

Käsitteiden selityksiä ja maankäytön sanastoa

Maankäyttö- ja rakennusasetuksesta käytetään lyhennettä MRA, maankäyttö- ja rakennuslaista lyhennettä MRL MRL ja kuntalaki lyhennetään KL.

A B C D E F G H I J K L M N O P Q R S T U V X Y Z

Ajantasa-asemakaava

Ajantasa-asemakaava on karttayhdistelmä lainvoiman saaneista asemakaavoista kunnassa. Sipoon kunnassa on ajantasa-asemakaavaa sähköisessä muodossa. MRA 29 §

Aluehallintovirasto (AVI)

Aluehallintovirastot hoitavat aiempien lääninhallitusten, ympäristölupavirastojen, alueellisten ympäristökeskusten ja työsuojelupiirien lupa-, valvonta- ja oikeusturvatehtäviä. Osa palveluista siirtyi samaan aikaan perustettuihin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksiin (ELY).

Aluehallintovirastot edistävät perusoikeuksien ja oikeusturvan toteutumista, peruspalvelujen saatavuutta, ympäristönsuojelua, ympäristön kestävää käyttöä, sisäistä turvallisuutta sekä terveellistä ja turvallista elin- ja työympäristöä alueilla.

Alueellinen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)

Sipoon kaava-asioita hoitaa Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus).

Uudenmaan ELY-keskus on ns. kolmen vastuualueen ELY-keskus, jossa on elinkeinot, työvoima, osaaminen ja kulttuuri (sivistys) -vastuualue, liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue sekä ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue.

Aluetehokkuus

Aluetehokkuusluku ilmaisee rakennusten kokonaispinta-alan suhteessa maa-alueen pinta-alaan. Tehokkuusluku kuvaa siten kaavoitetun alueen rakentamistiheyttä.

Asemakaava

Asemakaava on maankäytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laadittu suunnitelma. Asemakaavan perusratkaisun tulee noudattaa oikeusvaikutteisen yleiskaavan maankäytön periaatteita. Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään ja otettava myös huomioon maakuntakaava ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.

Asemakaavassa määritellään alueiden käyttö kuten esim. rakennuskorttelit, katualueet, liikennealueet, virkistysalueet, erityisalueet ja vesialueet. Asemakaavasta ilmenee mitä ja kuinka paljon kunkin käyttötarkoituksen alueelle saa rakentaa. Lisäksi kaavaan voidaan sisällyttää muita yksityiskohtaisempia määräyksiä mm. rakentamistavasta. Asemakaava-asiakirjoihin kuuluvat myös kaavamerkinnot ja -määräykset sekä selostus.

Asemakaavat laatii Sipoossa kaavoitusyksikkö. Kaavat hyväksyy kunnanvaltuusto. Asemakaavan toteuttamista valvoo Sipoon kunnan rakennusvalvonta.

Asemakaavaehdotus

Asemakaavan valmisteluaineiston pohjalta valmistellaan asemakaavaehdotus, josta pyydetään lausunnot kunnan viranomaisilta ja muilta viranomaisilta, joiden toimialaan kaava saattaa vaikuttaa. Asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville 14 tai 30 päiväksi. Kaavaehdotuksesta voi antaa muistutuksen ehdotuksen nähtävillä olon aikana.

Asemakaavan lainvoimaisuus ja voimaantulo

Asemakaava astuu voimaan, kun sen hyväksymistä koskevasta lainvoimaisesta päätöksestä on kuulutettu. Jos kaavan hyväksymisestä on valitettu, voidaan asemakaava kuitenkin määrätä astumaan voimaan muilta kuin siltä alueelta, johon valituksen katsotaan kohdistuvan MRA 93 §

Cultural Planning (CPL)

Cultural Planning (CPL) on uudenlainen, kulttuurisia vaikutteita hyödyntävä lähestymistapa yhdyskuntasuunnitteluun. Se eroaa perinteisestä suunnittelusta keskittymällä pehmeisiin arvoihin. Tavoitteena on lisätä asukkaiden elämänlaatua paikkakunnalla. Tämä lähestymistapa tai menetelmä edellyttää yhteistyötä yli hallinto- ja tieteenalojen.

CPL perustuu koko yhteisön osallistumiseen ja paikallisen kulttuurin kartoittamiseen. Kartoittamisen voi tehdä esim. työpajoissa, seminaareissa, asukaskyselyillä, kävelyillä ja näyttelyillä. Kartoituksen vastaukset analysoidaan ja käytetään esim. kulttuuripoliittisen ohjelman laatimisessa. Tavoitteena on lisätä paikallista yhteistyötä kunnassa ja lähentää kulttuuria ja yhdyskuntasuunnittelua.

