

## A

### **Ajantasa-asemakaava** [MRA 29 §](#)

Ajantasa-asemakaava on karttayhdistelmä lainvoiman saaneista asemakaavoista kunnassa.

### **Aluehallintovirasto (AVI)**

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

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

### **Aloite** [KL 28 §](#)

Kunnan asukkaalla on oikeus tehdä kunnalle aloitteita sen toimintaa koskevissa asioissa. Asemakaavoitusta koskevat aloitteet osoitetaan Vihdissä kunnanhallitukselle tai suoraan kaavoitusyksikölle. Aloite voi olla vapaamuotoinen. Tärkeää on, että siitä selviävät aloitteen tekijän yhteystiedot, jotta hänelle voidaan ilmoittaa toimenpiteistä, joihin aloitteen johdosta ryhdytään tai on ryhdytty. Jos kyseessä on hakemus kaavan laatimiseksi tai muuttamiseksi se voidaan tehdä kaavoituksen internet -sivuston lomakkeet -sivulta löytyvällä asemakaavan muutoshakemus -lomakkeella. Asemakaavoitushakemus toimitetaan kunnanhallitukselle.

### **Alueellinen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)** [MRL 18 §](#)

Tämän valtion viranomaisen tarkoituksena on lain mukaan mm. edistää ja ohjata kunnan alueiden suunnittelun ja rakentamistoimen järjestämistä. Sen on valvottava mm. sitä, että kaavoituksessa otetaan huomioon [valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet](#). Vihdin kaava-asioita hoitaa [Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus](#) (Uudenmaan ELY).

### **Alueiden käytön suunnittelujärjestelmä** [MRL 4 §](#)

Alueiden käytön järjestämiseksi on Suomeen luotu hierarkkinen kaavajärjestelmä, jossa [valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet](#) huomioon ottaen laaditaan [maakuntakaavoja](#) (maakuntien liitot), kuntien yhteisiä yleiskaavoja, kunnan yleis- ja osayleiskaavoja sekä kunnan asemakaavoja. Maanomistaja voi, edellytysten täytyessä, laatia / laadituttaa ranta-alueelleen [ranta-asemakaavan](#).

### **Aluetehokkuus**

[Aluetehokkuusluku](#) ilmaisee rakennusten kokonaiskerrosalan suhteessa suunnittelu-alueen pinta-alaan. Tehokkuusluku kuvaa siten kaavoitettavan tai kaavoitetun alueen rakentamistiheyttä, esim.  $ae=0,1$ , jolloin 100 hehtaarin alueelle kaavoitetaan rakentamista 100 000  $k\cdot m^2$ :ä.

Aluetehokkuuslukua käytetään useimmiten osoittamaan yleiskaava-alueen rakentamisen määrää, mutta voidaan sillä osoittaa myös suuren asemakaava-alueen rakentamisen suhdetta rakentamattoman maan määrään. (kts. myös Tehokkuusluku, jolla tarkoitetaan kortteliin tai tontille sallittua enimmäisrakennusoikeutta).

### **Arkkitehtuuri**

Tarkoittaa laajasti ottaen rakennustaidetta, ja se ulottuu rakennusten ja jopa sen pienten detaljien suunnittelusta aina kaupunkien yleiskaavojen ja suurten maisematilojen suunnitteluun. Sanan

käyttö on siis hyvin laaja-alainen eikä rajoitu pelkästään rakentamiseen ja suunnitteluun.

### **Asemakaava** [MRL 50-61 §](#), [Asemakaavoitus](#)

Asemakaava on maankäytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laadittu suunnitelma. Asemakaavan perusratkaisun tulee noudattaa oikeusvaikutteisen yleiskaavan maankäytön periaatteita, jos sellainen asemakaavoitettavalle alueelle on hyväksytty. Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään ja otettava tällöin myös huomioon [maakuntakaava](#) ja [valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet](#). Asemakaavan oikeusvaikutus on vahva, sitä on noudatettava. Maakuntakaava tai yleiskaava eivät ole voimassa asemakaavan alueella muutoin kuin kaavan laatimista ja kaavan muuttamista koskevan vaikutuksen osalta.

Asemakaavassa määritellään alueiden käyttö kuten esim. rakennuskorttelit, katualueet, liikennealueet, virkistysalueet, erityisalueet ja vesialueet. Asemakaavasta ilmenee mitä ja kuinka paljon minkäkin käyttötarkoituksen alueelle saa rakentaa. Lisäksi kaavaan voidaan sisällyttää muita yksityiskohtaisempia määräyksiä mm. tontin käytöstä ja rakentamistavasta. Asemakaava-asiakirjoihin kuuluvat myös kaavamerkinnot ja -määräykset sekä selostus ja kaavaan voi liittyä havainnollistavaa materiaalia ja rakennustapaohjeita. Itse juridinen asemakaava käsittää kuitenkin vain asemakaavakartan sekä siihen liittyvät kaavamerkinnot ja -määräykset.

Asemakaavat laatii Vihdissä tekninen ja ympäristökeskuksen kaavoitusyksikkö. Asemakaavat voivat olla vaikutuksiltaan merkittäviä tai muita kuin vaikutuksiltaan merkittäviä. Merkittävät kaavat hyväksyy kunnanvaltuusto, muut kuin merkittävät kaavat voi hyväksyä myös kaavoitus- ja tekninen lautakunta. Kaavan vuorovaikutusprosessin käymisessä ja kaavaehdotuksen nähtävilläpidon ajoissa voi olla eroja näiden eri merkittävyyden omaavien kaavojen osalta.

Asemakaavan toteuttamista ja toteutumista valvoo kunnan rakennusvalvontaviranomainen (ympäristölautakunta, joka on Vihdissä delegoinut valvontatehtävänsä rakennustarkastajalle).

### **Asemakaavaehdotus** [MRL 65 §](#)

Asemakaavan valmisteluaineiston (kts. alempana) pohjalta valmistellaan asemakaavaehdotus, josta pyydetään lausunnot viranomaisilta, joiden toimialaan kaava saattaa vaikuttaa sekä kunnan eri lautakunnilta ja toimintayksiköiltä. Yleensä lausuntoja pyydetään monilta muiltakin, jotta eri tahojen kannat saadaan kartoitettua. Asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville 14 tai 30 päiväksi MRL 65 §:n tarkoittamalla tavalla. Kaavaehdotuksesta voi antaa muistutuksen ehdotuksen nähtävillä olon aikana.

### **Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi** [MRL 60 §](#)

Kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi. Sellaisen vanhentuneen asemakaavan alueelle, joka merkittävältä osaltaan on edelleen toteutumatta, ei saa myöntää rakennuslupaa uuden rakennuksen rakentamiseen MRL 60 §:ssä mainituissa tapauksissa. Kun kaavoitus- ja tekninen lautakunta päättää, että jokin kaava ei ole ajanmukainen astuu tuolla päätöksellä voimaan alueelle MRL 53.1 §:n tarkoittama rakennuskielto. MRL:n mukaan kaavan ajanmukaisuus oli katkolla ensimmäisen kerran v. 2013.

### **Asemakaavan hyväksyminen**

Kunnanvaltuusto hyväksyy vaikutuksiltaan merkittävät asemakaavat, muut kuin merkittävät asemakaavat voi kv:n delegoinnin perusteella Vihdissä hyväksyä kaavoitus- ja tekninen lautakunta. Vihdissä kunnanvaltuuston hyväksymässä kaavoitusohjelmassa kerrotaan jos kaavan hyväksyminen on delegoitu lautakunnalle ja jos kaava poikkeuksellisesti tulee vireille ohi kaavoitusohjelman, päättää kunnanvaltuusto (tai kunnanhallitus) kaavaan ryhdyttäessä kuka kaavan hyväksyy.

### **Asemakaavan lainvoimaisuus (ja voimaantulo) [MRA 93 §](#)**

Asemakaava astuu voimaan, kun sen hyväksymistä koskevasta lainvoimaisesta päätöksestä on kuulutettu. Asemakaavan hyväksymisen ja voimaantulon välillä kaava-alueella on voimassa rakennuskielto ([MRL 53.3 §](#)) sekä toimenpiderajoitus maisemaa muuttavan toimenpiteen suorittamiselle ([MRL 128 §](#)). Jos kaavan hyväksymisestä on valitettu, voidaan asemakaava kuitenkin määrätä astumaan voimaan muilta osiltaan kuin sellaiselta alueelta, johon valituksen katsotaan kohdistuvan.

### **Asemakaavan sisältövaatimukset [MRL 54 §](#)**

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.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään ja otettava myös huomioon maakuntakaava sekä valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.

### **Asemakaavan tulkinta**

Mikäli asemakaava ei jostain syystä ole rakentamisen kannalta yksiselitteinen kaavakartan ja/tai kaavamerkintöjen ja -määräysten osalta, tulkitsee kaavaa rakennusvalvontaviranomainen, Vihdissä johtava rakennustarkastaja.

### **Asemakaavan valmisteluaineisto**

Kaavan suunnittelu alkaa valmisteluaineiston laatimisella (kaavapiirroksia, maankäyttökaavioita, selostuksia, havainnekuvia, perspektiivikuvia yms.). Valmisteluaineiston pohjalta käydään kaavan vuorovaikutusprosessi osallisten kanssa. Valmisteluaineistosta pyydetään ja saadaan mielipiteitä, yleensä viranomaiset antavat kaavapalautteen tässäkin vaiheessa lausuntona. Kaavan merkityksellisyys vaikuttaa vuorovaikutusprosessin käymisen laajuuteen. Se voi olla vähämerkityksisessä kaavassa varsin suppea vain maanomistajiin ja naapureihin keskittyvä, mutta merkittävässä ja suurta osallisjoukkoa koskevissa kaavoissa vuorovaikutusprosessi käydään

laajana ja valmisteluaineisto asetetaan mm. mielipiteiden saamiseksi nähtäville ja yleensä pidetään myös yleisötilaisuus (kaavakokous), jossa valmisteluaineistoa esitellään.

### **Asemakaavaselostus**

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää, että asemakaavaan sisällytetään selostusosa, joka sisältää asemakaavan (lain edellyttämät) perustelut ja kertoo kaavoituksen laatimiseksi välttämättömistä selvityksistä sekä esittelee valitun kaavaratkaisun ja sen vaikutukset moniin ihmisiin, yhdyskuntaa, liikennettä ja luontoa koskeviin kysymyksiin. Selostus ei kuitenkaan ole juridisen asemakaavan osa.

### **Asemakaavoituksen aloitus sopimus**

Jos kunta tai maanomistaja kaavailee yksityisen maan asemakaavoittamisesta tehdään maanomistajan kanssa - ennen kaavoitukseen ryhtymistä - asemakaavoituksen aloitus-/käynnistämissopimus, sopimus voidaan tehdä myös kaavoituksen ollessa käynnissä jos sellaisen tekemiseen syntyy tarve.

*Sopimuksessa ei voida sopia tulevan kaavan sisältökysymyksistä.* Ennen asemakaavan hyväksymiskäsittelyä tekevät aloitus sopimuksen tekijät - maanomistaja ja kunta - maankäyttösopimuksen, jossa sovitaan mm. kaavoituksen kustannusten perimisestä ja/tai yhdyskuntarakentamisen kustannusten jaosta.

### **Asemakaavoitushakemus, muutoksen hakeminen asemakaavaan**

Maanomistaja voi hakea asemakaavoittamattoman alueen asemakaavoitusta tai asemakaavoitetun alueen kaavan muuttamista *kunnanhallitukselta*. Asemakaavoitusta tai asemakaavamuutosta voidaan hakea vapaamuotoisesti kirjeellä tai sitä varten laaditulla hakemuslomakkeella. Hakija sitoutuu kaavan laatimisesta/muuttamisesta aiheutuvien kustannusten maksamiseen [MRL 59 §](#).

### **Asemakaavoitusprosessi**

Kaavoituksen lainmukainen eteneminen. Kaavaprosessi voidaan käydä, kaavan sisällön tärkeydestä riippuen, monella eri tavalla. Kaavan lainmukainen kulku voidaan lukea MRL:n eri pykälistä.

Tässä lyhyesti kaavan suunnittelun ja kaavan hallinnollisen käsittelyn vaiheet:

- o kaavahanke ohjelmoidaan kaavoitusohjelmaan,
- o kaava kuulutetaan vireille tulevaksi,
- o kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma merkitään tiedoksi Kate:ssa ja sen valmistumisesta kuulutetaan (Vihdin tapa on kuuluttaa tässä vaiheessa kaava vireille samalla kun kuulutetaan OAS:n valmistumisesta),
- o laaditaan kaavan perusselvitykset, jotka merkitään tiedoksi, Kate,
- o hyväksytään kaavoitukselle tavoitteet, kh (tai Kate)
- o laaditaan kaavan valmisteluaineistoa (maankäyttökaaviot, havainnepiirustukset, jne),
- o käydään kaavan vuorovaikutusvaihe osallisten kanssa valmisteluaineiston pohjalta, Kate asettaa tarvittaessa nähtäville,
- o kaavan valmisteluaineiston esittely yleisölle tarvittaessa,
- o saadaan mielipiteitä ja lausuntoja valmisteluaineistosta,
- o arvioidaan kaavan vaikutuksia valmisteluaineiston pohjalta,

- o laaditaan kaavaehdotus valmisteluaineiston, siitä saatujen mielipiteiden ja vaikutusten arvioinnin pohjalta,
- o asetetaan kaavaehdotus julkisesti nähtäville, kh tai Kate
- o pyydetään lausuntoja ja saadaan mahdollisesti muistutuksia kaavaehdotuksesta,
- o laaditaan vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin,
- o hyväksytään vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin, kh tai Kate,
- o laaditaan korjattu asemakaava hyväksymiskäsittelyyn (tai asetetaan kaavaehdotus uudelleen julkisesti nähtäville, jos tehdyt muutokset kaavan olivat merkittäviä),
- o hyväksytään kaava kaavoitus- ja teknisessä lautakunnassa tai kunnanvaltuustossa,
- o kaavan voimaantulon kuulutus, jos kaavasta ei ole valitettu, **jos on valitettu niin**
  - muutoksehaku hallinto-oikeudessa
  - mahdollinen kaavan osittaisen voimaantulon kuulutus,
  - muutoksenhakuviranomaisen päätös,
  - jatkovalitus korkeimpaan hallinto-oikeuteen (MRL:ssä määrätyn edellytyksen),
  - muutoksenhakuviranomaisen päätös,
  - kaavan voimaantulon kuulutus, jos kunnan tekemää kaavan hyväksymispäätöstä ei kumottu.

### **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 mittojen perusteella rakennus merkitään (yleensä) kunnan toimesta maastoon ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Katso myös Vihdin kunnan kaavoituksen www-sivun Poikkeamislupa ja suunnittelutarveratkaisu alasivua Hakemus ja tarvittavat liitteet, jossa on tarkemmin lueteltu mitkä asiat asemapiirroksista tulee ilmetä.

Asemapiirroksen määräykset on esitetty [Suomen rakentamismääräyskokoelmassa](#) (RakMK A2). Katso myös [helposti sekaannusta aiheuttavat käsitteet](#) -sivua. Asemapiirroksen lisäksi voidaan rakennuslupavaiheessa edellyttää tontin suunnittelun osalta myös istutussuunnitelmaa, autopaikkasuunnitelmaa tai muuta erillissuunnitelmaa, jolla asemapiirroksen tietoja tarkennetaan.

