

Onnistunut hankekehitys ja kaavoitus

Mitä yrityksen tulee huomioida rakennuksen tai kiinteistön käyttötarkoitusta tai sen muutosta suunnitellessa?

Johdanto

Käyttötarkoituksen muutokset sekä kaa-voittaminen ja siihen liittyvät prosessit vaativat asiantuntemusta sujuvan läpimenon varmistamiseksi. Liiketoimintaansa tai kiinteistöjään kehittävän yrityksen on tarpeen tiedostaa ja tunnistaa eri vaiheet aikatauluissaan ja kustannuslaskelmissaan.

Maankäyttökorvaukset voivat olla suuruudeltaan miljoonia euroja. **Hintalappu voi olla syynä koko hankkeen peruuntumiseen.** Myös prosessien kesto voi olla erityisesti ulkomaisille toimijoille yllätys. Pitkittyneet hankkeet saattavat jopa johtaa niiden valumiseen kokonaan toiseen maahan.

On hyvä tunnustaa ja tunnistaa, että yksityisen toimijan tavoitteet voivat olla ristiriidassa niin sanotun yleisen hyvän ja kaupungin strategisten tavoitteiden kanssa. Näiden yhteensovittaminen vaatii hyvää keskusteluyhteyttä ja luottamuksen rakentamista asianosaisten välillä. Olennaista on tunnistaa ja sanoittaa hankkeen myötä muodostuvat yhteiset edut, joiden edistäminen luo myös laajempaa hyvinvointia.

Tällä asiakirjalla haluamme kertoa kehityshanketta pohtivalle, mitä asioita hänen tulee huomioida hankkeessaan, sekä antaa käytännön työkaluja asioiden edistämiseen.

Sisällys

Johdanto	2
Suomalainen alueidenkäytön suunnittelujärjestelmä	3
Rakennusten käyttötarkoitus	5
Milloin tarvitaan asemakaavamuutos	9
Asemakaavamuutoksen aikataulu ja vaihtoehdot	11
Käyttötarkoituksen muuttamisen prosessi	12
Maankäytön ja kaavoituksen sopimusasiat	15
Kuinka Laitila Arkkitehdit voi auttaa hankekehityksessä ja kaavoituksessa?	16
Ota yhteyttä ja kysy lisää	17

Suomalainen alueidenkäytön suunnittelujärjestelmä

Aluesuunnittelun tavoitteena on luoda viihtyisiä asuinympäristöjä sekä toimivia palveluita. Suunnittelua ohjaavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä maankäyttö- ja rakennuslaki. Tässä osuudessa tutustutaan aluesuunnittelun peruskäsitteisiin ja niistä päättäviin tahoihin.

Maakuntakaava linjaa alueidenkäytön tulevaisuuden

Maakuntaliitto on maakunnan aluesuunnittelua tekevä viranomainen. Heidän laatimansa maakuntakaava linjaa koko maakunnan tai usean kunnan alueidenkäytön pitkälle tulevaisuuteen.

Maakuntakaava esittää alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet sekä osoittaa maakunnan kehittämiselle tarpeellisia alueita. Siinä määritellään esimerkiksi energiaratkaisuja, liikennettä, elinkeinoja ja asuntokehitystä. Maakuntakaava ohjaa kuntien kaavoitusta ja muuta tarkempaa aluesuunnittelua.

Yleis- ja asemakaavoista vastaavat kunnat

Kunnat laativat tarkemmat aluesuunnitelmat yleis- ja asemakaavoina. Yleiskaava ohjaa koko kunnan tai sen osan maankäytön ja liikenteen järjestämistä. Asemakaava

