja lausunnot)
Palautteen käsittely Kaavaehdotuksen laadinta		Osallistumistilaisuuksia ja viranomaisyhteistyötä tarpeen mukaan
<b>Ehdotusvaihe</b>		
	Kaavaehdotuksen asettaminen nähtäville	Kaavaehdotus nähtävillä Muistutukset Lausunnot
Yhteenvedo muistutuksista ja lausunnoista Muutosehdotukset		Ehdotusvaiheen viranomais- neuvottelu Vastaus muistutusten tekijöille (pyydettyäessä)
Kaavaehdotuksen tarkistaminen	(tarvittaessa uudelleen nähtäville)	(uusi nähtävillä olo jne.)
<b>Hyväksymisvaihe</b>		
	Kaavan hyväksyminen kunnanvaltuustossa	Tiedottaminen kaavan hyväksymisestä (Muutoksenhaku) Kuulutus voimaantulosta

## **Kaavatyön ohjelmointi**

Kaavoitus sitoo merkittävän määrän kunnan resursseja: omaa työpanosta ja konsulttimäärärahoja. Resurssien mahdollisimman tehokas hyödyntäminen edellyttää työn huolellista suunnittelua (ohjelmointia) sen käynnistysvaiheessa.

*Suunnittelualueen rajaaminen s. 85.*

Ohjelmoinnin aikana joudutaan ottamaan kantaa ennen kaikkea käytettävissä oleviin resursseihin ja kaavoituksen aikatauluun mutta myös kaavoituksen tarkoitukseen ja sisällöllisiin tavoitteisiin sekä laadittaviin selvityksiin. Sitovia ratkaisuja kaavan sisällön suhteen on syytä välttää, sillä selvitysten ja kaavan laadinnan sekä vuorovaikutuksen aikana tulee mitä todennäköisemmin esiin seikkoja, jotka muuttavat niin tavoitteita, kaavan sisältöä kuin aikatauluakin.

Ohjelmointiaineisto on tarpeen suunnittelutarjousten pyytämiseksi ja kustannusten ennakoimiseksi. Tarjouksia pyydetessä on varsinaisen kaavasunnittelun ohella mietittävä, mitä selvityksiä tarvitaan ja millaisella asiantuntemuksella ne tehdään. Millaisiin selvityksiin kaavan laatijan oma ammattitaito riittää, ja mihin selvityksiin tarvitaan erityisasiantuntemusta? Lisätietoja tarjouspyynnöistä, konsultin valinnasta ja sopimuksista löytyy Suomen Kuntaliiton julkaisusta *Konsultin käyttö kaavoituksessa* (Raija Seppänen, Helsinki 2001).

## **Selvitykset ja vaikutusten arviointi osana kaavoitusprosessia**

*Kaavoituksen vaiheet s. 54.*

*Selvitysten ja vaikutusten arvioinnin tarve s. 130.*

*Vaikutusalueen rajaus s. 85.*

*Osallistumis- ja arviointisuunnitelma s. 62.*

*Viranomaisneuvottelut s. 64.*

*Kaavaselostus s. 58.*

Selvitysten laatiminen ja vaikutusten arviointi on prosessi, joka kestää osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisesta kaavan ja kaavaselostuksen viimeistelyyn ja hyväksymismenettelyyn asti. Tarkoituksena on tuottaa suunnittelijoille, osallisille ja päättäjille tietoa kaavan toteuttamisen vaikutuksista, niiden merkittävydestä sekä haitallisten vaikutusten lieventämisen mahdollisuuksista.

Selvitys- ja arviointitarve kartoitetaan ja kaavan vaikutusalue rajataan kaavoitusta aloitettaessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään, mitä vaikutuksia arvioidaan, miten arviointi suoritetaan sekä miten ne, joihin kaava vaikuttaa, voivat osallistua kaavan valmisteluun ja arviointiin. Lisäksi kerrotaan, mitä tietoa suunnittelua varten on jo olemassa ja millaisia selvityksiä kaavan laadinnan aikana on tarpeen tehdä.

