

KAAVOITUKSEEN LIITTYVIÄ KÄSITTEITÄ

Tälle sivulle on kerätty kaavoitukseen liittyvää sanastoa selostuksineen.

Otsikon jälkeen kerrotaan mihin lain ja asetuksen pykälisiin asia viittaa.

MRL = Maankäyttö ja rakennuslaki

MRA = Maankäyttö- ja rakennusasetus

KuntaL = Kuntalaki

Ympäristöministeriön internet-sivuilta löytyy paljon kaavoitukseen liittyvää tietoa

www.ymparisto.fi > maankäyttö- ja rakentaminen

Ajantasa-asemakaava, MRA 29 §

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaan kunnan on pidettävä karttaa tai karttayhdistelmää, josta ilmenee kunnan koko asemakaava sellaisena kuin se on voimassa. Karttayhdistelmää kutsutaan ajantasa-asemakaavaksi.

Aloite, KuntaL 28§

Kunnan asukkaalla on oikeus tehdä kunnalle aloitteita sen toimintaa koskevissa asioissa. Asemakaavoitusta koskevat aloitteet voi osoittaa suoraan teknisen palvelukeskuksen suunnitteluosastolle. Aloitteesta tulee selvittää tekijän yhteystiedot, jotta hänelle voidaan ilmoittaa toimenpiteistä, joihin aloitteen johdosta ryhdytään tai on ryhdytty.

Asemakaava, MRL 50-61§§

Asemakaava on maankäytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laadittu suunnitelma kaupunkialueella. Yleiskaava ohjaa asemakaavoitusta siten, että maankäytön perusratkaisu noudattaa hyväksyttyä yleiskaavaa.

Asemakaavassa määritellään alueiden käyttötarkoitus kuten esim. rakennuskorttelit, katualueet, liikennealueet, virkistysalueet, erityisalueet ja vesialueet. Asemakaavasta ilmenee mitä ja miten paljon merkitylle alueelle saa rakentaa. Lisäksi kaavaan voidaan sisällyttää vielä yksityiskohtaisempia määräyksiä rakentamistavasta. Asemakaavaan kuuluvat myös kaavamerkinnot ja -määräykset ja selostus. Asemakaavan selostus ei kuulu vahvistuviin asiakirjoihin, mutta puutteellisuudet asemakaavan selostuksessa voivat johtaa kaavan kumoamiseen. Asemakaavat voivat olla vaikutuksiltaan merkittäviä tai vähäisiä.

Heinolassa kaupunginvaltuusto hyväksyy kaikki asemakaavat.

Alustava kaavaluonnos

Kaavan valmistelun alkuvaiheessa kuulemista varten laadittu luonnos. Alustavasta luonnoksesta tulee luonnos, kun se viedään teknisen lautakunnan luonnoskäsittelyyn.

Asemakaavoitusanomus, asemakaavan muutoksen hakeminen

Maanomistaja voi anoa asemakaavoittamattoman alueen kaavoitusta tai kaavoitetun alueen asemakaavan muuttamista. Samalla voidaan myös anoa tonttijakoa tai tonttijaonmuutosta kaavoituksen yhteydessä. Asemakaavoitusta tai asemakaavamuutosta anotaan sitä varten laaditulla hakemuslomakkeella, joka sisältää myös sitoumuksen muutoksen laatimisesta aiheutuvien kustannusten maksamisesta. Ks. Ranta-asemakaava.

Asemapiirros

Asemapiirros on liite, jossa kuvataan tontti tai rakennuspaikka sekä lähiympäristö ennen ja jälkeen suunnitellun rakentamisen. Asemapiirroksen määräykset on esitetty Rakentamismääräyskokoelmassa (RakMK A2). Asemapiirrosta tarvitaan maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän rakennuslupahakemuksen, poikkeamislupahakemuksen tai suunnittelutarveratkaisuhakemuksen yhteydessä. Asemapiirrosta varten laaditun pohjan tonttikarttatietoineen voi tilata Heinolan kaupungin mittausosastolta., tällöin erillistä tonttikarttaa ei tarvita. Ks. Tonttikartta.

