

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset

MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSTAKI

Esipuhe

Ympäristöministeriö antoi 31.3.2000 asetuksen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa kaavoissa käytettävistä merkinnöistä. Asetus on julkaistu ympäristöministeriön julkaisussa *Kaavamerkinnt, Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 -sarja, opas 1 ja Suomen rakentamismääräyskoelmassa, osa A5 Kaavamerkinnt*.

Käsillä olevan julkaisun *Asemakaavamerkinnt ja -määräykset, opas 12*, tarkoituksena on asemakaavan laadintatyön ja käytäntöön soveltamisen tukeminen. Oppaassa kuvataan kaavamerkintöjen käyttötarkoitusta ja käyttömahdollisuuksia eri tilanteissa sekä annetaan esimerkkejä asemakaavamääräyksistä. Lisäksi käsitellään merkintöjen ja määräysten tarkoitusta ja käyttömahdollisuuksia maankäyttömuodoittain ja asiakokonaisuuksittain sekä määräysten muodostamistapoja ja niihin vaikuttavia oikeudellisia perusteita.

Oppaan valmistelusta on vastannut ympäristöministeriön työryhmä, jonka tehtävänä on ollut kaavamerkintöjä ja -määräyksiä koskevien oppaiden laatiminen kaikkia kolmea kaavatasoa varten. Tavoitteena on, että eri kaavatasojen merkintä- ja määräysjärjestelmät muodostavat keskenään johdonmukaisen ja hyvin yhteen niveltävän kokonaisuuden. Työryhmän työn tuloksena samanaikaisesti tämän oppaan kanssa valmistuvat myös julkaisut *Maakuntakaavamerkinnt ja -määräykset, opas 10* ja *Yleiskaavamerkinnt ja -määräykset, opas 11*.

Valmistelusta vastanneeseen työryhmään kuuluivat hallitusneuvos Auvo Haapanala (puheenjohtaja), ympäristöneuvos Tanja Sippola-Alho ja ylitarkastaja Timo Saarinen (sihteerit) sekä jäsenenä ympäristöneuvos Tuula Lundén (oikeusvaikutukset), ympäristöneuvos Harri Pitkäranta (maakuntakaavoitus), yliarkkitehti Elina Raatikainen (asemakaavoitus) ja yliarkkitehti Ritva-Liisa Salmi (yleiskaavoitus) ympäristöministeriöstä sekä yliarkkitehti Ritva Laine Suomen Kuntaliitosta. Oppaiden valmisteluun osallistuivat myös monet muut asiantuntijat. Opasluonnoksista neuvoteltiin useiden valtionhallinnon viranomaisten, kuntien, maakuntien liittojen ja muiden tahojen edustajien kanssa ja ne olivat laajalla kommentointikierroksella.

Ympäristöministeriö kiittää kaikkia oppaiden valmisteluun osallistuneita.

Helsingissä 16.6.2003

Osaston päällikkö

Ylijohtaja

Pekka Kangas

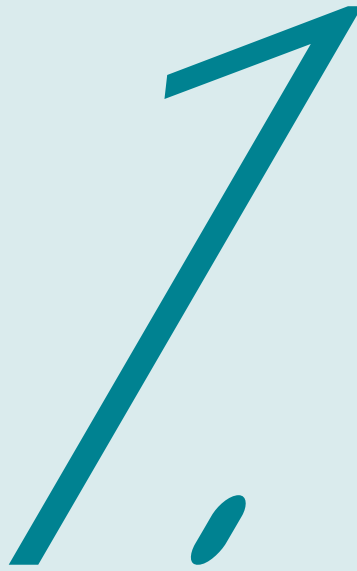
Sisältö

Esipuhe	3
1 Johdanto	10
2 Asemakaavaa koskevia säännöksiä	14
2.1 Oikeusvaikutukset	14
2.2 Lunastus ja korvaus	15
2.3 Asemakaavan hyväksyminen, valitusaika ja voimaantulo	16
3 Asemakaavamerkintöjen ja -määräysten yleisperiaatteita	20
3.1 Asemakaavamääräysten laadinta	20
3.2 Kaavamerkintä- ja -määrästyypit	22
3.3 Suojelumääräykset	24
3.4 Kaavamääräysten suhde muihin rakentamisen ohjauskeinoihin	25
3.5 Kaavakartta, kirjainkoot, viivat ja värit	27
4 Alueiden käyttötarkoitus	30
4.1 Käyttötarkoituksen yksilöinnin periaatteet	30
4.2 Asuinrakennusten korttelialueet	31
4.3 Palvelurakennusten korttelialueet	36
4.4 Yleisten rakennusten korttelialueet	37
4.5 Keskustatoimintojen korttelialue	41
4.6 Liike- ja toimistorakennusten korttelialueet	42
4.6.1 Vähittäiskaupan suuryksikkö	44
4.6.2 Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa	46
4.7 Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueet	48
4.8 Virkistysalueet	51
4.9 Loma- ja matkailualueet	56
4.10 Liikennealueet	58
4.11 Erityisalueet	63
4.12 Suojelualueet	68
4.13 Maa- ja metsätalousalueet	69
4.14 Vesialueet	73
4.15 Johtoja ja reittejä koskevat määräykset	75

5	<i>Rakennusoikeus</i>	78
5.1	Kerrosalan määrääminen	78
	5.1.1 Käyttötarkoitukseltaan eritelty kerrosala	80
	5.1.2 Kerroksen, kellarikerroksen ja ullakon käsitteet	83
	5.1.3 Valokatteinen tila	83
5.2	Ullakko	84
5.3	Vajaa kattokerros	85
5.4	Rakentaminen kellarikerrokseen	86
5.5	Rakentaminen rinteeseen	87
5.6	Asuntojen lukumäärä	88
5.7	Rakennusten korkeus	89
5.8	Maanalainen rakentaminen	91
5.9	Rakentaminen kahteen tai useampaan tasoon	93
6	<i>Rakennusten sijoitus</i>	96
6.1	Rakennusala	96
6.2	Rakennusten sijoitus rakennusallalla	97
6.3	Huoneistojen valoisuussuhteet	98
6.4	Rakennusten sijoittaminen tontin rajan, toisten rakennusten sekä paloturvallisuuden kannalta	98
6.5	Ikkunoiden sijoittaminen	101
7	<i>Rakentamistapa</i>	104
7.1	Rakentamistavan yhtenäisyys ja rakennusmateriaalit	104
7.2	Aitaaminen	106
8	<i>Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot</i>	110
8.1	Kulttuuriympäristön säilyttäminen ja suojele- asemakaavalla	110
	8.1.1 Lähtökohdat, selvitykset ja vaikutusten arvioinnit	111
	8.1.2 Säilyttävä ja suojeleva asemakaava	112
	8.1.3 Purkamislupa ja -ilmoitus	113
8.2	Aluekohtaiset säilyttämis- ja suojelumerkinnät ja -määräykset	114
8.3	Kohdemarkinnat ja -määräykset	119
8.4	Muuta suojelumerkinnöistä ja -määräyksistä	123
	8.4.1 Palauttaminen ja ennallistaminen	123
	8.4.2 Vaihtoehtoiset kaavamerkinnät ja -määräykset	124

8.4.3	Olemassa olevan rakennuksen korvaaminen uudella	124
8.4.4	Katu- tai kyläkuvan eheyttäminen	125
8.4.5	Rakennusten sisätiloja koskevat määräykset	126
8.5	Kirkkolakiin perustuva suojelu	126
8.6	Muinaisjännökset	128
8.6.1	Yleistä	128
8.6.2	Muinaisjännökset asemakaavoituksessa	129
9	<i>Pihat, leikki- ja oleskelualueet sekä istutukset</i>	134
9.1	Yleistä	134
9.2	Tonttikohtaiset piha-, leikki- ja oleskelualueet	134
9.3	Tonttien yhteiset piha-alueet	135
9.4	Asuntokohtaiset pihat	136
9.5	Istutukset	136
10	<i>Liikenne</i>	142
10.1	Liikenneväylät asemakaavassa	142
10.1.1	Katualueet	142
10.1.2	Liikennealueet	145
10.2	Voimassa olevaa rakennuskaavaa koskeva siirtymäsäännös	147
10.3	Liikenne korttelialueella	148
10.4	Liittymät katu- ja liikennealueelle	149
10.5	Risteäminen	150
10.6	Maanalaiset liikenneväylät	151
10.7	Pysäköinti	153
10.7.1	Autopaikkojen lukumäärä	153
10.7.2	Autopaikkojen sijoittaminen	154
10.7.3	Pysäköinti useampaan tasoon ja pysäköintialueiden muut järjestelyt	157
11	<i>Luonnon- ja maisemansuojelu</i>	160
11.1	Maankäyttö- ja rakennuslain suhde luonnon- ja maisemansuojeluun	160
11.2	Luonnonsuojelulain peruskäsitteitä	161
11.3	Suojelualueisiin ja -määräyksiin liittyvä kohtuullisuusperiaate	162
11.4	Suojelumerkinnät ja -määräykset	164
11.5	Luontotyyppien ja erityisesti suojeltavien lajien merkinnät ja määräykset	167

11.6	Muut luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät alueet	169
11.7	Maisemansuojelu	170
	11.7.1 Maisematyöluja	172
11.8	Harjensuojelu	172
11.9	Vesialueiden suojelu	173
11.10	Natura 2000 -alueiden osoittaminen asemakaavassa	174
11.11	Kansallinen kaupunkipuisto	176
11.12	Muita luonnonarvoihin ja maisemaan liittyviä määräyksiä	177
12	<i>Ympäristönsuojelu</i>	180
12.1	Yleistä	180
12.2	Pinta- ja pohjavesien suojelu	181
12.3	Ilmansuojelu	186
12.4	Meluntorjunta	188
	12.4.1 Melulähdettä koskevat määräykset	190
	12.4.2 Melun leviämistä rajoittavat määräykset	192
	12.4.3 Suojattavaa aluetta tai kohdetta koskevat määräykset	194
12.5	Jätehuolto	197
12.6	Maaperän suojelu ja pilaantuneet maat	199
12.7	Vaaralliset aineet	201
	12.7.1 Suojaetäisyydet vaarallisia aineita käsiteltäessä	202
	12.7.2 Radon	203
13	<i>Erityiskysymyksiä</i>	205
13.1	Tonttijako asemakaavassa	206
13.2	Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi	207
13.3	Kehittämisaueet	207
13.4	Toteuttamisen ajoitus	208
13.5	Ranta-asemakaavan erityiskysymyksiä	208
	<i>Liitteet</i>	211
1.	Ympäristöministeriön asetus maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa kaavoissa käytettävistä merkinnöistä	211
2.	Oppaassa esiintyvät viittaukset	231
3.	Esimerkki asemakaavakartasta	233
	<i>Kuvailulehdet/Presentationsblad</i>	234



Johdanto

Johdanto

Kaavamääräykset ovat keskeinen osa asemakaavaa. Ne täsmentävät kaavan oikeudellisia vaikutuksia ja niiden avulla voidaan myös merkittävästi vaikuttaa ympäristön laatuun.

Tämän oppaan avulla pyritään helpottamaan kaavamääräysten laadintaa, arviointia ja soveltamista eri tilanteissa. Kaavamääräysten sisältöön, tarkkuuteen ja käyttöön vaikuttavat luonnollisesti paikalliset erityisolosuhteet. Oppaassa painotetaan aikaisempaa enemmän olemassa olevan ympäristön huomioon ottamista kaavamääräyksissä, koska kaavat laaditaan yhä useammin alueille, joilla on tavoitteena rakennetun ympäristön ja luonnon säilyttäminen.

Asemakaavamerkinnot perustuvat ympäristöministeriön 31.3.2000 antamaan asetukseen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa kaavoissa käytettävistä merkinnöistä. Tämä asetus, joka koskee myös maakunta- ja yleiskaavamerkintöjä, on julkaistu ympäristöministeriön maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 -sarjassa *Kaavamerkinnot*, opas 1, sekä *Suomen rakentamismääräyskokoelmassa*, osa A 5. Asemakaavamerkintöjä koskeva asetuksen kohta on myös tämän oppaan liitteenä. Läheisesti asemakaavan ja siihen kuuluvien määräysten laatimiseen liittyvät myös ympäristöministeriön MRL -sarjan julkaisut *Asemakaavan selostus*, opas 3, *Suositus paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tulkinnasta*, opas 2 sekä *Kerrosalan laskeminen*, Ympäristöopas 72/2000.

Maankäyttö- ja rakennuslaki korostaa vuorovaikutuksen ja vaikutusten arvioinnin merkitystä asemakaavan laatuun vaikuttavana tekijänä kaavaa laadittaessa ja toteutettaessa. Maankäyttö- ja rakennuslain ohella myös muu lainsäädäntö, kuten rakennussuojelulaki, luonnonsuojelulaki ja ympäristönsuojelulaki, tuovat oman lisänsä siihen ympäristöön, jossa kaavatyö ja siihen liittyvä päätöksenteko sekä toteuttaminen tapahtuvat.

Vuorovaikutus edellyttää kaavamerkinnoilta, -määräyksiltä ja selostukselta selkeyttä ja havainnollisuutta. Ympäristöministeriön tarkoituksena on myöhemmin laatia opas asemakaavan esitystapojen kehittämisestä.

Maankäyttö- ja rakennuslailla pyritään selkeyttämään eri kaavatasojen tehtäviä ja roolia maankäytön ja rakentamisen ohjauksessa. Maakuntakaavoitus keskittyy valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviin kysymyksiin, yleiskaava kunnan tai sen osa alueen maan-

käytön ohjaukseen ja asemakaava lähiympäristön suunnitteluun ja rakentamisen ohjaukseen. Yleiskaavoituksen korostuva asema antaa mahdollisuuden painottaa asemakaavoituksessa entistä läheisempää liittymistä lähiympäristön suunnitteluun, rakennushankkeiden toteuttamiseen tai ajankohtaisiin suojelutarpeisiin. Varsinkin silloin, kun oikeusvaikutteinen yleiskaava tai osayleiskaava antaa riittävän pohjan laaja-alaisten maankäyttökokonaisuuksien ohjaukselle, asemakaavoituksessa voidaan aikaisempaa paremmin ottaa huomioon kaavojen sisällön ajanmukaisuus ja hankkeiden toteuttamisen ajoitus.

Tässä julkaisussa esitetään asemakaavamääräysten laadintaa koskevia yleisiä periaatteita, niihin liittyviä säännöksiä ja niiden tulkintaa sekä kaavamääräysten suhdetta muihin rakentamisen ohjauskeinoihin. Lisäksi käsitellään eri asiaryhmiä koskevien määräysten käyttämistä ja esitetään asian havainnollistamiseksi tarkoitettuja määräysesimerkkejä. Päähuomio kiinnitetään määräyksiin liittyviin oikeudellisiin kysymyksiin, määräysten esittämistapaan ja hyvän ympäristön sekä olemassa olevien rakenteiden ja luonnon huomioon ottamista edistäviin kaavamääräyksiin. Kaavan suunnitteluperiaatteita käsitellään julkaisussa erityisesti tästä näkökulmasta.

Ympäristöministeriön aikaisempaa opasjulkaisua *Asema- ja rakennuskaavamerkinnät ja -määräykset* (opas 2/1992) voidaan edelleen käyttää rakennuslain aikaisten asemakaavojen merkintöjen ja määräysten tulkinnan apuna.





Asemakaavaa koskevia säännöksiä

Asemakaavaa koskevia säännöksiä

Maankäyttö- ja rakennuslain 5 §:ssä on ilmaistu alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, jotka koskevat kaikkia kaavatasoja, niin maakunta-, yleis-, kuin asemakaavaakin. Asemakaavan sisältövaatimuksista on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä. Asemakaavaa laadittaessa on valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon. Jos asemakaava laaditaan alueelle, jossa ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään (MRL 54 §).

Asemakaavassa esitetään kaavaan sisältyvien eri alueiden rajat ja käyttötarkoitus, rakentamisen määrä sekä rakennusten sijoitusta ja tarvittaessa rakentamista koskevat periaatteet. Kaavamerkinnot ja -määräykset kuuluvat asemakaavaan (MRL 55 §).

Maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:n mukaisesti asemakaavassa voidaan antaa määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan asemakaava-alueella rakennettaessa tai muutoin käytettäessä.

Asemakaavamääräykset voivat muun ohessa koskea haitallisten ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista sekä kaupan laatua ja kokoa, jos se kaupan palvelujen saatavuuden kannalta on tarpeen.

2.1 Oikeusvaikutukset

Asemakaavan oikeusvaikutukset on esitetty maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:ssä. Asemakaavan tärkein oikeusvaikutus on sen vaikutus rakentamiseen (MRL 58.1 §, 135 §). Rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa.

Asemakaava on otettava huomioon myös arvioitaessa edellytyksiä myöntää toimenpide-lupa (138 §), purkamislupa (139 §) tai maisematyölupa (140 §).

Maankäyttö- ja rakennuslain 58.2 §:n mukaan asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle. Asemakaava-alueelle ei saa myöskään sijoittaa toimintoja, jotka ovat haitallisten tai häiriötä aiheuttavien ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista koskevien asemakaavamääräysten vastai-

sia. Tämä koskee muitakin kuin maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia lupamenettelyjä silloin, kun muissa laeissa on säännöksiä, jotka edellyttävät asemakaavan noudattamista niiden lakien mukaisessa menettelyssä. Tällaisia säännöksiä on mm. ympäristönsuojelulaissa, maaineslaissa ja vesilaissa.

Vähittäiskaupan suuryksikkö eli yli 2000 kerrosneliömetrin suuruisen vähittäiskaupan myymälä voidaan sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen (C) ulkopuolelle vain, jos alue on asemakaavassa osoitettu nimenomaan vähittäiskaupan suuryksikölle (58.3 §). Tämä rajoitus ei koske paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa (114.2 §).

Asemakaavassa voidaan kieltää uuden rakennuksen rakentaminen, jos se on tarpeen kaavan toteuttamisen ajoittamiseksi. Kielto on voimassa enintään kolme vuotta mutta kunta voi sitä erityisestä syystä jatkaa enintään kolme vuotta kerrallaan (MRL 58.4 §).

2.2 Lunastus ja korvaus

Asemakaava-alueella olevan yleisen tien alue siirtyy korvauksetta kunnan omistukseen, kun asemakaava tulee voimaan. Alueen ensimmäisessä asemakaavassa kunta saa omistukseensa katualueen kiinteistönmuodostamislain mukaisella kiinteistötoimituksella (MRL 94.1 §). Katualueen korvaamisesta säädetään 104 §:ssä. Katualueen haltuunottoa käsitellään 95 §:ssä. Sen mukaan kunta saa alueen haltuunsa, kun sitä ryhdytään rakentamaan tai muutoin tarvitaan käytettäväksi ja alueen erottamista koskeva kiinteistötoimitus on pantu vireille tai kunta on suorittanut alueesta korvauksen.

