

KAAVOITUSKATSAUS JA KAAVOITUSOHJELMA 2020

Osa II: Kaavoitusjärjestelmä ja osallistuminen



Karkkilan puutarhakaupunki on kasvanut Högforsin tehtaan ja Pyhäjärven ympärille

Röni-Kuva 2018

KAAVOITUSKATSAUS JA KAAVOITUSOHJELMA 2020

II osa: Kaavajärjestelmä ja osallistuminen

SISÄLLYS:

1. MAANKÄYTÖN SUUNNITTELUJÄRJESTELMÄ SUOMESSA	2
MAANKÄYTÖN JA KAAVOITUKSEN OHJAUS JA SEURANTA.....	3
ERI KAAVATASOJEN TEHTÄVÄT JA TAVOITTEET.....	3
2. KAUPUNGIN MAANKÄYTÖN OHJAUSVÄLINEET	5
KAUPUNGIN MAANKÄYTTÖPOLITIikka.....	5
KAAVOITUKSEN TOTEUTTAMINEN	5
ASEMAKAAVOJEN AJANTASAISUUDEN SEURAAMINEN.....	6
3. ASEMAKAAVAT	7
VAIKUTUSTEN ARVIOINTI.....	7
RANTA-ASEMAKAAVAT	8
ASEMAKAAVOITUS YKSITYISEN MAALLE	8
ASEMAKAAVAPROSESSI.....	9
4. KAAVOITUKSEEN OSALLISTUMINEN.....	12
5. MUUT SUUNNITELMAT JA SELVITYKSET	14
6. KAAVOITUKSEN TEHTÄVÄT JA TEKIJÄT.....	16
KAAVOITUSPROSESSIIN LIITTYVÄT MUUT VELVOITTEET JA TYÖT.....	16
KARKKILAN KAAVOITUSORGANISAATIO	17

KAAVOITUSKATSAUS JA KAAVOITUSOHJELMA

Karkkila julkaisee kerran vuodessa kaavoituskatsauksen ja kaavoitusohjelman, jossa esitellään valmistuneet, vireillä olevat ja lähiaikoina vireille tulevat Karkkilaa koskevat kaavat ja alueidenkäyttötavoitteet. MRL 7§

Kaavoitusta voi seurata kaupungin verkkosivuilla www.karkkila.fi > Asuminen > Kaavoitus.

Kaavoituskatsaus ja kaavoitussuunnitelma on jaettu kahteen osaan:

I osa: Tavoitteet ja hankkeet

II osa: Kaavajärjestelmä ja osallistuminen

1. MAANKÄYTÖN SUUNNITTELUJÄRJESTELMÄ SUOMESSA

Suomessa maankäytön suunnittelun yleinen ohjaus perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL) ja sitä täydentävään asetukseen (MRA). Ympäristöministeriö tuottaa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, jotka ohjaavat suunnittelua maakunnissa ja kunnissa. Maakuntien kehitystä ohjataan maakuntakaavoilla. Kuntatason suunnitteluvälineitä ovat yleiskaava, asemakaava ja ranta-asemakaava. Lisäksi maankäyttöön vaikutetaan alueellisilla strategioilla, maapolitiikalla ja rakennusjärjestyksellä. Maapolitiikassa määriteltävä kantatilamitoitus ja ELY-keskuksen linjaukset ovat olennaisia maankäyttöä ohjaavia tekijöitä taajamien ulkopuolella eli haja-asutusalueella.

Kaavajärjestelmän tavoitteena on suunnittelun täsmentyminen asteittain tarkemmalle kaavatasolle siirryttäessä. Alueiden käytössä ja rakentamisessa noudatetaan aina yksityiskohdallisinta voimassa olevaa kaavaa.

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 tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomista;
- 2) yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuutta;
 - 2 a) riittävän asuntotuotannon edellytyksiä,
- 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 ja toimivan kilpailun kehittymistä;
- 10) palvelujen saatavuutta; sekä
- 11) liikenteen tarkoituksenmukaista järjestämistä sekä erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiä.

Maankäytön ja kaavoituksen ohjaus ja seuranta

Ympäristöministeriö vastaa maankäytön ohjauksesta sekä valmistelee ja kehittää sitä koskevaa lainsäädäntöä ja muita säädöksiä. Ohjauksella varmistetaan, että maankäytössä ja kaavoituksessa toteutetaan lainsäädännössä määritellyjä tavoitteita ja vaatimuksia.

Tällä hetkellä on jälleen käynnissä Maankäyttö- ja rakennuslain uudistus, jossa tavoitellaan kaavoituksen nopeuttamista ja kaavajärjestelmän yksinkertaistamista.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukset eli **ELY-keskukset edistävät kuntien kaavoitusta ja valvovat**, että kaavoituksessa, rakentamisessa ja muussa alueiden käytössä otetaan huomioon vaikutuksiltaan valtakunnalliset ja merkittävät maakunnalliset asiat.

