



RANTA-ASEMAKAAVAN LAATIMISEN PERIAATTEET

Pälkäneen kunta

RANTA-ASEMAKAAVAN LAATIMISEN YLEISIÄ PERIAATTEITA

Ranta-asemakaavan laadituttaa maanomistaja. Pälkäneen kunta antaa tarvittaessa opastusta ja neuvontaa maanomistajille, paikallisille toimijoille ja muille osallisille ranta-asemakaavan laadinnassa. Kaavan laadituttaja vastaa kavasuunnittelijan palkkaamisesta. Tässä asiakirjassa käytetään siksi nimitystä ”kaavan laadituttaja”, vaikka kyse olisikin hänen palkkaamansa kavasuunnittelijan tekemistä toimenpiteistä.

Sen jälkeen, kun kunnanvaltuusto on hyväksynyt ranta-asemakaavan vastaa kunta ranta-asemakaavasta. Tämän vuoksi ranta-asemakaavan aineiston on oltava kunnan aineiston tasoista. Kaavan laadituttajan tulee huolehtia, että hän käyttää kavasuunnittelijaa, jolla on tehtävään vaadittava pätevyys.

Ranta-asemakaavaa koskevat suurimmalta osin lait, jotka koskevat myös muuta asemakaavoitusta. Ranta-asemakaavasta on kuitenkin lisäksi säädetty erikseen maankäyttö- ja rakennuslaissa.

MRL 74§

Maanomistajan oikeus ranta- asemakaavan laatimiseen:

Maanomistaja voi huolehtia ranta-
asemakaavaa koskevan ehdotuksen
laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle.
Ennen laatimiseen ryhtymistä on oltava
yhteydessä kuntaan ja toimitettava kunnalle
osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Maanomistajan toimesta laadittavan
asemakaavan alueen tulee muodostaa
tarkoituksenmukainen kokonaisuus.

Jos maanomistaja huolehtii ranta-asemakaavan
laatimisesta, hänen on toimitettava kaavan
laadinnan yhteydessä syntynyt pohjakartta
kunnan säilytettäväksi ja käytettäväksi osana
kunnan kartta-aineistoa.

Maanomistajan toimesta laaditun
asemakaavaehdotuksen käsittelyssä
noudatetaan muutoin mitä 8 luvussa
säädetään. Maanomistajan toimesta laadittu
asemakaavaehdotus on kunnassa käsiteltävä
ilman tarpeetonta viivytystä.

RANTA-ASEMAKAAVAPROSESSIN VAIHEET JA NIIHIN LIITTYVIÄ PERIAATTEITA

Ranta-asemakaavatyötä käynnistäessään on sen laadittaja eli maanomistaja yhteydessä kuntaan. Hän saa kunnan ajantasaiset ohjeet ranta-asemakaavan laatimiseksi ja antaa laskutusosoitteensa. Tarvittaessa kaavoitusviranomaisen opastaa kaavan laadinnassa sekä rakennustarkastaja kertoo rakentamiseen liittyvistä seikoista.

Kaavan laadittajan on suunnittelutarjouksia pyytäessään hyvä pyytää kaavoitustarjous kaksivaiheisena: ensin osallistumis- ja arviointisuunnitelma-vaihe ja toiseksi vasta koko projekti. Tällöin kaavan laadittajalla on mahdollisuus vielä osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisen ja siihen liittyvän viranomaisneuvottelun jälkeen harkita kaavoituksen vireillepanoa. Kun maanomistaja on tehnyt sopimuksen konsultin kanssa, kaavan laatimisesta tulee kunnan kaavoitusviranomaiselle toimittaa kopio sopimuksesta tai konsultille asian hoitamiseksi osoitettu valtakirja. Lisäksi maanomistaja tekee sopimuksen kunnan kanssa kaavan laatimisesta.

Ranta-asemakaavan vaiheet

- 1) Vireille asettaminen
- 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3) Luonnos
- 4) Ehdotus
- 5) Hyväksyminen

1) VIREILLE ASETTAMINEN

Aloitteen kaavoituksesta tekee maanomistaja. Ranta-asemakaavan julkinen vireillepano tapahtuu osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisen yhteydessä.

2) OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMA

Kaavan laadittajan palkkaama konsultti laatii osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ei ole tarpeellista vielä esittää varsinaista kavasuunnitelmaa, vaan tarkoitus on avata sen tavoitteet ja suunnittelun lähtötilanne. Tähän kirjataan esimerkiksi:

- Suunnittelualan lähtötilanne
 - Muun muassa selvitys nykytilasta MRL 73§:n mukaisissa asioissa
 - Tarvittaessa selvitys muista kyseisessä kaavassa tärkeistä näkökulmista
 - Suunnittelutilanne
- Projektin tavoitteet
- Projektin osalliset ja osallisten mahdollisuus osallistumiseen
- Todetaan sitoutuminen kaavan laatimisesta kunnan ranta-asemakaavan laadintaperiaatteiden mukaisesti
- Projektin tavoiteaikataulu
 - Liian kireä aikataulu ei ole tilaajan kannalta tarkoituksen mukaista. Asemakaavahankkeen valmisteluun selvityksineen on aikaa hyvä varata vähintään vuosi.
- Tiedossa oleva tarvittava lisämateriaali
 - Esimerkinä tästä ovat ajantasainen pohjakartta ja selvitykset
- Esitetään, mitä vaikutuksia kaavoituksen aikana arvioidaan
- Todetaan kaavan laatijan pätevyys

MRA 3§

*Kaavan laatijan pätevyys
Kaavan laatijalla tulee olla
suunnittelutehtävään soveltuva
korkeakoulututkinto ja tehtävän
vaativuuden edellyttämä riittävä
kokemus*

Ranta-asemakaavojen viranomaisneuvottelu pidetään sen osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmistuttua ja kunnan kaavoitusviranomaisen tutustuttua suunnittelualueeseen paikan päällä. Viranomaisneuvottelun ajankohta sovitaan kunnan hyväksytyä alustavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Viranomaisneuvottelussa osallistumis- ja arviointisuunnitelma saattaa tarkentua sen nähtävälle asettamista varten. Viranomaisneuvottelussa käydään läpi muun muassa kaavan laadinnan reunaehdoja ja sillä hetkellä tiedossa olevat tarvittavat lisäselvitykset. Mikäli kaavan laadittaja on jo luonnostellut itse suunnitelmaa, on sitä hyvä tarkastella viranomaisneuvottelussa.

Kaavan laadittaja on aktiivinen osapuoli viranomaisneuvottelua sovittaessa ja huolehtii, että sinne kutsutaan tarpeelliset tahot. Seudullisten viranomaisten lisäksi kutsutaan kunnalta kunnanjohtaja, kaavoitusviranomaisen, tekninen suunnittelujohtaja ja/tai tekninen johtaja, ympäristönsuojelusihteri ja rakennustarkastaja. Pälkäneen kunnan viranomaiset arvioivat itse tilanteen mukaan keiden tulee olla paikalla. Pälkäneen kunnan kaavoja koskevia viranomaisneuvotteluja ei kuitenkaan voida pitää ilman Pälkäneen kunnan kaavoitusviranomaista. Kaavan laadittajan puolelta paikalla on paikalla sekä itse kaavan laadittaja että hänen palkkaamansa kaavasuunnittelija.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan päivittää tarvittaessa koko kaavaprosessin ajan.

3) KAAVALUONNOS

Pälkäneen kunnassa kaavojen luonnosvaihe asetetaan nähtävälle riittävän osallisuorovaikutuksen turvaamiseksi. Luonnosvaiheen periaatteet ovat samat kuin ehdotusvaiheessa. Mikäli muutostarpeita ei luonnosvaiheessa ilmene, voidaan kaava-aineisto siirtää ehdotusvaiheen käsittelyyn.

4) KAAVAEHDOTUS

Kaava-aineisto sisältää käsittelyvaiheessa kolme erillistä osaa:

- kaavakartta
- kaavaselostus
- kaavaselostuksen liitteet

Selostus noudattaa rakenteeltaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 25§:n mallia. Liitelista kulkee yhtenä erillisenä tiedostona selostuksen mukana täydentyen prosessin aikana. Sen aloittaa OAS ja päättää seurantalomake. Niiden välissä ovat esimerkiksi selvitykset, nähtävilläoloaikana saatu kaavaa koskeva palaute, mahdolliset kaavan laatijan tai laadittajan kommentit ja kunnanhallituksen vastineet palautteeseen. Selostuksen liiteosio liitetään selostuksen perään ehdotusvaiheessa.

Pälkäneen kunta vastaa Pälkäneen kaavoituksesta, joten rantakaavan laadittaja laatii yksityisestä toimeksiantajastaan huolimatta lähtökohtaisesti kaavaa Pälkäneen kunnalle. Kaavan ja sen sisältämän materiaalin sisällössä tulee huomioida, että ranta-asemakaavan aineisto on aineistoa, jonka sisällöstä kunnanhallitus vastaa kunnan hyväksytyä sen.

MRL 73§

Ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleis- ja asemakaavan erityiset sisältövaatimukset:

Laadittaessa yleiskaavaa tai asemakaavaa (ranta-asemakaava) pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on sen lisäksi, mitä yleis- tai asemakaavassa muutoin säädetään, katsottava, että:

- 1. suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön*
- 2. luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon*
- 3. ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta*

Ranta-asemakaavasta on muutoin voimassa, mitä asemakaavasta säädetään. Mitä säädetään asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista, ei kuitenkaan koske ranta-asemakaavaa.

