TURKU
ÅBO

Asemakaava-sanasto

A

Ajantasa-asemakaava

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

Aloite asemakaavan laatimiseksi, muutoksen hakeminen asemakaavaan

Maanomistaja voi tehdä aloitteen asemakaavoittamattoman alueen kaavoittamiseksi tai voimassa olevan kaavan muuttamiseksi. Aloite tehdään lomakkeella, joka löytyy kaavoituksen verkkosivulta. Hakija sitoutuu kaavan laatimisesta/muuttamisesta aiheutuvien kustannusten maksamiseen. (Alueidenkäyttölaki 59 §)

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

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus edistää kunnan alueiden käytön suunnittelun ja rakennustoimen järjestämistä. ELY-keskuksen on valvottava, että kaavoituksessa, rakentamisessa ja muussa alueiden käytössä otetaan huomioon vaikutuksiltaan valtakunnalliset ja merkittävät maakunnalliset asiat. Turun toimintaa valvoo **Varsinais-Suomen ELY-keskus**.

Aluehallintovirasto (AVI)

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

Alueidenkäyttölaki

Alueidenkäyttölaki astui voimaan 2025. Hallitus uudistaa lakia paraikaa ja uuden lain pitäisi astua voimaan 2026. Lain tavoitteena on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle. Rakentamisen lainsäädäntö on Rakentamislaissa.

Alueiden käytön suunnittelujärjestelmä

Alueiden käytön järjestämiseksi Suomeen on luotu hierarkkinen kaavajärjestelmä, jossa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet huomioon ottaen maakuntaliitto laatii maakuntakaavoja ja kunta yleiskaavoja, osayleiskaavoja sekä asemakaavoja. (Alueidenkäyttölaki 4 §)

Aluetehokkuus

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

Arkkitehtuuri

Arkkitehtuuri eli rakennustaide on taiteen ja tekniikan muoto, jossa yhdyskuntia, rakennuksia, tiloja ja niihin liittyviä osia suunnitellaan kauniiksi, kestäviksi ja käyttökelpoisiksi.

Asemakaava

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

Asemakaavaehdotus

Asemakaavan valmisteluaineiston pohjalta valmistellaan asemakaavaehdotus. Kaupunkiympäristölautakunta asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville 30 päiväksi Alueidenkäyttölain 65 §:n tarkoittamalla tavalla. Kaavaehdotuksesta voi antaa muistutuksen ehdotuksen nähtävillä olon aikana.

Asemakaavan hyväksyminen

Kaupunginvaltuusto hyväksyy vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat, kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy muut asemakaavat.

Asemakaavan selostus

Asemakaavaan kuuluu selostus, jossa kuvataan kaavaprosessi, kerrotaan kaavaan liittyvistä selvityksistä sekä esitellään valittu kaavaratkaisu ja sen vaikutukset muun muassa ihmisiin, yhdyskuntarakenteeseen, kulttuuriympäristöön ja luontoon. Asemakaavan selostuksessa esitetään mm. kuvaus alueen historiasta ja nykyoloista, suunnittelun tavoitteista, kaavan vaihtoehtoisista

suunnitelmista ja vaikutuksista, vuorovaikutuksen järjestämisestä sekä lopulta valitun kaavaratkaisun keskeinen sisältö. (Alueidenkäyttölaki 25 §, 55 §)

Asemakaavan sisältövaatimukset

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. (Alueidenkäyttölaki 54 §)

Asemakaavan valmisteluaineisto

Kaavan suunnittelu alkaa valmisteluaineiston laatimisella, joka koostuu esimerkiksi maankäyttökaavioista, viitekuvista, selostuksista, havainnekuvista, perspektiivikuvista ja kaavaluonnoksesta. Valmisteluaineisto asetetaan yleisesti nähtäville mielipiteiden saamiseksi kaavan vireille tulleen osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä tai omana erillisenä vaiheenaan vireilletulon jälkeen.

Asemakaavan voimaantulo

Asemakaava astuu voimaan, kun sen hyväksymistä koskevasta lainvoimaisesta päätöksestä on kuulutettu. Asemakaavan hyväksymisen ja voimaantulon välillä kaava-alueella on voimassa rakennuskielto sekä rajoitus maiseman muuttamiseen. Jos kaavan hyväksymisestä on valitettu, kaupunginhallitus voi määrätä kaavan astumaan voimaan niiltä osin, johon valitus ei kohdistu. (Alueidenkäyttölaki 53 §, Rakentamislaki 55 §)

Asemakaavoitusprosessi

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

Asemapiirros

Asemapiirros on rakentamislain edellyttämä rakennusluvan pääpiirustus ja poikkeamislupahakemuksen/suunnittelutarveratkaisuhakemuksen liitepiirros. Asemapiirroksessa kuvataan rakennuspaikka sekä sen lähiympäristö ennen ja jälkeen suunniteltua rakentamista.