Kaava-asiakirjat (kaavaselostus, kaavakartta ym.)

Kaavan laadintaan kuuluu seuraavia asiakirjoja: kaavakartta kaavamääräyksiin (kaavaluonnosvaihe, kaavaehdotusvaihe, valmis asema- tai yleiskaava), kaavaselostus, osallistumis- ja arviointisuunnitelma, havainnollistavia karttoja ja kuvia sekä muuta aineistoa (esimerkiksi lähtötietoja kaava-alueen luonto-oloista ja väestörakenteesta).

Kaavakartta on karttamuotoinen esitys kaavasta eli suunnitellusta maankäytöstä. Kaavakartta ja kaavamääräykset muodostavat varsinaisen juridisen kaavan. Kaavakartoissa käytettävistä merkinnoista löydät yhteenvedon ympäristöministeriön internet-sivuilta.

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.
Yleiskaavan sisältövaatimukset MRL 39§
Asemakaavan sisältövaatimukset MRL 54§

Kaavaluonnos

Teknisen lautakunnan luonnoskäsittelyä varten laadittu kaavakartta.

Kaavaehdotus

Hyväksytyn kaavaluonnoksen pohjalta valmistellaan ehdotus. Teknisen lautakunnan hyväksynnän jälkeen asiaa käsittelee kaupunginhallitus, joka asettaa kaavaehdotuksen nähtäville ja pyytää lausunnot hallintokunnilta sekä viranomaisilta, joiden toimialaan kaava saattaa vaikuttaa. Lausuntojen perusteella ehdotukseen tehdään tarpeellisia muutoksia ja korjauksia. Mikäli tehdyt muutokset ovat oleellisia, kaavaehdotus laitetaan uudelleen nähtäville. Asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi (vaikutuksiltaan merkittävät kaavat) ja 14 päiväksi (vaikutuksiltaan vähäiset kaavat). Ks. Nähtäville asettaminen.

Kaavan hyväksyminen

Heinolassa kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavat.

Kaavamääräys, MRL 41§ (yleiskaava), MRL 57§ (asemakaava)

Kaavassa voidaan antaa määräyksiä, joilla ohjataan alueen käyttöä tai rakentamista.

Kaavan selostus, MRL 14§, MRA 17§ (yleiskaava), MRL 55§, MRA 25§ (asemakaava)

Kaavaan liittyy selostus, jossa esitetään tarpeelliset tiedot kaavan tavoitteiden, eri vaihtoehtojen ja niiden vaikutusten sekä ratkaisujen perusteiden arvioimiseksi.

Kaavan voimaantulo, lainvoimaisuus MRA 93§

Asemakaava tulee voimaan, kun sen hyväksymistä koskevasta päätöksestä on kuulutettu.

Kaavan hyväksymisen ja voimaantulon välillä kaava-alueella on voimassa rakennuskielto ja toimenpiderajoitus (MRL 128§).

Kaavoitettu alue

Kaavoitetulla alueella tarkoitetaan aluetta, jolla on voimassa asemakaava tai oikeusvaikutteinen yleiskaava.

Kaavoituskatsaus, MRL 7§

Heinola laatii vähintään kerran vuodessa katsauksen vireillä olevista ja vireille lähiaikoina tulevista kaava-asioista, jotka eivät ole vähäisiä. Voimassa oleva kaavoituskatsaus löytyy internet-sivulta www.heinola.fi > asuminen ja ympäristö > suunnitteluosasto

Kansallinen kaupunkipuisto

Kaupunkimaiseen ympäristöön kuuluvan alueen kulttuuri- tai luonnonmaiseman kauneuden, historiallisten ominaispiirteiden tai siihen liittyvien kaupunkikuvallisten, sosiaalisten, virkistysellisten tai muiden erityisten arvojen säilyttämiseksi ja hoitamiseksi voidaan perustaa kansallinen kaupunkipuisto. Puistoon osoitetaan ensi sijassa valtion, kunnan tai muun julkisyhteisön omistuksessa olevia alueita. Muita alueita voidaan osoittaa puistoon omistajan suostumuksella. Kansallisen kaupunkipuiston perustaa ympäristöministeriö kunnan hakemuksesta tai jos kunta sitä puoltaa. Heinolaan ympäristöministeriö on perustanut kansallisen kaupunkipuiston 6.5.2002. Siihen voi tutustua internet-sivulla www.heinola.fi > kansallinen kaupunkipuisto