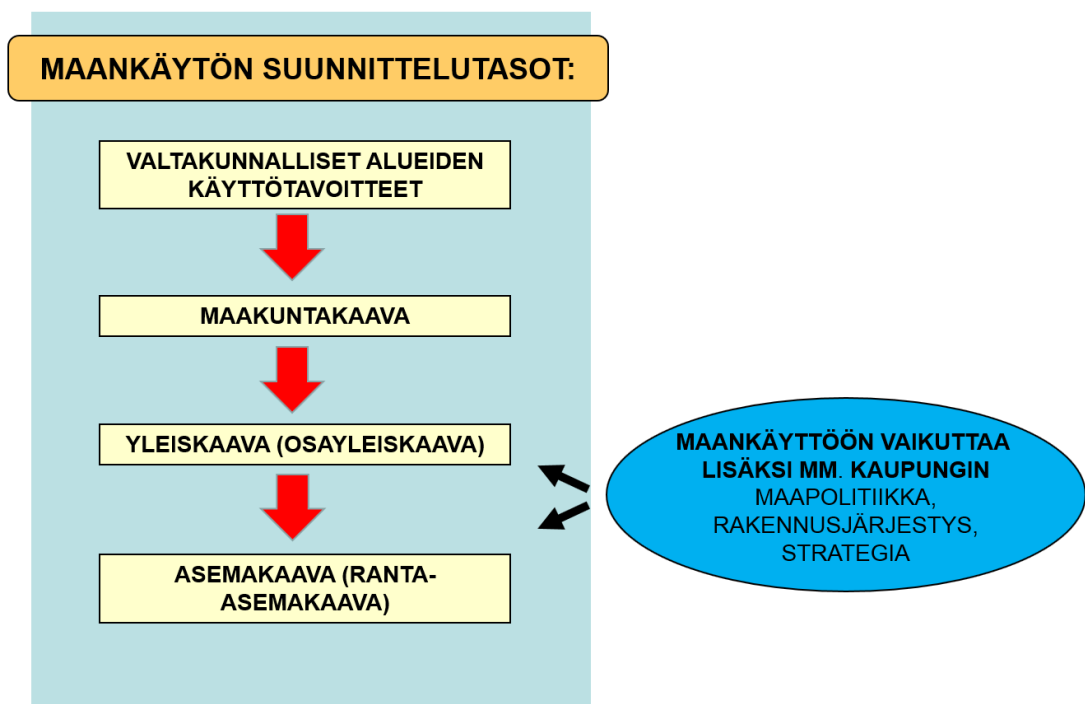
ELY-keskuksen sivu: [Alueiden käyttö ja rakentaminen](#)

Ympäristöministeriö seuraa maankäytönsuunnittelun tilannetta ja muutoksia. ELY-keskuksen ylläpitämän asemakaavan seurantalomakkeen täyttäminen on pakollinen osa kaavoitusta ja valmistuneet kaavat lähetetään ELY-keskuksen yhteiseen tietokantaan.

Ympäristöhallinnon tietopalvelut ja valtakunnalliset tallennusjärjestelmät ja aineisto löytyvät tästä linkistä: https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Elinymparisto_ja_kaavoitus/Rakennetun_ympariston_tietojarjestelmat

Kaavoituksen keinoin tulee edistää maanomistajien tasapuolista kohtelua, sosiaalisesti, taloudellisesti ja ekologisesti kestävä kehitystä sekä ehkäistä ilmastonmuutosta ja varautua siitä aiheutuviin seurauksiin kuten sään ääri-ilmiöiden lisääntymiseen. Uutena tavoitteena on nousemassa esille hiilineutraali kaavoitus.

Eri kaavatasojen tehtävät ja tavoitteet



MAANKÄYTÖN SUUNNITTELUJÄRJESTELMÄ

VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

- Valtioneuvoston päättää valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, joissa linjataan koko Suomen alueidenkäytön suuntaviivat.
- Valmistelusta vastaa ympäristöministeriö.
- Valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin voi tutustua YMPARISTO.fi palvelussa

MAAKUNTAKAAVA

- Maakunnan suunnitteluun kuuluvat maakuntasuunnitelma, maakuntakaava ja alueellinen kehittämisohjelma.
- Maakuntakaavassa määritellään alueiden käytön valtakunnalliset ja maakunnalliset intressit ja tavoitteet.
- Maakuntakaavan sisältövaatimukset on kuvattu MRL 28§:ssä.
- Maakuntakaava on ohjeena toimii ohjeena kuntien yleis- ja asemakaavojen laatimisessa ja muuttamisessa.
- Uudellamaalla maakuntakaavan laatii ja siitä päättää Uudenmaan liitossa maakuntavaltuusto.

YLEISKAAVA

- Yleiskaava on kaupungin tärkein maankäytön ohjausväline, jossa varaudutaan suurien linjojen toteuttamiseen.
- Yleiskaavassa osoitetaan kaupunkirakenteen pitkän aikavälin kasvusuunnat, asumisen, palvelujen ja yritystoiminnan sijoittuminen, taajamarakenteen ja maaseudun raja sekä liikennejärjestelmä. Yleiskaava on myös tärkeä väline luonnon- ja kulttuurihistoriallisten arvojen esilletuomisessa ja säilyttämisessä.
- Yleiskaavan sisältövaatimukset on kuvattu MRL 39§:ssä.
- Yleiskaavan laatii kaupunginhallitus hyväksyy kaupunginvaltuusto. Jos kunnat ovat laatineet yhteisen yleiskaavan, sen hyväksyy kuntien yhteinen toimielin.
- Osayleiskaava voidaan tehdä rajatulle alueelle, joka tarvitsee laajempaa ohjausta. Lisäksi osayleiskaavoja laaditaan alueille, joille asemakaavan laatiminen ei ole tarkoituksenmukaista, kuten kyliin tai ranta-alueille.
- Yleiskaava ohjaa asemakaavoitusta.
- Yleiskaavalla voidaan ohjata myös haja-asumista esimerkiksi kylien elinvoimaa tukevaan suuntaan. Oikeusvaikutteista yleiskaavaa, voidaan käyttää suoraan rakennusluvan myöntämisen välineenä, jos kaava tai sen osa on siihen erityisesti määrätty. MRL 44§, 72§