Asukasyhdistys

Asukkaat ovat perustaneet asukas-, kylä- tai kaupunginosayhdistyksiä asuinalueensa edunvalvojiksi. Turussa näitä ovat mm. Turkuseura ja Turun Pientalojen Keskusjärjestö.

Autopaikkamääräys

Kaavassa ilmoitetaan (yleensä) kuinka monta autopaikkaa tontille tai kortteliin tulee vähintään toteuttaa joko suhteessa asuntojen määrään tai suhteessa kerrosalaan. Turussa vaatimukset määritellään rakennusjärjestyksessä.

E

Esiselvitys

Turun kaupunki laatii jokaisesta kaava-aloitteista esiselvityksen, jossa kaupunki selvittää, onko kaavoituksen aloittaminen tarkoituksenmukaista. Tämä selvitys käsitellään kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus -johtoryhmässä, jonka jälkeen kaupunkikehitysjohtaja tekee päätöksen kaava-aloitteen hyväksymisestä tai hylkäämisestä. Kummassakin tapauksessa alkuperäistä kaava-aloitteen tekijää tiedotetaan päätöksestä.

Esittelijä

Kaava- asian esittelee luottamushenkilöelimessä virkamiesesittelijä, joka vastaa osaltaan tehdystä päätösehdotuksesta. Kaupunginvaltuustossa esittelijänä toimii kaupunginhallitus.

Esityslista

Toimielimen kokouksessa käsiteltävien asioiden lista päätösehdotuksin julkaistaan kaupungin verkkosivuilla muutama päivä ennen kokousta.

H

Hallinto-oikeus (HAO)

Kaavan hyväksymispäätöksestä voi tehdä kunnallisvalituksen. Ensimmäinen muutoksenhakuviranomainen on hallinto-oikeus, Turussa Turun hallinto-oikeus.

Havainnekuva (havainnepiirustus, illustraatio)

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

Huoneistoala

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

I

Inventointi

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

J

Julkinen nähtävillä olo

Kaavaehdotus pidetään julkisesti nähtävillä 30 vrk. Tässä vaiheessa pyydetään kaavaehdotuksesta myös lausunnot viranomaisilta. Virallisen nähtävillä olon aikana kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen. (Alueidenkäyttölaki, 27 §, 32 §, 65 §)

Julkisuus

Kunnan asiakirjat ovat pääsääntöisesti julkisia Julkisuuslain ja hyväksytyn arkistonmuodostussuunnitelman mukaan. (Julkisuuslaki 1 §, 5 §)

K

Kaava

Kaava on asiakirja, jolla määrätään alueiden käytöstä ja rakentamisesta. Kaavatasot: maakuntakaava, yleiskaava (myös osayleiskaava), asemakaava ja ranta-asemakaava. Ylempi kaavataso ohjaa aina alempia kaavatasoja, esimerkiksi yleiskaava ohjaa asemakaavojen laatimista.

Kaava-asiakirjat

Kaavan asiakirjoja ovat osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavakartta, joka sisältää myös kaavamerkinnät ja -määräykset sekä kaavaselostus ja tarpeen mukaan laaditut erilliset liitteet,

selvitykset ja ohjeet. Vain kaavakartta kaavamerkintöineen ja määräyksineen muodostaa varsinaisen juridisen kaavan.

Kaavahierarkia

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ohjaavat kaikkea kaavoitusta. Maakuntakaavassa esitetään alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita. Aluevarauksia osoitetaan vain siltä osin ja sillä tarkkuudella kuin alueiden käyttöä koskevien valtakunnallisten tai maakunnallisten tavoitteiden kannalta taikka useamman kuin yhden kunnan alueiden käytön yhteen sovittamiseksi on tarpeen. Maakuntakaava ohjaa yleiskaavaa ja yleiskaava ohjaa asemakaavaa. Maakuntakaavan laatii maakunnan liitto ja sen hyväksyy maakunnan liiton ylin päättävä toimielin. Kaupunki laatii yleiskaavoja ja osayleiskaavoja asemakaavoituksen pohjaksi tai hajarakentamisen alueille maankäytön strategisiksi suunnitelmiksi. Kaupunki laatii asemakaavoja maankäytön yksityiskohtaiseksi järjestämiseksi.

