



ASEMAKAAVASANASTO TAMPERE

A

Ajantasa-asemakaava

Ajantasa-asemakaava on kartta, joka kertoo voimassa olevien asemakaavojen mukaiset aluerajaukset, merkinnät ja määräykset (esim. alueen käyttötarkoitus, rakennusoikeus, rakennusala ja kerrosaluku).

Aluehallintovirasto (AVI)

AVIn tehtävät ja toiminnan tavoitteet kytkeytyvät aina voimassa olevaan hallitusohjelmaan. AVIn tehtäviin kuuluu muun muassa kunnalliskantelujen sekä viraston toimialaan liittyvien valitusten ja kantelujen käsittely sekä mm. ympäristönsuojelu- ja vesilain mukaiset lupa- ja korvausasiat.

[Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto](#)

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

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus edistää kunnan alueiden käytön suunnittelun ja rakennustoimen järjestämistä. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen on valvottava, että kaavoituksessa, rakentamisessa ja muussa alueiden käytössä otetaan huomioon vaikutuksiltaan valtakunnalliset ja merkittävät maakunnalliset asiat. MRL 18 § [Pirkanmaan ELY-keskus](#)

Alueiden käytön suunnittelujärjestelmä

Alueiden käytön järjestämiseksi on Suomeen luotu hierarkkinen kaavajärjestelmä, jossa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet huomioon ottaen maakuntaliitto laatii maakuntakaavoja, kunta yleis- ja osayleiskaavoja sekä asemakaavoja. MRL 4 §

Aluetehokkuus

Aluetehokkuusluku (ae) ilmaisee rakennusten kokonaiskerrosalan suhteessa suunnittelualueen pinta-alaan. Tehokkuusluku kuvaa siten kaavoitettavan tai kaavoitetun alueen rakentamistiheyttä.

Arkkitehtuuri

Arkkitehtuuri eli rakennustaide on taiteen ja tekniikan muoto, jossa yhdyskuntia, rakennuksia, tiloja ja niihin liittyviä osia suunnitellaan useasta näkökulmasta.

Asemakaava

Asemakaava on yksityiskohtainen suunnitelma siitä miten alueiden käyttö järjestetään. Sen perusratkaisu noudattaa yleiskaavaa. Asemakaavassa määritellään alueiden käyttö, kuten esim. rakennuskorttelit, katualueet, liikennealueet, virkistysalueet, erityisalueet ja vesialueet. Asemakaavasta ilmenee mitä ja kuinka paljon alueelle saa rakentaa. MRL 50-61 §, Asemakaavoitus

Asemakaavaehdotus

Asemakaavan valmisteluaineiston pohjalta valmistellaan asemakaavaehdotus. Se asetetaan nähtäville 14 tai 30 päiväksi MRL 65 §:n tarkoittamalla tavalla. Kaavaehdotuksesta voi antaa muistutuksen ehdotuksen nähtävillä olon aikana. MRL 65 §

Asemakaavan hyväksyminen

Kaupunginvaltuusto hyväksyy merkittävät asemakaavat, yhdyskuntalautakunta muut.

Asemakaavan voimaantulo

Asemakaava astuu voimaan, kun sen hyväksymistä koskevasta lainvoimaisesta päätöksestä on kuulutettu. Asemakaavan hyväksymisen ja voimaantulon välillä kaava-alueella on voimassa rakennuskielto sekä rajoitus maiseman muuttamiseen. Jos kaavan hyväksymisestä on valitettu, voidaan se määrätä astumaan voimaan niiltä osin, johon valitus ei kohdistu. MRA 93 § MRL 53.3 § MRL 128 §

Asemakaavan sisältövaatimukset

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelle, turvallisuudelle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. MRL 54 §

Asemakaavan valmisteluaineisto

Kaavan suunnittelu alkaa valmisteluaineiston laatimisella, joka koostuu maankäyttökaavioista, viitekuvista, selostuksista, havainnekuvista, perspektiivikuvista, kaavaluonnoksesta. Valmisteluaineisto asetetaan yleisesti nähtäville mielipiteiden saamiseksi

kaavan vireille tulleen osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä tai omana erillisenä vaiheenaan vireilletulon jälkeen.

Asemakaavaselostus

Asemakaavaan kuuluu selostus, jossa kuvataan kaavaprosessi, kerrotaan selvityksistä sekä esitellään valitun kaavaratkaisun ja sen vaikutukset moniin ihmisiin, yhdyskuntaa, liikennettä ja luontoa koskeviin kysymyksiin.

Asemakaavoitushakemus, muutoksen hakeminen asemakaavaan

Maanomistaja voi hakea asemakaavoittamattoman alueen asemakaavoitusta tai kaavan muuttamista kaupunginhallitukselta. Niitä haetaan lomakkeella joka löytyy asemakaavoituksen nettisivulta. Hakija sitoutuu kaavan laatimisesta/muuttamisesta aiheutuvien kustannusten maksamiseen MRL 59 §. MRL 59 §.

Asemakaavoitusprosessi

Asemakaavaprosessiin kuuluvat seuraavat vaiheet: kaavoituksen aloitus ja vireilletulo, valmistelu, kaavaehdotuksen laadinta sekä kaavan hyväksyminen päättävässä elimessä.

Asemapiirros

Asemapiirros on maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämä rakennusluvan pääpiirustus ja poikkeamislupahakemuksen / suunnittelutarveratkaisuhakemuksen liitepiirros. Asemapiirroksessa kuvataan rakennuspaikka sekä sen lähiympäristö ennen ja jälkeen suunniteltua rakentamista. Asemapiirroksen määräykset on esitetty Suomen rakentamismääräyskokoelmassa RakMK A2

Asukasyhdistys

Asukkaat ovat perustaneet asukas-, kylä- tai kaupunginosayhdistyksiä asuinalueensa edunvalvojiksi.

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Asunto- ja kiinteistölautakunta vastaa mm. kaupungin maa- ja tilaomaisuuden hallinnasta ja kehittämisestä, maa- ja tilapolitiikan toimeenpanosta valtuuston asettamien tavoitteiden mukaisesti ja asuntotuotannon kehittämisestä. Lautakunnan puheenjohtajana toimii apulaispormestari.