Kunnan ja muun julkisyhteisön lunastusoikeudesta asemakaava-alueella säädetään 96 §:ssä. Kunnalla, kuntayhtymällä tai valtiolla on oikeus lunastaa yleinen alue tai sellainen yleisten rakennusten tontti, joka asemakaavassa on osoitettu näiden tarpeisiin.

Rakentamiskehotukseen perustuvasta lunastuksesta on säädetty 97 §:ssä ja kunnan oikeudesta lunastaa toiselle kuuluva rakennus tai oikeus 98 §:ssä.

Kaavan toteuttamisen helpottamiseksi ympäristöministeriö voi myöntää kunnalle luvan lunastaa asemakaavaan sisältyvän alueen, jos lunastaminen on kaavan toteuttamisen kannalta perusteltua ja yleinen tarve sitä vaatii (100 §).

Jos maa on asemakaavassa osoitettu käytettäväksi muuhun tarkoitukseen kuin yksityiseen rakennustoimintaan eikä maanomistaja sen vuoksi voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen aluettaan, kunta tai valtio, jos alue on asemakaavassa tarkoitettu tai osoitettu valtion tarpeisiin, on velvollinen lunastamaan alueen tai suorittamaan haitasta

korvauksen. Tämä lunastus- tai korvausvelvollisuus voi koskea asemakaavassa maa- ja metsätaloutta varten osoitettua aluetta vain, jos kaavassa on asetettu sen käyttöä koskevia erityisiä rajoituksia (101 §). Lunastus- tai korvausvelvollisuus tulee voimaan vasta sitten, kun maanomistajan hakemus saada poikkeus rajoituksesta on hylätty ja päätös on saanut lainvoiman (102 §). Toimenpideluvasta johtuvasta maisematyöluvan epäämisestä aiheutuvasta korvauksesta säädetään 140.3 §:ssä ja lunastusvelvollisuudesta maa-aineslain 8 §:ssä.

Maanomistajalla on oikeus saada korvaus sellaisesta asemakaavan toteuttamisesta johtuvasta erityisestä haitasta tai vahingosta, joka ei ole vähäinen (106 §).

Lunastusmenettelyssä ja korvauksen määrittämisessä noudatetaan pääsääntöisesti lunastuslakia (603/1977).

Kaavassa osoitettu rakennusoikeus ei ole sellainen saavutettu etu tai oikeus, jonka pienentäminen kaavamuutoksella aiheuttaisi kunnalle korvausvelvollisuuden. Rakennusoikeuden pienentämiseen täytyy kuitenkin olla asemakaavan sisältövaatimuksiin perustuvat syyt.

2.3

Asemakaavan hyväksyminen, valitusaika ja voimaantulo

Asemakaava hyväksytään kunnassa MRL:n 52 §:n mukaisesti. Kaavan hyväksymispäivämäärä ja kaavan hyväksynyt toimitus merkitään kaavakarttaan.

Kaavan hyväksymistä koskeva päätös on saatettava yleisesti tiedoksi niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan (MRL 200.2 §). Kunta päättää (kuntalaki 64 §), miten eri asioita koskevat kunnalliset ilmoitukset saatetaan kunnassa tiedoksi julkisten kuulutusten ilmoitustaulun lisäksi muulla tavalla, esimerkiksi lehti-ilmoituksin.

Lisäksi kaavan hyväksymispäätöksestä on viipymättä lähetettävä tieto niille kunnan jäsenille, muistutuksen tekijöille ja viranomaisille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä pyytäneet (MRL 67 §, MRA 94 §). Alueelliselle ympäristökeskukselle kunnan on viivytyksettä lähetettävä tiedoksi kaavan hyväksymispäätös sekä kaavakartta ja -selustus (MRL 200.3 §, MRA 94 §).

Kaavan hyväksymispäätöstä koskeva pöytäkirja siihen liitettyine valitusosoituksineen pidetään tarkastamisen jälkeen yleisesti nähtävänä siten kuin siitä on ennakolta ilmoitettu (kuntalaki 63 §). Kun päätös on asetettu nähtäville, sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon (MRL 188.5 §). Nähtäville asettamisesta alkaa myös valitusaika, joka on kunnallisvalituksessa 30 päivää (kuntalaki 93 §).

Valitusajan kuluttua kaavan hyväksymispäätös saa lainvoiman, jollei päätöksestä ole tehty määräaikana valitusta tai MRL:n 195 §:n mukaista oikaisukehotusta tai valitukset on

ratkaistu hallinto-oikeudessa tai korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Jos valitus kohdistuu vain osaan kaava-aluetta, kunnanhallitus voi valitusajan kuluttua määrätä kaavan tulemaan voimaan muilta kuin valituksenalaisilta osiltaan, vaikkei valitusta ole vielä ratkaistu tuomioistuimessa (MRL 201.1 §). Tällaisesta määräyksestään kunnan on annettava viivytyksettä tieto valittajalle ja muutoksenhakuviranomaiselle.

Kaava tulee voimaan (MRL 200.1 §), kun lainvoiman saaneesta kaavan hyväksymispäätöksestä tai kunnan MRL:n 201 §:n nojalla tekemästä päätöksestä koskien lainvoimaa vailla olevan kaavan täytäntöönpanoa, on kuulutettu niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan (MRA 93 §). Kunnan on lähetettävä voimaan tullut kaava (MRA 95 §) maanmittaustoimistolle, maakunnan liitolle, kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle, kaava-alueeseen rajoittuvalle naapurikunnalle sekä tarpeen mukaan muille viranomaisille. Lisäksi alueelliselle ympäristökeskukselle on lähetettävä ilmoitus kaavan voimaantulosta.





**Asemakaavamerkintöjen ja
-määräysten yleisperiaatteita**

1.
2.
3.

Asemakaavamerkintöjen ja -määräysten yleisperiaatteita

3.1 Asemakaavamääräysten laadinta

Asemakaavamääräys ei saa olla ristiriidassa lain, asetuksen tai muun ylemmän asteisen säännöksen kanssa. Kaavassa ei siten voida muuttaa, selittää tai tulkita ylemmän asteisia säännöksiä. Esimerkiksi laista poikkeavaa kerrosalan laskutapaa tai kerroksen määritelmää ei kaavamääräykseen voida ottaa. Myöskään laissa säädettyä poikkeamisjärjestelmää ei voida kaavamääräyksellä muuttaa eikä esimerkiksi tulkita sitä, minkälaisia vähäisiä poikkeuksia rakennusvalvontaviranomainen voi maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n nojalla myöntää.

Asemakaavaa pidettiin oikeudelliselta luonteeltaan aikaisemmin kunnallisena säädöksenä. Viime aikoina se on oikeuskäytännössä katsottu pikemminkin hallintopäätökseksi. Tästä seuraa se, että lainvoimaisen asemakaavan kohdalla ei tule sovellettavaksi Suomen perustuslain 107 §:n säännös. Sen mukaan asetusta tai sitä alemmanasteista säännöstä, joka on ristiriidassa perustuslain tai muun lain kanssa, ei saa soveltaa tuomioistuimessa tai muussa viranomaisessa. Näin ollen on noudatettava sellaistaakin kaavamääräystä, joka ehkä olisi kumottu, jos kaavasta olisi valitettu.

Asemakaavamääräykset ovat julkisoikeudellisia määräyksiä, joilla säännellään julkisen vallan ja yksityisten välisiä oikeussuhteita. Yksityisten keskinäisistä oikeussuhteista ei kaavalla sen sijaan voida sitovasti määrätä. Yksityisiä oikeussuhteita koskeva kaavamääräys osoitaisi vain sen, että kaavallista estettä siinä tarkoitettuun toimenpiteeseen ei ole.

Asemakaavamääräykset palvelevat asemakaavan tarkoitusta alueiden käytön ja rakentamisen ohjaajana. Määräys, jonka antamisella on jokin muu peruste, on asemakaavaan kuumaton. Kaavamääräysten tulee siten liittyä rakentamiseen taikka rakennusten tai alueen käyttämiseen.

Toiminnalliset määräykset voivat asemakaavassa tulla kysymykseen vain rajoitetusti, lähinnä haitallisten ympäristövaikutusten estämiseksi tai rajoittamiseksi. Kaavassa ei voida määrätä esimerkiksi liikkumisen rajoittamisesta kaava-alueella. On myös katsottu, ettei esimerkiksi kaukolämpöverkkoon liittymisestä eikä muutenkaan kiinteistön lämmitysjärjestelmästä voida kaavassa määrätä.

Asioista, jotka on jo säännelty muun kuin maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön nojalla, ei asemakaavamääräyksillä ole yleensä syytä määrätä. Niinpä asemakaavaan ei yleensä ole tarpeen ottaa esimerkiksi vesiensuojelua koskevia rakentamiseen liittymättömiä määräyksiä (tarkemmin **kohdassa 12.2**). Informaatiotarkoituksessa saattaa kuitenkin eräissä tapauksissa olla aihetta sisällyttää kaavakartalle merkintöjen selitysten ja määräysten lisäksi maininta esimerkiksi aluetta koskevasta vesilain mukaisesta suoja-aluepäätöksestä.

Rakennusten sisätilojen suunnittelua koskevat asiat eivät yleensä kuulu asemakaavaan. Ne ratkaistaan rakennussuunnittelun ja rakennuslupamenettelyn yhteydessä. Rakennussuojelun edistämiseksi voidaan rajoitetusti kuitenkin antaa myös rakennuksen sisätiloja koskevia määräyksiä (tarkemmin **luvussa 8**).

Uusien lupajärjestelmien luomista kaavassa ei voida pitää mahdollisena. Kaavamääräyksessä voidaan velvoittaa kuulemaan tai pyytämään lupahakemuksesta lausunto esimerkiksi erityisviranomaiselta, jos se kaavan tavoitteiden perusteella on tarpeen.

Asemakaavamääräyksiin ei ole syytä jäljentää muutenkin noudatettavia määräyksiä, kuten maankäyttö- ja rakennuslain tai -asetuksen säännöksiä tai rakennusjärjestyksen määräyksiä. Tästä periaatteesta voidaan kuitenkin poiketa, milloin painavien syiden on katsottava vaativan informaatiotarkoituksessa tällaisten määräysten korostamista. Siten muun muassa maankäyttö- ja rakennuslain 57.2 §:ssä tarkoitetuissa erityisesti suojeltavia kohteita koskevissa tapauksissa on katsottu voitavan ottaa asemakaavaan määräyksiä, joissa toistetaan esimerkiksi maankäyttö- ja rakennuslain 118 §:n nojalla muutenkin noudatettavia periaatteita velvollisuudesta huolehtia siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella.

Rakentamista koskevat tekniset ja niitä vastaavat määräykset on annettu Suomen rakentamismääräyskokoelmassa. Kaavaan eivät kuulu määräykset rakentamismääräyksissä jo säännellyistä asioista. Rakentamismääräysten vaikutukset rakentamiseen on kuitenkin kaavaa laadittaessa luonnollisesti otettava huomioon.

Rakenteellista paloturvallisuutta koskevat määräykset on otettava huomioon rakennusten keskinäistä etäisyyttä määriteltäessä. Paloturvallisuutta käsitellään tämän julkaisun **luvuissa 6** (Rakennusten sijoitus) ja **7** (Rakentamistapa).

Asemakaavassa ei yleensä määrätä katualueiden sisäisistä järjestelyistä. Nämä asiat kuuluvat katusuunnitelmaan (MRL 85 § ja MRA 41 §). Asemakaavassa voidaan kuitenkin antaa määräyksiä katualueen varaamisesta esimerkiksi jalankulkua, polkupyöräilyä, huoltoajoa tai joukkoliikennettä taikka muuta erityistä tarvetta varten. Muitakin katualueen sisäistä järjestelyä koskevia määräyksiä voidaan kaavaan ottaa silloin, kun erityisen tärkeät kaupunkikuvalliset tai muut asemakaavan tarkoitukseen liittyvät syyt niin vaativat. Tällaiset määrä-



ykset voivat koskea esimerkiksi puiden säilyttämistä tai istuttamista katualueella tai katupäällysteen laatua.

Koska kaavamääräyksillä on huomattavia oikeudellisia vaikutuksia, on niiden selvyteen ja yksiselitteisyyteen kiinnitettävä erityistä huomiota. Tavoitteena tulee olla, että oikeusvaikutukset voidaan määritellä ilman tulkintavaikeuksia. Selvyyden vaatimus edellyttää myös, että määräyksen vaikutukset maankäyttöön, ympäristöön ja rakentamiseen voidaan todeta riittävän täsmällisesti.

3.2

Kaavamerkintä- ja -määräystyypit

Kaavamerkintäasetuksessa on pyritty maakunta-, yleis- ja asemakaavamerkintöjen keskinäiseen vastaavuuteen samalla huomioonottaen kaavatason tarkkuusvaatimus.

Yleisperiaatteena on, että kaavamääräysasetuksen mukaista asemakaavamerkintää käytetään asemakaavoissa aina ensisijaisesti. Jos kuitenkin käy niin, ettei tarkoitukseen soveltuvaa merkintää löydy asemakaavamerkinnoista, voidaan käyttää muitakin merkintöjä. Tarpeellinen merkintä voidaan lainata yleiskaavan, joskus myös maakuntakaavan puolelta. Asemakaavassa voidaan esimerkiksi tarvittaessa käyttää moottorikelkkailureittiä koskevaa yleiskaavamerkintää.

Sellaisia aluumerkintöjä, jotka sallivat rakentamisen, voidaan käyttää osoittamaan myös korttelialuetta. Esimerkiksi 77¹ MP, Puutarha- ja kasvihuonealue, voidaan tarvittaessa esittää muodossa MP Puutarha- ja kasvihuonerakennusten korttelialue. Vastaavasti 59 ET, Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue, voidaan esittää muodossa ET, Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue. Myös osa-alueen kirjaintunnuksina voidaan käyttää vastaavan päämaankäyttömuodon tunnuskirjaimia. Esimerkiksi merkinnästä 53 LH, huoltoaseman korttelialue, voidaan muodostaa merkintä lh huoltoasemarakennuksen rakennusala.

Alueen rajaa osoittava kirjaintunnus, esimerkiksi suojavyöhykkeen merkintä 175 sv, sijoitetaan aluevarauksen ulkopuolelle samalla tapaa kun merkinnän 184 alueeseen tai kohteeseen liittyvä kirjain- tai numerotunnus. Tarvittaessa käytetään merkinnän 87 poikkiviivaa osoittamaan kummalla puolella rajaa aluevaraus sijaitsee.

¹Kaavamerkintäasetuksessa merkinnät on numeroitu juoksevalla numerolla, jota käytetään paikoin myös tässä oppaassa hakua helpottamaan. Asemakaavakartassa näitä numeroita ei käytetä, mutta ne toimivat tietojenkäsittelyssä yksilöinnin ja tilastoinnin välineenä. Tilastoinnin jatkuvuuden säilyttämiseksi tarvitaan muuntoavain, joka on ympäristöministeriön oppaassa 3 *Asemakaavan selostus*.

Kaavamääräysten esitystavat ovat jaettavissa kahteen pääryhmään, joita voidaan kutsua yleismääräysjärjestelmäksi ja indeksimääräysjärjestelmäksi. Yleismääräyksiä ovat tällöin määräykset, jotka koskevat koko kaavan aluetta tai ainakin sen useita osa-alueita. Jos yleismääräys koskee vain tiettyjä kortteleita, määräyksessä mainitaan, mihin käyttötarkoitukseen varattuja kortteleita se koskee tai mainitaan korttelin numero. Indeksimääräykset² puolestaan liittyvät kortteleiden tai muiden alueiden käyttötarkoituserkintöihin. Käyttötarkoituserkinnät varustetaan numeroindekseillä ja määräys koskee vain ko. käyttötarkoituserkinnällä ja numerolla osoitettuja alueita.

Esimerkki yleismääräyksestä:

Autopaikkoja on rakennettava seuraavasti:

1. Asunnot
AK korttelialueilla yksi autopaikka kerrosalan 85 m² kohti.
AR korttelialueilla yksi autopaikka asuntoa kohti.
2. Liikehuoneistot ja toimistot jne.

Esimerkki indeksimääräyksestä:

AR-5

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue. Autopaikkoja on rakennettava yksi kutakin asuntoa kohti.

Indeksillä tai merkinnällä /v ja /k voidaan lisäksi osoittaa se, että alue on varattu valtion tai kunnan tarpeisiin.

Alueen tai korttelin käyttötarkoitus voidaan ilmaista myös kirjainyhdistelmin, jolloin indeksien käyttö jää vähäisemmäksi tai merkintään liittyvä määräys voi olla yleismuodossaan yksinkertainen ja lyhyt. Tällöin siihen liittyy täydentäviä lisämääräyksiä.

Kaavamääräysten esitystavat vaihtelevat kunnittain ja kaavakohtaisesti asemakaavan tarpeen mukaan. Monet kunnat ovat todenneet kaavamerkintärekisterin hyödylliseksi merkintä- ja määräyskäytännön ohjaamisessa. Olennaista on käytetyn järjestelmän johdonmukaisuus ja selkeys. Myös kaavayhdistelmäkarttojen ja ajantasakaavakartan laatimista ja luetavuutta helpottaa yhtenäisyys sekä yleismääräyksissä että indeksijärjestelmässä.

²Kun merkinnän selitys tai siihen liittyvä määräys poikkeaa ministeriön kaavamerkintäasetuksen mukaisesta merkinnän selityksestä, käytetään kirjaintunnuksen jäljessä indeksinumeroa. Tässä julkaisussa käytetään indeksinumeroa aina numeroa 1, joka asemakaavamääräyksiä laadittaessa korvataan tilanteen vaatimalla numerolla, esimerkiksi AO-1, AO-2, AO-3 tai sr-1, sr-2 ja sr-3.

Merkinnöissä ja merkinnän selityksissä käytetyt numerot ovat esimerkinomaisia.

Indeksimääräyksiä käytettäessä indeksien lukumäärä saattaa nousta hyvinkin suureksi. Kaavaa laadittaessa onkin ensin syytä tutkia mahdollisuudet käyttää kunnan indeksijärjestelmään jo sisältyviä määräyksiä. Sama koskee luonnollisesti myös yleismääräyksiä. Monet asiat voidaan määräysten sijasta esittää kaavakartalla alue-, rakennus- tai asiakohtaisina käyttäen lähinnä kaavamerkintäasetuksen mukaisia merkintöjä (autopaidat, istutukset jne.).

Rasterimerkintöjä (merkinnät 185-189) on merkintäasetuksen mukaan myös mahdollisuus käyttää asemakaavassa. Ne sopivat parhaiten kaavoihin, joissa aluevaraukset ovat laajoja tai merkintöjä on vähän, jolloin kaavakartan selkeys on riittävä. Muissa tapauksissa voidaan käyttää vaihtoehtoista viivamerkintää.

Kaavoituskäytännössä on sitovien merkintöjen ja määräysten ohella toisinaan käytetty ohjeellisia kaavamerkintöjä. Niillä ei ole oikeudellisia vaikutuksia, mutta ne kuvaavat laatijansa käsitystä suositeltavasta ratkaisusta.