Kaupunkikuva

Kaupungin rakennusten ja puistojen muodostamat näkymät muodostavat kaupunkikuvan. Kaupunkikuvan kannalta tärkeitä ovat rakennusten väliin jäävät aukiot ja viheralueet sekä katutilat ja rakennusten suhde toisiinsa.

Kaupunkisuunnittelu

Kaavoituksen yhteydessä tapahtuva kaupunkisuunnittelu tarkoittaa kaupungin fyysisten rakenteiden (rakennukset, kadut) ja toimintojen (asuminen, työpaikat, liikenne) järjestämistä tarkoituksenmukaisella, kestäväällä ja kauniilla tavalla.

Kerrosala, MRL 115 §

Kerrosala on yksi rakennuksen laajuutta kuvaava pinta-alakäsite. Kerrosala saadaan laskemalla yhteen rakennuksen eri tasojen, yleensä kerrosten, pinta-alat ulkoseinien ulkopintoihin saakka mitattuna. Kellarista ja ullakolta lasketaan kerrosalaan vain ne osat, jotka kaavassa on merkitty. Tontin tai rakennuspaikan kerrosalalla tarkoitetaan sille rakennettaviksi sallittujen rakennusten yhteenlaskettua kerrosalaa. Sallittu kerrosala ilmoitetaan tehokkuuslukuna e (esim. e = 0,2) tai neliömetreinä (kerrosneliömetreinä).

Kiinteistönmuodostus

Kiinteistörekisteri

Kuuleminen, MRL 171§

Laissa edellytetään, että ennen poikkeuksen myöntämistä on kuultava naapureita sekä muita, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin poikkeaminen voi huomattavasti vaikuttaa. Naapureille ja muille kuultaville tahoille on kunnan toimesta hakijan kustannuksella ilmoitettava hankkeesta.

Kuulutus, kuuluttaminen

Kaavojen vireille tulosta, kaavojen tiedotus- ja yleisötilaisuuksista, kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta sekä kaavojen voimaantulosta tiedotetaan julkaisemalla kuulutus. Julkaiseminen tapahtuu yleensä Heinolan virallisella ilmoitustaululla (Rauhankatu 3) ja paikallislehti Itä-Hämeessä sekä internetissä, osoitteessa www.heinola.fi > kaavasuunnitelmat

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. Ks. Alustava kaavaluonnos ja Kaavaluonnos.

Lainvoimaisuus, asemakaavan voimaantulo

Asemakaava saa lainvoiman eli tulee voimaan, kun sen hyväksymispäätöksestä kuulutetaan julkisesti. Kuulutusten julkaiseminen tapahtuu yleensä Heinolan virallisella ilmoitustaululla (Rauhankatu 3) ja paikallislehti Itä-Hämeessä sekä internetissä, osoitteessa www.heinola.fi > kaavasuunnitelmat

Lohkominen

Tontin lohkominen, Yleisen alueen lohkominen, Lohkominen asemakaava-alueen ulkopuolella.
www.maanmittauslaitos.fi

Maakuntakaava, MRL 25-34 §§, MRA 8-15 §§

Maakuntakaava käsittää yleispiirteisen suunnitelman alueiden käytöstä maakunnassa. Heinolan seudulla maakuntakaavan laatii Päijät-Hämeen liitto ja sen vahvistaa ympäristöministeriö. Maakuntakaavassa osoitetaan alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen suuntaviivat ja periaatteet sekä varataan alueet esimerkiksi seudullisille ja valtakunnallisille liikennematkaisuille sekä osoitetaan muun muassa asumiseen ja virkistykseen soveltuvat alueet. Valmistella oleva maakuntakaava korvaa edelleen voimassa olevan seutukaavan. Maakuntakaava ohjaa kuntien alueiden käytön suunnittelua. Maakuntakaavan valmisteluvaiheeseen voi tutustua Päijät-Hämeen liiton sivuilla www.pajjat-hame.fi