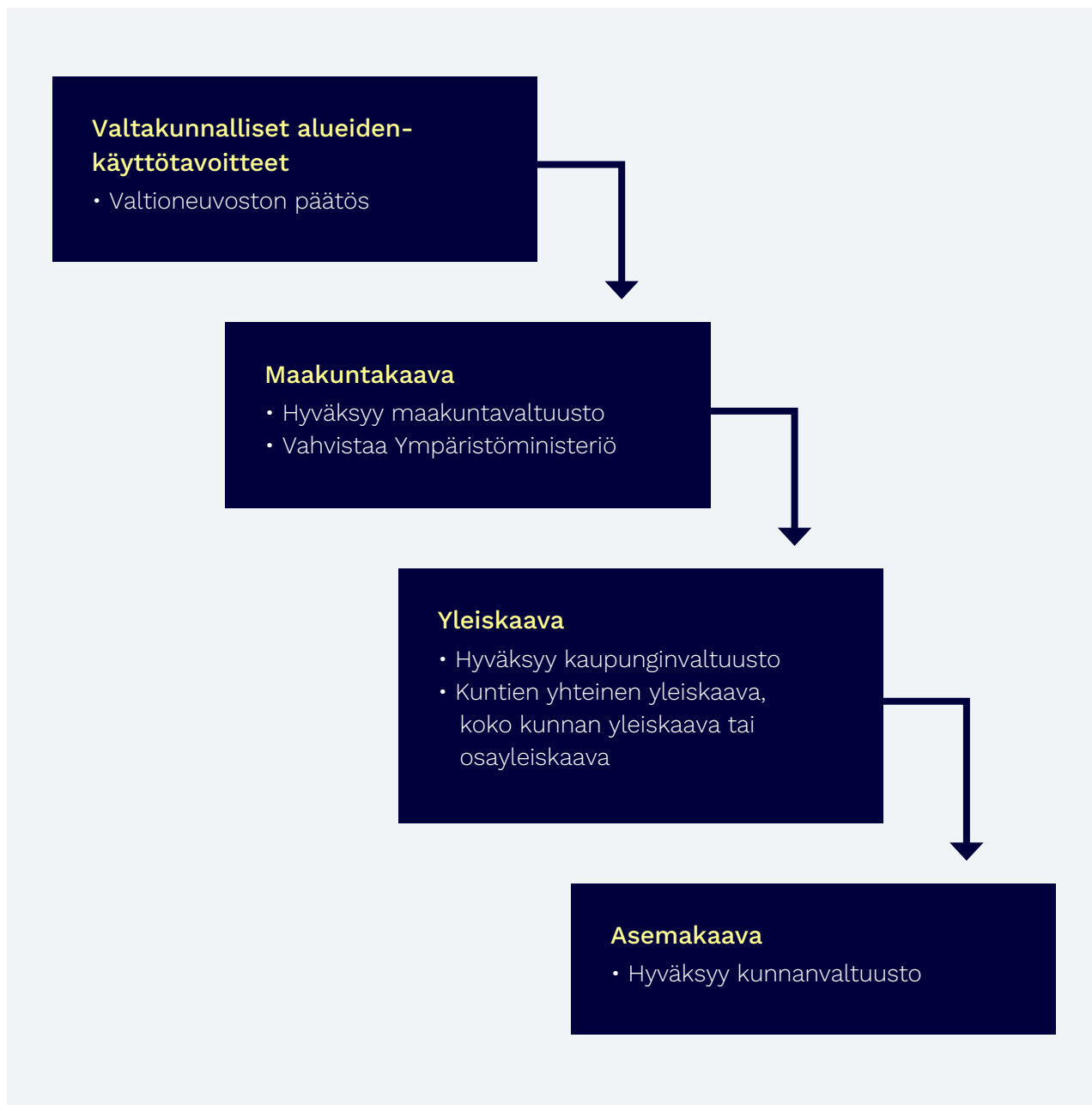
puolestaan määrittelee yksityiskohtaisesti tietyn alueen käyttötarkoituksen.

Muistathan, että kuntien yleisillä rannoilla on voimassa yleiskaava. Rannoille saa rakentaa vain, jos rannalle on laadittu asemakaava tai rakentamiseen tarkoitettu yleiskaava. Jos kaavaa ei ole, rakentamiseen tarvitaan poikkeamispäätös. Erillistä ranta-asemakaavaa hakevatkin yksityiset maanomistajat, jotka haluavat rakennusoi-keutta rantatontilleen.