ASEMAKAAVA JA RANTA-ASEMAKAAVA

- Asemakaavalla ohjataan rakentamista paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan ja muiden yhdessä sovittujen tavoitteiden mukaan. Ranta-asemakaavalla voidaan ohjata rantarakentamista.
- Asemakaavassa määritellään alueen tuleva käyttö: mitä säilytetään, mitä saa rakentaa, mihin ja millä tavalla. Kaavassa osoitetaan esimerkiksi rakennusten sijainti, koko ja käyttötarkoitus.
- Asemakaavan sisältövaatimukset on kuvattu MRL 54§:ssä.
- Asemakaavan laatimisesta vastaa kaupunginhallitus ja ne hyväksyy valtuusto. Ranta-asemakaavan voi laatia myös maanomistaja, mutta hallinnollinen prosessi on sama.

2. KAUPUNGIN MAANKÄYTÖN OHJAUSVÄLINEET

Kaupungin maankäyttöpolitiikka

Kaavoitus ja maapolitiikka muodostavat yhdessä maankäyttöpolitiikaksi kutsutun kokonaisuuden, joka hyvin hoidettuna luo edellytykset menestykselliselle asunto- ja elinkeinopolitiikalle eli Karkkilan strategian toteuttamiselle.

Maankäyttöpolitiikan ohjausvälineitä ovat maankäyttöön liittyvät strategiat ja ohjelmat, yleiskaava, asemakaava, maapoliittinen ohjelma ja rakennusjärjestys.

MRL5 a §:

Kunnan maapolitiikka käsittää kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiseksi.

Maapoliittisen ohjelma linjaa maanhankintaa ja haja-asutusalueiden rakentamista. Maapoliittisessa ohjelmassa voidaan myös priorisoida yleiskaavassa osoitettujen kasvusuuntien käyttöönottojärjestys. Kuntaliitto on laatinut ohjeita kuntien maapoliittisten ohjelmien laatimiseen. Maapoliittisen ohjelman hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Rakennusjärjestys sisältää paikallisista oloista johtuvia ohjeita sekä terveellisen ja turvallisen rakentamisen määräykset. Rakennusjärjestyksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Rakennusjärjestys täydentää kaikkea rakentamista koskevilla määräyksillä asemakaavoja, ja sisältää asemakaava-alueen ulkopuolellisen alueen rakentamista koskevat määräykset.

Rakennusjärjestyksessä määritellään myös asemakaavoitetun alueen ulkopuolinen **suunnittelutarvealue**, jonne rakennuslupan saaminen edellyttää suunnittelutarveratkaisua eli harkintaa siitä, tarvitseeko alue tarkempaa maankäytön ohjausta kaavalla, jos sinne rakennetaan.

Kaavoituksen toteuttaminen

Tärkein yleiskaavaa toteuttava väline on **Maapoliittinen ohjelma**, jonka uudistaminen on Karkkilassa ajankohtaista 2020. Vuoden 2008 maapoliittinen ohjelma on vanhentunut ja erityisesti kylä- sekä haja-asumista ohjaavat mitoituserusteet odottavat uudistamista. Maapoliittisen ohjelman tavoitteena on linjata periaatteet pitkäjänteiselle ja kestäväälle maapolitiikalle, joka edistää yhdyskuntarakenteen tarkoituksenmukaista kehitystä ja maapoliittisten välineiden käyttöä.

Toinen tärkeä kaavoitusta toteuttava väline on **Rakennusjärjestys**, jossa määritellään terveellisen ja turvallisen rakentamisen kriteerit sekä kaupunkikuvaan ja ympäristövaikutuksiin liittyvät tavoitteet. Maankäyttö- ja rakennuslakia toteuttava rakennusjärjestys täydentää asemakaavamääräyksiä rakennuslupia myönnettäessä. Karkkilan Rakennusjärjestys on vuodelta 2018.

Kaavojen toteutumista voidaan edistää aikataulutetun **toteuttamisohjelman** laatimisella osaksi kaavaselistusta. Toteuttamisohjelmassa tulee nimetä toteutuksen vastuuhenkilöt.

Asemakaavojen ajantasaisuuden seuraaminen

Kaupungeilla on velvollisuus seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta, koska ajantasainen kaava luo pohjaa toimivalle infrastruktuurille ja rakennetulle ympäristölle, jotka ovat edellytyksiä ihmisten hyvinvoinnille, yritysten menestymiselle ja palveluiden järjestämiselle sekä maisema- ja kulttuuriarvojen säilymiselle.

MRL 60 § velvoitteet:

1. Kunnan tulee seurata asemakaavojen ajantasaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi.
2. Rakennuslupaa uuden rakennuksen rakentamiseen ei saa myöntää sellaisen asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka merkittävältä osalta on edelleen toteuttamatta ja, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden.

MRL 51 § edellyttää asemakaavan laatimista ja ajan tasalla pitämistä sitä mukaa kuin keitys tai maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Maankäytön ohjaustarvetta arvioitaessa on otettava huomioon erityisesti asuntotuotannon tarve ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun edistäminen.

