

Käsitteiden selityksiä ja maankäytön sanastoa

Alueidenkäyttölaista käytetään lyhennettä AKL, kuntalaki lyhennetään KL, rakentamislaki RakL

Ajantasa-asemakaava

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

Aluehallintovirasto (AVI)

Aluehallintovirastojen (AVI) toiminta päättyi 31.12.2025, ja niiden tehtävät siirtyivät pääosin uudelle valtakunnalliselle [Lupa- ja valvontavirastolle](#), joka aloitti toimintansa 1.1.2026

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

Perinteisten ELY-keskusten (elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusten) toiminta päättyi vuoden 2025 lopussa, ja niiden tilalla aloittivat uudet [elinvoimakeskukset](#).

Alueidenkäyttölaki (AKL)

Tämän lain tavoitteena on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävää kehitystä.

Tavoitteena on myös turvata jokaisen osallistumismahdollisuus asioiden valmisteluun, suunnittelun laatu ja vuorovaikutteisuus, asiantuntemuksen monipuolisuus sekä avoin tiedottaminen käsiteltävinä olevissa asioissa. AKL 1 §.

Aluetehokkuus

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

Asemakaava

Alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla.

Asemakaavan muutos voidaan laatia myös vaiheittain. AKL 50 §

Asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää.

Maankäytön ohjaustarvetta arvioitaessa on otettava huomioon erityisesti asuntotuotannon tarve ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun edistäminen. AKL 51 §

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä laissa säädetään.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. AKL 54 §

Jos asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu maanomistajalle erityistä haittaa tai vahinkoa, kunta tai, jos alue on tarkoitettu tai osoitettu valtion tarpeisiin, tämä on velvollinen korvaamaan tästä johtuvan vahingon, jollei sitä ole pidettävä vähäisenä. AKL 106 §

Asemakaavaehdotus

Asemakaava laaditaan valtakunnallisesti yhteentoimivassa tietomallimuodossa. Asemakaava koostuu kaavakohteista ja kaavamääräyksistä. Asemakaavan kaavakohteet ja -määräykset esitetään valtakunnallisesti vakiomuotoisena kartalla.

Asemakaavassa osoitetaan ohjaustarpeen edellyttämällä tavalla:

- 1) asemakaavan ja sen eri alueiden rajat;
- 2) alueiden yleiset tai yksityiset käyttötarkoitukset;
- 3) rakentamisen määrä;
- 4) rakennusten sijoitusta ja tarvittaessa rakentamistapaa koskevat periaatteet.

Asemakaavassa määrätään kadun ja muun yleisen alueen nimi samoin kuin kunnanosan ja korttelien numerot.

Asemakaavaan liittyy selostus, jossa esitetään kaavan tavoitteiden, eri vaihtoehtojen ja niiden vaikutusten sekä ratkaisujen perusteiden arvioimiseksi tarpeelliset tiedot. AKL 55 a §

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.

Elinvoimakeskus

Elinvoimakeskukset aloittivat toimintansa 1.1.2026. Elinvoimakeskukset huolehtivat monipuolisista tehtävistä, jotka liittyvät elinkeinoihin, työllisyyteen ja kulttuuriin, maahanmuuttoon ja kotoutumiseen, maatalouteen ja maaseudun kehittämiseen, liikenteeseen, alueidenkäytön edistämiseen, vesitalouteen, luonnon monimuotoisuuden ja vesien hyvän tilan edistämiseen, kalatalouteen sekä EU:n alue- ja rakennepolitiikan ohjelman toimeenpanoon ja Euroopan maatalouden tukirahaston ja Euroopan maaseudun kehittämisen maatalousrahaston tehtäviin.

Joukkoliikenteen hankintatehtävät siirtyvät uudistuksessa liikenne- ja viestintävirasto Traficomiin. [Traficom – liikenteen ja viestinnän palvelut sinulle | Traficom](#)

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 sukulaismuutos 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. 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-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 nähtäville 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.

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.

-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

Kaavamerkinnät tarkoittavat kaavakartassa esitettyjä alueiden rajoja, käyttötarkoituksia, rakentamisen määriä ja muita alueiden käyttöä ohjaavia määrittelyjä. Kaavamerkinnät 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 ohjauvälineenä kunnanhallituksen tai -valtuuston hyväksyntä.