Selvityksiä tehdään kaavoituksen alussa, jolloin kerätään tarvittavat tiedot suunnittelun lähtökohdiksi. Näitä selvityksiä kutsutaan usein perusselvityksiksi. Kaavoituksen edetessä selvityksiä joudutaan usein täydentämään ja tarkentamaan, jotta saadaan vastauksia työn aikana esille nousseisiin kysymyksiin. Arviointi painottuu aluksi vaihtoehtojen tarkasteluun ja tarkentuu vaihtoehtojen määrän vähetessä. Selvitysten ja vaikutusten arvioinnin havainnollinen esittäminen ja dokumentointi on tärkeää sekä vuorovaikutuksen että kaavan lainmukaisuuden arvioinnin vuoksi.



## **Yleis- ja asemakaava-asiakirjat**

Yleis- ja asemakaava esitetään kartalla. Kaavaan kuuluvat myös kaavamerkinnät ja -määräykset sekä selostus, jossa esitetään kaavoituksen tavoitteiden, eri vaihtoehtojen ja niiden vaikutusten sekä ratkaisujen perusteiden arvioimiseksi tarpeelliset tiedot (MRL 40 § ja 55 §). Kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen muodostaa kaavan oikeusvaikutteisen osan. Kaavaselostuksella ei ole oikeusvaikutuksia, mutta sitä voidaan käyttää apuna kaavaa ja sen määräyksiä tulkittaessa.

### **Kaavakartta**

Yleiskaavakartan esitystapa ja mittakaava riippuvat kaavan tarkoituksesta sekä alueidenkäytön ja rakentamisen ohjaustarpeesta (MRA 16 §). Rakentamista ohjaavan (suoraan rakennuslupaan oikeuttavan) yleiskaavan mittakaavan tulee olla sellainen, että rakennuspaikkojen sijoittuminen voidaan osoittaa riittävällä tarkkuudella. Useissa tapauksissa käyttökelpoinen mittakaava on 1:10 000. Strategisluonteisten kaavojen mittakaava voi olla pienempikin. Pohjakartan on oltava ajan tasalla.

*Esimerkki yleiskaavakartasta s. 105.*

Asemakaavakartalla esitetään kaavaan sisältyvien eri alueiden rajat ja käyttötarkoitus, rakentamisen määrä sekä rakennusten sijoitusta ja tarvittaessa rakentamistapaa koskevat periaatteet (MRL 55 §). Asemakaava esitetään mittakaavassa 1:2000. Tarvittaessa voidaan käyttää myös suurempaa mittakaavaa. Ranta-asemakaava voidaan esittää pienemmässä mittakaavassa, jos se kaavan tarkoituksen ja esitystavan puolesta on mahdollista (MRA 24 §).

*Esimerkki ranta-asemakaavakaavakartasta s. 106.*

Asemakaavan pohjakarttaa koskevat säännökset ovat kaavoitusmittausasetuksessa 1284/1999. Pohjakartta hyväksytetään kaavoitusmittauksen valvojalla, joka on maanmittauslaitos tai kunta, jos kunnassa olevalla viranhaltijalla on kaavoitusmittauksen valvojalta edellytettävä koulutus.

Ranta-asemakaavan pohjakarttana on voitu 1980-luvulta lähtien käyttää myös peruskarttaa, mikäli kiinteistönjaotus on oikea, maasto selväpiirteistä ja kartan kuvaustarkkuus kaavasta ja sen toteuttamisesta johtuvien vaatimusten mukainen<sup>13</sup>.

### **Kaavamerkinnät ja -määräykset**

Kaavakartan yhteyteen kuuluu luettelo kaavakartassa käytetyistä merkinnöistä sekä niihin liittyvistä määräyksistä. Kaavamerkintäasetus sisältää monipuolisen valikoiman yleis- ja asemakaavamerkintöjä. Myös muita merkintöjä voidaan käyttää.