Asemakaava sanelee alueen käyttötarkoituksen

Asemakaava on maankäytön suunnittelussa, eli kaavoituksessa, yksityiskohtainen kaava. Siinä linjataan, mitä rakennuksia säilytetään ja mitä puretaan, minne uusia rakennuksia saa suunnitella ja millä tavalla ne pitää rakentaa. Asemakaavassa annetaan siis rakennusten kokoon, muotoon ja materiaaleihin liittyviä määräyksiä.

Käytännössä asemakaavalla on merkitystä vain lupaprosessin aikana eli rakennusluvan hakemisesta sen myöntämiseen ja lopulta lainvoimaisuuteen. Vaikka asemakaavaa myöhemmin muutettaisiin siten, että nykyinen rakennus olisi uuden kaavan vastainen, saatu rakennuslupa on silti voimassa ja rakennusta voi edelleen käyttää.



Rakennusten käyttötarkoitus

Rakennuksen käyttötarkoitus tarkoittaa sitä, mihin suurinta osaa rakennuksen pinta-alasta käytetään. Käyttöluokitukseen törmää jokainen rakennuslupaa hakeva. Tässä osiossa pureudumme rakennusten käyttölupiin sekä niiden muuttamiseen.

Rakennuslupa määrittelee rakennuksen käyttötarkoituksen

Kaavoitus luo perustan rakennusten sallitulle käyttötarkoitukselle. Kaavatasosta riippuen kaavan merkitys ja sitovuus vaihtelee. Asemakaava määrittää sitovimmin rakennusten käyttötarkoituksen.

Rakennusten käyttöluokitus tulee tutuksi jokaiselle luvanvaraiseen rakennushankkeeseen ryhtyvälle. Tämä rakennusluku tarviin rakennushankeilmoituslomaketta täyttäessä.

Lupaprosessissa keskeistä on pääasiallinen käyttötarkoitus eli se, mihin suurinta osaa rakennuksen kerrospinta-alasta käytetään. Pääasiallinen käyttötarkoitus annetaan sähköisissä hakemusportaaleissa osana rakennuslupahakemusta.

Rakennuksen fyysiset ominaisuudet suunnitellaan sen käyttötarkoituksen ja toimin-

nan perusteella ja kuvataan pääpiirustuksissa. Samalla esitellään mahdolliset muut käytöt. Piirustukset ovat keskeinen osa lupamenettelyä ja siten velvoittavia.

Rakennusluokitusta työssään soveltavat ensisijaisesti kuntien rakennusvalvonnan lupakäsittelijät, jotka päättävät rakennusluvista. Heidän tehtävänä on huolehtia oikeasta rakennusluokituksesta. Rakennusluvan yhteydessä rakennuksen suhde voimassa olevaan kaavaan tutkitaan ja vahvistetaan.

Rakennusten pääryhmät

- 01 Asuinrakennukset
- 02 Vapaa-ajan asuinrakennukset
- 03 Liikerakennukset
- 04 Toimistorakennukset
- 05 Liikenteen rakennukset
- 06 Hoitoalan rakennukset
- 07 Kokoon-tumisrakennukset
- 08 Opetusrakennukset
- 09 Teollisuuden ja kaivamis-toiminnan rakennukset
- 10 Energiahuoltorakennukset
- 11 Yhdyskuntatekniikan rakennukset
- 12 Varastorakennukset
- 13 Pelastustoimen rakennukset
- 14 Maatalousrakennukset ja eläinsuojat
- 19 Muut rakennukset



Käyttötarkoitus rekisteröityy suoraan eri järjestelmiin

Tieto rakennusluvasta ja rakennukselle määritetystä rakennusluokasta rekisteröityy kuntien omiin järjestelmiin sekä keskitetysti Väestörekisterikeskuksen ylläpitämään väestötietojärjestelmään.

Väestörekisterikeskuksen tietopalvelusta rakennusten luokitustieto kulkee Verohallinnon käyttöön kiinteistöverotusta varten. Tietopalvelusta tieto leviää myös laajemmin yhteiskunnan käyttöön, kuten Tilastokeskukseen.