Asemakaavan vanhentuminen voi johtua muuttuneista olosuhteista, jolloin tontit tai rakennusoikeuden määrät ovat merkittävältä osin toteutumatta. Rakennusoikeuden käyttämättä jäämisen syitä voivat olla taloudellinen tilanne, asuinalueen väestömäärän kehitys on jäänyt odotettua heikommaksi, tulva-alueiden laajentuminen tai liito-oravien esiintyminen alueella jne. Asemakaava voidaan todeta vanhentuneeksi myös siitä syystä, että halutaan säilyttää olemassa olevaa rakennuskantaa tai ympäristöä liian suurilta muutoksilta. Asemakaavojen luonteeseen kuuluu, että niiden sisältö on oman aikansa kaavoitus- ja rakennuskäsitysten mukaisia. Niiden sisältö vanhenee ajan myötä, jolloin koetaan tarpeelliseksi muuttaa niitä vastaamaan tämän päivän tarpeita.

Sisällöltään yksityiskohtainen asemakaava voi vanheta hyvinkin nopeasti ja vaatia uuden asemakaavamuutoksen, jos alkuperäisen hankkeen tavoitteet ovat muuttuneet. Toisin sanoen laadittua kaavaa ei ole tarkoitettu pysyväksi, vaan se elää muutosten mukana myös silloin, kun kaavan lähtökohtana on alueen tai rakennuksen säilyttäminen. Esimerkiksi suojellun rakennuksen kannalta voi olla järkevää muuttaa asemakaavassa määriteltyä käyttötarkoitusta, jotta rakennus säilyisi käyttökelpoisena.

Karkkilassa on useita asemakaavoitettuja alueita, joilla asemakaavan voidaan sanoa olevan vanhentunut. Vanhentuneita asemakaavoja on mm. Polarin, Kannaksen ja Korven alueella. Keskustassa asemakaava on myös monin paikoin vanhentunut tai puutteellinen. Asemakaavoja uudistetaan kaavoitusohjelmassa priorisoiden resurssien puitteissa.

3. ASEMAKAAVAT

Asemakaava voi koskea laajaa aluetta, jossa on osoitettu asuin-, työ- ja virkistysalueita tai kaava voi koskea vain yhtä tonttia. Karkkilassa asemakaavoitettua aluetta on noin 1000 ha.

Asemakaavan sisältövaatimukset MRL 54 §:

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä on vaalittava, eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Vaikutusten arviointi

Asemakaavahankkeiden **vaikutusten arvioinnin** laatuvaatimukset ovat koko ajan kasvanneet. Yleinen syy kaavan vahvistamispäätöksen kumoamiselle on puutteellinen vaikutusten arviointi tai riittämättömät selvitykset. Laissa ympäristövaikutusten arvioinnista määritellään, milloin edellytetään erillinen vaikutusten arviointi ja sen toteuttaja. YVAL 3§

MRL 9 §: Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

MRA 1 §:

Maankäyttö- ja rakennuslain tarkoitettuja kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Ranta-asemakaavat

Ranta-asemakaava, on yksityiskohtainen suunnitelma ranta-alueen maankäytöstä ja rakentamisen järjestämisestä. Ranta-asemakaava on ainoa kaava, jonka voi laatia myös maanomistaja. Ranta-asemakaava laaditaan usein loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueella. Ranta-asemakaava toimii rakennusoikeuden perusteena, jolloin esim. erillistä suunnittelutarveratkaisua ei enää tarvita.

Maanomistaja voi huolehtia ranta-asemakaavaa koskevan ranta-asemakaavan laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Ennen laatimiseen ryhtymistä on oltava yhteydessä kuntaan ja toimitettava kunnalle MRL 63 §:ssä tarkoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö tulee sopeuttaa rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön: Suunnittelussa on huomioitava mm. luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet sekä se, että ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

Asemakaavoitus yksityisen maalle

Asemakaavoitus yksityisen omistamalle maalle kaavoitus- ja maankäyttösopimuksin on suosiotaan kasvattanut väline, jolla saadaan yhdyskuntarakenteen kannalta suotuisia alueita rakentamisen piiriin. Maankäyttösopimuksessa määritellään kaupungin ja maanomistajan velvoitteet sekä kaupungille tuleva korvaus rakentamisen aiheuttamista infrastruktuuri- ja palvelukustannuksista myös kaava-alueen ulkopuolella.

ASEMAKAAVOITUS YKSITYISEN MAALLE

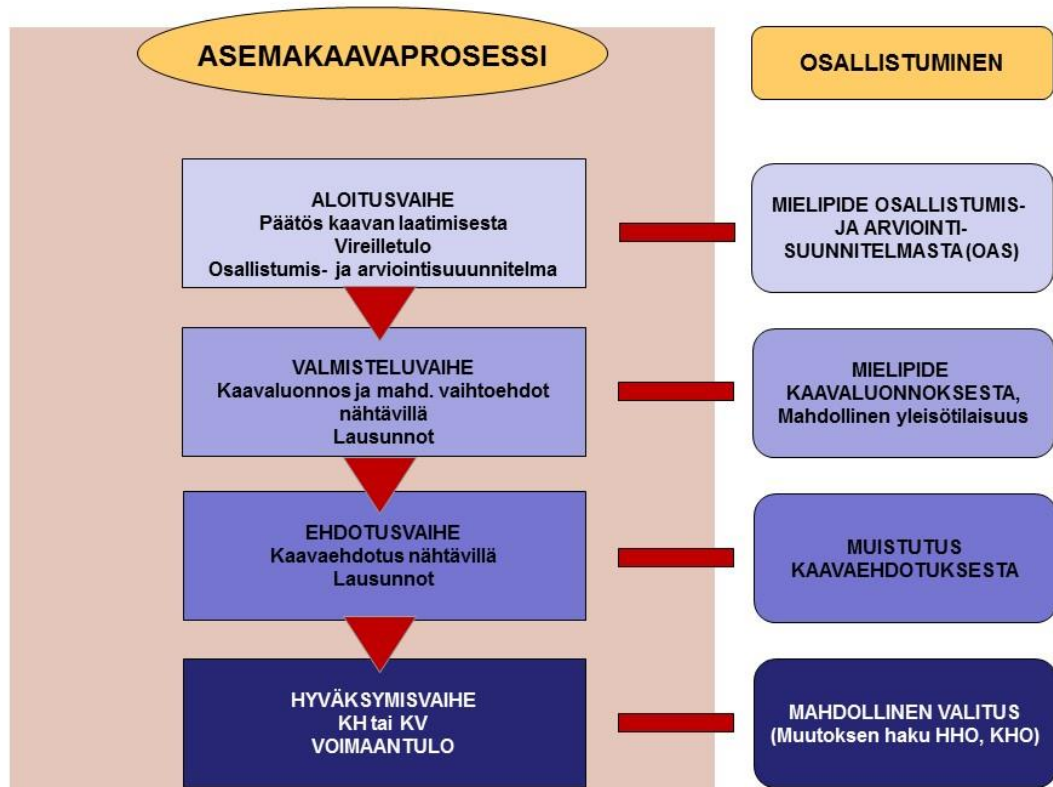
KAAVOITUSSOPIMUKSET JA KEHITTÄMISKORVAUKSET