*Esimerkkejä kaavamääräyksistä s. 102, 103, 104, 110, 111, 115, 118, 128.*

Kaavamääräykset voivat koskea koko kaava-aluetta taikka yhden tai useamman kaavamerkinnän osoittamaa aluetta. Määräysten tulee olla selkeitä

<sup>13</sup> Peruskartan käyttäminen rantakaavan pohjakarttana eräissä tapauksissa. Ympäristöministeriön yleiskirje 7.11.1983, n:o 4053/501/83.

ja yksiselitteisiä. Ne eivät saa olla ristiriidassa lain, asetuksen tai muun ylempien asteisen säännöksen kanssa. Asemakaavamääräykset ovat julkisoikeudellisia määräyksiä, joilla säännellään julkisen vallan ja yksityisten välisiä oikeussuhteita. Myös yleiskaavassa voi olla tällaisia maanomistajiin ja rakentajiin kohdistuvia määräyksiä. Asema- tai yleiskaavalla ei voida sitovasti määrätä yksityisten keskinäisistä oikeussuhteista.

Jos kaavakartalla esitetään suosituksia tai muuta kaavamerkintöjä ja -määräyksiä täydentävää, ei-sitovaa aineistoa, ne on selvästi erotettava kaavakartan oikeusvaikutteisesta sisällöstä.

### **Kaavaselostus**

Kaavaselostuksessa esitetään tiedot, jotka ovat tarpeen kaavan ymmärtämiseksi, hyväksymiseksi ja toteuttamiseksi. Selostuksen avulla luodaan edellytykset laadinnan aikaiselle vuorovaikutukselle, kaavan sisällön ja lainmukaisuuden arvioinnille sekä kaavan toteuttamiselle.

Kaavaselostus auttaa osaltaan kartalla esitettyjen ratkaisujen ja määräysten tulkinnessa. Tämän vuoksi selostuksessa on syytä kertoa merkintöihin ja määräyksiin liittyvistä oikeusvaikutuksista, kuten rakentamisrajoituksista tai mahdollisuuksista käyttää yleiskaavaa rakennusluvan myöntämisen perusteena.

#### **MRA 17 § Yleiskaavan selostuksessa esitetään**

- 1) *selvitys alueen oloista, ympäristöominaisuuksista ja niissä tapahtuneissa muutoksista sekä muut kaavan vaikutusten selvittämisen ja arvioimisen kannalta keskeiset tiedot kaavoitettavasta alueesta;*
- 2) *suunnittelun lähtökohdat, tavoitteet ja esillä olleet vaihtoehdot*
- 3) *yhteenveto kaavan vaikutusten arvioimiseksi suoritetuista selvityksistä;*
- 4) *kaavan vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, luontoon, maisemaan, liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen, ja teknisen huollon järjestämiseen, talouteen, terveyteen, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin sekä muut kaavan merkittävät vaikutukset*
- 5) *selvitys kaavan suhteesta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, maakuntakaavaan, voimassa olevaan yleiskaavaan ja kunnan muuhun suunnitteluun;*
- 6) *suunnittelun vaiheet osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyineen sekä yhteenveto kaavoituksen eri vaiheissa esitetyistä mielipiteistä;*
- 7) *valitun kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja perusteet sekä selvitys siitä, miten vaikutusselvitysten tulokset ja eri mielipiteet on otettu huomioon;*
- 8) *kaavan toteutuksen ajoitus ja seuranta*
- 9) *tarpeen mukaan kaavan toteutusta ohjaavia suunnitelmia*

#### **MRA 25 § Asemakaavan selostuksessa esitetään**

- 1) selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista ja niissä tapahtuneissa 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) yhteenvedo 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 yleiskaavaan, voimassa olevaan asemakaavaan ja kunnan muuhun suunnitteluun;
- 6) suunnittelun vaiheet osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyineen sekä yhteenvedo kaavoituksen eri vaiheissa esitetyistä mielipiteistä;
- 7) valitun kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja perusteet sekä selvitys siitä, miten vaikutusselvitysten tulokset ja eri mielipiteet on otettu huomioon;
- 8) kaavan toteutuksen ajoitus ja seuranta;
- 9) tarpeen mukaan kaavan toteutusta ohjaavia tai havainnollistavia suunnitelmia

*Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, asemakaavan selostuksessa on lisäksi esitettävä selvitys kaavan suhteesta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan.*

#### **Seurantalomakkeet**

Kaavoituksen seuranta on osa maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön mukaista alueiden käytön ja rakennetun ympäristön tilan ja kehityksen seurantaa. Suomen ympäristökeskus ylläpitää kaavoituksen seurantajärjestelmää muun muassa kaavaselostuksiin liitettyjen seurantalomakkeiden avulla. Puuttuvat lomakkeet heikentävät kaavoitustilastojen luotettavuutta.