”Paikan sielun löytäminen” on yksi tapa kuvata Cultural Planningin tarkoitusta. (<http://www.culturalplanninglaboratory.se/>)

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukset (ELY)

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukset (ELY-keskukset) on perustettu 1.1.2010. Uudenmaan ELY-keskus on ns. kolmen vastuualueen ELY-keskus, jossa on elinkeinot, työvoima, osaaminen ja kulttuuri (sivistys) -vastuualue, liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue sekä ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue. Osa palveluista siirtyi samaan aikaan perustettuihin aluehallintovirastoihin (AVI).

Etuosto-oikeus

Etuosto tarkoittaa kunnan oikeutta lunastaa myyty kiinteistö myyjän ja ostajan sopimasta kauppahinnasta. Etuostolain (EoL) mukaan Sipoon kunta voi käyttää etuosto-oikeutta vastikkeellisissa kiinteistökaupoissa, joissa kohteen pinta-ala on yli 5.000 m² ja kaupan osapuolena ei ole valtio tai sen laitos, eikä kyseessä ole lain tarkoittama sukulaistuovutus tai pakkohuutokauppa. Etuosto-oikeutta voi lain mukaan käyttää ainoastaan maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten.

Hallinto-oikeus

Kaavan hyväksymispäätöksestä voi tehdä kunnallisvalituksen. Ensimmäinen muutoksenhakuviranomainen on hallinto-oikeus. Sipoon osalta nämä kaavan hyväksymispäätöksestä tehdyt kunnallisvalitukset käsittelee Helsingin hallinto-oikeus.

Julkinen /virallinen nähtävilläolo tai -pito

Kaavaehdotus pidetään julkisesti eli virallisesti nähtävillä joko 14 vrk tai 30 vrk MRL 65 §:n mukaisessa tarkoituksessa. Tässä vaiheessa pyydetään kaavaehdotuksesta myös lausunnot viranomaisilta ja yhteisöiltä. Nähtävilläolon aikana kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen.

Kaava

Kaava on asiakirja, jossa määrätään alueiden käytöstä ja rakentamisesta. Kaavamuotoja on kolme: maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava. Ranta-asemakaava on yksityisen tahon laadittama, mutta kunnanvaltuuston käsittelemä asemakaava ranta-alueen kaavoittamiseksi pääasiassa loma-asumista varten.

Kaava-asiakirjat

Kaava-asiakirjoihin kuuluvat:

- kaavakartta, joka sisältää myös kaavamerkinnot ja -määräykset
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- kaavaselostus
- tarpeen mukaan laadittavia erillisiä selvityksiä ja ohjeita

Kaavakartta ja kaavamääräykset muodostavat varsinaisen juridisen kaavan.

Kaavaehdotus (asemakaavaehdotus, yleiskaavaehdotus)

Kaavaehdotus laaditaan kaavan valmisteluaineiston pohjalta ja se on viralliseen käsittelyyn menevä ja julkisesti nähtävillä asetettava kaava, josta pyydetään lausunnot ja josta voi tehdä muistutuksen. Kaava voidaan valmistella myös suoraan kaavaehdotukseksi ilman valmisteluaineiston julkista nähtävilläoloa, silti vuorovaikutusprosessi kaavan valmisteluaineistosta on kuitenkin aina järjestettävä osallisten kanssa riittävän laajana. MRL 65 §

Kaavahierarkia

- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat ylimmällä tasolla kaikkea kaavoitusta.
- Seudulliset kysymykset ja maankäytön maakunnalliset strategiat päätetään maakuntakaavassa ja vaihemaakuntakaavoissa, jonka laatii maakunnan kuntia edustava maakunnan liitto. Maakuntakaavan vahvistaa ympäristöministeriö. Sipoo kuului vuoden 2010 loppuun asti Itä-Uudenmaan liittoon. Valtioneuvosto päätti 22. lokakuuta 2009 muuttaa valtioneuvoston päätöstä maakunnista siten, että Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan maakunnat yhdistetään 1. tammikuuta 2011 lukien.
- Kunnat voivat laatia seutukuntaa koskevan kuntien yhteisen yleiskaavan.
- Kunta laatii yleiskaavoja / osayleiskaavoja asemakaavoituksen pohjaksi tai hajarakentamisen alueille maankäytön strategisiksi suunnitelmiksi tai jonkin erillisen teeman mukaan (mm. rantaosayleiskaava).
- Kunta laatii asemakaavoja maankäytön yksityiskohtaiseksi järjestämiseksi.
- Maanomistajat laativat / laadittavat ranta-asemakaavoja loma-asumisen järjestämiseksi ranta-alueilla.

Kaavakartta

Kaavakartalla tarkoitetaan juridista kaavapiirrosta, joka määrittää kuinka alueen maankäyttö on järjestetty esim. yleiskaavakartta ja / tai kuinka ja mitä alueelle voidaan rakentaa esim. asemakaavakartta.

Kaavamerkintä, kaavamääräys

Kaavamerkinnot tarkoittavat kaavakartassa esitettyjä alueiden rajoja, käyttötarkoituksia,

rakentamisen määriä ja muita alueiden käyttöä ohjaavia määrittelyjä. Kaavamerkinnot ovat pääosin kirjaimia, viivoja, rastereita ja symboleja (AO, I u 1/2, e=0,25.)