- Kaavoitussopimus laaditaan, silloin kun kaavoitukseen ryhdytään yksityisen aloitteesta yksityisen omistamalle maalle.
- Maapoliittisessa ohjelmassa määritellään ne ehdot, joiden mukaan arvioidaan voidaanko kaavoitus yksityisen maalle aloittaa.
- Kaupunki voi periä kehittämiskorvauksen, jos laajempaan asemakaava-alueeseen sisältyy yksityisen omistamaa maata, jolle kaavoitetaan yli 500k-m² uutta asuntorakennusoikeutta tai asemakaavasta muuten aiheutuu maanomistajalle merkittävää hyötyä. MRL 91c§
- Yksityisen maalle kaavoituksesta peritään kaavoitustaksan mukainen kaavoitusmaksu.

MAANKÄYTTÖSOPIMUKSET MRL 91b§

- Yksityisen maalle kaavoitettaessa kaavan toteutuksesta laaditaan kaupungin ja maanomistajan välille maankäyttösopimus.
- Maankäyttösopimuksessa määritellään kaupungin saama korvaus ja vastuut sekä maanomistajan velvollisuudet ja rakentamisen aikataulu.
- Maankäyttösopimuksen laatimisesta on tiedotettava OAS:ssa .
- Kaavaprosessin alussa laaditaan maankäyttösopimuksen aiesopimus. Maankäyttösopimus hyväksytään kaupunginhallituksessa.
- Maankäyttösopimus tulee olla allekirjoitettu ja saanut lainvoiman ennen kaavan hyväksymistä. Tämä tarkoittaa sen julkaisua osana hallituksen pöytäkirjaa ja valitusajan päättymistä.
- Maankäyttösopimusten laadintaan on Kuntaliitolla ohje.
- Maankäyttösopimusten laadinnasta vastaa mittaus- ja kiinteistöpäällikkö.

Asemakaavaprosessi



ASEMAKAAVAPROSESSI

- Asemakaavan laatimisesta vastaa kaupunginhallitus.
- Tekninen lautakunta valmistelee asemakaavat kaupunginhallitukselle.
- Valtuusto hyväksyy asemakaavat kaupunginhallituksen esityksestä.
- Merkitykseltään vähäiset asemakaavat on delegoitu hallintosäännössä kaupunginhallituksen päätettäväksi. MRL 52§

Vireilletulo

- Asemakaavan laatimisesta päättää kaupunginhallitus.
- Yksityinen maanomistaja voi ehdottaa asemakaavan laatimista.
- Kaava tulee vireille, joko vuosittain laadittavassa kaavoituskatsauksessa tai erillisellä KH:n päätöksellä, josta tiedotetaan kuulutuksella.
- Kaupungin nettisivulle avataan vireillä olevien kaavahankkeiden alle kohta, jossa tiedotetaan kaavan etenemisestä ja johon kootaan valmisteluaineisto.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma MRL 63§, 9§, MRA1§

- Ensimmäiseksi laaditaan OAS eli osallistumis- ja arviointisuunnitelma.
- OAS:n tarkoituksena on tuoda esille kaavatyön tavoitteet, lähtökohdat ja vaikutusten arviointi niin, että niiden sisältöön voidaan ottaa kantaa jo kaavatyön alussa.
- OAS sisältää:
 - lähtökohdat ja alustavat tavoitteet
 - kaavahankkeen ohjelmoinnin ja aikataulun
 - vaikutusten arvioinnin toteuttamisen (ei tarvita vähäisissä kaavamuutoksissa)
 - tarvittavat ja tilattavat selvitykset
 - kaavahankkeen osalliset ja sidosryhmät
 - keneltä pyydetään lausunnot ja tarvittavat viranomaisneuvottelut
 - osallistumisesta ja tilaisuuksista tiedottamisen
- OASsista tiedotetaan niin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoa kaavan merkityksen ja tarkoituksen kannalta sopivalla tavalla.
- Kaavatyön edetessä OAS kehittyy, kun alueeseen perehdytään tarkemmin. Siihen voi ottaa kantaa koko kaavatyön ajan.

