

Kaavoitussanastoa

Tälle sivulle on koottu kaavoitukseen ja kaupunkisuunnitteluun liittyvää yleisluontoista sanastoa, jota täydennetään aika ajoin.

Tarkista aina tietojen oikeellisuus ja ajantasaisuus. Rauman kaupunki ei vastaa ulkopuolisten linkkien sisällön oikeellisuudesta.

A

Ajantasa-asemakaava

Ajantasa-asemakaava on koostekartta hyväksytyistä ja lainvoiman saaneista asemakaavoista. Voit tutustua kaavoihin Rauman kaupungin karttapalvelussa.

Asemakaava

Asemakaava on yksityiskohtainen suunnitelma siitä, miten alueiden käyttö järjestetään. Yleiskaava ohjaa asemakaavan laatimista siten, että asemakaavan perusratkaisu noudattaa yleiskaavaa.

Asemakaavasta ilmenee, mitä kaavaan merkitylle alueelle saa rakentaa ja miten paljon. Usein kaava sisältää vielä yksityiskohtaisia määräyksiä rakentamistavasta.

E

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukset (ELY)

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukset (ELY-keskukset) on perustettu 1.1.2010. ELY-keskuksiin on koottu entisten TE-keskusten, alueellisten ympäristökeskusten, tiepiirien sekä lääninhallitusten liikenne- ja sivistyösastojen tehtäviä ja palveluita. Osa palveluista siirtyi samaan aikaan perustettuihin aluehallintovirastoihin (AVI).

H

Havainnekuva

Havainnekuvan tarkoituksena on havainnollistaa kaavoitettavaa aluetta. Kuvassa esitetään kuinka rakennukset, viher- ja virkistysalueet, aukiot ja kadut voisivat suunnittelualueella sijaita. Havainnekuva voi olla esitetty ilmakuvana suoraan yläpuolelta nähtynä mutta suunnitelmaa voidaan havainnollistaa myös mm. perspektiivikuvoin, pienoismallein ja animaatioin.

K

Kaava-asiakirjat (kaavaselostus, kaavakartta ym.)

Kaavan laadintaan kuuluu seuraavia asiakirjoja:

- osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- kaavakartta kaavamääräyksineen
- kaavaselostus
- tarpeen mukaan laadittavia erillisiä selvityksiä ja ohjeita

Kaavakartta on karttamuotoinen esitys kaavasta eli suunnitellusta maankäytöstä. Kaavakartta ja kaavamääräykset muodostavat varsinaisen juridisen kaavan.

Kaavaselostus on kirjallinen asiakirja, jossa kerrotaan mm. kaavoitettavan alueen oloista, kaavan tavoitteista, kaavan vaikutuksista, suunnittelun eri vaiheista, osallistumisjärjestelyistä sekä kuvaillaan kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja perusteet. Kaavaselostuksen sisällöstä on määritelty laissa yleiskaavojen ja asemakaavojen osalta erikseen.

Kaavaehdotus

Kaavaehdotus on viralliseen käsittelyyn (lautakunta, kaupunginhallitus, kaupunginvaltuusto) menevä kaava, joka on valmis hyväksyttäväksi. Vrt. kaavaluonnos.

Kaavaluonnos

Kaavaluonnos on kaavan valmisteluvaiheessa nähtäville asetettava kaava, joka ei ole välttämättä vielä kaikilta osin mietitty. Kaavaluonnos-vaiheessa voidaan nähtäville asettaa myös useita eri vaihtoehtoja. Vrt. Kaavaehdotus.

Kaavamääräykset

Kaavassa voidaan antaa määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan kaava-aluetta rakennettaessa tai muutoin käytettäessä. Määräykset esitetään kirjallisessa muodossa kaavakartan yhteydessä. Kaavamääräyksellä voidaan myös määrätä noudattamaan kaavan liitteenä olevia rakentamistapaohjeita.

Kaavoituskatsaus

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnan tulee vähintään kerran vuodessa laatia katsaus kunnassa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä.