Maankäyttösopimus MRL 91 §

www.kunta.net > yhdyskunta, tekniikka ja ympäristö > maankäyttö, maapolitiikka ja yhdyskuntasuunnittelu

Maisematyöluva, MRL 128§, MRL 140§

Maisematyöluva vaaditaan maisemaa muuttavalta maanrakennustyöltä (kaivaminen, louhiminen, tasoittaminen ja täyttämisen), puita kaadettaessa tai muun vastaavan työn ollessa kyseessä. Lupa tarvitaan asemakaava-alueella, yleiskaava-alueella (mikäli yleiskaavassa niin määrätään) sekä alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asema- tai yleiskaavan laatimiseksi.

Mielipide, MRL 62 §, MRA 30 §

Osallisella on mahdollisuus esittää kaavan valmistelijalle suullisen tai kirjallisen mielipiteensä vireillä olevasta kaavasta. Mielipiteen voi esittää alustavasta kaavaluonnoksesta tai luonnoksesta. Mielipide on paras jättää kirjallisena sen vuoksi, että siten se varmimmin menee myös päätöksentekijöiden tietoon. Mielipidekyselylomake lähetetään osallisille yleensä kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukana. Mielipiteen voi ilmaista myös vapaamuotoisella kirjeellä tai sähköpostilla suoraan kaavan valmistelijalle. ks. Osallinen

Muistutus, MRL 65 §, MRA 27 §

Mikäli nähtävänä olevassa asemakaavaehdotuksessa on jotakin huomauttamista voi osallinen tehdä kirjallisen muistutuksen. Muistutus tulee osoittaa kaupunginhallitukselle ja se tulee toimittaa kaupunginkansliaan ennen nähtävänä oloajan päättymistä. Muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.

Muutoksenhaku, MRL 188-190 §§, Kuntal 90§, 4§

Kaava-asioissa muutoksenhakukeino on kunnallisvalitus, joka tehdään 30 vrk:n kuluessa hyväksymispäätöksestä Kouvolan hallinto-oikeudelle.

- Kunnallisvalituksen valitusperusteet ovat, että
- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä,
 - päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai
 - päätös on muuten lainvastainen.

Valitusoikeus on asianosaisella sekä kunnan jäsenellä. Kunnan jäsen (Kuntal 4 §) on kunnan asukas, yhteisö, laitos tai säätiö, jonka kotipaikka on kunnassa sekä se, joka omistaa tai hallitsee kiinteää omaisuutta kunnassa. Kunnallisvalituksen tehnyt voi hallinto-oikeudelta kielteisen päätöksen saatuun tehdä jatkovalituksen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen (KHO).

Muutoksenhaku käsittää myös ensi vaiheessa oikaisuvaatimuksen, ks. Oikaisuvaatimus

Määräala

Määräala on rajoiltaan määrätty kiinteistön tai muun rekisteriyksikön osa, joka muodostetaan omaksi kiinteistöksi kiinteistötoimituksella (lohkominen).

Nähtäville asettaminen, nähtävänä olo MRL 65§, MRA 27§, MRA 32§

Kaavaehdotus on lain mukaan asetettava julkisesti nähtäville. Heinolassa kaavan nähtäville asettamisesta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla (os. Rauhankatu 3), paikallislehti Itä-Hämeessä sekä internetissä.

Nähtävillä oloaika vaihtelee kaavan vaikutusten laajuuden mukaan. Asemakaava, joka on vaikutuksiltaan merkittävä, on pidettävä julkisesti nähtävänä vähintään 30 päivää. Sen sijaan kaavaehdotus, joka koskee vaikutuksiltaan vähäistä kaavaa, tulee pitää nähtävänä vähintään 14 päivän ajan. Osallilla ja kunnan jäsenillä on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta. Jos kaavaehdotusta on nähtävillä olon jälkeen olennaisesti muutettu sen jälkeen, se on asetettava uudelleen nähtäville. Uudelleen nähtäville asettaminen ei kuitenkaan ole tarpeen, jos muutokset koskevat vain yksityistä etua ja niitä osallisia, joita muutokset koskevat, kuullaan erikseen.