### **Asukasyhdistys (kyläyhdistys)**

Kunnan asukkaat ovat perustaneet asukas- tai kyläyhdistyksiä asuinalueensa toiminnan koordinoimiseksi ja mm. ottaakseen kantaa asuinalueensa tulevaisuuteen. Tämän vuoksi näiltä yhdistyksiltä pyydetään mielipiteitä ja lausuntoja myös kaavojen valmistelussa. Vihdissä on useita asukasyhdistyksiä.

### **Autopaikkamääräys (pysäköintinormi)**

Kaavassa ilmoitetaan (yleensä) kuinka monta autopaikkaa rakennuspaikalle tulee vähintään toteuttaa, joko suhteessa asuntojen määrään (esim. 1 ap/ as.), absoluuttisesti (50 ap) tai suhteessa kerrosalaan (esim. 1 ap/40 kem<sup>2</sup>) ja mahdollisesti niiden toteuttamisen aikataulu.

## E

### **ELY-keskus**

kts. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

### **Esittelijä**

Kaava-asian esittelee luottamushenkilöelimessä virkamiesesittelijä, joka vastaa osaltaan tehdystä päätösehdotuksesta. Esittelijä voi muuttaa päätösehdotusta vielä kokouksessa, mutta esim. kaavaratkaisuun ei yleensä voida tehdä enää kokouksessa muuta kuin vähäisiä virheen korjauksen tapaisia muutoksia. Esittelijän ollessa esteellinen voi asian esitellä hänen varahenkilö tai luottamishenkilötoimielimen puheenjohtaja. Vihdin kaavoitus- ja teknisen lautakunnan esittelijänä yleisesti toimii tekninen- ja ympäristöjohtaja, kaavojen osalta kuitenkin kaavoituspäällikkö. Kunnanhallituksessa esittelijänä toimii kunnanjohtaja.

### **Esityslista**

Toimielimen kokouksessa käsiteltävien asioiden lista päätösehdotuksiin julkaistaan kunnan internetsivuilla muutamaa päivää kokousta aikaisemmin. Kaavoitus- ja teknisen lautakunnan esityslistalle valmisteltavien asioiden tulee olla valmiina toimielimen sihteerillä n. viikkoa ennen kokouspäivää.

### **Etuosto-oikeus (EOL)**

Etuosto-oikeuslaki on eduskunnan säätämä tapa helpottaa kunnan maanhankintaa yhdyskuntarakentamisen, virkistuksen ja suojelualueiden tarpeisiin.

Kunnalla on etuosto-oikeus yli 5000 m<sup>2</sup>:n suuruisen maa-alueen kiinteistökaupassa laissa määrätyin edellytyksin.

Kiinteistönomistajan kirjallisesta pyynnöstä, jossa on selvitettävä kaupan kohde, kauppahinta ja muut kauppaehdot sekä kiinteistön omistajan osoite, kunta voi etukäteen ilmoittaa, tuleeko se käyttämään etuosto-oikeuttaan, jos kiinteistö kahden vuoden kuluessa kunnan päätöksestä myydään ilmoitetuilla ehdoilla.

Jos kunta päättää käyttää etuosto-oikeuttaan myytyyn kiinteistöön, sen tulee kirjallisesti ilmoittaa tästä ostajalle, myyjälle ja sille kirjaamisviranomaiselle, jonka toimialueella kiinteistö on. Päätös on tehtävä ja siitä ilmoitettava kirjaamisviranomaiselle kolmen kuukauden kuluessa luovutuskirjan oikeaksi todistamisesta. Päätös on annettava viivytyksettä todisteellisena tiedoksiantona tiedoksi ostajalle ja myyjälle siten kuin hallintolaissa ([434/2003](#)) säädetään.

Kiinteistön kaupalle ei saa myöntää lainhuutoa ennen kuin 9 §:n 1 momentissa etuosto-oikeuden käyttämiselle varattu aika on päättynyt, tai jos kunta on päättänyt käyttää etuosto-oikeuttaan, ennen kuin on lainvoimaisesti ratkaistu, ettei kunnalla ole tätä oikeutta. ([12.4.1995/545](#))

## H

### **Havainnekuva** (havainnepiirustus, illustraatio)

Kaava-alueen suunnittelu aloitetaan yleensä havainnekuvien laatimisella. Niissä alueen kaavan rakenne pyritään kuvaamaan maallikon ymmärtämällä tavalla. Kuvissa esitetään kuinka

rakennukset, aukiot, kadut ja vapaa-alueet voisivat sijaita. Havainnekuva on usein ortogonaalinen karttakuva suoraan yläpuolelta nähtynä mutta havainnekuvia voivat olla mm. perspektiivikuvat, valokuviiin sovitukset, pienoismallit, videohavainnoinnit jne. Tällainen havainnollistava aineisto on aluksi kaavan valmisteluaineistoa ja sitä esitellään kaavan vuorovaikutusprosessin yhteydessä ja tarpeellisilta osiltaan muutettuna kaavaehdotuksen aikana kuntalaisille ja osallisille. Kaavan saatua lainvoiman havainnollistaminen palvelee mm. rakentamisen ohjausta alueella.

Kaavaehdotusvaiheessa tehdään yleensä asemakaavan lopullinen havainnekuva, eikä sen ja juridisen kaavakartan välillä tule olla ristiriitaa. Tarkoitus on, että tämä havainnekuva ohjaa, yhdessä mahdollisen rakennustapaohjeen kanssa, rakennusvalvontaa lupahakemuksien käsittelyssä.

### **Hallinto-oikeus (HAO)**

Kaavan hyväksymispäätöksestä voi tehdä kunnallisvalituksen. Ensimmäinen muutoksenhakuviranomainen on hallinto-oikeus (myös silloin, jos kaavan hyväksyy muu toimielin kuin valtuusto - Vihdissä siis kaavoitus- ja tekninen lautakunta). Vihdin osalta nämä kaavan hyväksymispäätöksestä tehdyt kunnallisvalitukset käsittelee [Helsingin hallinto-oikeus](#).

### **Huoneistoala**

Huoneiston seinien sisäpintojen rajoittava ala, johon ei kuitenkaan lueta mm. putkikanavien, kantavien pilareiden ja -seinien tai hormien alaa. Tätä alaa ei pidä sekoittaa kerrosalaan, joka puolestaan on rakennuksen ulkoseinien rajoittama pinta-ala ja jota tarvitaan kun lasketaan tontin / rakennuspaikan käytettyä tai sallittua rakennusoikeutta.

I

### **Illustraatio**

Kaava-aluetta havainnollistava piirros, ks. Havainnekuva.

### **Inventoinnit (kaavoitusasioissa)**

Kaavan suunnittelemiseksi kerätään erilaisilla inventoinneilla tietoa, mm. asujaimistosta, merkittävistä rakennuksista, maaperästä, luonnonolosuhteista jne.

J

### **Julkinen nähtävilläolo tai -pito**

Kaavaehdotus pidetään julkisesti nähtävillä joko 14 vrk tai 30 vrk [MRL 65 §:n](#) ja [MRA 27 §:n](#) mukaisessa tarkoituksessa. Tässä vaiheessa pyydetään kaavaehdotuksesta myös lausunnot viranomaisilta ja yhteisöiltä. Virallisen nähtävilläolon aikana kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävälle asettajalle (Vihdissä joko Kate tai kh).

### **Julkisuus**

Kunnan asiakirjat ovat pääsääntöisesti julkisia, ja niihin voi tutustua kunnanvirastossa (ja yhä useammin myös internetissä kunnan kotisivuilla). Jotkin asiakirjat (tai osa niistä), joissa on tietoa yksittäisen henkilön terveydentilasta, taloudellisesta asemasta sekä mm. yritysten liikesalaisuuksista pidetään lain mukaan salassa.

## Jatkovalitus (kaavoitus)

Kunnan tekemästä kaavan hyväksymispäätöksestä tehtyyn kunnallisvalitukseen antaa päätöksen ([Helsingin hallinto-oikeus](#), jonka päätöksestä voi tehdä jatkovalituksen, tietyin edellytyksin, [Korkeimpaan hallinto-oikeuteen](#) (MRL 188 §, 191 §, MRA 92 §) .

## K

### Kaava

Kaava on asiakirja, jolla määrätään alueiden käytöstä ja rakentamisesta. Kaavamuotoja on kolme: [maakuntakaava](#), [yleiskaava](#) (myös osayleiskaava) ja [asemakaava](#) (myös [ranta-asemakaava](#), joka on yksityisen tahon laadittama mutta kunnanvaltuuston käsittelemä asemakaava ranta-alueen kaavoittamiseksi pääasiassa loma-asumista varten) .

### Kaava-asiakirjat

Kaava-asiakirjoihin kuuluvat:

- o kaavakartta, joka sisältää myös kaavamerkinnot ja –määräykset
- o osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- o kaavaselostus
- o tarpeen mukaan laadittavia erillisiä selvityksiä ja ohjeita
- o Kaava-asiakirjat kehittyvät perusselvityksistä valmisteluaineistoksi ja kaavaehdotuksen kautta hyväksytyiksi kaava-asiakirjoiksi.

*Vain kaavakartta kaavamerkintöineen ja määräyksineen muodostaa varsinaisen juridisen kaavan.*

Kaava-aineistoon liittyy usein myös muita selvityksiä, inventointeja, rakennustapaohjeita, havainnepiirustuksia, perspektiivikuvia, maastoonsovituskuvia tai pienoismalleja, rakennustapaohjeita jne.

### Kaavaehdotus (asemakaavaehdotus, yleiskaavaehdotus) [MRL 65 §](#)

Kaavaehdotus laaditaan kaavan valmisteluaineiston pohjalta ja se on viralliseen käsittelyyn menevä ja julkisesti nähtävälle asetettava kaava, josta pyydetään lausunnot ja josta voi tehdä muistutuksen. Kaava voidaan valmistella myös suoraan kaavaehdotukseksi ilman valmisteluaineiston kuuluttamista ja nähtävilläpitoa, mutta siinäkin tapauksessa on aina järjestettävä vuorovaikutusprosessi kaavan valmisteluaineistosta osallisten kanssa riittävän laajana.

### Kaavahierarkia

- o [Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet](#) ohjaavat ylimmällä tasolla kaikkea kaavoitusta.
- o seudulliset kysymykset ja maankäytön maakunnalliset strategiat päätetään [maakuntakaavassa](#) (ja vaihemaakuntakaavoissa), jonka laatii maakunnan kuntia edustava [maakunnan liitto](#) (Vihdin osalta Uudenmaan Liitto). Maakuntakaavan vahvistaa [ympäristöministeriö](#).
- o kunnat voivat laatia seutukuntaa koskevan [kuntien yhteisen yleiskaavan](#),
- o kunta laatii yleiskaavoja (joita ovat myös osayleiskaavat) asemakaavoituksen pohjaksi tai hajarakentamisen alueille maankäytön strategisiksi suunnitelmiksi tai jonkin erillisen teeman mukaan (mm. rantayleiskaava, harjualueen osayleiskaava tms.).



- o kunta laatii asemakaavoja maankäytön yksityiskohtaiseksi järjestämiseksi.
- o maanomistajat laativat (laadittavat) ranta-asemakaavoja *pääasiassa* loma-asumisen järjestämiseksi ranta-alueilla.

### **Kaavakartta**

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

### **Kaavalaskentakartta** (tämä kartta Vihdissä vastaa kaupunkien tonttikarttaa).

Vihdin kunnan mittausoimi laatii, yleensä asiakkaan tilauksesta kaavalaskentakartan. Sitä tarvitaan mm. lupahakemusten asemapiirroksien laatimiseksi ja rakentamisten lupahakemusten liitteeksi tai kun esim. halutaan tietää tilan/ rakennuspaikan asemakaavan mukainen pinta-ala ja rakennusoikeus sekä tilan rajojen suhde kaavan mukaisiin kortteli- / rakennuspaikkarajoihin.

### **Kaavamerkintä, kaavamääräys** [MRL 55 ja 57 §](#)

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, === jne.) Kaavamerkintöjä tarkennetaan tarvittaessa alueen käyttötarkoitukseen liittyvillä kaavamääräyksillä, ja vielä tarkemmin, usein pykälän muotoon puetuilla lisämääräyksillä. Merkinnät selitetään ja määräykset esitetään kaavakartalla, sen kaavamerkinnät - ja määräykset -osassa, joka voi olla erillään kaavakartasta. Kaavamääräykset voivat olla moninaisia ja koskea esimerkiksi pohjaveden suojelua, rakennuspaikan istuttamista, autopaikkamääriä ja rakennuksen ominaisuuksia jne.

Ympäristöministeriön opas: [Kaavamerkinnät](#)

Ympäristöministeriön opas: [Asemakaavamerkinnät ja -määräykset](#)

Ympäristöministeriön opas: [Yleiskaavamerkinnät ja -määräykset](#)

### **Kaavarunko**

Asemakaavaa yleispiirteisempi, mutta yleensä yleiskaavaa yksityiskohtaisempi *epävirallinen* maankäyttösuunnitelma, jolla voidaan ohjata esim. laajalle yleiskaava-alueelle laadittavien erillisten asemakaavojen laatimisjärjestystä hyväksymiskäsittelyyn. Useimmiten kaavarungolle antaa tarvittavan statuksen suunnittelun ohjausvälineenä kunnallishallituksen tai -valtuuston hyväksyntä.

### **Kaavaselostus**, Yleiskaava [MRL 40 §](#), [MRA 17 §](#), Asemakaava [MRL 55 §](#), [MRA 25 §](#)

Kaavaselostus on kaavan suunnittelun aikana (viimeistään kaavaehdotusvaiheessa) laadittava asiakirja, jossa kerrotaan mm. alueen historiasta, nykyoloista, tehdyistä selvityksistä, suunnittelun tavoitteista, vaihtoehtoisista kaavasunnitelmista, kaavan vaikutuksista, osallistumisen ja vuorovaikutuksen käymisestä sekä lopulta valitun kaavaratkaisun keskeinen sisältö. Kaavaselostus elää koko kaavaprosessin ajan täydentyen loppua kohden valitun kaavaratkaisun vaikutusten arvioinnilla ja kaavan taloudellisten vaikutusten selvityksellä.

Ympäristöministeriön opas: [Asemakaavan selostus](#)

Kaavan *valmisteluaineistoa* voidaan esitellä myös vapaamuotoisemmassa *kaavaselosteessa*

(käytetään joskus Vihdissä), joka ei välttämättä ole vielä kaavaselostuksen lailla ministeriön ohjeen mukaiseksi saatettu selostusasiakirja.

## **Kaavavaranto**

Asemakaavoitetut, mutta vielä luovuttamattomat elinkeino- ja asuinrakentamiseen varatut rakennuspaikat.

## **Kaavatalous**

Kaavatalouslaskelmissa esitetään kaavan toteutuksesta kunnalle aiheutuvat kustannukset. Näitä ovat esimerkiksi kaavoituskustannukset, yhdyskuntateknisen huollon rakentamisesta aiheutuvat kustannukset, alueen rakennuskelpoiseksi saattamisen kustannukset, kuten pilaantuneen maaperän kunnostus ja esirakentaminen. Tulopuolelle arvioidaan tontinmyynnistä saatavat tulot, kunnallistekniset ja muut liittymismaksut, mahdollisesti kiinteistövero ja yhdyskuntarakentamisesta ja kaavoituksesta syntyvien kustannusten korvaukset maanomistajilta.