Kaavarunko

Kaavarunko on asemakaavaa yleispiirteisempi, mutta yleiskaavaa yksityiskohtaisempi, epävirallinen maankäyttösuunnitelma, jolla voidaan ohjata esim. laajalle yleiskaava-alueelle laadittavien erillisten asemakaavojen laatimisjärjestystä hyväksymiskäsittelyyn. Kaavarungolle antaa tarvittavan statuksen suunnittelun ohjauksena kunnanhallituksen tai -valtuuston hyväksyntä.

Kaavaselostus

Kaavaselostus on suunnittelun aikana laadittava asiakirja, jossa kerrotaan mm. alueen historiasta, nykyoloista, tehdyistä selvityksistä, suunnittelun tavoitteista, vaihtoehtoisista kaavasunnitelmista, kaavan vaikutuksista, osallistumisesta ja vuorovaikutuksesta sekä valitun kaavaratkaisun keskeisestä sisällöstä.

Kaavoitettu alue

Kaavoitetulla alueella tarkoitetaan yleensä aluetta, jolla on voimassa asemakaava. Haja-asutusalueilla on (osa)yleiskaavoitettuja alueita. Rakentamisen lupien ja joidenkin toimenpidelupien osalta yleiskaava-alue eroaa ratkaisevasti asemakaavoitetusta alueesta.

Kaavoitus

Kaavoituksella ohjataan alueiden käyttöä. Kaavoittamalla suunnitellaan asumisen, työpaikkojen, liikenteen ja virkistysalueiden sekä muiden toimintoalueiden sijoittelua. Kaavoitus on tärkeä osa yhdyskuntasuunnittelua.

Kaavoituskatsaus

Kaavoituskatsaus laaditaan vuosittain kunnassa ja maakunnan liitossa kunakin vuonna vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista. Siinä selitetään lyhyesti hyväksytyjen ja vireillä olevien kaavojen käsittelyvaiheet ja sellaiset kunnan päätökset ja toimet, joilla on välitöntä vaikutusta kaavoituksen lähtökohtiin, tavoitteisiin, sisältöön ja toteuttamiseen.

Kaavoitusohjelma

Sipoossa kaavoitusta ohjaa kunnanvaltuuston vuosittain hyväksymä kaavoitusohjelma_kuluvalla vuodelle ja ohjeellisena seuraaville vuosille. Kaavoitusohjelmassa esitetään vireillä olevat ja vireille tulevat kaavaprosessit sekä arvioidaan kunkin kaavan hyväksymisvuosi.

Kaavoitusprosessi

Kaavan suunnittelun ja kaavan hallinnollisen käsittelyn vaiheet.

Kaavoitus etenee vaiheittain:

- Kaavoitushanke tulee mukaan kaavoitusohjelmaan
- Kaavahanke kuulutetaan vireille
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laaditaan
- Kaavan perusselvitykset ja valmisteluaineisto laaditaan
- Osallisten kanssa vuorovaikutus, asukastilaisuudet, valmisteluaineiston esittely
- Mielipiteiden vastaanotto ja käsittely
- Kaavan vaikutusten arviointi
- Kaavaehdotuksen laatiminen ja sen asettaminen julkisesti nähtäville
- Lausuntojen pyytäminen kaavaehdotuksesta
- Vastineiden laatiminen muistutuksiin ja lausuntoihin ja niiden hyväksyminen

- Kaavan vienti hyväksymiskäsittelyyn korjausten jälkeen tai
- mikäli muutokset ovat merkittäviä, kaavan asettaminen uudelleen julkisesti nähtäville
- Kaavan hyväksyminen kunnanvaltuustossa, kuulutus hyväksymisestä
- Jos kaavasta ei ole valitettu, kaavan voimaantumisesta kuulutus valitusajan päätyttyä
- Muutoksenhaku hallinto-oikeuteen
- Määrätyin edellytyksin jatkovalitus korkeimpaan hallinto-oikeuteen
- Mahdollinen kaavan osittaisen voimaantumisen kuulutus
- Muutoksenhakuviranomaisen päätös

Kehittämiskorvaus

Kesällä 2003 voimaan tullut maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) muutos velvoitti asemakaavasta merkittävästi hyötyä saavat maanomistajat osallistumaan kunnalle aiheutuviin asemakaavan toteuttamiskustannuksiin. Ensisijaisesti kustannuksiin osallistumisesta on pyrittävä sopimaan kunnan ja maanomistajan välillä tehtävin maankäytösopimuksin. Mikäli sopimusneuvottelut eivät johda molempia osapuolia tyydyttävään tulokseen, Sipoon kunnalla on mahdollisuus periä yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvat kustannukset kehittämiskorvauksena niiltä maanomistajilta, jotka saavat asemakaavasta merkittävää hyötyä.

