

Begreppsförklaringar och ordlista inom markanvändningen

Markanvändnings- och byggförordningen förkortas MarkByggF, markanvändnings- och bygglagen MarkByggL och kommunlagen KL

A B C D E F G H I J K L M N O P Q R S T U V X Y Z Å Ä Ö

Anhängiggörande (Vireilletulo)

Information om att planläggning har anhängiggjorts informeras på lämpligt sätt med beaktande av planens syfte och betydelse. Om anhängiggörandet inte kan tas upp i planläggningsöversikten, publiceras en kungörelse på kommunens officiella anslagstavla, i kommunens annonseringstidningar och på kommunens webbplats. När det gäller anhängiggörande av planer med ringa konsekvenser kan informationen skickas ut till intressenterna per brev.

Anmärkning (Muistutus)

Om en intressent har något att anmärka på ett framlagt förslag till detaljplan kan han göra en skriftlig anmärkning. Anmärkningen ska riktas till kommunstyrelsen innan framläggningstiden går ut, och den skickas till registrering@sibbo.fi. Till en intressent som har gjort en anmärkning samt skriftligen begärt svar och uppgivit sin adress ska kommunen skicka ett motiverat ställningstagande till anmärkningen. MarkByggL 65 §, MarkByggF 27 §

Bedömning av miljökonsekvenser (MKB) (Ympäristövaikutusten arviointi YVA)

MKB-förfarandet tillämpas vid olika projekt och planer, t.ex. i vägprojekt, hamnprojekt, kraftverksprojekt, avfallshanteringsprojekt och liknande. Lagen om förfarandet vid konsekvensbedömning med tillhörande förordning trädde i kraft år 1994. Vid planläggning gäller det att utarbeta miljökonsekvensbedömningar enligt bestämmelserna i markanvändnings- och bygglagen, inte att tillämpa MKB-förfarandet, om inte planen gäller ovan nämnda projekt. MarkByggL 132 §

Bemötande (Vastine)

Ett bemötande är ett av kommunen motiverat svar på ett utlåtande eller en anmärkning som inkommit om ett planförslag. När planförslaget varit offentligt framlagt i enlighet med MarkByggL 65 § bereds bemötanden av utlåtanden och anmärkning, och planläggningssektionen behandlar dem. Kommunfullmäktige godkänner planen.

Beredningsmaterial (Valmisteluaineisto)

Arbetet med att utarbeta en plan börjar med att man sammanställer beredningsmaterialet. Beredningsmaterialet består av gjorda utredningar och bl.a. olika markanvändningsalternativ som presenteras med hjälp av illustrationer, preliminära planritningar och andra visuella medel samt texter som redogör för planerna (planbeskrivning och liknande). Åsikter begärs och tas emot om

beredningsmaterialet. Beredningsmaterialet, liksom det övriga planmaterialet, presenteras också på planens egna sidor på kommunens webbplats.

Besvär (Valitus)

Ändring i kommunfullmäktiges beslut om godkännande av en plan kan sökas hos Helsingfors förvaltningsdomstol genom kommunalbesvär . Ett kommunalbesvär kan bara anföras på laglighetsgrund. Besväret kan anföras en intressent eller av vilken som helst kommunmedlem.

Besvär rätt (Valitusoikeus)

Besvär över ett beslut om godkännande av en plan, tillstånd för miljöåtgärder, undantagsbeslut och avgörande om område i behov av planering kan bara anföras av den som har besvär rätt. Vem som har rätt att anföra besvär stadgas i såväl kommunallagen som i markanvändnings- och bygglagen. KL 92 §, MarkByggL 188§, 191–193 §.

Bullerbekämpning (Meluntorjunta)

Vid bullerbekämpning isoleras källan till bullret eller begränsas bullerspridningen till omgivning med hjälp av markanvändning, trafikplanering eller bullerbekämpningskonstruktioner. Längs en livligt trafikerad väg kan man t.ex. placera murliknande byggande eller separata bullerstaket/-vallar, vilka förhindrar att bullret når ett bostadsområde. Därtill kan man i planen förutsätta t.ex. inglasning av balkonger på grund av trafikbullret.

Byggförbud (Rakennuskielto)

Syftet med förbuden är att under den tid planläggningen av ett område pågår förhindra sådant byggande som står i konflikt med målen för planeringen. En kommun kan utfärda byggförbud i ett planeringsområde i anslutning till utarbetandet av en generalplan eller en detaljplan. Ett byggförbud som utfärdats i anslutning till utarbetandet av en generalplan och i allmänhet också en åtgärdsbegränsning är i kraft i 5 år i taget, dock högst 15 år. På samma sätt är ett byggförbud som utfärdats i anslutning till en detaljplan i kraft i 2 år i taget, dock högst 8 år. Ett byggförbud gäller också automatiskt i ett område för vilket en detaljplan eller en ändring av en detaljplan har godkänts tills beslutet om godkännande har vunnit laga kraft. Regionala närings-, trafik- och miljöcentralen (ELY-centralen) kan förlänga byggförbudet även efter att kommunens rätt till detta har upphört. MarkByggL 38 §, MarkByggL 53 §, MarkByggL 128 §, MarkByggF 93 §

