



Lohjan kaupunki, ympäristötoimi, kaavoitus
Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt ohjeen 8.12.2016 § 133
Koskee myös aiemmin vireille tulleita ranta-asemakaavaprosesseja.

RANTA-ASEMAKAAVOJEN PROSESSI LOHJALLA 1.1.2017 ALKAEN

Ohjetta ryhdytään noudattamaan asteittain sitä mukaa, kun Lohjan kaupungin hallintosääntö 1.1.2017 otetaan siirtymäsäännösten mukaisesti käyttöön. Ohjeen mukaiset käytännöt koskevat myös aiemmin vireille tulleita ranta-asemakaavoja.

Tässä ohjeessa käsitellään pääosin ranta-asemakaavojen hallinnollisen prosessin organisoimista Lohjan alueelle laadittavissa ranta-asemakaavoissa. Ohjeella on tarkoitus ensisijaisesti määritellä kussakin ranta-asemakaavaan laadinnan vaiheessa operoivat tahot sekä tiiviisti kuvata prosessin vaiheisiin liittyvät keskeiset toimet .

Käsillä olevan ohjeen ei ole tarkoitus toimia oppaana ranta-asemakaavan laadinnan sisältökysymyksiin. Kaavan sisältövaatimukset määritellään valtakunnan tasolla. Kaavan laadintaa kaavan sisällön kannalta on käsitelty maankäyttö- ja rakennuslainsäädännössä sekä perusteellisesti esimerkiksi julkaisussa *Rantojen maankäytön suunnittelu. Ympäristöopas 120. Ympäristöministeriö, 2005.*

RANTA-ASEMAKAAVA MAANKÄYTÖN SUUNNITTELUSSA

Ranta-asemakaavan laatiminen tulee ajankohtaiseksi, kun maanomistaja haluaa huolehtia loma-asutuksen suunnittelusta ranta-alueella. (MRL § 74). Ranta-asemakaavan laatimista voidaan myös erikseen edellyttää yleiskaavamääräysten perusteella tiiviisti rakennettaviksi määriteltyihin kohteisiin (esim. matkailupalvelujen alue), kun maasto tai muut olosuhteet vaativat yksityiskohtaista suunnittelua tai kun on syytä rakentaa yhdyskuntatekniikkaa. Ranta-asemakaavoilla ohjataan yksityiskohtaisesti rantaan tukeutuvan, pääasiassa loma-asutuksen rakentumista.

Ranta-asemakaava laaditaan maanomistajan aloitteesta. Maanomistaja huolehtii ranta-asemakaavan laatimisesta ,vastaa kaavaa laativan konsultin hankkimisesta ja ranta-asemakaavan laatimisen sekä kaavatyön edellyttämien selvitysten kustannuksista sekä suunnittelun etenemisestä. Kaavan laatijalla tulee olla suunnittelutehtävään soveltuva pätevyys.

Esimerkiksi FISE - henkilöpätevyyspalvelusta (www.fise.fi) voi hakea suunnittelijoita, joilla on vapaaehtoisesti rekisteröity FISE Oy:n pätevyyslautakunnan toteama kaavan laatijan pätevyys.

KAAVAPROSESSI LOHJAN ALUEELLE LAADITTAVISSA RANTA-ASEMAKAAVOISSA

Seuraavassa on kuvattu tiiviisti tyyppillisen ranta-asemakaavan tai ranta-asemakaavanmuutoksen prosessin vaiheet. Ohje on kaavateknisesti sovellettavissa pääsääntöisesti myös ranta-asemakaavan muutokseen. Mikäli kaava on vaikutukseltaan

vähäinen, kaavaprosessin ensimmäisiä vaiheita on mahdollista käsitellä samalla kertaa ja kaavan hyväksymisestä päättää valtuuston sijasta kaupunginhallitus.

1)Ranta-asemakaavan vireille tulo ja aloitusvaihe

-Kaavaa laativan tahon tehtävänä on laatia osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL § 63). Kaavaa laativan tahon on oltava yhteydessä kaupungin kaavoitusyksikköön sekä ympäristöyksikköön jo osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa valmisteltaessa, jolloin kaupunki voi tarvittaessa esittää huomautuksen ja ehdotuksen suunnitelman täydentämiseksi (MRA§ 34). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (MRL § 63) ja ranta-asemakaavan vireilletulosta tiedotetaan kuulutuksella.

-Ranta-asemakaavan pohjakarttaan kohdistuvista vaatimuksista on säädetty MRL 54a§ ja MRL 54c§. Pohjakartan laatiminen kuuluu ranta-asemakaavan laadinnan kokonaisuuteen, jonka kustannuksista alueen maanomistaja vastaa. Ranta-asemakaavan pohjakartan laadinnasta on syytä olla yhteydessä kaupungin kiinteistö- ja kartastopalveluun jo heti kaavaprosessin alussa. Maanomistajatahonn on toimitettava kaavan laadinnan yhteydessä syntynyt pohjakartta kaupungin säilytettäväksi ja käytettäväksi osana osana kaupungin kartta-aineistoa.