Autopaikkamääräys (pysäköintinormi)

Kaavassa ilmoitetaan (yleensä) kuinka monta autopaikkaa tontille tai kortteliin tulee vähintään toteuttaa, joko suhteessa asuntojen määrään tai suhteessa kerrosalaan. Tampereella pysäköintinormi määritellään pysäköintipolitiikassa.

E

Esittelijä

Kaava-asian esittelee luottamushenkilöelimestä virkamiesesittelijä, joka vastaa osaltaan tehdystä päätösehdotuksesta. Tampereen yhdyskuntalautakunnan esittelijänä toimii kaupunkiympäristön palvelualueen johtaja. Kaupunginhallituksessa esittelijänä toimii konsernijohtaja.

Esityslista

Toimielimen kokouksessa käsiteltävien asioiden lista päätösehdotuksien julkaistaan kaupungin internetsivuilla muutama päivä ennen kokousta.

H

Havainnekuva (havainnepiirustus, illustraatio)

Havainnekuviissa kaavan rakenne esitetään yleisesti ymmärrettävällä tavalla. Niissä esitetään yksi esimerkki siitä, kuinka rakennukset, aukiot, kadut ja vapaa-alueet voisivat kaavanmukaisesti toteutettuna sijaita.

Hallinto-oikeus (HAO)

Kaavan hyväksymispäätöksestä voi tehdä kunnallisvalituksen. Ensimmäinen muutoksenhakuviranomainen on hallinto-oikeus, Tampereella Hämeenlinnan hallinto-oikeus.

Huoneistoala

Huoneiston seinien sisäpintojen rajoittava ala, johon ei kuitenkaan lueta mm. putkikanavien, kantavien pilareiden ja -seinien tai hormien alaa.

I

Inventointi

Kaavan suunnittelemiseksi kerätään erilaisilla inventoinneilla tietoa, mm. merkittävistä rakennuksista, maaperästä, maisemista ja luonnonolosuhteista.

J

Julkinen nähtävillä olo

Kaavaehdotus pidetään julkisesti nähtävillä joko 14 vrk tai 30 vrk. Tässä vaiheessa pyydetään kaavaehdotuksesta myös lausunnot viranomaisilta. Virallisen nähtävillä olon aikana kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen. MRL 65 § MRA 27 §

Julkisuus

Kunnan asiakirjat ovat pääsääntöisesti julkisia Julkisuuslain ja hyväksytyin arkistonmuodostussuunnitelman mukaan. Asiakirjoihin voi tutustua kaupungin virastotalolla, Palvelupiste Frenckellissä ja internetissä kaupungin kotisivuilla.

Jatkovalitus

Kaupungin tekemästä kaavan hyväksymispäätöksestä tehtyyn kunnallisvalitukseen antaa päätöksen Hämeenlinnan hallinto-oikeus. MRL 188 § MRL 191 § MRA 92 §.

K

Kaava

Kaava on asiakirja, jolla määrätään alueiden käytöstä ja rakentamisesta. Kaavamuodot: maakuntakaava, yleiskaava (myös osayleiskaava) asemakaava ja ranta-asemakaava.

Kaava-asiakirjat

Näitä ovat osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavakartta, joka sisältää myös kaavamerkinnot ja -määräykset sekä kaavaselostus ja tarpeen mukaan laaditut erilliset, liitteitä, selvitykset ja ohjeet. Vain kaavakartta kaavamerkintöineen ja määräyksineen muodostaa varsinaisen juridisen kaavan.

Kaavahierarkia

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ohjaavat kaikkea kaavoitusta. Maakuntakaavassa esitetään alueiden käyttö 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 käyttöä yhteen sovitettavaksi on tarpeen. Maakuntakaava ohjaa yleiskaavaa, ja yleiskaava ohjaa asemakaavaa. Maakuntakaavan laatii maakunnan liitto ja sen

hyväksyy maakunnan liiton ylin päättävä toimielin.

Kaupunki laatii yleiskaavoja ja osayleiskaavoja asemakaavoituksen pohjaksi tai hajakentämisen alueille maankäytön strategiseksi suunnitelmiksi. Lisäksi se laatii jonkin erillisen teeman mukaan mm. rantayleiskaavoja ja liikenneosayleiskaavoja. Kaupunki laatii asemakaavoja maankäytön yksityiskohtaiseksi järjestämiseksi. VAT

Kaavakartta

Kaavakartalla tarkoitetaan juridista kaavapiirrosta, joka - kaavan hyväksymisen saatua lainvoiman - määrittää, kuinka alueen maankäyttö on järjestettävä ja / tai kuinka ja mitä alueelle voidaan rakentaa

Kaavamerkintä, kaavamääräys

Kaavamerkinnot tarkoittavat kaavakartassa esitettyjä alueiden rajoja, käyttötarkoituksia, rakentamisen määriä ja muita alueiden käyttöä ohjaavia määrittelyjä. Kaavamerkinnot ovat pääosin kirjaimia, viivoja, rasteita ja symboleja. Kaavamerkintöjä tarkennetaan tarvittaessa alueen käyttötarkoitukseen liittyvillä kaavamääräyksillä. Kaavakartassa on erikseen merkkien selitysosa. MRL 55 MRL 57 §

Kaavarunko

Asemakaavaa yleispiirteisempi, mutta yleensä yleiskaavaa yksityiskohtaisempi epävirallinen maankäyttösuunnitelma.

Kaavaselostus

Kaavaselostus on kaavan suunnittelun aikana laadittava asiakirja, jossa kerrotaan mm. alueen historiasta, nykyoloista, tehdyistä selvityksistä, suunnittelun tavoitteista, kaavan vaihtoehtoisista suunnitelmista ja vaikutuksista, vuorovaikutuksen järjestämisestä sekä lopulta valitun kaavaratkaisun keskeinen sisältö. MRL 55 § MRA 25 §

Kaavanlaatija

Kaavan laatii kaupungin asemakaavoituksen suunnittelija tai se voidaan teettää myös konsulttityönä.

Kaavan voimaantulo

Kaava tulee voimaan, kun se on saatettu yleisesti tiedoksi eli siitä on kuulutettu. Kuulutukset julkaistaan Aamulehdessä ja internet

-sivuilla. Julkipanon jälkeen annettavat päätökset viedään kaupungin ilmoitustaululle.

Kaavoitettu alue

Kaavoitetulla alueella tarkoitetaan aluetta, jolla on voimassa asemakaava.