Luonnosvaihe

- Kaavan laajuudesta ja luonteesta riippuen laaditaan rakennemalleja ja vaihtoehtoja.
- Tehdään vaikutusten arvioinnit.
- Neuvotellaan osallisten ja maanomistajien kanssa.
- Kaavahankkeesta voidaan keskustella kaupunkilaisten kanssa järjestämällä ennakkokuulemisiä tai asukastilaisuuksia.
- Tekninen lautakunta lähettää kaavaluonnoksen kaupunginhallitukselle asetettavaksi 30 vrk:si nähtäville . Merkityksiltään vähäisissä kaavoissa riittää 14vrk, MRA 27§.
- Luonnosvaiheen nähtävilläolosta kuulutetaan paikallislehdissä ja kaupungin virallisella netti-ilmoitustaululla. Aineisto on nähtävillä netissä ja Serverissä.
- ELY-keskukselta tiedustellaan viranomaisneuvottelun tarpeellisuus, MRL 62§, MRA 26§
- Merkittävistä kaavoista järjestetään asukastilaisuus, jossa voi kertoa mielipiteensä.
- Kaavaluonnoksesta voi antaa kirjallisen **mielipiteen** nähtävilläoloaikana.
- Nähtävillöön aluksi pyydetään lausunnot viranomaisilta ja yhteisöiltä.

Ehdotusvaihe MRL 65§

- Luonnoksesta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditaan vastineet, joista käy ilmi kuinka ne huomioidaan kaavaehdotuksessa.
- Selvityksiä tarkennetaan ja vaikutusten arviointia jatketaan.
- **Tekninen lautakunta valmistelee** kaavaehdotuksen ja lähettää sen **kaupunginhallitukselle** asetettavaksi **30 vrk:si nähtäville**, MRA 27§
- Pienet, merkitykseltään vähäiset kaavamuutokset voivat olla esillä 14vrk. MRA 27§
- Nähtävilläolosta kuulutetaan paikallislehdissä ja kaupungin virallisella netti-ilmoitustaululla. MRA 27§
- Kaavaan rajoittuvia muita kuntia ja kaava-alueen maanomistajia, jotka asuvat ulkopaikkakunnalla, tiedotetaan kirjeellä. MRA 27§
- Osalliset voivat jättää **muistutuksen** asemakaavahetotuksesta sen nähtävilläoloaikana.
- Nähtävilläoloaikana pyydetään **lausunnot** ja käydään tarvittaessa viranomaisneuvottelut. MRA 26§, 28§
- Muistutuksiin ja lausuntoihin laaditaan **vastineet**, joista käy ilmi perustelut tai miten kaavaehdotusta kehitetään palautteen pohjalta. Vastineet lähetetään sitä pyytäneille.
- Tekninen lautakunta jatkaa kaavaehdotuksen valmistelua, jos ehdotusvaiheen muutokset ovat olennaisia.

Asemakaavan voimaantulo MRL 52§

- Kaupunginhallitus lähettää kaavaehdotuksesta päivitetyn asemakaavan tai asemakaavamuutoksen **vastuustolle hyväksyttäväksi** MRL 52§.
- Merkitykseltään vähäiset asemakaavat voi hyväksyä kaupunginhallitus, jos päätösvalta on delegoitu hallintosäännössä.
- Vahvistettu asemakaava käsittää:
 - asemakaavakartan määräyksineen
 - kaavaselostuksen + asemakaavan seurantalomakkeen
 - mahdollisesti havainnekuvan tai rakentamistapaohjeet
- Hyväksymispäätöksestä tiedotus tapahtuu valtuuston pöytäkirjalla, jossa on valitusosoitus. Valitusaika Helsingin hallinto-oikeuteen on 30vrk, joka lasketaan alkaneeksi 7vrk siitä päivästä, kun pöytäkirja on julkaistu kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla. Kuntalaki 140§
- Hyväksymispäätös ja valitusosoitus kaava-asiakirjoineen lähetetään pöytäkirjan tarkastuksen jälkeen ELY-keskukselle sekä muille asianosaisille viranomaisille sekä niille, jotka ovat sitä muistutuksessa erikseen pyytäneet. MRL 67§
- Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä on valitusoikeus Korkeimpaan hallinto-oikeuteen kaupungilla ja valittajalla.
- Kaava tulee voimaan vasta, kun valitukset on hylätty.
- **Kaava astuu voimaan kuulutuksella** paikallislehdissä ja kaupungin virallisella nettisivulla. Kaava on nähtävillä 14vrk kuulutuspäivästä.

4. KAAVOITUKSEEN OSALLISTUMINEN

Kaupunkia rakennetaan kaupunkilaisille sekä siellä toimiville yrittäjille, yhdistyksille ja työssä käyjille. Heidän osallistumisensa kaavaprosessiin on kaavoituksen tärkein vaihe.

MRL 6 §: Vuorovaikutus ja kaavoituksesta tiedottaminen

Kaavaa valmisteltaessa on oltava vuorovaikutuksessa niiden henkilöiden ja yhteisöjen kanssa, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, siten kuin jäljempänä tässä laissa säädetään.

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

Kaavoitukseen voidaan vaikuttaa monessa vaiheessa:

- 1) Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa **palautetta** aina kaavatyön alkuvaiheesta kaavaehdotusvaiheeseen asti.
- 2) Luonnosvaiheessa voi kertoa kaavaluonnoksesta **mielipiteitä** suullisesti tai kirjallisesti.
- 3) Ehdotusvaiheessa voi jättää kaavasta kirjallisen **muistutuksen**. Muistutus on jätettävä kaavaehdotuksen julkisen nähtävillä olon aikana.
- 4) Kaupunginhallituksen (pienet kaavamuutokset) tai -valtuuston hyväksymispäätöksestä voi **valittaa** valitusajan kuluessa.