Bygginnskränkning (Rakentamisrajoitus)

En byggnad får inte uppföras i strid med detaljplanen. Lov för byggande får inte beviljas så att det försvårar verkställandet av generalplanen. Byggnadsinskränkning gäller på rekreations- och skyddsområden i landskapsplanen. MarkByggL 33 §, MarkByggL 43 §, MarkByggL 58 §

Byggnadsplan (Rakennuskaava)

Byggnadsplan var benämningen på detaljplaner i landsbygdskommuner fram till år 2000 när de ändrades till detaljplaner i och med att markanvändnings- och bygglagen trädde i kraft.

Byggnadsskydd (Rakennussuojelu)

En byggnad som skyddats med stöd av byggnadsskyddslagen kan märkas ut i planen. Ibland kan även t.ex. en kulturhistoriskt viktig byggnad eller en byggnad som är viktig för bevarandet av bybilden ges en skyddsbezeichnung i planen. Då är graden av skyddet mildare än hos en byggnad som skyddats med stöd av byggnadsskyddslagen.

Byggplats (Rakennuspaikka)

I ett planområde är en byggplats en del av ett byggnadskvarter (tomt, lägenhet eller outbrutet

område). I ett glesbygdsområde är en byggplats ett outbrutet område som reserverats för byggande eller fastighet/lägenhet eller del av lägenhet som reserverats för gårdens byggnader.

Byggrätt (Rakennusoikeus)

Byggrätten anger hur mycket våningsyta som får uppföras på tomten. I ett detaljplanerat område fastställs byggrätten i planen (och i övriga områden bl.a. i en generalplan med rättsverkningar eller i byggnadsordningen). Mängden tillåten byggrätt i planområdet uttrycks antingen som ett Exploateringsstal (e) av tomtytan enligt planen (t.ex. $e = 0,25$), antalet kvadratmeter våningsyta för byggplatsens användningssyfte (t.ex. ALK 2000) eller direkt ovanpå en begränsad byggnadsyta (t.ex. 220 eller $220 + t \cdot 50$ osv.).

Cultural Planning (CPL)

Cultural Planning (CPL) är en metod inom kommunalt arbete där man använder kulturella tillgångar i stads- och samhällsutveckling. Den skiljer sig från traditionell planering genom att ta fasta på mjuka värden och har som syfte att bidra till ökad livskvalitet för invånarna på platsen. Det innebär ett tvärsektorieellt arbete som involverar olika fackområden.

Cultural Planning bygger på lokalt engagemang och en kartläggning. Kartläggningen (även kallad för "mapping") kan göras i verkstäder, seminarier, genom invånarförfrågningar, diskussioner och t.o.m. på konstutställningar. Kartläggningens svar analyseras för att senare användas i olika strategiska sammanhang. Målet är att öka det lokala samarbetet och minska avståndet mellan kultur och samhällsplanering.

"Att finna platsens själ" – är ett sätt att beskriva syftet med Cultural Planning.

(<http://www.culturalplanninglaboratory.se/>)

Delgeneralplan (Osayleiskaava)

Utarbetas för en begränsad del av kommunen eller enligt ett visst tema. En delgeneralplan är i allmänhet mer detaljerad än en generalplan. Delgeneralplanen gäller inte på ett detaljplanerat område förutom när det gäller konsekvenserna av planändringar.

Detaljplan (Asemakaava)

En detaljplan är en plan som utarbetats för det detaljerade anordnandet, byggandet och utvecklandet av markanvändningen. Den grundläggande lösningen i detaljplanen ska följa principerna i generalplanen med rättsverkningar. Om en detaljplan utarbetas för ett område där det inte finns någon generalplan med rättsverkningar, ska planarbetet i tillämpliga delar beaktas även vad som föreskrivs i lag om kraven på generalplanens innehåll och även tas fasta på landskapsplanen och de riksomfattande målen för områdesanvändningen.

I detaljplanen fastställs hur olika områden ska användas, t.ex. som byggnadskvarter, gatuområden, trafikområden, rekreationsområden, specialområden och vattenområden. Detaljplanen visar vad och hur mycket som får byggas i respektive syfte. Därtill kan man i planen inkludera andra detaljerade bestämmelser t.ex. om byggnadssättet. I planhandlingarna för en detaljplan ingår även planbeteckningar och -bestämmelser samt en planbeskrivning.

I Sibbo utarbetas detaljplanerna av planläggningsenheten. Planerna godkänns av kommunfullmäktige. Verkställandet av detaljplanerna övervakas av byggnadstillsynen.

