



TAPIO 

**Metsänomistajan
kaavoitusapu**



Sisällys

1	Metsänomistaja kaavoituksen osallisena	3
2	Kaavajärjestelmä	4
3	Seuraa kaavoitusta aktiivisesti	7
4	Varhainen osallistuminen ja vaikuttaminen kannattavat	8
5	Kaavamerkinnot ja -määräykset metsätalouden näkökulmasta	11
6	Valitusmahdollisuus hyväksytystä kaavasta	16
7	Korvausten hakeminen	17
8	Muistilista	19

Tämä neuvontamateriaali on tuotettu metsänomistajien ja metsäalan toimijoiden käyttöön. Materiaali on koostettu maa- ja metsätalousministeriön tilauksesta Tapio Oy:ssä. Tapio Oy ei anna käyttäjälle takuuta tässä teoksessa olevan tiedon ajantasaisuudesta, virheettömyydestä tai käyttökelpoisuudesta tiettyyn nimenomaiseen tarkoitukseen. Tapio Oy ei myöskään millään tavoin takaa teoksen käyttäjälle tietyn tai halutun lopputuloksen saavuttamista kaikissa olosuhteissa. Tapio Oy ei vastaa suhteessa käyttäjään kulusta, menetyksestä tai vahingosta, joka mahdollisesti aiheutuu tämän materiaalin käyttämisestä.

Tenhola, T., Kotiharju, A. & Matila, A. (toim.). 2016. Metsänomistajan kaavoitusapu. Tapio Oy (Päivitetty 27.3.2018)
ISBN 978-952-5632-40-8
ISSN 2342-804X (pdf)

Kuvat: Airi Matila (kansi), FCG suunnittelu ja tekniikka Oy (s. 5, 6)
Sakari Pönniö (s. 12, 15), Tommi Tenhola (s. 18)



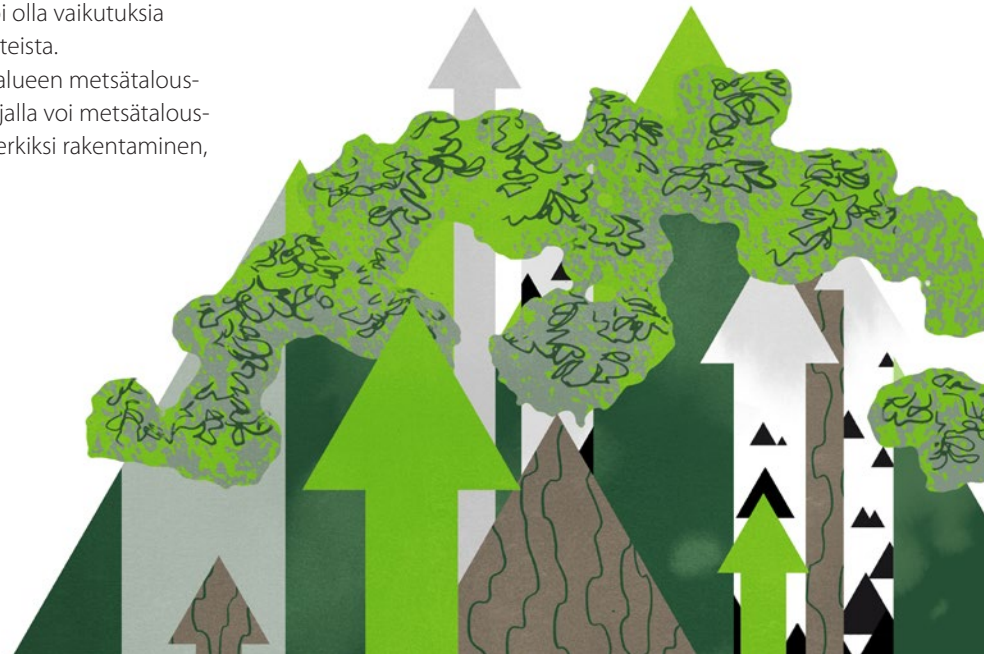
1

Metsänomistaja kaavoituksen osallisena

Metsänomistajalla on oikeus osallistua kaavoitukseen ja kertoa siitä mielipiteensä kaavoituksen eri vaiheissa. Tähän esitteeseen on koottu kaavoitukseen ja metsien käyttöön liittyviä asioita, joihin metsänomistajan kannattaa kiinnittää huomiota.

Yleiskaavoitus on metsien käytön kannalta tärkeä kaava-muoto. Sen tehtävänä on ohjata kunnan eri toimintojen, kuten asutuksen, palvelujen ja työpaikkojen sekä maankäyttömuotojen sijoittamista, ja sovittaa niitä yhteen. Metsätalous on yksi maankäyttömuoto, johon kaavoituksella voi olla vaikutuksia riippuen kunnan ja metsänomistajan tavoitteista.