-Ranta-asemakaavan aloitusvaiheessa pidetään pääsääntöisesti viranomaisneuvottelu (MRL 66 § , MRA § 35, MRA § 34) jonka järjestämisestä kaavaa laativa taho huolehtii.

Viranomaisneuvotteluun kutsutaan edustajia niistä ylikunnallisista asiantuntijaviranomaisista (esim. alueellinen ELY-keskus Museovirasto, maakuntamuseo..), jotka laadittavan ranta-asemakaavan oloissa ovat osallisia kaavan laadintaan eli joiden toimialaa asia saattaa koskea. Viranomaisneuvotteluun kutsutaan edustajia myös kaupungin kaavoitusyksiköstä. Viranomaisneuvottelulla pyritään mm. siihen, että kaavoituksesta huolehtiva maanomistaja ja kaupunki saavat tietoonsa ne tavoitteet, joita valtion viranomaisilla on kyseisen alueen kaavoituksen suhteen. Viranomaisneuvottelussa tuodaan myös esille kyseisen kaavatyön edellyttämiä selvitystarpeita. Kaavaa laativa taho huolehtii viranomaisneuvottelua varten tarvittavan aineiston toimittamisesta ELY-keskukselle (MRL § 35).

-Kaavaa laativa taho dokumentoi kaavahankkeen vireilletulon sekä aloitusvaiheen vuorovaikutusmenettelyt ja saadun palautteen.

2)Ranta-asemakaavan valmisteluvaihe

-Kaavaa laativa taho kokoo ranta-asemakaavan valmisteluaineiston. Kaavaa laativa taho dokumentoi ranta-asemakaavan valmisteluvaiheen kuulemiseen (MRL § 62) liittyvät vuorovaikutusmenettelyt . Tiedottamisen ja järjestelyjen yksityiskohdista, jotka liittyvät mielipiteen esittämiseen kaavaa valmisteltaessa, on säädetty tarkemmin maankäyttö - ja rakennusasetuksessa (MRA § 30). Kaavaa laativa taho dokumentoi valmisteluvaiheen kuulemisen (MRL § 62) yhteydessä saadun palautteen.

- Kaavaa laativa taho voi pyytää alustavat lausunnot valmisteluvaiheessa. Kaikkien Lohjan alueelle laadittavien ranta-asemakaavojen osalta on syytä pyytää valmisteluvaiheessa lausunnot seuraavilta: Lohjan kaupungin kaavoitus, Lohjan kaupungin rakennusvalvonta, Lohjan kaupungin ympäristöyksikkö , sekä Lohjan kaupungin kaupungin tekninen toimi. Alustavat lausunnot kaavan valmisteluvaiheessa on syytä pyytää myös niiltä ylikunnallisilta asiantuntijaviranomaisilta, jotka kyseessä olevan ranta-asemakaavan oloissa on määritelty osallisiksi.

3)Ranta-asemakaavan ehdotusvaihe

-Kaavaa laativa taho valmistele ranta-asemakaavaehdotuksen asiakirjat. Lohjan kaupungin organisaatiossa kaavaehdotusasiakirjat toimitetaan kaavoitusyksikköön, joka saattaa kaava-asiat toimivaltaisen lautakunnan käsittelyyn. Lohjan alueelle laadittavien ranta-asemakaavaratkaisujen perustelut on viimeistään kaavaehdotusvaiheessa tuotava esiin määrättyjen kaavaselostukseen sisällytettävien tarkastelujen kautta (ks. jäljempänä *laatuvaatimukset ranta-asemakaavan asiakirjoille*)

Kaavaa laativa taho sisällyttää ranta-asemakaavan ehdotusaineistoon selvityksen siitä, miten kaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu ja miten kaavan valmistelun aikainen vuorovaikutus on järjestetty. Yksityiskohdista on säädetty tarkemmin maankäyttö – ja rakennusasetuksessa.

-Kaupunginhallitus päättää ranta-asemakaavaehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville (MRL § 65 ja MRA§ 27). Kaavaehdotuksen nähtäville asettamiseen liittyvä täytäntöönpano toteutetaan kaupungin toimesta.

4) Ranta-asemakaavan hyväksymisvaihe

-Kaavaa laativa konsultti valmistelee vastineet kaavaehdotusta koskeviin mahdollisiin muistutuksiin ja lausuntoihin. Tarvittaessa kaavaa laativa konsultti huolehtii ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelun järjestämisestä (MRL § 66, MRA § 35). Viranomaisneuvotteluun kutsutaan ylikunnallisista organisaatioista tarvittavat asiantuntijaviranomaiset. Viranomaisneuvotteluun kutsutaan edustaja myös kaupungin kaavoitusyksiköstä.

Vastineet sekä kaavaa laativan tahon toimesta viimeistelty ranta-asemakaavaehdotus toimitetaan kaupungille hyväksymiskäsittelyyn. Samalla toimitetaan selvitys siitä, miten kaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu ja miten kaavan valmistelun aikainen vuorovaikutus on järjestetty. Yksityiskohdista on säädetty tarkemmin maankäyttö – ja rakennusasetuksessa (MRA § 36).