Kaavoittaja

Tampereella kaavoitusviranomainen on yhdyskuntalautakunta.

Kaavoittamaton alue

Kaupunki hankkii tärkeiltä alueilta maata kehittämiseen, ja se pyrkii kaavoittamaan uudet alueet omistamalleen maalle.

Kaavoitus

Kaavoitus on kaupunki- ja yhdyskuntasuunnittelua, jolla ohjataan alueiden käyttöä, mm. asumisen, työpaikkojen, liikenteen ja viheralueiden sekä muiden toimintojen sijoittelua.

Kaavoituskatsaus

Tampereella laaditaan vuosittain vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaavoista kaavoituskatsaus. Se julkaistaan Tampere suunnittelee ja rakentaa -lehdessä ja kaupungin internet-sivuilla. MRL 7 § (Tampereen kaavoituskatsaus 2018)

Kaavoitusohjelma

Strategisestimerkittävät kaavoituskohteet käsittävä kaavoitusohjelma laaditaan 5 vuodeksi ja sitä päivitetään tarpeen mukaan vuosittain. Ohjelmassa arvioidaan kunkin kaavan valmistumisvuosi. Kaavoitusohjelman lisäksi laaditaan myös muita asemakaavoja. Asemakaavoitusohjelma 2018-2022

Kaupunkikuva

Rakennusten, katujen, aukoiden ja puistojen muodostama kokonaisuus tai näkyvä. Kaupunkikuvan kannalta erityisen tärkeitä ovat rakennusten julkisivut ja liittyminen ympäröivään kaupunkitilaan, rakennusten väliin jäävät tilat; aukiot ja katutilat sekä toisaalta rakennusten suhde niihin ja toisiinsa.

Kaupunkisuunnittelu

Kaupunkisuunnittelu tarkoittaa kaupungin fyysisten rakenteiden,

kuten rakennusten, katujen ja toimintojen järjestämistä tarkoituksenmukaisella, kestäväällä ja kauniilla tavalla.

Kehittämiskeskustelu

Kunnan ja alueellisen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen vuosittain käymä neuvottelu alueiden käytön suunnittelusta ja kehittämisestä kunnassa. Neuvottelussa käydään läpi vireillä olevien ja lähiaikoina vireille tulevien, merkittäviin kaava-asioihin liittyviä kysymyksiä. Usein kehittämiskeskustelulle on määritetty myös erillinen teema. MRL 8 §

Kehittämiskorvaus

Kehittämiskorvaus on asemakaavoituksen kautta hyötyä saavan maanomistajan kaupungille maksettavaksi tuleva korvaus asemakaavan toteuttamiskustannuksista. MRL 91 a §

Kerrosala

Kerrosalan yksikkö on kerrosalaneliometri (k-m²). Se on yksi rakennuksen laajuutta kuvaavista pinta-alakäsitteistä. Kerrosala saadaan laskemalla yhteen rakennuksen eri kerrosten pinta-alat ulkoseinien ulkopintoihin saakka mitattuna. Kerrosalaa voi olla myös ullakon ja kellarin tasoissa. Tontin tai rakennuspaikan kerrosalalla tarkoitetaan sille rakennettaviksi sallittujen rakennusten yhteenlaskettua kerrosalaa. MRL 115 §

Kerroskorkeus

Kerroskorkeus tarkoittaa rakennuksessa kahden päällekkäisen lattiapinnan välistä kohtisuoraa etäisyyttä. Tällä termillä ei siis tarkoiteta rakennuksen kerrosten lukumäärää.

Kerrosuku

Kerrosuku kaavamerkintänä kertoo kuinka monta kerrosta rakennuksessa tai sen osassa saa enintään olla.

Kiinteistön muodostaminen

Asemakaava-alueella tapahtuvista kiinteistöoimituksista, kuten tonttien lohkomisista ja rasitetoimituksista sekä tonttijakojen laadinnasta Tampereella vastaa kaupunkimittaus. Tietoa kiinteistöoimituksista löytyy Tampereen kaupungin internet-sivulta Kiinteistönmuodostus.

Kiinteistörekisteri

Kiinteistörekisterissä on yksilöity itsenäiset maanomistuksen yksiköt, kiinteistöt, sekä niistä luovutetut määräalat. Rekisterin tiedot perustuvat maanmittaustoimituksiin sekä viranomaisten päätöksiin. Kiinteistörekisteri on julkinen. Kiinteistörekisterin tietoja tarvitaan esimerkiksi kiinteistön kaupan yhteydessä, rakennuslupaa haattaessa tai selvitetäessä omia tai toisten kulkuoikeuksia.

Kiinteistötunnus

Jokaisella kiinteistöllä ja määräalalla on oma tunnus. Esimerkki Tampereen asemakaava-alueella sijaitsevan kiinteistön kiinteistö-tunnuksesta: 837-102-0007-0008 eli kunta-kaupunginosa-kortteli-tontti (Frenckell). Lisäksi kiinteistötunnuksessa voi olla käyttöoikeusyksikkötunnus. Tämä kiinteistötunnus on avain kaikkiin kiinteistöjä koskeviin tietoihin.

Kokonaisala

Vakiintunut määritelmä: kokonaisalaaan lasketaan kaikkien kerrosten, kellareiden ja lämpöeristettyjen ullakoiden pinta-ala yleensä ulkomitoin. Mukaan ei lasketa parvekkeita, katoksia eikä 160 cm matalampia tiloja.

Kuuleminen

Kuuleminen liittyy asemakaavoihin, poikkeamis-, rakennus- ja maisematyöluvien valmisteluun. Laissa edellytetään, että esim. ennen poikkeamisen myöntämistä on kuultava naapureita sekä muita, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin poikkeaminen voi huomattavasti vaikuttaa. MRL 133 § lisäpykälät

Kuulutus

Kaavojen vireille tulosta, tiedotus- ja yleisötilaisuuksista, valmisteluaineiston nähtävilläpidosta, kaavaehdotuksen nähtävillä asettamisesta sekä kaavan hyväksymispäätöksestä ja kaavan voimaan astumisesta tiedotetaan julkaisemalla kuulutus. Kuulutus julkaistaan kunnan internet-sivuilla ja kunnan päättämässä ilmoituslehdissä. Julkipanon jälkeen annettavat päätökset viedään kunnan ilmoitustaululle.