Kunnallisvalitus

Kaavan hyväksymispäätöksestä voi tehdä kunnallisvalituksen. Ensimmäinen muutoksenhakuviranomainen on hallinto-oikeus. Sipoon osalta nämä kaavan hyväksymispäätöksestä tehdyt kunnallisvalitukset käsittelee Helsingin hallinto-oikeus

Kuulutus, kuuluttaminen

Kaavojen vireille tulosta, kaavojen tiedotus- ja yleisötilaisuuksista, valmisteluaineiston nähtävillä pidosta, kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta sekä kaavan hyväksymispäätöksestä ja vielä kaavan voimaan astumisesta tiedotetaan julkaisemalla kuulutus. Julkaiseminen tapahtuu kunnan virallisella ilmoitustaululla, kunnan päättämässä ilmoituslehdissä Sipoon Sanomissa ja Östnylandissa sekä kunnan kotisivuilla.

Lainvoimaisuus / kaavan voimaantulo

Kaavan hyväksymispäätös saa lainvoiman, jollei hyväksymispäätöksestä ole valitettu määräaikaana. Kaava kuulutetaan astumaan voimaan, kun sen hyväksymispäätös on lainvoimainen. Kuulutukset julkaistaan virallisella ilmoitustaululla, ilmoituslehdissä ja kunnan kotisivuilla.

Lausunto

Viralliset kaavalausunnot pyydetään yleensä vain kaavaehdotuksesta. Yleiskaavoista pyydetään lausuntoja myös kaavan valmisteluaineistosta. Tahot, joilta lausunto tai mielipide pyydetään, on lueteltu kunkin kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Lunastus

Kunnalla on mahdollisuus lunastaa maata yleisen tarpeen niin vaatiessa. Lunastus voi perustua ympäristöministeriön myöntämään erilliseen lupaan (MRL 99 ja 100 §) tai maankäyttö- ja rakennuslain perusteella tapahtuvaan asemakaava-alueen lunastusoikeuteen (MRL 96 §).

Maakunnan liitto

Maakunnan liiton tehtävä on maakunnan suunnittelu ja kaavoituksen näkökulmasta erityisesti maakuntakaavan ja mahdollisten vaihemaakuntakaavojen suunnittelu. Sipoo kuului 31.12.2010 saakka Itä-Uudenmaan liiton toiminta-alueeseen. Valtioneuvosto päätti 22. lokakuuta 2009 että Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan maakunnat yhdistettiin 1. tammikuuta 2011 lukien. Nykyiseen

Uudenmaan liittoon kuuluu 28 kuntaa.

Maakuntakaava

Maakuntakaava on usean kunnan muodostaman maakunnan yhteinen, yleiskaavaa yleispiirteisempi, strateginen maankäytön suunnitelma. Maakuntakaava ohjaa kuntien yleiskaavoitusta ja jos asemakaavoitettavalla alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, vaikuttaa maakuntakaava myös asemakaavoitukseen. Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella muuten kuin kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta. MRL 25–34 §, MRA 8–15 §

Maanhankinta

Yksi kuntien tärkeä tehtävä on hankkia raakamaata tulevan yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin. Riittävällä raakamaavarannolla luodaan edellytykset järkevälle yhdyskuntasuunnittelulle ja turvataan tonttutuotanto sekä yrityksille että asumiseen kustannustehokkaasti.

Maankäyttö- ja rakennusasetus MRA

Maankäyttö- ja rakennusasetus säädettiin tarkentamaan maankäyttö- ja rakennuslain säädöksiä vuonna 2000.

Maankäyttö- ja rakennuslaki MRL

Maankäyttö- ja rakennuslaki säädettiin Rakennuslain seuraajaksi astumaan voimaan vuonna 2000. Maankäyttö- ja rakennuslaki säätelee rakentamista ja maankäytön suunnittelua.

Maankäyttösopimus

Maankäyttösopimus on kunnan ja yksityisen maanomistajan välinen sopimus yksityisen alueen kaavoittamisesta ja maanomistajan osallistumisesta asemakaavasta aiheutuviin toteuttamiskustannuksiin esim. yhdyskuntatekniikan rakentaminen. MRL 91 §
Maankäyttösopimukset tehdään kaksivaiheisina. Ennen varsinaista maankäyttösopimusta, maanomistajien kanssa tehdään sopimus asemakaavoituksen käynnistämisestä, jossa esitetään mm. kaavaa koskevat tavoitteet ja sovitaan kaavoituskustannusten korvaamisesta.

Meluntorjunta

Meluntorjunnalla eristetään melun lähde tai rajoitetaan melun leviämistä ympäristöön maankäytön, liikennesuunnittelun tai meluntorjuntarakenteiden avulla. Esimerkiksi vilkkaan väylän varteen voidaan sijoittaa muurimaista rakentamista, tai erillisiä meluaitoja / -valleja, jotka estävät melun pääsyä asuntoalueelle. Lisäksi kaavassa voidaan edellyttää esim. parvekkeiden lasittamista liikennemelun vuoksi.