## **Kaavan laatija (kaavan valmistelija)**

Se suunnittelija (kaavasuunnittelija) Vihdin kaavoitusyksikössä, joka valmistelee kaavan valmisteluaineiston vuorovaikutusprosessin käymiseksi, laatii juridisen kaavaehdotuksen ja valmistelee lopulta kaavan hyväksymiskäsittelyyn luottamushenkilöelimille. [MRL 10 §:ssä](#) ja [MRA 3 ja 107 §:ssä](#) on säännökset siitä kuka voi toimia kaavan laatijana. Vihdin kunnan kaavoituksen internet -sivuilta ja kaavoitusohjelmasta voi selvittää kunkin yksittäisen asema- tai yleiskaavan kaavan laatijan. Kaavan valmistelijana voi toimia muukin suunnittelija kuin sellainen, jolla on MRL:n edellyttämä kaavanlaatijan pätevyys. Kaavan kuitenkin tarkastaa ja siitä nimellään vastaa aina MRL:n edellyttämä kaavanlaatijan pätevyyden omaava kaavoittaja.

## **Kaavoitettu alue**

Kaavoitetulla alueella tarkoitetaan (yleensä) aluetta, jolla on voimassa asemakaava. Vihdin päätaajamat, Nummela, Ojakkala, Otalampi ja Vihdin kirkonkylä ovat pääosin (asema)kaavoitettuja alueita. Ranta-alueilla Vihdissä on parikymmentä ranta-asemakaavaa. Taajamissa ja niiden ulkopuolella on (osa)yleiskaavoitettuja alueita. Mm. rakentamisen lupien ja joidenkin toimenpidelupien osalta haja-asutusalue ja yleiskaava-alue eroavat ratkaisevasti asemakaavoitetusta alueesta.

## **Kaavoittaja**

Kunnassa, jonka asukasluku on yli 6000, tulee olla kaavoittaja, jolla on kunnan kaavoitustehtävien *hoidon* edellyttämä pätevyys. Kaavoittaja voi olla myös kuntien yhteinen tai kunta voi antaa kaavoittajan tehtävän sopimuksen nojalla toisen kunnan tai kuntayhtymän palveluksessa olevan kaavoittajan hoidettavaksi. Kaavoittajan ei siis tarvitse välttämättä itse laatia kaavoja vaan hoitaa kunnan kaavoitusta vaikkapa konsulttien avulla. Vihdissä on kehittynyt kaavoitustoimi, joka laatii itse kaavat, eikä MRL:n tarkoittamaan kaavoittajaa tarvitse erikseen nimetä.

## **Kaavoitus**

Kaavoituksella ohjataan alueiden käyttöä yleisesti ja erillisen alueen maankäyttöä erityisesti. Kaavoituksella suunnitellaan mm. asumisen, työpaikkojen, liikenteen ja viheralueiden sekä muiden toimintojen sijoittelu. Kaavoitus on näin ollen tärkeä osa yhdyskuntasuunnittelua.

Vihdissä kaavoituksen työnjako on pääpiirteittäin seuraava:

- o kaavoitustoimi valmistelee kaavoitusohjelman kaavoitus- ja teknisen lautakunnan (Kate) ja kunnanhallituksen kautta kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi,
- o kaavoitustoimi laatii yleis- ja asemakaavoja kv:n hyväksymän kaavoitusohjelman mukaisesti,
- o kaavoitus- ja tekninen lautakunta hyväksyy kaavan valmisteluaineiston nähtäville (MRL 62 §)
- o kunnanhallitus hyväksyy kaavaehdotuksen nähtäville (MRL 65 §, poikkeuksena ne kaavat, jotka Kate hyväksyy, Kate hyväksyy myös nähtäville),
- o kunnanvaltuusto hyväksyy kaavat (poikkeuksena ne kaavat, jotka Kate hyväksyy)

### **Kaavoitus- ja tekninen lautakunta (Kate)**

Vihdin kunnan luottamushenkilöorganisaatiossa se lautakunta, joka vastaa mm. maankäytön suunnittelusta (kaavoitus), yhdyskuntatekniikasta ja kartasto- ja paikkatietotehtävistä.

Kun asemakaavan hyväksyminen on delegoitu kaavoitus- ja tekniselle lautakunnalle, silloin Vihdissä on kunnanvaltuuston hyväksymässä kaavoitusohjelmassa (tai muussa kaavoituspäätöksessä) maininta, että Kate hyväksyy kaavan.

### **Kaavoituskatsaus [MRL 7 §](#)**

Kunnassa ja maakunnan liitossa kunakin vuonna vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista laaditaan kunnassa vuosittain [kaavoituskatsaus](#) (linkistä aukeaa Vihdin viimeisin kaavoituskatsaus). Siinä selitetään lyhyesti katsauksen otsikkovuonna hyväksytyjen ja vireillä olleiden kaavojen käsittelyvaiheet ja sellaiset kunnan päätökset ja toimet, joilla on välitöntä vaikutusta kaavoituksen lähtökohtiin, tavoitteisiin sisältöön ja toteuttamiseen (hankesuunnitelmat, maanhankinta, kaavoituksen sopimukset jne.). Kaavoituskatsauksen yhteyteen *on kunnassa esiintyvän asuntokysynnän sitä edellyttäessä* liitettävä arvio asumiseen varattujen tonttien riittävydestä.

Kaavoituskatsauksen valmistumisen merkitsee tiedoksi kaavoitus- ja tekninen lautakunta (sen jälkeen, kun kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavoitusohjelman), jonka jälkeen kaavoituskatsauksen valmistumisesta kuulutetaan. Vihdissä vuotuinen kaavoituskatsaus valmistuu yleensä tammi-/helmikuussa.

Vihdin kaavoituskatsauksessa kerrotaan edellisenä vuonna lainvoimaiseksi tulleista kaavoista, vireillä olleista kaavoista sekä kaavoitusohjelman mukaan kulvana vuonna vireille tulevista uusista kaavaprosesseista sekä Uudenmaan liitossa vireillä olevista kaavoista. Kaavoituskatsauksen valmistumisesta tiedotetaan kuulutuksella ja sitä pidetään jaettavana kunnanvirastossa (ja mm. kirjastoissa) ja nähtävänä kunnan internet -kotisivuilla.

### **Kaavoitusohjelma**

Vihdissä kaavoitusta ohjaa kunnanvaltuuston vuosittain hyväksymä kaavoitusohjelma kuluvalle vuodelle.

Kaavoitusohjelmassa esitellään vireillä olevat ja ohjelmavuonna vireille tulevat kaavaprosessit sekä arvioidaan kunkin kaavan hyväksymiskäsittelyvuosi. Kaavoitusohjelmaa voidaan täydentää pieninä asemakaavan muutoksina tai laajennuksina tarpeen mukaan kunnanvaltuuston/kunnanhallituksen päätöksiin perustuen, samalla valtuuston tulee kuitenkin päättää minkä kaavan laatiminen siirtyy mahdollisesti myöhempään ajankohtaan kaavoitusohjelman muutoksen vuoksi.

Vihdissä kunnanvaltuusto päättää asemakaavan hyväksyjän, hyväksyessään kaavoitusohjelman,

asemakaavojen osalta. Kaavoitusohjelmassa on esitetty perustelut, kun kaavan hyväksyminen on esitetty kaavoitus- ja tekniselle lautakunnalle.

### **Kaavoitusprosessi**

Kaavan suunnittelun ja kaavan hallinnollisen käsittelyn vaiheet.

Kaavaprosessi voidaan käydä, kaavan sisällön tärkeydestä riippuen, monella eri tavalla. Kaavan lainmukainen kulku voidaan lukea MRL:n eri pykälistä. Kaavaprosessin vaiheet pääpiirteittäin ovat:

- o kaavahanke ohjelmoidaan kaavoitusohjelmaan,
- o kaava kuulutetaan vireille tulevaksi,
- o kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma merkitään tiedoksi Kate:ssa ja sen valmistumisesta kuulutetaan,
- o laaditaan kaavan perusselvitykset, jotka merkitään tiedoksi Katessa,
- o hyväksytään kaavoitukselle tavoitteet kh (tai Kate)
- o laaditaan kaavan valmisteluaineistoa (maankäyttökaaviot, havainnepiirustukset, jne),
- o käydään kaavan vuorovaikutusvaihe osallisten kanssa valmisteluaineiston pohjalta,
- o kaavan valmisteluaineiston esittely yleisölle,
- o saadaan mielipiteitä ja pyydetään lausuntoja valmisteluaineistosta,
- o arvioidaan kaavan vaikutuksia valmisteluaineiston pohjalta,
- o laaditaan kaavaehdotus valmisteluaineiston, siitä saatujen mielipiteiden ja vaikutusten arvioinnin pohjalta,
- o asetetaan kaavaehdotus julkisesti nähtäville,
- o pyydetään lausuntoja ja saadaan mahdollisesti muistutuksia kaavaehdotuksesta,
- o laaditaan vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin,
- o hyväksytään vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin,
- o laaditaan korjattu asemakaava hyväksymiskäsittelyyn (tai asetetaan kaavaehdotus uudelleen julkisesti nähtäville, jos tehdyt muutokset kaavan olivat merkittäviä),
- o hyväksytään kaava kaavoitus- ja teknisessä lautakunnassa tai kunnanvaltuustossa,
- o kaavan voimaantumisen kuulutus, jos kaavasta ei ole valitettu, **jos on valitettu niin**
  - muutoksenhaku hallinto-oikeudessa
  - mahdollinen kaavan osittaisen voimaantumisen kuulutus,
  - muutoksenhakuviranomaisen päätös,
  - jatkovalitus korkeimpaan hallinto-oikeuteen (MRL:ssa määrätyin edellytyksin),
  - muutoksenhakuviranomaisen päätös,
  - kaavan voimaantumisen kuulutus, jos kunnan tekemää kaavan hyväksymispäätöstä ei kumottu.

### **Kate**

Vihdissä käytetty lyhennysmerkintä [kaavoitus- ja teknisestä lautakunnasta](#).

### **Katu**

Asemakaavan ajoneuvoliikenteelle (ja myös kevyelle liikenteelle) varatut alueet ovat katuja. Katuaukio/ tori (kaavamerkintä) voi yleisenä alueena toimittaa myös ajoneuvokadun virkaa. (Kaavassa voi olla myös maanteille varattuja liikennealueita LT, tai maanteitä katualueilla. Näitäkin joskus luullaan kunnan kaduiksi). Kun Rakennuslain aikaiset rakennuskaavat muuttuivat

asemakaavoiksi v. 2000 MRL:n tultua voimaan, muuttuivat myös niiden rakennuskaavatiet kaduiksi. Katu nimetään asemakaavassa. Kadun nimen muutos on näin myös kaavamuutos. 1.1.2009 tehdyllä MRL:n muutoksella voidaan mm. kadun nimi muuttaa myös kunnan erillisellä päätöksellä. Kunnan alueella ei saisi olla samannimisiä katuja / teitä - ei kaava-alueella eikä haja-asutusalueella. Vihdissä on vielä joitakin samannimisiä teitä ja jos toinen tai molemmat sijaitsevat asemakaava-alueelle niiden nimet pyritään muuttamaan kaavojen ajantasalla pidon yhteydessä, erillisellä kaavamuutoksella tai kunnan erillisellä päätöksellä (Asemakaavan alueella voi olla myös yksityisteitä ja rasite- tai tilusteitä joko katualueella tai muun maankäytön alueella).

### **Kaupunkikuva**

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

### **Kaupunkisuunnittelu**

Kaavoituksen yhteydessä tapahtuva kaupunkisuunnittelu tarkoittaa kaupungin fyysisten rakenteiden (rakennukset, kadut) ja toimintojen (asuminen, työpaikat, liikenne) järjestämistä tarkoituksenmukaisella, kestäväällä ja kauniilla tavalla. Laajemmin käsitettynä kaupunkisuunnitteluun kuuluu myös katujen ja puistojen suunnittelu, rakennusten suunnittelu ja kun suunnitteluun lisätään sosiaalisten yms. olosuhteiden huomioiminen muuttuikin termi jo yhdyskuntasuunnitteluksi.

### **Kehittämiskeskustelu [MRL 8 §](#)**

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.

### **Kehittämiskorvaus**

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

### **Kerrosala [MRL 115 §](#)**

Kerrosala, jonka yksikkö on kerrosalaneliömetri (k-m<sup>2</sup>) on yksi rakennuksen laajuutta kuvaavista pinta-alakäsitteistä. Kerrosala saadaan laskemalla yhteen rakennuksen eri tasojen, yleensä 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. Muita yleisesti käytössä olevia rakennuksen pinta-alakäsitteitä ovat mm. kokonaisala, huoneistoala ja huoneala. Kerrosala on kuitenkin se pinta-ala, joka määrätään kaavassa, eikä sitä voi ylittää vähäistä enemmän rakennuslupaa myönnettäessä ilman erillistä poikkeamislupaa, jonka ratkaisee alueellinen ELY-keskus.

## Kerroskorkeus

Kerroskorkeus tarkoittaa rakennuksessa kahden päällekkäisen lattiapinnan välistä kohtisuoraa etäisyyttä. Tällä termillä ei siis tarkoiteta rakennuksen kerrosten lukumäärää, vaikka "rakennuksen kerroskorkeutta" joskus kuulee käytettävän kerrosluku-termin sijasta.

## Kerrosluku

Kerrosluku kaavamerkintänä kertoo kuinka monta kerrosta rakennuksessa tai sen osassa saa korkeintaan olla.

(Esim. II = kaksikerroksinen, 1/2 k I = yksikerroksinen, jossa kellarin tasossa saa olla pääkäyttötarkoitukseen laskettavaa tilaa puolet suurimman kerroksen alasta, IV u 2/3=neljäkerroksinen, jossa ullakon tasolla saa pääkäyttötarkoitukseen laskettavaa tilaa 2/3 suurimman kerroksen alasta, jne.).

## Kiinteistön muodostaminen [Kiinteistönmuodostamislaki](#)

Vihdin asemakaavoissa ei ole sitovaa tonttijakoa (toistaiseksi). Kiinteistöt muodostetaan siis asemakaava-alueellakin valtion viranomaisen, maanmittauslaitoksen, toimesta lohkomalla (yleensä), eikä tontinmittauksella, joka on tonttijakoalueella (sitovan tonttijaon asemakaavoissa) tehtävä, yleensä kaupungin oman virkakoneiston tekemä kiinteistötoimitus. Joissakin tapauksissa maanomistaja joutuu pyytämään suostumusta kunnalta (jonka antaa Vihdissä tekninen ja ympäristöjohtaja), jos kiinteistö halutaan muodostaa kaavan osoittaman ohjeellisen tonttijaon vastaisesti tai kiinteistö sijaitsee muuten alueella, jolla uuden rajan muodostuminen on tulevan kaavoituksen kannalta ongelmallista (mm. asemakaavan viereiset alueet, rakennuskieltoalueet, ranta-alueet), kts. lohkomislausunto.