Detaljplanens laga kraft och ikraftträdande (Asemakaavan voimaantulo)

Detaljplanen träder i kraft när det lagkraftvunna beslutet om godkännande har kungjorts. Om besvär har anförts över planen, kan detaljplanen träda i kraft till övriga delar än de områden som besväret gäller. MarkByggF 93 § ">Etapplandskapsplan

Etapplandskapsplaner kan utarbetas i syfte att precisera och komplettera landskapsplanen.

Exploateringstal (Tehokkuusluku)

Tomtens exploateringstal (t.ex. $e=0,25$) beskriver mängden byggrätt på byggplatsen i förhållande till byggplatsens areal (t.ex. om en byggplats för ett egnaemshus enligt planen har en areal på 1000 m² utgör byggrätten 250 kvadratmeter våningsyta om exploateringstalet är $e=0,25$).

Framläggande (Nähtävälle asettaminen)

Enligt lagen ska ett planförslag läggas fram offentligt. I Sibbo kungörs framläggandet av en plan på kommunens officiella anslagstavla, i kommunens annonseringstidningar Sipoon Sanomat och Borgåbladet samt på kommunens webbplats. Framläggningstiden är antingen 30 eller 14 dagar. Intressenter och kommunmedlemmar har rätt att göra en anmärkning om planförslaget. MarkByggL 65 §, MarkByggF 27 §, MarkByggF 32 §

Förköpsrätt (Etuosto-oikeus)

Med förköpsrätt avses en kommuns rätt att inlösa en såld fastighet till det pris som säljaren och köparen har kommit överens om. Enligt förköpslagen kan Sibbo kommun utnyttja förköpsrätten vid fastighetsöverlåtelser mot vederlag där arealen överstiger 5 000 m², köparen inte är staten eller ett statligt affärsverk och det inte heller handlar om en överlåtelse till en släkting eller om en exekutiv auktion såsom avses i lagen. Enligt lagen kan förköpsrätten bara utnyttjas för förvärv av mark för samhällsbyggande samt för rekreations- och skyddsändamål. Förköpslag.

Förslag till detaljplan, planförslag (Asemakaavaehdotus)

Utifrån beredningsmaterialet för en detaljplan bereds ett förslag till detaljplan, om vilket utlåtanden begärs av de kommunala myndigheterna och andra myndigheter vars verksamhetsområde planen kan påverka. Förslaget till detaljplan läggs fram offentligt för 14 eller 30 dagar. Anmärkningar kan lämnas in om planförslaget under framläggningstiden.

Förvaltningsdomstolen (Hallinto-oikeus)

Ett kommunalbesvär kan anföras över ett beslut om godkännande av en plan.

Förvaltningsdomstolen är myndighet i första instans för ändringssökande. När det gäller beslut om godkännande av planer i Sibbo behandlas kommunalbesvären av Helsingfors förvaltningsdomstol.

Generalplan, generalplanläggning (Yleiskaava, yleiskaavoitus)

En generalplan är en markanvändningsplan i stora drag på det kommunala planet. En generalplan kan utarbetas antingen med eller utan rättsverkningar. En generalplan styr detaljplanläggningen och handläggningen av bygglov i glesbygden. MarkByggL 35-45 §, MarkByggF 16-23 §

En generalplan kan också utarbetas i etapper, för olika delområden eller som en gemensam generalplan för flera kommuner.

Grundutredningar (Perusselvitykset)

För att kunna sammanställa beredningsmaterialet måste egenskaperna i planområdet utredas på alla sätt. För detta ändamål görs en grundutredningsrapport. Grundutredningarna görs i allmänhet samtidigt som programmet för deltagande och bedömning, eftersom det för PDB behövs väsentliga uppgifter från utredningarna.

Ikraftträdande (Voimaantulo)

När ett beslut om godkännande av en plan har vunnit laga kraft kungörs offentligt om planens ikraftträdande. Kungörelserna publiceras på den officiella anslagstavlan, i annonseringstidningarna och på kommunens webbplats. Även om ändring skulle ha sökts hos förvaltningsdomstolen i

beslutet om godkännande av planen, kan den som godkänt planen besluta att planen ska träda i kraft för den del av planområdet som besväret inte kan anses gälla. Besvärsinstansen kan avbryta ikraftträdandet.

Inlösning (Lunastus)

En kommun har möjlighet att inlösa mark om det allmänna behovet så kräver. Inlösningen kan grunda sig på ett särskilt tillstånd av miljöministeriet (MarkByggL 99 och 100 §) eller på inlösningsrätt på detaljplaneområden med stöd av markanvändnings- och bygglagen (MarkByggL 96 §).

