

YKSITYISEN MAANOMISTAJAN RANTA-ASEMAKAAVAN LAATIMISPROSESSI

Ranta-asemakaavaprosessia ohjaa maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL), maankäyttö- ja rakennusasetus (MRA) ja osaltaan myös Laukaan kunnan hallintosääntö.

1. Yksityisen maaomistajan oikeus ranta-asemakaavan laatimiseen

Yksityisellä maanomistajalla on oikeus laatia omistamalleen ranta-alueelle ranta-asemakaava MRL 74 § mukaisesti.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL) ei vaadita sitä, että kunnan tulee tutkia maanomistajan taustatiedot, varallisuus, kansalaisuus, hyveellisyys, rikkeettömyys tai muita ominaisuuksia. MRL:ssä ei ole mainittu mitään maanomistajaa koskevaa ominaisuutta, jonka perusteella kaava-hanke voitaisiin jättää käsittelemättä kunnassa.

Ranta-asemakaava laaditaan pääasiassa **loma-asutuksen** järjestämiseksi ranta-alueella (MRL 73 §). Eli ranta-asemakaavalla ei ratkaista vakituiseen asumiseen tarkoitettua aluetta, mutta ranta-asemakaavan sisällä voi olla vähäisessä määrin (ei pääasiallisesti) vakituiseen asumiseen tarkoitettua rakentamisaluetta.

2. Ranta-asemakaavahankkeen käynnistäminen

Ranta-asemakaavan käsittelyprosessissa noudatetaan MRL:n määräyksiä ja asetuksia

- kaavoitusmenettelystä ja vuorovaikutuksesta (MRL 62 §, 63 §, 64 §, 65 §, 66 §, 67 § sekä MRA 30§, 31§, 32§,32a§) sekä
- asetuksen erillisiä ranta-asemakaavoitusta koskevia pykäläiä MRA 33 - 36 § sekä
- soveltuvin osin myös asemakaavaa koskevia määräyksiä ja asetuksia (esim. MRA 27 §, 28 §, hyväksyminen MRL 53§).

Kaavan sisältövaatimuksissa noudatetaan asemakaavaa koskevia säädöksiä. Ranta-asemakaavan hyväksymisestä päättää kunnanvaltuusto MRL 52§ mukaisesti.

Jos kyseessä on muun kuin kunnan omistaman maa-alueen ranta-asemakaavahanke, MRL:n mukaisesti kaavoitettavaa aluetta tai kaavan laatijaa ei tarvitse hyväksyttää kunnassa. Kaavanlaatijan tulee kuitenkin MRA §3 mukaisesti olla pätevä. Se, muodostaako kaava-alue MRL 74 § mukaisesti tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden, tulee lopullisesti ratkaistavaksi kaavan hyväksymistä koskevan päätöksenteon (valtuustokäsittelyn) yhteydessä.

Jos kyseessä on kunnan omistama maa-alue, jolle käynnistetään ranta-asemakaavoitushanke, tulee kunnanhallituksen tehdä kaavoituksesta kaavoituspäätös.

3. Ranta-asemakaavaprosessi Laukaan kunnassa, kun laatijana on yksityinen maanomistaja

- a. Maaomistaja tai maanomistajan hankkima kaavan laatija (konsultti) toimittaa kuntaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS). Kunta voi esittää osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevat huomautukset ja täydennysehdotukset (MRA 35 §).
- b. Kunta tai maaomistaja / kaavan laatija toimittaa Keski-Suomen ELY-keskukselle viranomaisneuvottelua varten tarvittavan aineiston (OASin) ja pyytää viranomaisneuvottelua.
- c. ELY-keskuksessa pidetään aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu, johon osallistuvat kunta, maanomistaja ja/tai kaavan laatija sekä ne viranomaiset, joiden toimialaa kaavahanke saattaa koskea (MRA 26 § ja MRA 35 §). Neuvottelusta laaditaan muistio. OAS sisältää kaavaprosessin kuvauksen, jota noudatetaan ranta-asemakaavan jatkokäsittelyssä. Kokouksen koollekutsujaa ei selkeästi ole asetuksen MRA 35 §:ssä ilmoitettu.
- d. Ranta-asemakaavan vireilletulosta (MRL 63 §) tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista ja OAS:sta. Lain mukaan vireilletulo voidaan ilmoittaa monella tavoin (lehti-ilmoituksella, kirjeellä, kaavoituskatsauksessa jne). Ilmoittaminen on järjestettävä kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla. Käytännössä kunta useimmiten ilmoittaa vireilletulon lehtikuulutuksella ja www-sivuilla. Ranta-asemakaavahankkeissa vireilletulon ilmoittamisen on hoitanut Laukaan kunta, vaikka vastuu asian hoitamisesta on maanomistajilla. Kaavaprosessi on useimmiten niin vieras maanomistajille, että prosessin päävaiheet on hoidettu kunnan toimesta.
- e. Valmisteluvaiheen kuuleminen (luonnosvaihe) hoidetaan kunnan toimesta, jotta kaavaluonnosaineiston tiedottaminen olisi riittävän laajaa ja osallisilla olisi mahdollisuus esittää valmisteluaineistosta (luonnos) mielipiteensä (MRL 62§). Kunta pyytää myös kommentit eri viranomaistahoilta. Ranta-asemakaavoissa valmisteluvaiheen kuulemisen hoitamisvastuu on maanomistajalla, mutta käytännössä kaavaprosessin eteneminen on selkeintä viedä kunnan avustuksella.