## Kiinteistörekisteri

Kiinteistörekisteri on yksi yhteiskunnan perusrekistereistä. Siinä on yksilöity itsenäiset maanomistuksen yksiköt, kiinteistöt, sekä niistä luovutetut määräalat. Rekisterin tiedot perustuvat [maanmittaustoimituksiin](#) sekä viranomaisten päätöksiin. Kiinteistörekisteri on julkinen - mutta ei ilmainen - rekisteri.

Kiinteistörekisteristä selviää kiinteistön perustiedot kuten nimi ja pinta-ala, sitä koskevat kulkuoikeus-, venevalkama ja muut rasitteet, osuudet yhteisiin alueisiin, koskeeko kiinteistöä asema- tai yleiskaava sekä tietoja muista kiinteistöä koskevista päätöksistä. Kiinteistörekisterin tietoja tarvitaan esimerkiksi kiinteistön kaupan yhteydessä, rakennuslupaa haettaessa tai selvitetessä omia tai toisten kulkuoikeuksia. Kiinteistörekisteriotteita saa ostaa kaikista maanmittauslaitoksen palvelupisteistä, joista kiinteistörekisteritietoja on saatavissa myös tiedostoina.

## Kiinteistötunnus (tilan rekisterinumero)

Jokaisella kiinteistöllä ja määräalalla on oma tunnus. Esim. 927-428-1-115 (-M601), jossa 1. numero on kunnanumero, sen antaa väestörekisterikeskus, 2. numero on sijaintialuenumero (yleensä entisen maarekisterikylän numero), jonka antaa kiinteistörekisterin pitäjä, 3. numero on ns. ryhmänumero (yleensä talonumero) ja senkin antaa kiinteistörekisterin pitäjä ja 4. ns. yksikkönumero (yleensä tilanumero) on myös kiinteistörekisterin pitäjän antama. (5. numero on määräalan tunnus, jos kiinteistöstä on luovutettu osa pois mutta sitä ei vielä ole muodostettu tilaksi). Lisäksi kiinteistötunnuksessa voi olla käyttöoikeusyksikkötunnus. Tämä kiinteistötunnus on avain kaikkiin kiinteistöjä koskeviin tietoihin.

Lohkomisessa kantakiinteistölle jää entisen emäkiinteistön kiinteistötunnus ja siitä erotetut kiinteistöt saavat oman kiinteistötunnuksen, jonka viimeinen luku eroaa emä- ja kantakiinteistön tunnuksesta.

### **Kokonaisala**

Kokonaisalaa ei ole lainsäädännöllä määritetty vaikka kiinteistöverotuksen perusteeksi on määritetty nimenomaan kokonaisala. Vakiintunut määritelmä on kuitenkin seuraava: "Kokonaisalaan lasketaan kaikkien kerrosten, kellareiden ja lämpöeristettyjen ullakoiden pinta-ala yleensä ulkomitoin. Mukaan ei lasketa parvekkeita, katoksia eikä 160 cm matalampia tiloja."

### **Korvaukset [MRL 14 kuku](#)**

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on säännökset kaavan toteuttamisesta johtuvista korvauksista.

### **Kunnallisvalitus (kaavoituksessa)**

Kunnanvaltuuston tekemään kaavan hyväksymispäätökseen haetaan muutosta ([Helsingin hallinto-oikeudelta](#)) kunnallisvalituksella. Jos kaavan hyväksyminen on delegoitu (kuten Vihdissä on delegoitu kaavoitus- ja tekniselle lautakunnalle ns. ei merkittävien kaavojen osalta) ei kaavan hyväksymisestä voi tehdä oikaisuvaatimusta kunnanhallitukselle vaan (Vihdissä) kaavoitus- ja teknisenkin lautakunnan tekemään kaavan hyväksymispäätökseen haetaan muutosta Helsingin hallinto-oikeudelta kunnallisvalituksella. Kunnallisvalitus on kuntalaisen väline kunnallisten viranomaisten toiminnan lainmukaisuuden valvomiseen. Tästä syystä kunnallisvalitus voidaan tehdä vain laillisuusperusteilla. Valituksen voi tehdä paitsi kaavan osallinen myös useimmiten ylipäätään kunnan jäsen.

### **Kunnan suostumus tilan jakamiseen (ks. lohkomislausunto)**

### **Kuuleminen [MRL 133 §](#)**

Kuuleminen liittyy esim. poikkeamis-, rakennus- ja maisematyölupien valmisteluun, ja siitä on säädetty MRL:ssä. Laissa edellytetään, että esim. ennen poikkeamisen 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. Myös siis muiden lupien, kuten rakennusluvan tai maisematyöluvan, yhteydessä edellytetään kuulemisen suorittamista. Asemakaavassa kuuleminen tulee suoritetuksi MRL:n säännösten mukaan, mutta vähäisen kaavamuutoksen osalta kuulemismenettely voi olla suppeampi ja sitä voi jopa verrata poikkeamislupakäsittelyyn

### **Kuulutus, kuuluttaminen (kaavoitus)**

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

## **L**

### **Lainvoimaisuus (kaavan voimaantulo)**

Kaavan hyväksymispäätös saa lainvoiman, jollei hyväksymispäätöksestä ole valitettu

määräaikana. Kaava kuulutetaan astumaan voimaan, kun sen hyväksymispäätös saa lainvoiman (kaavoitus- ja teknisen lautakunnan, kunnanvaltuuston, hallinto-oikeuden tai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen jälkeen). Kuulutukset julkaistaan virallisella ilmoitustaululla, ilmoituslehdissä ja kunnan internet -sivuilla. Kaavan voimaantulon jälkeen tulee sen alueelle rakennettaessa noudattaa kaavaa.

#### **Lausunto** (kaavoitusasioissa)

Viralliset kaavalausekset pyydetään vain kaavaehdotuksesta. Lausuntoja voidaan pyytää myös kaavan valmisteluaineistosta. Asemakaavan valmisteluaineistosta voidaan pyytää myös mielipiteitä. Tahot, joilta lausunto/ mielipide pyydetään, on lueteltu kunkin kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ja/ tai luottamushenkilöelimen päätöksessä, jolla valmisteluaineisto/ kaavaehdotus asetetaan nähtäville.

#### **Liikennesuunnittelu**

Liikennesuunnittelu on osa kaavoituksen yhteydessä tehtävää maankäytön suunnittelua tai jo ennen kavasuunnittelua tapahtuvaa suunnittelua, johon kaavoitus sitten omalta osaltaan perustuu. Kaavan astuttua voimaan liikennesuunnittelu jatkuu katusuunnitelman (joskus myös maantiesuunnitelman tai jopa ratasuunnitelman) hyväksymisellä. Vihdissä kaava-alueen uusien katujen katusuunnitelmat pyritään pitämään nähtävillä yhtäaikaan kaavaehdotuksen kanssa.

#### **Liito-orava** ([Pteromys volans](#))

Liito-oravia kerrotaan olevan EU:n alueella vain Suomessa ja Virossa. EU:n luontodirektiivin mukaan liito-orava on tiukasti suojeltu laji ja sen lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen tai heikentäminen on kielletty.

#### **Lohkominen** (kiinteistönmuodostus)

Vihdissä kiinteistöt muodostetaan yleensä lohkomalla, myös asemakaava-alueella. Lohkomisen suorittaa valtion viranomainen, maanmittauslaitos. Lohkominen käynnistyy viranomaisen toimesta silloin kun määräalalle haetaan lainhuutoa. Maanomistaja voi hakea lohkomista myös suoraan maanmittauslaitokselta ns. omalle varalle, mikäli erottamistarpeeseen ei liity saantoa (kauppa, lahja tms.).

#### **Lohkomislausunto** (kunnan suostumus tilan jakamiseen)

Joissakin tapauksissa tarvitaan kunnan suostumus tilan/rakennuspaikan jakamiseksi.

Asemakaava-alueella tilan lohkominen kahdeksi tai useammaksi rakennuspaikaksi kaavan tarkoituksen vastaisesti edellyttää kunnan kirjallista suostumusta lohkomisen suorittamiseen eli lohkomislausuntoa. Lohkomislausunnot valmistelleen kaavoitusyksikössä ja ne allekirjoittaa tekninen ja ympäristöjohtaja.

Joskus suostumisen voi antaa myös kunnan mittaustoimen maanmittausteknikko, edustaessaan kuntaa maanmittaustoimituksessa, jos kaavan tarkoituksen vastaisuus on vähäinen. Joskus suostuminen tulee käsitellyksi rakennuslupapäätöksen yhteydessä, silloinhan kaavoitus on antanut lausunnon rakennuslupahakemuksesta ja on näin antanut huomionsa hankeen sopivuudesta asemakaavan kannalta.



Suostuminen lohkomiseen voidaan joutua käsittelemään joskus myös kaava-alueen ulkopuolella, esim. taajamien vierialueilla tai suunnittelutarve-/rakennuskieltoalueella. Jos suunnittelutarve-, rakennuskielto- tai ranta-alueella tilan jakaminen tarkoittaa samalla uuden rakennetun rakennuspaikan muodostumista, jako voidaan yleensä käsitellä vain poikkeamislupa- tai suunnittelutarveprosessissa.

#### **Lunastus** [MRL 13 luku](#)

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on säännökset maan luovuttamisesta ja lunastamisesta sekä lunastamisen rajoituksista. Lunastus on mainittu myös Vihdin maapoliittisen ohjelman yhtenä maanhankinnan työkaluna.

#### **Lähivirkistysalue (VL)**

Asemakaavoissa varataan alueita asukkaiden virkistykseen. Lähivirkistysalue on kuin puisto, mutta sitä ei ole tarkoitettu rakennettavaksi puistoksi.

## M

#### **Maakunnan liitto** [MRL 19 §, 27 §](#)

Maakunnan liiton tehtävä on maakunnan suunnittelu ja kaavoituksen näkökulmasta erityisesti maakuntakaavojen suunnittelu. Vihdin kunta kuuluu [Uudenmaan Liiton](#) toiminta-alueeseen.

#### **Maakuntakaava** [MRL 25-34 §, MRA 8-15 §](#)

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.

Vihdin alue kuuluu [Uudenmaan maakuntakaavaan](#), jonka laati [Uudenmaan liitto](#) ja sen vahvisti ympäristöministeriö 8.11.2006. Uudenmaan maakuntakaava on kokonaiskaava, joissa on esitetty kaikki maankäyttömuodot. Vaihekaavat (1-3) täydentävät ja päivittävät kokonaiskaavoja valittujen teemojen osalta.

Maakuntakaava ohjaa kuntien yleiskaavoitusta, mutta jos asemakaavoitettavilla alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, vaikuttaa maakuntakaava myös asemakaavoitukseen. Maakuntakaava ei ole kuitenkaan voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella muuten kuin kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta.

#### **Maanhankinta**

Yksi kuntien tärkeä tehtävä on hankkia raakamaata tulevan yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin. Riittävällä raakamaavarannolla parannetaan kaavoituksen mahdollisuuksia järkevään yhdyskuntasuunnitteluun ja turvataan suunnitelmallinen tonttutuotanto sekä yhdyskuntarakentamisen ekonomisuus (oikeat toiminnot oikeisiin paikkoihin ja liikenneyhteyksien varsille).

### **Maankäyttö- ja rakennusasetus [MRA](#)**

Maankäyttö- ja rakennusasetus säädettiin Rakennusasetuksen seuraajaksi astumaan voimaan v. 2000. MRA tarkentaa MRL:n säädöksiä.

### **Maankäyttö- ja rakennuslaki [MRL](#)**

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

### **Maankäyttösopimus [MRL 91 §](#)**

Maankäyttösopimus on kunnan ja yksityisen maanomistajan välinen sopimus yksityisen alueen kaavoittamisesta ja maanomistajan osallistumisesta asemakaavasta aiheutuviin toteuttamiskustannuksiin (mm. yhdyskuntatekniikan rakentaminen). Maankäyttösopimus voidaan tehdä vasta asemakaavaehdotusvaiheessa.

Maankäyttösopimusta ei pidä sekoittaa asemakaavoituksen aloitussopimukseen, joka tehdään ennen kaavaan ryhtymistä tai aivan kaavaprosessin alkuvaiheessa. Vihdin maapoliittisen ohjelman mukaan maankäyttösopimuksilla kaavoittaminen jää historiaan ja kunta pyrkii hankkimaan raakamaata ja kaavoittamaan näin omaa maataan asuntoalueiksi (työpaikka-alueiden kaavoittamisen osalta voidaan joissakin tapauksissa edetä maankäyttösopimuksin). Maankäyttösopimuksia joudutaan kuitenkin vielä tekemään mm. kun taajaman viereisiä rakennettuja haja-asutusalueita saatetaan asemakaavoituksen piiriin tai vanhaa kaavaa uudistetaan. Tällöin maanomistaja joutuu yleensä luovuttamaan maata kaduiksi ja vapaa-alueiksi tai jos suurelle tontille voidaan kaavoittaa useampi rakennuspaikka, ratkaistaan silloinkin maanluovutus- ja rakennusoikeuskysymykset ensisijaisesti maankäyttösopimuksella. Maankäyttösopimukset tulisi hyväksyä ennen asemakaavaehdotuksen julkista nähtävilläpitoa.

#### [Lisätietoa maankäyttösopimuksista](#)

### **Maaperätutkimukset (pohjatutkimukset)**

Kaavoituksen ja rakentamisen yhteydessä tehtävät selvitykset pohjaveden tason, rakennusten perustamistavan ja joskus mm. maaperän pilaantuneisuuden selvittämiseksi.

### **Maapolitiikka (kunnan maapoliittinen ohjelma)**

Kunnilla ja kaupungeilla on yleensä kunnallisvaltuuston hyväksymä maapoliittinen ohjelma, jonka mukaisesti viranhaltijat ja luottamushenkilöelimet tekevät suunnitelmia, ratkaisuja ja päätöksiä mm. maanhankinnassa ja kaavoitusasioissa. Vihdissä nykyinen [maapoliittinen ohjelma](#) hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 13.11.2006. Sen tärkein periaate on, että Vihdin kunta kaavoittaa asuinrakentamisen pääasiassa omistamalleen maalleen.

### **Maisematyö lupa [MRL 128 §](#)**

Asemakaava-alueella aina sekä rakennuskieltoalueella ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella, jos niillä on niin määrätty, tarvitaan maisemaa muuttavaan, vähäistä suurempaan toimenpiteeseen [maisematyö lupa](#). MRL ei toisaalta määrittele, mikä on vähäinen toimenpide, eikä sitä kuka sen arvioi. Vihdissä maisemaa muuttavan toimenpiteen osalta hankkeeseen ryhtyvän olisi hyvä aina ensin ottaa yhteys maisematyölupien valmistelijaan (kaavoitustoimi) hankkeen vähäisyyden arvioimiseksi. Jos hanke on vähäinen, ei maisematyölupaa tarvita, mutta mitään vähäisen toimenpiteen lupaa ei siis kuitenkaan ole olemassa eikä sellaista voi kunnasta kukaan antaa. Vihdissä maisematyöluvasta päättää kaavoituspäällikkö ja oikaisuvaatimus päätöksestä jätetään

ympäristölautakunnalle. Katso myös kohta, toimenpiderajoitus.

### **Melu**

Kaavoituksen yksi tärkeimmistä selvityskohteista nykyisin on melun leviämisen selvittäminen. Vihdissä se joudutaan tekemään yleensä liikennemelun osalta (tieliikenne, urheiluautoilu ja raideliikenne), mutta se voi tarkoittaa myös ampumaratamelun, teollisuusmelun, lentomelun tai teollisuusmelun selvittämistä.