Intressent (Osallinen)

Intressenter är markägarna på området och de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen. Även olika sammanslutningar, t.ex. boende-, fastighets- och miljöföreningar samt myndigheter kan vara intressenter. När det gäller planläggningsfrågor kan var och en som betraktar sig som en intressent också räknas som en sådan. Vid undantagsbeslut och tillstånd för miljöåtgärder är begreppet snävare. MarkByggL 62 §

Kungörelse, kungöra (Kuulutus, kuuluttaa)

När det gäller anhängiggörande av planer, informationsmöten och möten för allmänheten som gäller planläggning, framläggning av beredningsmaterial, framläggning av planförslag samt om beslut om godkännande av planer och ytterligare ännu om ikraftträdandet av en plan ges informationen ut i form av en kungörelse. Kungörelsen publiceras på kommunens officiella anslagstavla, i de dagstidningar som kommunen anlitar för annonsering – Sipoon Sanomat och Borgåbladet – samt på kommunens webbplats.

Laga kraft/en plans ikraftträdande (Lainvoimaiseksi tulo)

Ett beslut om godkännande av en plan vinner laga kraft om inga besvär har anförts före besvärstidens utgång. Planens ikraftträdande kungörs när beslutet om dess godkännande har vunnit laga kraft. Kungörelser publiceras på kommunens officiella anslagstavla, i annonseringstidningarna och på kommunens webbplats.

Landskapsförbund (Maakuntaliitto)

Landskapsförbundet har till uppgift att utarbeta planer för landskapet och ur planläggningssynvinkel särskilt att planera landskapsplanen och eventuella etapplandskapsplaner. Fram till 31.12.2010 hörde Sibbo till Östra Nylands förbunds verksamhetsområde. Statsrådet beslöt den 22 oktober 2009 att Nylands och Östra Nylands landskap ska sammanslås den 1 januari 2011. Sibbo hör nu till Nylands landskapsförbund.

Landskapsplan (Maakuntakaava)

En landskapsplan är en strategisk plan för markanvändningen. Jämfört med en generalplan är en landskapsplan mer allmän till sin natur. En landskapsplan är gemensam för kommunerna i landskapet. Landskapsplanen styr utarbetandet av generalplanerna i kommunerna, och om det i ett område som ska detaljplaneras inte finns någon generalplan med rättsverkningar, påverkar landskapsplanen även planläggningen på detaljplanenivå. Landskapsplanen gäller inte på ett område som har en generalplan med rättsverkningar eller en detaljplan förutom när det gäller konsekvenserna av planändringar. MarkByggL 25–34 §, MarkByggF 8–15 §

Markanvändnings- och byggförordningen MarkByggF (MBF) (Maankäyttö- ja rakennusasetus MRA)

Markanvändnings- och byggförordningen stiftades år 2000 för att precisera bestämmelserna i markanvändnings- och bygglagen .

Markanvändnings- och bygglagen MarkByggL (MBL) (Maankäyttö- ja rakennuslaki MRL)

Markanvändnings- och bygglagen är en efterträdare till bygglagen och den trädde i kraft år 2000. I markanvändnings- och bygglagen föreskrivs om byggandet och om planeringen av markanvändningen .

Markanvändningsavtal (Maankäyttösopimus)

Ett markanvändningsavtal är ett avtal mellan en kommun och en privat markägare om planläggning av ett enskilt område och markägarens deltagande i kostnaderna för genomförandet av detaljplanen, t.ex. byggandet av samhällstekniken. MBL 91 §

Markanvändningsavtal består av två skeden. Innan det egentliga markanvändningsavtalet ingår kommunen ett avtal med markägaren om att arbetet med att utarbeta en detaljplan ska starta. I detta avtal fastställs bl.a. målen med planen och ersättningar för planläggningskostnaderna.

Markförvärv (Maanhankinta)

En viktig uppgift i kommunerna är att skaffa råmark för att tillgodose de behov som kommande samhällsbyggande medför. En tillräcklig råmarksreserv skapar förutsättningar för en förnuftig samhällsplanering och tryggar på ett kostnadseffektivt sätt tomtproduktionen både för företagsverksamhet och för boende.

Miljöministeriet (Ympäristöministeriö)

Till miljöministeriets uppgifter hör allmän utveckling och styrning av områdesanvändningen samt bl.a. fastställande av landskapsplaner .

Närings-, trafik- och miljöcentralerna (NTM) (Elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus, ELY-keskus)

Närings-, trafik- och miljöcentralerna (NTM-centralerna) grundades 1.1.2010. Uppgifter och tjänster från de tidigare TE-centralerna, regionala miljöcentralerna, vägdistrikten samt länsstyrelsernas trafik- och bildningsavdelningar har samlats till närings-, trafik- och miljöcentralerna. En del av tjänsterna har överförts till regionalförvaltningsverken (RFV), vilka grundades på samma gång som närings-, trafik- och miljöcentralerna.

ELY-centralen i Nyland har tre ansvarsområden, dvs. näringar, arbetskraft, kompetens och kultur (bildning), trafik och infrastruktur samt miljö och naturresurser. Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NMT-central) har hand om planläggningsärenden som gäller Sibbo kommun.