Kaavan toteuttamisen joustavuuden kannalta voidaan eräissä tapauksissa pitää perusteltuna sellaisen määräyksen käyttämistä, jossa rakennusvalvontaviranomaiselle annetaan oikeus tietyin edellytyksin hyväksyä muukin kuin määräyksen edellyttämä ratkaisu. Tällöin kaavassa osoitetaan tietty ratkaisu, jota kaavaa laadittaessa on pidetty hyvänä, mutta samalla tehdään mahdolliseksi rakennussuunnitteluvaiheessa ehkä havaittavan paremman vaihtoehdon toteuttaminen. Tällaisten määräysten käyttäminen saattaisi tulla kysymykseen lähinnä pientaloalueilla. Määräykset voisivat koskea esimerkiksi rakennuksen sijoitusta tai tontin istuttamista.

3.3

Suojelumääräykset

Kaavamääräyksillä on keskeinen merkitys toteutettaessa asemakaavoituksen tavoitetta säilyttää luonnon ja rakennetun ympäristön arvot. Myös suojelumääräyksiä voidaan antaa silloin, kun aluetta tai rakennusta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava (MRL 57.2 §). Suojelumääräysten tulee olla maanomistajille kohtuullisia. Kohtuullisuutta tarkastellaan jäljempänä **kohdissa 8.2 ja 11.3**.

Asemakaavaan voidaan kuitenkin kohtuullisuusvaatimuksen estämättä ottaa tarpeelliset määräykset rakennussuojelulain 2 §:ssä tarkoitetun kohteen suojelemiseksi (MRL 57.3 §). Tässä tapauksessa maanomistajalle voidaan siis antaa kohtuuttomiakin suojelumääräyksiä. Asiasta on tarkemmin **kohdassa 8.1.2**.

Korvaussäännökset ovat rakennussuojelulain 11 §:ssä, 12.2 §:ssä sekä 12.3 §:ssä, joihin

MRL 57 §:ssä viitataan. Jos rakennusta ei voida annetun suojelumääräyksen vuoksi käyttää tavanomaisella tai kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla, rakennuksen omistajalla on oikeus saada täysi korvaus haitasta ja vahingosta, joka ei ole vähäinen. Korvausvelvollinen on kunta.

Rakennusten suojelu toteutetaan asemakaava-alueella pääsääntöisesti asemakaavalla. Myös asemakaava-alueella ja alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten, voidaan rakennus kuitenkin suojella rakennussuojelulain nojalla eräissä, rakennussuojelulain 3.2 §:ssä mainituissa tilanteissa. Asiasta tarkemmin **kohdassa 8.1.2**.

Luonnonarvojen suojelua toteutetaan kaavoituksen lisäksi luonnonsuojelulailla. Maankäyttö- ja rakennuslain ja luonnonsuojelulain välistä suhdetta käsitellään jäljempänä **kohdassa 11.1**.

3.4

Kaavamääräysten suhde muihin rakentamisen ohjauskeinoihin

Kaava määräyksineen muodostaa osan rakentamisen ohjauskeinoista. Rakentamista ja muuta maankäyttöä voidaan lisäksi ohjata muilla maankäyttö- ja rakennuslain mukaisilla ohjauskeinoilla sekä useilla muuhun kuin rakennuslainsäädäntöön kuuluvilla säännöksillä.

Kaavan sisältöä ja kaavamääräyksen tarvetta arvioitaessa on syytä ottaa huomioon se, mitä muita mahdollisuuksia maankäytön ohjaamiseksi on käytettävissä ja eri ohjauskeinojen keskinäiset suhteet.

Rakentamista ja maankäyttöä koskevat eri lakien säännökset tulevat usein sovellettaviksi rinnakkain kaavan ja siinä annettujen määräysten kanssa. Osa muusta lainsäädännöstä on kuitenkin soveltamisalaltaan vaihtoehtoisia kaavassa annettujen määräysten kanssa (esimerkiksi rakennussuojelulaki).

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista ohjauskeinoista kaavan lisäksi keskeisiä ovat rakennusvalvonta lupamenettelyineen, katusuunnitelma, tonttijako sekä puiston tai muun yleisen alueen suunnitelma (MRA 46 §). Varsinaisten lainsäädännössä säänneltyjen ohjauskeinojen lisäksi kunta voi ohjata maankäyttöä tekemillään tontin luovutussopimuksilla tai maankäyttösopimuksilla.

Kunnassa tulee olla rakennusjärjestys. Siinä annetaan paikallisista oloista johtuvia suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeellisia määräyksiä (MRL 14 §). Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakennuspaikkaa, rakennuksen kokoa ja sen sijoittumista, rakennuksen sopeutumista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuk-



1.
2.
3.

sia, aitoja ja muita rakennelmia, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä, suunnittelutarvealueen määrittelyistä sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja. Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on asiasta toisin määrätty.

Rakennusjärjestyksessä voidaan myös määrätä talousrakennuksen rakentamisessa ilmoitusmenettelyn soveltamisesta lupamenettelyn sijasta (MRA 61 §) ja toimenpidelupaa edellyttävien toimenpiteiden luvanvaraisuuden helpotuksista (MRA 62 ja 63 §).

Suomen Kuntaliitto on julkaissut suosituksen rakennusjärjestysten laatimisen perustaksi (*Rakennusjärjestyksen malli*, 1999).

Toimintojen sijoittamiseen liittyy olennaisesti myös ympäristölupamenettely, josta säädetään ympäristönsuojelulaisissa (86/2000). Ympäristönsuojelulaki sisältää mahdollisuuden antaa kunnallisia ympäristönsuojelumääräyksiä, joissa voidaan säännellä eri toimintojen ympäristönsuojelullisia reunaehtoja.

Asemakaavan vaikuttavuutta rakentamisen ohjauksena arvioitaessa on edellä mainittujen yleisten periaatteiden lisäksi syytä kiinnittää huomiota siihen, että kaava määräykseen voi yleensä tulla noudatettavaksi vasta silloin, kun alueelle haetaan rakentamista tai muuta toimenpidettä koskeva lupa. Kaavaan ei sen sijaan voida sisällyttää esimerkiksi sellaisia määräyksiä, jotka velvoittaisivat jo syntyneiden ympäristövaurioiden korjaamiseen rakentamiseen liittymättä.

Tontin luovutussopimuksiin ja maankäyttösopimuksiin voidaan ottaa määräyksiä monista sellaisistakin ympäristön kannalta keskeisistä asioista, joista ei kaavassa voida määrätä. Sopimukseen voidaan ottaa ehtoja esimerkiksi tarpeellisista yhteisjärjestelyistä, kiinteistöjen lämmitystavasta ja muistakin kiinteistön käyttöön ja kunnossapitoon liittyvistä seikoista. Sopimukseen voidaan ottaa myös määräys korttelisuunnitelman tai vastaavan tekemisestä ja saattamisesta kunnan viranomaisen hyväksyttäväksi.

Maankäyttösopimuksilla ei voida sitovasti sopia kaavan sisällöstä (MRL 91b §) eikä sopimuksilla muutenkaan ole oikeudellista merkitystä arvioitaessa kaavan sisältöä. Kaavan sisältö määräytyy oikeudellisesti yksinomaan maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen tai muiden säännösten asettamien vaatimusten perusteella. Sopimuksilla ei ole kaavoitukseen myöskään sellaista oikeudellista vaikutusta, että kunta voitaisiin sopimukseen vedoten velvoittaa laatimaan tai hyväksymään sopimuksen sisältöä vastaava kaava.

Käytännössä rakentamista on usein ohjattu erityyppisillä rakentamistapaohjeilla. Tällaisilla ohjeilla, joiden laadinnassa tärkeää on kunnan kaavoitus- ja rakennusvalvontaviranomaisten yhteistyö, ei ole välittömiä oikeudellisia vaikutuksia. Ne kuvaavat kuitenkin ohjeen

laatineen viranomaisen käsitystä siitä, minkälaisia vaatimuksia rakentamista koskevat säännökset ja määräykset rakentamiselle kyseisellä alueella asettavat. Rakentamistapaohjeilla voidaan usein selkeästi ja havainnollisesti tuoda esille sellaisia kaavan ja sen toteuttamisen keskeisiä periaatteita, joita kaavateknisistä syistä on vaikea esittää itse kaavassa. Rakentamistapaohjeet voidaan liittää tontin luovutussopimukseen.

Rakennusvalvontaviranomaisilla on jo maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen säännösten perusteella velvollisuus valvoa monien keskeisten ympäristön laatutekijöiden toteuttamista. Rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset. Rakentamisessa tulee noudattaa hyvää rakentamistapaa (MRL 117 §). Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 118 §:n mukaan on myös huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia eikä kaupunkikuvaa turmella.

3.5

Kaavakartta, kirjainkoot, viivat ja värit

Asemakaava esitetään pohjakartalle mittakaavassa 1:2000 tai suuremmassa mittakaavassa, jos kaavan tarkoitus tai sisältö sitä edellyttää (MRA 24.1 §). Pohjakarttaa koskevat säännökset ovat kaavoitusmittausasetuksessa 1284/1999.

Pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi laadittava asemakaava voidaan esittää pienemmässä mittakaavassa kuin 1:2000, jos kaavan esitystavalle asetetut vaatimukset täyttyvät kaavan tarkoitus ja sisältö huomioon ottaen (MRA 24.2 §).

Asemakaavakarttaan kuuluvat tunnistetiedot, jotka laaditaan yhteneviksi kaavaselostuksen tunnistetietojen kanssa.

Kaavakartalla esitetään olennaiset tiedot kuten

- alueen nimi, kunta, kunnanosa, kortteli, tilojen nimet ja numerot
- kaavan mahdollinen nimi ja numero
- asemakaava/ asemakaavan muutos
- tonttijaon sisältyminen asemakaavaan ja sen sitovuus (MRL 78 §)
- kaavan hyväksymispäivämäärä ja hyväksyvä toimielin, kun se on hyväksytty kunnassa MRL 52 §:n mukaisesti.

Kaavaselostuksen tunnistetietoja käsitellään ympäristöministeriön julkaisussa *Asemakaavan selostus, Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 -sarja, opas 3*.



Kaavamerkinnoissa käytettävät kirjainkoot ja viivanvahvuudet riippuvat mittakaavasta ja pohjakartan esitystavasta. Kaavan merkinnojen on erotuttava selvästi pohjakartan merkinnoistä. Kaava voidaan eri mittakaavoissa laatia esimerkiksi seuraavasti:

	1:2000	1:1000	1:500
Vahva viiva	0,4-0,6 mm	0,4-0,8 mm	0,4-1,0 mm
Ohut viiva	0,2-0,3 mm	0,2-0,4 mm	0,2-0,5 mm
Iso kirjain, korkeus	4-5 mm	5-8 mm	5-10 mm
Pieni kirjain, korkeus	2-4 mm	3-4 mm	3-5 mm

Vahvalla viivalla piirretään mm. kaava-alueen, kaupunginosien, korttelien, korttelinosien sekä katu- ja puistoalueiden rajat.

Ohuella viivalla piirretään mm. eri kaavamääräysten alaisten alueen osien rajat, rakennusalat ja viivasymbolit. Haluttaessa voidaan tätäkin ohuempaa viivaa käyttää viivasymbolien piirtämisessä.

Isoilla kirjaimilla tai numerolla merkitään mm. korttelialueiden käyttötarkoitukset (suurakkosin) ja korttelien numerot.

Pienellä kirjaimilla tai numerolla merkitään mm. kerrosalan määrä, kerrosluvut, korkeusasemat ja kirjainsymbolit (pienaakkosin).

Värit helpottavat kaavakartan ja -merkinnojen tulkintaa. Ympäristöministeriön kaavamerkintäasetuksessa värit ilmaistaan sanallisesti kuten ruskea, ruskea vaalea, sinipunainen jne. Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 -sarja, opas 1 Kaavamerkinnot -julkaisussa esitetään lisäksi suositukseksi aluevarausmerkinnojen värit yleisesti kirjapainotekniikassa käytettävän PMS-järjestelmän (Pantone Matching System) mukaisesti. Käytännössä erilaiset ohjelmat ja tulostimet tuottavat usein näistä väreistä hieman poikkeavia sävyjä. Värisävyt ovat ohjeellisia ja niistä voidaan tarvittaessa poiketa. Tärkeää on, että värien tarkoittama maankäyttö kaavakartalla ymmärretään asetuksen mukaisella tavalla.

Kaavakartan havainnollisuutta voidaan lisätä käyttämällä saman värisävyn tummuuseroja. Rakennusalat voidaan esittää korttelialueen väriä tummimmalla tai esimerkiksi asuntoalueella olevien korkeiden kerrostalojen rakennusalat muita rakennusaloja tummimmalla sävyllä.



Alueiden käyttötarkoitus

1.
2.
3.
4.

Alueiden käyttötarkoitus

4.1

Käyttötarkoituksen yksilöinnin periaatteet

Asemakaavassa osoitetaan maankäyttö- ja rakennuslain 55 §:n mukaan asemakaava-alueen rajat, asemakaavaan sisältyvien alueiden rajat, ne yleiset ja yksityiset tarkoitukset, joihin maa- ja vesialueet on aiottu käytettäväksi, rakentamisen määrä sekä rakennusten sijoitusta ja tarvittaessa rakentamistapaa koskevat periaatteet. Kaavamerkinntät ja -määräykset kuuluvat asemakaavaan.

Ympäristöministeriön asetus kaavoissa käytettävistä merkinnöistä sisältää käyttötarkoituksen yksityiskohtaisen jaottelun. Se ei kuitenkaan ole riittävän yksityiskohtainen kaikkia tapauksia varten. Käyttötarkoituksen yksilöimiseksi tarkemmin voidaan kaavassa käyttää muitakin kuin ministeriön asetuksen mukaisia merkintöjä ja niiden selityksiä.

Käyttötarkoitus on kaavassa yksilöitävä niin tarkoin, että toimintojen vaikutukset ympäristöön ja yhdyskuntarakenteeseen voidaan riittävästi arvioida. Jos aluetta saadaan sen pääkäyttötarkoituksen lisäksi käyttää myös muihin tarkoituksiin, eritellään käyttötarkoitukset osoittamalla määräyksellä lisäkäyttötarkoituksia varten sallittavan kerrosalan osuus kokonaiskerrosalasta. Toinen tapa eri käyttötarkoitussyhdistelmien osoittamiseen on käyttää yhdistelmämerkintää, joka osoittaa sallittavat eri käyttötarkoitukset. Jos kaava sallii useampia vaihtoehtoisia käyttötarkoituksia, voi niistä mikä tahansa käyttää kokonaan sallitun rakennusoikeuden. Ellei näin väljää rakentamistapaa haluta käyttää, voidaan antaa määräys kullekin käyttötarkoitukselle sallittavasta rakennusoikeudesta.

4.2

Asuinrakennusten korttelialueet

1 Asuinrakennusten korttelialue.

Merkinnällä osoitetaan asuinrakennusten korttelialueet. Alueella on ja/tai sille voidaan rakentaa eri tyyppisiä asuinrakennuksia, joiden rakentamista ohjataan tarkemmin esimerkiksi tonttijaon, rakennusalan, kerrosluvun ja kerrosalan osoittamisella.

Yleensä asemakaavassa yksilöidään sallittu rakennustyyppi käyttämällä jäljempänä esitettyjä AK-, AP-, AR- tai AO-merkintöjä tai yhdistelmämerkintöjä, esimerkiksi AKR Asuin-kerrostalojen ja rivitalojen korttelialue. AKR-merkintä soveltuu usein esimerkiksi tiiviin ja matalan asuntorakentamisen korttelialueelle.

Pelkän A-merkinnän käyttäminen tulee kysymykseen silloin, kun kaavassa ei katsota tarpeelliseksi ottaa kantaa talotyyppiin tai halutaan tehdä mahdolliseksi olemassa olevien lisäksi eri talotyyppien rakentaminen samalle korttelialueelle. Tällöin saattaa olla tarpeen kerrosluvun, kerrosalan ja rakennusalan osoittamisen lisäksi luonnehtia tarkoitettua rakennustapaa kaavamääräyksellä. A-merkintä sopii käytettäväksi myös vanhoilla säilytettävillä alueilla silloin, kun talotyypit eivät noudata AK-, AP-, AR- tai AO-jakoa.

Rakennuskorttelin tonttijako osoitetaan asemakaavassa, kun se on maankäytön järjestämiseksi tarpeen (MRL 78 §, tarkemmin **kohdassa 13.1**). Tonttijako voi olla sitova tai ohjeellinen. Sen sitovuus on määrättävä asemakaavassa. Sitova tonttijako voidaan laatia myös erillisenä.

Asuinrakennuksille varatun korttelin sitova jako pienehköihin tontteihin saattaa vaikeuttaa esimerkiksi tiiviin ja matalan asuinrakentamisen tai erilaisten yhtiömuotojen toteuttamista. Tällaisissa kortteleissa tonttijako on usein tarkoituksenmukaista laatia erillisenä vasta myöhemmin, kun rakennussuunnitelmat ovat tarkentuneet.

A-merkintään voidaan liittää indeksi A-1, jolloin kaavamääräyksellä ilmaistaan kaavan tarkoitus riittävän yksityiskohtaisesti.

Asuinrakennusten korttelialue. Rakennuskohtainen kerrosala saa olla enintään 600 k-m². Rakennusten enimmäiskorkeudet ovat kahteen kerrokseen oikeuttavalla rakennusalalla 7,5 m ja kolmeen kerrokseen oikeuttavalla rakennusalalla enintään 10 m. Rakennusten kattomuodon tulee noudattaa korttelissa vallitsevaa rakentamistapaa/Rakennusten tulee olla harjakattoisia.

2 **AK** *Asuinkerrostalojen korttelialue.*

Asuinrakennusten korttelialueelle voidaan osoittaa erityisellä kaavamääräyksellä tai merkinnällä mahdollisuus päiväkoti- tai muille sellaisille tiloille, jotka hyvin soveltuvat asuinympäristöön. Jäljempänä **kohdassa 5.1** käsitellään asuinkerrostalojen korttelialueilla usein tarpeellisia määräyksiä, joilla osa kerrosalasta voidaan osoittaa varattavaksi erilaisia asumisen palvelutiloja varten.

Vanhusten tai muu palveluasuminen voidaan yleensä sijoittaa asuinrakennusten korttelialueelle vaikka kaavassa ei olekaan tätä koskevaa merkintää. Kuitenkin, jos kysymys on myös muualla asuville tarjottavista palveluista, jotka lisäävät esimerkiksi liikennettä, on toiminta syytä ilmaista kaavamerkinillä ja määräyksellä.