### **Meluntorjunta**

Meluntorjunnalla eristetään melulähde tai rajoitetaan akustisen säteilyn leviämistä ympäristöön maankäytön, liikennesuunnittelun tai meluntorjuntarakenteiden avulla. Esimerkiksi vilkkaan väylän varteen voidaan sijoittaa muurimaista rakentamista, tai erillisiä meluaitoja/ -valleja, jotka estävät akustisen säteilyn pääsyä asunto- ja tai virkistysalueille. 50 km/t tai sitä alhaisemman nopeusrajoituksen tien/kadun viereisillä alueilla ei Vihdin oloissa yleensä esiinny valtioneuvoston melun ohjearvoja ylittäviä desibelimääriä niin pitkälle tontin puolelle, että melun suojaustoimenpiteitä pitäisi osoittaa kaavassa muuten kuin esim. rakennuksen ulkoseinien ja ikkunoitten osalta. Lisäksi kaavassa voidaan edellyttää esim. parvekkeiden lasittamista liikennemelun vuoksi.

### **Mielipide** [MRL 62 §](#), [MRA 30 §](#)

Osallisella on mahdollisuus esittää kunnalle suullinen tai kirjallinen mielipide vireillä olevasta kaavasta. Mielipiteen voi esittää *kaavan valmisteluaineistosta*, sen nähtäville asettavalle lautakunnalle tai kaavan laatijalle, kun vuorovaikutusprosessi on käynnissä (eli valmisteluaineiston ollessa nähtävillä). Mielipide on hyvä jättää kirjallisena. Mielipiteen voi ilmaista vapaamuotoisella kirjeellä tai sähköpostilla. Mielipiteitä voidaan kaavan valmisteluvaiheessa pyytää myös viranomais- tai muilta ns. lausunnonantajatahoilta, usein kuitenkin silloinkin vastaus annetaan lausuntona. Valmisteluaineistosta annettuihin mielipiteisiin tai lausuntoihin ei anneta ns. *kunnan perustelua vastinetta*, kuten annetaan kaavaehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja siitä saatuihin muistutuksiin, mutta mielipiteitä ja lausuntoja, ja sitä kuinka ne on kaavaehdotusta laadittaessa on huomioitu, referoidaan kaavaehdotusselostuksessa.

### **Muistutus** [MRL 65 §](#), [MRA 27 §](#)

Mikäli nähtävänä olevassa *asemakaavaehdotuksessa* on jotakin huomauttamista voi osallinen tehdä kirjallisen muistutuksen. Muistutus tulee osoittaa kunnanhallitukselle (tai kaavoitus- ja tekniselle lautakunnalle, jos Kate on asettanut kaavaehdotuksen nähtäville), ennen virallisen nähtävilläolon (14 tai 30 vrk) päättymistä. Muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu vastaus esitettyyn muistutukseen. Se esitetään ns. vastineena lausuntoihin ja muistutuksiin, jonka kaavaehdotuksen nähtäville asettanut luottamushenkilöelin hyväksyy. Virallinen muistutus voidaan antaa myös sähköpostilla osoitteella kunnanvirasto(at)vihti.fi.

### **Muutoksenhaku** [MRL 188-191 §](#)

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

Kunnallisvalituksen valitusperusteita voivat olla vain seuraavat:

- o päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- o päätöksen tehnyt viranomainen (valtuusto, kaavoitus- ja tekninen lautakunta) on ylittänyt toimivaltansa tai
- o 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.

Vaikutuksiltaan vähäisestä asemakaavanmuutoksesta on valitusoikeus kunnan jäsenen sijasta vain niillä, joiden oikeuteen, etuun tai velvollisuuteen kaava välittömästi vaikuttaa.

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, ja jonka mukaan asemakaava on laadittu.

### **Määräala**

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

### **Määräosa**

Määräosa on suhteellinen osuus kiinteistöstä tai muusta rekisteriyksiköstä (esim. 1/3), jota ei vielä ole muodostettu itsenäiseksi kiinteistöksi maanmittaustoimituksella (yleensä halkomalla tai joskus myös lohkomalla).

## **N**

### **Nimistö** (kaavoitusasioissa)

Katujen, torien, puistojen jne. nimet vahvistuvat asemakaavassa. Nimen muuttamiseen ei kuitenkaan kaikissa tapauksissa tarvita kaavamuutosta vaan nimiä voidaan muuttaa myös kunnan erillisellä päätöksellä (MRL 55 §).

### **Nähtäville asettaminen, nähtävänä olo** [MRL 65 §](#), [MRA 27 §](#), [MRA 32 §](#)

Kaavaehdotus on lain mukaan asetettava julkisesti nähtäville. Vihdissä kaavan nähtäville asettamisesta kuulutetaan kunnan virallisella ilmoitustaululla, kunnan ilmoituslehdissä sekä kunnan www-sivuston [kaavakuulutukset -sivuilla](#). Nähtävilläpidon aika on 30 päivää tai 14 päivää. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta. Jos kaavaehdotusta on nähtävillä olon jälkeen olennaisesti muutettu, se on asetettava uudelleen kaavaehdotuksena nähtäville. Kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettaminen ei kuitenkaan ole tarpeen, jos muutokset koskevat vain yksityistä etua ja niitä osallisia, joita muutokset koskevat, kuullaan erikseen.

## O

### OAS

Yleisesti käytetty lyhennysmerkintä MRL 63 §:ssä tarkoitettua **osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta** (kts. sitä jäljempänä).

### Oikaisukehotus [MRL 195-196 §](#) [MRA 91 §](#)

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus voi tehdä oikaisukehotuksen kunnalle sen yleiskaavasta tai asemakaavasta tekemään hyväksymispäätökseen mikäli kaava on laadittu ottamatta huomioon valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita tai on 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 kunnanvaltuuston tehtävä kaavaa koskeva uusi päätös 6 kk kuluessa. Jollei valtuusto tee päätöstä kuuden kuukauden kuluessa oikaisukehotuksesta, kaavan hyväksymispäätös on katsottava rauenneeksi.

### Oikaisunluonteinen korjaus [MRL 203 §](#)

Maankäyttö- ja rakennuslain 203 §:n mukaan muutoksenhakuviranomainen voi tehdä kaavaan oikaisunluonteisia korjauksia. Muutoksenhakuviranomainen voi kunnan tai maakunnan liiton suostumuksella tehdä kaavaan myös vähäisiä tarkistuksia, jos tarkistuksilla ei ole vaikutusta muiden kuin siihen suostuneiden etuun tai oikeuteen.

Edellä mainituista säännöksistä seuraa, että tuomioistuin ei voi asiallisesti muuttaa kunnanvaltuuston hyväksymää kaavaa. Maankäyttö- ja rakennuslain 203 §:ssä tarkoitettu mahdollisuus vähäisten tarkistusten tekemiseen ei oikeuta varsinaiseen kaavan asialliseen muuttamiseen. Tuomioistuin ei siten voi valituksen johdosta osoittaa toisenlaisia tai rakentamisen määrältään suurempia aluevarauksia kuin kaavan hyväksymispäätöksessä on osoitettu, vaan ainoastaan kumota päätöksen kokonaan taikka tiettyjen alueiden tai kaavamerkintöjen osalta.

### Oikaisuvaatimus [MRL 187 §](#)

Viranhaltijan tekemään päätökseen asiassa, joka kunnan viranomaiselta (esimerkiksi ympäristölautakunnalta tai kaavoitus- ja tekniseltä lautakunnalta) on siirretty hänen ratkaistavakseen, ei saa hakea muutosta valittamalla (esim. maisematyölupa, rakennuslupa, poikkeamislupa tai suunnittelutarveratkaisu). Päätökseen tyytymättömillä on oikeus saada asia asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi. Oikeus oikaisuvaatimuksen tekemiseen määräytyy samojen perusteiden mukaan kuin asianosaisen valitusoikeus.

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti 14 päivän kuluessa päätöksen julkipanosta. Vaatimus on viipymättä otettava asianomaisen luottamushenkilöelimen käsiteltäväksi. [Kuntalain 92 §:n](#) mukaan oikaisuvaatimuksen saa tehdä asianosainen sekä kunnan jäsen. Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksin vain lupapäätöksen saanut tai se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen.

### Oikeusvaikutteinen / oikeusvaikutukseton [MRL 42-43 §](#)

Oikeusvaikutteinen/ oikeusvaikutukseton ilmaisee kaavoituksen yhteydessä sitä, kuinka sitovia vaikutuksia (yleis)kaavalla on (asema)kaavan suunnittelussa, (yleis)kaavan mukaisessa maankäytössä ja lopulta rakentamisessa. Asemakaava on aina oikeusvaikutteinen, millä tarkoitetaan

sitä, että rakennusluvalla kaavasta voi poiketa ainoastaan vähäisessä määrin (katso myös vähäinen poikkeaminen rakennusluvan yhteydessä) ja että sen alueella on voimassa MRL 128 §:ssä tarkoitettu toimenpiderajoitus sekä, että oikeusvaikutteinen kaava antaa mahdollisuuksia maan lunastamiseen.

Yleiskaava voidaan laatia joko oikeusvaikutteisena tai oikeusvaikutuksettomana. Mikäli yleiskaava on oikeusvaikutukseton, se on mainittava kaavakartassa. Oikeusvaikutukseton yleiskaava on lähinnä kunnan kehittämissuunnitelma ja strateginen suunnitelma, jolla on (yleensä) ohjausvaikutusta asemakaavoitukseen ja joskus myös rakentamisen luvista päätettäessä, mutta oikeusvaikutukseton yleiskaava ei perustele tai oikeuta luvan saamista, eikä se voi aiheuttaa kunnalle korvausvelvollisuutta. Oikeusvaikutteinen yleiskaava vaikuttaa sitovammin muuhun suunnitteluun (esim. asemakaavoittamiseen) ja rakentamiseen ja se perusteella voidaan, joissakin tapauksissa, myöntää suoraan rakennuslupa. Oikeusvaikutteisella yleiskaavalla voidaan antaa myös rakentamis- ja toimenpiderajoituksia.

### **Osallinen [MRL 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 viranomaistahot. Käytännössä kaava-asiassa osallinen on jokainen, joka itsensä osalliseksi katsoo. Poikkeamis- ja maisematyölupa -asioissa osallisen käsite on rajoitetumpi.

### **Osallistuminen**

Kaavat valmistellaan vuorovaikutuksessa niiden kanssa, joiden oloihin tai etuihin ne vaikuttavat. Kaavaprosessiin kuuluu siis oleellisena osana osallisen [osallistuminen](#).

### **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 (yleensä ensimmäiseksi tai samanaikaisesti perusselvitysten / tavoitteiden kanssa). Kaavan tarkoitus ja merkitys määrittelevät osallistumis- ja arviointisuunnitelman laajuuden. Laajimmillaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on kuvattu:

- o mitä aluetta suunnittelu koskee ja missä se sijaitsee,
- o millä tavoin ja mistä syystä kaavan tai kaavamuutoksen laadinta on aloitettu,
- o mitä sopimuksia maanomistajien kanssa kaava-alueeseen on tehty,
- o suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet,
- o millaiseen lopputulokseen kaavan laadinnalla pyritään,
- o laadittavat vaihtoehdot,
- o miten arvioidaan kaavan vaikutuksia ympäristöön, palvelutarpeeseen, maankäyttöön, liikenteeseen, sopeutumisen maisemaan jne.,
- o ketkä ovat osallisia,
- o kaavan laadinnan vaiheet,
- o osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen kaavan tai kaavamuutoksen eri laatimisvaiheissa ja kyseisen kaavan laatijan yhteystiedot.

Mikäli asemakaava koskee sellaista kunnan aluetta, jossa osallisena katsotaan olevan naapurikunta, tulee osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähettää tiedoksi sille sekä myös ilmoittaa sille kaavan vireilletulon kuuluttamisesta.

### **Osayleiskaava**

Laaditaan kunnan rajatulle osalle (esim. Nummelan eteläosien osayleiskaava) tai jonkin teeman mukaan (ranta-osayleiskaava, harjualueiden osayleiskaava). Osayleiskaava on usein yksityiskohtaisempi kuin yleiskaava, kts. myös yleiskaava. Osayleiskaava ei ole voimassa asemakaavan alueella kuin kaavan muuttamista koskevan vaikutuksen osalta (kts. myös oikeusvaikutteinen/ oikeusvaikutukseton -kohta).

### **Osittamisrajoitukset**

Kiinteistönmuodostamislaki rajoittaa joissakin tapauksissa määräalan lohkomista rakennuspaikaksi. Ota yhteys kuntaan, jos aiot lohkoa tilastasi määräalan itsenäiseksi tilaksi.

### **Otto-oikeus**

Viranhaltijan tai toimielimen tekemä päätös voidaan ottaa uudelleen käsittelyyn ylempään toimielimeen. Kunnanhallitus voi ottaa esim. kaavoitus- ja teknisen lautakunnan käsittelemän asian jne. Rakentamisen lupa-asioissa ei kuitenkaan ole otto-oikeutta.

## **P**

### **Paikoitusnormi** (autopaikkanormi, autopaikkamääräys)

Asemakaavamerkintä tai määräys, jolla määritetään autopaikkojen minimimäärä rakennuspaikalla, kts myös autopaikkamääräys.

### **Pakkolunastus**

Kunta voi käyttää MRL:n ja [pakkolunastuslain](#) mukaisia keinoja hankkiakseen maata tai kiinteistöjä kun yleinen tarve sitä vaatii.

### **Palautus uuteen käsittelyyn / tai valmisteluun**

Toimielin voi palauttaa asialistalla olevan asian uuteen valmisteluun.

### **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:aa varten oleellista tietoa. Perusselvitykset sisältyvät kaavaselostukseen, mutta ne voidaan viedä tiedoksi luottamushenkilöelimelle myös erikseen jo aikaisemmin silloin, kun kaavan tavoitteista päätetään.