Offentligt framläggande (Julkinen nähtävilläolo)

Ett planförslag hålls offentligt framlagt antingen i 14 eller 30 dygn i enlighet med MBL 65 §. I det här skedet begärs utlåtanden om planförslaget av myndigheter och organisationer. Under framläggningstiden kan anmärkningar lämnas in om planförslaget.

Område i behov av planering (Suunnittelutarveratkaisualue)

Kommunen kan i en generalplan med rättsverkningar eller i byggnadsordningen såsom ett område i behov av planering anvisa även ett område som har ett sådant läge att där kan förväntas en samhällsutveckling som kräver planering eller där det på grund av särskilda miljövärden eller miljöolägenheter är nödvändigt att planera markanvändningen. Om särskilda förutsättningar för bygglov på områden i behov av planering måste beslut fattas även i annat område där det har uppkommit eller håller på att uppkomma tätbebyggelse. Sådana områden är bl.a. närområden till detaljplanerade områden. Tätbebyggelse anses ha uppkommit i glesbygden åtminstone när det finns fler än fem bostadshus för fast boende som ligger tillräckligt nära varandra.

I MBL 137 § föreskrivs om särskilda förutsättningar för bygglov i områden i behov av planering såsom avses i MBL 16 §. Om behov av planering på strandområden föreskrivs i MBL 72 §.

Områdets effektivitet (Aluetehokkuus)

Exploateringsstalet (e^a) anger byggnadernas totala våningsyta i proportion till områdets markareal.

Outbrutet område (Määräala)

Ett outbrutet område är en del av en fastighet eller en annan registerenhet som har fastställda gränser eller fastställd areal. Ett outbrutet område har inte ännu styckats genom en lantmäteriförrättning för att bildas till en självständig fastighet.

Park (VP) Puisto

Område av ett detaljplanerat område som är avsett för rekreativ bruk av invånarna. I planerna anvisas fria områden även för närrekreation (VL) och skyddsgrönområden (EV).

PDB (OAS)

PDB står för program för deltagande och bedömning såsom avses i MBL 63 §.

Plan (Kaava)

En plan är en handling med bestämmelser om områdesanvändningen och byggandet. Det finns tre slag av planer: landskapsplan, generalplan och detaljplan. En stranddetaljplan är en plan som utarbetas på uppdrag av en privat person och behandlas av kommunfullmäktige i syfte att planlägga ett strandområde i huvudsak för fritidsboende.

Planbeskrivning (Kaavaselostus)

En planbeskrivning är en handling som sammanställs under planeringsarbetet. Den innehåller bl.a. områdets historia, dagens förhållanden, gjorda utredningar, målen med planeringen, alternativa planversioner, planens konsekvenser, deltagande och växelverkan samt det centrala innehållet i den valda planlösningen.

Planbeteckning, planbestämmelse (Kaavamerkintä, kaavamääräys)

Planbeteckningarna är gränser, användningssyften, omfattningen hos byggandet och andra bestämmelser i plankartan som styr användningen av områdena. Planbeteckningarna är i huvudsak bokstäver, linjer, rasteringar och symboler (AO, I u 1/2, e=0,25.)

Planförslag (förslag till detaljplan, förslag till generalplan) (Kaavaehdotus)

Ett planförslag utarbetas med utgångspunkt i beredningsmaterialet och är den version av planen som behandlas officiellt och läggs fram offentligt. Utlåtanden begärs om planförslaget, och anmärkningar kan också lämnas in om det. Planen kan beredas även direkt som ett planförslag utan

offentligt framläggande av beredningsmaterialet, men även då ska processen med växelverkan kring beredningsmaterialet anordnas i tillräcklig omfattning för intressenterna. MBL 65 §

Planhandlingar (Kaava-asiakirjat)

Planhandlingarna omfattar följande:

- plankarta med planbeteckningar och planbestämmelser
- program för deltagande och bedömning
- planbeskrivning
- separata utredningar och anvisningar som sammanställs efter behov.

Plankartan och planbestämmelserna utgör den egentliga juridiska planen.

Planhierarki (Kaavahierarkia)

De riksomfattande målen för områdesanvändningen styr all planläggning på högsta nivå. Regionala frågor och landskapsmässiga strategier för markanvändningen fastställs i landskapsplanen och i etapplandskapsplanerna, vilka utarbetas av landskapsförbundet. Landskapsförbundet företräder kommunerna i landskapet.

Landskapsplanen fastställs av miljöministeriet. Fram till slutet av år 2010 hör Sibbo till Östra Nylands förbund. Statsrådet beslöt den 22 oktober 2009 att ändra statsrådets beslut om landskapen så att Nylands landskap och Östra Nylands landskap sammanslås den 1 januari 2011.

Kommunerna kan utarbeta en gemensam generalplan som omfattar flera kommuner i den ekonomiska regionen.

Kommunen utarbetar generalplaner/delgeneralplaner som underlag för detaljplanläggningen eller som planer för den strategiska markanvändningen i glesbebyggda områden, eller för ett särskilt tema (t.ex. stranddelgeneralplan).