Mielipide

Osallisella on mahdollisuus esittää kunnalle / kaavan valmistelijalle suullinen tai kirjallinen mielipide vireillä olevasta kaavasta. Mielipiteen voi esittää kaavan valmisteluaineistosta/ kaavaluonnoksesta kun se on julkisesti nähtävillä tai kun vuorovaikutusprosessi muuten on käynnissä.

Mielipide on hyvä jättää kirjallisena. Mielipiteen voi ilmaista myös vapaamuotoisella kirjeellä, sähköpostilla tai kyseisen kaavan omalla kotisivulla olevalla kuulemislomakkeella osoitteeseen kirjaamo@sipoo.fi . MRL 62 §, MRA 30 §

Muistutus

Mikäli nähtävänä olevassa asemakaavaehdotuksessa on jotakin huomauttamista voi osallinen tehdä kirjallisen muistutuksen. Muistutus tulee osoittaa kunnanhallitukselle, ennen nähtävillölon

päättymistä osoitteeseen kirjaamo@sipoo.fi. Muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn muistutukseen. MRL 65 §, MRA 27 §

Muutoksenhaku MRL 188–191 §

Kaava-asioissa muutoksenhakukeino on kunnallisvalitus, joka tehdään hallinto-oikeudelle 30 vrk:n kuluessa kaavan hyväksymispäätöksen toimeenpanosta. Sipoon kaavojen hyväksymispäätöksestä tehdään valitus Helsingin hallinto-oikeudelle. (ks. KuntaL 90 §).

Valitusoikeus on asianosaisella sekä kunnan jäsenellä. Kunnan jäsen (KuntaL 4 §) on kunnan asukas, yhteisö, laitos tai säätiö, jonka kotipaikka on kunnassa sekä se, joka omistaa tai hallitsee kiinteää omaisuutta kunnassa.

Kunnallisvalituksen tehnyt voi, hallinto-oikeudelta kielteisen päätöksen saatuaan, tehdä jatkovalituksen korkeimpaan hallinto-oikeuteen (KHO). Asemakaavasta ei voi valittaa KHO:een, mikäli alueen pääasiallinen käyttö on ratkaistu oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa.

Määräala

Määräala on rajoiltaan tai pinta-alaltaan määrätty kiinteistön tai muun rekisteriyksikön osa, jota ei vielä ole muodostettu, yleensä lohkomisella itsenäiseksi kiinteistöksi maanmittaustoimituksella.

Nähtäville asettaminen, nähtävänä olo

Kaavaehdotus on lain mukaan asetettava julkisesti nähtäville. Sipoossa kaavan nähtäville asettamisesta kuulutetaan kunnan virallisella ilmoitustaululla, kunnan ilmoituslehdissä Sipoon Sanomissa ja Borgåbladetissa sekä kunnan www-sivustolla.

Nähtävilläoloaika on 30 päivää tai 14 päivää. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta. MRL 65 §, MRA 27 §, MRA 32 §

OAS

Yleisesti käytetty lyhenne MRL 63 §:ssä tarkoitetusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Oikaisuvaatimus

Viranhaltijan tekemään päätökseen asiassa, joka kunnan viranomaiselta on siirretty hänen ratkaistavakseen, ei saa hakea muutosta valittamalla esim. maisematyöluupa, poikkeamislupa tai suunnittelutarveratkaisu. Päätökseen tyytymättömillä on oikeus saada asia asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi.

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti 14 päivän kuluessa päätöksen julkipanosta. Vaatimus on viipymättä otettava asianomaisen luottamushenkilöelimen käsiteltäväksi. MRL 187 §

Oikeusvaikutteinen / oikeusvaikutukseton

Oikeusvaikutteinen / oikeusvaikutukseton ilmaisee kaavoituksen yhteydessä sitä, kuinka sitovia vaikutuksia kaavalla on kaavan suunnittelussa, kaavan mukaisessa maankäytössä ja rakentamisessa. Asemakaava on aina oikeusvaikutteinen, joka tarkoittaa sitä, että rakennusluvalla kaavasta voi poiketa ainoastaan vähäisessä määrin ja että sen alueella on voimassa MRL 128 §:ssä tarkoitettu toimenpiderajoitus.

Yleiskaava voidaan laatia joko oikeusvaikutteisena tai oikeusvaikutuksettomana. Mikäli yleiskaava on oikeusvaikutteinen, se on mainittava kaavakartassa. Oikeusvaikutteinen yleiskaava vaikuttaa sitovammin muuhun suunnitteluun esim. asemakaavoittamiseen ja rakentamiseen ja sen perusteella voidaan, joissakin tapauksissa, myöntää suoraan rakennuslupa. Oikeusvaikutteisella yleiskaavalla voidaan antaa myös rakentamis- ja toimenpiderajoituksia. MRL 42–43 §

Osallinen

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia voivat olla myös erilaiset yhteisöt kuten mm. asukas-, kiinteistö- ja ympäristöyhdistykset, sekä viranomaistahot. Käytännössä kaava-asiassa osallinen on jokainen, joka itsensä osalliseksi katsoo. Poikkeamis- ja maisematyöluupa-asioissa osallisen käsite on rajoitetumpi. MRL 62 §

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Jokaisesta vireillä olevasta kaavasta laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma. OAS on suunnitelma osallistumis- ja arviointimenettelyistä kaavan eri vaiheissa sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Se tulee laatia riittävän aikaisessa vaiheessa kaavan valmistelua. Yleensä se laaditaan ensimmäiseksi tai samanaikaisesti perusselvitysten / tavoitteiden kanssa.