Kaavoituskatsauksessa selostetaan lyhyesti kaava-asiat ja niiden käsittelyvaiheet sekä muut päätökset ja toimet, jotka vaikuttavat kaavoituksen lähtökohtiin, tavoitteisiin, sisältöön ja toteuttamiseen. Myös maankäyttösopimuksista tulee tiedottaa kaavoituskatsauksessa.

Kaavoitusohjelma

Kaavoitusohjelmalla tarkoitetaan lain mukaista kerran vuodessa laadittavaa kaavoituskatsausta.

Kerrosala

Kerrosala on yksi rakennuksen laajuutta kuvaava pinta-alakäsite. Tontin tai rakennuspaikan rakennusoikeus kertoo, kuinka paljon tontille tai rakennuspaikalle saa rakentaa. Sallittu kerrosala ilmoitetaan yleensä tehokkuuslukuna tai suoraan neliömetreinä (kerrosalaneliömetreinä). Kerrosala on yleensä kerrostasojen alojen summa ulkoseinien ulkopintojen mukaan laskettuna.

Kuulutus/ kuuluttaminen

Kaavan kuulutus / kuuluttaminen on paikallisissa lehdissä ja kaupungin internetsivuilla julkaistava ilmoitus kaavoituksen vireilletulosta, tilaisuuden varaamisesta mielipiteen esittämiseen (laatimisvaiheen kuuleminen) sekä julkisesti nähtäville asettamisesta. Vireilletulosta ja laatimisvaiheen kuulemisesta ilmoitetaan lehdessä, mikäli se katsotaan tarpeelliseksi osallisten tiedonsaannin kannalta. Julkisesta nähtäville asettamisesta ja oikeudesta muistutusten tekemiseen ilmoitetaan aina lehdessä.

L

Laatimisvaiheen yhteistyö/ kuuleminen

Valmisteltaessa kaavaa tulee osallisille varata tilaisuus mielipiteen esittämiseen määräajassa suullisesti tai kirjallisesti asettamalla valmisteluaineisto nähtäville taikka erityisessä kaavaa koskevassa tilaisuudessa taikka muulla sopivaksi katsottavalla tavalla. Tässä yhteydessä voivat mielipiteensä

esittää myös muut kunnan jäsenet. Yhteistyöstä ja kuulemismenettelystä tiedotetaan kunkin kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todetulla tavalla.

Lausunto kaavaehdotuksesta

Lausunto pyydetään:

- 1) maakunnan liitolta yleiskaavasta sekä asemakaavasta, joka saattaa koskea maakuntakaavassa käsiteltyjä tai muutoin maakunnallisesti merkittäviä asioita;
- 2) kunnalta, jonka alueiden käyttöön kaava vaikuttaa;
- 3) Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (ELY) yleiskaavasta tarpeen mukaan sekä asemakaavasta, jos kaava saattaa koskea valtakunnallisia alueiden käyttötavoitteita, luonnonsuojelun tai rakennussuojelun kannalta merkittävää aluetta tai kohdetta taikka maakuntakaavassa virkistys- tai suojelualueeksi varattua aluetta;
- 4) tarpeen mukaan muilta yleiskaavan kannalta keskeisiltä viranomaisilta ja yhteisöiltä;
- 5) tarpeen mukaan muilta viranomaisilta, joiden toimialaa asemakaavassa käsitellään sekä asemakaavan kannalta keskeisiltä yhteisöiltä.

M

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa osoitetaan alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen suuntaviivat ja periaatteet sekä varataan alueet esimerkiksi seudullisille ja valtakunnallisille liikennetarkoituksiin sekä osoitetaan muun muassa asumiseen ja virkistykseen soveltuvat alueet. Maakuntakaava on ohjeena kuntien laatimissa yleis- ja asemakaavoissa. Satakunnan maakuntakaavan laatii Satakuntaliitto.

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL)

Kaavoitusta ohjaa maankäyttö- ja rakennuslaki.