Kaavaselostus

Kaavaselostus on suunnittelun aikana laadittava asiakirja, jossa kerrotaan mm. alueen historiasta, nykyoloista, tehdyistä selvityksistä, suunnittelun tavoitteista, vaihtoehtoisista kaavasuosittelmistä, 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

Kunnan tulee vähintään kerran vuodessa laatia katsaus kunnassa ja maakunnan liitossa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä (*kaavoituskatsaus*). Siinä selostetaan lyhyesti kaava-asiat ja niiden käsittelyvaiheet sekä sellaiset päätökset ja muut toimet, joilla on välitöntä vaikutusta kaavoituksen lähtökohtiin, tavoitteisiin, sisältöön ja toteuttamiseen. Kaavoituskatsauksen yhteyteen on kysynnän sitä edellyttäessä liitettävä arvio asumiseen varattujen tonttien riittävydestä. AKL 7 §

Kaavoituskatsauksesta on tiedotettava sen tarkoituksen kannalta sopivalla tavalla. AKL 7 §

Kaavoitusohjelma

Sipoossa kaavoitusta ohjaa kunnanvaltuuston vuosittain hyväksymä kaavoitusohjelma kuluvalle 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 voimaantulumisesta kuulutus valitusajan päätyttyä
- Muutoksenhaku hallinto-oikeuteen
- Määrätyin edellytyksin jatkovalitus korkeimpaan hallinto-oikeuteen
- Mahdollinen kaavan osittaisen voimaantulomisen kuulutus
- Muutoksenhakuviranomaisen päätös

Kehittämiskorvaus

Jos maanomistajan kanssa ei ole syntynyt sopimusta hänen osallistumisestaan yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin, kunta voi periä maanomistajalta asemakaavan mukaiselle tontille asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden, rakennusoikeuden lisäyksen tai käyttömahdollisuuden muutoksen aiheuttamaan tontin arvonnousuun suhteutetun osuuden kaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen arvioiduista kustannuksista (*kehittämiskorvaus*). AKL 91c §

Kehittämiskorvausta ei saa määrätä maanomistajalle, jonka omistamille alueille osoitetaan asemakaavassa rakennusoikeutta vain asuntorakentamiseen eikä rakennusoikeuden tai rakennusoikeuden lisäyksen määrä ylitä 500 kerrosneliömetriä.

Kehittämiskorvauksena voidaan periä enintään 60 prosenttia asemakaavasta johtuvasta asemakaavan mukaisen tontin arvonnoususta. Kunnanvaltuusto voi päättää alhaisemmastakin kunnassa tai kaavoitettavalla alueella sovellettavasta kehittämiskorvauksen enimmäismäärästä. AKL 91f §

Kehittämiskorvauksen määrittämisestä päättää kunta. Päätös on tehtävä viipymättä asemakaavan hyväksymisen jälkeen. Päätöksestä tulee ilmetä korvauksen määrittämisen perusteet. AKL 91g §

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 Borgåbladetissa sekä kunnan kotisivuilla.

Lainvoimaisuus / kaavan voimaantulo

Kaava, tonttijako, rakennuskielto, toimenpiderajoitus ja 33 §:n 3 momentin mukainen rakentamisrajoitus tulevat voimaan, kun ne on saatettu yleisesti tiedoksi sillä tavoin kuin asetuksella tarkemmin säädetään. AKL 200 §

Kaavan hyväksymispäätös saa lainvoiman, jollei hyväksymispäätöksestä ole valitettu määräaikana. 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

Jos yleiskaava-alueella yksityistielain 3 §:n mukainen yksityistie tai tie, jonka maanomistaja on yhdyskuntarakentamisen yhteydessä varannut tiealueeksi, sijaitsee sellaisella alueella, joka kaavan mukaan on tarkoitettu liikenneväyläksi, kunnalla on oikeus korvauksetta panna kuntoon tiealue siihen kuuluvine ojineen ja asettaa siihen johtoja sekä luovuttaa se yleiseen liikenteeseen. AKL 92 §

Asianomainen ministeriö voi yleisen tarpeen vaatiessa myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen ja siihen liittyviin järjestelyihin tai muutoin kunnan suunnitelmallista kehittämistä varten. AKL 99 §

Maakunnan liitto

Maakunnan liiton tehtävänä on maakunnan suunnittelu sekä merialuesuunnittelu. AKL 19 §

Maakuntakaava / Maakuntasuunnitelma

Maakunnan suunnitteluun kuuluvat maakuntasuunnitelma, muuta alueiden käytön suunnittelua ohjaava maakuntakaava ja alueellinen kehittämisohjelma. Alueellisesta kehittämisohjelmasta säädetään erikseen.