Kaavakartta

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

Kaavakoko

Turussa asemakaavoille annettaan kokoluokat valmisteluvaiheessa. Nämä koot ovat S, M, L ja XL. S- ja M-kaavat hyväksyy kaupunkiympäristölautakunta, L- ja XL-kaavat kaupunginvaltuusto.

Kaavamerkintä, kaavamääräys

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

Kaavan laatija

Kaavan laatii Turun kaupungin asemakaavoitus, joka voi teettää kaavan myös konsulttityönä.

Kaavan voimaantulo

Kaava tulee voimaan, kun se on saatettu yleisesti tiedoksi eli siitä on kuulutettu. Kuulutukset julkaistaan Turun Sanomissa, Åbo Underrättelserissä ja kaupungin verkkosivuilla. Voimassa olevia kaavoja voit etsiä **kaavoituksen nettisivuilta**.

Kaavarunko

Asemakaavaa yleispiirteisempi, mutta yleensä yleiskaavaa yksityiskohtaisempi epävirallinen maankäyttösuunnitelma.

Kaavoitettu alue

Kaavoitetulla alueella tarkoitetaan aluetta, jolla on voimassa asemakaava.

Kaavoittamaton alue

Asemakaavaton alue, jolla rakentaminen ratkaistaan suunnittelutarvepäätöksillä yleiskaavaan nojautuen.

Kaavoitus

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

Kaavoitusohjelma

Strategisesti merkittävät kaavoituskohteet käsittävä kaavoitusohjelma laaditaan 5 vuodeksi ja sitä päivitetään vuosittain. Ohjelmassa arvioidaan kunkin kaavan valmistumisvuosi. Kaavoitusohjelman hyväksyy kaupunginhallitus ja se julkaistaan kaupungin verkkosivuilla.

Kaavoitusviranomainen

Turussa kaavoitusviranomainen on kaupunkiympäristölautakunta. Lautakunta hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat.

Kaupunkikuva

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

Kaupunkikuvatyöryhmä

Kaupunkikuvatyöryhmä on asiantuntijaelin, joka antaa lausuntoja kaupunkikuvallisesti merkittävistä rakennushankkeista, asemakaavaehdotuksista ja kaupunkikuvaan vaikuttavista hankkeista. Lausunnot ovat neuvoa-antavia.

Kaupunkisuunnittelu

Kaupunkisuunnittelu tarkoittaa kaupungin fyysisten rakenteiden, kuten rakennusten ja katujen sekä toimintojen järjestämistä tarkoituksenmukaisella, kestävällä ja kauniilla tavalla.

Kaupunkiympäristölautakunta

Kaupunkiympäristölautakunta (KYPA) vastaa kaupungin maankäytön, liikenteen ja yleisten alueiden suunnittelusta, liikkumispalveluista sekä rakennetun ympäristön ja kulttuuri- sekä luonnonympäristön tilan seurannasta. Lisäksi lautakunta vastaa kaupungin maaomaisuuden hallinnasta. Lautakunta on Turun kaavoitusviranomainen, joka päättää kaavaehdotusten nähtäville asettamisesta tai esittää niitä kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Se hyväksyy toimivaltaansa kuuluvat asemakaavat, katu- ja puistosuunnitelmat sekä osan poikkeamisluvista ja suunnittelutarveratkaisuista ja käsittelee oikaisuvaatimukset.

Kehittämiskeskustelu

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

Kehittämiskorvaus

Kehittämiskorvaus on asemakaavoituksen kautta hyötyä saavan maanomistajan kaupungille maksettavaksi tuleva korvaus asemakaavan toteuttamiskustannuksista. Turku pyrkii sopimaan korvauksista maankäyttösopimuksella. (Alueidenkäyttölaki 91 a §)

Kerrosala

Kerrosalan yksikkö on kerrosalaneliömetri (k-m2). Se on yksi rakennuksen laajuutta kuvaavista pinta-alakäsitteistä. Kerrosala saadaan laskemalla yhteen rakennuksen eri kerrosten pinta-alat ulkoseinien ulkopintoihin saakka mitattuna. Kerrosalaa voi olla myös ullakon ja kellarin tasoissa. Tontin tai rakennuspaikan kerrosalalla tarkoitetaan sille rakennettaviksi sallittujen rakennusten yhteenlaskettua kerrosalaa. (Rakentamislaki 9 §)

Kerroskorkeus

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

Kerrosluku

Kerrosluku kaavamerkintänä kertoo kuinka monta kerrosta rakennuksessa tai sen osassa saa enintään olla. Kerrosluku ilmaistaan roomalaisin numeroin.

