

Del II

Planläggningssystemet



Områdesanvändningens planeringssystem regleras i markanvändnings- och bygglagen (MBL) som trädde i kraft i början av 2000. I Finland används ett s.k. hierarkiskt planläggningssystem, där principen är att övergripande och mer generell planläggning styr den detaljerade planläggningen, vars framställningssätt är mer exakt.

Markanvändnings- och bygglagen föreskriver om planerna med vilka områdesanvändningen kan planeras och om de krav som gäller innehållet i dem. Planerna som avses i markanvändnings- och bygglagen är landskapsplan, och på kommunnivå, generalplan, delgeneralplan och detaljplan.

Revideringen av markanvändnings- och bygglagen pågår. När den nya bygglagen och lagen om datasystemet för den byggda miljön träder i kraft 1.1.2025 upphävs paragraferna om byggande i MBL och den återstående lagens namn ändras till lagen om områdesanvändning. Samtidigt träder nya lagen om datasystemet för den byggda miljön i kraft. I samband med förändringen av MBL fogas bestämmelser om digitaliseringen av planer och tomtindelning till lagen och enligt dem ska planinformationen i elektronisk och kompatibel form levereras till det kommande datasystemet för den byggda miljön, liksom även tillstånd och beslut som hänför sig till byggande. Länk: <https://mrluudistus.fi/sv/>

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen (RMO), vilka är godkända av statsrådet, är en del av det lagenliga styrsystemet för områdesanvändningen. Det primära syftet med de riksomfattande målen för områdesanvändningen är att säkerställa att frågor av riksomfattande betydelse beaktas vid planläggningen i landskapen och kommunerna samt i de statliga myndigheternas verksamhet. De riksomfattande målen för områdesanvändningen ska beaktas på samtliga planläggningsnivåer så att verkställandet av dem främjas. De riksomfattande målen för områdesanvändningen, som statsrådet godkände 14.12.2017, trädde i kraft 1.1.2018.

Landskapsplan

Landskapsplanen är en översiktlig plan om användningen av områdena i landskapet. I landskapsplanen presenteras principerna för områdesanvändningen och områden som är nödvändiga för utvecklandet av landskapet. Landskapsplanen styr utarbetandet av general- och detaljplaner. Den förmedlar också de riksomfattande målen för områdesanvändningen till planläggningen i kommunerna och jämkar samman dem med de kommunala och lokala målen. Landskapsförbundet utarbetar, uppdaterar och utvecklar landskapsplanen. Landskapsplanen kan utarbetas som en övergripande plan för hela landskapet eller som tema- eller etappplaner för ett delområde. Landskapsplanen träder i kraft när landskapsfullmäktige fattar beslut om godkännande av planen. Egentliga-Finlands förbund ansvarar för utarbetandet av landskapsplanen som omfattar Kimitoön.

Gällande landskapsplaner:

- Miljöministeriet fastställde landskapsplanerna för Egentliga Finland, Loimaaregionen, Åbo regionens kranskommuner, Åboland och Vakka-Suomi 20.3.2013. Planerna vann laga kraft 31.10.2014 enligt högsta förvaltningsdomstolens beslut om fastställelse.

- Etapplandskapsplanen för vindkraft fastställdes av miljöministeriet 9.9.2014. Etapplandskapsplanen för vindkraft vann laga kraft 29.1.2016, när högsta förvaltningsdomstolen förkastade alla besvär som gällde planen. I etapplandskapsplanen har man anvisat de områden som bäst lämpar sig för vindkraft. Behovet att utarbeta planen kommer från klimat- och energiutgångspunkterna både nationellt och i landskapet, samt från de riksomfattande målen för områdesanvändningen.

- Etapplandskapsplanen för markanvändning, service och trafik i tätorterna godkändes i landskapsfullmäktige 11.6.2018. Landskapsstyrelsen bestämde 27.8.2018 att landskapsplanen ska träda i kraft innan den har vunnit laga kraft. På landskapsfullmäktiges beslut om godkännande inlämnades två besvär som Åbo förvaltningsdomstol avlog genom sitt beslut 1.10.2019. Högsta förvaltningsdomstolen avlog genom sitt beslut 6.7.2020 ansökan om besvärstillstånd för förvaltningsdomstolens beslut.

I etapplandskapsplanen för markanvändning, service och trafik i tätorterna har man koncentrerat sig på markanvändningen i tätorterna samt på frågor som gäller handelns servicenät och trafiken i tätorterna. Planens mål är att utveckla landskapsplaneringen till att bli mer strategisk och betona områdesanvändningens och trafiknätets lösningar för landskapets dragkraft och områdesutveckling. Det strategiska målet är att rikta tätorternas tillväxt till aktiva markanvändningsområden i nuvarande landskapsplanen samt till centrala områden som ska utvecklas särskilt med tanke på dess dragkraftsfaktorer.

