

Yleiskaava

Kaupungingeodeetti Juhana Hiironen (Dr.Tech, M.Sc)

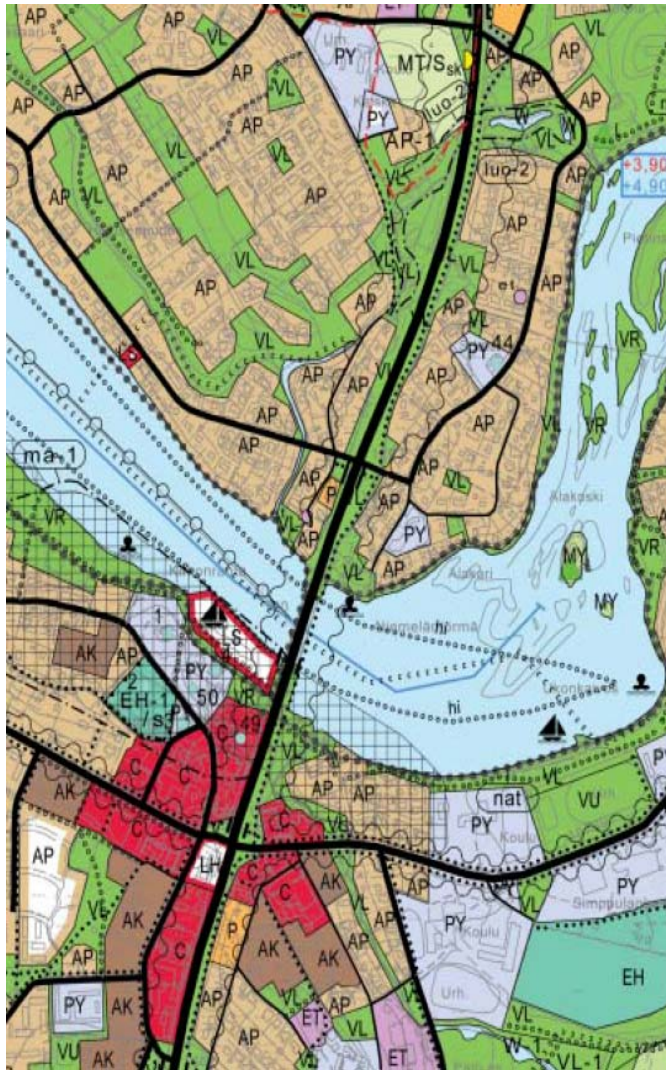
*Ihmistensä
näköinen
kaupunki.*



Maankäytön suunnittelujärjestelmä

- Peruseriaatteena on se, että laajemmat ja yleispiirteisemmät kaavat ja ohjeet ohjaavat suunnittelua alemmalla yksityiskohtaisemmalla tasolla
 - valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
 - maakuntakaava
 - yleiskaava
 - asemakaava





Yleiskaava

- Yleiskaavassa osoitetaan alueiden käytön päämäärät kunnassa.
- Yleiskaavassa määritetään kunnan kehityksen suuret linjat sekä kaava-alueen käyttö
 - esimerkiksi asuinalueiden, työpaikkojen ja liikenneväylien sijainti.
- Kunta vastaa yleiskaavan laatimisesta.
 - Kaavan hyväksyy kunnanvaltuusto.
- Yleiskaava ohjaa asemakaavojen laatimista.