Asemakaavan seurantalomake on ollut käytössä 1970-luvulta saakka. Sähköinen excel-lomake otettiin käyttöön vuonna 2000 ja selainohjelmassa täytettävä verkkolomake vuonna 2003. Asemakaavaselostukseen liitettävä lomake tiivistää yksittäisen kaavan tietosisällön numeroiksi siten, että niiden avulla voidaan tarkastella eräitä kaavan keskeisiä ominaisuuksia. Lomakkeen tietosisältö keskittyy aluevarauksiin. Aluevarauksista tarkastellaan pinta-aloja ja rakennusoikeuksia sekä niiden muutoksia. Lisäksi käsitellään asemakaavan tunniste- ja laatimistietoja, maanalaisia tietoja sekä kaavallista ja muuta rakennussuojelua ja näiden muutoksia suhteessa alueen edellisiin asemakaavoihin. Ranta-asemakaavasta käsitellään mm. lomasutusta.

Ympäristöhallinnossa on suunniteltu vastaavan seurannan järjestämistä myös yleiskaavoituksesta, erityisesti rakentamisesta ohjaavien (ranta)yleiskaavojen osalta. Rantayleiskaavan seurantalomakkeeseen kirjataan tietoja mm. rantaviivan määrästä ja käytöstä eri tarkoituksiin sekä rakennuspaikkojen määrästä ja rakennuspaikkakohtaisesta rakennusoikeudesta.

Kaava-asiakirjoista ja niiden laadinnasta on kerrottu tarkemmin muun muassa seuraavissa ympäristöministeriön oppaissa:

- Kaavamerkinnät. Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 -julkaisusarja. Opas 1. Helsinki, 2003.
- Yleiskaavamerkinnät ja -määräykset. Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 -julkaisusarja. Opas 11. Helsinki, 2003.
- Asemakaavamerkinnät ja -määräykset. Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 -julkaisusarja. Opas 12. Helsinki, 2003.
- Asemakaavan selostus. Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 -julkaisusarja. Opas 3. Helsinki, 2003.
- Yleiskaavan selostuksen laatiminen. Ympäristöopas 2. Helsinki, 1996.
- Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden soveltaminen kaavoituksessa. Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 -julkaisusarja. Opas 9. Helsinki, 2003.



*Näkymä Suomenlahdelle. Kopparnäs, Inkoo. Valokuva: Mauri Karonen.*

### 3.8 Avoin tiedottaminen ja vuorovaikutus

Avoin tiedottaminen, vuorovaikutus ja yhteistyö ovat maankäyttö- ja rakennuslain keskeisiä tavoitteita. Vuorovaikutusta ja tiedottamista käsitellään ympäristöministeriön oppaassa "Osallistuminen yleis- ja asemakaavoituksessa", joka julkaistaan keväällä 2005. Tässä luvussa pohditaan, miten rantojen erityispiirteet, kuten maanomistusolot ja yleiset suojele- ja virkistystarpeet vaikuttavat vuorovaikutuksen järjestämiseen.

#### MRL 6 § Vuorovaikutus ja kaavoituksesta tiedottaminen

*Kaavaa valmisteltaessa on oltava vuorovaikutuksessa niiden henkilöiden ja yhteisöjen kanssa, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.*

*Kaavoja valmistelevien viranomaisten on tiedotettava kaavoituksesta sillä tavoin, että niillä, joita asia koskee, on mahdollisuus seurata kaavoitusta ja vaikuttaa siihen.*

#### Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan "osallisten" on saatava tietoa kaavoituksesta ja heille on varattava mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun ja arvioida kaavan vaikutuksia.

