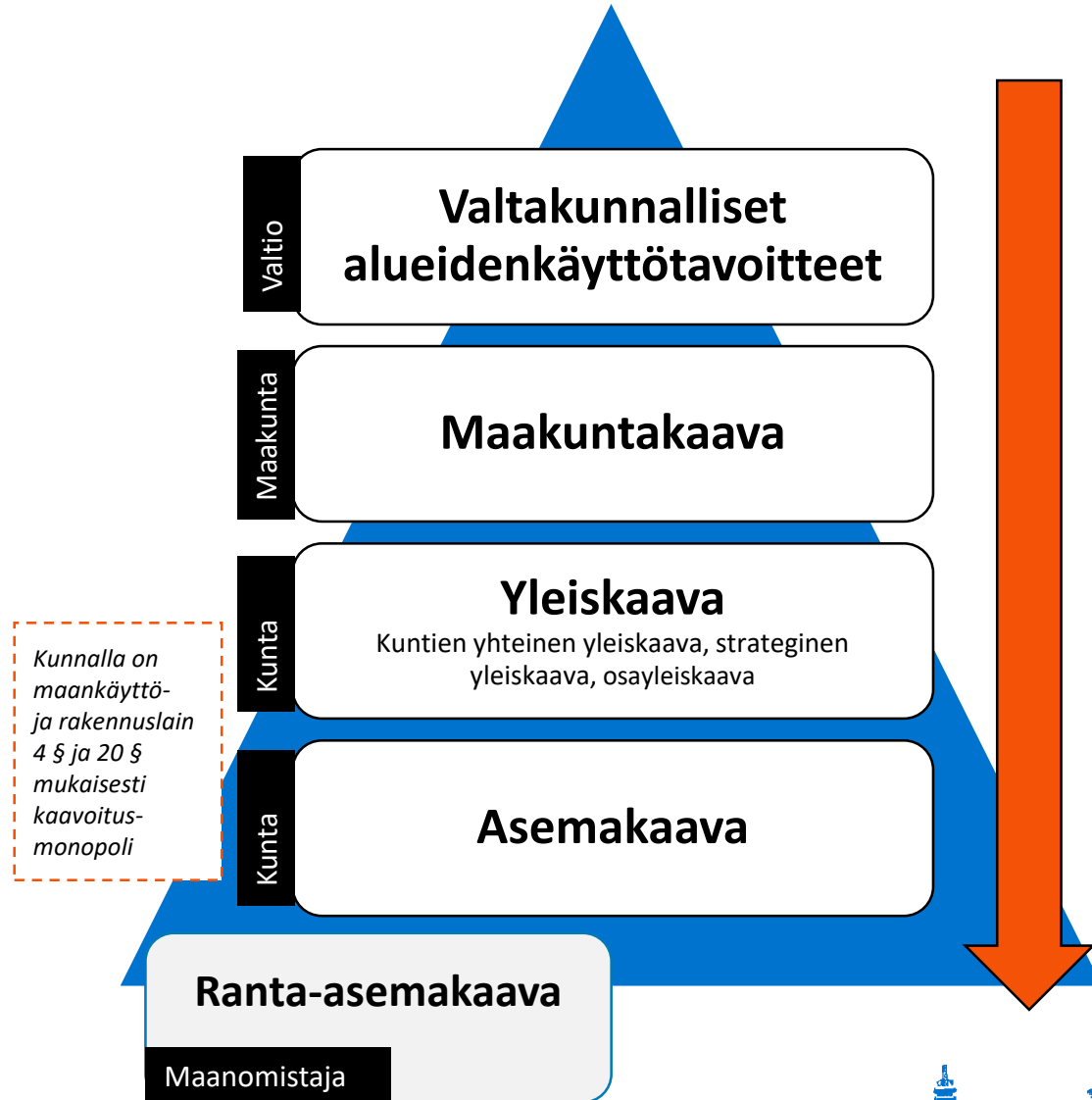


Kaavoituksen prosessikuvaus: Kaavahierarkia

Maankäyttö- ja rakennuslaki: 4 §, 20 §, 22-67 §, 72-75 §
Maankäyttö- ja rakennusasetus: 7-36 §, 91-98 §



Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista (VAT) päättää valtioneuvosto. Maakunnan suunnittelussa ja muussa alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

Maakuntakaavan laadinnasta vastaa maakunnan liitto ja se ohjaa kuntien yleis- ja asemaakaavoitusta. Maakuntakaavassa esitetään alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita. Aluevarauksia osoitetaan vain siltä osin ja sillä tarkkuudella kuin alueiden käyttöä koskevien valtakunnallisten tai maakunnallisten tavoitteiden kannalta taikka useamman kuin yhden kunnan alueiden käytön yhteen sovittamiseksi on tarpeen.

Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen ja se voidaan laatia oikeusvaikutteisena tai oikeusvaikutuksettomana. Osayleiskaava voi koskea eri tavoitteita ja eri alueita (esim. keskustat, kylät, ranta-alueet yleisimpiä). Yleiskaava voidaan laatia myös maankäytön ja rakentamisen ohjaamiseksi määrättyllä alueella. Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi. Yleiskaavan perusteella voidaan myöntää rakennuslupa vain, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on erityisesti määrätty kaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Määräys ei voi koskea aluetta, jolla maankäytön ohjaustarve edellyttää asemakaavan laatimista. Kunnan tulee huolehtia tarpeellisesta yleiskaavan laatimisesta ja sen pitämisestä ajan tasalla. Yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon.

Asemakaava laaditaan alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten. Sen tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla. Asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Asemakaavaa laadittaessa on otettava maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava huomioon. Rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa.

Ranta-asemakaavalla on mahdollista osoittaa loma-asumista ja sen voi maanomistaja laadituttaa omalla kustannuksellaan. Ennen laatimiseen ryhtymistä on oltava yhteydessä kuntaan. Prosessi mukailee asemakaavaprosessia. Kaupunki hoitaa mm. kuulutukset ja pohjakartan hyväksymisen ja perii näistä taksan mukaiset korvaukset. Eri vaiheiden nähtävillä asettamiset ja kaavan hyväksyminen kaupungin toimielimissä.