Kiinteistön muodostaminen

Asemakaava-alueella tapahtuvista kiinteistötoimituksista, kuten tonttien lohkomisista ja rasitetoimituksista sekä tonttijakojen laadinnasta Turussa vastaa tonttipalvelut. Tietoa kiinteistötoimituksista löytyy **kaupungin verkkosivuilta**.

Kiinteistörekisteri

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

Kiinteistötunnus

Jokaisella kiinteistöllä ja määräalalla on oma tunnus. Esimerkki Turussa asemakaava-alueella sijaitsevan kiinteistön kiinteistötunnuksesta: 853-7-1-1 eli kunta-kaupunginosa-kortteli-tontti (kaupungintalo). Lisäksi kiinteistötunnuksessa voi olla käyttöoikeusyksikkötunnus. Tämä kiinteistötunnus on avain kaikkiin kiinteistöjä koskeviin tietoihin.

Kokonaisala

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

Korkein hallinto-oikeus (KHO)

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

Kuuleminen

Kuuleminen liittyy asemakaavoihin, poikkeamis-, rakennus- ja maisematyölupien valmisteluun. Laissa edellytetään, että esim. ennen poikkeamisen myöntämistä on kuultava naapureita sekä muita, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin poikkeaminen voi huomattavasti vaikuttaa. (Alueidenkäyttölaki 62 §, Rakentamislaki 63–65 §)

Kuulutus

Kaavojen vireille tulosta, kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta sekä kaavan hyväksymispäätöksestä ja kaavan voimaan astumisesta tiedotetaan julkaisemalla kuulutus. Kuulutus julkaistaan kaupungin verkkosivuilla, Turun Sanomissa ja Åbo Underrättelserissä. Julkipanon jälkeen annettavat päätökset viedään kunnan ilmoitustaululle (Puolalankatu 5).

L

Lainvoimaisuus

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

Lausunto

Viranomaislausunnot pyydetään kaavaehdotuksesta. Lausuntoja voidaan pyytää myös kaavan valmisteluaineistosta.

Liikennesuunnittelu

Liikennesuunnittelu on osa maankäytön suunnittelua, jonka perustana ovat koko kaupunkiseudun ja kaupungin kehittämistarpeet. Liikennesuunnittelua tehdään kaavoituksen yhteydessä ja erillisinä hankkeina. Maankäytön suunnittelun eri osa-alueita tehdään vuorovaikutuksessa keskenään.

Lunastus

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on säännökset maan luovuttamisesta ja lunastamisesta sekä lunastamisen rajoituksista. (Alueidenkäyttölaki 96–103 §)

Luontoselvitykset

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

M

Maakuntakaava

Maakuntakaava on usean kunnan muodostaman maakunnan yhteinen, yleiskaava yleispiirteisempi, strateginen maankäytön suunnitelma. Maakuntakaava on kartalla esitetty pitkän aikavälin suunnitelma maakunnan yhdyskuntarakenteesta ja alueidenkäytöstä. Siinä sovitetaan yhteen valtakunnalliset ja maakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Maakuntakaava ohjaa kuntien yleiskaavoitusta, mutta jos asemakaavoitettavilla alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, vaikuttaa maakuntakaava myös asemakaavoitukseen. (**Varsinais-Suomen maakuntakaavat**)

Maanhankinta

Turun kaupunki pyrkii ensisijaisesti hankkimaan asemakaavoittamattomat alueet raakamaana ennen asemakaavoituksen aloittamista. Toissijaisesti raakamaan hankinta-alueilla käytetään maankäyttösopimusmenetelmiä. Maanhankinnassa käytetään kaikkia käytössä olevia keinoja vapaaehtoisesta kaupasta lunastusmenettelyyn. (**Turun kaupungin asunto- ja maapolitiikan periaatteet**)

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL)

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) uudistettiin vuonna 2000 ja pilkottiin kahdeksi laiksi vuonna 2023: Rakentamislaiksi ja Alueidenkäyttölaiksi.