### **Pinta-ala**

Rakentamiseen liittyy useita pinta-alakäsitteitä, tässä tärkeimmät:

- o Tilan pinta-ala = Rekisterikiinteistön kokonaisala (voi sisältää myös vesialuetta)

- Tontin pinta-ala = Asemakaavan mukaisen tontin/rakennuspaikan kokonaisala, joka siis voi olla erisuuruinen kuin tilan pinta-ala, josta tontti muodostuu tai jos tila on osa jotakin tonttia.
- Määräalanpinta-ala = Tilasta tai tontista erotettavaksi tarkoitettun osan kokonaisala.
- Määräosan ala = Tätä ei yleensä voida kertoa kuin murtoluvulla 1/2, 1/6 tms., koska määräosa tilasta erotetaan yleensä halkomisella ja vaikka 1/2-osa tilasta tuntuu helpolta laskea siihen vaikuttaa kuitenkin mm. maan hyvyysluokitus, jolloin 1/2 tilasta voi pinta-alalla laskien olla esim. 1/3 tilan alasta.
- Rakennusala = Se osa kaavan mukaisesta tontista/rakennuspaikasta, jolle saa rakentaa. Se on merkitty yleensä pistekatkoviivalla ja tarvittaessa poikkiväkäsillä ja se on yleensä selvästi suurempi pinta-alaltaan kuin sille kaavalla sallittu rakennusoikeus kerrosalaneliömetrein.)
- Kerrosala = Tontin/rakennuspaikan tai erillisen rakennusalan tai sen osan se pinta-ala, joka saadaan alueelle rakentaa, kts kohta Kerrosala)
- Kokonaisala = Kokonaisalaan lasketaan rakennuksen kaikkien kerrosten, kellareiden ja lämpöeristettyjen ullakoiden pinta-ala yleensä ulkomitoin. Mukaan ei lasketa parvekkeita, katoksia eikä 160 cm matalampia tiloja. Tätä pinta-alaa verottaja käyttää kiinteistöveroä määrätessään.
- Huoneistoala = Huoneiston seinien sisäpintojen rajoittava ala, johon ei kuitenkaan lueta mm. putkikanavien, kantavien pilareiden ja -seinien tai hormien alaa.
- Huoneala = Huoneala on huoneen seinien sisäpintojen mukaan laskettu pinta-ala. Jos huoneen katto on vino, lasketaan pinta-alaan mukaan vain se osa lattia-alasta, jossa huonekorkeus ylittää 160 cm. Huonealaan lasketaan mukaan liesien, kaappien ja muiden kiintokalusteiden pinta-ala, mukaan lukien takat, elleivät ne ole rakenteellisia, esimerkiksi seinään upotettuja. Huonealaan ei lasketa mukaan esimerkiksi pilareiden, hormien, seiiniin upotettujen takkojen tai muuraamalla tehtyjen komeroiden pinta-alaa.
- Asuinpinta-ala = Asuinpinta-alaan lasketaan mukaan kaikki rakennuksen jatkuvaan asumiskäyttöön tarkoitettut tilat. Asuntokaupassa asuinpinta-ala määritellään huoneiden käyttötarkoitusten mukaan. Suomen Rakentamismääräyskokoelman osan G1 mukaan asuinhuone on jatkuvaan asumiskäyttöön tarkoitettu tila. Asuinhuoneen huonealan tulee olla vähintään seitsemän neliömetriä. Asuinhuoneen huonekorkeuden tulee olla pääosiltaan vähintään 250 cm (pientalossa riittää 240 cm). Asuinhuoneen pinta-alaan ei lasketa huonetilaa, jonka huonekorkeus on alle 160 cm. Asuinhuoneesta tulee olla ikkuna ulos, ikkunan valoaukon pinta-alaan on oltava vähintään 1/10 asuinhuoneen pinta-alasta. Ikkunan tai sen osan tulee olla avattavissa. Ikkunan edessä pitää lisäksi olla vähintään 8 m rakentamatonta tilaa. Pientalossa saa etäisyys olla pienempikin. Asuinhuoneen lattiapinnan on oltava ainakin ikkunaseinän puolella maanpinnan yläpuolella. Vähäinen osa lattiaa voi olla myös maanpinnan alapuolella. Asuinhuoneita ovat muun muassa olohuone, keittiö, makuuhuone ja ruokahuone. Asuinhuoneita eivät ole käytävä, pesuhuone, sauna, eteinen tai muut vastaavat tilat.
- Rakennuksen ala = Rakennuksen ala on rakennuksen kaikkien kerrosten projektion ala. Rakennuksen alaa käytetään lähinnä rakennuslupamenettelyssä ja tilastoinnissa.

### **Pohjatutkimukset (Maaperätutkimukset)**

Usein jo kaavoituksen yhteydessä tehtävät selvitykset pohjaveden tason, alueen rakennettavuuden, rakennusten perustamistavan ja joskus mm. maaperän pilaantuneisuuden selvittämiseksi.



## **Poikkeaminen, poikkeamislupa** [MRL 72 §](#), [MRL 171-174 §](#), [MRA 85-89 §](#)

Asemakaavan tai oikeusvaikutteisen yleiskaavan vastaisesti tai rakennuskieltoalueelle rakennettaessa tarvitaan ennen rakennusluvan myöntämistä erillinen poikkeamislupa. Kunta tai Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) voi myöntää poikkeuksen rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista. Poikkeamista haetaan kunnasta, vaikka siitä päättäisikin Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Vihdin kunnan omalla lomakkeella. Jos toimivalta päättää poikkeamisesta on Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella, antaa kunta kuitenkin siihen ensin perustellun lausuntonsa.

Kunta ei voi tehdä poikkeamispäätöstä seuraavissa tapauksissa:

- o vähäistä suurempi poikkeaminen asemakaavassa osoitetusta tontti- tai rakennuspaikkakohtaisesta kokonaisrakennusoikeudesta tai alueelle, jolle asemakaavassa ei ole osoitettu lainkaan rakennusoikeutta (esim. asemakaavan puisto-, virkistys-, maa- ja metsätalousalue)
- o rakennuksen suojelua koskevasta kaavamääräyksestä
- o MRL 52 §:n 3 momentissa tarkoitettua asemakaavan hyväksymisestä johtuvasta rakennuskiellosta.

Em. tapauksissa poikkeamisen päätösvalta on Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella.

Vihdissä kunnan päätösvallassa olevat poikkeamispäätökset ja suunnittelutarveratkaisut valmistellaan kaavoitusyksikössä ja päätöksen tekee tekninen ja ympäristöjohtaja. Vastaavasti silloin kun päätösvalta ym. asioissa on Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella lausunnot sille antaa tekninen ja ympäristöjohtaja.

Vihdissä poikkeamispäätöksistä ja suunnittelutarveratkaisuksista ensimmäinen muutoksenhaku tehdään oikaisuvaatimuksella kaavoitus- ja tekniseen lautakuntaan, koska päätöksenteko on delegoitu tekniselle ja ympäristöjohtajalle. Jos päätöksen tekee ELY-keskus jätetään päätöksestä valitus Helsingin Hallinto-oikeuteen (rakennusluvasta oikaisuvaatimus tehdään ympäristölautakuntaan, joka on rakennusvalvontaviranomainen).

### **Puisto (VP)**

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

### **Pysäköintinormi** (k. autopaikkamääräys)

### **Pöydälle jättäminen**

Jos toimielin jättää esityslistalla olevan asian pöydälle, siirtyy asian käsittely näin toimielimen myöhempään ajankohtaan.

## R

### **Raakamaa**

Raakamaalla tarkoitetaan asemakaavoittamatonta maata, jolla voi olla käyttötarkoituksen muutokseen perustuvaa odotusarvoa, mutta jonka tuleva käyttö ei ole tarkasti ja varmuudella tiedossa. Kunta hankki raakamaata yhdyskuntien kehittämiseen tärkeiltä alueilta. Vihdin maapoliittisen ohjelman mukaan kunta pyrkii kaavoittamaan uudet alueet omistamalleen maalle. Tämän vuoksi kunnalla tulee olla riittävä raakamaavaranto.

### **Rakennusjärjestys** [MRL 14 §](#)

Jokaisessa kunnassa tulee olla rakennusjärjestys. Rakennusjärjestys on yksi lain tarjoamista ohjausvälineistä, jolla kunta voi paikallisesti valvoa rakentamista edistääkseen hyvän ympäristön muodostumista.

Rakennusjärjestyksen määräykset eivät voi syrjäyttää MRL :n säännöksiä. Toisaalta myöskään oikeusvaikutukseton yleiskaava ei syrjäytä rakennusjärjestyksen määräyksiä. Asemakaavan merkinnät ja määräykset menevät kuitenkin rakennusjärjestyksen määräyksien edelle, jos niiden välillä on ristiriitaa.

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 Vihdissä noudatettava 8.2.2002 voimaan tulleen rakennusjärjestyksen määräyksiä.

### **Rakennuskaava**

Rakennuskaava oli maalaiskuntien (ja monien ns. uusien kaupunkien) detaljikaavan nimitys ennen vuotta 2000, jolloin nekin, Maankäyttö- ja rakennuslain voimaan astuessa, tulivat voimaan asemakaavoina.

### **Rakennuskielto** [MRL 38 §](#), [MRL 53 §](#), [MRL 128 §](#), [MRA 93 §](#)

Kieltojen tarkoituksena on estää alueiden suunnittelun aikana sellainen rakentaminen, joka olisi ristiriidassa suunnittelun tavoitteiden kanssa. Kunta voi määrätä suunnittelu-alueelle rakennuskiellon yleiskaavan ja asemakaavan laadinnan yhteydessä. Yleiskaavan laadinnan yhteydessä annettu rakennuskielto (ja yleensä myös toimenpiderajoitus maisemaa muuttavaa toimenpidettä varten) ovat voimassa 5 vuotta kerrallaan, mutta kuitenkin enintään 15 vuotta. Vastaavasti asemakaavan laadinnan yhteydessä annettu rakennuskielto on voimassa 2 vuotta kerrallaan, kuitenkin enintään 8 vuotta. Rakennuskielto on voimassa myös automaattisesti alueella, jolle on hyväksytty asemakaava tai asemakaavanmuutos, kunnes hyväksymispäätös on saanut lainvoiman. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus voi jatkaa rakennuskieltoa senkin jälkeen, kun kunnan oikeus tehdä niin on lakannut. Kaavan hyväksymisen jälkeinen rakennuskielto taas varmistaa mm. sen, ettei hyväksytyn, mutta vielä lainvoimaa vailla olevan kaavan alueelle rakenneta aikaisemman voimassa olevan kaavan mukaisesti.

## **Rakennuslupa**

Rakentamiseen tarvitaan aina lupa ja se voidaan tarvita myös mittavampiin varastointi-, korjaus- ja muutostöihin (esim. julkisivumuutos). Rakennusluvut käsitellään rakennusvalvonnassa, jossa luvat myöntää pääasiassa johtava rakennustarkastaja. Vihdissä rakennusvalvontaviranomaisen - ympäristölautakunnan - päätösvalta on delegoitu johtavalle rakennustarkastajalle. Asemakaavoitetun alueen ulkopuolella tarvitaan usein poikkeamislupa ja/tai suunnittelutarveratkaisu ennen kuin rakennusluvasta voidaan päättää. Joskus jopa ulkovarastointi saattaa edellyttää poikkeamislupaa tai suunnittelutarveratkaisua ennen kuin toimenpidelupa toiminnalle voidaan myöntää.

## **Rakennusoikeus**

Rakennusoikeus kertoo, kuinka paljon tontille saa rakentaa kerrosalaa. Rakennusoikeus määritellään asemakaava-alueella kaavassa (muilla alueilla joskus oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai ainakin rakennusjärjestyksessä). Kaava-alueella sallitun rakennusoikeuden määrä ilmoitetaan joko tehokkuuslukuna rakennuspaikan kaavan mukaisesta pinta-alasta (esim.  $e = 0,25$ ), rakennusoikeuslukuna kerrosalaneliömetreinä rakennuspaikan käyttötarkoitukseksi (esim. ALK 2000) tai suoraan rajatulle rakennusalalle (esim. 220 tai  $220 + t 50$  jne.). Vihdissä on vielä voimassa joitakin vanhoja asemakaavoja (aik. rakennuskaavoja), joissa ei ole merkitty rakennusoikeutta. Näiden osalta rakentamisen määrä selviää Vihdin kunnan rakennusjärjestyksestä.

## **Rakennuspaikka**

Kaava-alueella oleva rakennuskorttelin osa (tontti, tila tai määräala) tai haja-asutusalueella oleva rakentamiseen varattu määrä-ala tai kiinteistö/tila tai tilan rakennuksille varattu tilan osa (esim. maatilatalouskeskuksen alue). Vihdissä asemakaava-alueella olevat rakennuspaikat muodostetaan lohkomalla (eikä tontinmittauksella, kuten sitovan tonttijaon asemakaavoissa tai jos on tehty erillinen tonttijako). Vihdissä kaavan mukainen rakennuspaikan raja on ohjeellinen ja tämä tarkoittaa, että kiinteistöä muodostettaessa rajan paikkaa voidaan määrätyin edellytyksin siirtää kaavan tarkoittamasta sijainnista. Joissakin kaavoissa on Vihdissä kuitenkin kaavamerkinnällä tai kaavamääräyksellä säädetty, että kaava osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän korttelissa, joka tarkoittaa, että ohjeellisia rakennuspaikkojen rajoja voidaan kyllä siirtää mutta, että rakennuspaikkoja ei voida jakaa lohkomalla - ei edes kunnan antamalla suostumuksella. Ohjeellisenkin tonttijaon kaavassa voidaan tehdä erillinen tonttijako, joka on aina sitova, jos asemakaavassa on tällainen määräys.

## **Rakennussuojelu**

Kaavalla tulee merkitä suojeltavaksi rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (aik. rakennussuojelulain) mukaan suojeltu rakennus (aina), mutta myös esim. kulttuurihistoriallisesti tai kyläkuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus voidaan merkitä kaavallisesti suojeltavaksi. Suojelun aste on silloin loivempi kuin em. lailla suojellun rakennuksen osalta. Kaavaa valmisteltaessa tehdään olemassa olevasta rakennuskannasta inventointi, jonka perusteella neuvotellaan Vihdin museon ja maakuntamuseon kanssa siitä, mitkä rakennukset edellyttävät asemakaavallista suojelumerkintää ja minkälainen olisi kulloisenkin rakennuksen suojelun aste.

## **Rakennustaide**

Rakennustaide on taiteen muoto, jossa suunnitellaan rakennuksia ja niihin liittyviä laajempia kokonaisuuksia esteettisestä näkökulmasta. Se voi tarkoittaa kokonaisen kaupungin suunnittelua tai vaikkapa vain yksittäisen rakennusosan, kuten kaiteen tai kahvan suunnittelua. Taiteen eri aloista

rakennustaide lienee vahvimmin kytköksissä käytännöllisyyteen ja toimivien ratkaisujen etsimiseen. Rakennustaide koskettaa kaavoitusta myös silloin, kun on kyse kaavallisen suojelun määräämisestä rakennuksille. Kaavoitusta varten on usein tarpeen tehdä rakennusinventointeja (Vihdin museo tai muu vastaava asiantuntija), joilla kartoitetaan suunniteltavan alueen rakennuskannan suojelutarpeet. Inventoinnissa arvokkaiksi luokitelluista rakennuksista ja niiden suojelutarpeista keskustellaan usein myös maakuntamuseon ja Uudenmaan LY-keskuksen asiantuntijoiden kanssa.

### **Rakennustapaohje**

Rakennustapaohje on asemakaavaa täydentävä asiakirja. Se selventää, 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. Rakennustapaohjeen sitovuus määräytyy sen käsittelyjärjestyksen mukaan.

### **Rakentamiskehotus ja siihen perustuva lunastas**

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 vajaarakentamien) tai asemakaavan mukaista tonttia ei sillä olevien rakennusten käyttötarkoitus, sijainti, rakentamistapa ja muut seikat huomioon ottaen ole rakennettu pääasiallisesti asemakaavan mukaisesti (laadullinen vajaarakentaminen).*

Kunta voisi siis antaa rakentamiskehotuksen sitovan tonttijaon kaavassa tuon määrällisen vajaarakentamisen perusteella tai ohjeellisen tonttijaon asemakaavan alueella, joko määrällisen vajaarakentamisen (MRL 97.4 §) tai laadullisen vajaarakentamisen perusteella. Rakentamiskehotus voidaan antaa myös ranta-asemakaavan alueella.