Korkein hallinto-oikeus (KHO)

Korkein hallinto-oikeus käsittelee hallinto-oikeuden päätöksistä tehdyt valitukset. Jos hallinto-oikeuden päätöksistä tarvitaan valituslupa, sitä haetaan KHO:lta ja KHO tekee harkinnan antaako valitusluvan vai ei.

L

Lainvoimaisuus

Päätös on lainvoimainen silloin, kun valitusaika on umpeutunut eikä kukaan ole valittanut. KHO:n päätökset ovat lainvoimaisia sillä hetkellä kun ne annetaan, koska KHO:n päätöksistä ei ole jatkovalitusoikeutta.

Lausunto

Viranomaislausunnot pyydetään kaavaehdotuksesta. Lausuntoja voidaan pyytää myös kaavan valmisteluaineistosta.

Liikennesuunnittelu

Liikennesuunnittelu on osa kaavoituksen yhteydessä tehtävää maankäytön suunnittelua.

Lunastus

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on säännökset maan luovuttamisesta ja lunastamisesta sekä lunastamisen rajoituksista. MRL 96 MRL 99 § 100 § 101 §

Luontoselvitykset

Asemakaavan luontoselvityksessä voidaan tutkia esimerkiksi puuston lajisuhteet, kunto ja ikä, metsäkuviot, kasvupaikkatyypit, avainbiotoopit, luonnonsuojelulain ja uhanalaiset luontotyypit, (valtakunnallisesti) merkittävät luontokohteet kuten muut luonnonsuojelullisen statuksen omaavat kohteet, (mahdolliset) vesilain mukaiset pienvedet (ja metsälakikohteet). Luontoselvityksessä voidaan myös tutkia kasvisto ja kasvillisuus, linnusto, viitasammakot, lepakot, hyönteiset sekä liito-oravalle soveltuvat elinympäristöt, kulkureitit, liito-oravan ja sen elinympäristöjen muodostaman verkoston esiintyminen sekä myös maaperä, vesisuhteet ja niiden yhteys luontoarvoihin. Selvityksen johtopäätöksissä alueen osat arvotetaan ja muodostetaan mahdollisista arvokkaista osakokonaisuuksista kulkuyhteyksineen ekologisesti toimiva verkosto sekä alueen sisällä että myös ulkopuolisille luonnon alueille ja annetaan ohjeita ja suosituksia jatkosuunnitteluun. Ekologisen verkosto tutkimisen yhteydessä joudutaan selvittämään myös muun nisäkäslajiston olemassaolo ja kulkuyhteydet.

M

Maakuntakaava

Maakuntakaava on usean kunnan muodostaman maakunnan yhteinen, yleiskaavakin yleispiirteisempi, strateginen maankäytön suunnitelma. Maakuntakaava on kartalla esitetty pitkän aikavälin suunnitelma maakunnan yhdyskuntarakenteesta ja alueidenkäytöstä. Siinä sovitetaan yhteen valtakunnalliset ja maakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.

Maakuntakaava ohjaa kuntien yleiskaavoitusta, mutta jos asemakaavoitettavilla alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, vaikuttaa maakuntakaava myös asemakaavoitukseen. MRL 25-34 § MRA 8-15 § Pirkanmaan maakuntakaava 2040

Maanhankinta

Tampere hankkii suunnitelmallisesti omistukseensa maata asemakaavoitettavaksi. Näin parannetaan kaavoituksen mahdollisuuksia järkevään yhdyskuntasuunnitteluun. Tampere, Maapolitiikan linjaukset 2014-2017

Maankäyttö- ja rakennusasetus

Maankäyttö- ja rakennusasetus tuli voimaan 2000. MRA tarkentaa MRL:n säännöksiä. MRL:ia että MRA:ta uudistetaan / muokataan koko ajan kun pykälää muutetaan / lisätään / poistetaan. MRA

Maankäyttö- ja rakennuslaki

Maankäyttö- ja rakennuslaki uudistettiin v. 2000. MRL säätelee rakentamista ja maankäytön suunnittelua. MRL:ia että MRA:ta uudistetaan / muokataan koko ajan kun pykälää muutetaan / lisätään / poistetaan. MRL

Maankäyttösopimus

Maankäyttösopimus on kaupungin ja yksityisen maanomistajan välinen sopimus yksityisen alueen kaavoittamisesta ja maanomistajan osallistumisesta asemakaavasta aiheutuviin toteuttamiskustannuksiin. Sopimus voidaan tehdä aikaisintaan asemakaavan ehdotusvaiheessa. MRL 91 b § Lisätietoa maankäyttösopimuksista

Maaperätutkimukset

Usein jo kaavoituksen yhteydessä tehtävät geotekniset selvitykset pohjaveden tason, alueen rakennettavuuden, rakennusten mahdollisen perustamistavan ja joskus maaperän pilaantuneisuuden selvittämiseksi (pilaantuneet maat = pima).

Maapolitiikka

Kaupungilla on valtuuston hyväksymät maapolitiittiset linjaukset, jotka ohjaavat suunnitelmia, ratkaisuja ja päätöksiä maanhankinnassa ja kaavoitusasioissa. Tampere, Maapolitiikan linjaukset 2014-2017

Maisematyöluva

Asemakaava-alueilla ja vahvistetuilla yleiskaava-alueilla tehtävät maisemaa oleellisesti muuttavat maanrakennustyöt (esim. kaivaminen, täyttäminen ja louhinta) sekä laajat puunkaadot edellyttävät maisematyöluvaa hakemista. Maisematyölupaa ei kuitenkaan tarvita yleis- ja asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten töiden suorittamiseen eikä myönnetyn rakennus- tai toimenpideluvan mukaisiin töihin. Maisematyöluva ei myöskään ole tarpeen tonttien hoitoon liittyvissä puunkaadoissa. MRL 128 §

Melu

Kaupungeissa yksi kaavoituksen yleisimmistä selvityskohteista on melun olosuhteiden selvittäminen. Melun hallintaan liittyvät meluselvitykset, melun torjuntasuunnitelmat ja melumittaukset. Tampereen meluntorjunta