Luonnosvaiheen vaikuttaminen on kaavoituksen tärkein osallistumiskohta, koska silloin kaavoittaja saa asukkailta olennaista tietoa paikallisiin ongelmiin, lähtökohtiin ja tavoitteisiin liittyen. Luonnosvaiheen asukastilaisuudet ja kuulemiset eivät ole lakisääteisiä, mutta niitä järjestetään kaavan luonne ja laajuus huomioiden kaavan luonnosvaiheessa, koska silloin kaavoitus ei ole vielä edennyt liian pitkälle.



Vattolan kaavaillassa asukkaat saivat esittää kehitysehdotuksiaan Vattolan alueen uuteen asemakaavaluonnokseen.

Karkkilainen 2019

Miten kaavojen sisältö syntyy?

Mikä on asukastilaisuuksien rooli?

- 1 **Kaavan tavoitteet** on kerrottu sen vireille tullessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa: **OAS**, johon voi vaikuttaa ja joka tarkentuu koko kaavaprosessin ajan.
- 2 Kaavahankkeisiin liittyvissä **asukastilaisuuksissa** kerätään asukkaiden ja intressiryhmien:
 - paikallistietoa ja ongelma-kohtien kuvauksia
 - tarpeita ja toiveita
 - osallistujien mielipiteitä esitettyihin kaavaratkaisuihin → Asukkaiden esille nostamat asiat ovat erityisen tärkeitä vaikutusten tunnistamisessa ja arvioinnissa.
 - viestiä siitä, mitä pitää selvittää ja perustella paremmin.
- 3 Kaavasuunnitelmaan liittyviä **toiveita ja tarpeita otetaan vastaan koko kaavaprosessin ajan** myös tapaamisissa, sähköpostilla ja puhelimitse. Asukkaiden, yritysten ja intressiryhmien tarpeet ja toiveet voivat joskus olla keskenään hyvinkin erilaisia, jopa vastakkaisia.
- 4 Kaavasuunnitelmassa **yhteensovitaan erilaisia tavoitteita** kuten kaupungin kasvua, tonttien kilpailukykyä, liikkumismahdollisuuksia, kestävä kehitystä, taloudellisuutta jne.
- 5 Kaavasuunnitelma **muuttuu ja kehittyy koko prosessin ajan** ja siihen vaikuttavat kaavoittajien ja teetettyjen selvitysten sekä asukaspalautteen lisäksi myös ympäristön, kunnallistekniikan, liikenteen ja maapolitiikan asiantuntijat – eli kaupungin muiden toimialojen virkamiehet.
- 6 **Karkkilassa kaavoituksenohjausryhmä** saa ensimmäisenä parasta tietoa käynnissä olevista hankkeista mm. auditointien muodossa omassa viiteryhmässään eteenpäin vietäväksi. Samalla ryhmä evästää kaavahanketta näkemyksillään.
- 7 Prosessin aikana **tekninen lautakunta tekee linjauksia ja päätöksiä** siitä, millainen kaava lähetetään hallitukselle. Yleensä myös hallitus evästää kaavan vireille tullessa sen sisällöstä ja tutkittavista vaihtoehdoista.
- 8 **Asukastilaisuudet eivät päättäne kaavan sisällöstä.** Sen tekevät poliitikot, jotka voivat käyttää asukastilaisuuksien materiaalia päätöksentekonsa tukena. **Asukasmielipide ei ole yhtenäinen**, vaan se voi koostua keskenään ristiriitaisistakin tavoitteista. Asukastilaisuudet voivat kerätä myös korostuneesti jonkun ratkaisun vastustajia.
- 9 Kaavoittajan roolina on kaikkien näkökulmien huomioiminen, yhteensovittaminen ja win win -ratkaisujen etsiminen. Ristiriitatilanteissa ratkaisun valinnan tekevät poliitikot.

20.1.2020 / MV

5. MUUT SUUNNITELMAT JA SELVITYKSET

Kaavoitukseen ja maankäyttöön liittyy paljon erilaisia selvityksiä ja suunnitelmia, joiden pohjalta kaavat laaditaan tai ne muuten vaikuttavat kaavan sisältöön. Listaa päivitetään.

Kaavoitusta ja maankäyttöä ohjaavia muita suunnitelmia ja selvityksiä ovat mm:

- Maa-ainesalueiden maisemaselvitys, 1998
- Länsi-Uudenmaan tieliikenteen meluselvitys Karkkilan osalta, 1999
- Karkkilan kaupungin meluselvitys, 1999
- Karkkilan haja-asutusalueen vesihuollon yleissuunnitelma, 2000
- Karkkilan luontoselvitys, 2000
- Karkkilan paikallisagenda 21, 2003
- Karkkilan keskustan kehittämissuunnitelma, 2006
- Länsi-Uudenmaan tulevaisuuskuva, 2006
- Keskusta paremmaksi! Keskustan kehittämissuunnitelma, 2006
- Karkkilan maapoliittinen ohjelma, 2008
- Keskustaaajaman osayleiskaavan maisemaselvitys, 2008
- Keskustaaajaman osayleiskaavan arkeologinen inventointi, 2008
- Keskustaaajaman osayleiskaavan luontoselvitys, 2008-2010
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, Museovirasto 2009
- Järvenpään maisema-alue rakennusoikeuksien selvitys, 2010
- Keskustaaajaman osayleiskaavan liikenneselvitys, 2011
- Keskustaaajaman rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, 2011
- Missä maat on mainiommat, Uudenmaan kulttuuriympäristöt, 2012
- Karkkilan liikenneturvallisuuksuunnitelma, 2012
- Karkkilan kaupungin strategia, 2013
- Karkkilan kaupungin ympäristönsuojelumääräykset, 2014
- Karkkilan pohjavesialueiden suojelusuunnitelmat, 2014
- Länsi-Uudenmaan jätehuoltomääräykset, 2015
- Nyhkälänharjun lähiliikunta-alueen hankesuunnitelma, 2015
- Karkkilan motocrossradan meluselvitys, 2017
- Luontoselvitys, Pyhäjärven eteläpuoli, 2017
- Kasvillisuus- ja liito-oravaselvitys, Nahkionranta, 2017
- Rakennusinventointi Vattola II asemakaava-alueella, 2019
- Arkeologinen inventointiraportti Vattolan kylätontti ja Mäkilänpuisto 2020