Korttelin x rakennusten kerrosalasta saadaan käyttää enintään 1/4 julkisia lähipalveluja varten.

y 200 *Rakennusala, jolle sallitusta kerrosalasta enintään 200 m² saa käyttää päiväkotia varten.*

y 10 % *Rakennusala, jolle sallitusta kerrosalasta enintään 10 % saa käyttää sosiaalitoimen palveluja varten.*

y 10 % *Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusosalalle sallitusta kerrosalasta saa käyttää julkisia lähipalveluja varten.*

Kohdassa 4.4 (Yleisten rakennusten korttelialueet) käsitellään asumisen sallimista koskevia merkintöjä ja määräyksiä Y-korttelialueilla.

AS *Asuntolarakennusten korttelialue.*

Asuntolarakennusten merkintää voidaan käyttää, kun kysymys ei ole tavanomaiseen rinnastettavasta asumisesta ja asuntolaluonne halutaan ilmaista. Asuntola on usein tarkoitettu suhteellisen lyhytaikaiseen itsenäiseen asumiseen, johon lisäksi liittyy tavanomaista asumista enemmän yhteistiloja.

3 **AP** *Asuinpienalojen korttelialue.*

AP

Alueella on ja/tai sille voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin. Rakentaminen saattaa kuitenkin vaatia tarkempia määräyksiä esimerkiksi rakennusten koosta ja rakennusaloista.

Tilanteen mukaan voidaan merkintää täsmentää esimerkiksi vanhan omakotialueen täydennysrakentamisen ohjauksessa.

4 **AR** *Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.*

AR

Alueelle on ja/tai sille voidaan rakentaa rivitaloja ja esimerkiksi autokatoksin tai varastoin toisiinsa kytkettyjä pientaloja asumistarkoituksiin.

5 **AO** *Erillispientalojen korttelialue.*

AO

Alueella on ja/tai sille voidaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja (omakotitaloja) asumistarkoituksiin. Kaavamääräyksellä voidaan määrätä mikäli halutaan, että kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa vain yhden asuinrakennuksen. Ympäristöhäiriötä tuottamattomien työtilojen sijoittaminen voi tulla kysymykseen erillisellä kaavamääräyksellä. Tällöin mahdolliset meluhaitat otetaan huomioon suunnittelussa. Meluhaittojen huomioonottaminen, ks. **kohta 12.4** (Melulähdettä koskevat määräykset).

6 **AL** *Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.*

AL

Ellei käyttötarkoitusten suhdetta ole rajattu lisämääräyksellä, alueella voi olla asuinrakennuksia, liike- ja/tai toimistorakennuksia sekä yhdistettyjä asuin-, liike- ja toimistorakennuksia. Asumista ja liiketilaa varten varattavan kerrosalan keskinäisestä suhteesta on yleensä tarpeen määrätä kaavamääräyksellä tai merkinnällä, joka osoittaa, kuinka suuri osa korttelialueelle tai rakennusalueelle sallitusta kerrosalasta on varattava tai saadaan varata asuntoja, liiketilaa tai toimistotilaa varten. Myös asuntojen tai liiketilan sijoittamisesta esimerkiksi eri kerroksiin voidaan määrätä kaavamääräyksellä. Merkintä sallii sekä kerrostalojen että muiden

1.
2.
3.
4.

talotyyppien rakentamisen. Talotyyppiä voidaan ohjata muun muassa kerrosluvun osoittamisella. Tulkintaepäselvyyksien välttämiseksi saattaa olla myös syytä mainita koskeeko kerrosalan jako eri käyttötarkoituksiin korttelialuetta vai kutakin rakennusta.

Kerrosalan jakautumisesta AL-korttelialueilla eri toimintojen kesken voidaan määrätä esimerkiksi seuraavasti:

AL-1

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Korttelin kerrosalasta on vähintään 1/3 ja enintään 2/3 käytettävä liike- tai toimistotiloja varten.

AL-1

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Kunkin rakennuksen kerrosalasta on vähintään 1/3 ja enintään 2/3 käytettävä asuinhuoneistoja varten.

Jos korttelia käytetään pääasiallisesti yhteen tarkoitukseen ja siitä poikkeavan käyttötarkoituksen osuus on hyvin pieni, alle 10 % kerrosalasta, ei AL-merkintä liian väljänä sovellu käytettäväksi. Tällöin tulisi käyttää asuinrakennuksia koskevaa merkintää (A, AK jne.). Vastaavasti tulisi käyttää merkintää K, KL tai KT, jos asuinhuoneistoja varten sallitaan käytettäväksi alle 10 % kerrosalasta. Näissä tapauksissa sallittava lisäkäyttötarkoitus osoitetaan määräyksellä. Tällainen määräys voi kuulua seuraavasti:

99 m 00 % *Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennuslalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää myymälätiloja varten.*

Vastaavasti voidaan kaavamerkinillä tai määräyksellä sallia osa kerrosalasta käytettäväksi myös muita asuinympäristöön soveltuvia työtiloja varten.

7

AH

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.

Alueelle voidaan rakentaa esimerkiksi vähäinen asuntoalueen omaan tarpeeseen tarkoitettu lämpökeskus tai asuntoalueen yhteispalvelujen, kuten pesulan tai varastojen tarvitsemia tiloja. Kaupallisten ja julkisten palvelujen tiloja varten varattavat alueet osoitetaan yleensä muilla merkinnöillä K, Y tai P.

AH-korttelialue voi sisältää esimerkiksi yhteiset leikki- ja oleskelualueet, kokoontumisasi- ja harrastetilat sekä korttelin huoltoa varten tarpeelliset tilat. Alueen luonteesta riippuen voidaan autopaikkoja osoittaa myös rajoitetusti esimerkiksi vieraspaikoitusta varten. Laaja-alai-

semmat yhteiskäyttöiset paikoitusalueet esitetään merkinnällä LPA autopaikkojen korttelialue. Yhteiskäyttöisen korttelialueen rakennukset osoitetaan rakennusaloin ja käyttötarkoituksimerkinnoin. Myös leikki- ja oleskelualueiden sijainti sekä mahdolliset auton säilytyspaikat merkitään kaavaan (133 le, 119 a).

Kiinteistöjen yhteisjärjestelystä voi rakennusvalvontaviranomainen määrätä kiinteistönomistajan aloitteesta (MRL 164 §).

8 **AM** *Maatilojen talouskeskusten korttelialue.*

Alueelle voidaan rakentaa maatilaa tai maatilojen talouskeskuksia, joihin voi kuulua maatilaa asuin-, tuotanto- ja varastorakennuksia. Eläinsuojien rakentaminen maatilaa talouskeskuksen alueelle on sallittua mutta kotieläintalouden suuryksikkö esitetään merkinnällä ME (76). Määrällisesti vähäinen maatilamajoitus esimerkiksi olemassa olevissa tiloissa voi sisältyä AM-merkintään. Silloin kun maatilaa talouskeskukselle ei haluta muodostaa omaa korttelialuetta, voidaan se osoittaa esimerkiksi M-alueelle merkityllä am-rakennusallalla.

Kotieläinrakennusten ja lantaloitten rakentaminen taajaan asutuilla alueilla saattaa joskus olla talouskeskuksen sijainnista ja ympäristöhaitoista johtuen siinä määrin ongelmallista, että niiden sijoittamista on kaavassa rajoitettava tai kokonaan kiellettävä.

AM-1 *Maatilojen talouskeskusten korttelialue. Korttelialueelle saa rakentaa kotieläintalouden tuotantorakennuksia enintään $x \text{ k-m}^2$.*

AM-1 *Maatilojen talouskeskusten korttelialue. Korttelialueelle ei saa sijoittaa kattamattomia lantaloita. Lantaloitten yhteenlaskettu tilavuus saa olla enintään $x \text{ m}^3$.*

Maatilan talouskeskuksen alueella voi olla myös kasvitarhoja. Kun toimintaan liittyy myyntiä, voidaan käyttää merkintää

AL-1 *Puutarhamyymälä.*

4.3

Palvelurakennusten korttelialueet

P-alkuinen merkintä ei ota kantaa siihen, onko toiminta julkista vai yksityistä, vaan se voi toteutua muuttuvien tarpeiden mukaisesti kumpana tahansa. Toiminnan laadusta yleensä ilmenee kummasta maankäyttömuodosta on kysymys.

9  *Palvelurakennusten korttelialue.*

Palvelurakennusten korttelialue on tarkoitettu aluetta palvelevia toimintoja kuten sosiaali- ja terveyspalveluja, lasten päiväkotia, elintarvikemyymälää, kampaamoja, parturia jne. varten. Tällainen palvelukeskittymä, jonka luonteva paikka on yhdyskuntarakenteen sisällä, mahdollistaa tilojen monipuolisen käytön ja tarvittaessa toimitilojen joustavan siirtymisen uuteen toimintaan.

Palvelurakennusten korttelialueen toimintoihin eivät kuulu merkittävä tuotantotoiminta ja kooltaan huomattava, yhden toiminnan tarpeisiin varattu myymälä (esimerkiksi autokauppa). Tavanomaista asumista varten tarpeellinen asuntoalueen sisäinen yhteispalvelutila kuten pesula, varasto, korttelin yhteinen lämpökeskus jne. ilmaistaan joko merkinnällä AH Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue tai P-merkinnällä, mikäli tarkoitus on varata asuntoalueen sisällä näitä toimintoja hoitava kaupallinen toimitila.

Sosiaali- ja terveyspalvelujen kaavamääräyksiä on käsitelty myös **kohdassa 4.4** (Yleisten rakennusten korttelialueet).

10  *Lähipalvelurakennusten korttelialue.*

PL-alue on tarkoitettu lähiympäristöä palvelevia toimintoja varten. Tällaisia toimintoja voivat olla esimerkiksi päiväkotia, terveysasema, elintarvikemyymälä tai kioski. Määräyksellä voidaan tarvittaessa täsmentää, mitä toimintoja alueelle voidaan sijoittaa.

11  *Huvi- ja viihdepalvelujen korttelialue.*

Alue on tarkoitettu huvipuiston rakennuksia, tanssilavoja, elokuvateattereita ym. huvi- ja viihdetarkoituksia palvelevia rakennuksia varten.

4.4

Yleisten rakennusten korttelialueet

12  Yleisten rakennusten korttelialue.

Alueelle voidaan rakentaa julkisen hallinnon ja julkisten palvelujen rakennuksia. Merkintää käytetään silloin, kun ei ole tarpeen tai mahdollista osoittaa korttelialueen käyttötarkoitusta tarkemmin. Merkintää voidaan käyttää myös silloin, kun haluttua yleisten rakennusten käyttötarkoitusta varten ei ole olemassa omaa merkintää. Tällöin merkintään liitetään käyttötarkoitusta täsmentävä kaavamääräys.

Y-merkinnän käytöllä voidaan varmistaa palvelujen toteutuminen alueella muodostamalla kunnalle lunastusoikeus silloin, kun tiloja osoitetaan pääasiassa kunnan ylläpitämiä julkisia palveluja varten. Maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:n mukaan kunnalla on lunastusoikeus yleisen rakennuksen tonttiin, joka on tarkoitettu kunnan tarpeisiin. Valtiolla tai kuntayhtymällä on lunastusoikeus yleisen rakennuksen tonttiin, joka on tarkoitettu niiden tarpeisiin. Vastavasti myös maankäyttö- ja rakennuslain 101 §:n säännökset kunnan (tai eräissä tapauksissa valtion) lunastusvelvollisuudesta edellyttävät, että asemakaavasta voidaan nähdä, onko maa osoitettu muuhun kuin yksityiseen rakennustoimintaan. Kunnan ylläpitämät palvelut kuten peruskoulu, sosiaali- tai terveydenhuollon toimipaikka, kirjasto, museo ja kunnan hallintotoimi kuuluvat luonnollisesti yleisten rakennusten korttelialueelle (ks. 13 YL). Y-maankäyttöluokkaan kuuluvia toimintoja voidaan toteuttaa myös yksityisesti esimerkiksi seurakunnan, järjestön tai yksityisen toimesta, kun toiminnan luonne on julkinen.

Osa yleisten rakennusten korttelialueiden kerrosalasta voidaan määräyksellä osoittaa liike- ja toimistotiloja varten. Esimerkiksi sellaiset asuntoalueiden palvelukeskukset, joihin sijoituu sekä julkisia että yksityisiä palveluja, voidaan merkitä joko Y- tai jäljempänä esitettävällä K-merkinnällä ja osoittaa sallittu lisäkäyttötarkoitus ja sen osuus kerrosalasta kaavamääräyksellä.

Yksityisluonteiseen asumiseen verrattuna yleisten rakennusten korttelialueella sijaitsevan asumisen ominaisuuksia ovat muun muassa hoivapalveluja edellyttävä, pääasiallinen vastuu muilla kuin asukkailla, pysyvä henkilökunta, ympärivuorokautinen päivystys tai palvelujen tarjoaminen myös ulkopuolisille. Asumisen ja siihen liittyvien erilaisten palvelujen (hoitopalvelut, palvelutalot) suhdetta käsitellään tarkemmin merkinnän 16 YS kohdalla.

Yleisten rakennusten korttelialue voidaan osoittaa kunnan tai valtion tarpeisiin käyttötarkoituserkintään liitettävällä kaavamerkintäasetuksen mukaisella indeksimerkinnällä seuraavasti:

1.
2.
3.
4.

166 /k Alue on varattu kunnan tarpeisiin.

167 /v Alue on varattu valtion tarpeisiin.

Vastaavasti alue voidaan osoittaa kuntayhtymän tarpeisiin seuraavasti:

/ky Alue on varattu kuntayhtymän tarpeisiin.

Kaavaselostuksessa on syytä tuoda esiin, minkä kuntayhtymän tai minkä palvelun tarpeisiin alue on varattu.

Silloin kun näitä indeksejä ei ole käytetty, on aluevarauksen käyttötarkoituksen ja kysymyksessä olevan palvelun toteuttamisvastuun perusteella arvioitava, kuuluuko lunastusoi-keus tai -velvollisuus kunnalle vai valtiolle.

Muita käyttötarkoituksia Y-korttelialueelle voidaan osoittaa esimerkiksi seuraavasti:

Y-1

Yleisten rakennusten korttelialue. Korttelialueen kerrosalasta saadaan enin-tään yksi kolmasosa käyttää asuin-, liike- ja toimistotilaksi.

13

YL

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.

Alueelle voidaan rakentaa lähinnä päivittäisessä käytössä olevia ja asuntojen välittömässä lä-heisyydessä sijaitsevia palvelurakennuksia. Näitä ovat mm. terveysasema, neuvola, peruskou-lun ala-aste, lasten päiväkoti sekä kirjasto- ja kokoontumistilat. Käyttötarkoitusta voidaan tarvittaessa täsmentää kaavamääräyksellä. Tällainen määräys voi kuulua esimerkiksi seura-a-vasti:

YL-1

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue koulua ja lasten päiväkotia var-ten.

14

YH

Hallinto- ja viristorakennusten korttelialue.

Alueelle voidaan rakentaa julkista hallintoa varten tarkoitettuja virasto-, toimisto- yms. ra-kennuksia.

15 **YO** *Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.*

Alueelle voidaan rakentaa kouluja ja muita oppilaitoksia. Käyttötarkoitusta voidaan tarvittaessa täsmentää kaavamääräyksellä osoittamalla tietty alue esimerkiksi peruskoulun ala-astetta tai korkeakoulutoimintaa varten:

YO-1 *Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue korkeakoulun rakennuksia varten.*

16 **YS** *Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.*

Alueelle voidaan rakentaa sairaaloita, vanhainkoteja ja muita sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevia rakennuksia.

Käytännössä on usein jouduttu ottamaan kantaa siihen, millä edellytyksillä erityyppiset vanhusten ym. palvelutalot voidaan sijoittaa asuinrakennusten tai sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueelle. Vanhusten tai muu palveluasuminen voidaan yleensä sijoittaa asuinrakennusten korttelialueelle vaikka kaavassa ei olekaan tätä koskevaa merkintää. Kuitenkin, jos kysymys on myös muualla asuville tarjottavista palveluista, jotka lisäävät esimerkiksi liikennettä, on toiminta syytä ilmaista kaavamerkinnällä ja määräyksellä. YS-korttelialue ei ole kuitenkaan tarkoitettu pelkästään asuinrakennuksia varten silloinkaan, kun kysymys on esimerkiksi erityisesti vanhusten asumisesta.

Ulkopuolisten käyttöön tarkoitettujen palvelujen, pysyvää henkilökuntaa edellyttävien palvelujen tai muuten tavanomaiseen sosiaali- tai terveydenhuollon palveluihin verrattavissa olevien palvelujen sijoittaminen asuinrakennuksen korttelialueelle edellyttää toiminnan luonnetta osoittavaa kaavamääräystä. Tätä koskeva määräysesimerkki on asuinrakennusten korttelialuetta A koskevassa **kohdassa 4.2**. Myös merkintöjä 9 P Palvelurakennusten korttelialue tai 10 PL Lähipalvelurakennusten korttelialue (**kohdassa 4.3**) voidaan käyttää silloin, kun toiminta voi muuttuvien tarpeiden mukaisesti olla joko julkista tai yksityistä.

Silloin, kun jo kaavaa laadittaessa tiedetään, että alueelle on tarkoitus sijoittaa vanhusten palvelutalo tai vastaava, on mahdollista jo kaavamääräyksessä ottaa tuleva toiminta riittävästi huomioon esimerkiksi seuraavasti:



YSA-1 Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa vanhusten palvelukeskuksen siihen liittyvine asuntoineen.

Muodostettaessa sellaista aluevarausta, jossa päätoiminta edustaa sosiaalitointa ja/tai terveydenhoitoa ja tätä toimintaa vähäisempi osuus esimerkiksi sellaista palveluasumista, joka on rinnastettavissa tavanomaiseen asumiseen, voidaan käyttää korttelia tai tiettyä rakennusala koskevaa merkintää.

YSA-1 Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue. Korttelin kerrosalasta saa enintään 1/4 käyttää tavanomaiseen asumiseen rinnastettavaa palveluasumista varten.

as 00 % Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennuslalle sallitusta kerrosalasta saa käyttää tavanomaiseen asumiseen rinnastettavia tiloja varten.

as 200 Rakennusala, jolle sallitusta kerrosalasta enintään 200 k-m² saa käyttää tavanomaiseen asumiseen rinnastettavia tiloja varten.

17 **YY** Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

Alueelle voidaan rakentaa erilaista kulttuuritoimintaa, kuten teatteri-, kirjasto-, konsertti- ja näyttelytoimintaa palvelevia rakennuksia.

18 **YM** Museorakennusten korttelialue.

Alueelle voidaan rakentaa museotoimintaa palvelevia rakennuksia. Kysymyksessä voi olla historiallinen, taide- tai muun tyyppinen museo.

19 **YK** Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue.

Alueelle voidaan rakentaa seurakunnan ja uskonnollisen yhteisön toimintaa varten tarkoitettuja rakennuksia.

20 **YU** *Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.*

Alueelle voidaan rakentaa erilaisia urheilurakennuksia, kuten urheilu- ja palloiluhalleja, uimahalleja, jäähalleja ym. Sellaiset urheilualueet, joissa rakentamisen määrä on vähäinen osoitetaan lähinnä VU-merkinnällä.