Asemakaava

- Asemakaava on yksityiskohtaisin kaavataso.
 - rakennusoikeus syntyy asemakaavassa
- Asemakaavassa määritellään kunkin korttelin käyttö
 - mitä säilytetään, mitä saa rakentaa, mihin ja millä tavalla.
 - rakennusten sijainti, koko ja käyttötarkoitus.
- Asemakaavan laatii ja hyväksyy kunta.
- Asemakaava on sitova

Järvenpään maankäyttöpoliikka

Maankäytön suunnittelu

Maapolitiikka

Tärkein linjaus →

1. asemakaava laaditaan kunnan omistamalle maalle

yksityisen omistamia maita kaavoitetaan asemakaavan muuttamisen yhteydessä

Yleiskaavoitus

Asemakaavoitus

Maanhankinta

Vapaaehtoiset keinot, ilmaisuusvelvollisuus, lunastus, etuosto-oikeuden käyttö

Tonttien luovutus

Omistus-/vuokraoikeudella, luovutusehdot

Tonttivarannon aktivointi

Luovutusehdot, rakentamiskehotus, korotettu kiinteistövero

Maankäyttösopimus

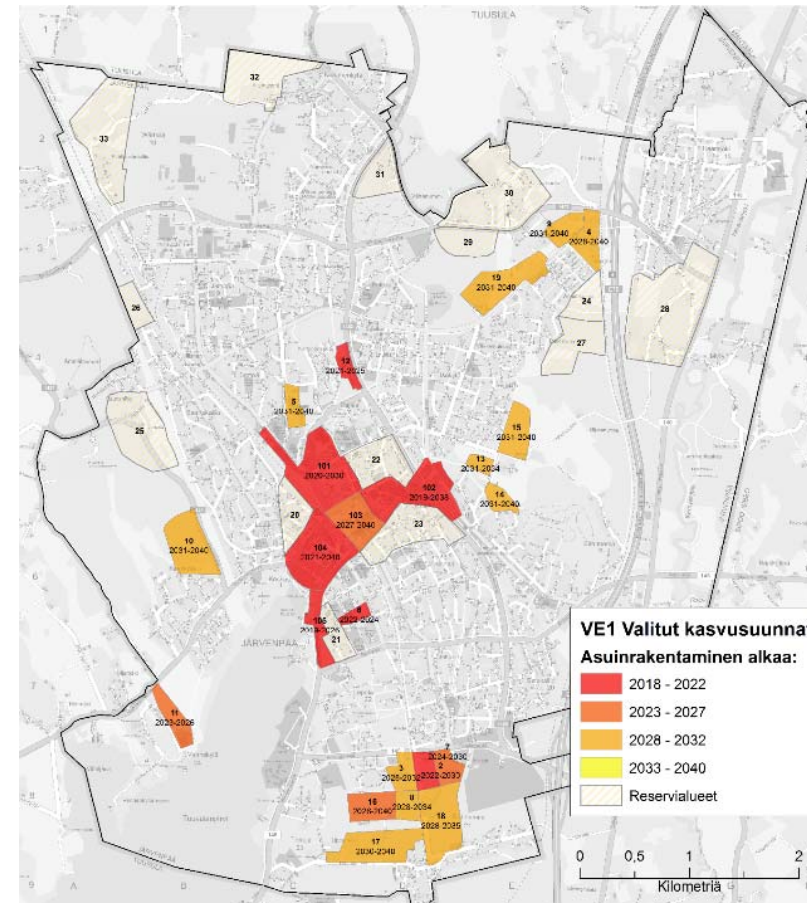
1. Maan hankinta ja luovutus

2. Sopimukset

© Hiironen & Mäntysalo 2017

Maan osto

- Vapaaehtoinen maanhankinta
 - Kohdistetaan ajoissa ja systemaattisesti yleiskaavan kasvusuunnille



Sopimukset

- Maankäyttösopimukset kyseeseen vain asemakaavan muutostilanteessa
- **Puitesopimus**
 - Sovitaan kaavoituksen käynnistämisestä maanomistajan kanssa (esim. asunto-osakeyhtiö)
- **Maankäyttösopimus**
 - Määritetään sopimuskorvaus eli miten kaavoituksesta syntyvä voitto jaetaan maanomistajan ja kaupungin kesken
- Kaavoituksen sisällöstä ei voi sopia



Kiitän tarkkaavaisuudesta!