Lunastuksesta on säädetty saman pykälän 3 momentissa:

*Jollei asemakaavan mukaista tonttia ole rakennettu 1 momentissa tarkoitetulla tavalla kolmen vuoden kuluessa siitä, kun rakentamiskehotus on annettu asianosaiselle tiedoksi, kunnalla on oikeus ilman erityistä lupaa lunastaa asemakaavan mukainen tontti. Lunastuksen toimeenpanoa on haettava vuoden kuluessa rakentamiseen varatun määräajan päättymisestä.*

### **Rakentamisrajoitus [MRL 33 §](#), [MRL 43 §](#), [MRL 58 §](#)**

Rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa. Lupaa rakennuksen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista. Maakuntakaavan virkistys- tai suojelualueilla (mm.) on voimassa rakentamisrajoitus.

### **Ranta-alue**

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

### **Ranta-asemakaava** [MRL 73-75, 77 §, MRA 33-36 §](#)

Ranta-asemakaava (RakL:n aikainen Rantakaava) on pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle laadittu asemakaava. Ranta-asemakaavan alueen tulee muodostaa tarkoituksen mukainen kokonaisuus. Suunnitellun rakentamisen ja muun maankäytön tulee sopeutua rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön. Maanomistajalla on oikeus laadituttaa ranta-asemakaavaehdotus omistamalleen ranta-alueelle ja saada siitä kunnassa päätös.

### **Rantaosayleiskaava**

Kunnan osalle voidaan laatia osayleiskaavoja. Monessa kunnassa onkin laadittu rantoja koskevia osayleiskaavoja. Vihdissä ei ole erityistä rantaosayleiskaavaa.

### **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, lainsäätäjän tarkoituksen mukaan, kuitenkaan missään olosuhteissa enempää kuin 200 metriä, minimileveytenä pidetään 50 metriä (kts myös Ranta-alue).

## S

### **Saanto**

Saanto on oikeudellinen toimi, jonka tuloksena tietylle henkilölle syntyy tietty oikeusjärjestyksen takaama oikeus. Nimitys liittyy erityisesti kiinteän omaisuuden omistusoikeuden muutokseen. Laajasti määritellystä nimityksestä käytetään usein ilmaisua oikeussaanto. Saanto voi olla yksityisoikeudellinen oikeustoimi kuten kauppa, vaihto tai lahja, viranomaispäätös, esimerkiksi pakkolunastus tai ulosotto tai tosiasiallinen tapahtuma kuten perintö.

Johdannaisessa eli derivatiivisessa saannossa omistusoikeus siirtyy henkilöltä toiselle, eikä uusi omistaja saa edeltäjäänsä parempaa oikeutta, vaan oikeuden pätevyys ja laajuus riippuu edeltäjän oikeudesta. Se voi olla oikeustoimi elävien henkilöiden kesken (kuten kauppa, lahja tai vaihto), lakimääräinen, perustua testamenttiperimyksen tai olla viranomaisen pakkotäytäntö (kuten ulosmittaus).

### **Selvitys** (kaavoitusasioissa)

MRL:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin selvityksiin. Tämän vuoksi perusselvitykset sisältävät kaavan tarkoituksen ja tarpeen edellyttämää luonto-, melu-, värinä, rakennuskulttuuri-, sosiaalisten olojen ja vastaavien seikkojen selvityksiä.

### **Seutukaava**

Ennen Uudenmaan maakuntakaavan voimaantuloa oli Vihdinkin kunnan alueella voimassa vielä RakL:n aikaisia Länsi-Uudenmaan seutukaavaliiton laatimia seutukaavoja. Vihdin osalta seutukaavat ovat taakse jäänyttä elämää, koska Uudenmaan 1. maakuntakaava astui voimaan v. 2006. Tätäkin maakuntakaavaa on tarkennettu jo monilla vaihekaavoilla. Nykyään koko Suomi alkaa olla maakuntakaavoitettu ja seutukaavat alkavat olla jo historiaa.

## Sopimukset (kaavoitusasioissa)

kts. Asemakaavoituksen aloitus-/käynnistämissopimus ja maankäytösopimus.

## Sosiaalisten vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan tarpeellisessa määrin ihmisiin kohdistuvat vaikutukset, esimerkiksi vaikutukset palveluihin ja elinoloihin. Elinoloihin liittyviä tekijöitä ovat mm. turvallisuus, virkistys, liikenteen sujuminen ja liikenteen aiheuttamat häiriöt. Sosiaalisten vaikutusten arviointi tapahtuu osana muuta vaikutusten arviointia ja osana kaavoitusprosessia. Arvioinnin tulokset kuvataan kaavaselostuksessa.

## Suojaviheralue

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

## Suunnittelutarvealue [MRL 16 §](#)

Kunta voi oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä osoittaa suunnittelutarvealueeksi alueen, jolla sen sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai jolla erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä. Vihdin rakennusjärjestyksessä on ollut osoitettuna suunnittelutarvealueita. Niitä oli sekä suunnittelua edellyttävillä alueilla, että alueille jotka halutaan jättää rakentamatta (yhtenäiset metsäalueet). Rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella joudutaan päättämään myös sellaisella alueella, jolle on syntynyt tai syntymässä taaja-asutusta, vaikka ne eivät olekaan rakennusjärjestyksen mukaisella suunnittelutarvealueella. Tällaisia alueita ovat mm. asemakaavoitettujen alueiden vier- ja lähialueet. Taaja-asutusta katsotaan syntyvän haja-asutusalueella ainakin silloin kun riittävän lähellä toisiaan on yli 5 vakituista asuintaloa.

Rakennusluvan erityisistä edellytyksistä MRL 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella säädetään MRL 137 §:ssä. Suunnittelutarpeesta ranta-alueella säädetään puolestaan MRL 72 §:ssä.

## Suunnittelutarveratkaisu [MRL 137 §](#)

Asemakaava-alueen ulkopuolella rakennettaessa tarvitaan yleensä ennen rakennusluvan hakemista erillinen suunnittelutarveratkaisu. Varsinkin asemakaava-alueiden lähialueiden rakentaminen edellyttää suunnittelutarveratkaisun tekemistä, vaikka alue ei olisikaan rakennusjärjestyksen mukaista suunnittelutarvealuetta tai vaikei alueelle olisi syntymässä taajarakentamista. Suunnittelutarveratkaisua haetaan erillisellä lomakkeella.

Vihdissä suunnittelutarveratkaisut valmistellaan kaavoituksessa ja päätöksen tekee tekninen- ja ympäristöjohtaja. Suunnittelutarveratkaisusta ensimmäinen muutoksenhaku tehdään oikaisuvaatimuksella kaavoitus- ja tekniseen lautakuntaan, jonka päätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen ja sen jälkeen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

## T

## Tavoitteet

Kaavaprosessin alkuvaiheeseen kuuluu kaavan tavoiteasettelu. Tavoitteet voivat olla tiedossa jo

kaavoituspäätöstä tehtäessä, esim. kaavamuutoksen hakijan asettama tavoite. Yleensä tavoitteet määritellään kunnan keskusten ja/tai toimintayksiköiden kanssa yhdessä. Tavoitteita saadaan myös, erityisesti vuorovaikutusprosessin aikana, osallisilta ja viranomaisilta. Useimmissa kaavoissa tavoitteet hyväksytetään erikseen joko kaavoitus- ja teknisessä lautakunnassa tai kunnanhallituksessa, kun kaavan hyväksyy valtuusto.

### **Tehokkuusluku**

(Tontti)tehokkuusluku (esim.  $e=0,25$ ) kuvaa rakennuspaikan rakennusoikeuden määrän suhteessa rakennuspaikan pinta-alaan (esim. jos omakotitalorakennuspaikan kaavan mukainen pinta-ala on 1000 m<sup>2</sup>:n sen rakennusoikeus on 250 kerrosalaneliometriä, kun tehokkuusluku on  $e=0,25$ ). Tämän rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeuden puitteissa on kaikki rakentaminen rakennuspaikalla suunniteltava. Vihdissä on voimassa joitakin vanhoja rakennuskaavoja, joissa ei ole merkitty omakotitonteilla rakennusoikeutta, tällöin rakennusoikeudet tällaisten vanhojen kaavojen osalta löytyvät rakennusjärjestyksestä.

### **Tiedoksi antaminen**

Toimielimen tekemästä päätöksestä tiedotetaan kuulutuksella (esim. kaava-asia) ja pöytäkirjaotteella ja/tai kirjeellä joissakin tapauksissa. Valitusaika alkaa tiedoksisaannista (tarkista aina valitusosoituksesta). Jos kyseessä on viranhaltijalle delegoitu päätöksenteko, annetaan päätös päätöksenantopäivänä julkipanon jälkeen. Oikaisuvaatimusaika alkaa tässä tapauksessa päätöksenantopäivästä sitä päivää lukuun ottamatta.

### **Toimenpidelupa (MRL 126 §)**

Tarvitaan monien rakennelmien ja laitosten (masto, säiliö, piippu, varastoalue tms.) rakentamiseen. Joissakin tapauksessa, silloin kun toimenpide rinnastetaan rakentamiseen (MRL 138 §), voidaan ennen toimenpideluvasta päättämistä tekemään suunnittelutarveratkaisu tai jopa poikkeamislupa.

### **Toimenpiderajoitus [MRL 128 §](#), [MRA 93 §](#)**

Toimenpiderajoituksen alaisilla alueilla on maisemaa muuttava, vähäistä suurempi, toimenpide maisematyöluvan varaista (esim. puiden kaato, maan täyttö jne.). Asemakaavan alueella on aina voimassa MRL 128 §:ssä tarkoitettu toimenpiderajoitus ja yleiskaavan alueella (tai esim. jollakin sen käyttötarkoituksen alueella) se on voimassa, jos yleiskaavassa niin määrätään. Kunta voi myös määrätä yleiskaavan laadinnan yhteydessä alueelle toimenpiderajoituksen, yleensä samanaikaisesti, kun se määrää alueen rakennuskieltoon. Toimenpiderajoitus on myös automaattisesti voimassa, jos alueelle on määrätty rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi (MRL 53§). Rakennuskielto ja toimenpiderajoitus ovat voimassa myös alueilla, jolle on hyväksytty asemakaava/asemakaavamuuotos, tai yleiskaava/yleiskaavan muutos, kunnes kaavan hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.

### **Tontti**

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

Vihdissä ei ole toistaiseksi sitovan tonttijaon asemakaavoja, joten kiinteistönmuodostus tonteiksi/rakennuspaikoiksi tapahtuu normaalisti asemakaava-alueellakin valtion viranomaisen, Uudenmaan maanmittaustoimiston, tekemällä kiinteistötoimituksella (lohkominen).

### **Tonttijako** [MRL 78-82 §](#), [MRA 37-40 §](#)

Rakennuskortteliin kuuluva alue jaetaan tonteiksi. Tonttijako voidaan laatia asemakaavan yhteydessä joko sitovana tai ohjeellisena (Vihdissä on toistaiseksi vain ohjeellisen tonttijaon asemakaavoja). Tonttijako voidaan myös laatia erillisenä toimituksena, jolloin asemakaava toimii ohjeena sen laatimiseksi, eikä siitä voida poiketa kuin teknisessä tarkoituksessa vähäisesti. Tonttijakoa voidaan muuttaa joko asemakaavamuutoksen yhteydessä tai erillisellä tonttijaon muutoksella. Ohjeellinen tonttijako voidaan siis erillisellä tonttijaolla muuttaa sitovaksi tonttijaoksi. Tonttijako tulee laatia asemakaavassa sitovaksi, jos kyseessä on kaupunki tai kaupunkimainen keskusta-alue tai alueen epäselvä kiinteistöjärjestelmä tai alueen rakennustehokkuus sitä edellyttävät.

### **Tonttikartta**

Tonttikartta on rakennuslupahakemuksen liitekartta. Tonttikartassa esitetään tontin rajamitat ja asemakaavan kaavamerkinnot. Vihdissä vastaava kartta on nimeltään kaavalaskentakartta, joka tilataan kunnan mittauslaitoksesta (mikäli on tehty erillinen tonttijako, tilataan tonttikartta).

### **Tonttiliittymä**

Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kustannuksellaan tonttiliittymän rakentamisesta rakennetun kadun ajoradan reunasta kiinteistölleen. Jos kiinteistö liittyy yleiseen tiehen, tulee hakijan ennen rakennusluvan asemapiirroksen hyväksymistä, saada ajoneuvoliittymälleen ELY -keskuksen lausunto.

### **Tärinä**

Kaavan perusselvitysvaiheessa saatetaan joutua selvittämään liikenteen ja/tai teollisuuden aiheuttamaa tärinää/värähtelyä maaperässä. Silloin tilataan (kilpailutuksen kautta) tarvittavat tärinäselvitykset, joiden tulokset huomioidaan kaavatyön yhteydessä.

## U

### **Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus ( ELY)**

kts. alueellinen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ent. Uudenmaan ympäristökeskus.)

## V

### **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. Uudenmaan vaihemaakuntakaavoista löytyy tietoa [Uudenmaanliiton internetsivuilta](#).

### **Vaikutusten selvittäminen ja arviointi** [MRL 9 §](#)

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



### **Valitus** (kaavoitusasioissa)

Kunnanvaltuuston tekemään kaavan hyväksymispäätökseen haetaan muutosta ([Helsingin hallinto-oikeudelta](#) kunnallisvalituksella. Jos kaavan hyväksyminen on delegoitu kaavoitus- ja tekniselle lautakunnalle (kuten Vihdissä on ns. ei merkittävien kaavojen osalta tehty,) ei kaavan hyväksymisestä voi tehdä oikaisuvaatimusta kunnanhallitukselle, vaan kaavoitus- ja teknisen lautakunnankin tekemään kaavan hyväksymispäätökseen haetaan muutosta Helsingin hallinto-oikeudelta kunnallisvalituksella. Kunnallisvalitus on väline valvoa kunnallisten viranomaisten toiminnan lainmukaisuutta. Tästä syystä kunnallisvalitus voidaan tehdä vain laillisuusperusteilla. Valituksen voi tehdä paitsi kaavan osallinen myös kuka tahansa kunnan jäsen.

### **Valitus**, (lupa-asioissa) kts. myös muutoksenhaku (valitusoikeus) [KL92 §](#), [MRL 188§](#), [191-193 §](#)

Maisematyölupapäätöksestä, rakennusluvasta, poikkeamispäätöksestä ja suunnittelutarveratkaisusta voi valittaa vain se, jolla on valitusoikeus. Niin kuntalaisia kuin maankäyttö- ja rakennuslaissakin on määritelty, kenellä on oikeus tehdä valitus. Vihdissä poikkeamispäätökset, suunnittelutarveratkaisut ja maisematyöluvat on delegoitu viranhaltijan päätettäväksi, joten niistä ensimmäinen muutoksenhaku on oikaisuvaatimus kaavoitus- ja tekniseen lautakuntaan (rakennusluvista ympäristölautakunta).

### **Valmistelija**

Kaavan valmistelija valmistelee kaava-asian kaavoitus- ja teknisen lautakunnan käsittelyyn siten, että riittävän aikaisin ennen Katen kokousta asia esitellään lautakunnan esittelijälle (kaavoituspäällikkö), joka päättää viedäänkö asia Katen käsittelyyn.