VU Urheilu ja virkistyspalvelujen alue on **kohdassa 4.8.**

4.5 Keskustatoimintojen korttelialue

21 **C** *Keskustatoimintojen korttelialue.*

Merkintä voi sisältää muun muassa palvelu- ja liikerakentamista sekä hallintoa ja asumista. Nämä ilmaistaan kaavassa rakennusalan, kerrosalan sekä mahdollisten rakennustapaa koskevien ja muiden tarpeellisten määräysten avulla.

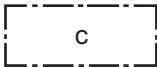
Keskustatoimintojen alue vaatii yleensä aina tarkkaa suunnittelua, toteuttamista ja myös määrätietoista ohjausta sekä esimerkiksi paikallisiin ominaisuuksiin ja tavoitteisiin perustuvia asemakaavamääräyksiä. Sen vuoksi keskusta-alueiden asemakaavassa on yleensä syytä ohjata maankäyttöä C-merkintää täsmällisemmin.

Keskusta-alueella kaivataan usein joustavia muuntelumahdollisuuksia. Tilanteessa, jossa asemakaavan ohjausta täydentävät tarkemmat suunnitelmat tai periaatteet, on käyttökelpoinen aluerajausmerkintä c, joka keskustan varsinaisten aluevarausmerkintöjen kuten K, P, Y, A, AL jne. ohella antaa lisämääräyksenä yksityiskohtaista suunnittelua ja toteuttamista koskevia ohjeita esimerkiksi myyntikojuista, kioskeista, tilaisuuksien järjestämiseksi tarpeellisista rakennelmista ja laitteista ja niiden edellyttämistä suunnitelmista. Ohjeiden tarkoituksena on varautua tarpeellisiin muutoksiin kaavan ohjauksen mukaisesti silloin, kun asemakaavan laatimista yksityiskohtaisempi ja nopeampi suunnittelu on tarpeen.

Keskustatoimintojen aluerajausmerkintä c voi koskea myös yksinomaan keskeistä katu-alueita.

c *Keskustatoimintojen alue, jolla enintään $x \text{ m}^2$:n suuruisien kioskien ja esiintymistilojen (taideteosten) rakentaminen (pystyttäminen) on sallittua. Kioskien*

ja esiintymistilojen tulee muodostaa keskenään yhteensopiva katutilan muotoa korostava vyöhyke sekä ottaa huomioon jalankulun, pyöräilyn ja huoltoliikenteen tarpeet.



Keskustatoimintojen alue, jolle saa sijoittaa tarpeellisia ilmanvaihtoon, valaistukseen ja maanalaisiin tiloihin johtaviin kulkuyhteyksiin varattuja rakennelmia. Rakennelmien sijoittamisessa tulee ottaa huomioon torin kaupunkikuvalinen vaikutelma sekä vaikutukset tuuliolosuhteisiin.

Keskusta-asumisen edellytysten turvaaminen ja laadusta huolehtiminen voivat vaatia asema-kaavaan erityisiä määräyksiä.

Keskusta-alue tai sen osa voidaan nimetä kehittämisalueeksi (MRL 110 §) mikäli alueen uudistamista, suojelemista, elinympäristön parantamista, käyttötarkoituksen muuttamista tai muuta yleistä tarvetta varten erityiset kehittämis- tai toteuttamistoimenpiteet ovat tarpeen. Tällaisia toimia ovat esimerkiksi katujen rakentaminen, erityiset kiinteistöjärjestelyt ja maanomistajilta perittävä kehittämissmaksu.

4.6

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueet

22



Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Alue on tarkoitettu liike- ja/tai toimistorakennuksia varten.

Kaavamääräyksellä voidaan tarkemmin säännellä myymälä- ja toimistotilojen suhdetta. Taajama-alueella sijaitsevat hotellit, motellit ja vastaavat majoitusrakennukset voidaan sijoittaa K- tai KL-merkinnällä osoitetulle alueelle. Taajaman ulkopuoliset majoituspalvelurakennukset osoitetaan yleensä matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen merkinnällä 41 RM.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle voidaan kaavamääräyksellä osoittaa sallittavaksi myös julkisten palvelujen rakentamista. Tällöin voidaan käyttää esimerkiksi seuraavaa määräystä:



Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueen kerrosalasta saa enintään 30 % käyttää julkisia lähipalveluja varten.

Asuinhuoneistojen rakentaminen voidaan sallia kaavamerkintäasetuksen mukaisesti.

98 as 00 % *Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten.*

Vastaavalla merkinnällä voidaan osa rakennusalalle sallitusta kerrosalasta osoittaa myös muita kuin edellä mainittuja tiloja varten.

23 **KL** *Liikerakennusten korttelialue.*

Alue on tarkoitettu myymälöitä ja vastaavia kaupallisten palvelujen rakennuksia varten. Toimistotiloja saa, jollei määräyksellä toisin osoiteta, sijoittaa vain asianomaisen toimipaikan omaa tarvetta varten.

KL-korttelialueelle voidaan sijoittaa myös vähittäiskaupan suuryksikkö silloin, kun se sijaitsee maakuntakaavassa tai oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa olevalla keskustatoimintojen alueella. Asemakaavassa on kuitenkin selkeyden vuoksi suositeltavaa käyttää tällaisella alueella vähittäiskaupan suuryksikön merkintää KM.

KL-merkintä mahdollistaa sellaisen vähittäiskaupan keskittymän rakentamisen, jossa kaikki yksittäiset myymälät jäävät suuryksikön kokorajan alapuolelle. Liikerakennusten korttelialueella voi olla tarpeen ohjata myymälöiden kokoa esimerkiksi seuraavasti:

KL-1 *Liikerakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälätilojen lisäksi muun vähittäiskaupan myymälätiloja yhteensä enintään x kerrosneliometriä.*

KL-1 *Liikerakennusten korttelialue. Liikehuoneiston huoneistoala saa olla enintään 400 m².*

Jos suuryksikön sijoittuminen halutaan kieltää maakuntakaavassa tai oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa olevalla keskustatoimintojen alueella, tulee siitä erikseen mainita kaavamääräyksessä.

KL-1 *Liikerakennusten korttelialue. Alueelle ei saa sijoittaa yli 2000 kerrosneliömetrin kokoista vähittäiskaupan suurmyymälää.*

Jos halutaan, että liikerakennusten korttelialueelle sijoitetaan pelkästään hotelli- tai muuta majoitustoimintaa, voidaan käyttää esimerkiksi seuraavaa kaavamerkintää:

KL-1

Hotellirakennusten korttelialue.

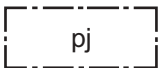
Polttoaineen jakeluasema ja moottoriajoneuvojen huoltoasema osoitetaan kaavamerkintäasetuksen merkinnöillä 118 pj ja 53 LH.

Polttoaineen jakeluaseman tai moottoriajoneuvojen huoltoaseman sijoittamista liike- ja toimistorakennusten tai liikerakennusten korttelialueelle ei voida pääsääntöisesti pitää mahdollisena ilman siihen oikeuttavaa erityistä kaavamääräystä. Silloin, kun kaavamääräyksellä sallitaan polttoaineen jakelu tai ajoneuvojen huolto liikerakennusten korttelialueelle, on toiminnan sijainti yleensä tarpeen osoittaa rakennusosalalla ympäristöllisistä, liikenteellisistä tai muista kaavallisista syistä.

KL-1

Liikerakennusten korttelialue. Alueelle osoitetusta kerrosalasta saa enintään $x \text{ m}^2$ käyttää lh-merkinnällä varustetulle rakennusosalalle sijoitettavaa huoltoasemarakennusta varten.

118



Merkinnällä pj osoitetulle alueen osalle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.

4.6.1

Vähittäiskaupan suuryksikkö

24

KM

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan yli 2000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää (MRL 114 §). Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa ei kuitenkaan lueta suuryksiköksi. Lain tarkoittamia suuryksiköitä ovat siten kaikki yli 2000 kerrosneliömetrin myymälät, joissa myydään päivittäistavaraa tai erikoistavaraa paljon tilaa vaativaa erikoistavaraa lukuun ottamatta.

Maakuntakaavan tai oikeusvaikutteisen yleiskaavan keskustatoimintojen alueen ulkopuolella vähittäiskaupan suuryksikkö osoitetaan asemakaavassa KM-merkinnällä. Näiden

alueiden ulkopuolelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten (MRL 58.3 §).

Vähittäiskaupan suuryksikön sijoittamiseen maakuntakaavan tai oikeusvaikutteisen yleiskaavan keskustatoimintojen alueelle (C-aluevaraus) ei välttämättä tarvita KM-merkintää, mutta tällaisen merkinnän käyttäminen selkeyden vuoksi on suositeltavaa.

Vähittäiskaupan suuryksikön ja liikennejärjestelyjen keskinäistä ajoitusta voidaan tarvittaessa ohjata kaavan toteuttamisen ajankohtaa koskevalla MRL 58.4 §:n mukaisella rakennuskiellolla:

Alueella on voimassa MRL 58.4 §:n mukainen rakennuskielto. Kielto on voimassa siihen saakka, kunnes x katuyhteys on rakennettu, kuitenkin enintään kolme vuotta kaavan voimaantulosta.

Silloin, kun kaupan palvelujen saatavuuden kannalta on tarpeen, asemakaavassa voidaan antaa kaupan laatua ja kokoa koskevia kaavamääräyksiä (MRL 57.1 §).

Kaavamerkintä KM ei ota kantaa suuryksiköiden lukumäärään. Kaavamääräyksellä on yleensä tarpeen määritellä suuryksiköiden lukumäärä esimerkiksi seuraavasti:

KM-1 *Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa enintään kaksi päivittäistavarakaupan suuryksikköä, yhteensä $x \text{ k-m}^2$.*

Kaavamääräyksellä voidaan ohjata alueelle sijoittuvan vähittäiskaupan laatua esimerkiksi määrittelemällä, mitä kaupan toimialoja alueelle voidaan sijoittaa.

KM-1 *Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa enintään x kerrosneliömetrin suuruisen vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan/elintarvikkeiden myymälätiloja.*

KM-1 *Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa x kerrosneliömetrin suuruisen sisustustavaroita myyvän vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle saa sijoittaa myös päivittäistavarakaupan myymälätiloja yhteensä enintään $x \text{ k-m}^2$.*

Suuryksikön sijainti korttelialueella voidaan osoittaa rakennusalalla.

km-1 *Rakennusala, jolle saa sijoittaa enintään x kerrosneliömetrin suuruisen päivittäistavarakaupan suuryksikön.*

4.6.2

Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa

Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa ei lueta vähittäiskaupan suuryksiköksi (MRL 114 §). Ympäristöministeriö on täsmentänyt suosituksessaan (*Suositus paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tulkinnasta*, opas 2/2000), mitkä erikoiskaupan toimialat kuuluvat paljon tilaa vaativan erikoistavaran piiriin.

Suosituksen mukaan paljon tilaa vaativan erikoiskaupan piiriin kuuluvat:

1. Moottorijoneuvojen kauppa
Moottorijoneuvojen varaosien ja tarvikkeiden kauppa
Rengaskauppa
Venekauppa
Veneilytarvikkeiden kauppa
Matkailuvaunujen kauppa
2. Huonekalukauppa
3. Sisustustarvikekauppa (rakenteellinen sisustus)
Rautakauppa
Rakennustarvikekauppa
4. Maatalouskauppa
Puutarha-alan kauppa ja
5. Kodintekniikkakauppa

Paljon tilaa vaativana erikoistavaran kauppana voidaan pitää sellaistaakin kaupan yksikköä, jossa on lisäksi tarjolla muuta tavaraa, jos tämä muu tavara liittyy päämyyntiartikkeliin. Toimialaan liittyvien oheistuotteiden osuus myymälän myyntipinta-alasta saa olla enintään 20 %, kuitenkin enintään 400 neliometriä. Tästä myyntipinta-alasta enintään kioskimyynettiin verrattavalla 100 neliometrin alalla voidaan myydä elintarvikkeita ja oheistuotteita, jotka eivät liity toimialaan. Jos oheistuotteiden osuus tai pinta-ala on edellä mainittuja suurempi, myymälää pidetään vähittäiskaupan suuryksikkönä.

Määräysesimerkki:



Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälätiloja enintään $x \text{ k-m}^2$.

Vähittäiskaupan erityisen ohjauksen piiriin kuuluvat muun muassa sisustuskauppa (asumiseen liittyvä sisustus) ja urheilukauppa.

Kauppa sijaintiedellytyksiä ja vaikutuksia on käsitelty tarkemmin mm. ympäristöministeriön MRL-sarjan oppaassa 4 *Kauppa suuryksiköiden vaikutusten selvittäminen ja arviointi*.

25 **KT** *Toimistorakennusten korttelialue.*



Alue on tarkoitettu yksityisiä toimistorakennuksia, kuten yritysten konttoreita tai järjestöjen toimitiloja sekä kaavamääräyksen mukaan niihin liittyviä myymälätiloja varten.

26 **KTY** *Toimitilarakennusten korttelialue.*



Alueelle voidaan rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Toimitilarakennusten korttelialueelle voi sijoittua myös palvelun toimitiloja, jos ne luonteeltaan sopivat muun toiminnan yhteyteen. Silloin, kun toiminta on pääasiassa palveluihin luettavaa, käytetään päämaankäyttömerkintää P Palvelurakennusten korttelialue tai PL Lähipalvelurakennusten korttelialue.

Joskus saattaa olla vaikea vetää tarkkaa rajaa sen suhteen onko kysymyksessä toimistotyyppinen tuotannollinen toiminta vai teollinen toiminta. Tällaisessa tapauksessa merkinnän valinnassa ratkaisevaa on toiminnan vaikutus ympäristöön. KTY-merkintää voidaan käyttää, kun toiminta ympäristövaikutuksiltaan on rinnastettavissa toimistotyyppiseen työhön.

Usein on kuitenkin tarpeen osoittaa kerrosalan jakautuminen toimistotilan sekä teollisuustilan välillä. Tämä voidaan tehdä esimerkiksi määrittelemällä teollisuutta varten varattavan kerrosalan enimmäisosuus kokonaiskerrosalasta tai osoittamalla kerrosalaa erikseen kumpaankin tarkoitukseen.

KTY-1 *Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia.*



1234-5678 *Edellinen luku osoittaa toimistotilan sallitun kerrosalan, jälkimmäinen ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten sallitun kerrosalan.*



Tarpeelliset myymälä- ja liiketilat on syytä esittää erikseen.

KTY-1 *Toimitilarakennusten korttelialue. Kerrosalasta enintään 20 % saa käyttää myymälä- ja muita siihen verrattavia tiloja varten. Tällaisen tilan huoneisto-ala saa olla enintään 200 m².*

KTY-1 *Toimitilarakennusten korttelialue. Rakennusten ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa liike-, näyttely- ja kokoontumistiloja enintään 400 m².*

Rakennettaessa KTY-alueelle rakennukselta vaadittavat ominaisuudet, kuten lujuus ja poistumistiet, määräytyvät toimitilan käyttötarkoituksen mukaan.

Rakennuksen tai sen osien soveltumista eri käyttötarkoituksiin voidaan ohjata esimerkiksi seuraavasti:

KTY-1 *Toimitilarakennusten korttelialue. Rakennusten/kahden alimman kerroksen/rakennuksen osan tulee soveltua teollisuus/varastokäyttöön.*

Tällaisessa tapauksessa tulee rakennuslupaa myönnettäessä otettavaksi huomioon rakennuksen soveltuminen teollisuuden käyttöön muun muassa kerroskorkeuksien, kantavuuksien, paloturvallisuuden, ilmastoinnin vaatimien kuilutilojen ja kuljetusreittien, kuten ajoväylien ja hissien osalta.

(Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue TY-1 kohdassa 4.7)

4.7 Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueet

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden käyttötarkoituksen määrittelyn kannalta keskeisiä kysymyksiä ovat alueella olevien ja/tai sinne sijoittuvien toimintojen ympäristölle aiheuttamat häiriöt ja toimintojen vaikutus yhdyskuntarakenteeseen. Käyttötarkoitus on määriteltävä sitä yksityiskohtaisemmin, mitä suurempi tarve on suojata ympäristöalueita teollisuuden aiheuttamilta haitoilta. Yhdyskuntarakenteen kannalta keskeinen käyttötarkoituksen määrittelyyn liittyvä kysymys on toimisto- ja myymälätilojen määrä teollisuus- ja varastoalueilla.

27



Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Alueella on tai sille voidaan rakentaa teollisuustiloja kuten tehtaita, teollisuushalleja ja korjaamoja niihin liittyvine varasto- ja muine aputiloineen sekä varastorakennuksia. Kaavamääräyksellä voidaan rajoittaa alueelle sijoittuvien toimintojen sallittuja ympäristövaikutuksia. Asuntojen tai toimisto- ja myymälätilojen rakentaminen alueelle ei ole sallittua ilman siihen oikeuttavaa kaavamääräystä. Myös ravintolan tai kahvilan rakentaminen alueelle edellyttää kaavamääräystä. Sen sijaan toimipaikan omaa tarvetta palvelevat toimistotilat tai työpaikkaruokailua varten tarpeelliset tilat voidaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle sijoittaa ilman erityistä määräystäkin.

Mikäli sallitaan vain tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyvien myymälätilojen rakentaminen, voidaan käyttää esimerkiksi seuraavaa määräystä:



Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 10 % käyttää tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten.

Kaavamääräyksellä voidaan teollisuusrakennusten korttelialueilla rajoittaa toimistotilojen osuutta kerrosalasta tai sallia se yli toimipaikan oman tarpeen.



Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 20 % käyttää tontilla sijaitsevan teollisuuslaitoksen toimistotiloja varten.

Tämä määräys rajoittaa toimistotilojen käyttötarkoituksen tontilla sijaitsevan teollisuuslaitoksen omiin tarpeisiin ja niiden osuuden tontin rakennetusta kerrosalasta enintään 20 %:iin. Seuraava määräys sen sijaan sallii toimistotilat myös muuta kuin tontilla sijaitsevan teollisuuslaitoksen omaa tarvetta varten:



Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 25 % käyttää toimistotiloja varten.

Luvussa 4.6 määräysten KTY-1 kohdalla on jo käsitelty toimitilarakentamista koskevia määräyksiä.



28 **TT** *Teollisuusrakennusten korttelialue.*

Alueella on tai sille voidaan rakentaa teollisuustiloja niihin liittyvine aputiloineen. Sen sijaan erillistä varastotoimintaa palvelevia rakennuksia, kuten esimerkiksi kaupan varastoja, alueelle ei voida rakentaa. Mahdolliset haitalliset vaikutukset estetään tilanteeseen soveltuvin maankäytön suunnittelun keinoin tai kaavamääräyksin.