Maankäyttösopimus

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

Maaperätutkimukset

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

Maapolitiikka

Kaupungilla on valtuuston hyväksymät maapoliittiset linjaukset, jotka ohjaavat suunnitelmia, ratkaisuja ja päätöksiä maanhankinnassa ja kaavoitusasioissa. (**Turun kaupungin asunto- ja maapolitiikan linjaukset**)

Maisematyölupa

Asemakaava-alueilla ja vahvistetuilla yleiskaava-alueilla tehtävät maisemaa oleellisesti muuttavat maanrakennustyöt (esim. kaivaminen, täyttäminen ja louhinta) sekä laajat puunkaadot edellyttävät maisematyöluvan hakemista. Maisematyölupaa ei kuitenkaan tarvita yleis- ja asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten töiden suorittamiseen eikä myönnetyn rakennus- tai toimenpideluvan mukaisiin töihin. Lisätietoja maisematyöluvista ja puunkaatoluvista **rakennusvalvonnan sivuilta**. (Rakentamislaki 53 §)

Melu

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

Meluntorjunta

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

Mielipide

Osallisella on mahdollisuus esittää kaupungille suullinen tai kirjallinen mielipide vireillä olevasta kaavasta. Mielipiteen voi esittää esimerkiksi kaavan valmisteluaineistosta, kun valmisteluaineisto on nähtävillä. Nähtävillä oloaikana saatuun palautteeseen annetaan vastineet. (Alueidenkäyttölaki 62 §)

Muistutus

Mikäli osallisella on huomauttamista nähtävillä olevasta asemakaavaehdotuksesta, voi hän tehdä kirjallisen muistutuksen ehdotuksesta. (Alueidenkäyttölaki 65 §)

Muutoksenhaku

Kaava-asioissa muutoksenhakukeino on kunnallisvalitus, joka tehdään hallinto-oikeudelle 30 vuorokauden kuluessa kaavan hyväksymispäätöksen yleisesti nähtäville asettamisesta. (Alueidenkäyttölaki 188–191 §)
Turun kaavojen hyväksymispäätöksistä voi tehdä valituksen Turun hallinto-oikeuteen. (KuntaL 135 §)
Kunnallisvalituksen valitusperusteita voivat olla esimerkiksi se, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai että päätös on muuten lainvastainen. Valitusoikeus on asianosaisella sekä kunnan jäsenellä. (KuntaL 3 §)

Määräala

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

Määräosa

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

N

Nimistö

Turussa nimiä esittää nimistötoimikunta. Katujen, torien ja puistojen nimet vahvistetaan asemakaavassa. Nimen muuttamiseen ei kuitenkaan kaikissa tapauksissa tarvita kaavamuutosta vaan nimiä voidaan muuttaa myös kunnan erillisellä päätöksellä siten kuin kuntalaissa säädetään kunnan päätöksenteosta. (Alueidenkäyttölaki 55 §)

Nähtäville asettaminen, nähtävillä olo

Kaavaehdotus on lain mukaan asetettava julkisesti nähtäville. Turussa siitä kuulutetaan verkkosivuilla, Turun Sanomissa ja Åbo Underrättelserissä. Nähtävillä pidon aika on 30 päivää. Kaikilla kaupunkilaisilla ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta. Jos kaavaehdotusta on nähtävillä olon jälkeen olennaisesti muutettu, se on asetettava uudelleen kaavaehdotuksena nähtäville. (Alueidenkäyttölaki 27 §, 30 §, 32 §, 65 §)

O

Oikaisukehotus

Varsinais-Suomen ELY-keskus voi tehdä kaupungille oikaisukehotuksen sen yleiskaavasta tai asemakaavasta tekemään hyväksymispäätökseen. Tällöin kaava on laadittu ottamatta huomioon valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita tai on muutoin vastoin lain säännöksiä ja on yleisen edun mukaista saattaa asia uudelleen kunnassa päätettäväksi. (Alueidenkäyttölaki 91 §, 195 §, 196 §)

Oikaisuvaatimus

Viranhaltijapäätöksestä voi tehdä oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimusaika on 14 vrk ja sen saa tehdä asianosainen. Tällaisia ovat esim. maisematyölupa, rakennuslupa, poikkeamislupa tai suunnittelutarveratkaisu. (Alueidenkäyttölaki 187 §)