#### MRL 62 §:n mukaan osallisia ovat

- alueen maanomistajat
- ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

Ranta-alueilla keskeisiä osallisia ovat alueen maanomistajat, vakituiset asukkaat ja loma-asukkaat sekä vesialueiden omistajat. Muut kunnan asukkaat, jotka käyttävät kaavoitettavaa aluetta esimerkiksi virkistykseen, ovat myös osallisia. Kunnan rakennus- ja ympäristöviranomaisten ja alueellisen ympäristökeskuksen ohella osallisia voivat olla maakunnan liitto, naapurikunnat, tiehallinto ja museoviranomaiset sekä merenkulkulaitos tai -piiri. Yhteisöistä osallisia voivat olla esimerkiksi maan tai veden omistajia tai asukkaita edustavat yhdistykset, vesihuoltolaitokset, tie- ja vesiosuuskunnat, kalastajia ja veneilijöitä edustavat yhteisöt, virkistysalueyhdistykset sekä ympäristö- tai luonnonsuojeluyhdistykset.

Laadittaessa laajaa rantayleiskaavaa joudutaan usein tilanteeseen, jossa osa kaava-alueen maanomistajista tai -haltijoista on myös kunnan luot-

tamushenkilöitä, lautakuntien, kunnanhallituksen tai -valtuuston jäseniä. Heille on eduksi osallistua kaavoituksen aikaiseen vuorovaikutukseen, jolloin he saavat käsityksen myös muiden osallisten toiveista ja näkemyksistä. Luottamushenkilöinä toimiessaan maanomistajien on otettava huomioon esteellisyttä koskevat säädökset (valtuutetut: kuntalaki 52 §, muutos 1034/2003, lautakuntien ja kunnanhallituksen jäsenet: kuntalaki 52 § ja hallintolaki 27–30 §).

### **Osallistumisen suunnittelu**

Kaavoitusta käynnistettäessä on suunniteltava, miten osallistuminen järjestetään kaavoituksen eri vaiheissa. Käytännössä tämä tarkoittaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman laadintaa.

#### **MRL 63 § Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

*Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.*

*Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointimenettelyistä. Ilmoittaminen on järjestettävä kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla. Ilmoittaminen voi tapahtua myös kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä.*

*Osallistumisen kytkeytymistä kaavoituksen eri vaiheisiin on kuvattu kaaviossa s. 55.*

*Selvitykset ja vaikutusten arviointi osana kaavoitusprosessia s. 56.*

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritellään kaavan valmistelussa noudatettavat osallistumismenettelyt. Siinä esitetään myös, miten kaavan vaikutuksia selvitetään ja arvioidaan. Suunnitelman laajuus vaihtelee kaavan tarkoituksen ja merkityksen mukaan (MRL 63 §).

Rantayleiskaavan valmistelussa tarvitaan yleensä laajaa osallistumista ja perusteellisia selvityksiä kaavan vaikutuksista. Ranta-asemakaavat voivat olla merkitykseltään ja vaikutuksiltaan hyvin erilaisia. Jos ranta-asemakaava on pinta-alaltaan pieni ja koskee vain muutamaa maanomistajaa, osallistumis- ja arviointisuunnitelma voi olla yksinkertainen ja suppea. Myös vähäistä kaavamuutosta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma voi olla suppea.

Jos osallinen pitää osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa puutteellisenä, hänen kannattaa ottaa yhteys kaavan laatijaan ja antaa palautetta suunnitelmasta. Osallinen voi ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville esittää alueelliselle ympäristökeskukselle, että se järjestää neuvottelun osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä (MRL 64 §).