29 **TV** *Varastorakennusten korttelialue.*

Alueella on tai sille voidaan rakentaa varastotoimintaa palvelevia rakennuksia, kuten esimerkiksi vähittäis- tai tukkukaupan varastoja (myös ns. itsepalvelutukkuvarasto) niihin liittyvine aputiloineen. Myymälätilojen sijoittaminen alueelle edellyttää erillistä kaavamääräystä. Pikatukkutyypinen toiminta ilmaistaan K-merkinnällä. Merkintää 55 LTA voidaan käyttää sellaisesta tavaraliikenneterminaalinalueesta, johon voi liittyä lyhytaikaista varastointia.

30 **TY** *Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.*

Merkintä on tarkoitettu käytettäväksi lähinnä asunto-, keskusta- tai muulla sellaisella alueella, jolla on erityinen tarve kaavalla ohjata teollisuuden laatua niin, ettei se aiheuta häiriötä ympäristölle. Alueella sijaitsee tai sille voidaan rakentaa rakennuksia sellaiselle teollisuudelle, joka ei aiheuta melua, ilman, veden tai maaperän saastumista, raskasta liikennettä tai muita ympäristöhäiriöitä ja joka siten voi sijoittua esimerkiksi asuntojen välittömään läheisyyteen. Sallittavia ympäristövaikutuksia on yleensä täsmennettävä kaavamääräyksellä.

Sellaisessa tapauksessa, jossa halutaan asettaa teollisuusrakentamiselle erityiset vaatimukset vaikka ympäristö ei niitä vaatisikaan, voidaan käyttää seuraavaa kaavamääräystä:

TY-1 *Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue.*

Teollisuuden ympäristövaikutuksia koskevia kaavamääräyksiä käsitellään tarkemmin **luvussa 12**.

- 31 **T/kem** *Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen.*

Merkintää käytetään silloin, kun kysymyksessä on ympäristölle tai terveydelle vaarallisten kemikaalien laajamittainen teollinen käsittely tai varastointi. Merkintää suositellaan käytettäväksi kaikille neuvoston *direktiivin 96/82/EY* (nk. SEVESO II-direktiivi) alaisille tuotantolaitoksille ja varastoille eli niille, joilta suuronnettomuusvaaran vuoksi edellytetään kemikaalilain (744/1989) 32 §:n mukaisesti Turvatekniikan keskuksen TUKES:in lupaa ja 35 §:n mukaisesti turvallisuus selvitystä tai toimintaperiaatteita onnettomuuksien ehkäisemiseksi. Merkintää voidaan harkinnan mukaan käyttää myös muiden TUKES:in lupaa edellyttävien laitosten kaavamerkintänä, jos niiden ympäristöön tai terveyteen kohdistuvat onnettomuusriskit ovat likimäärin edellisiin laitoksiin verrattavia. Ks. myös *ympäristöministeriön kirje Kemikaaleja varastoivat ja käsittelevät tuotantolaitokset – suuronnettomuusvaaran huomioon ottaminen kaavoituksessa ja rakentamisessa* n:o 3/501/2001. Kirjeen liitteenä on luettelo Suomen SEVESO II-laitoksista. Vaarallisista aineista on tarkemmin **kohdassa 12.7**.

- TY-1** *Teollisuusalue, joka kymmenen vuoden kuluessa maa-ainesten ottamista koskevan luvan myöntämisestä varataan asumiseen.*

4.8 Virkistysalueet

Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on maankäyttö- ja rakennuslain 54.2 §:n mukaisesti oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Puiston tai muun virkistysalueen toteuttamista koskee maankäyttö- ja rakennuslain 90.2 §. Sen mukaisesti yleinen alue on suunniteltava ja toteutettava siten, että se sopeutuu asemakaavan mukaiseen ympäristöönsä. Puiston toteuttamista varten laaditaan puiston suunnitelma, jos tämä on alueen erityisen merkityksen vuoksi tarpeen. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 46.1 §:n mukaisesti puiston suunnitelmassa tulee esittää alueen rakentamisen ja käytön periaatteet.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 47.1 §:n mukaan puistoalueelle tai muulle asemakaavassa osoitetulle virkistysalueelle saa rakentaa vain alueen tarkoitukseen soveltuvia vähäisiä rakennelmia, jollei asemakaavassa tai maankäyttö- ja rakennusasetuksen 46 §:n mukaisessa puiston tai muun yleisen alueen suunnitelmassa ole toisin osoitettu. Tässä suunnitelmassa

voidaan osoittaa vain asemakaavan mukaista, alueen tarkoitukseen soveltuva ja alueen luonteeseen nähden vähäistä rakentamista. Muu rakentaminen puisto- tai virkistysalueelle on osoitettava asemakaavassa. Muulle kuin 47.1 §:ssä tarkoitettulle yleiselle alueelle ei saa rakentaa rakennusta, joka ei sovellu alueen tarkoitukseen.

Virkistysalueiden toteuttamisedellytysten kannalta tärkeä on maankäyttö- ja rakennuslain 128.1 §, jonka mukaan asemakaava-alueella ei saa ilman lupaa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpiteitä. Saman pykälän 2 momentin mukaan lupaa ei tarvita asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten taikka myönnetyn rakennus- tai toimenpideluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin. Voimassa olevan asemakaavan alueella maisematyölupa on myönnettävä (MRL 140.1 §), jollei toimenpide vaikeuta alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen taikka turmele kaupunki- tai maisemakuvaa.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 62 §:n mukainen toimenpidelupa tarvitaan muun muassa katoksen, kioskin, esiintymislavan tai vastaavan rakennelman rakentamiseen, urheilu- tai kokoontumispaikan, katsomon sekä yleisöteltan tai vastaavan perustamiseen tai rakentamiseen. Kunta voi rakennusjärjestyksessä kuitenkin määrätä näiden toimenpiteiden luvanvaraisuudesta vapauttamisesta tai ilmoitusmenettelyn soveltamisesta luvan sijasta.

Kaavaselostuksessa voidaan käsitellä alueen luonteesta johtuvia käyttöön ja hoitoon liittyviä kysymyksiä sekä esittää niihin liittyviä suosituksia. Suositukset voivat koskea kulutuskestävyyttä, näkymien avoinna pitämistä ym. ja ne voidaan laatia esimerkiksi ympäristöministeriön julkaisussa *Taajaman viheralueet, käyttö- ja hoitoluokitus*, selvitys 5/1992 esitetyn hoitoluokituksen mukaisesti.

Erilaisia viheralueista käytettäviä käsitteitä on tarkasteltu julkaisussa *Viheralueiden käsitteistöt*, ympäristöministeriön selvitys 10/1992.

32



Virkistysalue.

Merkintä on tarkoitettu yleismerkinnäksi sellaisille ulkoilu- ja virkistysalueille, joiden käyttöä ei voida tai ei ole tarpeen määritellä tarkemmin. Virkistysalueiden käyttötarkoitus on kuitenkin yleensä yksilöitävä tarkemmin käyttämällä muita V-luokan merkintöjä.

Virkistysalueen osien erityisominaisuuksien ilmaisemiseen ovat käyttökelpoisia myös merkintöjen 185-189 rasterimuodot.

33



Puisto.

Merkinnällä osoitetaan sellaiset virkistysalueet, jotka on rakennettu tai on tarkoitus rakentaa puistomaisiksi. Merkintään voidaan liittää määräyksiä puuston säilyttämisestä ja istuttamisesta.

Kun puisto- tai muulle virkistysalueelle on tarkoitus rakentaa rakennuksia, rakentamisen määrä ja käyttötarkoitus sekä usein myös rakennusalat osoitetaan kaavassa (tai vähäisen rakentamisen osalta MRA 46 §:n mukaisessa puistosuunnitelmassa.) Tavanomaista puistokäytävää huomattavampi tieyhteys tarvitsee oman aluevarauksensa. Myös autopaikkojen sijoittaminen puistoon edellyttää siihen oikeuttavaa kaavamerkintää tai -määräystä. Sijoittamisen edellytyksenä on, ettei alueen käyttäminen kaavassa varattuun tarkoitukseen vaikeudu.

Puistojen ja muidenkin virkistysalueiden sisällä voidaan osoittaa suojeltavan alueen merkinnällä s (169) tai säilytettävän alueen merkinnällä /s (73) alueita, joiden kulttuurihistoriallisia arvoja tai luontosuhteita ei puistorakentamisella muuteta. Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue osoitetaan merkinnällä luo (181).

Liikenneväylien varrelta varattavat vyöhykkeet, joiden tarkoitus on pääasiassa suojata muita alueita liikenteen melu- ym. haitoilta ja joiden merkitys virkistyskäytön kannalta on vähäinen, on syytä osoittaa kaavamerkintäasetuksen mukaisella suojaviheralueen merkinnällä 68 EV. Tähän merkintään voidaan tarvittaessa liittää yksityiskohtaisempia määräyksiä esimerkiksi puuston säilyttämisestä tai istuttamisesta.

34



Lähivirkistysalue.

Merkinnällä osoitetaan virkistys- ja ulkoilukäyttöön tarkoitettut, lähinnä taajamarakenteen sisäiset tai siihen välittömästi liittyvät alueet, joita ei ole tarkoitus rakentaa varsinaisiksi puistoiksi. Alueelle rakentamista koskevat edellä puiston osalta esitetyt periaatteet.

VL-merkinnän sijasta voidaan käyttää alueen luonnonolosuhteita tarkemmin kuvaavia merkintöjä esimerkiksi seuraavasti:



Lähivirkistysalue, niitty.

1.
2.
3.
4.



Lähivirkistysalue, taajamametsä.

Merkintä ilmentää tyypiltään luonnonmukaista metsää, jossa voi sijaita esimerkiksi ulkoilu- polkuja ja levähdyspaikkoja.

Taajamassa oleva metsäinen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympä- ristöarvoiltaan tärkeä metsä, jota voidaan kuitenkin käyttää metsätalouteen, osoitetaan MU- merkinnällä (Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta) tai MY- merkinnällä (Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja). Alue voidaan myös osoittaa maisemallisesti arvokkaan alueen rasterimerkinnällä tai tarvittaessa ma- aluerajauk- sella (185). Merkintöjen 79 MU ja 80 MY käyttöä käsitellään **kohdassa 4.13** (Maa- ja metsäta- lousalueet).

Lähivirkistysalueen osa, jossa sijaitsee koirien ulkoiluttamisalue voidaan osoittaa mer- kinnällä vlk.

35



Leikkipuisto.

Merkinnällä osoitetaan leikkikentät, leikkipuistot, pienehköt pallokentät ja muut vastaavat alueet. Sisäleikkitiloja, alueen huoltoa tai muuta leikkipuiston toimintaa palvelevat rakennuk- set osoitetaan rakennusaloin tai joissakin tapauksissa kaavamääräyksin (tai vähäisen raken- tamisen osalta MRA 46 §:n mukaisessa puistosuunnitelmassa.).

36



Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.

Merkinnällä osoitetaan urheilu- ja virkistyspalvelujen alueet, kuten urheilu- ja palloilualueet ja hiihtokeskukset sekä virkistys- ja vapaa-aikakeskusten alueet. Ampumaradat ja moottori- urheiluradat osoitetaan kuitenkin erityisalueen merkinnällä 58 E.

Rakentamisen määrä ja usein myös sen sijoittaminen osoitetaan kaavamerkinnällä tai -määräyksellä (tai vähäisen rakentamisen osalta MRA 46 §:n mukaisessa puistosuunnitelmas- sa.). Varsinkin silloin, kun alueen käytöllä on merkittäviä vaikutuksia ympäristöön (esimer- kiksi aiheuttaa paljon liikennettä), on kaavamääräyksellä tarpeen myös täsmentää alueen käyttötarkoitusta. Sellainen alue, jolle sijoittuu merkittävää rakentamista (esimerkiksi urhei- lu-, uima- tai jäähalli) osoitetaan erilliseksi korttelialueeksi. Rakennusten käyttötarkoituksesta

riippuen tällöin tulevat kysymykseen lähinnä merkinnät YU Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue tai PV Huvi- ja viihdepalvelujen korttelialue.

Merkittävät ulkoilmaan sijoittuvat katsomot voidaan osoittaa rakennusalalla, jolloin sijainti ja ulottuvuus näkyvät kaavakartalla. Katsomopaikkojen lukumäärä tai muu toiminnan laajuutta ilmaiseva tieto voidaan sisällyttää kaavaselostukseen.



Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue golfkenttää varten.

Virkistysalueelle sijoittuva golfkenttä on syytä merkitä erikseen, koska sen käyttö yleiseen virkistykseen on rajoitettua.

Autopaikkojen sijainti alueella on syytä osoittaa kaavassa. Suuret pysäköintialueet varataan erikseen LP-, LPY- tai LPA-merkinnällä. Moottoriurheilualueet osoitetaan erityisalueen merkinnällä E. Myös ravirata-alueet osoitetaan erityisalueen merkinnällä.

37 *Retkeily- ja ulkoilualue.*



Merkinnällä osoitetaan yleensä taajama-alueen ulkopuolella sijaitsevat ulkoiluun varatut alueet. Alueelle voidaan sijoittaa ulkoilupolkuja ja -teitä sekä alueen ulkoilukäyttöä palvelevia yksittäisiä pieniä rakennelmia kuten keittokatoksia tai uimarannan rakennelmia. Rakennusten rakentamismahdollisuus on osoitettava kaavassa (tai vähäisen rakentamisen osalta MRA 46 §:n mukaisessa puistosuunnitelmassa.). Palvelualueet rakennuksineen (muun muassa majoitus ja ravintolarakennukset) osoitetaan yleensä urheilu- ja virkistyspalvelualueen merkinnällä VU tai matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen merkinnällä RM.

38 *Uimaranta-alue.*



Merkinnällä osoitetaan uimaranta-alueet. Uimarannan käyttöä palvelevia pieniä kioskeja, pukusuojia tai vastaavia kevyitä rakennelmia alueelle voidaan rakentaa ilman erillistä kaavamääräystä. Rakennusten rakentamismahdollisuus osoitetaan kaavassa (tai vähäisen rakentamisen osalta MRA 46 §:n mukaisessa puistosuunnitelmassa.).



4.9

Loma- ja matkailualueet

39 **R** *Loma- ja matkailualue.*

Merkintä on tarkoitettu yleismerkinnäksi loma-asuntoalueita, lomakyliä, lomahotelleja, leirintäalueita, ryhmäpuutarha- ja palstaviljelyalueita sekä muita lomaviettoa ja matkailua palvelevia alueita varten. Asemakaavassa on näiden alueiden käyttötarkoitus kuitenkin yleensä yksilöitävä tarkemmin käyttämällä muita R-luokan merkintöjä.

Ympäristönsuojelukysymyksiä, jotka liittyvät myös loma- ja matkailurakentamiseen käsitellään **luvussa 12**.

Yhteisöjen loma-, vapaa-ajanvieto- ym. vastaavat alueet voidaan osoittaa esimerkiksi seuraavasti:

R-1 *Loma-alue, jolle saa rakentaa loman- ja vapaa-ajanviettoa palvelevia rakennuksia yleiseen tai yhteisöjen käyttöön.*

Tällainen alue voidaan kaavassa osoittaa indeksillä varatuksi kunnan tarpeisiin esimerkiksi seuraavasti:

R-1/k *Loma-alue, joka on varattu kunnan tarpeisiin. Alueelle saa rakentaa yleiseen käyttöön tarkoitettuja loman- ja vapaa-ajanviettoa palvelevia rakennuksia.*

40 **RA** *Loma-asuntojen korttelialue.*

Alueelle voidaan rakentaa loma-asuntoja ja niitä palvelevia sauna- ja talousrakennuksia. Lomakylät, lomahotellit ja niitä vastaavat matkailukeskukset osoitetaan matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen merkinnällä RM.

41 **RM** *Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.*

Merkintä on lähinnä tarkoitettu osoittamaan taajama-alueen ulkopuolisia lomahotelleja, mat-

kailukeskuksia ja vastaavia matkailua palvelevia rakennuksia. Taajama-alueella olevat hotellit osoitetaan yleensä liike- ja toimistorakennusten K- tai liikerakennusten KL-merkinnällä.

42 **RL** *Leirintäalue.*



Merkinnällä osoitetaan ulkoilulain mukaiset leirintäalueet. Kaavassa on yleensä osoitettava ainakin alueella sallittavan rakentamisen määrä ja tarvittaessa annettava rakentamisesta yksityiskohtaisempiakin määräyksiä. Asemakaavassa voidaan osoittaa myös sellainen leirintäalue, joka on kooltaan ulkoilulaissa mainittua pienempi.

Ulkoilulaissa leirintäalueella tarkoitetaan aluetta, jolla majoitutaan tilapäisesti ja yleensä vapaa-aikana leirintämökkiin, telttaan, matkailuperävaunuun tai matkailuajoneuvoon ja jolla on yhteensä vähintään 25 leirintämökkiä taikka teltalle, matkailuperävaunulle tai matkailuajoneuvolle varattua paikkaa. Alue, jolla on vähintään 10 leirintämökkiä, on kuitenkin aina leirintäalue (ulkoilulaki 18 §).

43 **RV** *Asuntovaunualue.*



Asuntovaunuille osoitettava erillinen alue on ympäristövaikutuksiltaan usein rinnastettavissa matkailua palvelemaan rakentamiseen. Asuntovaunualuetta osoittava merkintä ei ole tarkoitettu käytettäväksi yleisen leirintäalueen merkintänä.

RV-1 *Asuntovaunualue. Alueella saa rakentaa toimintaa varten tarpeellisia huolto- rakennuksia sekä sijoittaa enintään 25 asuntovaunua.*



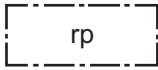
44 **RP** *Siirtolapuutarha-/palstaviljelyalue.*



Merkinnällä osoitetaan siirtolapuutarhojen alueet sekä harrastusluonteiseen viljelyyn tarkoitettujen palsta-alueet. Kaavassa on yleensä osoitettava ainakin alueella sallittavan rakentamisen määrä ja tarvittaessa annettava rakentamisesta yksityiskohtaisempiakin määräyksiä.



Viljelypalsta-alueita, joille ei rakenneta, voidaan osoittaa myös lähivirkistysalueelta VL tai retkeily- ja ulkoilualueelta VR seuraavasti:



Palstaviljelyalueeksi varattava alueen osa.

4.10 Liikennealueet

Maankäyttö- ja rakennuslain 83.1 §:n mukaan liikennealue on yleinen alue. Saman pykälän 3 momentin mukaan liikennealueita ovat asemakaavassa yleisiä teitä, rautateitä, vesiteitä, satamia ja lentokenttiä varten osoitetut alueet.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 47.2 §:n mukaan liikennealueelle ei saa rakentaa rakennusta, joka ei sovellu alueen tarkoitukseen.

Liikennealueen muusta järjestämisestä kuten esimerkiksi istutuksista voidaan tarpeen mukaan antaa määräyksiä. Alueelle rakentamisen määrä ja sijainti osoitetaan tilanteesta riippuen asemakaavassa.

Liikennettä käsitellään tarkemmin **luvussa 10**.