Oikeusvaikutteinen/oikeusvaikutukseton

Oikeusvaikutteinen/oikeusvaikutukseton ilmaisee kaavoituksen yhteydessä sitä, kuinka sitovia vaikutuksia kaavalla on. Asemakaava on aina oikeusvaikutteinen, millä tarkoitetaan sitä, että rakennuslupa perustuu asemakaavan mukaiseen ratkaisuun. Yleiskaava voidaan laatia joko oikeusvaikutteisena tai oikeusvaikutuksettomana. Mikäli yleiskaava on oikeusvaikutukseton, se mainitaan kaavakartassa. Oikeusvaikutukseton yleiskaava on kunnan kehittämispoliittinen ja

strateginen suunnitelma. Oikeusvaikutteinen yleiskaava vaikuttaa sitovasti muuhun suunnitteluun, kuten asemakaavoittamiseen ja rakentamiseen.

Osallinen

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia voivat olla myös erilaiset yhteisöt, kuten asukas-, kiinteistö- ja ympäristöyhdistykset sekä viranomaistahot ja jokainen, joka itsensä osalliseksi katsoo. (Alueidenkäyttölaki 62 §)

Osallistuminen

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

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

Osayleiskaava

Laaditaan kaupungin rajatulle osalle tai jonkin teeman mukaan. Osayleiskaava on usein yksityiskohtaisempi kuin yleiskaava. Löydät voimassa olevat yleiskaavat **kaupungin nettisivuilta**.

Otto-oikeus

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

P

Palautus

Toimielin voi palauttaa asialistalla olevan asian uuteen käsittelyyn tai valmisteluun.

Poikkeaminen, poikkeamispäätös

Asemakaavan tai oikeusvaikutteisen yleiskaavan vastaisesti tai rakennuskieltoalueelle rakennettaessa tarvitaan ennen rakennusluvan myöntämistä erillinen poikkeamispäätös. (Rakentamislaki 57–59 §)

Pöydälle jättäminen

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

R

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaupunkien, kuntakeskusten ja maaseudun eri ikäiset rakennukset ja rakennetut alueet, niitä yhdistävät liikenneväylät ja energiaverkot ovat rakennettua kulttuuriympäristöä. Rakennettu ympäristö on kehittynyt vaiheittain esihistorialliselta ajalta ja keskiajalta lähtien ja jatkunut Ruotsin kuningaskunnan, Venäjän keisarikunnan sekä itsenäisen tasavallan aikana. Rakennusten ja ympäristöjen suojeleminen on keino säilyttää kulttuurihistoriallisia kohteita. Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt on Museovirasto inventoinut ja valtioneuvosto vahvistanut. (ks. rakennussuojelu & valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY)). (**Museovirasto**)

Rakennusjärjestys

Jokaisessa kunnassa tulee olla rakennusjärjestys. Rakennusjärjestys on yksi lain tarjoamista ohjausvälineistä, jolla kaupunki voi paikallisesti valvoa rakentamista edistääkseen hyvän ympäristön muodostumista. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät voi syrjäyttää MRL :n säännöksiä. Asemakaavan merkinnät ja määräykset menevät rakennusjärjestyksen määräyksien edelle, jos niiden välillä on ristiriitaa. (Rakentamislaki 17–28 §)

Rakennuskielto

Rakennuskielto on kaupungin mahdollisuus ohjata rakentamista suunnittelun tavoitteiden mukaiseksi. Yleiskaavan laadinnan yhteydessä annettu rakennuskielto on voimassa 5 vuotta kerrallaan, enintään 15 vuotta. Vastaavasti asemakaavan laadinnan yhteydessä annettu rakennuskielto on voimassa 2 vuotta kerrallaan. Rakennuskielto on aina voimassa alueella, jolle on hyväksytty asemakaava tai asemakaavamuutos, kunnes hyväksymispäätös on saanut lainvoiman. (Alueidenkäyttölaki 38 §, 53 §, Rakentamislaki 55 §)

Rakennusoikeus

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

Rakennuspaikka

Kaava-alueella oleva rakennuskorttelin osa (tontti, tila tai määräala) tai haja-asutusalueella oleva rakentamiseen varattu määräala tai kiinteistö/tila tai tilan rakennuksille varattu tilan osa.