- Etapplandskapsplanen för naturvärden och -resurser godkändes av landskapsfullmäktige 14.6.2021. Över beslutet om godkännande inlämnades fyra stycken besvär som kommer att behandlas i Åbo förvaltningsdomstol.

I etapplandskapsplanen behandlas användningen av och potentialen hos naturresurser som är centrala med tanke på cirkulär ekonomi och bioekonomi. Dessa samordnas med tryggheten av landskapets värdefulla naturområden och rekreativsmöjligheter.

Markanvändningssektionen vid Egentliga Finlands förbund beslutade på sitt möte 18.12.2023 (§ 104 Maakuntakaavan päivitystyö) att den beredda uppdateringen av landskapsplanen inleds 2024. Egentliga Finlands grönstrukturarbete blev färdigt i landskapsförbundet 2023 och arbetet kommer att fungera som bakgrundsutredning. Utöver naturens mångfald ingår i grönstrukturarbetets helhet också rekreationstema och stadsregionens grönstrukturanalys, betänkande om bioekonomi samt nulägesanalys av skötseln, utvecklingen och underhållet av grönstrukturen i Egentliga Finlands kommuner. I förbundet har dessutom arbetet med bakgrundsutredningen om framtiden för hållbar energiförsörjning i Egentliga Finland inletts.

Generalplan

En generalplan kan utarbetas för hela kommunen eller för en del av kommunen (delgeneralplan). Även sektorbestämda delgeneralplaner kan utarbetas, till exempel delgeneralplaner för rekreativsområden eller trafikarrangemang. I generalplaner fastställs huvudlinjerna för markanvändningen i kommunen och

kommunstrukturen. Generalplanerna syftar till att översiktligt styra samhällsstrukturen och markanvändningen i kommunen eller en del av den, och att samordna verksamheterna. I generalplanerna lägger man fram principerna för den eftersträvade utvecklingen och anvisar det huvudsakliga syftet med områdena, till exempel boende, rekreation eller arbetsplats- och trafikområden. Generalplanerna styr detaljplanläggningen och övrig planering samt byggandet. Om det i en generalplan med rättsverkan finns en särskild bestämmelse kan planen eller en del av den användas som grund för beviljande av bygglov. Bestämelsen gäller inte i ett område där behovet att styra markanvändningen kräver att en detaljplan utarbetas. En ytterligare förutsättning är att byggande och annan markanvändning på området styrs i tillräcklig omfattning genom generalplanen (MBL 44 §). I en strandzon som hör till ett strandområde vid hav eller annat vatten får byggnader också uppföras på basen av en strandgeneralplan, om det särskilt bestäms att generalplanen eller en del av den kan användas som grund för beviljande av bygglov (MBL 72 §). Kommunen utarbetar och godkänner generalplanerna.

Kommunen kan också utarbeta generalplaner utan rättsverkningar, s.k. strategiska generalplaner, där man på en generell nivå granskar hur funktionerna ordnas i området.

Detaljplan

En detaljplan är den mest detaljerade planformen som skapar förutsättningar för byggandet. Detaljplaner utarbetas för tätorter och andra områden för vilka man planerar komprimerat byggande. I detaljplaner fastställs i detalj hur områdena ska användas, utvecklas och bebyggas. De omfattar bland annat områdenas användningssyfte, byggrätt, byggnadernas storlek och placering samt parkeringsarrangemang. Detaljplanerna har en direkt styrande effekt på byggandet. Kommunen utarbetar och godkänner detaljplaner.

Detaljplanernas aktualitet

Behovet av att utarbeta detaljplan MBL 51 §

Detaljplanen ska utarbetas och hållas aktuell efter hand som kommunens utveckling eller behovet av att styra markanvändningen det kräver.

Bedömning av detaljplanens aktualitet MBL 60 § 1 mom.

Kommunen bör se till att detaljplanerna är aktuella och vid behov vidta åtgärder för att ändra föråldrade detaljplaner.

Detaljplaneändringar påkallade av privat markägare och privata markägares stranddetaljplaner

Detaljplaneändringar utarbetas på en privat markägares anhållan i de fall som tekniska nämnden godkänner och som lämpar sig för utvecklingen av kommunen. I 59 § i markanvändnings- och bygglagen (MBL) konstateras att om en detaljplan eller en ändring i planen i huvudsak är påkallad av ett enskilt intresse och har utarbetats på initiativ av markägaren eller markinnehavaren, har kommunen rätt att av denne uppbära kostnaderna för utarbetandet och behandlingen av planen.

Till planläggning av ett privat område hänför sig ofta ett markanvändningsavtal, vars syfte är att utifrån ett frivilligt och fallspecifikt avtal fördela den nytta och de kostnader som detaljplaneringen medför jämlikt mellan markägarna och kommunen.