Esite koskee pääosin yleiskaavoitusta ja alueen metsätalous-käyttöä, ellei muuta mainita. Metsänomistajalla voi metsätalous-käytön lisäksi olla muitakin tavoitteita esimerkiksi rakentaminen, johon tässä esitteessä ei oteta kantaa.





2

Kaavajärjestelmä

Kaavajärjestelmään kuuluvat maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava. *Maakuntakaava* ohjaa kuntien kaavoitusta. Maakunnan liitto vastaa maakuntakaavan laadinnasta. Kunta vastaa yleiskaavan laatimisesta ja kaavan hyväksyy kaupungin- tai kunnanvaltuusto. *Yleiskaava* voidaan laatia myös kuntien yhteisenä kaavana. Yleiskaava ohjaa alueen asemakaavojen laatimista.

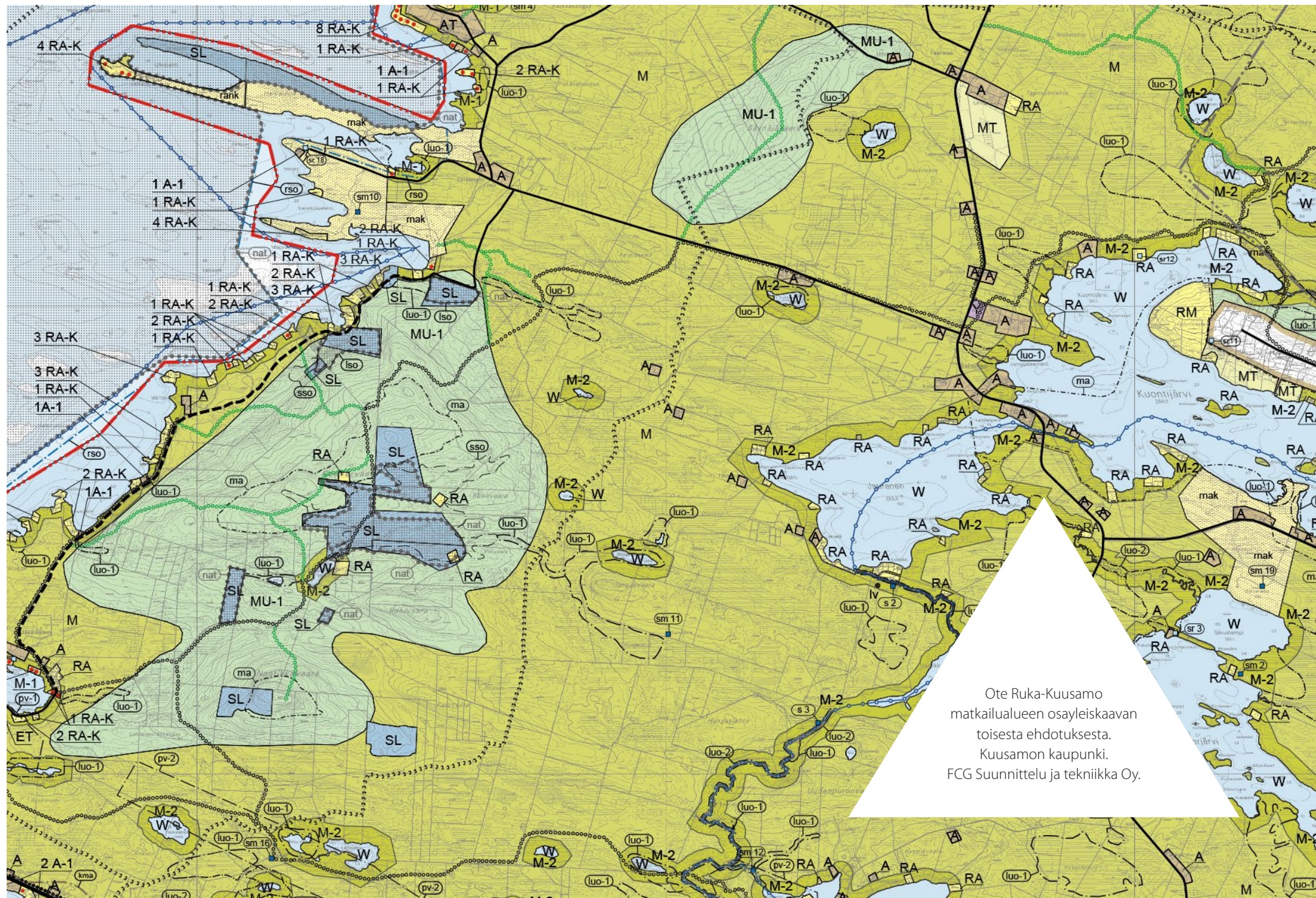
Asemakaava on tarkoitettu alueiden käytön yksityiskohtaiseen järjestämiseen, rakentamiseen ja kehittämiseen. Asemakaavan laatii kunta. Ranta-alueiden rakentamista voidaan ohjata kunnan laatimalla ranta-alueen osayleiskaavalla tai maanomistajan laatimalla ja kunnan hyväksymällä ranta-asemakaavalla.