Kommunen utarbetar detaljplaner för den detaljerade planeringen av markanvändningen.

Markägarna utarbetar eller låter utarbeta stranddetaljplaner för att möjliggöra fritidsboende i strandområden.

Plankarta (Kaavakartta)

Med plankarta avses den juridiska planritningen som bestämmer markanvändningen i respektive område, t.ex. en generalplankarta, och/eller på vilket sätt och i vilket område man kan bygga, t.ex. en detaljplankarta.

Planlagt område, planerat område (Kaava-alue, suunnittelualue)

Ett planlagt område avser i allmänhet ett område som har en gällande detaljplan. I glesbygden finns det (del)generalplanerade områden. När det gäller bygglov och vissa åtgärdsstillstånd skiljer sig ett generalplanområde avsevärt från ett detaljplanerat område.

Planläggning (Kaavoitus)

Genom planläggningen styrs områdesanvändningen. Vid planläggningen planerar man var olika områden för boende, arbetsplatser, trafik och rekreation samt andra funktioner ska placeras. Planläggningen är en viktig del av samhällsplaneringen.

Planläggningsprocess (Kaavoitusprosessi)

Planläggningsprocessen omfattar flera skeden av planering och administrativ handläggning.

Planläggningen fortskrider i etapper:

1. Planprojektet tas upp i planläggningsprogrammet
2. Planprojektet anhängiggörs genom kungörelse
3. Programmet för deltagande och bedömning utarbetas
4. Grundutredningar och beredningsmaterialet sammanställs
5. Växelvekan med intressenter, invånarmöten, presentation av beredningsmaterialet
6. Åsikter tas emot och behandlas
7. Planens konsekvenser bedöms
8. Planförslaget utarbetas och läggs fram offentligt
9. Utlåtanden begärs om planförslaget
10. Bemötanden av anmärkningar och utlåtanden sammanställs och godkänns
11. Planen går vidare till behandling för godkännande efter korrigeringar eller,
12. om ändringarna är betydande, läggs planen fram offentligt på nytt
13. Planen godkänns i kommunfullmäktige, kungörelse om godkännandet
14. Om inga besvär har anförts, följer kungörelse om att planen träder i kraft efter besvärstidens utgång
15. Ändringssökande hos förvaltningsdomstolen
16. På vissa villkor möjlighet till fortsatt besvär hos högsta förvaltningsdomstolen
17. Eventuell kungörelse om att vissa delar av planen träder i kraft
18. Beslut av besvärinstansen.

Planläggningsprogram (Kaavoitusohjelma)

I Sibbo följer planläggningen ett planläggningsprogram som kommunfullmäktige godkänt för innevarande år och som även ger riktlinjerna för de kommande åren. Planläggningsprogrammet innehåller en beskrivning av de planprocesser som har anhängiggjorts eller kommer att anhängiggöras samt uppskattningar om vilket år respektive plan kommer att godkännas.

Planläggningsöversikt (Kaavoituskatsaus)

En planläggningsöversikt sammanställs en gång per år i kommunen och i landskapsförbundet över anhängiggjorda planer och planer som kommer att anhängiggöras inom en snar framtid. I översikten redogörs kort för godkända och pågående behandlingsskeden och för sådana beslut och åtgärder inom kommunen som har omedelbar inverkan på planläggningens utgångspunkter, mål, innehåll och verkställande.

Planstomme (Kaavarunko)

En planstomme utarbetas på en mer allmän nivå än en detaljplan, men mer ingående än en generalplan. En planstomme är en inofficiell markanvändningsplan som kan användas t.ex. för att styra i vilken ordning fristående detaljplaner inom ett omfattande generalplanområde ska utarbetas och godkännas. Kommunstyrelsen eller -fullmäktige kan ge planstommen status som styrredskap för planeringen.

Program för deltagande och bedömning (PDB) (Osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS)

För varje anhängiggjord plan sammanställs ett program för deltagande och bedömning. PDB är ett program för förfarandet med deltagande och bedömning i olika faser av planen samt för bedömningen av konsekvenserna. Programmet ska utarbetas i ett tillräckligt tidigt skede av planberedningen. I allmänhet utarbetas det allra först eller på samma gång som grundutredningarna/målen.

Programmets omfattning bestäms av planens syfte och betydelse.

Programmet för deltagande och bedömning omfattar följande:

- området som ska planläggas och dess läge
- initiativet till att starta planläggningen
- eventuella markanvändningsavtal
- planeringens utgångspunkter, alternativ och mål
- konsekvensbedömning
- intressenter och växelverkan i olika skeden av utarbetandet
- skeden i utarbetandet av planen
- kontaktuppgifter till den som utarbetar planen.

