



MARTTILA

ASEMAKAAVOITUSPROSESSI

Sisällys

1. Aloitusvaihe	2
Kuka voi tehdä aloitteen ja miten se tehdään?.....	2
Mitä kaavan laatiminen maksaa hakijalle?.....	3
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) nähtäville	3
Vireilletulo	3
2. Valmisteluvaihe	3
Kaavaluonnos	3
3. Ehdotusvaihe	4
Luonnoksesta ehdotukseksi	4
4. Hyväksyminen, muutoksenhaku ja voimaantulo	5
Kaavan hyväksyminen	5
Muutoksenhaku.....	5
Voimaantulo	5

ASEMAKAAVOITUSPROSESSI

1. Aloitusvaihe

Aloite kaavan laatimisesta voi koskea uutta kaavaa tai kaavan muuttamista. Aloitteen perusteella ratkaistaan miten kaavan laatiminen etenee. Maanomistajalta voidaan periä kaavan laatimisesta aiheutuvat kulut. Laadittavaa kaavaa varten tehdään ensin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja hankkeen vireille tulosta tiedotetaan. Merkittävässä hankkeissa pidetään viranomaisneuvottelu.

Kuka voi tehdä aloitteen ja miten se tehdään?

Aloitteen kaavan laatimisesta voi tehdä maanomistaja, -haltija tai muu kunnan jäsen, yhteisö, yritys, hallintokunta, viranomainen, kunnanhallitus tai -valtuusto.

Kun yksityishenkilö tekee kaavamuutoshakemuksen, hänen on syytä miettiä etukäteen mitä tavoitellaan, mutta ei heti aluksi tehdä kovin tarkkoja suunnitelmia siitä, kuinka rakennushanke toteutettaisiin. Ennen hakemuksen laatimista hakijaa suositellaan asioimaan kaavoittajan kanssa, selvittääkseen kaavoituksen muodollisen mahdollisuuden. Vasta kun perusasioiden on todettu olevan kunnossa, kannattaa tehdä kaavamuutoshakemus.

Aloite tehdään kirjallisena. Maanomistaja tai haltija voi hakea asemakaavan laatimista tai asemakaavamuutosta voimassa olevaan kaavaan. Asemakaavoitusta voi hakea vapaamuotoisella hakemuksella, jossa on vastaavat tiedot. Hakemuksesta tulee käydä ilmi mihin kaavan laatimista haetaan ja mikä on hakemuksen tavoite.

Aloite liitteineen toimitetaan allekirjoitettuna postitse osoitteeseen:

Marttilan kunta
Härkätie 773
21490 MARTTILA

tai sähköpostilla osoitteeseen: kunta@marttila.fi

Kunnanhallitus käsittelee aloitteet, jonka jälkeen aloitteen tekijälle ilmoitetaan, kuinka aloitteen käsittely jatkuu. Kielteiset vastaukset aloitteisiin käsitellään aina kunnanhallituksessa, jonka päätöksestä voi tehdä oikaisuvaatimuksen.

Mitä kaavan laatiminen maksaa hakijalle?

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan on kunnalla oikeus periä maanomistajilta maankäytön suunnittelusta, yhdyskuntarakentamisesta ja muista viranomaistehtävistä aiheutuvia kustannuksia.

Kunta perii maanomistajilta kaavan laatimisesta aiheutuvia kustannuksia hyväksytyin taksan mukaisesti. Kustannuksista laaditaan käynnistämissopimus tai muu sopimus, jossa määritellään kustannusten suuruus ja perimisen perusteet. Kaavan sisällöstä ei voida sopia etukäteen, mutta sopimukseen voidaan kirjata tavoitteet.