Käyttötarkoituksen muutos edellyttää lupamenettelyä

Syitä rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiselle voivat olla rakennuksen teknisten, toiminnallisten tai esteettisten ominaisuuksien soveltumattomuus ajan myötä muuttuneille tarpeille. Tyypillisiä esimerkkejä tällaisista muutoksista ovat vanhojen teollisuusrakennusten muutos uuteen käyttöön, esimerkiksi kokoon-tumistiloiksi tai liike-elämän käyttöön.

Rakennuksen pääasiallinen käyttötarkoitus muuttuu, kun yli 50 % sen pinta-alasta käytetään muuhun tarkoitukseen, kuin

rakennusluvassa on mainittu. Tällainen käyttötarkoituksen muutos voi olla luonteeltaan väliaikainen, määräaikainen tai pysyvä.

Käyttötarkoituksen muutoksen haun yhteydessä on selvitettävä, millaisia vaikutuksia toiminnan muutoksesta koituu rakennukseen itseensä ja sen ympäristöön. Näiden vaikutusten selvitys on liitettävä rakennuslupahakemukseen.

Käyttötarkoitusta muutettaessa tulee tietää kohteeseen tai sen läheisyyteen vaikuttavat seudullisen ja kuntatason suunnitelmat. Lupaprosessin vaiheet ja kesto riippuvat rakennuksen ja sen ympäristön suunnittelutilanteesta.

Käyttötarkoituksen muutoksessa arvioidaan rakennuksen kaavanmukaisuus uudelleen. Lupaviranomainen arvioi tapauskohtaisesti, mitkä lainkohdat koskevat uutta lupamenettelyä.

Uusi rakennuslupa tarvitaan myös, kun rakennukseen suunnitellaan suurta remonttia. Tällaisia ovat esimerkiksi kantavien rakenteiden ja palo-osastojen muutokset sekä märkätilojen, kuten wc-tilan, rakentaminen.

Väliaikainen muutos

- Enintään 2 viikon tapahtumalle on mahdollista hakea tapahtuma lupaa.
- Tapahtumalupa ei sinänsä muuta rakennuksen käyttötarkoitusta, mutta mahdollistaa siitä poikkeavan tapahtuman järjestämisen.
- Tapahtumalupien käsittelystä vastaa pelastusviranomainen.



Määräaikainen muutos

- Yli 2 viikon käyttötilanteen muutokselle on haettava lupa, olipa kyse määräaikaisesta tai pysyvästä muutoksesta.
- Kun poikkeavan käytön kesto ylittää 4 kuukautta, on myös ilmanvaihtojärjestelmä muutettava käyttötarkoituksen ja vaatimusten mukaisiksi. Myös henkiloturvallisuus pitää osoittaa.
- Määräaikaisen rakennusluvun voi hakea enintään 5 vuodeksi.

Pysyvä muutos

- Pysyvään muutokseen pitää hakea rakennuslupa tai toimenpidelupa.
- Jos käyttötarkoituksen muutos ei edellytä rakentamista, se käsitellään toimenpidelupana. Rakentamista vaativiin muutoksiin tarvitaan rakennuslupa.
- Rakennusluvun saamista voi edeltää asemakaavan laatiminen tai muuttaminen, poikkeamislupa sekä suunnittelutarveratkaisu.

Yhtiöjärjestys määrittää huoneiston käyttötarkoituksen

Asunto-osakeyhtiössä osakehuoneiston käyttötarkoitus määritellään yhtiöjärjestyksessä esitetystä huoneistoselitelmissä. Huoneistoa ei saa käyttää yhtiöjärjestyksen vastaisesti.

Jos huoneiston käyttötarkoitusta halutaan muuttaa, pitää käyttötarkoitusta muuttaa yhtiökokouksen päätöksellä. Muutosten läpimeno vaatii tuekseen vähintään 2/3 yhtiökokouksessa edustetuista osakkeista ja äänistä.