Meluntorjunta

Kaavoituksen keinoin rajoitetaan melun leviämistä ympäristöön. Esimerkiksi vilkkaan väylän varteen voidaan osoittaa muurimaista rakentamista tai erillisiä meluaitoja/ -valleja. Asemakaavassa voidaan myös säädellä mihin päin rakennuksen ikkunat ja parvekkeet voivat tontilla suuntautua, jotta asumisen edellytykset täyttyvät. Tampereen meluntorjunta

Mielipide

Osallisella on mahdollisuus esittää kaupungille suullinen tai kirjallinen mielipide vireillä olevasta kaavasta. Mielipiteen voi esittää kaavan valmisteluaineistosta, kun valmisteluaineisto on nähtävillä. Mielipide jätetään kirjallisena. Mielipiteisiin tai lausuntoihin annetaan vastineet. MRL 62 §, MRA 30 §

Muistutus

Mikäli nähtävänä olevassa asemakaavaehdotuksessa osallisella on huomauttamista, voi hän tehdä kirjallisen muistutuksen. MRL 65 §, MRA 27 §

Muutoksenhaku

Kaava-asioissa muutoksenhakukeino on kunnallisvalitus, joka tehdään hallinto-oikeudelle 30 vrk:n kuluessa kaavan hyväksymispäätöksen yleisesti nähtäville asettamisesta. MRL 188-191 § Tampereen kaavojen hyväksymispäätöksestä voi tehdä valituksen Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle. KuntaL 135 § Kunnallisvalituksen valitusperusteita voivat olla vain se, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomaislainen on ylittänyt toimivaltansa tai että päätös on muuten lainvastainen. Valitusoikeus on asianosaisella sekä kunnan jäsenellä. KuntaL 3 §

Määräala

Määräala on rajoiltaan tai pinta-alaltaan määrätty kiinteistön tai muun rekisteriyksikön osa, jota ei vielä ole muodostettu itsenäiseksi kiinteistöksi maanmittaustoimintuksella (yleensä lohkomalla).

Määräosa

Määräosa on omistussuhdetta ilmaiseva suhteellinen osuus koko kiinteistöstä tai muusta rekisteriyksiköstä (esim. 1/3), Halutesaan määräosan omistajalla on oikeus saada määräosa erotetuksi kiinteistöstä, esim. hakemalla halkomistoimitusta. Yhteisomistus (määräosin) on tavallista esimerkiksi perityillä kiinteistöillä tai hallinnanjakosopimuksin kohdennetuilla kiinteistöillä.

N

Nimistö

Tampereella nimet esittää kadunnimitoimikunta. Katujen, torien ja puistojen nimet vahvistetaan asemakaavassa. Nimen muuttamiseen ei kuitenkaan kaikissa tapauksissa tarvita kaavamutosta vaan nimiä voidaan muuttaa myös kunnan erillisellä päätöksellä siten kuin kuntalaissa säädetään kunnan päätöksenteosta. MRL 55 §.

Nähtäville asettaminen, nähtävillä olo

Kaavaehdotus on lain mukaan asetettava julkisesti nähtäville. Tampereella siitä kuulutetaan internet-sivuilla ja Aamulehdessä. Nähtävillä pidon aika on kaavan laajuudesta tai merkittävyydestä riippuen 30 päivää tai 14 päivää. Valmisteluvaiheessa aineisto kuu- lutetaan nähtäville yleensä kolmeksi viikoksi. Kaikilla kaupunkilai- silla ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta. Jos

kaavaehdotusta on nähtävillä olon jälkeen olennaisesti muutettu, se on asetettava uudelleen kaavaehdotuksena nähtäville. MRL 65 §, MRA 27 §, MRA 32 §

O

Oikaisukehotus

Pirkanmaan ELY-keskus voi tehdä kaupungille oikaisukehotuksen sen yleiskaavasta tai asemakaavasta tekemään hyväksymispäätökseen. Tällöin kaava on laadittu ottamatta huomioon valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita tai on muutoin vastoin lain säännöksiä ja on yleisen edun mukaista saattaa asia uudelleen kunnassa päätettäväksi. MRL 195 § MRL196 § MRA 91 §

Oikaisuvaatimus

Viranhaltijapäätöksestä voi tehdä oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimusaika on 14 vrk ja sen saa tehdä asianosainen. Tällaisia ovat esim. maisematyöluupa, rakennuslupa, poikkeamislupa tai suunnittelutarveratkaisu. MRL 187 §

Oikeusvaikutteinen / oikeusvaikutukseton

Oikeusvaikutteinen/ oikeusvaikutukseton ilmaisee kaavoituksen yhteydessä sitä, kuinka sitovia vaikutuksia kaavalla on. Asemakaava on aina oikeusvaikutteinen, millä tarkoitetaan sitä, että rakennuslupa perustuu asemakaavan mukaiseen ratkaisuun. Yleiskaava voidaan laatia joko oikeusvaikutteisena tai oikeusvaikutuksettomana. Mikäli yleiskaava on oikeusvaikutukseton, se mainitaan kaavakartassa. Oikeusvaikutukseton yleiskaava on kunnan kehittämissuunnitelman ja strategisen suunnitelman. Oikeusvaikutteinen yleiskaava vaikuttaa sitovasti muuhun suunnitteluun kuten asemakaavoittamiseen ja rakentamiseen.

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 viranomaislaitokset ja jokainen, joka itsensä osalliseksi katsoo. MRL 62 §

Osallistuminen

Kaavat valmistellaan vuorovaikutuksessa niiden henkilöiden ja yhteisöjen kanssa, joiden oloihin tai etuihin ne vaikuttavat.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Jokaisesta vireillä olevasta kaavasta laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). OAS on suunnitelma osallistumis- ja arviointimenettelyistä kaavan eri vaiheissa sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Siinä on esitelty mm. suunnittelualaue, kaavoituksen tavoitteet, mahdolliset vaihtoehdot, arvioitavat vaikutukset, osalliset, kaavan laadinnan ja vuorovaikutuksen vaiheet. Pienistä asemakaavanmuutoksista ei OAS:aa tarvitse laatia. MRL 63 §

Osayleiskaava

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

Otto-oikeus

Viranhaltijan tai toimielimen tekemä päätös voidaan ottaa uudelleen käsittelyyn ylempään toimielimeen. Kaupunginhallitus voi ottaa yhdyskuntalautakunnan käsittelemän asian omaan käsittelyynsä. Tämä ei koske poikkeuslupia eikä suunnittelutarveratkaisuja.