Kaavat esitetään kaavakartalla, johon sisältyvät kaavamerkinnät ja -määräykset. Kaavaselostuksessa kuvataan kaavan sisältöä ja valintoja sekä perustellaan ne. Selostuksessa kerrotaan tehtyjen selvitysten vaikutuksista, eri osapuolten tavoitteista ja mielipiteistä sekä miten ne ovat vaikuttaneet lopputulokseen. Osalliset voivat selostuksesta tarkistaa, että esitetyt mielipiteet on tulkittu oikein.

Kaavoituksen yhteydessä tehdään erilaisia selvityksiä, joista luontoselvitys on keskeinen metsätalouden kannalta. Kaavakartta, kaavaselostus ja -selvitykset sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat julkisia asiakirjoja.









3

Seuraa kaavoitusta aktiivisesti

Metsänomistajan on hyvä seurata kaavoitusta aktiivisesti niissä kunnissa, joissa omistaa metsää. Mitä aiemmin on tietoa uudesta laadittavasta kaavasta, sitä paremmat mahdollisuudet on päästä vaikuttamaan sen sisältöön. Ajankohtaisesta kaavoituksesta kerrotaan esimerkiksi kunnan verkkosivuilla, kaavoituskatsauksessa ja sanomalehdissä.

Yleensä kunta ilmoittaa yleiskaavan vireille tulosta kaavoituskatsauksessa, ja siihen kannattaakin tutustua huolellisesti. Kaavoituskatsauksessa on hyvä kiinnittää huomiota myös tuleviin kaavoitussuunnitelmiin ja tarvittaessa metsänomistaja voi kysyä kunnasta niistä lisätietoa.

Kunnan ja esimerkiksi kirjastojen ilmoitustauluja käytetään myös kaavoituksesta tiedottamisen kanavina. Kaavoituksen seurantaan on kehitetty verkkopalveluja, kuten Tarkkailija-palvelu (www.etarkkailija.fi). Kunnalla voi olla oma kaavoittaja tai kunta voi palkata konsultin kaavan laatijaksi.

Tietoa kaavoituksesta voi kysyä kunnan kaavoittajalta, rakennustarkastajalta, konsultilta ja myös metsäorganisaatioilta kuten metsänhoitoyhdistyksestä, Suomen metsäkeskuksesta tai puunostajilta. Naapureiden kesken kannattaa myös tehdä yhteistyötä kaavoituksen seurannassa.

Vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaavahankkeista kunta laatii vuosittain kaavoituskatsauksen. Katsaukseen sisältyy kunnan kaavoituksen lisäksi maakunnan liiton ajankohtaiset kaava-asiat.

Kunta tiedottaa kaavoituksen vireille tulosta, lähtökohdista, aikataulusta ja osallistumis- ja arviointimenettelystä. Kaavoituksen vireille tulosta tiedotetaan yleensä sanomalehdissä tai kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä.



4

Varhainen osallistuminen ja vaikuttaminen kannattavat

Kaavio 1.



KAAVOITUKSEN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN

Varhainen osallistuminen, vuorovaikutus ja yhteistyö kaavoituksen osapuolten kesken ovat keskeisiä periaatteita onnistuneelle kaavoitukselle. Metsänomistaja voi kertoa kaavoittajalle omia tarpeitaan ja tavoitteitaan, kun kaavasta tai sen aloittamisesta ilmoitetaan esim. kaavoituskatsauksessa.

Kaavoituksen kulku voidaan jakaa aloitus-, valmistelu-, ehdotus- ja hyväksymisvaiheeseen (Kaavio 1). Metsänomistajan kannattaa esittää mielipiteensä mahdollisimman aikaisessa vaiheessa, sillä jo kaavan laadinnan alkuvaiheessa voidaan tehdä sen sisältöön liittyviä tärkeitä ratkaisuja.

Huomiota on hyvä kiinnittää kaava-alueen rajaukseen, metsätalouden kannalta olennaisiin kaavamerkintöihin ja niihin liittyviin kaavamääräyksiin, kuten esimerkiksi maisematyöluvan vaatimukseen. Lisäksi kannattaa perehtyä kaavan ratkaisujen

taustaksi tehtyihin selvityksiin, kuten luontoselvitykseen, ja maakuntakaavaan. Osallistumisen tapa ja aktiivisuus riippuu kaavasta ja metsänomistajan tarpeista.

