

# Kaavoitus

Luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävästä kehitystä (MRL 1 § Maankäyttö- ja rakennuslaki). Uusi MRL voimaan 1.1.2000.

□

## Sisällys

- [1 Yleistä](#)
- [2 Maakuntakaava \(ent. seutukaava\)](#)
- [3 Yleiskaava- ja osayleiskaava](#)
- [4 Kunnan rakennusjärjestys](#)
- [5 Asemakaava](#)
- [6 Kunnan rakennusjärjestys](#)

## Yleistä

Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet --> Maakuntakaava --> Yleiskaava -> Asemakaava.

Valtakunnalliset ohjaavat kaikkea kaavoitusta.

## Maakuntakaava (ent. seutukaava)

- maakuntaliiton ja kuntien laatima
- suuret linjaukset kuten liikenneväylät

Maakuntakaava yleispiirteinen esitys alueen käytöstä. Siitä selviää valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet. Maakuntakaavakartta, kaavamerkinnät, kaavamääräykset, kaavaselostus. Huolehtii esim. maakunnan liitto, vahvistetaan ympäristöministeriössä.

## Yleiskaava- ja osayleiskaava

- kuntatasolla, kunnan hyväksymä
- linjaukset kunnan tarpeiden mukaan
- konsulttityönä

Yleiskaavassa kunta ohjaa maankäyttöä yleispiirteisesti. Ohjaa yksityiskohtaisempaa suunnittelua. Voi olla myös osa kunnasta eli osayleiskaava. Laaditaan milloin katsotaan tarpeelliseksi. Voi olla lunastusluvan perustana. Yleis- ja asemakaavat hyväksyy kunnan- tai kaupunginvaltuusto. Kunnilla voi olla myös yhteisiä yleiskaavoja tai osayleiskaavoja, yhteiset vahvistaa ympäristöministeriö. 1:10 000 tai 1:20 000. Rantarakentaminen voi perustua suoraan yleiskaavaan.

# Kunnan rakennusjärjestys

## Asemakaava

- antaa rakennusoikeuden
- rakennusoikeus ilmaistaan e-lukuna eli prosentteina tontista ja/tai rakennusneliömetreinä.
- rakennuspaikka
- rakennustapaohjeita. Harjan suunta, kattokaltevuus, katemateriaali, kerrosluku

Yksityiskohtainen maankäytön suunnitelma. Asema-, rakennus- ja rantakaava on yhdistetty asemakaavaksi. Osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten, edistää hyvää rakennustapaa jne. Kunta päättää milloin on laadittava asemakaava. Laaditaan sen kokoinen kuin tarvitaan. Alue osoitetaan joko julkisiin tai yksityisiin tarkoituksiin ja eri käyttötarkoituksiin. Jos yleiskaavaa ei ole voidaan laatia suurempaa kokonaisuutta tarkasteleva epävirallinen osayleiskaavallinen tarkastelu alueesta. Toteutumista voidaan tarkentaa rakentamisohjeilla ja tontinluovutusehdoilla.

Asemakaavalla ei saa perusteettomasti heikentää kenenkään elinympäristön laatua. Ei saa haitata kohtuuttomasti maanomistajia. Esitetään kartalla rajat, eri alueiden rajat, alueiden käyttötarkoitukset, rakentamisen määrä ja sijoitus, tarvittaessa rakentamisperiaatteet. Lisäksi kaavamerkinnät ja määräykset ja selostus tavoitteista. Voidaan sisällyttää suojelumääräyksiä (alueet, rakenteet jne.). Asemakaavasta aiheutuneet kulut voidaan periä hakijalta kokonaisuudessaan, osittain tai jättää perimättä. Ranta-asemakaavaehdotuksen laatii ja maksaa pääsääntöisesti maanomistaja.

Rakentaminen ranta-alueelle edellyttää yleensä kaavaa, tarkemmin laki v. 1997.

## Kunnan rakennusjärjestys

Tarpeelliset määräykset rakentamiseen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioonottamiseen ja viihtyisään elinympäristöön.