P

Pysäköintinormi (autopaikkannormi, autopaikkamääräys)

Asemakaavamerkintä tai -määräys, jolla määritetään vaadittava auto- ja polkupyöräpaikkojen luku-määrä kaava-alueella. Tampereen pysäköintipolitiikan linjaukset

Palautus

Toimielin voi palauttaa asialistalla olevan asian uuteen käsittelyyn tai valmisteluun.

Perusselvitykset

Kaavan valmisteluaineiston laatimiseksi täytyy selvittää kaava-alueen ominaisuudet monipuolisesti. Perusselvitykset laaditaan yleensä osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa samaan aikaan tai valmisteluvaiheessa.

Poikkeaminen, poikkeamispäätös

Asemakaavan tai oikeusvaikutteisen yleiskaavan vastaisesti tai rakennuskieltoalueelle rakennettaessa tarvitaan ennen rakennusluvan myöntämistä erillisen poikkeamispäätös. MRL luku 23 MRA luku 14

Pöydälle jättäminen

Jos toimitelimen jättää esityslistalla olevan asian pöydälle, siirtyy asian käsittely toimitelimen seuraavaan tai johonkin seuraavista kokouksista.

R

Rakennusjärjestys

Jokaisessa kunnassa tulee olla rakennusjärjestys. Rakennusjärjestys on yksi lain tarjoamista ohjauksivälineistä, jolla kaupunki voi paikallisesti valvoa rakentamista edistääkseen hyvän ympäristön muodostumista. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät voi syrjäyttää MRL:n säännöksiä. Asemakaavan merkinnät ja määräykset menevät rakennusjärjestyksen määräyksiä edelle, jos niiden välillä on ristiriitaa. MRL 14 §

Rakennuskielto

Rakennuskielto on kaupungin mahdollisuus ohjata rakentamista suunnittelun tavoitteiden mukaiseksi. Yleiskaavan laadinnan yhteydessä annettu rakennuskielto on voimassa 5 vuotta kerrallaan, enintään 15 vuotta. Vastaavasti asemakaavan laadinnan yhteydessä annettu rakennuskielto on voimassa 2 vuotta kerrallaan. Rakennuskielto on aina voimassa alueella, jolle on hyväksytty asemakaava tai asemakaavamuutos, kunnes hyväksymispäätös on saanut lainvoiman. MRL 38 § MRL 53 § MRL 128 § MRA 93 §

Rakennuslupa

Rakentamiseen tarvitaan aina lupa ja se voidaan tarvita myös mittavampiin varastointi-, korjaus- ja muutostöihin. Rakennuslupa perustuu aina voimassaolevaan asemakaavaan. Rakennusluvut käsitellään rakennusvalvonnassa, jossa ne myöntää pääasiassa rakennustarkastaja. Tampereella yhdyskuntalautakunnan ympäristö- ja rakennusjaosto myöntää merkittävimmät luvat.

Rakennusoikeus

Rakennusoikeus kertoo, kuinka paljon tontille saa rakentaa kerrosalaa. Se määrittää asemakaavassa. Kaava-alueella sallitun rakennusoikeuden määrä ilmoitetaan tehokkuusluvuna tai kerrosneliömetrimääränä.

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

Rakennussuojelu on rakennetun ympäristön suojelua, jonka päämääränä on kulttuurihistoriallisesti merkittävien rakennusten ja alueellisten kokonaisuuksien suojeleminen. Sen tavoitteita ovat myös eri rakennustyyppien esimerkkien säilyttäminen. Rakennussuojelu on osa kulttuuriperinnön ja sitä kautta myös kansallisen identiteetin suojelua. Rakennussuojelu asemakaavalla perustuu aina selvityksiin. Laki rakennusperinnön suojelemisesta Valtakunnallisesti merkittävät rky-alueet

Rakennustapaohje

Rakennustapaohje on asemakaavaa täydentävä asiakirja. Se selvittää, mitä mahdollisuuksia ja vaihtoehtoja kaavamääräykset antavat rakentamiselle. Siinä voi olla ohjeita rakennuksen sijoittumiseen tontille ja sen muodolle. Siinä voidaan kertoa tarkemmin materiaaleista, väreistä, kattomuodoista sekä piha-alueista ja -rakenteista.

Rakentamiskehotus ja siihen perustuva lunastus

MRL 97 §:n mukaan: Kunta voi sen jälkeen, kun asemakaava on ollut voimassa vähintään kaksi vuotta, antaa rakentamiskehotuksen sitovan tonttijaon mukaisen tontin omistajalle ja haltijalle, jos tontin sallitusta kerrosalasta ei ole käytetty vähintään puolta (määrällinen vajaanrakentamien) tai asemakaavan mukaista tonttia ei sillä olevien rakennusten käyttötarkoitus, sijainti, rakentamistapa ja muut seikat huomioon ottaen ole rakennettu pääasiallisesti asemakaavan mukaisesti (laadullinen vajaanrakentaminen). Jollei asemakaavan mukaista tonttia ole rakennettu kolmen vuoden kuluessa siitä, kun rakentamiskehotus on annettu asianosaiselle tiedoksi, on kunnalla oikeus lunastaa asemakaavan mukainen tontti. Lunastuksen toimeenpanoa on haettava vuoden kuluessa rakentamiseen varatun määräajan päättymisestä.

Ranta-asemakaava

Ranta-asemakaava on pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle laadittu asemakaava. Maanomistajalla on oikeus laadittua ranta-asemakaavaehdotus omistamalleen ranta-alueelle. MRL luku 10 MRA luku 7

RKY

Museoviraston laatima inventointi merkittävistä rakennetuista kulttuuriympäristöistä. RKY

S

Suojaviheralue

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

Suunnittelutarvealue

Kaupunki voi oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä osoittaa suunnittelutarvealueeksi alueen, jossa katsotaan tarvittavan tarkempaa suunnittelua. Pohjana voi olla arvioitu yhdyskuntakehitys tai todetut ympäristöarvot tai -häiriöt. Suunnittelutarvealue voi tulla myös lain perusteella. MRL 16 §

Suunnittelutarveratkaisu

Asemakaava-alueen ulkopuolella rakennettaessa tarvitaan ennen rakennuslupan hakemista yleensä erillinen suunnittelutarveratkaisu ellei ole suoraan rakentamista ohjaavaa yleiskaava tai ollaan ranta-alueella tai ns. syvällä maaseudulla. MRL 137 §

T

Tavoitteet

Kaavaprosessin alkuvaiheeseen kuuluu tavoiteasettelu. Yleensä tavoitteet määrittää kaavan hakijan ja kaupungin viranomaisen kanssa yhdessä. Tavoitteita saadaan erityisesti vuorovaikutusprosessin aikana, osallisilta ja viranomaisilta.

