



YKSITYISEN MAANOMISTAJAN RANTA-ASEMAKAAVAN LAATIMIS-PROSESSI LAUKAAN KUNNASSA

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

1. Yksityisen maanomistajan oikeus ranta-asetuksen laatimiseen

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

Maankäyttö- ja rakennuslaissa 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 kaavahanke voitaisiin jättää käsittelemättä kunnassa.

Ranta-asetus laaditaan pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueella (MRL 73 §). Eli ranta-asetuksella ei ratkaista vakituiseen asumiseen tarkoitettua aluetta, mutta ranta-asetuksen sisällä voi olla vähäisessä määrin (ei pääasiallisesti) vakituiseen asumiseen tarkoitettua rakentamisaluetta. Toisaalta ranta-asetusta ei tietyksi voi tehdä muualle kuin ranta-alueelle.

2. Ranta-asetushankkeen käynnistäminen

Ranta-asetuksen käsittelyprosessissa noudatetaan MRL:n määräyksiä ja asetuksia **kaavoitusmenettelystä ja vuorovaikutuksesta** (jotka koskevat kaikkia kaavoja eli MRL 62 §, 63 §, 64 §, 65 §, 66 §, 67 § sekä MRA 30§, 31§, 32§,32a§) sekä asetuksen erillisiä ranta-asetusta koskevia pykälä MRA 33 - 36 § sekä soveltuvin osin myös asetusta koskevia määräyksiä ja asetuksia (esim. MRA 27 §, 28 §, hyväksyminen MRL 53§). Kaavan sisältövaatimuksissa noudatetaan asetusta koskevia säädöksiä. Ranta-asetuksen hyväksymisestä päättää kunnanvaltuusto MRL 52§ mukaisesti.

Jos kyseessä on muun kuin kunnan omistaman maa-alueen ranta-asetushanke, MRL:n mukaisesti **kaavoitettavaa aluetta tai kaavan laatijaa ei tarvitse hyväksyä kunnassa**, kuten vanhan lain mukaan tapahtui. 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-asetushanke, tulee kaavoitus- ja rakennuslautakunnan ja/tai hallituksen tehdä kaavoituksesta kaavoituspäätös, mikäli hanke ei sisälly talousarvio yhteydessä vuosittain päätettävään kaavoitusohjelmaan.

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

1. Yksityinen maaomistaja (konsultti) toimittaa kuntaan OAS:n (osallistumis- ja arviointisuunnitelman). Kunta voi esittää osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevat huomautukset ja täydennysehdotukset (MRA 35 §).
2. Yksityinen maaomistaja (konsultti) toimittaa Keski-Suomen ELY-keskukselle viranomaisneuvottelua varten tarvittavan aineiston (OASin).
3. ELY-keskuksessa pidetään ranta-asemakaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu, johon osallistuvat kunta, yksityinen maanomistaja (tai edustaja), ympäristökeskus ja ne viranomaiset, joiden toimialaa kaavahanke saattaa koskea (MRA 26 § ja MRA 35 §). Neuvottelusta laaditaan muistio. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältää kaavaprosessin kuvauksen, jota noudatetaan ranta-asemakaavan jatkokäsittelyssä. Kokouksen koollekutsujaa ei selkeästi ole asetuksen MRA 35 §:ssä ilmoitettu.
4. Ranta-asemakaavan vireilletulosta (MRL 63 §) tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. 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 internet-tiedotuksella. Ranta-asemakaavahankkeissa vireilletulon ilmoittamisen on hoitanut Laukaan kunta, vaikka vastuu asian hoitamisesta on yksityisillä maanomistajilla. Kaavaprosessi on useimmiten niin vieras yksityisille maanomistajille ja melko vieras myös kaavakonsulteille, että prosessin päävaiheet on hoidettu kunnan toimesta ja kulut peritty yksityiseltä maanomistajalta (MRL 59 §).
5. Valmisteluvaiheen kuuleminen (luonnosvaihe) hoidetaan ranta-asemakaavoissa Laukaassa kunnan toimesta, jotta kaavaluonnosaineiston tiedottaminen olisi riittävän laajaa ja osallisilla olisi mahdollisuus esittää valmisteluaineistosta (luonnos) mielipiteensä (MRL 62§). Kunta postittaa myös kommenttipyynnöt eri viranomaistaholle. Ranta-asemakaavoissa valmisteluvaiheen kuulemisen hoitamisvastuu on yksityisellä maanomistajalla, mutta käytännössä kaavaprosessin eteneminen on selkeintä viedä kunnan avustuksella. Kuulutuskulut peritään yksityiseltä maanomistajalta. Valmisteluvaiheessa (MRA 30§) valmisteluvaiheen kuulemisesta on julkaistava ilmoitus vähintään yhdessä paikkakunnalla yleisesti leviävässä sanomalehdessä. Luonnosaineiston nähtäville asettaminen eli valmisteluvaiheen kuuleminen hoidetaan pääsääntöisesti kaavoitus- ja rakennuslautakunnan kautta eli lautakunta päättää asettaa aineiston nähtäville. Maankäyttöosasto valmistelee pykälän valmisteluaineiston nähtäville asettamisesta.
6. Yksityisen maaomistajan palkkaama (konsultti) korjaa kaavaluonnoksen ehdotusversioksi. Luonnoksista jätettyihin mielipiteisiin ja viranomaiskommentteihin ei laki vaadi vastineita, mutta Laukaan kunnassa yleensä vastineet laaditaan ja ranta-asemakaavoissa vastineiden laadinta kuuluu yksi-