Maakunnan suunnittelussa otetaan huomioon valtakunnalliset tavoitteet sovittaen ne yhteen alueiden käyttöön liittyvien maakunnallisten ja paikallisten tavoitteiden kanssa.

Maakuntasuunnitelmassa osoitetaan maakunnan tavoiteltu kehitys.

Maakuntakaavassa esitetään alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita. Aluevarauksia osoitetaan vain siltä osin ja sillä tarkkuudella kuin alueiden käyttöä koskevien valtakunnallisten tai maakunnallisten tavoitteiden kannalta taikka useamman kuin yhden kunnan alueiden käytön yhteen sovittamiseksi on tarpeen. AKL 25 §

Maanhankinta

Kunnan maapolitiikka käsittää kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiselle. AKL 5a §

Maankäyttö- ja rakennuslaki

Maankäyttö- ja rakennuslaki säädettiin Rakennuslain seuraajaksi astumaan voimaan vuonna 2000, laki on kumottu.

1.1.2025 Maankäyttö- ja rakennuslaista (MRL) kumottiin rakentamista koskevat säännökset ja ne siirrettiin uuteen rakentamislakiin.

MRL:n kaavoitusta koskevat säännökset saivat uuden nimen: alueidenkäyttölaki.

Alueidenkäyttölaki tuli voimaan 1. päivänä tammikuuta 2025.

Maankäyttösopimus

Kunta voi tehdä kaavoitukseen ja kaavojen toteuttamiseen liittyviä sopimuksia (*maankäyttösopimus*). Maankäyttösopimuksissa ei voida kuitenkaan sitovasti sopia kaavojen sisällöstä.

Maankäyttösopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Tämä ei koske sopimusten tekemistä kaavoituksen käynnistämisestä. AKL 91 b §

Meluntorjunta

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus ja sen piha- ja oleskelualueet suunnitellaan ja rakennetaan niiden käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla siten, että rakennuksen sekä rakennuspaikan piha- ja oleskelualueiden melualtistus ja ääniolosuhteet eivät vaaranna terveyttä, lepoa eivätkä työntekoa. RakL 36 §

Rakenteiden ääneneristävyyden ja taloteknisten laitteiden äänitason ja asennusten on oltava sellaisia, että rakennuksessa oleskelevien uni ja lepo eivät häiriinny ja rakennuksen käyttötarkoituksen mukainen toiminta on ääniolosuhteiden puolesta mahdollista. Rakennuksen ääniolosuhteet on määritettävä äänitason ja kaiuntaisuuden avulla sekä piha- ja oleskelualueilla äänitasojen avulla. RakL 36 §

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa uuden rakennuksen rakentamista, rakennuksen korjaus- ja muutostyötä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta koskevia tarkempia säännöksiä:

- 1) rakenteilta ja rakennusosilta edellytettävästä ääneneristävyydestä;
- 2) taloteknisten laitteiden sallitusta äänitasosta;
- 3) rakennuksen ääniolosuhteille asetettavista vaatimuksista;
- 4) piha- ja oleskelualueiden meluntorjunnasta ja ääniolosuhteille asetettavista vaatimuksista.

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. Mieli pide on hyvä jättää kirjallisena. Mieli piteen voi ilmaista myös vapaamuotoisella kirjeellä, sähköpostilla tai kyseisen kaavan omalla kotisivulla olevalla kuulemislomakkeella osoitteeseen kirjaamo@sipoo.fi .

Muistutus

Kaavaehdotus on asetettava julkisesti nähtäville. Nähtäville asettamisesta on tiedotettava kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla. Kunnan jäsenille ja osallisille on varattava tilaisuus esittää mielipiteensä asiassa (*muistutus*).

Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen. AKL 65 §

Muutoksenhaku

Kaava-asioissa muutoksenhakukeino on kunnallisvalitus (katso kohdasta Oikaisuvaatimus ja kunnallisvalitus), joka tehdään hallinto-oikeudelle 30 vrk:n kuluessa kaavan hyväksymispäätöksen toimeenpanosta. Sipoon kaavojen hyväksymispäätöksestä tehdään valitus Helsingin hallinto-oikeudelle. Valitus oikeus on asianosaisella sekä kunnan jäsenellä. Kunnan jäsen 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 asetettava julkisesti nähtäville. Nähtäville asettamisesta on tiedotettava kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla. Kunnan jäsenille ja osallisille on varattava tilaisuus esittää mielipiteensä asiassa (*muistutus*).

Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen. AKL 65 §

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.

OAS Yleisesti käytetty lyhennys osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Oikaisuvaatimus ja kunnallisvalitus

Kunnanhallituksen, lautakunnan ja valiokunnan, niiden jaoston sekä niiden alaisen viranomaisen päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua. KL 134 §

Oikaisuvaatimus on käsiteltävä kiireellisenä.

Valtuuston ja kuntayhtymän 58 §:n 1 momentissa tarkoitetun toimielimen päätökseen sekä kunnanhallituksen, lautakunnan ja johtokunnan oikaisuvaatimuksen johdosta antamaan päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella hallinto-oikeudelta. KL 135 §.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että:

- 1) päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä;
- 2) päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa; tai
- 3) päätös on muuten lainvastainen.

Päätöksestä, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

Oikaisuvaatimuksen ja kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (*asianosainen*) sekä kunnan jäsen. KL 137 §

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän ja kunnallisvalitus 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. KL 138 §

Viranhaltijan tekemään päätökseen asiassa, joka kunnan viranomaiselta on siirretty hänen ratkaistavakseen, ei saa hakea muutosta valittamalla esim. maisematyölupa, 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.

Oikeusvaikutteinen / oikeusvaikutukseton yleiskaava

Yleiskaava voidaan laatia ja hyväksyä myös siten, ettei sillä koko yleiskaavan tai sen osan alueella ole tässä laissa tarkoitettuja oikeusvaikutuksia. AKL 45 §

Oikeusvaikutteista yleiskaavaa voidaan käyttää suoraan rakentamisluvan perusteena rakentamislain 46 §:n 1 momentissa säädetyn estämättä niillä alueilla, joilla yleiskaavassa on siitä

erikseen määrätty. Määräys ei voi koskea aluetta, jolla maankäytön ohjaustarve edellyttää asemakaavan laatimista. AKL 44 §

Osallinen

Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (*osallinen*), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. AKL 62 §

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 viranomais tahot. Käytännössä kaava-asiassa osallinen on jokainen, joka itsensä osalliseksi katsoo. Poikkeamis- ja maisematyölupa-asioissa osallisen käsite on rajoitetumpi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) AKL § 63

Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. AKL § 63

Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelyistä. Ilmoittaminen on järjestettävä kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla. Ilmoittaminen voi tapahtua myös kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä. Vireilletulosta tiedottamisesta säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksella. AKL § 63

Osayleiskaava

Laaditaan kunnan rajatulle osalle tai jonkin teeman mukaan. Osayleiskaava on usein yksityiskohtaisempi kuin yleiskaava.

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.

Rakennuskielto

Kun yleiskaavan laatiminen tai muuttaminen on pantu vireille, kunta voi määrätä alueelle rakennuskiellon ja rakentamislain 53 §:ssä tarkoitetun toimenpiderajoituksen.

Rakennuskielto ja toimenpiderajoitus ovat voimassa enintään viisi vuotta. Kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi kunta voi pidentää aikaa enintään viidellä vuodella ja erityisestä syystä sen jälkeen vielä enintään viidellä vuodella. AKL 38 §

Jos kunta on määrännyt 1 momentissa tarkoitetun rakennuskiellon tai toimenpiderajoituksen, ne ovat voimassa myös alueella, jolle on hyväksytty yleiskaava tai yleiskaavan muutos, kunnes hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.