Taksassa määriteltyjä maksuja sovelletaan suunnittelun palvelualueen palveluihin ja tuotteisiin. Maksu määräytyy hakemuksen tai tilauksen saapumispäivänä voimassa olevan taksan mukaisesti.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) nähtäville

Mikäli aloite johtaa kaavan laatimiseen, hankkeesta laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kertoo osallisille kaavan laatimisen alkuvaiheessa mitä aluetta suunnittelu koskee, mitkä ovat tavoitteet, minkälaisen käsittelyn kaavamuutos vaatii, kuinka naapureille asiasta tiedotetaan ja miten suunnitteluun voi osallistua. Mitä suurempi hanke, sitä enemmän täytyy arvioida hankkeen vaikutuksia ja kuulla ympäristön mielipiteitä. Tämä vaihe on siis suunnitteluprosessin suunnittelua. Kun työtapana on selvitetty, voidaan ryhtyä itse kaavoitustyöhön.

Vireilletulo

Kunnanhallitukseen viedään tiedoksi hankkeen vireille tulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä tavoitteet. Kaavan vireille tulosta ilmoitetaan **Auranmaan Viikkolehdessä, kunnan www-sivuilla kuulutuksissa**. Tärkeimmille osallisille ilmoitetaan kirjeellä. Suuret hankkeet, joiden aloittamisesta tiedetään kauan etukäteen, voidaan laittaa vireille Kaavoituskatsauksessa.

2. Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluvaiheessa laaditaan perusselvitykset, tehdään kaavaluonnos tai useampia vaihtoehtoja ja arvioidaan niiden vaikutukset. Valmisteluaineisto on asetettu nähtäville mielipiteiden saamista varten. Nähtävillä olon jälkeen käsitellään mahdolliset osallisten mielipiteet ja huomautukset ja tehdään niistä mahdollisesti aiheutuvat muutokset kaavaluonnokseen. Muutosten jälkeen kunnanhallitus hyväksyy tarkistetun asemakaavaluonnoksen.

Kaavaluonnos

Kaavan valmisteluvaiheessa tehdään kaavaluonnos tai useampia vaihtoehtoja ja tarpeelliset perusselvitykset (suojeluarvoja sisältävät luonnon-, maisema-, rakennus- tai kulttuurikohteet jne.).

Luonnos pidetään maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti nähtävillä **kunnanviraston ilmoitustaululla ja www-sivuilla** 30 päivää (tai 14 päivää mikäli

asemakaavan muutosta koskeva ehdotus on vaikutukseltaan vähäistä). Pienissä kaavahankkeissa valmisteluaineistoa ei aseteta julkisesti nähtäville, vaan kaava valmistellaan suoraan ehdotusvaiheeseen. Tästä on silloin maininta OAS:ssa, jotta halukkaat voivat vaikuttaa kaavan sisältöön heti aloitusvaiheessa.

Nähtävillä olosta ilmoitetaan **osallisille kirjeellä, ilmoituksella Auranmaan Viikkolehdessä, kunnan www-sivuilla sekä kunnan ilmoitustaululla**. Tarvittaessa järjestetään neuvotteluja eri osapuolten kesken tai yleisötilaisuuksia.

Osallisilla on mahdollisuus antaa mielipiteensä kaavaluonnoksesta, joka on toimitettava nähtävänä oloaikana osoitteeseen:

Marttilan kunta
Härkätie 773
21490 MARTTILA

tai sähköpostilla osoitteeseen: kunta@marttila.fi

Jos kaavahanke on suuri ja monimutkainen, luonnosvaiheessa saatetaan kehitellä useitakin vaihtoehtoisia ratkaisuja, joista sitten kysellään mielipiteitä. Kaava-alueen rajat voivat tarkentua luonnoksen laatimisen yhteydessä. Samoin OAS:aa tarkennetaan, mikäli selvitykset edellyttävät esim. laajempaa osallistumista.

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen käsitellään mahdolliset osallisten mielipiteet ja huomautukset ja tehdään niistä mahdollisesti aiheutuvat muutokset kaavaluonnokseen. Muutosten jälkeen kunnanhallitus hyväksyy tarkistetun asemakaavaluonnoksen, joka hyväksymispäätöksellä muuttuu nimeltään kaavaehdotukseksi.