tyisen maanomistajan palkkaamalle konsultille. Kunnan pyytäessä konsultti myös tulee esittelemään kaava-aineistoa (ehdotusta) lautakunnan / hallituksen kokoukseen ja toimittaan kunnalle nähtäville asettamista varten tarvittavat aineistot.

7. Kaavaehdotuksen jatkokäsittely tapahtuu kunnan toimesta siinä järjestyksessä kuin 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, ulkopaikkakuntalaiselle maanomistajalle on tiedotettava kirjeitse nähtäville asettamisesta. Kaavaehdotuksesta on pyydettävä lausunnot MRA 28§ mukaisesti. Laukaassa ehdotuksen asettaa nähtäville kunnanhallitus (kaavoitus- ja rakennuslautakunnan esityksestä) ja kunta hoitaa kuulemiseen liittyvät työt (kuuluttamiset ja lausuntopyyntöjen lähettämiset) ja veloittaa nämä kulut yksityiseltä. Maankäyttöosasto valmistelee lautakuntaan pykälän ehdotuksen nähtäville asettamisesta.
8. Kaavaehdotusvaiheen jälkeen ranta-asemakaavasta pidetään tarvittaessa ehdotusvaiheen jälkeinen viranomaisneuvottelu ELY-keskuksessa (MRA 26 § ja 35 §)
9. Yksityisen maanomistajan palkkaama konsultti laatii vastineet kaavaehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin ja lausuntoihin. Yhdessä kunnan kanssa tarkistetaan, *ovatko muutokset oleellisia ja onko ehdotus asetettava uudestaan nähtäville* vai onko hoidettava MRA 32 § mukainen *osallisten kuuleminen muutoskohteista*. Mikäli kaavaehdotukseen ei ole tullut muutoksia, valmistelee kaavakonsultti aineiston hyväksymiskäsittelyyn. Maankäyttöosasto valmistelee päätöspykälätekstin hyväksymisestä.
10. Ranta-asemakaavan hyväksymisestä päättää kunnanvaltuusto MRL 52§:n nojalla. Mikäli kaavakonsultti on hoitanut itsenäisesti vireilletulon ja valmisteluvaiheen kuulemisen, on nämä työvaiheet oltava selvitettyinä ennen kuin ehdotus viedään hyväksyntään.
11. Voimaantulon kuuluttamisen hoitaa Laukaan kunta, lainvoimaisuustodistuksen hallinto-oikeudesta voi pyytää kaavakonsultti tai kunta. Kaikki kuulutuskulut peritään yksityiseltä maanomistajalta.

Kunta perii kaavan käsittelystä aiheutuvat kulut (mm. kuulutukset).

Yhteystiedot:
Laukaan kunta / maankäyttöosasto
vaihe p. 014 267 5000