### **Valmisteluaineisto** (kaavoitusasioissa)

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.). Valmisteluaineisto voidaan laittaa julkisesti nähtäville, mutta kaavan vuorovaikutusprosessi voidaan käydä joissakin kaavahankkeissa myös suppeammin, esim. vain niiden kaavan osallisten kesken, joiden olosuhteisiin kaava vaikuttaa. Valmisteluaineistosta pyydetään ja siitä voidaan saada mielipiteitä. Valmisteluaineistoa, kuten muutakin kaavan materiaalia esitellään myös kaavan omalla internet-sivulla, kunnan www-sivustolla. Valmisteluaineistoa vastasi rakennuslain mukaisessa kaavaprosessissa kaavaluonnos.

### **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. Ne heijastuvat yleisesti kuntakaavoitukseen maakuntakaavan välityksellä ja asemakaavoitukseen yleiskaavan välityksellä. Tarkistetut alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 2009.

Alueidenkäyttötavoitteiden tarkoituksena on mm.

- o varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioiminen maakunnan ja kunnan kaavoituksessa sekä myös valtion viranomaisen toiminnassa
- o auttaa saavuttamaan MRL:n ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, mm. hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys

- o toimia kaavoituksen ennakko-ohjauksen välineenä valtakunnallisesti merkittävässä alueidenkäytön kysymyksissä

ja ne käsittelevät mm. seuraavia kokonaisuuksia

- o toimiva aluerakenne
- o eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- o toimiva energiahuolto
- o toimivat yhteysverkot
- o luonto- ja kulttuuriympäristöjen aluekokonaisuudet

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

#### **Vastine** (kaavoitusasioissa)

Vastine tarkoittaa kunnan perusteltua vastausta kaavaehdotuksesta annettuun lausuntoon tai muistutukseen. Kaavaehdotuksen oltua MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisessa tarkoituksessa julkisesti nähtävillä valmistellaan vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin (vastineraportti), jonka käsittelee (ja hyväksyy) kaavoitus- ja tekninen lautakunta tai kunnanhallitus kun kaavan hyväksyy kunnanvaltuusto.

#### **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 Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ja kunnan kesken on järjestettävä neuvottelu tällaisen kaavan laadintaan liittyvien valtakunnallisten, seudullisten ja muiden keskeisten tavoitteiden selvittämiseksi. Muiden kaavojen osalta 66 §:n tarkoittamaa viranomaisneuvottelua ei tarvita.

Viranomaisneuvottelu järjestetään kaavoitukseen ryhdyttäessä sekä tarvittaessa sen jälkeen, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä ja sitä koskevat muistutukset ja lausunnot on saatu. Neuvotteluun on kutsuttava ne viranomaiset, joiden toimialaa asia saattaa koskea. Aloitettaessa ranta-asemakaavaprosessia tulee aina ensin käydä kaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu. Viranomaisten kanssa voidaan neuvotella muutenkin kuin vain MRL 66 §:n tarkoittamassa viranomaisneuvottelussa.

#### **Vireilletulo** (kaavoitusasioissa)

Kaavoituksen vireille tulosta ilmoitetaan kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla. Milloin vireille tulosta ei voi ilmoittaa kaavoituskatsauksessa, julkaistaan kaavan vireille tulosta kuulutus kunnan virallisella ilmoitustaululla, kunnan ilmoituslehdissä ja kunnan internet - sivuilla. Vaikutuksiltaan vähäisten kaavojen vireilletulosta voidaan ilmoittaa kirjeellä osallisille. Vihdissä merkittävän kaavan vireille tulosta on toistaiseksi aina kuulutettu erikseen (eikä siis pelkästään kaavoituskatsauksen kuulutuksella).

Mikäli asemakaava koskee sellaista kunnan aluetta, jossa osallisena katsotaan olevan naapurikunta, tulee sille ilmoittaa kaavan vireilletulon kuuluttamisesta ja lähettää tiedoksi osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

### **Voimaantulo** (kaavoitusasioissa)

Kun kaavan hyväksymispäätös on saanut lainvoiman, kuulutetaan kaava julkisesti astumaan voimaan. Kuulutukset julkaistaan virallisella ilmoitustaululla, ilmoituslehdissä ja kunnan internet-sivuilla. Vaikka kaavan hyväksymispäätökseen olisi haettu muutosta hallinto-oikeudelta voi kaavan hyväksyjä (Kate tai kv) kuitenkin määrätä kaavan astumaan voimaan muilta kuin valituksen alaisilta osiltaan (tällaisen voimaanastumisen voi kuitenkin keskeyttää muutoksenhakuviranomainen, eli hallinto-oikeus).

### **Vuorovaikutus kaavoituksessa** [MRL 6 §, 62 §](#)

Maankäyttö- ja rakennuslain yleisiin tavoitteisiin sisältyy ajatus kaavoituksen/kaavanlaatijan ja kansalaisten vuorovaikutteisuudesta. Kaavaa valmisteltaessa on oltava vuorovaikutuksessa niiden henkilöiden ja yhteisöjen kanssa, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Vuorovaikutusta ei synny ilman riittävää tiedotusta. Laki sanoo: Kaavoja valmistelevien viranomaisten on tiedotettava kaavoituksesta sillä tavoin, että niillä joita asia koskee, on mahdollisuus seurata kaavoitusta ja vaikuttaa siihen. Kaavan laajuus, tärkeys sijainti ja sillä ratkaistavat maankäytölliset kysymykset siis vaikuttavat siihen kuinka suppea tai laaja tiedotusvelvollisuus on.

Vuorovaikutusprosessiin kuuluu myös kaavan valmisteluaineiston esittely osallisille tai asettamalla se julkisesti nähtäville. Kaava voidaan myös valmistella suoraan kaavaehdotukseksi ilman valmisteluaineiston julkista nähtävillä pitoa, mutta silloinkin on osallisten kanssa käytävä vuorovaikutusprosessi kaavan valmisteluaineistosta.

### **Vähittäiskaupan suuryksikkö** [MRL 71a §](#)

Yli 2000 kem<sup>2</sup>:n suuruista vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten (käyttötarkoitusmerkintänä KM tai vastaava). Maakuntakaavassa voidaan merkitä erillisellä merkinnällä (Uudenmaan maakuntakaavassa ns. munkkirinkilällä) maakuntakaavan keskustatoimintojen alueen ulkopuolelle tarkoitettujen seudullisten vähittäiskauppojen suuryksikköjen paikat.

### **Vähäinen poikkeaminen rakennusluvan yhteydessä** [MRL 175 §](#)

Rakennusvalvontaviranomainen voi MRL 171 ja 172 §:ssä säädetyin edellytyksin ja rajoituksin myöntää vähäisen poikkeamisen rakentamista koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista. Poikkeuksen edellytyksenä on, ettei se merkitse rakentamiselle asetettujen keskeisten vaatimusten syrjäyttämistä.

Vähäiseen poikkeamiseen (kaavasta tai muusta säännöksestä) muodostetaan kanta tapauskohtaisesti, koska tilanteet vaihtelevat, asemakaavan merkittävyys ja ikä, säädöksen tärkeys jne. vaikuttavat asiaan. Vähäinen poikkeaminenkin tarkoittaa kuitenkin myös aina MRL 171 ja 172 §:n mukaisten säädösten huomioimista.

Vihdissä kaavoituksen näkökannalta voidaan vähäisinä poikkeamisina kaavasta pitää mm. seuraavia:

- o Vähäistä rakennusoikeuden ylittämistä 1-10 %, riippuen kokonaisrakennusoikeuden määrästä ja käyttötarkoituksesta (esim. 30 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen varaston kerrosalaa voinee ylittää 10 % eli 3 k-m<sup>2</sup>, mutta 10000 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen kerrostalon 10 %:n ylitystä (1000 k-

m<sup>2</sup>), ei voida hyväksyä. Vähäistä suuremmasta rakennusoikeuden ylityksestä ei voida päättää rakennusluvan yhteydessä, vaan sitä päättää poikkeamiskäsittelyssä tekninen ja ympäristöjohtaja tai se saattaa vaatia asemakaavamuutoksen.

- o Vähäistä rakennusalan rajan ylittämistä (1-3 m).
- o Kerrosluvun vähäinen muutos. Esim. ullakon tai kellarin tasolle sijoitettavan kerrosalan määrästä vaikkapa  $l \text{ u } 1/2 > l \text{ u } 2/3$ , mikäli kaavan muut vaatimukset eivät vaarannu.
- o Vähäisesti asuntojen lukumäärästä, mikäli kaavan muut vaatimukset eivät vaarannu.
- o Vähäisesti asemakaavassa osoitetusta rakennuksen korkeudesta, mikäli kaavan muut vaatimukset eivät vaarannu.
- o Asemakaavassa osoitetusta autopaikkamäärästä, mikäli tälle on olemassa riittävät perusteet.
- o Asemakaavassa osoitetusta rakennuspaikkojen lukumäärästä saman käyttötarkoituksen korttelialueella silloin, kun kaavassa on ohjeellinen rakennuspaikkajako eikä rakennuspaikkojen lukumäärää ole muutoin kaavamääräyksillä rajoitettu.
- o Joissakin tapauksissa vähäisessä määrin myös kaavan osoittamasta käyttötarkoituksesta, mikäli kaavan muut vaatimukset eivät vaarannu.

Vähäisen poikkeamisen hyväksyminen asemakaavasta tulee kirjata rakennuslupapäätökseen.

## Y

### **Yhdyskuntarakenne**

Yhdyskuntarakenne on se fyysinen, toiminnallinen ja sosiaalinen kokonaisuus, joka muodostuu asutuksesta, työpaikoista, palveluista, virkistys- ja ulkoilualueista, liikenneväylyistä 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 kaupunkisuunnittelu tarkoittaa kaupungin fyysisten rakenteiden (rakennukset, kadut) ja toimintojen (asuminen, työpaikat, liikenne) järjestämistä tarkoituksenmukaisella, kestäväällä ja kauniilla tavalla. Laajemmin kaupunkisuunnitteluun kuuluu myös katujen ja puistojen suunnittelu, rakennusten suunnittelu ja kun näihin sitten lisätään sosiaalisten yms. olosuhteiden huomioiminen ja suunnittelu puhutaankin vielä laajemmasta käsitteestä - yhdyskuntasuunnittelusta.

### **Yksityinen etu**

Yksityinen etu maankäytön suunnittelussa tulee esiin esim. yksityisen tahon asemakaava- tai asemakaavamuutoshankkeissa. Se tulee esille myös kaavoitusprosessin eri vaiheissa mielipiteinä, lausuntoina, muistutuksina, muutoksenhakuna ja NIMBY -ilmiönä (not in my backyard).

Yksityinen etu voi olla yleisen edun kannalta järkevä, kunta saattaa saada rahaa toimintojensa järjestämiseen, rakentaminen synnyttää työpaikkoja ja tuoda niin ollen verotuloja kuntaan. Yksityinen etu voidaan maankäytön suunnittelussa ottaa huomioon, mutta sen tulee sopeutua, yleisen edun vuoksi, yhdyskuntien kokonaiskehityksen kannalta järkeviin ratkaisuihin. Erityinen yksityisen edun mukainen kaavahanke on ranta-asemakaavoitus, josta enemmän sen otsikon alla.

## **Yleinen etu**

Suomessa on pidetty tärkeänä, että yhdyskuntien suunnittelussa noudatetaan oikeudenmukaisuutta ja yritetään luoda tasapuolista hyvää kaikille. Maankäytön suunnittelun tulee kuitenkin perustua ns. yleiseen etuun, senhän takia kaavoitusmonopoli on kunnille säädetty lailla. Yleistä etua kaavoituksessa voi olla kuntalaisen kuitenkin vaikea nähdä tai hyväksyä. Sen vuoksi olisi tärkeää, että kaavoitusprosessin aikana, sen eri tilaisuuksissa ja asiakirjoissa selvästi kerrottaisiin suunnittelun yleistä etua perustelevat ratkaisut.

## **Yleiskaava, yleiskaavoitus [MRL 35-45 §](#), [MRA 16-23 §](#)**

Yleiskaava on yleispiirteinen kuntatason maankäyttösuunnitelma. Yleiskaava voidaan laatia joko oikeusvaikutteisena tai oikeusvaikutuksettomana. Yleiskaava voidaan laatia myös vaiheittain (vaihekaava), osa-alueittain (osayleiskaava) tai kuntien yhteisenä yleiskaavana (yhteinen yleiskaava). Yleiskaava ohjaa asemakaavoitusta ja haja-asutusalueella rakentamisen lupien käsittelyä.

Yleiskaava (oikeusvaikutteinen) ei ole voimassa asemakaavan alueella kuin kaavan muuttamista koskevan vaikutuksen osalta.

Vihdin Yleiskaava -86 on kunnanvaltuuston vuonna 1986 hyväksymä, koko kunnan aluetta koskeva, oikeusvaikutukseton yleiskaava, eikä sen ohjausvaikutus asemakaavojen laatimiseen tai eikä juuri kaavan ulkopuoliseen rakentamiseenkaan ole enää ajanmukainen. Vihdissä laadituista ja tekeillä olevista osayleiskaavoja, joista löytyy tietoa kunnan internet – sivuilta.

Ympäristöministeriön opas: [Yleiskaavan sisältö ja esitystavat](#)

## **Yleissuunnitelma**

Yleissuunnitelma on epävirallinen yleispiirteinen suunnitelma alueen toimintojen sijoittelusta. Yleissuunnitelma laaditaan usein asemakaavan pohjaksi, esim. urheilupuiston tai jonkin korttelin toimintojen osalta.

## **Ympä**

Vihdissä käytetty lyhennysmerkintä kunnan ympäristölautakunnasta.

## **Ympäristölautakunta** (Vihdissä 1.1.2013 alkaen ns. viranomaislautakunnaksi)

Lautakunta vastaa mm. ympäristönsuojelusta, luonnonsuojelusta rakennustoiminnan ja rakennetun ympäristön valvonnasta (toimii siis kunnan rakennusvalvontaviranomaisena), yksityistieasioista. Oikaisuvaatimukset rakennusluvista ja maisematyöluvista osoitetaan ympäristölautakunnalle (mutta poikkeamisluvista ja suunnittelutarveratkaisuista ne osoitetaan kaavoitus- ja tekniselle lautakunnalle).

## **Ympäristökeskus**

Nykyisin alueellinen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY).

## **Ympäristöministeriö**

[Ympäristöministeriö](#) kuuluu alueiden käytön suunnittelun yleinen kehittäminen ja ohjaus sekä kaavoituksen osalta mm. maakuntakaavan vahvistaminen.

### **Ympäristövaikutusten arviointi (YVA) [MRL 132 §](#)**

YVA -menettelyä sovelletaan erilaisissa hankkeissa ja suunnitelmissa, esim. tiehankkeissa, satamahankkeissa, voimalaitoshankkeissa, jätteidenkäsittelyhankkeissa ja vastaavissa. Laki ympäristövaikutusten arviointimenettelystä ja siihen liittyvä asetus tulivat voimaan v.1994. Kaavoitusta koskee MRL:n säädösten mukainen ympäristövaikutusselvitysten laatiminen (ei siis YVA -menettely, ellei kaava koske em. hankkeita).

### **Ympäristövaikutusten selvitys (YVS) [MRL 9 §](#)**

Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Joskus tästä selvityksestä kuulee käytettävän nimitystä kaava-yva.

Sanaston selityksineen koonnut Matti Hult, päivitys 22.11.2012

Kaavasanastoa on muokannut Tarja Johansson, 24.2.2016 (päivitys 24.11.2016)