Maankäytösopimus

Maankäytösopimuksilla tarkoitetaan sopimuksia, joilla kunta ja maanomistaja keskenään sopivat maanomistajan omistaman alueen asemakaavoituksen käynnistämisestä sekä kaavan toteuttamiseen liittyvistä osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista. Asemakaavoituksen käynnistämistä koskevaa maankäytösopimusta kutsutaan usein kaavanlaatimissopimukseksi.

Mielipide

Osalliset ja muut kunnan jäsenet voivat esittää mielipiteensä vireillä ja valmisteltavina olevasta kaavasta sekä siihen liittyvästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Mielipide voi olla kirjallinen tai suullinen. Mielipide on vapaamuotoinen ja se on tarkoituksenmukaista perustella.

Suosittelavampia ovat kirjalliset mielipiteet, koska ne tulevat varmemmin päättäjien tietoon juuri sellaisina kuin ne on kirjoitettu. Suullisessa mielipiteessä ei välttämättä asiasisältö välity täsmälleen tarkoitettussa muodossa.

Muistutus

Muistutus on kunnan jäsenen tai osallisen julkisesti nähtäville asetetusta kaavasta esittämä mielipide. Nähtäville asettamisesta kuulutetaan lehdessä. Muistutus on oltava kirjallinen ja se on toimitettava kaupunginkansliaan ennen nähtävilläoloajan päättymistä.

N

Nähtävilläolo

Nähtävilläolo tarkoittaa, että kaava (luonnos tai ehdotus) on julkisesti kaikkien nähtävissä ilmoitetussa paikassa, jossa siihen voi tutustua. Nähtävilläolon aikana kaavasta voi antaa palautetta (luonnosvaihe) sekä muistutuksia ja lausuntoja (ehdotusvaihe). Kaavaluonnoksen nähtävilläolon aikana palautetta voi antaa sekä suullisesti että kirjallisesti. Kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana muistutukset tulee tehdä kirjallisina. Kaavaehdotuksesta saatuihin muistutuksiin kaupunki laatii perustellut vastineet.

O

Oikeusvaikutteinen/ Oikeusvaikutteeton

Yleiskaavan voi 1.1.2000 voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain mukaan laatia joko oikeusvaikutteisena tai oikeusvaikutuksettomana. Mikäli kaava on oikeusvaikutuseton, tulee se mainita kaavakartassa ja –selostuksessa.

Oikeusvaikutteinen yleiskaava vaikuttaa muuhun suunnitteluun ja viranomaistahoihin (MRL 42 §).

Yleiskaavalla voidaan määrätä rakentamis- ja toimenpiderajoituksia (MRL 43 §) ja se voi toimia perusteena haettaessa MRL 99 §:n 3 momentin mukaista alueen lunastuslupaa. Yleiskaavan ollessa vireillä ja laadittavana kunta voi asettaa alueen rakennuskieltoon ja MRL 128 §:n mukaiseen

toimenpiderajoitukseen. Yleiskaavan sisältövaatimukset on mainittu maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:ssä. Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa. Osayleiskaava on yleensä suunnittelutarkkuudeltaan kokonaisyleiskaavaa tarkempi suunnitelma.

Oikeusvaikutukseton yleiskaava on lähinnä kunnan kehittämissuunnitelma ja strateginen suunnitelma, joka on otettava huomioon valtuuston yleispiirteisenä maankäytön tavoitteena ja päätöksenä. Se ei voi aiheuttaa kunnalle lunastus- tai korvausvelvollisuutta.

Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisia voivat siten olla esimerkiksi kunnan hallintokunnat, valtion viranomaiset, asukas- ja ympäristöyhdistykset tai kylätoimikunnat.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Kaavoituksen alkaessa laaditaan jokaisesta kaavasta osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). Siinä esitetään, miten osallistuminen ja vuorovaikutus sekä kaavan vaikutusten arviointi järjestetään. Lisäksi siinä kuvataan suunnittelun kohde, kaavoituksen lähtökohdat ja suunnittelussa käsiteltävät keskeiset asiat sekä osalliset, joita suunnittelu koskee.