Rakennussuojelu

Rakennussuojelu on rakennetun ympäristön suojelua, jonka päämääränä on kulttuurihistoriallisesti merkittävien rakennusten ja alueellisten kokonaisuuksien suojeleminen. Sen tavoitteita ovat myös eri rakennustyyppien esimerkkien säilyttäminen. Rakennussuojelu on osa kulttuuriperinnön ja sitä kautta myös kansallisen identiteetin suojelua. Rakennussuojelu asemakaavalla perustuu aina selvityksiin. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. (ks. rakennettu kulttuuriympäristö & valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö). (Alueidenkäyttölaki 54 §, Laki rakennusperinnön suojelemisesta)

Rakentamiskehotus ja siihen perustuva lunastus

Alueidenkäyttölain 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). Jollei asemakaavan mukaista tonttia ole rakennettu kolmen vuoden kuluessa siitä, kun rakentamiskehotus on annettu asianosaiselle tiedoksi, on kunnalla oikeus lunastaa asemakaavan mukainen tontti. Lunastuksen toimeenpanoa on haettava vuoden kuluessa rakentamiseen varatun määräajan päättymisestä.

Rakentamislaki

Rakentamislaki astui voimaan 2025. Laissa säädetään rakennusten ja rakennuskohteiden suunnittelusta, rakentamisesta ja käytöstä. Kaavoituksen lainsäädäntö on Alueidenkäyttölaissa.

Rakentamislupa

Mittavaan rakentamiseen tarvitaan aina lupa ja se voidaan tarvita myös varastointi-, korjaus- ja muutostöihin. Rakentamislupa perustuu aina voimassa olevaan asemakaavaan. Luvat käsitellään rakennusvalvonnassa, jossa ne myöntää pääasiassa rakennustarkastaja. Turussa rakennus- ja lupalautakunta myöntää merkittävimmät luvat. Katso rakentamisluvan myöntämisperusteet kaupungin nettisivuilta.

Rakentamistapaohje

Rakentamistapaohje 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.

Ranta-asemakaava

Ranta-asemakaava on pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle laadittu asemakaava. Maanomistajalla on oikeus laadituttaa ranta-asemakaavaehdotus omistamalleen ranta-alueelle. (Alueidenkäyttölaki 72–77 §)

Rasite

Kiinteistölle voidaan perustaa toisen kiinteistön alueella sijaitsevaa rakennusta koskeva rasite. Rasite voidaan perustaa esimerkiksi väestönsuojan tai autopaikkojen käyttämistä varten tai rakenteiden ulottamiseksi toisen kiinteistön alueelle. (Rakentamislaki 128–131 §)

S

Siniviherkerroin

Siniviherkerroin on työkalu pihasuunnitelmien tarkastamiseen. Sillä arvioidaan kasvillisuuden ja pintojen määrää sekä laatua tontilla. Kertoimen tavoitteena on taata tarpeeksi viherpinta-alaa tiivistyvässä kaupungissa. Siniviherkertoimet määritellään asemakaavassa.

Suojaviheralue

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

Suunnittelutarvealue

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

Suunnittelutarveratkaisu

Asemakaava-alueen ulkopuolella rakennettaessa tarvitaan ennen rakennusluvan hakemista yleensä erillinen suunnittelutarveratkaisu, ellei ole suoraan rakentamista ohjaavaa yleiskaavaa tai ollaan ranta-alueella.

T

Tavoitteet

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

Tehokkuusluku

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

Tiedoksi antaminen

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

Toimenpiderajoitus

Toimenpiderajoituksen alaisilla alueilla on maisemaa muuttava ja vähäistä suurempi toimenpide maisematyöluvan varaista (esim. puiden kaato, maan täyttö jne.). Toimenpiderajoitus on aina voimassa asemakaava-alueella ja yleiskaava-alueella, jos yleiskaavassa niin määrätään. Toimenpiderajoitus on myös voimassa, jos alueelle on määrätty rakennuskielto asemakaavan

laatimiseksi. Rakennuskielto ja toimenpiderajoitus ovat voimassa, kunnes kaavan hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.

Tontin lohkomiset

Turun tonttipalvelut muodostavat hakemusten perusteella rakennus-, lainhuuto- ja kiinnityskelpoisia tonttikiinteistöjä. Lainhuuto tarkoittaa kiinteistön, kiinteistön määräalan tai määräosan, taikka tiettyjen yhteisten alueiden omistusoikeuden kirjaamista lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Lohkomistoimituksen yhteydessä voidaan perustaa myös rasitteita.

Tontti

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

Tonttijako

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

Tonttiliittymä

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

Tärinä

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

V

Vaiheasemakaava

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

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.