Tehokkuusluku

Tehokkuusluku (esim. $e=0,25$) kuvaa rakennuspaikan rakennusoikeuden määrän suhteessa rakennuspaikan pinta-alaan. Se on kaavoituksen oleellinen käsite, joka kuvaa rakentamisen määrää alueen kokoon nähden (tontti- kortteli-, aluetehokkuus).

Tiedoksi antaminen

Toimitelimen ja viranhaltijan tekemästä päätöksestä tiedotetaan kuulutuksella ja pöytäkirjaotteella ja/tai kirjeellä, joissa on ilmoitettu myös valitusajan kesto ja valitusosoite.

Toimenpidelupa MRL 126 §

Tarvitaan monien rakennelmien ja laitosten (masto, säiliö, piippu, varastoalue tms.) rakentamiseen.

Toimenpiderajoitus

Toimenpiderajoituksen alaisilla alueilla on maisemaa muuttava ja vähäistä suurempi toimenpide maisematyöluvan varaista (esim. puiden kaato, maan täyttö jne.). Toimenpiderajoitus on aina voimassa asemakaava-alueella ja yleiskaava-alueella jos yleiskaavassa niin määrätään. Toimenpiderajoitus on myös voimassa, jos alueelle on määrätty rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi. Rakennuskielto ja toimenpiderajoitus ovat voimassa, kunnes kaavan hyväksymispäätös on saanut lainvoiman. MRL 128 § MRA 93 § MRL 53§

Tontin lohkominen

Tampereen kaupunginkaupunkimittausyksikön toimesta muodostetaan hakemuksesta rakennus-, lainhuuto- ja kiinnityskelpoisia tonttikiinteistöjä. Lainhuuto tarkoittaa kiinteistön, kiinteistön määrälän tai määröosan, taikka tiettyjen yhteisten alueiden omistusoikeuden kirjaamista lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Lohkomistoimituksen yhteydessä voidaan perustaa myös rasitteita.

Tontti

Asemakaava-alueella sijaitseva rakennuskortteliin kuuluva alue, joka on tontinmittauksessa erotettu hyväksytyin tonttijaon mukaisesti itsenäiseksi kiinteistöksi ja sen jälkeen merkitty tonttina kiinteistörekisteriin.

Tonttijako

Rakennuskortteliin kuuluva alue jaetaan tonteiksi. Tonttijako voidaan laatia asemakaavan yhteydessä joko sitovana tai ohjeellisena. Se voidaan myös laatia erillisenä toimituksena, jolloin asemakaava toimii ohjeena, eikä siitä voida poiketa kuin teknisessä tarkoituksessa vähäisesti. MRL 78-82 § MRA 37-40 §

Tonttikartta

Tonttikartta on rakennuslupahakemuksen liitekartta, jossa esitetään tontin rajamitat ja asemakaavan kaavamerkinnot.

Tonttiliittymä

Tonttiliittymä tarkoittaa sitä kohtaa tontissa, josta voidaan järjestää kulkuyhteys yleiseltä alueelta tontille.

Tärinä

Kaavan perusselvitysvaiheessa saatetaan joutua selvittämään mm. liikenteen ja teollisuuden aiheuttamaa tärinää/värähtelyä maaperässä.

V

Vaiheasemakaava

1.5.2017 voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen myötä tuli mahdolliseksi laatia asemakaava myös vaiheittain. Asemakaavan muutos voidaan laatia vaiheittain, kun se koskee tiettyä osakokonaisuutta tai osakokonaisuuksia. Muutoksenhaku koskee vain käsiteltyä teemaa. MRL 50 2 §

Vaihemaakuntakaava

Maakuntakaavaa päivittämään, korvaamaan, tarkentamaan ja täydentämään voidaan laatia vaihemaakuntakaavoja, jotka käsittelevät tiettyjä teemoja. Kun vallitsevaa kaavatilannetta tulkitaan, on kaikki voimassa olevat maakuntakaavat huomioitava samanaikaisesti. Pirkanmaan vaihemaakuntakaavoista löytyy tietoa Pirkanmaanliiton internetsivuilla.

Vaikutusten selvittäminen ja arviointi

Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. MRL 9 § SVA YVA

Valitus

Kaupunginvaltuuston ja yhdyskuntalautakunnan tekemään kaavan hyväksymispäätökseen voi hakea muutosta Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta kunnallisvalituksella. Kunnallisvalitus voidaan tehdä vain laillisuusperusteilla. Valituksen voi tehdä paitsi kaavan osallinen myös kuka tahansa kunnan jäsen. Niin kuntalaissa kuin maankäyttö- ja rakennuslaissakin on määritelty, kenellä on oikeus tehdä valitus, joka koskee mm. maisematyöluvaa, rakennuslupaa, poikkeamispäätöstä ja suunnittelutarveratkaisua. KL92 § MRL luku 25.

Valmisteluaineisto

Kaavan suunnittelu alkaa laatimalla valmisteluaineisto, joka voi koostua mm. eri maankäyttövaihtoehdoista esitettyinä havainnepiirroksina, alustavista kaavapiirroksista tai muulla tavalla visuaalisoinnalla sekä muusta aineistosta. Valmisteluaineisto laitetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään mielipiteitä. Materiaalia esitellään Palvelupiste Frenckellissä ja kaavoituksen internet-sivulla, www.tampere.fi/kaavoitus.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet VAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 14.12.2017. Ne heijastuvat yleisesti maakuntakaavan ja yleiskaavan välityksellä asemakaavoitukseen. Alueidenkäyttötavoitteet ovat: toimiva aluerakenne, eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, toimiva energiahuolto, toimivat yhteysverkot sekä luonto- ja kulttuuriympäristöjen aluekokonaisuudet. MRL 22-24 § Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Vastine