- Ranta-asemakaavan hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

LAATUVAATIMUKSET RANTA-ASEMAKAAVAN ASIAKIRJOILLE LOHJALLA 1.1. 2017 ALKAEN

Kaavakartan lisäksi kaavaan kuuluvat kaavamerkinnot ja – määräykset sekä kaavaselostus. Ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleis- ja asemakaavan erityiset sisältövaatimukset on kuvailtu maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL § 73). Asemakaavaselostuksen sisällöstä ylipäänsä on yksityiskohtaisesti säädetty MRA § 25 :ssä. Ympäristöministeriö on julkaissut oppaan Rantojen maankäytön suunnittelu (2005), jossa käsitellään yksityiskohtaisesti ranta-asemakaavojen sisältöön liittyviä kysymyksiä.

Lohjan alueelle laadittavien ranta-asemakaavojen selostuksen tulee kaavaehdotusvaiheessa käsittää kattava perustelu kaavaratkaisulle. Puutteellisia kaava-asiakirjoja ei saateta Lohjalla lautakunnan käsittelyyn. Laissa ja asetuksessa säädetyn sisällön ohessa ranta-asemakaavaehdotusta perustelevan aineiston tulee käytännössä käsittää seuraavat tarkastelut, joiden keskeinen kaavaratkaisua perusteleva sisältö esitetään kaavaselostuksessa:

1)Perustelut kaavan mitoitukselle

Rantarakentamisen mitoitusarkasteluilla pyritään mm. todentamaan maanomistajien tasapuolista kohtelua kaavan laadinnassa sekä toisaalta rakentamisesta vapaan rantaviivan osuutta. Rantarakentamisen mitoitusarkastelun tulisi lähtökohtaisesti tapahtua jo yleiskaavatasolla. Lohjan alueelle on kuitenkin laadittu vain harvoja mitoittavia oikeusvaikutteisia rantaosayleiskaavoja. **Jos ranta-asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista ranta-alueen mitoittavaa yleiskaavaa, ranta-asemakaavaa koskevat mitoituksen osalta myös yleiskaavan sisältövaatimukset seuraavasti:**

-Mitoitusrantaviivan muodostumisperiaatteet: kaavan laatijan tulee ilmoittaa käyttämänsä rantaviivan muuntamisperiaatteet osana kaavaselostusta.

-Kaavan mitoitusperiaatteet : laskennallinen rakennuspaikkojen määrä mitoitusrantaviivakilometriä kohti. Mitoitusperiaatteita ei kannata päättää lopullisesti heti kaavaprosessin alussa, koska prosessin kuluessa sitä saatetaan joutua tarkistamaan. Rantarakentamisen laskennallisen mitoituksen tulee perustua riittäviin selvityksiin ja laskelmiin. Maanomistaja ei lähtökohtaisesti voi yksin päättää mitoitusta vaan siitä on neuvoteltava kaupungin kanssa.

-Rantarakentamisen mitoitustarkastelu: mitoitustaulukko, josta selviää tilakohtaisesti kantatilat ja kantatilyksikköjen käyttämä rantavyöhykkeelle sijoittuvien rakennuspaikkojen määrä sekä kyseessä olevan kaavan mitoituksen mukainen käyttämätön rakennusoikeus.

2) Luontoselvitys (tai selvitykset), joka on riittävä ranta-asemakaavan perusteeksi. Luontoselvityksellä tarkasteltavan alueen laajuus määritellään tapauskohtaisesti.

3) Selvitys virkistysalueista, reitistöistä sekä muista yleisistä alueista tulee sisällyttää ranta-asemakaava-aineistoon.

4) Kaavan vaikutukset tulee arvioida osana kaavaselistusta. Vaikutuksia arvioitaessa on pystyttävä kuvaamaan, kuinka kaava toteutuessaan muuttaa alueen luontoa, rakennettua ympäristöä, maisemaa, yhdyskuntarakennetta, ihmisten elinoloja, sosiaalista ja taloudellista ympäristöä sekä liikenteen ja teknisen huollon järjestämistä. Myös muut mahdolliset kyseessä olevan kaavan toteutuessa aiheutuvat vaikutukset on arvioitava.

5) -Kaavaselistuksessa on tarkasteltava kaavan suhdetta valtakunnallisiin alueidenkäyttöta-voitteisiin ja maakuntakaavaan.

Asemakaavan seurantalomake. Kaavan laatijan tulee lisäksi täyttää ranta-asemakaavan tiedoilla seurantalomake valtakunnalliseen tietojärjestelmään tilastointia varten sekä liittää täytetty seurantalomake kaavaselistukseen viimeistään ehdotusvaiheessa.

LYHENNYKSET: MRL= Maankäyttö- ja rakennuslaki
MRA=Maankäyttö- ja rakennusasetus