Osayleiskaava

Osa-yleiskaava käsittää osan kaupungin alueesta ja on tavallisesti yleiskaavaa tarkempi.

R

Rakennuskaava

Rakennuskaava on maalaiskunnissa käytössä ollut kaavamuoto. Uuden maankäyttö- ja rakennuslain myötä vanhat rakennuskaavat tulivat voimaan asemakaavoina 1.1.2000.

Rakennuslupa

Rakennuksen rakentamiseen tarvitaan rakennuslupa. Lupa tarvitaan myös mittavampiin korjaus- ja muutostöihin. Rakennuslupa haetaan rakennusvalvonnasta.

Rakennusoikeus

Tontin tai rakennuspaikan rakennusoikeus kertoo, kuinka paljon tontille tai rakennuspaikalle saa rakentaa. Katso myös kerrosala.

Rakentamistapaohjeet

Rakentamistapaohjeilla tarkennetaan ja täydennetään asemakaavamääräyksiä. Rakentamistapaohjeet sisältävät sekä määräyksiä että ohjeita.

S

Selvitys

Kaavan tulee perustua riittäviin selvityksiin. Selvitykset toimivat olennaisena lähtötietona kaavaa laadittaessa. Selvitykset voivat koskea esim. luontoa, maisemaa, melua, maaperää, tärinää, olemassa olevia rakennuksia ja sosiaalisia oloja.

Sosiaalisten vaikutusten arviointi (SVA)

Sosiaalinen vaikutus on yksinkertaistettuna ihmiseen kohdistuvaa vaikutusta. Kaavojen yhteydessä tulee tapauskohtaisesti ja riittävässä määrin arvioida mm. kaavan vaikutukset ihmisen elinoloihin ja hyvinvointiin. Tämä tapahtuu osana muuta vaikutusten arviointia ja osana kaavoitusprosessia. Sen tulokset kerrotaan kaavaselostuksessa.

Suunnittelutarveratkaisu

Suunnittelutarvealueelle rakentamisessa on käytössä laajennettu rakennuslupaharkinta. Sen yhteydessä selvitetään mm. aiheuttaako rakentaminen haitallista yhdyskuntakehitystä. Ratkaisussa kuullaan ympäristö- ja kaavoitusviranomaista. Ranta-alueille rakentamisessa on erilliset edellytykset (MRL 72 §). Niissä ratkaisun antaa alueellinen Varsinais-Suomen ELY-keskus.

T

Tehokkuusluku

Tehokkuusluku (e) ilmaisee rakennusoikeuden kerrosalan ja tontin tai kerrosalan ja rakennuspaikan pinta-alan suhteena, josta kerrosala neliömetreinä voidaan laskea.

Tonttijako

Tonttijako on asemakaava-alueella edellytys tontin lohkomiselle.

Asemakaavan yhteydessä laadittu tonttijako on sitova tai ohjeellinen. Tonttijako osoitetaan erillisellä kartalla ja sen sitovuudesta määrätään asemakaavassa. Sitova tonttijako määrää miten asemakaavan mukainen kortteli saadaan lohkoa tonteiksi ja mille alueelle tontin rakennuslupa myönnetään. Asemakaavan yhteydessä tehtävä tonttijako tulee lainvoimaiseksi asemakaavan laillistuttua.

Asemakaavan yhteydessä voidaan määrätä, että erillinen sitova tonttijako on tehtävä myöhemmin. Tällöin alue tulee rakennuskieltoon, joka poistuu vasta sen jälkeen kun alueelle on laadittu erillinen tonttijako, tontti on lohkottu sekä merkitty tonttina kiinteistörekisteriin. Erillisen tonttijaon hyväksyy kaupungingeodeetti.