Kaavan laadinnan yhteydessä järjestetään usein yleisötilaisuuksia, joihin metsänomistajan kannattaa osallistua tai pyytää oma edustaja osallistumaan. Metsänomistaja voi olla myös henkilökohtaisesti yhteydessä kaavan laatijaan, jolta voi kysyä tietoa kaavan valmistelun etenemisestä ja perusteluita esitetyille ratkaisuille.

Metsäorganisaatiot osallistuvat usein itse osallisina kaavan valmisteluun. Yhteistyö niiden ja muiden metsänomistajien kanssa parantaa vaikutusmahdollisuuksia. Suomen metsäkeskuksen tehtävänä on tehdä yhteistyötä kuntien kanssa kaavoitettavien alueiden osalta.

Metsänomistajan kannattaa esittää mielipiteensä mahdollisimman aikaisessa vaiheessa, sillä jo kaavan laadinnan alkuvaiheessa voidaan tehdä sen sisältöön liittyviä tärkeitä ratkaisuja.



ALOITUSVAIHE

Aloitusvaiheessa kunta arvioi kaavan laatimisen tarpeen ja sen edellytykset. Kunta tekee päätöksen kaavan laatimisesta, tiedottaa kaavan vireille tulosta ja laatii osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Metsänomistajan on tärkeää perehtyä tähän suunnitelmaan. Se julkaistaan yleensä kunnan verkkosivuilla ja siitä tiedotetaan osallisille. Metsänomistaja voi antaa suunnitelmasta palautetta kaavoittajalle.

Osallisia ovat muun muassa maanomistajat, kunnan asukkaat ja yritykset. Metsäalueiden kaavoituksessa osallisia ovat metsänomistajat ja metsäorganisaatiot, esimerkiksi metsänhoitoyhdistys ja metsäkeskus. Osallisia ovat myös ympäristö- ja asukasjärjestöt, luontoharrastajat ja virkistyskäyttäjät.

- Tutustu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältöön ja mahdollisuuksiin vaikuttaa kaavaan sen laadinnan eri vaiheissa.
- Selvitä yhteystiedot kaavoittajiin ja kaavoituksesta päättäviin, jotta tiedät keihin pitää vaikuttaa.
- Hanki tietoa kaavasta kunnan verkkosivuilta.
- Selvitä perustiedot kaavahankkeesta, kaava-alueen raja- ja omaan metsäsi nähden ja kaavaproessin eteneminen.
- Mieti, mitkä ovat omat tavoitteesi kaavoitettavasta alueesta ja ovatko ne yhteneviä kaavan tavoitteiden kanssa.
- Mieti, toteutuisiko tavoitteesi paremmin, jos metsäsi on kaava-alueen sisällä tai ulkopuolella.
- Tutustu, mitä selvityksiä on tehty tai aiotaan tehdä metsien osalta ja mitä uusia selvityksiä tarvitaan.
- Osallistu järjestettäviin tilaisuuksiin.
- Esitä kaavoittajalle mielipiteesi.

VALMISTELUVAIHE

Valmisteluvaihe on kaavan laadinnan keskeisin vaihe. Siinä tarkennetaan kaavan tavoitteet, laaditaan selvitykset, tehdään vaikutusten arviointia ja vaihtoehtojen valinta. Kun kaavaluonnos valmistuu, se laitetaan nähtäville. Osalliset voivat esittää luonnoksesta mielipiteensä.

- Seuraa, milloin kaavaluonnos- ja valmisteluaineisto ovat nähtävillä.
- Voit osallistua järjestettäviin tiedotus- ja esittelytilaisuuksiin.
- Tutustu kaavaluonnokseen ja esitä siitä tarvittaessa mielipiteesi.
- Mieti tukeeko kaavaluonnos tavoitteitasi.
- Tutustu millaisia kaavamerkintöjä ja määräyksiä käytetään ja onko niissä metsien käyttöön liittyviä rajoituksia – olisiko jokin muu merkintä tai määräys tavoitteesi näkökulmasta parempi kuin luonnoksessa esitetty. Tee tarvittaessa oma ehdotus merkinnästä kaavoittajalle.
- Arvioi, perustuvatko metsiesi aluevarausten kaavamerkinnät ja määräykset riittäviin ja kaavan tarkoituksen kannalta olennaisiin tutkimuksiin ja selvityksiin.
- Tutustu, mitä vaikutuksia kunta on arvioinut kaavan aiheuttavan metsiesi osalta ja vastaako se käsitystäsi – jos kunnan arvio on erilainen, kerro se mielipiteessäsi.
- Arvioi tarvittaessa, kuinka paljon metsiesi hakkuita rajoitetaan (ha, m³, €).
- Arvioi tarvittaessa, ovatko kaavan tuomat hyödyt suuremmat kuin haitat.
- Jos ongelmia ilmenee, ole yhteydessä kaavoittajaan ja kunnan päättäjiin.