Jos muutettavaksi aiottuja tiloja on määrätty yhtiöjärjestyksessä osakashallintaan, kaikilta näiltä osakkailta on saatava myös suostumus. Toisaalta, jos taloyhtiön hallussa olevia tiloja ei ole mainittu yhtiöjärjestyksessä, hallituksen jäsenet voivat päättää asiasta keskenään.

Case Airbnb:

Milloin lyhytaikainen vuokraaminen muuttuu majoitustoiminnaksi?

Korkein hallinto-oikeus on antanut päätökset (KHO 2021:76, KHO 2021:77 ja KHO:2014:143), joissa todettiin asuntojen lyhytaikainen vuokraus asuinrakennuksessa luvattomaksi.

Yhdessä tapauksista henkilöllä oli helsinkiläisessä kerrostalossa 11 asuntoa Airbnb-käytössä, toisessa kaksi naapurua vuokrasi rovaniemeläisellä pientaloalueella asuntoja lyhytaikaisesti ja kolmannessa vuokrattiin Airbnb:n kautta loma-asuntoa rannalla sijaitsevalla omakotialueella. Kaikissa kysymys oli niin jatkuvasta lyhytaikaisesta vuokrauksesta, että se katsottiin asunnon majoituskäytöksi.

Kaavoituksessa käytetään asumiselle ja matkailupalveluille eri merkintöjä niiden erilaisten ympäristövaikutusten vuoksi. KHO katsoi, että kalustettujen asuntojen säännöllinen vuokraus ei vastannut tilojen käyttötarkoitusta ja että käyttötarkoituksen muutokselle ei ollut haettu rakennuslupaa.



Milloin tarvitaan asemakaavamuutos

Kaavamuutos tarvitaan tilanteessa, jossa maankäytön tarpeet muuttuvat ja alueella voimassa oleva kaava ei vastaa hankkeen tavoitteisiin.

Asemakaavamuutos vastaa muuttuneisiin maankäytön tarpeisiin

Poikkeamisluvalla rakennukseen voidaan tehdä pieniä muutoksia. Asemakaavan muutos sen sijaan vaaditaan tilanteessa, jossa rakennuksen käyttötarkoitus muuttuu oleellisesti eikä alueella voimassa oleva asemakaava vastaa hankkeen tavoitteisiin.

Kaavamuutos tarvitaan esimerkiksi, jos rivitalotontille halutaan rakentaa kerrostalo, asuin-

kiinteistö halutaan muuttaa liikekiinteistöksi tai rakennusoikeutta on tarpeen kasvattaa.

Yksi esimerkki ovat tyhjilleen jääneet liike- ja toimistotilat, joille on vaikea löytää uusia käyttötarkoituksia. Tällaisille liiketiloille tavallisimmin haettu käyttötarkoituksen muutos on asuminen tai majoitus. Jos asemakaava ei salli liiketilojen muuttamista asumis- tai majoituskäyttöön, asemakaavamuutos on tarpeen.

Mitä asemakaavamuutos maksaa?

Kunnalla on oikeus saada maankäytön kehittämiseen liittyvä korvaus yksityistä etua palvelevasta asemakaavoituksesta. Lain-

säädäntö velvoittaa kunnan rakentamaan infrastruktuurin eli kunnallistekniikan ja kadut kaavoitetuille tonteille.

Maankäytön kehittämisen korvauksen tarkoituksena on kattaa infrastruktuurin rakentamiseen liittyvät kustannukset sekä antaa kaupungille mahdollisuus leikata osa kaavoituksen myötä tapahtuvasta maan arvonnoususta itselleen.

Lain mukaan kaupunki voi leikata enintään 60 % tapahtuneesta arvonnoususta. Normaali käytäntö on 50 % korvaus. Korkeimmillaan maankäyttökorvaukset voivat olla suuruudeltaan miljoonia euroja.

Miten kaavamuutos käynnistetään?

Asemakaavan muutosta voi hakea tontin omistaja tai haltija. Jos maanomistajia on monta, hakijalla pitää olla valtakirjat kaikilta omistajilta. Mukaan liitetään rekisteriotteet yhtiöiden päätösvaltaisuudesta.