Kaavamateriaalin sisällön arvioimiseksi kaavan laadittaja voi tarkistuttaa kunnassa päätöskäsittelyyn menevän kaava-aineiston, jolloin materiaalia on mahdollista korjata tai täydentää ennen kuin se viedään päätöskäsittelyyn. Myös kunnanhallitus voi tehdä määräaikaisen täydennyspyynnön kaavaehdotuksesta, jonka laatimisessa ei ole noudatettu kunnan ranta-asemakaavan laadinnan periaatteita.

5) HYVÄKSYMISVAIHE

Kunta vie kaavaehdotuksen hyväksymismenettelyyn. Ranta-asemakaavoihin ei tehdä päiväys- ja pykälätäydennyksien lisäksi muita korjauksia kuin on kunnan taholta päätetty tai muutoin kunnan kanssa, esimerkiksi teknisinä korjauksina, sovittu. Mikäli kaavan laadittaja haluaa tehdä muita korjauksia kaavaehdotukseen, asetetaan kaavaehdotus uudelleen nähtäville.

Kunnanhallitus vie kaavan kunnanvaltuustoon hyväksyttäväksi. Hyväksyttäväksi tulevan aineiston on oltava päiväyksiä ja hyväksymisleimaa vaille lopullisessa muodossaan. Jotta ranta-asemakaava voidaan ottaa kunnassa hyväksymiskäsittelyyn, tulee kaavan laadittajan toimittaa kuntaan kaavan loppumateriaali. Mikäli hallitus on antanut kaavaehdotukselle määräajan aineiston täydentämiselle eikä kaavan laadittaja sitä täydennä, voi kunnanvaltuusto antaa kaavahankkeelle kielteisen päätöksen.

Hyväksymisen jälkeen kunta lähettää lopullisen kaava-aineiston välittömästi ELY-keskukseen, jotta heillä on mahdollisuus reagoida valitusaikana. Mikäli kaavasta ei tehdä valitusta, kuulutetaan paikallisvaikutteiset kaavat voimaantulleeksi paikallislehdessä ja ylikunnallisesti vaikuttavat sekä paikallislehdessä että seutulehdessä.

KUNTAAN TOIMITETTAVA RANTA-ASEMAKAAVAN LOPPUMATERIAALI

- Kaava-aineisto painettuna paperille oikeassa mittakaavassa 9 kpl
- Digitaalinen aineisto EUREF-koordinaatistossa sisältäen:
 - Kaavakartta ja pohjakartta dwg-muodossa
 - Kaavakartta pohjakarttoineen PDF-muodossa
 - Päivitetty selostus ja selvitykset sekä erillisinä tiedostoina että yhdistettynä tiedostona PDF-muodossa

Omien arkistokappaleidensa lisäksi kunta toimittaa kaavan loppumateriaalin eteenpäin seuraavasti:

- Sähköisenä versiona (pdf):
 - 1) Maakuntamuseo
 - 2) Pirkanmaan pelastuslaitos
 - 3) Pälkäneen kunnan rakennuslautakunta
 - 4) Pälkäneen kunnan tekninen lautakunta
 - 5) Pälkäneen kunnan ympäristölautakunta
 - 6) Ympäristöministeriön valtakunnallinen arkisto (SITO)
- Painettuna allekirjoitettuna versiona:
 - 1) ELY-keskus
 - 2) Pirkanmaan liitto
 - 3) Pirkanmaan-Satakunnan maanmittaustoimisto
 - 4) Pälkäneen kunnan rakennusvalvonta
 - 5) Pälkäneen kunnan arkisto

- 6) Pälkäneen kunnan kaavoitusviranomainen
- 7) Kansallisarkisto 2 kpl
- 8) Kaavan laadittaja

KUULUTUKSET JA NÄHTÄVILLE ASETTAMISET

Ranta-asemakaava asetetaan nähtäville sen kaikissa suunnitteluvaiheissa. Nähtäville asetettavan kaava-aineiston on oltava näiden Pälkäneen kunnan periaatteiden mukainen. Pälkäneen kunta kuuluttaa nähtäville asettamisen. Aineisto on nähtävillä virallisesti Pälkäneen kunnantalolla, mutta siihen voi tutustua myös kunnan internet-sivustolla.