Valmisteluvaiheen (MRA 30§) kuulemisesta on julkaistava ilmoitus vähintään yhdessä paikkakunnalla yleisesti leviävässä sanomalehdessä. Luonnosaineiston nähtäville asettamisesta päättää kunnanhallitus. Kunnan maankäyttö -yksikkö valmistelee pykälän kunnanhallitukseen kaavan nähtäville asettamisesta.

- f. Kaavan laatija korjaa kaavaluonnoksen ehdotukseksi. Luonnoksesta jätettyihin mielipiteisiin ja viranomaiskommentteihin ei laki vaadi vastineita, mutta Laukaan kunnassa yleensä vastineet laaditaan ja ranta-asemakaavoissa vastineiden laadinta kuuluu kaavan laatijalle. Kunnan pyytäessä laatija tulee myös esittelemään kaava-aineistoa kunnanhallituksen kokoukseen. Kunnalle tulee myös toimittaa ehdotusvaiheen asiakirjat nähtäville asettamista varten.

Kaavaehdotuksen jatkokäsittely tapahtuu kunnan toimesta siinä järjestyksessä mitä kaavoitusmenettelystä on säädetty. Maanomistajan toimesta laadittu asemakaavaehdotus

on kunnassa käsiteltävä ilman tarpeetonta viivytystä (MRL 75 §). Kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi (MRA 27 §) ja kunnanhallitus päättää ehdotuksen nähtäville asettamisesta. Nähtävillä olosta on kuulutettava lehdessä ja ulkopaikkakuntalaiselle maanomistajalle on tiedotettava kirjeitse nähtäville asettamisesta. Kaavaehdotuksesta on pyydettävä lausunnot MRA 28§ mukaisesti. Kunta hoitaa kuulemiseen liittyvät tehtävät (kuuluttamisen, maanomistajien tiedottamisen ja lausuntopyyntöjen lähettämisen).

- g. Kaavaehdotusvaiheen jälkeen ranta-asemakaavasta pidetään tarvittaessa ehdotusvaiheen jälkeinen viranomaisneuvottelu (MRA 26 § ja 35 §).
- h. Kaavan laatija laatii vastineet kaavaehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin ja lausuntoihin. Yhdessä kunnan kanssa tarkistetaan, ovatko muutokset oleellisia ja onko muutosten johdosta ehdotus asetettava uudelleen nähtäville vai hoidetaanko MRA 32 § mukainen osallisten kuuleminen muutoskohteista kirjeitse. Mikäli kaavaehdotukseen ei ole tullut oleellisia muutoksia, valmistelee kaavanlaatija aineiston hyväksymiskäsittelyyn. Maankäyttö - yksikkö valmistelee päätöspykälätekstin hyväksymisestä.
- i. Ranta-asemakaavan hyväksymisestä päättää kunnanvaltuusto MRL 52§:n nojalla. Mikäli maanomistaja / kaavanlaatija on hoitanut itsenäisesti vireilletulon ja valmisteluvaiheen kuulemisen, on nämä työvaiheet oltava selvitettyinä ennen kuin ehdotus viedään hyväksyntään.
- j. Voimaantulon kuuluttamisen hoitaa kunta, lainvoimaisuustodistuksen hallinto-oikeudesta voi pyytää maanomistaja / kaavan laatija tai kunta.

Kunta perii ranta-asemakaavan käsittelystä (MRL §59) ja pohjakartan hyväksymisestä kulloinkin voimassa olevan hinnaston mukaisen taksan.