En detaljplan vars huvudsakliga syfte är att styra fritidsboendet på ett strandområde kallas stranddetaljplan. I § 74 i MBL konstateras att markägaren kan se till att ett förslag till stranddetaljplan utarbetas för ett strandområde som han eller hon äger. I planen ges detaljerade bestämmelser för hur fritidsboendet och annan användning ordnas på strandområdet. Stranddetaljplaner motsvarar detaljplaner till formen, men stranddetaljplaner medför inga direkta skyldigheter för kommunen på samma sätt som detaljplaner. Fullmäktige godkänner stranddetaljplanen.

Tekniska nämnden godkände på sitt möte 30.11.2023 § 126 de ersättningar som tas ut för utarbetandet av detaljplaner och detaljplaneändringar samt behandling av stranddetaljplaner. Den aktuella Prislistan för planläggningstjänster finns på kommunens webbplats kimitoon.fi.

Planering av markanvändningen utanför planområden

Områden i behov av planering

Suunnittelutarvealueilla tarkoitetaan alueita, joiden käyttöön liittyvien yhteisten tarpeiden tyydyttäminenMed ett område i behov av planering avses ett område där det för att tillgodose behov i anslutning till användningen är skäl att vidta särskilda åtgärder, såsom att bygga vägar, vattenledningar eller avlopp eller att ordna friområden. Bestämmelserna om områden i behov av planering tillämpas också på sådant byggande som på grund av miljökonsekvensernas betydelse förutsätter mera omfattande prövning än sedvanligt tillståndsförfarande.

Kommunen kan dessutom i en generalplan eller i byggnadsordningen såsom ett område i behov av planering anvisa även ett område som har ett sådant läge att där kan förväntas en samhällsutveckling som kräver planering eller där det på grund av särskilda miljövärden eller miljöolägenheter är nödvändigt att planera markanvändningen. Ett sådant beslut om behov av planering är i kraft i högst 10 år i taget.

Byggandet i ett område som är i behov av planering får inte förorsaka olägenheter med tanke på planläggningen eller annan reglering av områdesanvändningen, och inte leda till menlig samhällsutveckling. Byggandet ska vara lämpligt med tanke på landskapet. Det får inte försvåra bevarandet av särskilda natur- eller kulturmiljövärden eller tryggheten av rekreationsbehoven.

Alla strandområden (200 m från stranden) utan general- eller detaljplan är områden i behov av planering.

Undantag (MBL 171 §)

Kommunen kan av särskilda skäl på ansökan bevilja undantag från en bestämmelse, en föreskrift, ett förbud eller en annan begränsning som gäller byggande eller andra åtgärder och som har utfärdats i denna lag eller med stöd av den. Undantag får dock inte beviljas, om det

- 1) medför olägenheter med tanke på planläggningen, genomförande av planen eller annan reglering av områdesanvändningen,
- 2) försvårar uppnående av målen för naturvården,
- 3) försvårar uppnående av målen för skyddet av den byggda miljön, eller
- 4) leder till byggande med betydande konsekvenser eller annars har avsevärda skadliga miljökonsekvenser eller andra avsevärda skadliga konsekvenser.

Byggnadsordning

Byggnadsordningen är ett dokument som kompletterar markanvändnings- och bygglagen, markanvändnings- och byggförordningen och kommunens planer. Föreskrifterna i byggnadsordningen tillämpas inte om något annat bestäms om saken i en generalplan med rättsverkningar, i en detaljplan eller i Finlands byggbestämmelsesamling (MBL 14 § 4 mom.).

Planläggningsprocessen



Möjlighet att påverka

Förslag om att en plan ska utarbetas eller ändras kan lämnas in till tekniska nämnden.

Respons på programmet för deltagande och bedömning ges till planens utarbetare (t.ex. info om planarbetets mål och utgångspunkter).

Åsikter om planutkastet kan lämnas in.

Anmärkningar om planförslaget kan lämnas in.

Möjlighet att besvara sig över beslutet om godkännande till Åbo förvaltningsdomstol. Vid ändringar av detaljplaner som är ringa till sina verkningar är besvärshöjden begränsad (MBL 191 §).

Kungörelse om planens ikraftträdande.

Från planläggning till genomförande

Detaljplaner och sådana stranddelgeneralplaner, utifrån vilka bygglov kan beviljas, skapar grunden för byggandet i ett område. När planen blivit färdig och fått laga kraft kan området börja genomföras. Före hus byggs ska områdets kommunalteknik, alltså vägar samt vatten- och avloppsnät byggas. Kommunaltekniken planeras redan vid sidan av detaljplaneringen för att man i detaljplanen ska kunna beakta kommunalteknikens områdesbehov och å andra sidan för att bättre kunna förbereda sig för framtida investeringsbehov för kommunalteknik.

Planläggningens kontaktuppgifter

Adress: Vretavägen 19, 25700 Kimito

Teknisk chef Oscar Lindblad

Planläggningsarkitekt Heli Vauhkonen

Planeplanerare Heidi Lindén

e-post:

fornamn.efternamn@kimitoon.fi

Mer information om kommunens utveckling, planläggning och planläggningsobjekt finns på kommunens webbplats
<https://www.kimitoon.fi/boende-och-miljo/planlaggning/>