Ennen hakemuksen jättämistä on hyvä keskustella kunnan kaavoituspäällikön kanssa asemakaavamuutoksen mahdollisuudesta. Asemakaavan muutoshankkeen ja kunnan maankäytön strategian yhteensovittaminen vaatii hyvää keskusteluyhteyttä ja luottamuksen rakentamista. Hankkeen myötä muodostuva yleinen etu on hyvä tunnistaa ja kertoa viranomaiselle.

Asemakaavojen laatimisen monopoli on kunnilla ja kaupungeilla. Niillä on oikeus johtaa asemakaavojen laatimistyötä, vaikka varsinaisen kaava-asiakirjojen laatimisen tekisikin konsultti, jolla on kaavanlaatijan pätevyys.



Asemakaavamuutoksen aikataulu ja vaihtoehdot

Asemakaavamuutosta voidaan hakea joko asemakaavaan tai sen ulkopuolelle eli vielä kaavoittamatta olevalle suunnittelutarvealueelle.

Suunnittelutarvealue

Suunnittelutarvealue on kunnan asemakaavoituksen ulkopuolinen alue. Kunta voi määritellä yleiskaavassa suunnittelutarvealueeksi sellaisia alueita, joihin on odotettavissa rakentamispainetta, mutta aluetta ei ole vielä asemakaavoitettu tai kaavoiteta aivan lähitulevaisuudessa.

Suunnittelualan kaavaa haettaessa on olennaista osoittaa, ettei rakennus aiheuta haittaa yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Lisäksi sen pitää sopia yhdyskuntateknisten verkostojen, kuten viemäreiden ja sähköjohtojen rakentamiseen, liikenneväylien toteuttamiseen sekä palvelujen saavutettavuuteen. Huomiota kiinnitetään myös maisemaan sekä virkistysmahdollisuuksien turvaamiseen.

Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka edellyttää ympäristövaikutustensa takia normaalia rakennuslupamenettelyä

laajempaa harkintaa. Jos kohde sijaitsee rakennuskieltoalueella, on tarve hakea suunnittelutarveratkaisun lisäksi myös poikkeamislupaa.

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos on monivaiheinen hallinnollinen prosessi, joka sisältää useita kuulemisvaiheita. Prosessi kaavan vireille tulosta sen hyväksymiseen voi kestää vuosia.

Asemakaavoitusprosessi etenee neljässä vaiheessa, joita ovat aloitusvaihe, luonnosvaihe, ehdotusvaihe ja hyväksymisvaihe.

Käyttötarkoituksen muuttamisen prosessi

Asemakaavan muutos

Aloitusvaihe: Kaavan laadinta alkaa laatimalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jossa kerrotaan kaavoituksen tavoitteista, suunnittelun vaiheista, osallistumisen mahdollisuuksista ja alustavasta aikataulusta. OAS:ssa kuvataan myös kaavaa varten laadittavat selvitykset ja vaikutusten arvioinnit.

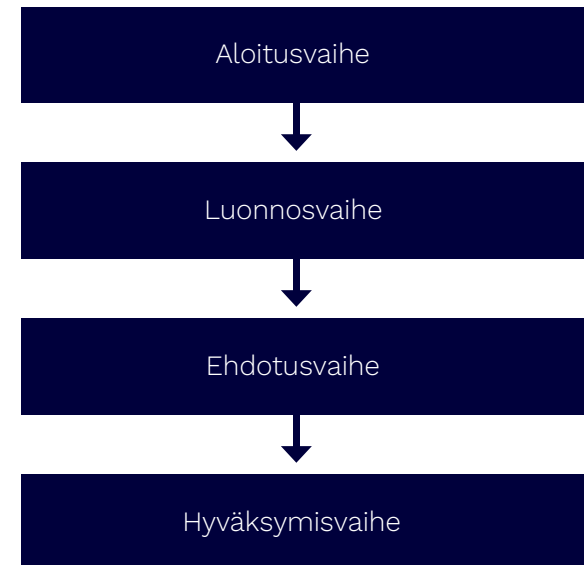
Aloitusvaiheessa asemakaavan vireilletulosta ilmoitetaan paikallislehdessä, kaupungin internetsivuilla ja ilmoitustaululla. Naapuruston kiinteistönomistajille ja asukaille tieto annetaan usein lisäksi kirjeellä.