45  *Liikennealue.*

Merkintä on tarkoitettu liikennealueiden yleismerkinnäksi. Liikennealue on asemakaavassa kuitenkin yleensä varattava tiettyä liikennemuotoa varten käyttämällä liikennealueen alaluokkien merkintöjä.

46  *Yleisen tien alue.*

MRL 83.4 §:n mukaan yleisten teiden liikennealueita voidaan osoittaa valta-, kanta- ja seutu- teitä sekä niitä yhdistäviä ja niiden jatkeena olevia teitä varten, jotka palvelevat pääasiallisesti muuta kuin paikallista liikennettä. Yleiseen tiehen kuuluvalla kevyen liikenteen väylälle voidaan osoittaa muusta liikennealueesta erillinen liikennealue, jos se on paikallisista olosuhteista johtuen perusteltua.

Yleisistä teistä annetun lain 10.2 §:n mukaan tien suunnittelun tulee perustua maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen kaavaan, jossa tien sijainti ja suhde muuhun alueidenkäyttöön on selvitetty. Sen estämättä, mitä 10.2 §:ssä säädetään, voidaan tie suunnitella yhteistyössä kunnan, maakunnan liiton ja alueellisen ympäristökeskuksen kanssa, jos tien luonne huomioon ottaen tien sijainti ja suhde muuhun alueiden käyttöön voidaan ilman kaavaakin selvittää riittävästi.

Edellä oleva säännös ei koske suoraan kaavan laadintaan liittyvää maankäyttö- ja rakennuslain nojalla tapahtuvaa tien suunnittelua. Myös yleisistä teistä annetun lain mukainen tien suunnittelu voidaan käynnistää ennen asemakaavan hyväksymistä. Kaavan laadinta ja tien suunnittelu sekä niiden edellyttämät vaikutusten arvioinnit voivat edetä rinnakkain, mutta kaavan on oltava hyväksytty ennen kuin tien yleissuunnitelma tai tiesuunnitelma hyväksytään. Tietä ei saa tehdä vastoin asemakaavaa.

Maanalaisia liikennealueita sekä ajoneuvoliikenteen väyliä koskevia kaavamerkintöjä ja -määräyksiä käsitellään myös jäljempänä **luvussa 10**.

47  *Rautatiealue.*



Merkinnällä osoitetaan rautatiealueet sekä niihin liittyvät terminaali-, huolto- ym. rakennuksia varten varattavat alueet. Rakentamisesta määrätään tarpeen mukaan kaavassa.

Metro, mahdolliset pikaraitiotiet, kaupunkirata jne. voidaan osoittaa tarvittaessa indeksin avulla. Muuta kuin yleisesti ylläpidettäväksi tarkoitettua rautatietä varten varattavat teollisuusraide- tai vastaavat alueet voidaan osoittaa erityismerkinnällä seuraavasti:


 *Satamaraidealue.*



 *Teollisuusraidealue.*



Kaavamääräyksellä voidaan osoittaa esimerkiksi rautatieasemien yhteyteen muita toimintoja.

 *Rautatiealue. Alueelle saa rakentaa rautatieliikenteen tarvitsemia rakennuksia ja rakennelmia. Merkinnällä m varustetulla rakennusalalla saa rakennetusta kerrosalasta enintään 25 % käyttää myymälä- ja ravintolatiloja varten.*



Kohdassa 8.2 on esimerkki sellaisen rautatieaseman kaavamerkinnot ja -määräyksestä, joka kuuluu rautatieasema-alueiden säilyttämistä koskevan sopimuksen piiriin.

48  *Lentokenttäalue.*


Merkinnällä osoitetaan lentokenttien liikennealueita, terminaaleja ja muita lentokentän toimintaan liittyviä rakennuksia, rakenteita ja laitteita varten varattavat alueet. Rakentamisesta määrätään tarpeen mukaan kaavassa.

49  *Satama-alue.*

Merkinnällä osoitetaan satama-alueet ja niihin liittyvät terminaali-, varasto- ym. rakennusten vaatimat alueet. Rakentamisesta määrätään tarpeen mukaan kaavassa.


Satama-alue voidaan osoittaa myös jotakin erityistä satamatoimintaa varten.

 *Satama-alue, kalasatama.*

 *Satama-alue, suojasatama.*

Satama-alueen ja vesialueen välinen raja osoitetaan yleensä siten, että se alue, joka on tarkoitettu säilytettäväksi vesialueena, osoitetaan kaavassakin vesialueeksi, ja satama-alueeksi maa-alueena oleva, sellaiseksi muodostettava tai laituriksi rakennettava alue.

Asemakaavaan perustuvan lunastusmahdollisuuden (MRL 96 §) turvaamiseksi saattaa eräissä tapauksissa olla tarpeen sisällyttää myös vesialueena säilytettäväksi tarkoitettu alue satama-alueeseen LS osoittamalla se esimerkiksi seuraavasti:

 *Vesialueena säilytettävä satama-alueen osa.*

50  *Kanava-alue.*

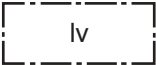
Merkinnällä osoitetaan kanavia ja niihin liittyviä rakennelmia ja laitteita varten varattavat alueet.

51  Venesatama/venevalkama.

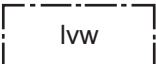
Merkinnällä osoitetaan venesatamia tai venevalkamia ja näihin liittyviä rakennelmia varten varattavat alueet. Alueen luonteesta riippuen kaavassa käytetään joko venesataman tai venevalkaman nimitystä. Myös vesilentoliikennettä varten varattavat alueet voidaan osoittaa LV-merkinntllä, johon liitetään kaavamääräys alueen käyttämisestä vesilentoliikennettä varten.

Sellaiset liikennealueet, joille on mahdollista rakentaa (sekä vastaavat erityisalueet), voidaan myös osoittaa korttelialueina. Siten esimerkiksi LV-merkinntn tarkoittama alue voidaan osoittaa myös venesataman korttelialueeksi.

Venesatama-alue ja vesialue on syytä rajata niin, että venesatamaa varten varattava maa-alue osoitetaan LV-merkinntllä. Erityismerkinntllä osoitetaan se osa venesataman alueesta, joka on tarkoitus säilyttää vesialueena ja jolle tullaan sijoittamaan venelaitureita, esimerkiksi seuraavasti:

 Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa venelaitureita.

Asemakaavaan perustuvan lunastusmahdollisuuden (MRL 96 §) turvaamiseksi saattaa eräissä tapauksissa olla tarpeen sisällyttää myös vesialueena säilytettäväksi tarkoitettu alue LV-alueeseen osoittamalla se esimerkiksi seuraavasti:

 Vesialueena säilytettävä venesatama alueen osa, jolle saa sijoittaa venelaitureita.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 62.1 §:n 5 kohdassa tarkoitettun suurehkon laiturin tai muun vesirajaa muuttavan tai siihen olennaisesti vaikuttavan rakennelman, kanavan, aallonturttajan tai vastaavan rakentamiseen tarvitaan toimenpidelupa. Lupa ei ole kuitenkaan tarpeen silloin, kun toimenpide perustuu asemakaavaan, jossa rakentamisesta on annettu riittävät määräykset.

Venesataman rakentaminen saattaa asemakaavassa olevista merkinntöistä ja määräyksistä riippumatta edellyttää vesilain mukaista ympäristölupaviraston lupaa.

1.

2.

3.

4.

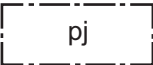
- 52  *Yleinen pysäköintialue.*


Merkinnällä osoitetaan yleiseen pysäköintiin varattavat alueet.

- 53  *Huoltoaseman korttelialue.*


Alue on tarkoitettu moottoriajoneuvojen huoltoasemaa ja siihen liittyviä korjaamotoimintaa palvelevia rakennuksia varten. Ilman erityistä kaavamääräystäkin voidaan alueelle rakentaa myös pienehköjä huoltoasemaan liittyviä kahvila- ja ravintolatiloja sekä kioskikauppaan verrattavia myymälätiloja (Kioskikaupan käsite on määritelty laissa vähittäiskaupan sekä parturi- ja kampaamoliikkeen aukioloajoista 1297/2000). Muiden myymälä- ja ravintolatilojen rakentaminen on osoitettava kaavassa erikseen.


Polttoaineen jakeluasema voi olla tarpeen sijoittaa myös muun kuin huoltoaseman korttelialueelle. Tällaisessa tapauksessa on myös jakeluaseman sijoituksella syytä pyrkiä mahdollisimman vähäisiin toiminnasta aiheutuviin ympäristöhäiriöihin.

- 118  *Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.*


- 54  *Henkilöliikenneterminaalin korttelialue.*

Merkinnällä osoitetaan matkakeskuksia, linja-autoaseman rakennuksia ja liikennealueita varten varattavat alueet. Myymälä- ja ravintolatilojen sijoittaminen alueelle edellyttää siihen oikeuttavaa kaavamääräystä. Määräys voi kuulua esimerkiksi seuraavasti:

-  *Henkilöliikenneterminaalin korttelialue. Alueen rakennetusta kerrosalasta saa enintään 30 % käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviä kioski-, myymälä- ja ravintolatiloja varten.*

- 55  *Tavaraliikenneterminaalin korttelialue.*

Merkinnällä osoitetaan tavaraliikenneterminaalien alueet. Niihin voi liittyä myös varastointia. Varastointi on kuitenkin usein lyhytaikaista ja osa logistiikkaketjua.

56  *Yleisten pysäköintilaitosten korttelialue.*

Merkinnällä osoitetaan yleiseen pysäköintiin tarkoitetuille laitoksille (pysäköintitaloille) varattavat alueet. Kaavamääräyksellä voidaan sallia osa alueesta käytettäväksi myös muuta tarkoitusta kuten esimerkiksi huoltoasemaa varten. Määräyksellä voidaan myös osa (yleensä enintään 50 %) LP- tai LPY-alueen autopaikoista osoittaa käytettäväksi korttelialueiden pysäköintitarvetta varten.

57  *Autopaikkojen korttelialue.*

Merkinnällä osoitetaan korttelialueiden pysäköintitarvetta varten varattavien autopaikkojen korttelialueet. Kaavamääräyksellä tai -merkinnällä osoitetaan, minkä korttelien autopaikoille alue on varattu.

Pysäköintiä varten varattavia alueita koskevia merkintöjä ja määräyksiä käsitellään yksityiskohtaisemmin **kohdassa 10.7**.

4.11 Erityisalueet

58 

Erityisalueen käyttötarkoitusta voidaan täsmentää kaavamääräyksellä. Kunnan tai muun julkisyhteisön toteutettavaksi tarkoitettu erityisalue on MRL 83 §:n mukainen yleinen alue. Tällaista aluetta koskee MRA 47.2 §. Sen mukaan alueelle ei saa rakentaa rakennusta, joka ei sovellu alueen tarkoitukseen. Kaavamääräyksillä voidaan rakentamista ohjata yksityiskohtaisemmin. Sellaiset erityisalueet, joille on mahdollista rakentaa, voidaan osoittaa myös korttelialueeksi, kuten edellä **kohdassa 4.10** jo todettiin liikennealueiden osalta.

Moottoriurheilu- ja ravirata-alueet osoitetaan yleensä erityisalueen merkinnällä. Myös maataloustoiminnasta erilliset ratsastustallit voidaan osoittaa tällä merkinnällä. Käyttötarkoitusta täsmennetään tarpeen mukaan kaavamääräyksellä.



Moottoriurheilualue.



Ravirata/Hevosurheilualue.

59



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

Merkinnällä osoitetaan tietoliikenteen, yhdyskuntateknisen huollon rakennusten ja laitosten kuten voimaloiden, vedenottamoiden, vedenpuhdistamoiden ja niihin liittyvien jätteidenkäsittelylaitosten alueet. Myös palo- ja pelastusasemat osoitetaan merkinnällä ET. Merkintää voi käyttää myös kun toteuttajana on yksityinen. Vähäinen asuntoalueen omaan tarpeeseen tarkoitettu lämpökeskus voidaan osoittaa asumista palvelevälle yhteiskäyttöiselle korttelialueelle AH.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia johtoja ja linjoja varten varattavia alueita käsitellään **kohdassa 4.15**.

60



Energiahuollon alue.

Merkinnällä osoitetaan energiatuotanto- ja muuntamoalueet silloin, kun ne on tarpeen osoittaa erikseen. Pienenhö varavoimala voidaan sijoittaa myös ET-alueelle.

Alueen sijainnin tai ympäristövaikutusten takia on usein syytä ilmaista millaisesta energiahuollosta on kysymys.



Energiahuollon alue tuulivoimaloita varten.


Tuulivoimaloita varten alue voidaan osoittaa myös varsinaisen aluevarausmerkinnän päällä viivamerkinnällä 176 tv.

61  *Jätteenkäsittelyalue.*

Merkinnällä osoitetaan jätteiden vastaanottoon ja käsittelyyn varatut alueet kuten kaatopaikat ja jätteen esikäsittelylaitokset. Tällaiselle alueelle voidaan sijoittaa myös sille soveltuvia jätteiden hyödyntämiseen liittyviä toimintoja. Jätteenpolttolaitokset sen sijaan osoitetaan yleensä merkinnällä ET.

Jätteenkäsittelyalueen käytöstä ja alueen kunnostamisesta käyttämisen jälkeen voidaan antaa kaavamääräyksiä. Myös alueen täyttökorkeudesta voidaan kaavassa määrätä. Sen sijaan kaatopaikalle tuotavien jätteiden laadusta ei määrätä kaavassa, vaan ympäristöluvassa. Asemakaavassa saattaa olla tarpeen osoittaa myös taho, jonka tarpeisiin jätteenkäsittelyalue on osoitettu.

Siinä tapauksessa, että aluetta on suunniteltu käytettäväksi jätteidenkäsittelyyn vain tietyn ajan ja sen jälkeen varattavaksi toisenlaiseen maankäyttöön, esimerkiksi virkistyskäyttöön, voidaan käyttää kaksoismerkintää EJ/V. Aiheesta on tarkemmin tämän luvun merkinnän 62 EO yhteydessä sekä **kohdassa 12.5** (Jätehuolto).

 *Jätteenkäsittelyalue. Alue on varattu kuntayhtymän tarpeisiin.*

Tällaisessa tapauksessa saattaa tulla kysymykseen lunastus maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:n mukaisesti.

Lumenkaatoa tai rakentamisen yhteydessä ylijäävien maamassojen sijoittamista varten tarkoitetut alueet on myös usein tarpeen osoittaa asemakaavassa joko aluevaraus- tai osaluemerkinällä.

62  *Maa-ainesten ottoalue.*

Merkinnällä osoitetaan soran, turpeen tai muiden maa-ainesten ottamiseen tarkoitetut alueet. Alueen käytöstä on usein tarpeen tarkemmin määrätä kaavamääräyksellä. Myös luonnonarvojen säilyttämisestä voidaan antaa kaavamääräys.

Maa-ainesten otto edellyttää maa-aineslain mukaista lupaa.

Kaavassa voidaan antaa määräyksiä myös alueen käyttämisestä muuhun tarkoitukseen sen jälkeen, kun maa-ainesten otto alueelta on päättynyt.





Maa-ainesten ottoalue, joka ottamisen päätyttyä varataan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi.

Tällöin kaavassa on myös osoitettava sallittu rakennusoikeuden määrä ja annettava tarpeelliset muut alueen myöhempää rakentamista ohjaavat määräykset.

Kaavan toteuttamisen ajoitukseen liittyvä mahdollisuus kieltää asemakaavassa uuden rakennuksen rakentaminen enintään kolmen vuoden ajaksi (MRL 58.4 §).

Maa-ainesten väliaikaiseen varastointiin ja kierrätykseen tarkoitettut alueet voidaan tarvittaessa osoittaa EO-alueilta.

Silloin, kun asemakaavassa osoitetaan edellä esitetyn määräysesimerkin tapaan tietyille alueille ajallisesti peräkkäiset käyttötarkoitukset, saattaa eräissä tapauksissa olla perusteltua määrätä myös näiden käyttötarkoitusten keskinäisestä ajoituksesta. Tällainen määräys voidaan esittää seuraavasti:



Maa-ainesten ottoalue, joka kymmenen vuoden kuluessa maa-ainesten ottamista koskevan luvan myöntämisestä varataan puistoksi.

63



Kaivosalue.

64



Mastoalue.

Merkinillä osoitetaan alue esimerkiksi teleliikenteen mastoja varten. Mastoalue esitetään sijainniltaan, mastonkorkeuksiltaan ja muilta ominaisuuksiltaan niin, että vaikutukset ympäristöön ovat arvioitavissa. Sellainen masto, jota kokonsa tai muiden ominaisuuksiensa vuoksi on pidettävä rakennuksena, vaatii rakennusluvan. Masto, joka ei ole rakennus, vaatii toimenpideluvan. Toimenpidelupa ei ole tarpeen, jos toimenpide perustuu oikeusvaikutteiseen kaavaan (MRA 62.1 § 4 kohta ja 62.2 §). Maakäyttö- ja rakennusasetuksen 64 §:ssä säädetään maston tai tuulivoimalan lupahakemukseen liitettävistä selvityksistä.

65



Ampumarata-alue.

Merkinillä osoitetaan ampumarata ja sen suoja-alueet.

Meluntorjuntaa käsitellään **kohdassa 12.4.**

- 66  *Puolustusvoimien alue.*

Merkinnällä osoitetaan puolustusvoimien käyttöön varattavat alueet. Alueilla liikkuminen saattaa olla turvallisuus- ym. syistä rajoitettua.

- 67  *Hautausmaa-alue.*

Merkinnällä osoitetaan hautausmaata varten varattavat alueet. Rakentamisen määrä ja tarvittaessa rakennusten sijoittaminen osoitetaan erikseen.

Hautausmaiden ja kirkollisten rakennusten suojelua käsitellään tarkemmin kohdassa 8.5.

- 68  *Suojaviheralue.*

Merkinnällä osoitetaan sellaiset lähinnä liikenneväylien varrella olevat viheralueina säilytettävät alueet, joiden tarkoituksena on pääasiassa suojata muita alueita liikenteen melu- ym. haitoilta, ja joita ei sijaintinsa takia voida käyttää virkistysalueina. Tarpeen mukaan voidaan suojaviheralueelle antaa yksityiskohtaisempia määräyksiä esimerkiksi puuston säilyttämisestä tai istuttamisesta. Suojaviheralueelle voidaan sijoittaa tarvittaessa myös melusteitä esimerkiksi maastoa muotoilemalla.

Suojaviheraluetta koskevat maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:n ja 101 §:n lunastusoikeudet ja -velvollisuudet. Kunnalla on oikeus lunastaa asemakaava-alueella sellainen yleinen alue, joka asemakaavassa on tarkoitettu kunnan tarpeisiin. Toisaalta kunta on velvollinen lunastamaan alueen, joka on osoitettu käytettäväksi muuhun tarkoitukseen kuin yksityiseen rakennustoimintaan, eikä maanomistaja voi sen vuoksi käyttää hyväkseen aluettaan kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla. Vastaava lunastusoikeus ja -velvollisuus on valtiolla silloin, kun alue on tarkoitettu valtion tarpeisiin.