EHDOTUSVAIHE

Luonnosvaiheessa saadut palautteet sovitetaan yhteen kaavaehdotuksen laadinnassa. Ehdotusvaiheessa kaavaehdotus asetetaan nähtäville, jolloin osalliset voivat esittää mielipiteensä eli tehdä muistutuksen.

- Seuraa, milloin kaavaehdotus on julkisesti nähtävillä.
- Tarkista kaavaehdotuksen sisältö. Onko mielipiteesi otettu siinä huomioon?
- Arvioi onko kaavasta hyötyä tai haittaa metsiesi hoidolle ja käytölle.
- Arvioi, perustuvatko metsiesi aluevarausten kaavamerkinnot ja määräykset riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin.
- Tarkista, aiheuttaako kaava kohtuutonta haittaa.
- Tee tarvittaessa kaavaehdotuksesta muistutus. Muistutuksen kohteena voi olla esimerkiksi yleiset kaavamääräykset, kaava-alueen raja-
aus, tehty taustaselvitykset sekä aluevarausten kaavamerkinnot ja kaavamääräykset.
- Pyydä perustellut, kirjalliset vastaukset muistutuksesta.

HYVÄKSYMISVAIHE

Kaavoittaja täsmentää kaavaa ehdotusvaiheessa saatujen muistutusten ja lausuntojen perusteella. Hyväksymisvaiheessa kunnanvaltuusto hyväksyy yleiskaavan. Maanomistaja voi hakea muutosta yleiskaavan hyväksymispäätökseen valittamalla hallinto-oikeuteen. Valituksen tulee koskea kaavan tai sen valmisteluprosessin lainmukaisuutta. Kunnanvaltuuston päätöksen sisältöä koskeva näkemysero ei ole valitusperuste, sillä kunnalla on asiassa päätösvalta.

- Voit tarvittaessa olla yhteydessä kunnanvaltuutetuihin jo ennen hyväksymispäätöstä.
- Päätöksen jälkeen tarkista kaavan sisältö ja onko muistutuksesi otettu huomioon.
- Tarkista, aiheuttaako kaava kohtuutonta haittaa.
- Valitus hyväksymispäätöksestä tehdään hallinto-oikeuteen ja tarvittaessa korkeimpaan hallinto-oikeuteen.



5

Kaavamerkinnot ja määräykset metsätalouden näkökulmasta



Yleiskaavan vaikutukset metsien käyttöön riippuvat ratkaisevasti kaavamerkinnoista ja niihin liittyvistä määräyksistä



VAIKUTUKSEN ARVIOINTI

Kaavan vaikutusten arviointia tehdään koko kaavoitusprosessin ajan ja sillä on keskeinen merkitys kaavan valmistelussa. Kunnalla on vastuu kaavan vaikutusten arvioinnista. Vaikutusten arvioinnin laajuus riippuu kaavahankkeen luonteesta ja suunniteltujen toimintojen vaikutusten merkittävydestä.

Metsänomistaja voi kysyä kunnasta, millaisia vaikutuksia kunta on arvioinut kaavan aiheuttavan metsien käytölle ja ellei vaikutusten arviointia ole tehty, pyytää tarvittaessa tekemään sellaisen. Myös metsänomistajan itse kannattaa selvittää oman tilansa osalta merkintöjen ja määräysten vaikutukset ja tuoda ne esiin mielipiteessä ja muistutuksessa. Mahdollisten haittojen lisäksi on arvioitava kaavan tuomat hyödyt. Mikäli metsänomistajan mielestä laadittava kaava tuottaa kohtuutonta haittaa (katso luku 7), on suositeltavaa tuoda se esille kaavoittajalle.

Yleiskaavan vaikutukset metsien käyttöön riippuvat ratkaisevasti kaavamerkinnoista ja niihin liittyvistä määräyksistä. Kaavamerkintä osoittaa alueen pääkäyttötarkoituksen, esimerkiksi metsätalous- tai virkistyskäytön. Lisäksi alueella voi olla erityisominaisuuksia, kuten maisemaa, kuvaavia merkintöjä, joita voidaan käyttää päällekkäin käyttötarkoitusta kuvaavan merkinnän kanssa.