Oikaisukehotus, MRL 195-196 §§

Alueellinen ympäristökeskus voi tehdä oikaisukehotuksen kunnalle sen hyväksymästä yleiskaavasta tai asemakaavasta mikäli kaava on laadittu ottamatta huomioon valtakunnallisia alueidenkäyttövoittoja tai muutoin vastoin lain säännöksiä ja on yleisen edun mukaista saattaa asia uudelleen kunnassa päätettäväksi. Oikaisukehotus tulee tehdä kaavaa koskevan päätöksen valitusajan kuluessa. Oikaisukehotuksen antamiseen ei saa valittamalla hakea muutosta. Oikaisukehotuksen johdosta on kaupunginvaltuuston tehtävä kaavaa koskeva päätös. Jollei valtuusto tee päätöstä kuuden kuukauden kuluessa oikaisukehotuksesta, kaavan hyväksymispäätös on katsottava rauenneeksi.

Oikaisuvaatimus, MRL 187 §

Viranhaltijan tekemään päätökseen asiassa, joka kunnan viranomaiselta (esimerkiksi lautakunnalta) on siirretty hänen ratkaistavakseen, ei saa hakea muutosta valittamalla. Päätökseen tyytymättömillä on oikeus saada asia asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi. Oikeus oikaisuvaatimuksen tekemiseen määräytyy samojen perusteiden mukaan kuin asianosaisen valitusoikeus. Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti viranhaltijalle 14 päivän kuluessa päätöksen antamisesta. Vaatimus on viipymättä otettava asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi. Kuntalain 92 §:n mukaan oikaisuvaatimuksen saa tehdä asianosainen sekä kunnan jäsen. Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksen vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen.

Oikeusvaikutteinen/ Oikeusvaikutteeton yleiskaava, MRL 45§

Yleiskaavan voi 1.1.2000 voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain mukaan laatia joko oikeusvaikutteisena tai oikeusvaikutuksettomana. Mikäli kaava on oikeusvaikutteeton, 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. Oikeusvaikutteeton 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.

Osallinen, MRL 62 §

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia voivat siten olla esimerkiksi kunnan hallintokunnat, valtion viranomaiset, asukas- ja ympäristöyhdistykset tai kylätoimikunnat. Käytännössä osallinen on jokainen, joka itsensä osalliseksi katsoo.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), MRL 63 §

Jokaisesta vireillä olevasta kaavasta laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). OAS on suunnitelma osallistumis- ja arviointimenettelyistä kaavan eri vaiheissa sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Se tulee laatia riittävän aikaisessa vaiheessa kaavan valmistelua. Kaavan tarkoitus ja merkitys määrittelee osallistumis- ja arviointisuunnitelman laajuuden.

Laajimmillaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on kuvattu:

- mitä aluetta suunnittelu koskee ja missä se sijaitsee
- millä tavoin ja mistä syystä kaavan tai kaavam muutoksen laadinta on aloitettu
- suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet: millaiseen lopputulokseen kaavan laadinnalla pyritään
- laadittavat vaihtoehdot
- miten arvioidaan kaavan vaikutuksia ympäristöön, palvelutarpeeseen, maankäyttöön, liikenteeseen, sopeutumisen maisemaan jne.
- ketkä ovat osallisia
- kaavan laadinnan vaiheet
- osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen kaavan tai –muutoksen eri laatimisvaiheissa
- valmistelijan yhteystiedot

Osayleiskaava

Osayleiskaava on kunnan osalle laadittu yleiskaava. Ks. Yleiskaava.