Kyläsuunnitelmia:

- Siikalan kyläsuunnitelma, 2015
- Haaviston kyläsuunnitelma, 2015
- Alimmaisten kyläsuunnitelma, 2015
- Vaskijärven kyläsuunnitelman laadinta on vielä kesken.

Vireillä olevia tai tulevia muita maankäyttöön vaikuttavia suunnitelmia ja selvityksiä ovat mm:

- Vesihuoltolaitoksen kehittämissuunnitelman päivittäminen haja-asutusalueiden osalta.
- Asemanrannan rakennettavuusselvitys.
- Keskustaajaman meluselvityksen päivittäminen.
- Keskusta-alueen hulevesiselvitys
- Kaupan palveluverkkoselvitys
- Maapoliittisen ohjelman päivittäminen

Erilaiset selvitykset ja raportit on tarkoitus laittaa vähitellen kaikkien kuntalaisten tutustuttavaksi kaupungin verkkosivuille.

6. KAAVOITUKSEN TEHTÄVÄT JA TEKIJÄT

Kaavoitusprosessiin liittyvät muut velvoitteet ja työt

MUUT KAAVAPROSESSIN VELVOITTEET JA TYÖT

Paikkatietoinsinöörin asemakaavatyöt

- Voimaan astunut digitaalinen asemakaavakartta lähetetään:
 - Kartta - Karkkila palvelun asemakaavayhdistelmään Swecolle
 - ELY-keskukselle liitettäväksi valtakunnalliseen asemakaavayhdistelmään dwg-tiedostoina, kaava-alueen rajaukset shp-tiedostoina ja käytetty koordinaatisto (marjut.tikkanen@ely-keskus.fi - voi lähettää jo heti hyväksymispäätöksen jälkeen)
- Voimaan astuneesta kartasta tulostetaan allekirjoitetut paperikartat ja muut kaava-asiakirjat:
 - kiinteistöinsinöörin arkistoon
 - kaavoituspäällikön arkistoon
 - kaavoitussopimusosapuolelle, jos sellainen on.

Asianhallintasihteerin asemakaavatyöt

- Kaavahankkeen virallisen aineiston kansion kokoaminen, kuten nähtävilläolleet materiaalit ja kuulutukset.
- Kuulutusten ja niihin liittyvien laskujen kerääminen.
- Kuulutusten ja postitusten vieminen Dynastia - asianhallintajärjestelmään kaavan kohdalle.
- Kaavaprosessin aikana tulleen palautteen diariointi ja vieminen Dynastia-asianhallintajärjestelmään.
- Kaavan hyväksymispäätös valtuuston pöytäkirjasta sekä valitusosoitus kaava-asiakirjoineen pöytäkirjan tarkastuksen jälkeen ELY-keskukselle sähköisen asiointilinkin kautta ja
- postin kautta niille, rajakunnille sekä niille, jotka ovat sitä ehdotusvaiheen muistutuksessa erikseen kirjallisesti pyytäneet ja antaneet osoitteensa. MRL 67§.
- Kaavan voimaantulokuulutukset ja valmistuneen kaavan sähköposti tiedoksi rakennusvavonnalle sekä kiinteistö- ja mittauspuolelle.
- Kaavoitussopimusten laskutukset kaavoitustaksan ohjeen mukaan.
- Asukastilaisuuksien järjestelyt, sihteerin, osallistujalistat ja postitukset.

Karkkilan kaavoitusorganisaatio

Kaupungin hallinnossa kaavoitusasioista vastuussa on kaupunkikehityksen toimialalla kaavoituksen palveluyksikkö:

- kaavoituspäällikkö **Mariitta Vuorenpää puh. 044 467 5458**

Jota avustavat:

- asiantuntijasihteeri **Rebecca Öhman puh. 044 0421182**
- paikkatietoinsinööri **Jani Hallenberg puh. 044 7674 897**
- Mittaus- ja kiinteistöpäällikkö **Tapio Jokela puh. 044 5533 421**

Sähköpostiosoitteet: etunimi.sukunimi@karkkila.fi

Kaavoituspäällikkö vastaa kaavakonsulttien kilpailuttamisesta ja ohjaamisesta sekä tarvittavien selvitysten tilaamisesta.

Kaavoituskatsaus, kaavojen osallistumis- ja arviointisuunnitelmat, kaavaluonnokset ja kaavaehdotukset ovat nähtävillä kaupungintalon palvelupiste **Serverissä nähtävilläoloaikoina** ja kaupungin verkkosivuilla **www.karkkila.fi**.