Kaavan nähtävillä olemisen yhteydessä pyydetään siitä viranomaislausunnot ja annetaan naapureille ja Pälkäneen vanhusneuvostolle kuultavaksi tulemisen mahdollisuus. Kunta lähettää sähköisesti lausuntopyynnöt ja niihin liittyvän materiaalin seuraaville tahoille:

- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Pälkäneen kunnan tekninen lautakunta
- Pälkäneen kunnan rakennus- ja ympäristöjaosto
- Tampereen ympäristöterveys

Kunnan toimesta lähetetään lisäksi kuulutukset naapureille.

Lausunnot ja eri vaiheiden palaute osoitetaan kunnalle, joka toimittaa ne kaavan laadittajalle.

OSALLISTEN JA VIRANOMAISTEN KOMMENTIT SEKÄ NIISTÄ ANNETTAVAT VASTINEET

Osalliset voivat esittää mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta ja tehdä muistutuksen kaavaehdotuksesta. Viranomaiset voivat antaa lausuntoja kaavan kaikissa suunnitteluvaiheissa. Kunnalla on velvollisuus lausua muistutuksiin ja lausuntoihin vastineensa. Kaavan laadittaja voi myös esittää oman kommenttinsa kunnanhallitukselle, mutta sillä ei voida korvata kunnanhallituksen vastinetta.

Kaavan laadittaja voi pyytää kuntaa laatimaan vastineet saadusta palautteesta tai laatia ne itse yhteistyössä kunnan kanssa. Kaavan laadittaja tekee vastineet seuraavasti: saadusta palautteesta referoidaan ne kaavaa koskevat asiat, joilla on suora merkitys sen sisältöön. Tämän jälkeen kaavan laadittaja selvittää kunnan alustavan kannan käsittelyn alaisiin sisältömuutosvaateisiin ja kirjaa sen vastineeksi. Näin laadittu vastine liitetään osaksi kaava-aineistoa kunnan kaavoitusviranomaisen hyväksynnän jälkeen.

RANTA-ASEMAKAAVAN KÄSITTELYMAKSUT

Pälkäneen kunta perii ranta-asemakaavan laadittajalta ranta-asemakaavan kunnalle aiheuttamat kulut kuulutuksista, naapurien kuulemisista, painokuluista sekä matkakuluista, jotka aiheutuvat Pälkäneen kunnan edustajien osallistumisista kyseistä kaavaa käsitteleviin neuvotteluihin, jotka järjestetään Pälkäneen kunnantalon ulkopuolella tai jokaisessa kaavahankkeessa välttämättömään käyntiin suunnittelualueella. Matkakulut laskutetaan kunnan normaalin matkakulukäytännön mukaisesti.

Kunta voi periä korvauksen lausuntojen ja vastineiden valmistelusta. Niistä laskutetaan toteutuneen ajan mukaisesti työaikaveloituksen taksan mukaan. Minimilaskutus per asia on 50 euroa. Lausuntopyyntöön alaisista lautakuntien lausunnoista ei kuitenkaan peritä eri korvausta. Mikäli kaavan laadittajan tiedossa olleiden aineisto-puutteiden vuoksi kaavaehdotus saa kielteisen päätöksen, vastaa kaavan laadittaja kyseisen ranta-asemakaavan jatkokäsittelyn työkuluista kunnalle toteutuneen mukaan.

*MRL 59§
Asemakaavan laatimisesta perittävä
korvaus:*

*Jos asemakaava tai kaavan muutos on
pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu
maanomistajan tai
-haltijan aloitteesta, kunnalla on oikeus periä
täältä kaavan laatimisesta ja käsittelystä
aiheutuneet kustannukset.*

Kaavoituskulut laskutetaan kaavan laadittajalta kaavavaiheittain. Ranta-asemakaavan peruskäsittelymaksu laskutetaan kun kaava on asetettu vireille, eikä sitä palauteta, mikäli kaavahanke keskeytyy. Kunnanhallituksella on mahdollista korottaa käsittelymaksuja vuosittain. Kunta laskuttaa asiakasta sen taksan mukaisesti, mikä on toimenpiteen tapahtuma-aikana voimassa. Maanomistaja hyväksyy voimassaolevan taksan aktivoiessaan uuden kaavavaiheen.

Pälkäneen kunnan ranta-asemakaavan käsittelymaksut

RAK käsittelyn perusmaksu	1000€ / vireille asetettu kaava - lisäksi 100€ jokaisesta osoitetusta rakennuspaikasta
Kuulutuskustannus	270€ / kuulutuskerta
Naapurien kuuleminen	50€ / naapuri / kaavavaihe, max. 400€
Paino- ja postikulut	toteutuneen mukaan
Matkakulut	toteutuneen mukaan

Työaikaveloitusten tuntihinnoittelu

Ylemmän korkeakoulututkinnon suorittanut henkilö	80€ / h
Alemmän korkeakoulututkinnon tai opistoasteen tutkinnon suorittanut henkilö	60€ / h
Muu henkilö	45€ / h