Poikkeaminen, poikkeamislupa MRL 171-174 §§, MRA 85-89 §§

Asemakaava-alueen ulkopuolelle rakennettaessa tarvitaan yleensä ennen rakennuslupan hakemista erillinen poikkeamislupa. Kaupunki tai alueellinen ympäristökeskus voi myöntää poikkeuksen rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista. Poikkeamista voidaan hakea myös mm. kaavamääräyksistä tai muista rakentamista rajoittavista tekijöistä. Ranta-alueelle rakennettaessa poikkeuksen myöntää Hämeen ympäristökeskus.

Rakennusjärjestys, MRL 14 §

Jokaisessa kunnassa tulee olla rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea mm. rakennuspaikkaa, rakennuksen kokoa ja sen sijoittumista, rakennuksen sopeutumista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennelmia, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä ja suunnittelutarvealueen määrittelemistä.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL) ja –asetuksessa (MRA) olevien sekä muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on Heinolassa noudatettava 1.1.2002 voimaan tulleen rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole toisin määrätty. Heinolan rakennusjärjestys löytyy rakennusvalvonnan internet-sivulta.

Rakennuskielto, toimenpiderajoitus, MRL 38§, MRL 53§, MRL 128§, MRA 93§

Kieltojen tarkoituksena on estää alueiden suunnittelun aikana sellainen rakentaminen joka olisi ristiriidassa suunnittelun tavoitteiden kanssa. Kaupunki voi määrätä alueille rakennuskiellon ja toimenpiderajoituksen yleiskaavan ja asemakaavan laadinnan yhteydessä. Yleiskaavan laadinnan yhteydessä annettu rakennuskielto ja toimenpiderajoitus on voimassa 5 vuotta kerrallaan, mutta kuitenkin enintään 15 vuotta. Vastaavasti asemakaavan laadinnan yhteydessä annettu rakennuskielto on voimassa 2 vuotta kerrallaan, kuitenkin enintään 8 vuotta. Rakennuskielto on voimassa myös alueella, jolle on hyväksytty asemakaava tai asemakaavanmuutos, kunnes hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.

Rakennusoikeus

Rakennusoikeus kertoo, miten paljon tontille tai rakennuspaikalle saa rakentaa.

Rakentamisrajoitus, MRL 43§, MRL 58§

Lupaa rakennuksen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista. Rakennusta ei myöskään saa rakentaa vastoin asemakaavaa.

Ranta-asemakaava, MRL 73-75, 77 §§, MRA 33-36 §§

Ranta-asemakaava (rakennuslain aikana rantakaava) on pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle laadittu asemakaava. Suunnittelun rakentamisen ja muun maankäytön tulee sopeutua rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön. Maanomistajalla on oikeus laatia ranta-asemakaavaehdotus omistamalleen ranta-alueelle.

Rakennuslautakunta

Rakennusvalvonta

Rasite, rasitetöimitus

Seutukaava

Vuoden 1999 loppuun asti voimassa olleen rakennuslain aikana laaditut maakuntatason kaavat ovat seutukaavoja. Näitä laati Jyväskylää koskien Keski-Suomen seutukaavaliitto, nyttemmin Keski-Suomen Liitto. Jo laaditut seutukaavat ovat edelleen seutukaavoja siirtymäjaksan ajan eli 1.1.2010 asti ja ne ovat voimassa rakennuslain mukaisin oikeusvaikutuksin. Seutukaavat korvataan 1.1.2010 maakuntakaavoilla. Nykyisiä seutukaavoja voidaan tietysti korvata ja kumota siirtymäjaksan aikana. Ks. Maakuntakaava.

Suunnittelutarvealue, MRL 16§, MRL 137§

Taaja-asutuskäsitteestä on uuden maankäyttö- ja rakennuslain myötä luovuttu ja sen tilalle on otettu käyttöön suunnittelutarvealueen käsite. Suunnittelutarpeen synnyttää nyt, vastaavasti kuin aiemmin taaja-asutus, myös yksittäinen merkittävä rakentaminen.