Regional närings-, trafik- och miljöcentral (NTM-central) (Alueellinen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, ELY-keskus)

Den regionala närings-, trafik- och miljöcentralen främjar och styr anordnandet av områdesplaneringen och byggnadsväsendet i kommunen. Centralen övervakar bl.a. att man i planläggningen beaktar de riksomfattande målen för områdesanvändningen. Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen) har hand om planläggningsärenden som gäller Sibbo kommun.

Regionförvaltningsverket (RFV) (Aluehallintovirasto)

Regionförvaltningsverken tar hand om de tillstånds-, tillsyns- och rättsskyddsuppgifter som tidigare hörde till länsstyrelserna, miljötillståndsverken, de regionala miljöcentralerna och arbetarskyddsdistrikten . En del av tjänsterna har överförts på närings-, trafik- och miljöcentralerna (NTM), vilka grundades på samma gång som regionförvaltningsverken.

Regionförvaltningsverken främjar de grundläggande fri- och rättigheterna och rättsskyddet, tillgången till basservice, miljöskyddet, ett hållbart utnyttjande av miljön, inre säkerhet samt en sund och trygg levnads- och arbetsmiljö i regionerna.

Riksomfattande mål för områdesanvändningen RMO (Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet VAT)

De riksomfattande målen för områdesanvändningen trädde i kraft 26.11.2001 (statsrådets beslut 30.11.2000). Vid planeringen av användningen av olika områden ska man sörja för främjandet av de riksomfattande målen för områdesanvändningen. Dessa återspeglas i den allmänna kommunplanläggningen via landskapsplanen och i detaljplanläggningen via generalplanen. De reviderade målen för områdesanvändningen trädde i kraft 1.3.2009. MBL 22–24 §

Råmark (Raakamaa)

Med råmark avses sådant i huvudsak sådana obyggda och icke-detaljplanlagda områden som man inom en när framtid har för avsikt att planlägga för systematiskt samhällsbyggande.

Rättelseyrkande (Oikaisuvaatimus)

Ändring i ett beslut av en tjänsteinnehavare i ett ärende beträffande vilket beslutanderätten överförs från en kommunal myndighet på tjänsteinnehavaren, t.ex. tillstånd för miljöåtgärder, undantagsbeslut eller avgörande som gäller planeringsbehov, får inte sökas genom besvär. Den som är missnöjd med beslutet har rätt att få ärendet upptaget till behandling av vederbörande myndighet.

Rättelseyrkandet ska göras skriftligt inom 14 dagar från angivningen av beslutet. Ett yrkande skall utan dröjsmål upptas till behandling av vederbörande förtroendemannaorgan. MBL 187 §

Rättsverkningar (Oikeusvaikutteisuus)

I planläggningsammanhang anger ”med rättsverkningar” eller ”utan rättsverkningar” hur bindande konsekvenser en plan har när det gäller planeringen, markanvändningen och byggandet i enlighet med planen. En detaljplan är alltid en plan med rättsverkningar. Detta innebär att man genom bygglov bara i ringa omfattning kan avvika från planen och att det för planområdet gäller en åtgärdsbegränsning såsom avses i MBL 128 §.

En generalplan kan utarbetas antingen med eller utan rättsverkningar. Om en generalplan har rättsverkningar ska detta nämnas på plankartan. En generalplan med rättsverkningar inverkar mer bindande på den övriga planeringen, t.ex. detaljplanläggningen och byggandet, och med stöd av generalplanen kan man i vissa fall direkt bevilja bygglov. I en generalplan med rättsverkningar kan man också ge bygginskränkningar och åtgärdsbegränsningar. MBL 42–43 §.

Skyddsgrönområde (Suojaviheralue)

Sådana fria områden som i planen inte kan betecknas som parker eller närrekreationsområden, t.ex. på grund av trafikbuller eller annan omständighet, betecknas i allmänhet som skyddsgrönområden (EV).

Stranddelgeneralplan (Rantaosayleiskaava)

En delgeneralplan kan utarbetas för en del av kommunen. Många kommuner har utarbetat delgeneralplaner för stränderna.

Stranddetaljplan (Ranta-asemakaava)

En stranddetaljplan är en detaljplan som utarbetats främst för fritidsboende i ett strandområde. Området i en stranddetaljplan ska bilda en ändamålsenlig helhet. Det planerade byggandet och den övriga markanvändningen ska anpassas till strandlandskapet och omgivningen. En markägare har rätt att låta utarbeta ett förslag till stranddetaljplan för det strandområde han äger och få ett beslut av kommunen om detta. MBL 73–75, 77 §, MBF 33–36 §

Strandområde (Ranta-alue)

Term i markanvändnings- och bygglagen som bl.a. används vid handläggning av lov för strandbyggande. Ett strandområde ligger bakom strandzonen sett från stranden. Strandområdets bredd bakom strandzonen kan inte fastställas i meter utan endast efter dess konsekvenser. Strandområdet sträcker sig så långt som närheten till havet eller vattendraget har konsekvenser för hur byggverksamheten ska inriktas i området.