Luonnosvaiheessa tehdään suuri osa suunnittelutyöstä. Tässä vaiheessa kerätään lähtötietoja suunnittelualueesta ja tehdään erilaisia selvityksiä. Suunnittelutyön aikana käydään neuvotteluja, arvioidaan suunnitelman vaikutuksia ja pohditaan eri ratkaisumalleja.

Lopputuloksena on asemakaavaluonnos, joka asetetaan nähtäville mielipiteiden saamista varten. Luonnoksesta voidaan myös esittää erilaisia vaihtoehtoja.

Nähtävillä olosta kuulutetaan samalla tavoin kuin vireilletulosta ja usein myös samanaikaisesti. Mielipide annetaan mieluiten

Asemakaavan muutos



kirjallisena kaavanlaatijalle. Merkittävässä kaavoissa järjestetään luonnosvaiheessa tiedotus- ja keskustelutilaisuuksia.

Luonnosvaihe on osallistumisen tärkein vaihe, koska suunnitelmat eivät ole lopulliseen muotoonsa hiottuja ja muutosten tekeminen on helpompaa.

Ehdotusvaiheessa asemakaavaluonnosta täydennetään saadun palautteen pohjalta varsinaiseksi kaavaehdotukseksi. Kaavaehdotus käsitellään johtosäännön mukaisessa toimielimessä, joka asettaa päätöksellään ehdotuksen nähtäville 14 tai 30 päiväksi.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausuntoja viranomaisilta, joiden toimialaa kaava koskee. Lausuntoja pyydetään kaavan sisällöstä ja vaikutuksista riippuen mm. maakuntaliitolta, alueelliselta ELY-keskukselta, museovirastolta tai maakuntamuseolta, naapurikunnilta ja pelastusviranomaisilta.

Osalliset voivat määräaikana jättää asemakaavaehdotuksesta kirjallisia muistutuksia kaupunginhallitukselle osoitettuina.

Hyväksymisvaiheessa kaavoittaja käy läpi asemakaavaehdotuksesta annetut lausunnot ja muistutukset sekä antaa niihin perustellut vastineet. Lausuntojen ja muistutusten perusteella asemakaavaehdotusta voidaan tarkistaa ennen varsinaisia hyväksymiskäsittelyjä. Jos asemakaavaehdotusta muutetaan olennaisesti, se asetetaan uudelleen nähtäville.

Tämän jälkeen kaupunginhallitus käsittelee asemakaavan ja tekee hyväksymisesityksen kaupunginvaltuustolle, joka virallisesti hyväksyy asemakaavan. Hyväksymisen jälkeen asemakaavasta on vielä valitusaika, jonka aikana päätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen.

Valitusajan umpeuduttua asema asemakaavan voimaantulosta kuulutetaan. Asemakaava on lainvoimainen ja tulee voimaan, kun siitä on julkaistu kuulutus.





Poikkeamislupa

Kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeamisen MRL-säädöksistä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamislupahakemus osoitetaan kunnalle ja siihen tulee liittää asemapiirros sekä riittävät suunnitelmat ja selvitykset poikkeamisen edellytysten arvioimiseksi. Hakemuksessa on perusteltava, mikä on erityinen syy poikkeamiselle. Taloudellinen hyöty ei ole riittävä peruste poikkeuslupan myöntämiselle.

Pääsääntöisesti poikkeaman on johdettava esimerkiksi parempaan kaupunkikuvaan, ympäristöön, turvallisuuteen, palvelutason tai liikennejärjestelyihin, kuin mihin päästäisiin säännösten mukaisella rakentamisella. Vastaavasti, jos poikkeamislupa aiheuttaisi haittaa jollekin edellä mainitulle, sitä ei myönnetä.