Kaavamääräyksillä tarkoitetaan kaavakartalle merkittyjä määräyksiä alueen käyttämisestä. Kaavassa voidaan esimerkiksi määrätä, että puunkaatoon tarvitaan maisematyölupa tai maisemaa muuttavat hakkuut kielletään kokonaan. Kaavamääräykset voivat koskea tiettyä kaavamerkintää tai ne voivat olla koko kaava-aluetta koskevia yleismääräyksiä. Taulukossa 3 esitetään tärkeimmät metsiä koskevat kaavamerkinnot ja esimerkkejä tarkistettavista asioista.

Käytäntö metsätalouskäytössä olevien alueiden merkitsemässä vaihtelee eri kunnissa. Monissa yleiskaavoissa maa- ja metsätalouteen käytettävät alueet rajataan kaava-alueen ulkopuolelle. Tällöin kaavalla ei ole vaikutusta metsien käsittelyyn. Myös silloin, kun yleiskaavassa käytetään merkintää M, maa- ja metsätalousvaltainen alue, ilman mitään erillismääräyksiä, voidaan metsiä yleensä hoitaa ja käyttää ilman kaavoituksen tuomia rajoituksia. Mikäli metsänomistaja haluaa huomioida virkistys- ja luontoarvoja tavanomaista enemmän, ei kaavan ulkopuolelle jättäminen tai merkintä M estä tätä.



Maa- ja metsätalousvaltaisella
alueella metsien hoitoa ja
käyttöä ohjataan metsälailla.



MAISEMATYÖLUPAVAATIMUS

Yleiskaavassa määräyksenä voi olla, että puiden kaatoon tarvitaan maisematyölupa. Maisematyölupaa haetaan kunnasta, se on maksullinen ja edellyttää naapureiden kuulemista. Lupakustannukset saattavat muodostaa kohtuuttomalta tuntuvan haitan metsänomistajalle. Kustannusten lisäksi maisematyölupa saattaa viivästyttää hakkuiden toteuttamista. Lupaehdot voivat myös rajoittaa hakkuutapaa, esimerkiksi kun uudistushakkuun sijaan sallitaan vain kasvatushakkuu.

Mikäli metsänomistaja kokee maisematyölupavaatimuksen tai muun metsien käsittelyn rajoituksen kohtuuttomaksi haitaksi, kannattaa tämä tuoda esiin jo kaavan valmisteluvaiheessa, jotta rajoitusten vaikutukset voidaan ottaa huomioon. Vähäisiin toimenpiteisiin ei tarvita maisematyölupaa, joten ne olisikin hyvä määritellä kaavassa. Kunta voi myös päättää vapauttaa kaava-alueiden hakkuut maisematyölupavelvoitteesta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 128 § muuttui 1.5.2017 alkaen. Lainmuutosta sovelletaan kaavoihin, jotka ovat tulleet voimaan tämän lainmuutoksen voimaantulon jälkeen. Maisematyölupaa puiden kaatamiseen ei siis voi enää määrätä laadittavien yleiskaavojen maa- ja metsätalouteen osoitetuille alueille.

5.2.1999/132 Maankäyttö- ja rakennuslaki

128 § Maisematyölupa

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa (toimenpiderajoitus):

3) yleiskaava-alueella, jos yleiskaavassa niin määrätään, lukuun ottamatta puiden kaatamista yleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi osoitetulla alueella.

Taulukko 3. Tärkeimmät metsiä koskevat kaavamerkinnot. Metsänomistajan kannattaa tarkistaa, liittyykö kaavamerkintöihin omien metsien hyödyntämiseen vaikuttavia kaavamääräyksiä, miten ne on perusteltu ja milloin maisematyöluvan hakeminen on tarpeen.

Kaavamerkintä Tarkistettavia asioita

M

maa- ja metsätalousvaltainen alue

Merkinnällä osoitetaan metsätalouskäyttöön tarkoitettuja alueita. Metsätalousvaltaisella alueella metsien hoitoa ja käyttöä ohjataan metsälain mukaisesti.

- **Onko alueella metsänkäsittelyä rajoittavia määräyksiä ja miten ne on perusteltu?**

MU

maa- ja metsätalousvaltaisen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaustarvetta

Merkinnän käyttö tulisi rajata vain sinne, missä on ulkoilun ohjaustarvetta. Merkinnällä voidaan keskittää alueen ulkoilua tietyille reiteille ja suojata metsää kulumiselta ja roskaantumiselta. Ulkoilun ohjaaminen voi tarkoittaa myös esimerkiksi ulkoilureittejä, levähdys- ja muita tukialueita. Metsälaki on voimassa MU alueilla.