Rakennusjärjestyksessä tai oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa kunta voi laajentaa suunnittelutarvealuetta ottamalla sen piiriin alueita, joilla tuleva yhdyskuntakehitys edellyttää suunnittelua tai joilla on erityisten ympäristöarvojen tai –haittojen vuoksi tarpeen suunnitella maankäyttöä.

Alueellisella ympäristökeskuksella on valitusoikeus kunnan suunnittelutarveasiassa tekemistä MRL 137 §:n mukaisista päätöksistä.

Suunnittelutarveratkaisu, MRL 85-90 §§

Suunnittelutarvealueelle rakentamisessa on käytössä laajennettu rakennuslupaharkinta. Sen yhteydessä selvitetään mm. aiheuttaako rakentaminen haitallista yhdyskuntakehitystä.

Ratkaisussa kuullaan ympäristö- ja kaavoitusviranomaisista ja ratkaisun antaa rakennuslautakunta.

Ranta-alueille rakentamisessa on erilliset edellytykset (MRL 72 §). Niissä ratkaisun antaa alueellinen ympäristökeskus.

Tehokkuusluku

Tehokkuusluku (e) ilmaisee rakennusoikeuden määrän suhteessa tontin pinta-alaan (esim. $e=0,5$).

Tekninen lautakunta

Heinolan tekninen lautakunta käsittelee mm. kaavoitukseen liittyviä asioita.

Lautakunnassa on 11 jäsentä ja yhtä monta henkilökohtaista varajäsentä. Lautakunnan kokouksissa esittelijänä toimii teknisen toimen johtaja.

Lautakunnan kokoonpano, Lautakunnan esityslistat ja pöytäkirjat

Tekninen palvelukeskus

Tekninen palvelukeskus valmistelee ja panee täytäntöön teknisen lautakunnan toimialaan kuuluvat asiat. Palvelukeskukseen kuuluu viisi toimistoa: hallinto-, suunnittelu-, kiinteistö- ja mittaus-, kunnallistekninen osasto ja talo-osasto. Lisäksi tekniseen toimeen kuuluvat rakennusvalvonta, ympäristötoimisto ja siivous- ja ruokapalvelut.

Toimenpidelupa

Toimenpidelupa tarvitaan sellaisten rakennelmien ja laitosten, kuten maston, säiliön ja piipun pystyttämiseen. Ks. rakennuslupa.

Toimenpiderajoitus, rakennuskielto, MRL 38§, MRL 53§, MRL 128§, MRA 93§

Kieltojen tarkoituksena on estää alueiden suunnittelun aikana sellainen rakentaminen joka olisi ristiriidassa suunnittelun tavoitteiden kanssa. Kaupunki voi määrätä alueille rakennuskiellon ja toimenpiderajoituksen (MRL 128§) yleiskaavan ja asemakaavan laadinnan yhteydessä. Yleiskaavan laadinnan yhteydessä annettu rakennuskielto ja toimenpiderajoitus on voimassa 5 vuotta kerrallaan, mutta kuitenkin enintään 15 vuotta. Vastaavasti asemakaavan laadinnan yhteydessä annettu rakennuskielto on voimassa 2 vuotta kerrallaan, kuitenkin enintään 8 vuotta. Rakennuskielto on voimassa myös alueella, jolle on hyväksytty asemakaava tai asemakaavanmuutos, kunnes hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.

Tontti, rekisteritontti

Asemakaava-alueella sijaitseva rakennuskortteliin kuuluva alue, joka on tontinmittauksessa erotettu hyväksytyn tonttijaon mukaisesti itsenäiseksi kiinteistöksi ja sen jälkeen merkitty tonttina kiinteistörekisteriin. Rakennuslupa voidaan myöntää vain rekisterissä olevalle tontille.

Tonttijako, MRL 78-82§§, MRA 37-40 §§

Rakennuskortteliin kuuluva alue jaetaan tonteiksi. Tonttijako voidaan laatia asemakaavan yhteydessä joko sitovana tai ohjeellisena. Tonttijako voidaan myös laatia erillisenä toimituksena, jolloin asemakaava toimii ohjeena. Erillisen tonttijaon laatii Heinolassa teknisen palvelukeskuksen mittausosasto. Tonttijakoa voidaan muuttaa joko asemakaavanmuutoksen yhteydessä tai erillisellä tonttijaonmuutoksella.