Poikkeamisluvalla myönnetään määräaika, joka on tyypillisesti 2 vuotta. Varsinainen rakennuslupahakemus pitää jättää tämän määräajan sisällä.

Rakennuslupa

Rakennuslupavaiheessa tarvitaan toteutuksen kuvaavat suunnitelmat, hankekuvaus sekä rakennettavan maa-alueen hallintaan ja päätöksentekovaltuuksiin liittyvä dokumentaatio. Rakennuslupa voidaan myöntää myös kaksivaiheisena, jos koko rakennuskohteen tuleva käyttö ei ole tarkasti tiedossa tai suunnitelmat elävät suunnittelea aikana.

Lisäksi voidaan edellyttää erilaisia selvityksiä lupapäätöksen perustaksi. Tulevaisuudessa lupapäätös tulee perustumaan lupaviranomaiselle toimitettavaan tietomalliin.

Rakennuslupaprosessin kesto voi olla parista viikosta yli vuoteen. Kasvukeskuksissa käsittelyaika on yleensä pari kolme kuukautta. Aktiivinen yhteydenpito rakennusvalvontaviranomaiseen ja sitä kautta parempi hanketuntemus nopeuttaa käsittelyä.

Maankäytön ja kaavoituksen sopimusasiat

Maankäyttösopimus on virallinen maankäyttö- ja rakennuslain määrittelemä sopimustyyppi, jota käytetään kehittämiskorvauksista sovittaessa. Sopimuksella sovitaan kaavoituksen tavoitteista ja niiden täyttymisen myötä maksettavaksi tulevasta korvauksesta.

Lain mukaan sopimus voidaan tehdä vasta kaavaprosessin julkisen kuulemisen jälkeen, kun ehdotukseen liittyvä palaute on saatu. Lainsäädäntö ei anna mahdollisuutta sopia esimerkiksi lisärakentamisen määrästä ennen kuin julkinen prosessi on käyty läpi. Lopullinen määrä määrittyy julkisessa

kaavaprosessissa. Tällä ehkäistään korrup-tiota ja lehmänkauppoja.

Kaavoituksen käynnistäminen

Ennen kaavoitustyön käynnistymistä tehdään kaavoituksen käynnistämissopimus. Sopimuksella osapuolet sitoutuvat edistämään kaavoitusta omilla toimillaan.

Lisäksi sovitaan kaavamuutoksen lähtökohdista, periaatteista ja kustannusvastuista. Käynnistämissopimukseen voidaan kirjata myös kaavoituksen tavoitteita, mutta kaavan sisällöstä ei voida vielä sitovasti sopia.

Kuinka Laitila Arkkitehdit voi auttaa hankekehityksessä ja kaavoituksessa?

Laitila Arkkitehdeilla on vankka osaaminen rakennuslupien ja käyttötarkoituksen muutoksen prosesseista sen kaikissa vaiheissa. Konsultoimme yrityksiä maa-alueiden kartoittamisen alkumetreiltä aina rakennuksen suunnitteluun saakka.

Erityisosaamistamme ovat kaupallinen projektikehitys, kaavoitus ja kaupunkisuunnittelu. Laadimme viitesuunnitelmat asemakaavan muuttamisen tueksi ja autamme kaavoitukseen liittyvässä keskustelussa kaupunkien ja kuntien kanssa.

Meillä on toimistoja eri puolella Suomea, joten tunnemme esimerkiksi Helsingin, Kotkan ja Tampereen seudut sekä niihin liittyvät erityispiirteet.

Olemme suunnitelleet käyttäjäystävällisiä, asiakaslähtöisiä rakennuksia jo yli neljän vuosikymmenen ajan. Meillä suunnittelun lähtökohdana eivät koskaan ole suunnittelijan omat mieltymykset, vaan asiakkaan ja käyttäjän tarpeet. Kaupallinen rakentaminen tarkoittaa, että rakennus on taloudellista rakentaa ja käyttää.

Laitila
ARCHITECTS

Ota yhteyttä
ja kysy lisää

Petteri Nikki
petteri.nikki@laitila.com