Vaikutusten selvittäminen ja arviointi

Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. (Alueidenkäyttölaki 9 §)

Valitus

Kaupunginvaltuuston ja kaupunkiympäristölautakunnan tekemään kaavan hyväksymispäätökseen voi hakea muutosta Turun hallinto-oikeudelta kunnallisvalituksella. Kunnallisvalitus voidaan tehdä vain laillisuusperusteilla. Valituksen voi tehdä paitsi kaavan osallinen myös kuka tahansa kunnan jäsen. Niin kuntalaissa kuin alueidenkäyttölaissa on määritelty, kenellä on oikeus tehdä valitus, joka koskee mm. maisematyölupaa, rakennuslupaa, poikkeamispäätöstä ja suunnittelutarveratkaisua. (KuntaL 92 §, KuntaL 135 §, Alueidenkäyttölaki 187–196 §)

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY)

Museoviraston rakennetusta kulttuuriympäristöstä laatiman inventoinnin (RKY) kohteet tulee huomioida alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtana. Eri puolilla maata sijaitsevat kohteet kuvaavat monipuolisesti rakentamisen kehitystä eri aikakausina.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

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

Vastine

Vastine tarkoittaa kunnan perusteltua vastausta kaavaehdotuksesta annettuun lausuntoon, muistutukseen tai valitukseen. Kaavaehdotuksen oltua julkisesti nähtävillä alueidenkäyttölain 65 §:n mukaisesti valmistellaan vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin. Ne käsittelee

kaupunkiympäristölautakunta kaavaa hyväksyessään tai esittäessään sitä tai kaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Viitesuunnitelma

Hahmotelma siitä, miltä asemakaavassa alueelle esitetyt rakennukset ja muut muutokset voisivat toteutuessaan näyttää. Viitesuunnitelmassa esitetyt asiat ovat siis yksi mahdollinen tapa, jolla kaava voi toteutua.

Vireilletulo

Asemakaavan vireille tulosta ilmoitetaan kuulutuksessa kaupungin verkkosivuilla, Turun Sanomissa ja Åbo Underrättelserissä.

Voimaantulo

Asemakaavan hyväksymispäätös saa lainvoiman, kun se kuulutetaan julkisesti voimaantulleeksi. Kuulutukset julkaistaan Turun Sanomissa, Åbo Underrättelserissä ja kaupungin verkkosivuilla.

Vuorovaikutus

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

Vähäinen poikkeaminen rakennusluvan yhteydessä

Rakennusvalvontaviranomainen voi säädetyin edellytyksin ja rajoituksin myöntää vähäisen poikkeamisen rakentamista koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista. Sen edellytyksenä on, ettei syrjäytetä rakentamiselle asetettuja keskeisiä vaatimuksia. Kanta vähäiseen poikkeamiseen asemakaavasta muodostetaan tapauskohtaisesti. (Rakentamislaki 57 §)

Y

Yhdyskuntarakenne

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

Yhdyskuntasuunnittelu

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

Yksityinen etu

Yksityinen etu maankäytön suunnittelussa tulee esiin esim. yksityisen tahon käynnistämissä asemakaavahankkeissa. Yksityinen etu otetaan huomioon maankäytön suunnittelussa, mutta sen tulee sopeutua yleiseen etuun kokonaisuuden kannalta järkevin ratkaisuin.

Yleinen etu

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

Yleisen alueen lohkomiset

Yleisten alueiden lohkominen tehdään esimerkiksi katu- tai puistokiinteistöjen muodostamiseksi.

Yleiskaava, yleiskaavoitus

Yleiskaava on yleispiirteinen maankäyttösuunnitelma. Se voidaan laatia joko oikeusvaikutteisena tai oikeusvaikutuksettomana. Yleiskaava voidaan tehdä vaiheittain, osa-alueittain tai kuntien yhteisenä yleiskaavana. Niistä syntyy osayleiskaavoja, vaihekaavoja ja teemoittaisia kaavoja. Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. (Alueidenkäyttölaki 35–45 §)

Yleissuunnitelma

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

Ympäristövaikutusten arviointi

Ympäristövaikutusten arviointia eli YVA-menettelyä sovelletaan erilaisissa hankkeissa ja suunnitelmissa, esim. tie-, satama- ja laitoshankkeissa. Menettelyn tarpeen arvioi ELY-keskus. YVA on asiantuntija-arvio hankkeen vaikutuksista ympäristöönsä. Kaikkea kaavoitusta koskee säädösten mukainen velvollisuus selvittää ympäristövaikutuksia mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. (Alueidenkäyttölaki 9 §, Laki ympäristövaikutusten arviointimenettelystä)