Neuvottelu pidetään, jos suunnitelma on (alueellisen ympäristökeskuksen mielestä) ilmeisesti puutteellinen. Neuvotteluun kutsutaan esityksen

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa tulisi kertoa**

- millaisesta kaavasta on kysymys
- mitä aluetta kaavoitus koskee
- miksi kaavoitukseen on ryhdytty
- mitkä ovat suunnittelun lähtökohdat
- ketkä katsotaan osallisiksi
- miten kaavoituksesta tiedotetaan
- miten osallistuminen järjestetään
- miten järjestetään viranomaisten yhteistyö
- mihin ja kuinka laajalle kaavan vaikutukset kohdistuvat
- mitä selvityksiä on tehty ja mitä selvityksiä tullaan tekemään
- mitä vaikutuksia tullaan selvittämään ja millä tavalla
- mitkä ovat mahdolliset vaihtoehdot
- miten ja missä aikataulussa kaavoitus etenee
- keneltä saa tietoa kaavoituksesta
- miten osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa palautetta

tehnyt osallinen ja tarpeen mukaan ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaan asia liittyy. Ranta-asemakaavaa koskevaan neuvotteluun kutsutaan myös kaavaa laativa maanomistaja (MRA 34 §).

Osallisille on ilmoitettava kaavoituksen vireille tulosta ja mahdollisuudesta tutustua osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan (MRL 63 §). Ilmoittaminen on järjestettävä kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla.

Rantojen kaavoituksessa on otettava huomioon, että yleensä suuri osa maanomistajista ja loma-asukkaista on ulkopaikkakuntalaisia. Heille samoin kuin viranomaisille ja yhteisöille on luontevinta ilmoittaa kaavan vireille tulosta kirjeitse, jolloin osallistumis- ja arviointisuunnitelma voidaan lähettää kirjeen mukana. Kuuluttaminen paikkakunnalla yleisesti leviävässä sanomalehdessä on myös tarpeen.

Silloin, kun maanomistaja huolehtii ranta-asemakaavan laatimisesta, hän laatii osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja ilmoittaa kaavan vireille tulosta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on toimitettava kuntaan ja kunta voi esittää maanomistajalle huomautuksia suunnitelman täydentämiseksi (MRL 34 § 1 mom).

### **Viranomaisten yhteistyö**

Viranomaisilla on oman toimialansa osalta oikeus osallistua kaavan valmisteluun (MRL 62 §). Yhteistyöhön kuuluvat viranomaisneuvottelut ja viranomaisilta pyydettävät lausunnot sekä vapaamuotoinen keskustelu kaavoittajan ja viranomaisten välillä.

*Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa ja kaavaehdotuksen julkinen nähtävillä olo s. 66 ja 68.*







## **Lausuntoprosessi**

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausuntoja sekä viranomaisilta että yhteisöiltä. Etenkin laajoissa kaavahankkeissa pyydetään lausuntoja myös valmisteluvaiheen kuulemisen yhteydessä, vaikka laki ei tätä edellytäkään.

### **MRA 20 § Lausunnot yleiskaavaehdotuksesta**

*Yleiskaavaehdotuksesta on pyydettävä lausunto:*

- 1) *maakunnan liitolta;*
- 2) *kunnalta, joiden alueiden käyttöön kaava vaikuttaa;*
- 3) *tarpeen mukaan alueelliselta ympäristökeskukselta sekä muilta yleiskaavan kannalta keskeisiltä viranomaisilta ja yhteisöiltä.*

Rantayleiskaavat ovat yleensä niin merkittäviä, että niistä kannattaa pyytää lausunnot mahdollisimman laajasti. Ranta-asemakaavan osalta lausunnon pyytämisen tarve riippuu siitä, millaiselle alueelle kaava laaditaan ja onko alueella maakunnallisia tai valtakunnallisia intressejä taikka erityisiä luonnon tai kulttuuriympäristön arvoja. Kaavan laatijan ollessa epävarma lausunnon tarpeesta asiasta kannattaa keskustella alueellisen ympäristökeskuksen kanssa.

### **MRA 28 § Lausunnot asemakaavaehdotuksesta**

*Asemakaavaehdotuksesta on pyydettävä lausunto:*

- 1) *maakunnan liitolta, jos kaava saattaa koskea maakuntakaavassa käsiteltyjä tai muutoin maakunnallisesti merkittäviä asioita;*
- 2) *alueelliselta ympäristökeskukselta, jos kaava saattaa koskea valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita, luonnonsuojelun tai rakennussuojelun kannalta merkittävää aluetta tai kohdetta taikka maakuntakaavassa virkistys- tai suojelualueeksi varattua aluetta;*
- 3) *kunnalta, jonka alueidenkäyttöön kaava vaikuttaa;*
- 4) *tarpeen mukaan muilta viranomaisilta, joiden toimialaa asemakaavassa käsitellään sekä asemakaavan kannalta keskeisiltä yhteisöiltä.*

## **Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa**

Maankäyttö- ja rakennuslaki velvoittaa kuntaa (tai ranta-asemakaavaa laativaa maanomistajaa) aktiiviseen tiedottamiseen ja vuorovaikutukseen. Vuorovaikutus voi vaihdella kaavan luonteen mukaan.