Kaavan tarkoitus ja merkitys määrittelee osallistumis- ja arviointisuunnitelman laajuuden.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kuvataan:

- suunniteltava alue ja sen sijainti
- aloite kaavan laatimiseksi
- mahdolliset maankäyttösopimukset
- suunnittelun lähtökohdat, vaihtoehdot ja sen tavoite
- vaikutusten arvioinnit
- osalliset ja vuorovaikutus eri laatimisvaiheissa
- kaavan laatimisvaiheet
- kaavanlaatijan yhteystiedot

Osayleiskaava

Laaditaan kunnan rajatulle osalle tai jonkin teeman mukaan. Osayleiskaava on usein yksityiskohtaisempi kuin yleiskaava. Osayleiskaava ei ole voimassa asemakaavan alueella kuin kaavan muuttamista koskevan vaikutuksen osalta.

Perusselvitykset

Kaavan valmisteluaineiston laatimiseksi täytyy selvittää kaava-alueen ominaisuudet kaikin tavoin. Sitä varten laaditaan perusselvitysraportti. Perusselvitykset laaditaan yleensä osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa samaan aikaan, koska niistä saadaan OAS:a varten oleellista tietoa.

Puisto (VP)

Asemakaava-alueella oleva alue, joka on tarkoitettu asukkaiden virkistykseen. Kaavoissa osoitetaan vapaa-alueita myös lähivirkistykseen (VL) ja suojaviheralueiksi (EV).

Raakamaa

Raakamaalla tarkoitetaan sellaista pääasiassa rakentamatonta ja asemakaavoittamatonta aluetta, joka lähitulevaisuudessa on tarkoitus kaavoittaa suunnitelmalliseen yhdyskuntarakentamiseen.

Rakennuskaava

Rakennuskaava oli maalaiskuntien asemakaavojen nimitys ennen vuotta 2000, jolloin ne muuttuivat asemakaavoiksi Maankäyttö- ja rakennuslain astuessa voimaan.

Rakennuskielto

Kieltojen tarkoituksena on estää alueiden suunnittelun aikana sellainen rakentaminen, joka olisi ristiriidassa suunnittelun tavoitteiden kanssa. Kunta voi määrätä suunnittelualueelle rakennuskiellon

yleiskaavan ja asemakaavan laadinnan yhteydessä. Yleiskaavan laadinnan yhteydessä annettu rakennuskielto ja yleensä myös toimenpiderajoitus ovat voimassa 5 vuotta kerrallaan, mutta kuitenkin enintään 15 vuotta. Vastaavasti asemakaavan laadinnan yhteydessä annettu rakennuskielto on voimassa 2 vuotta kerrallaan, kuitenkin enintään 8 vuotta. Rakennuskielto on voimassa myös automaattisesti alueella, jolle on hyväksytty asemakaava tai asemakaavanmuutos, kunnes hyväksymispäätös on saanut lainvoiman. Alueellinen elinkeino,- liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) voi jatkaa rakennuskieltoa senkin jälkeen kun kunnan oikeus tehdä niin on lakannut. MRL 38 §, MRL 53 §, MRL_128 §, MRA 93 §

Rakennusoikeus

Rakennusoikeus kertoo, kuinka paljon tontille saa rakentaa kerrosalaa. Rakennusoikeus määritellään asemakaava-alueella kaavassa (muilla alueilla mm. oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä). Kaava-alueella sallitun rakennusoikeuden määrä ilmoitetaan joko tehokkuuslukuna (e) tontin kaavan mukaisesta pinta-alasta (esim. $e = 0,25$), rakennusoikeuslukuna kerrosalaneliömetreinä rakennuspaikan käyttötarkoitukselle (esim. ALK 2000) tai suoraan rajatulle rakennusalalle (esim. 220 tai $220 + t 50$ jne.).

Rakennuspaikka

Kaava-alueella oleva rakennuskorttelin osa (tontti, tila tai määräala) tai haja-asutusalueella oleva rakentamiseen varattu määräala tai kiinteistö/tila tai tilan rakennuksille varattu tilan osa.

Rakennussuojelu

Kaavalla voidaan merkitä suojeltavaksi rakennussuojelulailla suojeltu rakennus. Joskus voidaan merkitä suojeltavaksi myös esim. kulttuurihistoriallisesti tai kyläkuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus, silloin suojelun aste on loivempi kuin rakennussuojelulailla suojellun rakennuksen osalta.