3. Ehdotusvaihe

Kaavasta laaditaan ehdotus, jonka kunnanhallitus asettaa nähtäville. Nähtävillä ollessa tulleisiin muistutuksiin annetaan vastineet ja ehdotusta tarkistetaan tarpeen mukaan.

Luonnoksesta ehdotukseksi

Kaavaluonnoksesta saadut mielipiteet huomioidaan valmistellessa kaavaehdotusta. Ehdotuksesta pyydetään lausunnot eri viranomaisilta ja yhteisöiltä. Saatujen lausuntojen perusteella ehdotusta voidaan vielä tarkistaa ennen kunnanhallituksen käsittelyä.

Kunnanhallitus asettaa kaavaehdotuksen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville 30 päiväksi (tai 14 päiväksi mikäli asemakaavan muutosta koskeva ehdotus on vaikutukseltaan vähäistä). Nähtävillä olosta ilmoitetaan **osallisille kirjeellä, ilmoituksella Auranmaan Viikkolehdessä, kunnan www-sivuilla sekä kunnan ilmoitustaululla**.

Kaikilla osallisilla on oikeus tehdä ehdotuksesta kirjallinen muistutus, joka on toimitettava nähtävänä oloaikana osoitteeseen:

Marttilan kunta
Härkätie 773
21490 MARTTILA

tai sähköpostilla osoitteeseen: kunta@marttila.fi

Jos kaavaehdotukseen tehdään muistutusten johdosta oleellisia muutoksia, asetetaan se uudelleen nähtäville.

4. Hyväksyminen, muutoksenhaku ja voimaantulo

Kaavan hyväksyy kunnanvaltuusto tai merkitykseltään vähäisten kaavamuutosten osalta kunnanhallitus. Päätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen ja sen päätöksestä korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Mikäli päätöksestä ei valiteta, kaava tulee voimaan, kun päätöksestä on kuulutettu.

Kaavan hyväksyminen

Kunnanhallitus hyväksyy muistutuksiin ja lausuntoihin tehdyt vastineet ja kaavaehdotuksen. Pienet tai merkitykseltään vähäiset asemakaavat hyväksyy kunnanhallitus. Merkittävät asemakaavat ja kaikki yleiskaavat hyväksytään ensin kunnanhallituksessa ja sitten kunnanvaltuustossa. Kuntien yhteisen yleiskaavan hyväksymistä varten voidaan perustaa erillinen toimielin.

Kaavan hyväksymisen jälkeen on valitusaika, jonka umpeuduttua kaava tulee voimaan, jos valituksia ei jätetä. Kaavan voimaantulosta julkaistaan kuulutus.

Muutoksenhaku

Mikäli kaavasta valitetaan, asia siirtyy hallinto-oikeuden ratkaistavaksi. Kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen haetaan muutosta valitusosoituksen mukaisesti Turun hallinto-oikeudesta ja sen päätöksestä edelleen Korkeimmasta hallinto-oikeudesta. Prosessi saattaa kestää vuosia.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ja muut viranomaiset voivat tehdä kunnanvaltuuston kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä kirjallisen oikaisukehotuksen, jos kaava on laadittu ottamatta huomioon valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita tai muutoin vastoin lain säännöksiä ja on yleisen edun mukaista saattaa asia uudelleen kunnassa päätettäväksi. Kaupungin on ilmoitettava kirjallisesti jäljempänä mainitun oikaisukehotuksen johdosta tehdystä uudesta päätöksestä Turun hallinto-oikeudelle sekä valituksen tehneille.

Voimaantulo

Kaava tulee voimaan, kun valitusaika kunnanvaltuuston päätöksestä on päättynyt ja päätöksestä on kuulutettu. Kunnanhallitus voi, ennen yleis- ja asemakaavan lainvoimaiseksi tuloa, määrätä sen tulemaan voimaan niiltä osin, johon valitukset eivät kohdistu.

Kirjaamo lähettää voimaan tulleen kaavan viranomaisille. Myös aloitteen tekijöille toimitetaan tieto kaavan lainvoimaiseksi tulosta.