Tonttikartta

Tonttikartta on rakennuslupahakemuksen liitekartta. Tonttikartassa esitetään tontin rajamitat ja asemakaavan kaavamääräykset. Tonttikartan laatii Heinolassa teknisen palvelukeskuksen mittausosasto. Ks. Asemapiirros.

Valitus

Kaavan hyväksymispäätöksestä, poikkeamispäätöksestä ja suunnittelutarveratkaisusta voi valittaa Kouvolan hallinto-oikeuteen. Valitusaika on 30 päivää. Ks. Muutoksenhaku.

Valitusoikeus, KuntaL92§, MRL 191-192 §§

Kaavan hyväksymispäätöksestä, poikkeamispäätöksestä ja suunnittelutarveratkaisusta voi valittaa

vain se, jolla on valitusoikeus. Kuntalaissa ja maankäyttö- ja rakennuslaissa on määritelty kenellä on oikeus tehdä valitus. Ks. Muutoksenhaku.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, MRL 22-24 §§

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 26.11.2001 alkaen (Valtioneuvoston päätös 30.11.2000). Alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumisen edistämisestä.

Viranomaisneuvottelu, MRL 66§, MRA 26§

Valmisteltaessa kaavaa, joka koskee valtakunnallisia tai tärkeitä seudullisia alueidenkäyttötavoitteita, tai joka muutoin on maankäytön, luonnonarvojen, kulttuuriympäristön tai valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta merkittävä, on oltava yhteydessä alueelliseen ympäristökeskukseen. Alueellisen ympäristökeskuksen ja kunnan kesken on järjestettävä neuvottelu tällaisen kaavan laadintaan liittyvien valtakunnallisten, seudullisten ja muiden keskeisten tavoitteiden selvittämiseksi. Viranomaisneuvottelu järjestetään kaavoitukseen ryhdyttäessä sekä tarvittaessa sen jälkeen, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä ja sitä koskevat mielipiteet ja lausunnot on saatu. Neuvotteluun on kutsuttava ne viranomaiset, joiden toimialaa asia saattaa koskea.

Vireilletulo, MRL 63§

Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla. Milloin vireille tulosta ei voi ilmoittaa kaavoituskatsauksessa julkaistaan kaavan vireille tuloa kuulutus kaupungin virallisella ilmoitustaululla (os. Rauhankatu 3), paikallislehti Itä-Hämeessä sekä internetissä.

Vuorovaikutus, MRL 6§, 62§

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

Yleiskaava, yleiskaavoitus MRL 35-45 §§, MRA 16-23 §§

Yleiskaava on yleispiirteinen kuntatason maankäyttösuunnitelma, joka tähtää tulevaisuuteen. Yleiskaava voidaan laatia joko oikeusvaikutteisena tai oikeusvaikutuksettomana. Yleiskaava ohjaa asema-kaavoitusta. Yleiskaava voidaan laatia myös vaiheittain (vaihekaava), osa-alueittain (osa-yleiskaava) tai kuntien yhteisenä yleiskaavana (yhteinen yleiskaava).

Ympäristölautakunta

Ympäristötoimisto

Ympäristövaikutusselvitys, MRL 9§, MRA 1§

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

Ympäristövaikutusten arviointi, (YVA) MRL 132§

YVA-menettelyä sovelletaan erilaisissa hankkeissa ja suunnitelmissa, esim. tiehankkeissa, satama-hankkeissa, voimalaitoshankkeissa, jätteidenkäsittelyhankkeissa ja vastaavissa. Laki ympäristövaikutusten arviointimenettelystä ja siihen liittyvä asetus tulivat voimaan v.1994. Kaavoitusta koskee ympäristövaikutusselvitysten laatiminen, joka määrittää maankäyttö- ja rakennuslaissa.

Käsitesanasto täydentyy..... R-M Kuuskoski 06.07.2005