Strandzon (Rantavyöhyke)

Term i markanvändnings- och bygglagen som bl.a. används vid handläggning av lov för strandbyggande. En strandzon motsvarar i djupled det område som begränsningarna gällande strandbyggande kan anses sträcka sig till. Strandzonen är ca 100 meter bred men under inga omständigheter mer än 200 m.

Sökande av ändring, ändringssökande MBL 188–191 § (Muutoksenhaku)

I planläggningsärenden är sättet att söka ändring ett kommunalbesvär som lämnas till förvaltningsdomstolen inom 30 dagar efter att beslutet om godkännande av planen har verkställts. När det gäller beslut om godkännande av planer i Sibbo ska besvär riktas till Helsingfors förvaltningsdomstol. (Se KL 90 §).

Besvärsrätt har intressenter och kommunmedlemmar. Medlemmar av en kommun (KL 4 §) är kommuninvånare, samfund, institutioner och stiftelser som har hemort i kommunen samt de som äger eller besitter fast egendom i kommunen.

Den som har anfört ett kommunalbesvär kan, efter negativt beslut från förvaltningsdomstolen, anföra ett fortsatt besvär hos högsta förvaltningsdomstolen (HFD). Besvär kan inte anföras hos HFD över en detaljplan, om områdets huvudsakliga användningssyfte har fastställts i en generalplan med rättsverkningar.

Tomt (Tontti)

Ett område i ett detaljplanerat område som hör till ett byggnadskvarter. Fastighetsbildningen till tomter/byggplatser sker även i detaljplanerade områden genom en styckningsförrättning som utförs av en statlig myndighet, Nylands lantmäteribyrå.

Uppdaterad detaljplan (Päivitetty asemakaava)

En uppdaterad detaljplan är en sammanställning av de detaljplaner i kommunen som har vunnit laga kraft. I Sibbo kommun har utarbetat en uppdaterad detaljplan i digitalt format. MRA 29 §

Utlåtande (Lausunto)

I allmänhet begärs officiella utlåtanden bara om planförslag. Om generalplaner begärs utlåtande även om beredningsmaterialet. De instanser av vilka ett utlåtande eller en åsikt begärs räknas upp i programmet för deltagande och bedömning.

Utredning av miljökonsekvenser (Ympäristövaikutusten selvitys)

En plan ska basera sig på tillräckliga undersökningar och utredningar. När en plan utarbetas skiljökonskvenserna, inklusive de samhällsekonomiska, sociala, kulturella och övriga konsekvenserna, av planen och av undersökta alternativ utredas i nödvändig omfattning. Utredningarna ska omfatta hela det område där planen kan tänkas ha väsentliga konsekvenser. MBL 9 §

Utredning och bedömning av konsekvenser MBL 9 § (Ympäristövaikutusten arviointi)

När en plan utarbetas skall miljökonsekvenserna, inklusive de samhällsekonomiska, sociala, kulturella och övriga konsekvenserna, av planen och av undersökta alternativ utredas i nödvändig omfattning. Utredningarna ska omfatta hela det område där planen kan tänkas ha väsentliga konsekvenser.

Utvecklingskostnadsersättning (Kehittämiskorvaus)

Ändringen av markanvändnings- och bygglagen (MBL), vilken trädde i kraft sommaren 2003, ålägger markägare som erhåller betydande fördelar av en detaljplan att delta i kommunens kostnader för genomförandet av planen. Hur kostnaderna ska fördelas ska man i första hand sträva efter att nå överenskommelse om i markanvändningsavtal mellan kommunen och markägaren. Om avtalsförhandlingarna inte leder till en lösning som tillfredsställer bägge parterna, har Sibbo kommun rätt att – i form av utvecklingskostnadsersättning – ta ut kostnaderna för samhällsbygget av de markägare som erhåller betydande nytta av detaljplanen.

Växelverkan vid planläggningen (Vuorovaikutus kaavoituksessa)

I de allmänna målen i markanvändnings- och bygglagen ingår tanken om växelverkan mellan medborgarna och den som utarbetar planen. Den som bereder planen ska stå i växelverkan med de personer och sammanslutningar vars förhållanden eller förmåner kan påverkas avsevärt av planen.

En plan kan också beredas direkt som ett planförslag utan offentligt framläggande av beredningsmaterialet, men även då ska processen med växelverkan kring beredningsmaterialet genomföras med intressenterna.

Åsikt (Mielipide)

Intressenter kan framföra en muntlig eller skriftlig åsikt om en anhängiggjord plan till kommunen eller till den som bereder planen. En åsikt kan framföras om beredningsmaterialet eller planutkastet när det har lagts fram offentligt eller annars under den tid växelverkansprocessen pågår.

Det är anledning att framföra åsikten skriftligt. Den kan formuleras fritt i ett brev eller ett e-postmeddelande, den kan lämnas in direkt till registrering@sibbo.fi . MBL 62 §, MBF 30 §