Rakennusoikeus

Tontille tai muulle rakennuspaikalle sallittava rakentaminen määritellään rakennusoikeutena. Rakentamisen määrän osoittamisesta asemakaavassa säädetään alueidenkäyttölain (132/1999) 55 §:ssä ja yleiskaavassa mainitun lain 44, 72 ja 77 a §:ssä. Muilla alueilla rakennusoikeus voidaan määrätä rakennusjärjestyksessä. RakL 7 §

Rakennusoikeus voidaan ilmaista kerrosalana taikka kolmiulotteisesti joko kuutiometreinä tai rakennusalan rajana ja harjakorkeutena. Rakennusoikeus voi oikeuttaa rakentamiseen maan päällä tai maan alla. Kolmiulotteisesti ilmaistun rakennusoikeuden lisäksi voidaan yleis- tai asemakaavassa tai rakennusjärjestyksessä määrätä rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittavan rakennuksen enimmäiskerrosala. Rakennusoikeus voidaan myöntää eri käyttötarkoituksiin. RakL 7 §

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 rakennusosalalle (esim. 220 tai $220 + t \cdot 50$ 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.

Rakentamislaki RakL

Rakentamislaki sujuvoittaa rakentamista ja edistää päästö-vähennyksiä ja kierto-taloutta. Rakentamislaki tuli voimaan 1. tammikuuta 2025. Rakentamisluvan käsittelyaikatakuu, rakennuksen hiilijalanjälkilaskenta sekä tietomallimuotoinen rakentamislupa tulevat voimaan 1. tammikuuta 2026 alkaen. Rakentamislaiilla torjutaan ilmastonmuutosta, edistetään kiertotaloutta, sujuvoitetaan rakentamista ja tuetaan rakennetun ympäristön digitalisaatiokehitystä.

5 § Rakentamisen ohjauksen lähtökohdat

Viranomaisen on neuvonnassa, ohjauksessa ja vastuulleen kuuluvassa valvonnassa sekä suunnittelusta ja toteutuksesta vastaavien tahojen on omassa toiminnassaan otettava huomioon rakentamisen ohjauksen lähtökohdat:

- 1) rakennuskohteen on oltava käyttötarkoitukseensa soveltuva ja edistettävä terveellisen, turvallisen ja viihtyisän, korkealaatuisen, sosiaalisesti toimivan ja esteettisesti tasapainoisen elinympäristön aikaansaamista;
- 2) rakennuksen on sovelluttava rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä oltava kaunis, arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen tai sopusuhtainen;
- 3) rakentamisen on hillittävä ilmastonmuutosta perustamalla elinkaariominaisuuksiltaan kestäviin ja taloudellisiin, energiatehokkaisiin, sosiaalisesti ja ekologisesti toimiviin sekä kiertotaloutta edistäviin ratkaisuihin;
- 4) rakentamisen on perustuttava kulttuuriarvoja luoviin ja säilyttäviin ratkaisuihin siten, että historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kulttuuriympäristöjä ei turmella ja rakentamisessa mahdollistetaan myös uusien arvorakennusten ja uusien kulttuuriympäristöjen syntyminen;
- 5) rakennuskannan ja sitä ympäröivän rakennetun ympäristön on oltava suunnitelmallisesti hoidettua ja kunnossapidettyä. RakL 5 §.

Rakentamisrajoitus ja rakentamiskielto

Yleiskaavassa voidaan määrätä, ettei yleiskaava-alueella tai sen osalla saa rakentaa niin, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista (*rakentamisrajoitus*). Tällöin ei sovelleta, mitä 1 momentissa säädetään. Yleiskaavassa voidaan myös määrätä, ettei maisemaa muuttavaa toimenpidettä saa suorittaa ilman rakentamislain 53 §:ssä tarkoitettua lupaa (*toimenpiderajoitus*). AKL 43 §

Yleiskaavassa voidaan erityisellä määräyksellä kieltää käyttämästä rakennustoimintaan tarkoitettua aluetta enintään viiden vuoden aikana muuhun rakentamiseen kuin maatalouden ja

muiden siihen verrattavien elinkeinojen tarpeita varten (*määräaikainen rakentamisrajoitus*). AKL 43 §

Tässä pykälässä säädetyistä rajoituksista johtuvasta lunastus- ja korvausvelvollisuudesta säädetään 101 §:ssä ja rakentamislain 54 §:ssä. AKL 43 §

Kunta voi määrätä rakennuskiellon alueelle, jolle asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä. Maisemaa muuttavien toimenpiteiden luvanvaraisuudesta rakennuskieltoalueella säädetään rakentamislain 53 §:ssä.