Rakentamisrajoitus

Rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa. Lupaa rakennuksen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista. Maakuntakaavan virkistys- tai suojelualueilla on voimassa rakentamisrajoitus. MRL 33 §, MRL 43 §, MRL 58 §

Ranta-alue

Maankäyttö- ja rakennuslain termi, jota käytetään mm. rantarakentamisen lupia käsiteltäessä. Ranta-alue sijaitsee rantavyöhykkeen takana rannasta päin katsottaessa. Sen leveys rantavyöhykkeen takana ei ole määritettävissä metrimääräisenä vaan ainoastaan vaikutustensa mukaan. Se ulottuu niin etäälle kuin meren tai vesistön läheisyydellä on vaikutusta rakennustoiminnan suuntautumiseen alueelle.

Ranta-asemakaava

Ranta-asemakaava on pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle laadittu asemakaava. Ranta-asemakaavan alueen tulee muodostaa tarkoituksen mukainen kokonaisuus. Suunnitellun rakentamisen ja muun maankäytön tulee sopeutua rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön. Maanomistajalla on oikeus laadituttaa ranta-asemakaavaehdotus omistamalleen ranta-alueelle ja saada siitä kunnassa päätös. MRL 73–75, 77 §, MRA 33–36 §

Rantaosayleiskaava

Kunnan osalle voidaan laatia osayleiskaavoja. Monessa kunnassa onkin laadittu rantoja koskevia osayleiskaavoja.

Rantavyöhyke

Maankäyttö- ja rakennuslain termi, jota käytetään mm. rantarakentamisen lupia käsiteltäessä. Rantavyöhyke vastaa syvyydeltään aluetta, jolle rantarakentamista koskevien rajoitusten katsotaan ulottuvan. Sen leveys on n. 100 metriä mutta ei kuitenkaan missään olosuhteissa enempää kuin 200 metriä.f

Suojaviheralue

Sellaiset vapaa-alueet, joita kaavassa ei voida merkitä puistoksi tai lähivirkistysalueeksi esim. liikennemelun tms. syyn vuoksi merkitään yleensä suojaviheralueeksi.(EV)

Suunnittelutarvealue

Kunta voi oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä osoittaa suunnittelutarvealueeksi alueen, jolla sen sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai jolla erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä. Rakennuslupan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella joudutaan päättämään myös muulla alueella, jolle on syntynyt tai syntymässä taaja-asutusta, tällaisia alueita ovat mm. asemakaavoitettujen alueiden lähialueet. Taaja-asutusta katsotaan syntyvän haja-asutusalueella ainakin silloin kun riittävän lähellä toisiaan on yli 5 vakituista asuintaloa. Rakennuslupan erityisistä edellytyksistä MRL 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella säädetään MRL 137 §:ssä. Suunnittelutarpeesta ranta-alueella säädetään puolestaan MRL 72 §:ssä.

Tehokkuusluku

Tonttitehokkuusluku (esim. $e=0,25$) kuvaa rakennuspaikan rakennusoikeuden määrän suhteessa rakennuspaikan pinta-alaan (esim. jos omakotitalorakennuspaikan kaavan mukainen pinta-ala on 1000 m^2 :n sen rakennusoikeus on 250 kerrosalaneliömetriä, kun tehokkuusluku on $e=0,25$).

Tontti

Asemakaava-alueella sijaitseva rakennuskortteliin kuuluva alue. Kiinteistönmuodostus tonteiksi/rakennuspaikoiksi tapahtuu asemakaava-alueellakin valtion viranomaisen, Etelä-Suomen maanmittaustoimiston tekemällä lohkomistoimituksella.

Uudenmaan elinkeino,- liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)

Alueellinen elinkeino,- liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) edistää ja ohjaa kunnan alueiden suunnittelun ja rakentamistoimen järjestämistä. Se mm. valvoo että kaavoituksessa otetaan huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Sipoon kaava-asioita hoitaa Uudenmaan elinkeino,- liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus).

Vaihemaakuntakaava

Maakuntakaavaa tarkentamaan ja täydentämään voidaan laatia vaihemaakuntakaavoja.

Vaikutusten selvittäminen ja arviointi MRL 9 §

Kaavan tulee perustua riittäviin selvityksiin ja sitä laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelmien ympäristö, yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset siltä alueelta, jolla kaavalla arvioidaan olevan olennaisia vaikutuksia.

Valitus

Kaavan hyväksymispäätöksestä voi tehdä kunnallisvalituksen. Ensimmäinen muutoksenhakuviranomainen on hallinto-oikeus. Sipoon osalta nämä kaavan hyväksymispäätöksestä tehdyt kunnallisvalitukset käsittelee Helsingin hallinto-oikeus.