- **Selvitä, millä perusteilla kaavamerkintää esitetään.**
- **Mitä ulkoiluarvoja alueella on ja ovatko ne rajattu oikein?**
- **Miten ulkoilua on ajateltu ohjattavan?**
- **Liittyykö merkintään metsänkäsittelyä rajoittavia määräyksiä?**
- **Olisiko parempi, jos alue merkittäisiin virkistysalueeksi ja kunnalle syntyisi lunastusvelvollisuus?**
- **Voisiko alueen käytöstä tehdä sopimuksen kunnan kanssa ja sopia korvauksista?**

MY

maa- ja metsätalousvaltaisen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja

Merkinnällä osoitetaan maa- ja metsätalousvaltaiset alueet, joilla tulisi kiinnittää huomiota erityisiin ympäristöarvoihin ja ympäristönhoitoon. Metsälaki on voimassa MY alueilla.

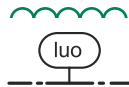
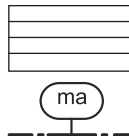
- **Selvitä, millaisia ympäristöarvoja alueella on ja missä ne sijaitsevat.**
- **Tutki tehdyt taustaselvitykset (erityisesti luontoselvitys) ja tarkista merkinnän tarpeellisuus ja rajauksen oikeellisuus oman maastotuntemuksesi mukaan.**
- **Selvitä, tuoko kaavamerkintä uusia rajoituksia olemassa olevan lainsäädännön lisäksi?**
- **Liittyykö merkintään metsänkäsittelyä rajoittavia määräyksiä?**



Kaavamerkintä Tarkistettavia asioita

V virkestysalueet	Virkistysaluemerkinnän tulisi perustua selvitykseen virkestyskäyttötarpeesta ja alueen soveltuvuudesta virkestyskäyttöön. Virkestystarpeita voi olla muun muassa taajama-alueiden läheisyydessä. Metsälaki on voimassa yleiskaavojen V alueilla. • Tutki tehdyt taustaselvitykset (erityisesti luontoselvitys) ja tarkista merkinnän tarpeellisuus ja rajauksen oikeellisuus oman maastotuntemuksesi mukaan. • Liittykö merkintään metsänkäsittelyä rajoittavia määräyksiä? • Selvitä, onko kunnalla aikomus lunastaa nämä alueet. • Voisitko tuottaa kunnalle virkestystä tukevia palveluja? Voit halutessasi keskustella kunnan kanssa sopimuksesta ja korvauksista.
SL luonnonsuojelualue,	Kaavaan merkitään aluevarauksena luonnonsuojelulain mukaiset luonnonsuojelualueet ja valtioneuvoston hyväksymien luonnonsuojeluohjelmien alueet. Yleensä metsätalouden harjoittaminen ei ole mahdollista. • Tarkista onko metsässäsi suojelumerkintää ja jos on, niin mihin se perustuu. • Selvitä, onko merkinnän käyttö perusteltu luontoselvityksessä ja onko rajausta oman maastotuntemuksesi mukainen. • Selvitä, onko suojelusta mahdollista saada korvausta ja kuka korvauksen maksaa.
S suojelualue,	
suojelukohde	

Kaavamerkintä Tarkistettavia asioita

 luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue	Voidaan käyttää päällekkäismerkintänä varsinaisen aluevarausmerkinnän kanssa. • Tutustu luontoselvitykseen ja selvitä, millaisia ympäristöarvoja alueella on ja missä ne sijaitsevat. • Tutki tehdyt taustaselvitykset (erityisesti luontoselvitys) ja tarkista merkinnän tarpeellisuus ja rajauksen oikeellisuus oman maastotuntemuksesi mukaan. • Tarkista, liittykö merkintään metsänkäsittelyä rajoittavia määräyksiä.
 Viheryhteystarve	Merkintä osoittaa virkestysalue- tai ekologiseen verkoston liittyviä yhteystarpeita. • Miksi metsäalueelle tarvitaan viheryhteystarve-merkintää? • Liittykö merkintään metsänkäsittelyä rajoittavia määräyksiä?
 maisemallisesti arvokas alue	Maisemallisesti arvokas alue -merkintää käytetään informatiivisena. • Millaisesta maisemasta on kysymys ja perustuuko se tehtyihin selvityksiin? • Liittykö merkintään metsänkäsittelyä rajoittavia määräyksiä?



Maisematyöluvan tarve
kannattaa tarkistaa kaavasta
ennen hakkuiden aloittamista.



6

Valitusmahdollisuus hyväksytystä kaavasta

Kunnat ottavat yleensä huomioon valmisteluvaiheessa annetut mielipiteet ja ehdotusvaiheessa annetut muistutukset. Yleiskaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Kunta ilmoittaa hyväksymistä koskevasta päätöksestä niille kunnan jäsenille ja muistutuksen tekijöille, jotka ovat sitä pyytäneet. Kunta saattaa päätöksen myös yleisesti nähtäville.