Rakennuskielto on voimassa enintään kaksi vuotta. Kunta voi kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi pidentää kieltoaikaa kaksi vuotta kerrallaan. Kunnan määräämä rakennuskielto kaava-alueen laajentamiseksi voi kuitenkin kestää enintään kahdeksan vuotta.

Rakennuskielto on voimassa myös alueella, jolle on hyväksytty asemakaava tai asemakaavan muutos, kunnes hyväksymispäätös on saanut lainvoiman. AKL 53 §

Rakennuskohdetta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (*rakentamisrajoitus*). Muiden ympäristön muutostoimenpiteiden osalta asemakaava on otettava huomioon siten kuin jäljempänä säädetään. AKL 58 §

Asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle. Asemakaava-alueelle ei saa myöskään sijoittaa toimintoja, jotka ovat haitallisten tai häiriöitä aiheuttavien ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista koskevien asemakaavamääräysten vastaisia. AKL 58 §

Asemakaavassa voidaan enintään kolmen vuoden ajaksi kieltää uuden rakennuskohteen rakentaminen, jos se kaavan toteuttamisen ajoittamiseksi on tarpeen. Kunta saa erityisestä syystä pidentää kieltoaikaa enintään kolme vuotta kerrallaan. AKL 58 §

Ranta-asemakaava

Laadittaessa yleiskaavaa tai asemakaavaa (*ranta-asemakaava*) pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on sen lisäksi, mitä yleis- tai asemakaavasta muutoin säädetään, katsottava, että:

- 1) suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön;
- 2) luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon; sekä
- 3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

Maanomistaja voi huolehtia ranta-asemakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Ennen laatimiseen ryhtymistä on oltava yhteydessä kuntaan ja toimitettava kunnalle ~~63 §:ssä tarkoitettu~~ osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Maanomistajan toimesta laadittavan asemakaavan alueen tulee muodostaa tarkoituksenmukainen kokonaisuus. AKL 74 §

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.

Suunnittelutarvealue

Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen.

Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa. AKL 16 §

Kunta voi oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai rakentamislain 17 §:ssä tarkoitetussa rakennusjärjestyksessä (*rakennusjärjestys*) osoittaa suunnittelutarvealueeksi myös alueen, jolla sen sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai jolla erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä. Yleiskaavan tai rakennusjärjestyksen määräys alueen osoittamisesta suunnittelutarvealueeksi on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan.

Tässä laissa rakentamisluvalla tarkoitetaan rakentamislain 42 §:ssä tarkoitettua rakentamislupaa. Rakentamisluvan myöntämisen yhteydessä tarkasteltavista sijoittamisen edellytyksistä tässä pykälässä tarkoitettulla suunnittelutarvealueella säädetään rakentamislain 46 §:ssä.

Suunnittelutarpeesta ranta-alueella säädetään AKL 72 §:ssä. Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalle rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena.

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.

Vaihemaakuntakaava

Maakuntakaavaa tarkentamaan ja täydentämään voidaan laatia vaihemaakuntakaavoja.

Vaikutusten selvittäminen ja arviointi

Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. AKL 9 §

Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. AKL 9 §

Valitus

Kaavan hyväksymispäätöksestä voi tehdä kunnallisvalituksen. Ensimmäinen muutoksenhakuviranomaisen 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. Valitusoikeudesta säädetään myös useissa eri laeissa. Esimerkiksi kunnanvaltuuston päätöksestä voi valittaa jokainen kuntalainen riippumatta siitä, millä tavalla päätös häntä koskee.

Valmisteluaineisto

Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (*osallinen*), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. AKL 62 §

Vuorovaikutuksesta kaavaa valmisteltaessa säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksella.