Tontin tai sen osan omistajalla on oikeus tehdä kunnalle esitys tonttijaon muuttamisesta. Kaupungin omistamalle maalle laaditun ensimmäisen asemakaavan mukainen tonttijako laaditaan kaupungin kustannuksella, erillisen tonttijaon laatimisen tai tonttijaon muutoksen kustannuksista vastaa yleensä muutoksen hakija.

V

Vaikutusten arviointi

Kaavaa laadittaessa tulee maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti selvittää kaavan vaikutukset mm. luontoon, maisemaan, kaupunkikuvaan, yhdyskuntarakenteeseen, talouteen sekä ihmisiin (ks. enemmän Sosiaalisten vaikutusten arviointi). Lisäksi arvioinnista säädetään lain 9§:ssä lain yleisissä säännöksissä.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtioneuvosto voi asettaa erityisiä valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Valtioneuvoston päätös koskien näitä tavoitteita on tehty 30.11.2000. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulee huomioida kaavoja laadittaessa. Merkittävin osa tavoitteista kohdistuu maakunta- ja yleiskaavoitukseen. Tavoitteet on ryhmitelty kuudeksi asiakokonaisuudeksi: 1) toimiva aluerakenne, 2) eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, 3) kulttuuri- ja luonnonperintö, 4) toimivat yhteysverkostot ja energiahuolto, 5) Helsingin seudun erityiskysymykset ja 6) luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet.

Vastine

Vastine kaavoitusprosessissa tarkoittaa kaavoittajan antamaa vastausta tai perustelua tehdylle kaavaratkaisulle. Se annetaan kaavan luonnos- tai ehdotusvaiheessa tapauskohtaisesti kaavasta tehtyyn huomautukseen, lausuntoon, muistutukseen tai valitukseen.

Viranomaisneuvottelu

Viranomaisneuvottelu järjestetään kaupungin ja Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kanssa valmisteltaessa yleis- ja asemakaavaa, joka koskee valtakunnallisia tai tärkeitä seudullisia alueidenkäyttötavoitteita tai joka muutoin on maankäytön, luonnonarvojen, kulttuuriympäristön tai valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta merkittävä. Neuvottelussa selvitetään kaavan laadintaan liittyvät valtakunnalliset, seudulliset ja muut keskeiset tavoitteet.

Viranomaisneuvottelu järjestetään kaavoitukseen ryhdyttäessä sekä tarvittaessa sen jälkeen, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä ja sitä koskevat mielipiteet ja lausunnot on saatu.

Vireilletulo

Kaavoituksen vireilletulosta eli kaavoitustyön aloittamisesta ilmoitetaan, jotta osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointimenettelystä. Vireilletulosta ilmoitetaan lehdessä tai muulla kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla esim. kirjeitse.

Y

Yleiskaava

Yleiskaava on kaupungin yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, joka kattaa koko kaupungin tai osia siitä (ks. osayleiskaava). Yleiskaava voidaan laatia myös kahden tai useamman kunnan alueelle. Yleiskaava voi myös koskea jotain tiettyä teemaa, kuten viheralueita. Yleiskaavan voi laatia oikeusvaikutteisena tai oikeusvaikutteettomana.

Ympäristövaikutusten arviointi (YVA)

Kaavaa laadittaessa tulee riittävässä määrin selvittää mm. kaavan ympäristövaikutukset. Myös muita vaikutuksia tulee arvioida (ks. vaikutusten arviointi).

Kaavan yhteydessä tehtävää arviointia kutsutaan usein nimellä kaava-YVA, ja sitä ohjaa maankäyttö- ja rakennuslaki. Tästä eroaa ns. hanke-YVA, jota säätelee YVA-laki. Hankkeita, joista tulee tehdä YVA-lain mukainen arviointimenettely, ovat mm. suuret tiet ja voimajohdot. Arvioinnista vastaa hankkeen toteuttaja, kaupungit harvemmin joutuvat teettämään tällaisia YVA-lain mukaisia arviointeja.