Maanomistaja voi hakea muutosta yleiskaavan hyväksymispäätökseen valittamalla hallinto-oikeuteen. Tämä ns. kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa kunnanvaltuuston päätöksen tiedoksisaannista.

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- kunnanvaltuuston päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- kunnanvaltuusto on ylittänyt toimivaltansa tai
- päätös on muuten lainvastainen

Pelkkä kaavan sisältöön liittyvä näkemysero kunnanvaltuuston päätöksen kanssa ei ole valitusperuste. Valittajan tulee esittää perustelut ja vaatimukset kunnallisvalitukseen huolellisesti ennen valitusajan päättymistä. Valittaja ei voi esittää uusia perusteluja valitusajan päättymisen jälkeen, mutta hän voi täydentää aiemmin esitettyjä perusteluja ja vaatimuksia.

Kunnallisvalituksen voi tehdä asianosainen sekä kunnan jäsen. Mikäli maanomistaja päätyy tekemään kunnallisvalituksen, tulee siihen sisällyttää vaatimus siitä, miten yleiskaavaa tulee muuttaa hänen maidensa osalta. Käytäntöä linjaavia oikeustapauksia on vähän.



7

Korvausten hakeminen

Kaava ei saa aiheuttaa kohtuutonta haittaa maanomistajalle. Mikäli maanomistaja kokee kaavan tuoman haitan kohtuuttomaksi, hän voi hakea haitasta korvauksia. Jos maanomistaja ei voi kaavamääräysten takia käyttää aluetta hyväkseen kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla, on kunta velvollinen lunastamaan tai korvaamaan yleiskaavassa muuhun kuin yksityiseen rakennustoimintaan varatun alueen. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että maanomistaja on saanut kaavasta johtuvan kielteisen päätöksen hankkeeseensa. Kyseessä voi olla mikä tahansa kielteinen lupa, jolla hankkeen toteutuminen estyy. Näin olleen maanomistajan oikeus korvaukseen ei synny kaavassa olevan rajoituksen tullessa voimaan, vaan vasta kun rajoituksen vaikutukset ajankohtaistuvat.

Lunastuksen ja korvauksen määrittäminen perustuu maankäytön rajoituksista aiheutuvan haitan ja vahingon korvausvelvollisuutta koskeviin säännöksiin maankäyttö- ja rakennuslaissa. Maanomistajalle on olennaista, että asia tutkitaan ja ratkaistaan

lunastuslain mukaisessa lunastustoimitusmenettelyssä. Toimitusta voidaan hakea, jos maanomistajan ja kunnan keskinäisissä neuvotteluissa ei ole päästy sopimukseen.

Saatuaan esimerkiksi kielteisen maisematyölupapäätöksen maanomistaja voi mennä maanmittaustoimistoon ja vaatia korvauksenmäärittystä. Tätä voi vaatia, vaikka kunta olisi jo ilmoittanut, että korvauskynnys ei ylity. Asian selvittäminen maanomistajalle on ilmaista, ellei hänen vaatimuksensa ole ollut ilmeisen aiheeton. Kulut maksaa hankkeen toteuttaja eli yleiskaavan hyväksynyt kunta. Maanomistajan oikeusturvan kannalta on oleellista, että asia voidaan saattaa puolueettoman tahon ratkaistavaksi ja ilman kuluja. Maanomistaja voi vaatia myös lunastustoimitusta hyväksytyn yleiskaavan virkistys- ja suojelualueista. Kunta yleensä lunastaa nämä alueet. Kenenkään ei tarvitse antaa maataan korvauksetta kunnan käyttöön. Käytäntöä linjaavia oikeustapauksia on vähän.



Virkistys- ja suojelualan
korvauksesta ja lunastuksesta
metsänomistajan kannattaa
sopia kunnan kanssa.



8

Muistilista

- Seuraa kaavoitusta eri lähteistä.
- Mieti omat tavoitteesi kaavoitettavan alueen osalta.
- Tutustu kaavoituksen aineistoihin.
- Osallistu yleisötilaisuuksiin.
- Esitä mielipiteesi kaavan laadinnan eri vaiheissa.
- Selvitä kaavamerkintöjen ja -määräysten sisältö ja vaikutukset metsien käyttöön.
- Tee muistutus kaavaehdotuksesta, mikäli metsiesi osalta on epäselvyyttä.
- Tee yhteistyötä muiden metsänomistajien kanssa.
- Pyydä apua metsäalan organisaatioilta ja kunnasta.
- Hae hyväksymispäätökseen tarvittaessa muutosta.





Tapio Oy
Pohjoinen Rautatiekatu 21 B
00100 Helsinki
Puh: 0294 32 6000

tapio.fi