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 Internetsivulla, kunnan www-sivustolla.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet VAT

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista päättää valtioneuvosto.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet voivat koskea asioita, joilla on:

- 1) aluerakenteen, alueiden käytön taikka liikenne- tai energiaverkon kannalta kansainvälinen tai laajempi kuin maakunnallinen merkitys;
- 2) merkittävä vaikutus kansalliseen kulttuuri- tai luonnonperintöön; tai
- 3) valtakunnallisesti merkittävä vaikutus ekologiseen kestävyyteen, aluerakenteen taloudellisuuteen tai merkittävien ympäristöhaittojen välttämiseen.

Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita annettaessa on otettava huomioon tämän lain yleiset tavoitteet ja 5 §:ssä säädetyt alueiden käytön suunnittelun tavoitteet. AKL 22 §

Vastine

Kaavaehdotus on asetettava julkisesti nähtäville. Nähtäville asettamisesta on tiedotettava kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla. Kunnan jäsenille ja osallisille on varattava tilaisuus esittää mielipiteensä asiassa (*muistutus*).

Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen. AKL 65 §

Vireilletulo

Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä. Ilmoittaminen on järjestettävä kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla. Ilmoittaminen voi tapahtua myös kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä.

Voimaantulo

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on viipymättä lähetettävä tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. AKL 67 §

Kaava, tonttijako, rakennuskielto, toimenpiderajoitus ja 33 §:n 3 momentin mukainen rakentamisrajoitus tulevat voimaan, kun ne on saatettu yleisesti tiedoksi sillä tavoin kuin asetuksella tarkemmin säädetään. Rakennuskielto, jota tarkoitetaan 53 §:n 3 momentissa, tulee kuitenkin voimaan kaavan hyväksymispäätöksellä. AKL 200 §

Kaava saa lainvoiman ja tulee voimaan sen jälkeen, kun kaavan hyväksymispäätös on lainvoimainen eli valitusaika on umpeutunut ilman valituksia. Sen jälkeen kaava kuulutetaan

voimaan esimerkiksi kunnan virallisella ilmoitustaululla ja kotisivuilla, ja se astuu voimaan kuulutuksen jälkeen.

Vuorovaikutus kaavoituksessa

Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (*osallinen*), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. AKL 62 §

Yleiskaava, yleiskaavoitus

Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Yleiskaava voidaan laatia myös maankäytön ja rakentamisen ohjaamiseksi määrätyllä alueella.

Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi.

Yleiskaava voidaan laatia myös vaiheittain tai osa-alueittain. AKL 35 §

Kunnan tulee huolehtia tarpeellisesta yleiskaavan laatimisesta ja sen pitämisestä ajan tasalla. AKL 36 §

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa. AKL 39 §

Yleiskaava laaditaan valtakunnallisesti yhteentoimivassa tietomallimuodossa. Yleiskaava koostuu kaavakohteista ja kaavamääräyksistä. AKL 40 §

Yleiskaavan kaavakohteet ja -määräykset esitetään valtakunnallisesti vakiomuotoisena kartalla ja tarvittaessa erillisenä asiakirjana. AKL 40 §

Yleiskaavaan liittyy selostus, jossa esitetään kaavan tavoitteiden, eri vaihtoehtojen ja niiden vaikutusten sekä ratkaisujen perusteiden arvioimiseksi tarpeelliset tiedot. AKL 40 a §.

Ympäristöministeriö

Ympäristöministeriölle kuuluu alueiden käytön suunnittelun yleinen kehittäminen ja ohjaus. AKL 17 §

Ympäristövaikutusten arviointi (YVA)

Hankkeen toteuttamiseksi laadittavan kaavan ja hanketta koskevan ympäristövaikutusten arviointimenettelyn ollessa samanaikaisesti vireillä kuulemiset voidaan sovittaa yhteen siten kuin ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annetun lain 22 §:ssä säädetään. AKL 62a §

Jos rakentamisesta taikka muusta rakentamislain mukaan luvanvaraisesta tai viranomaishyväksyntää edellyttävästä toimenpiteestä on tehtävä ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annetun lain mukainen ympäristövaikutusten arviointi, on hakemuksen vireille tulosta sen lisäksi mitä 63 §:ssä säädetään, tiedotettava yleisessä tietoverkossa. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle on varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen hakemuksesta. Asiassa jätetyistä huomautuksista ja lausunnoista on laadittava yhteenveto, jonka on oltava yleisesti saatavilla päätöksen antamisajankohtana. RakL 75 §