Vastine tarkoittaa kunnan perusteltua vastausta kaavaehdotuksesta annettuun lausuntoon, muistutukseen tai valitukseen. Kaavaehdotuksen oltua julkisesti nähtävillä MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n, valmistellaan vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin. Ne käsittelee yhdyskuntalautakunta kaavaa hyväksyessään tai esittäessään kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Viranomaisneuvottelu

Pirkanmaan Ely-keskuksen, - Pirkanmaan liiton ja Tampereen kaupungin sekä asiaan liittyvien muiden viranomaisten kesken on järjestettävä neuvottelu silloin kun kaava koskee valtakunnallisia tai tärkeitä seudullisia alueidenkäyttötavoitteita. Neuvottelu pidetään kaavan alkuvaiheessa ja tarvittaessa sen jälkeen, kun kaavaehdotus on ollut nähtävänä ja muistutukset sekä lausunnot on saatu. MRL 66 § MRA 26 §

Vireilletulo

Asemakaavan vireille tulosta ilmoitetaan kaavoituskatsauksessa, kuulutuksessa kaupungin internetsivuilla ja Aamulehdessä.

Voimaantulo

Asemakaavan hyväksymispäätös saa lainvoiman kun se kuulutetaan julkisesti voimaantulleksi. Kuulutukset julkaistaan Aamulehdessä ja internetsivuilla.

Vuorovaikutus

Asemakaavaa valmisteltaessa on oltava vuorovaikutuksessa niiden henkilöiden ja yhteisöjen kanssa, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa vaikuttaa. MRL 6 § MRL 62 §

Vähäinen poikkeaminen rakennusluvan yhteydessä

Rakennusvalvontaviranomainen voi säädetyin edellytyksin ja ra-

joituksin myöntää vähäisen poikkeamisen rakentamista koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista. Sen edellytyksenä on, ettei syrjäytetä rakentamiselle asetettuja keskeisiä vaatimuksia. Kanta vähäiseen poikkeamiseen asemakaavasta muodostetaan tapauskohtaisesti. MRL 175 § MRL 171 §

Y

Yhdyskuntalautakunta

Yhdyskuntalautakunta järjestää kaupunkirakenteen kehittämistä, kaupunkisuunnittelua, rakentamista ja ylläpitoa koskevat palvelut. Lautakunta on Tampereen kaavoitusviranomainen, joka päättää asemakaavaehdotusten nähtäville asettamisesta tai esittää niitä kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Se hyväksyy toimivaltaansa kuuluvat asemakaavat, katu- ja puisto-suunnitelmat sekä osan poikkeamisluvista ja suunnittelutarveratkaisuista ja käsittelee oikaisuvaatimukset.

Yhdyskuntarakenne

Yhdyskuntarakenne on rakennetun ympäristön toiminnallinen ja sosiaalinen kokonaisuus, joka muodostuu asutuksesta, työpaikoista, palveluista, virkistys- ja ulkoilualueista, liikenneväylistä sekä teknisistä verkostoista. Yhdyskuntarakenne käsittää toimintojen sijoittumisen suhteessa toisiinsa, niiden väliset yhteydet sekä toiminnallisen rakenteen suhteen ympäristöön, maastoon, luontoon ja maisemaan.

Yhdyskuntasuunnittelu

Kaavoituksen yhteydessä tapahtuva yhdyskuntasuunnittelu tarkoittaa ympäristön fyysisten rakenteiden ja toimintojen järjestämistä tarkoituksenmukaisella, kestäväällä ja kauniilla tavalla.

Yksityinen etu

Yksityinen etu maankäytön suunnittelussa tulee esiin esim. yksityisen tahon käynnistämässä asema-kaavahankkeissa. Yksityinen etu otetaan huomioon maankäytön suunnittelussa, mutta sen tulee sopeutua yleiseen etuun kokonaisuuden kannaltaärkevin ratkaisuin.

Yleinen etu

Maankäytön suunnittelu perustuu ns. yleiseen etuun. Sen vuoksi kaavoitusprosessin aikana eri tilai-suuksissa ja asiakirjoissa kerrotaan suunnittelun sitä perustelevat ratkaisut.

Yleiskaava, yleiskaavoitus

Yleiskaava on yleispiirteinen maankäyttösuunnitelma. Se voidaan laatia joko oikeusvaikutteisena tai oikeusvaikutuksettomana.

Yleiskaava voidaan tehdä vaiheittain, osa-alueittain tai kuntien yhteisenä yleiskaavana. Niistä syntyy osayleiskaavoja, vaihekaavoja ja tee-moittaisia kaavoja. Yleiskaava ohjaa asemakaavoitusta ja haja-asutusalueella rakentamisen lupien käsittelyä. MRL 35-45 § MRA luvut 3 ja 4 § Ympäristöministeriön opas: Yleiskaavan sisältö ja esitystavat

Yleissuunnitelma

Yleissuunnitelma on epävirallinen yleispiirteinen maankäytön suunnitelma. Se laaditaan usein asema-kaavan pohjaksi, jotta voidaan muodostaa tonttia tai korttelia laajempi näkemys.

Yleisen alueen lohkomiset

Yleisten alueiden lohkominen tehdään esimerkiksi katu- tai puistokiinteistöjen muodostamiseksi.

Ympäristökuormitus

Ihmisen toiminta kuormittaa ympäristöä. Ympäristövaikutukset voidaan jakaa suoriin ja epäsuoriin. Suoria ympäristövaikutuksia ovat esimerkiksi tehtaasta tai autosta tulevat ilmansaasteet. Kiinteistöjen lämmitys aiheuttaa hiilidioksidipäästöjä, joiden vaikutus ilmastoon on osa vähitellen etenevää ilmastomuutosta. Asemakaavoituksen yhteydessä otetaan huomioon esimerkiksi liikenteen ja teollisuuden aiheuttama ympäristökuormitus kuten melu, tärinä, ilmansaasteet, vaaralliset aineet, pilaantuneet maat ja hajuhaitat.

Ympäristövaikutusten arviointi

YVA -menettelyä sovelletaan erilaisissa hankkeissa ja suunnitelmissa, esim. tie-, satama- ja laitoshankkeissa. Menettelyn tarpeen arvioi Ely-keskus. YVA on asiantuntija-arvio hankkeen vaikutuksista ympäristöönsä. MRL 132 § YVA Kaikkea kaavoitusta koskevä säädösten mukainen velvollisuus selvittää ympäristövaikutuksia mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. MRL 9 § YVA