Rantoja kaavoitettaessa on muistettava, että lehti-ilmoitukset tai kunnan ilmoitustaululla kuuluttaminen eivät tavoita kunnan ulkopuolella asuvia maanomistajia. Heidän kannaltaan toimiva tapa on ilmoittaa mielipiteen esittämisen mahdollisuudesta kirjeellä. Rakentamista ohjaavaa kaavaa laadittaessa on suotavaa lähestyä kaikkia maanomistajia kirjeitse ja heidän kanssaan on hyvä järjestää erillisiä kaavoittajatapaamisia. Valmisteluaineiston pitäminen nähtävillä viraston ohella internetissä helpottaa ulkopuolisten mahdollisuuksia tutustua aineistoon. Yleisötilaisuuksien järjestäminen palvelee parhaiten paikkakunnalla asuvia.

Kaavalla voi olla vaikutuksia myös oman kunnan ulkopuolelle, esimerkiksi saman järven tai vesistöalueen muiden kuntien alueelle. Naapurikunnissa asuvien osallisten vuoksi on huolehdittava siitä, että tiedotetaan myös näissä kunnissa leviävissä lehdissä.

### **Kaavaehdotuksen julkinen nähtävillä olo**

Kunta asettaa yleiskaava- ja asemakaavaehdotuksen julkisesti nähtävillä ennen kaavan hyväksymistä. Kunta asettaa nähtävillä myös maanomistajan toimesta laaditun ranta-asemakaavaehdotuksen. Maanomistajan on toimittava kunnalle kaava-asiakirjat, selvitys tiedottamisesta ja vuorovaikutuksen järjestämisestä sekä valmistelun aikana saadut mielipiteet (MRA 36 §).

#### **MRL 65 § 1 ja 2 mom. Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtävillä**

*Kaavaehdotus on asetettava julkisesti nähtävillä. Nähtävillä asettamisesta on tiedotettava kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla. Kunnan jäsenille ja osallisille on varattava tilaisuus esittää mielipiteensä asiasta (muistutus).*

*Muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.*

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 19 §:ssä säädetään yleiskaavan ja 27 §:ssä asemakaavan asettamisesta julkisesti nähtävillä. On huomattava, että rakentamista ohjaamaan tarkoitettua yleiskaavaa koskee laajempi nähtävillä olosta ilmoittamisen velvollisuus kuin muuta yleiskaavoitusta. Säädökset on koottu seuraavalla sivulla olevaan laatikkoon.

Jos kaavaehdotusta muutetaan nähtävillä olon jälkeen olennaisesti, se on asetettava uudelleen nähtävillä. Uudelleen nähtävillä asettaminen ei kuitenkaan ole tarpeen, jos muutokset ovat pienehköjä ja koskevat vain yksityistä etua, ja niitä osallisia, joita muutokset koskevat, kuullaan erikseen (MRA 32 §).