Valitusoikeus

Kaavan hyväksymispäätöksestä, maisematyölupapäätöksestä, poikkeamispäätöksestä ja suunnittelutarveratkaisusta voi valittaa vain se, jolla on valitusoikeus. Niin Kuntalaissa kuin maankäyttö- ja rakennuslaissakin on määritelty kenellä on oikeus tehdä valitus. KL92 §, MRL 188§, 191–193 §.

Valmisteluaineisto

Kaavan suunnittelu alkaa laatimalla kaavan valmisteluaineistoa. Valmisteluaineistoa ovat tehdyt selvitykset ja mm. eri maankäyttövaihtoehdot esitettyinä havainnepiirroksilla, alustavilla kaavapiirroksilla ja muilla visuaalisilla menetelmillä sekä suunnitelmia selittävinä teksteinä (kaavaselostus tms.). Valmisteluaineistosta pyydetään ja siitä voidaan saada mielipiteitä. Valmisteluaineistoa, kuten muutakin kaavan materiaalia esitellään myös kaavan omalla Internet-sivulla, kunnan www-sivustolla.

Vastine

Vastine tarkoittaa kunnan perusteltua vastausta kaavaehdotuksesta annettuun lausuntoon tai muistutukseen. Kaavaehdotuksen oltua MRL 65 §:n mukaisessa tarkoituksessa julkisesti nähtävillä valmistellaan vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin, kaavoitusjaosto käsittelee ne. Kunnanvaltuusto hyväksyy kaavan.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet VAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 26.11.2001 alkaen (Valtioneuvoston päätös 30.11.2000). Alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumisen edistämisestä. Ne heijastuvat yleisesti kuntakaavoitukseen maakuntakaavan välityksellä ja asemakaavoitukseen yleiskaavan välityksellä. Tarkistetut alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.3.2009. MRL 22–24 §

Valtioneuvosto on 22.12.2009 päättänyt, että Museoviraston laatima inventointi Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009) korvaa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa mainitun vuoden 1993 inventoinnin.

Vireilletulo

Kaavoituksen vireille tulosta ilmoitetaan kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla. Milloin vireille tulosta ei voi ilmoittaa kaavoituskatsauksessa, julkaistaan kaavan vireille tulosta kuulutus kunnan virallisella ilmoitustaululla, kunnan ilmoituslehdissä ja kunnan kotisivuilla. Vaikutuksiltaan vähäisten kaavojen vireilletulosta voidaan ilmoittaa kirjeellä osallisille.

Voimaantulo

Kun kaavan hyväksymispäätös on saanut lainvoiman kaava kuulutetaan julkisesti astumaan voimaan. Kuulutukset julkaistaan virallisella ilmoitustaululla, ilmoituslehdissä ja kunnan kotisivuilla. Vaikka kaavan hyväksymispäätökseen olisi haettu muutosta hallinto-oikeudelta voi kaavan hyväksyjä kuitenkin määrätä kaavan astumaan voimaan muilta kuin valituksen alaisilta osiltaan, sen voimaantumisen voi keskeyttää muutoksenhakuviranomainen.

Vuorovaikutus kaavoituksessa

Maankäyttö- ja rakennuslain yleisiin tavoitteisiin sisältyy ajatus kaavanlaatijan ja kansalaisten vuorovaikutuksesta. Kaavaa valmisteltaessa on oltava vuorovaikutuksessa niiden henkilöiden ja yhteisöjen kanssa, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Kaava voidaan myös valmistella suoraan kaavaehdotukseksi ilman valmisteluaineiston julkista

nähtävillä pitoa, mutta silloinkin on osallisten kanssa käytävä vuorovaikutusprosessi kaavan valmisteluaineistosta.

Yleiskaava, yleiskaavoitus

Yleiskaava on yleispiirteinen kuntatason maankäyttösuunnitelma. Yleiskaava voidaan laatia joko oikeusvaikutteisena tai oikeusvaikutuksettomana. Yleiskaava ohjaa asemakaavoitusta ja haja-asutusalueella rakentamisen lupien käsittelyä. MRL 35–45 §, MRA 16–23 §. Yleiskaava voidaan laatia myös vaiheittain, osa-alueittain tai kuntien yhteisenä yleiskaavana.

Ympäristöministeriö

Ympäristöministeriölle kuuluu alueiden käytön suunnittelun yleinen kehittäminen ja ohjaus sekä mm. maakuntakaavan vahvistaminen.

Ympäristövaikutusten selvitys

Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. MRL 9 §

Ympäristövaikutusten arviointi (YVA)

YVA -menettelyä sovelletaan erilaisissa hankkeissa ja suunnitelmissa, esim. tiehankkeissa, satamahankkeissa, voimalaitoshankkeissa, jätteenkäsittelyhankkeissa ja vastaavissa. Laki ympäristövaikutusten arviointimenettelystä ja siihen liittyvä asetus tulivat voimaan v.1994. Kaavoitusta koskee MRL:n säädösten mukainen ympäristövaikutus selvitysten laatiminen, **ei YVA -menettely**, ellei kaava koske em. hankkeita. MRL 132 §