### **MRA 19 § ja 27 § Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville**

- Kaavaehdotus on pidettävä kunnassa julkisesti nähtävillä vähintään 30 päivän ajan. Vaikutuksiltaan vähäinen asemakaavan muutosehdotus voi olla nähtävänä tätä lyhyemmän ajan, kuitenkin vähintään 14 päivää.
- Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta. Muistutus on toimitettava kunnalle ennen nähtävillä oloajan päättymistä.
- Nähtäville asettamisesta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen on ilmoitettava niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan, jollei asian merkittävyys edellytä laajempaa tiedottamista.
- Jos yleiskaava laaditaan ohjaamaan rakentamista, yleiskaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta on lähetettävä kirjallinen ilmoitus sellaiselle yleiskaavoitettavaan alueeseen kuuluvan maan omistajalle ja kunnan tiedossa olevalle maan haltijalle, jonka kotikunta on toisella, väestötietojärjestelmään merkityllä paikkakunnalla tai jonka osoite muutoin on kunnan tiedossa. Ilmoitus saadaan lähettää tavallisena kirjeenä. Ilmoituksen lähettäminen ei ole kuitenkaan tarpeen, jos asianomainen on hyväksynyt yleiskaavaehdotuksen. Ilmoituksen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon, jos se on annettu postin kuljetettavaksi viimeistään viikkoa ennen nähtäville asettamista.
- Asemakaavan (ranta-asemakaavan) nähtäville asettamisesta on ilmoitettava kuten edellä yleiskaava-alueen maanomistajille ja haltijoille sekä kunnalle, joka rajoittuu asemakaava-alueeseen.

### ***Kaavan hyväksyminen, muutoksenhaku ja voimaantulo***

Yleis- ja asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Muun kuin merkittävän asemakaavan hyväksyminen voidaan siirtää johtosäännössä kunnanhallitukselle tai lautakunnalle. Kunnan tulee ilmoittaa kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä niille kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja ilmoittaneet osoitteensa (MRL 67 §). Päätös on myös saatettava yleisesti tiedoksi niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan (MRL 200 § 2 mom.)

Yleis- ja asemakaavan hyväksymistä koskevaan kunnan päätökseen haetaan muutosta hallinto-oikeudelta. Jatkovalitus tehdään korkeimpaan hallinto-oikeuteen (MRL 188 §). Valitus kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on tehtävä 30 päivän kuluessa pöytäkirjan nähtävillä olopäivästä. Hallinto-oikeuden päätöksestä voi valittaa 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitusoikeus kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on asianosaisilla ja kunnan jäsenillä (MRL 191 §, Kuntalaki 365/1995 4 §). Naapurikunnan jäsenillä voi olla valitusoikeus asianosaisuuden perusteella (Kuntal 92 §). Valitusoikeus on lisäksi alueellisella ympäristökeskuksella ja muulla viranomaiselle sen toimialaan kuuluvissa asioissa sekä maakunnan liitolla ja kunnalla, jonka alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä on

vaikutuksia. Alueellisilla ja paikallisilla, rekisteröidyillä yhdistyksillä on kaavasta valitusoikeus toimialueellaan ja toimialansa puitteissa (MRL 191 §).

Alueellisella ympäristökeskuksella on mahdollisuus puuttua kunnan kaavoitukseen antamalla oikaisukehotus kunnan hyväksytyä yleiskaavan tai asemakaavan (MRL 195 §). Oikaisukehotus on tehtävä valitusajan kuluessa ja se palauttaa kaavan uudestaan kunnanvaltuuston käsiteltäväksi. Jos valtuusto ei tee uutta päätöstä asiasta kuuden kuukauden kuluessa, kaavan hyväksymispäätös raukeaa. Valtuusto voi uudella päätöksellään joko hyväksyä oikaisukehotuksen johdosta muutetun kaavan taikka pysyttää aiemman päätöksensä (MRL 195 §).

Yleis- ja asemakaava tulevat voimaan valitusajan päätyttyä tai valitusten ratkaisemisen jälkeen, kun lainvoiman saaneesta kaavan hyväksymispäätöksestä on kuulutettu niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan (MRL 200 § 1 mom., MRA 93 §). Mikäli valitukset koskevat yksittäisiä tiloja eivätkä ole yleisiä asioita, kunnanhallitus voi määrätä kaavan tulemaan voimaan muilta kuin valituksia koskevien tilojen osalta (MRL 200 ja 201 §). Kunnan on annettava voimaantuloa koskevasta määräyksestä välittömästi tieto valittajille ja muutoksenhakuviranomaisille.



*Vanhaa loma-asutusta Lohjanjärvellä. Nykyisin rakennukset sijoitetaan kauemmas ranta-  
taviivasta maiseman ja vesiensuojelun takia sekä tulvavahinkojen välttämiseksi.*