4.12 Suojelualueet

69  *Suojelualue.*

Suojelualan yleismerkintää käytetään silloin, kun ei ole tarpeellista tai mahdollista esittää erikseen eri perusteilla suojeltavia alueita (esimerkiksi luonnonsuojelu- tai muinaismuistoalueita). Merkinnän tarkoitusta ja siitä aiheutuvia maankäytön rajoituksia on tarpeen täsmentää kaavamääräyksellä.

Suojelumerkintöjen käyttöä käsitellään tarkemmin **luvussa 8** (Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot) ja **luvussa 11** (Luonnon- ja maisemansuojelu).

70  *Luonnonsuojelualue.*

Merkinnällä osoitetaan luonnonsuojelulainsäädännön nojalla suojellut tai suojeltaviksi tarkoitettut alueet.

71  *Muinaismuistoalue.*

Merkinnällä osoitetaan muinaismuistolain nojalla suojellut alueet.

Muinaisjäännöksiä koskevia merkintöjä ja määräyksiä käsitellään tarkemmin **kohdassa 8.6** (Muinaisjäännökset).

72  *Rakennussuojelualue.*

SR-merkintä on käyttökelpoinen silloin, kun ensisijaisena tavoitteena on suojella alueella olevat rakennukset ja rakenteet pihapiireineen ja/tai ympäristöineen ja silloin, kun suojelutarve asettaa reunaehdot käyttötarkoitukselle. Alue voi soveltua eri käyttötarkoituksiin tai käyttö voi olla vaihtuvaa. Käyttöä voidaan ohjata merkinnöin ja määräyksin. Usein suojelu voidaan myös osoittaa tavanomaisin käyttötarkoituserkinnöin ja niihin liittyvin suojelumääräyksin (sr-1).

73  *Alue, jolla ympäristö säilytetään.*

Varsinaiseen alueen käyttötarkoitukseen liitettävä merkintä osoittaa, että alueella on tavoitteena rakennusten ja muun ympäristön säilyttäminen. Merkintään tulee liittää suojelua täsmentävä määräys. Määräys voi koskea esimerkiksi rakennusten purkamiskieltoa ja/tai ohjata rakennusten sekä piha-alueen käyttöä tai uusien rakennusten sopeuttamista ympäristöön. Lisäksi voidaan käyttää täsmentäviä kohdemerkintöjä, joilla yksilöidään esimerkiksi suojeltavat rakennukset, rajataan rakennusalat ja/tai määritellään korkeusasemia. Ks. myös kohta 8.2.

4.13 Maa- ja metsätalousalueet

Kaavamerkintäasetuksen mukaisia asemakaavassa käytettäviä maa- ja metsätalousalueiden merkintöjä ovat seuraavat:

74  *Maa- ja metsätalousalue.*

Merkinnällä osoitetaan maa- ja metsätalouden harjoittamiseen tarkoitettuja alueita, joiden käyttöä maatalouden ja metsätalouden välillä ei ole tarpeen määrittellä tarkemmin. Mikäli on tarpeen osoittaa alue nimenomaan metsätalouden käyttöön, voidaan käyttötarkoitusta täsmentää määräyksellä. Merkintä on alumerkintä, jossa sallittava rakentaminen tulee osoittaa määräyksellä tai täydentävillä kaavamerkinnöillä.

Maa- ja metsätalousalueelle sijoittuva luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä viheralue esitetään merkinnällä 189 luo. Samoin metsälain 10 §:n mukainen erityisen tärkeä elinympäristö kuten avainbiotooppialue voidaan merkitä tällä merkinnällä. Maa- ja metsätalousministeriön ohjeiden mukaan maatalouden ympäristötukea voi saada varmimmin sellaisten alueiden maisemanhoitoon, jotka kaavassa on merkitty maa- ja metsätalousmerkinnöin.

Vesistöjen rannalla maa- ja metsätalousalueella osoitettavat suojavyöhykkeet voidaan ilmaista merkinnällä 175 suojavyöhyke. Jos kysymyksessä on monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue, voidaan käyttää luo-merkintää.

Asemakaava-alueella on suoraan maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, jonka mukaan maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä, ei saa suorittaa ilman lupaa.



75 **MT** *Maatalousalue.*

Merkinnällä osoitetaan maatalouden harjoittamiseen tarkoitettut alueet. Myös maatalouden erityistarkoituksiin, kuten opetukseen, tutkimukseen ja jalostustoimintaan tarkoitettut pelto- ja metsäalueet osoitetaan tällä merkinnällä. Asemakaava-alueella maatalousalue sijoittuu yleensä muiden toimintojen kuten asumisen välittömään läheisyyteen, jolloin toimintojen yhteensovittaminen saattaa vaatia tarkempia paikallisia määräyksiä.

Maataloudesta erillinen ratsastustalli osoitetaan yleensä E-merkinnällä.

76 **ME** *Kotieläintalouden suuryksikön alue.*

Merkinnällä osoitetaan alueet, joilla on tai joille on tarkoitus sijoittaa kotieläin- tai turkistalouden suuryksikkö. Tällä merkinnällä alue voidaan osoittaa myös korttelialueeksi. Kotieläintalouden suuryksikkönä on pidettävä sellaista yksikköä, jonka ympäristölupa ympäristönsuojeluasetuksen mukaan kuuluu alueellisen ympäristökeskuksen käsiteltäväksi. Tällaisia ovat eläinsuoja, joka on tarkoitettu vähintään 75 lypsylehmälle, 200 lihanaudalle, 250 täysikasvuiselle emakolle, 1000 lihasialle, 30 000 munituskanalle tai 50 000 broilerille taikka muu eläinsuoja, joka lannantuotannoltaan tai ympäristövaikutuksiltaan vastaa 1000 lihasian eläinsuojaa sekä vähintään 2000 siitosnaarasminikin tai -hillerin taikka vähintään 600 siitosnaarasketun tai supin taikka vähintään 800 muun siitosnaaraseläimen turkistarha taikka muu turkistarha, joka lannantuotannoltaan tai ympäristövaikutuksiltaan vastaa 2 000 siitosnaarasminikin turkistarhaa.

Kaavakohtaisesti merkintää voidaan käyttää näitä pienempienkin kotieläintalouden yksiköiden osoittamiseen. Suuryksikön käsite on tällöin syytä kertoa kaavamerkinntän kuvauksessa tai kaavamääräyksessä.

Pienet kotieläintalouden yksiköt voidaan osoittaa maa- ja metsätalousalueelle M tai maatilojen talouskeskusten korttelialueelle AM. Myös niille voidaan antaa tarpeellisia kaavamääräyksiä.

Asemakaavassa on syytä osoittaa ME-merkinnällä vain kotieläinrakennus sekä maatilan varasto- ja tuotantopiha-alueet lähiympäristöineen. Kaavassa on otettava kuitenkin aina huomioon tuotantotilojen aiheuttamat haitat ympäristölle ja varattava muilla maatalousmerkinnoillä alue riittävän suureksi. Kun olemassa olevan maatilan talouskeskuksen yhteyteen sijoitetaan kotieläinten suuryksikkö, yrittäjän asuinrakennus voidaan osoittaa AM-merkinnällä.

Sikaloita, kanaloita ja navettoja ei yleensä eroteta merkinnällä toisistaan, vaan määräykset annetaan yleisesti kotieläimille. Ympäristövaikutusten ja niiden kokemisen erilaisuudesta johdettua voi asemakaava-alueella kuitenkin olla tarpeen osoittaa selkeästi, mitä eläimiä rakennukseen tullaan sijoittamaan. Jos on tarpeen osoittaa ME-merkinnällä paikka esimerkiksi sikalalle, tehdään se käyttämällä indeksimerkintää.

Rakennusoikeus sekä rakennuksen sijainti alueella, määritellään kaavassa.

ME-1

Kotieläintalouden suuryksikön alue. Alueelle saa rakentaa enintään $x \cdot k \cdot m^2 \cdot n$ suuruisen sikalan. Kotieläinrakennusten ilmanvaihdon ulostuloaukot on sijoitettava katolle. Lantalatilat tulee kattaa.

Jos lähiympäristön maankäyttö edellyttää eläinmäärän määrittämistä, voidaan se osoittaa kaavassa.

Turkistarhaus poikkeaa elintarviketeollisuuden tarpeisiin tuotettavasta eläintuotannosta toiminnoiltaan, rakennuskannaltaan ja ympäristövaikutuksiltaan siinä määrin, että se on tarpeen osoittaa erikseen.

ME-1

Kotieläintalouden suuryksikön alue. Turkistarhaus.

77

MP

Puutarha- ja kasvihuonealue.

Merkinnällä osoitetaan ammattimaiseen puutarha- ja kasvihuoneviljelyyn tarkoitettut alueet. Mikäli puutarha- ja kasvihuonealueelle on tarpeen sijoittaa toimintaan liittyviä myymälätiloja, on käyttötarkoitusta laajennettava määräyksellä. Myymälätilojen määrästä riippuu, osoitetaanko alue liikerakennusten korttelialueen merkinnällä vai MP-merkinnällä. Asuntojen sijoittaminen alueelle osoitetaan indeksimerkinnällä ja määräyksellä.

MP-1

Puutarha- ja kasvihuonealue. Alueelle saa rakentaa toimintaan liittyviä myymälätiloja enintään 200 m^2 .

MP-1

Puutarha- ja kasvihuonealue. Alueelle saa rakentaa yhden pääkäyttötarkoitusta palvelevan asunnon.

Maatilan talouskeskus osoitetaan merkinnällä AM.

Myös kauppapuutarhoja ja muita kasvitarihakennuksia varten voidaan asemakaavassa osoittaa alueita esimerkiksi seuraavasti:

KL-1

Liikerakennusten korttelialue, jolle saadaan rakentaa kasvihuonerakennuksia sekä tähän tarkoitukseen liittyviä myymälä-, toimisto- ja näyttelytiloja.

78

MA

Maisemallisesti arvokas peltoalue.

Merkinnällä osoitetaan maatalouden harjoittamiseen tarkoitettut peltoalueet, joiden merkitys maisemassa on niin merkittävä, että niiden säilyminen avoimena halutaan erityisesti turvata. Merkintää voidaan käyttää osoittamaan rajattuja peltoalueita, joille ei yleensä sallita rakentamista lainkaan. Jos rakentaminen kuitenkin jossakin erityistapauksessa on tarpeen, on rakennusten paikat syytä osoittaa ja ohjata rakentamista.

MA-1

Maisemallisesti arvokas peltoalue. Alueelle saa rakentaa rakennusalan osoittamaan paikkaan maatalousrakennuksia, joiden korkeus on enintään 5 metriä ja julkisivumateriaali puuta.

Seuraavan kaavamääräyksen tarkoituksena on kieltää sellaiset toimenpiteet, jotka ovat vastoin avoimena säilyttämisen tavoitetta:

MA-1

Maisemallisesti arvokas peltoalue. Alue on säilytettävä avoimena peltona. Alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia, rakennelmia eikä ilmajohtoja.

Maisemallisesti arvokkaita alueita käsitellään **luvussa 11** Luonnonsuojelu, maisemansuojelua ja perinnemaisemaa **kohdassa 11.7**.

79

MU

Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta.

Merkinnällä osoitetaan sellaiset maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettut alueet, joilla halutaan säilyttää tämä pääkäyttötarkoitus ja joilla on niille suuntautuvan ulkoilupaineen vuoksi

erityistä ulkoilun ohjaustarvetta. Ulkoilureittien paikat on syytä osoittaa ulkoilun ohjaamiseksi. Ulkoilureitit yksityisen maalla toteutetaan ulkoilulain mukaisella ulkoilureittitoimituksella tai sopimuksella. Toisen maankäytön alueella, esimerkiksi maa- ja metsätalousalueella M, voidaan erityisen ulkoilunohjaustarpeen alue esittää viivamerkinillä mu.

Tarvittaessa voidaan MU-alueelle antaa hoitosuosituksia. Suositus voi koskea esimerkiksi ulkoilureitin lähistön pitämistä avoimena.

80 **MY** *Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.*

Merkinnällä osoitetaan sellaisia maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettuja alueita, joilla halutaan turvata alueen erityiset ympäristöarvot. Nämä ympäristöarvot voidaan yksilöidä ja kuvata kaavaselostuksessa.

Määräyksellä voidaan tarkemmin määrätä ympäristöarvojen säilyttämisestä kuten esimerkiksi puuston säilyttämisestä, maatalousrakennusten sijainnista ja mittasuhteista.

MY-1 *Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alue säilytetään metsänä.*

MY-1 *Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alueelle saa rakentaa maatalousrakennuksia, joiden julkisivujen pituus saa olla enintään 25 metriä.*

Osa-aluemerkintää my käytetään esimerkiksi silloin, kun alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja, on tarpeen osoittaa toisen M-merkinnän alueelta.

4.14 Vesialueet

81 **W** *Vesialue.*

Asemakaavassa osoitetaan maankäyttö- ja rakennuslain 55 §:n mukaan ne yleiset tai yksityiset tarkoitukset, joihin vesialueet on aiottu käytettäväksi. Käytännössä on toisinaan esiintynyt

epätietoisuutta siitä, milloin vesialueena oleva alue osoitetaan kaavassa vesialueeksi ja milloin korttelialueeksi tai käyttötarkoituksen mukaan muuksi alueeksi (esimerkiksi puistoalueeksi). Asia on ratkaistava sen mukaan, onko alue tarkoitettu säilytettäväksi vesialueena vai onko se tarkoitettu täytettäväksi. Alue, joka on tarkoitettu säilytettäväksi vesialueena, osoitetaan kaavassakin vesialueeksi. Mikäli kaavan laatimisen yhteydessä on tarpeen varata vesialuetta muuhun käyttöön, se osoitetaan asemakaavassa aiotun käyttötarkoituksen mukaisesti.

Asemakaavassa voidaan tarvittaessa antaa määräyksiä vesialueen säilyttämisestä tai järjestämisestä. Määräykset voivat koskea esimerkiksi vesialueeksi osoitetun alueen tai rannan luonnontilan säilyttämistä, laiturien, aallonmurtajien tai muiden rakenteiden rakentamista alueelle tai alueen käyttämistä esimerkiksi puutavaran varastointiin.

Maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:n mukaiset suojelumääräykset voivat koskea myös vesialueen luonnonarvojen tai maisemallisen arvon säilyttämistä. Tällöin voidaan käyttää esimerkiksi seuraavaa merkintää ja määräystä:

s-1 *Vesialueen osa, jolla ei saa suorittaa sen luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä. Alueella saa kuitenkin suorittaa toimenpiteitä, jotka ovat tarpeen sen suojelun arvon säilyttämiseksi.*

Tällä tavalla voidaan osoittaa esimerkiksi arvokkaiden purojen, lampien tai muiden luonnon-suojelun tai kaupunki/taajamakuvan kannalta arvokkaiden vesialueiden luonnontilan säilyttäminen.

Jos vesialue osoitetaan sellaiseen esimerkiksi teollisuutta palvelemaan käyttöön, joka pääosin sulkee pois vesialueella liikkumisen tai muun vastaavan yleiskäytön, on tällainen osa vesialueesta tarkoituksenmukaista osoittaa käyttötarkoituksen mukaisesti teollisuuskortteliin sisällytettäväksi vesialueen osaksi. Tällöin voidaan käyttää esimerkiksi seuraavaa merkintää ja määräystä:

tw-1 *Vesialueena säilytettävä teollisuusrakennusten korttelialueen osa. Aluetta saadaan käyttää puutavaran varastointiin.*

Rakentamisesta tai rakennelman käyttämisestä saattaa aiheutua sellainen vesilaisissa tarkoitettu muutos tai seuraus, jonka vuoksi on rakentamiseen hankittava maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen rakennusluvan lisäksi vesilain mukainen lupa. Rakennuslainsäädäntöä ja vesilainsäädäntöä on näin ollen vesistöön rakentamisessa sovellettava kummankin lainsäädännön omien säännösten mukaisesti.

Maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukainen asemakaava alueella voimassa oleva toimenpiderajoitus koskee myös vesialueen täyttämistä tai pengertämistä (maisemaa muuttava maanrakennustyö). Asemakaavassa vesialueeksi osoitetun alueen osalta tällainen toimenpide on kuitenkin kaavan vastainen. Lupaa toimenpiteeseen ei voida myöntää, jos toimenpide vaikeuttaa alueen käyttämistä kaavassa osoitettuun tarkoitukseen tai turmelee kaupunki- tai maisemakuvaa (MRL 140 §).

Jos lupaviranomainen myöntää maankäyttö- ja rakennuslain nojalla luvan vesialueen täyttämiseen tai pengertämiseen, ei rakennuslaista johtuvaa estettä toimenpiteeseen ole. Toimenpiteeseen tarvitaan kuitenkin myös ympäristölupaviraston lupa, jos vesialueen täyttämisestä tai pengertämisestä saattaa seurata esimerkiksi vesilain 1 luvun 15 §:ssä tarkoitettu haitallinen seuraamus.


Vesialueen osoittaminen kaavassa muuksi kuin vesialueeksi ei edellytä sitä, että alueen täyttämiseen olisi jo saatu ympäristölupaviraston lupa. Ympäristölupaviraston luvan puuttuminen ei näin ollen ole vesialueen täyttämisen mahdollistavan asemakaavan hyväksymisen ja vahvistamisen esteenä. Vesilain mukaisessa järjestyksessä ratkaistaan erikseen, edellyttävätkö asemakaavassa osoitetut vesialueen täyttötöimenpiteet ympäristölupaviraston luvan ja voidaan lupa myöntää.

Vesiensuojelua koskevia kaavamääräyksiä käsitellään **kohdassa 12.2** ja vedenalaisia muinaisjäännöksiä **kohdassa 8.6**.


4.15 Johtoja ja reittejä koskevat määräykset

Asemakaavaan voidaan ottaa määräys johtojen vetämisestä tontin kautta.

Kaavamerkintäasetuksen mukaan yhdyskuntateknisiä johtoja varten varattu alueen osa osoitetaan seuraavasti:

154  Johtoa varten varattu alueen osa.

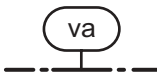
Jos halutaan maisemallisista ym. syistä varata mahdollisuus vain maanalaisten johtojen sijoittamiseen voidaan käyttää seuraavaa merkintää:

 Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Kaavassa voidaan kirjainmerkinnällä myös tarkemmin yksilöidä, mitä johtoa varten alue varataan. Merkintään kuuluvan ympyrän sisään voidaan merkitä esimerkiksi seuraavat kirjaintunnukset: j = viemäri, v = vesijohto, z = sähkölinja, p = puhelinlinja, k = kaasujohto ja l = lämpöjohto.

Johtoja tai linjoja varten varattavaa alueen osaa ei aina ole välttämätöntä merkitä kaavaan. Alue on kuitenkin syytä merkitä silloin, kun on tarpeen erityisesti turvata mahdollisuus johtojen sijoittamiseen tai kunnossapitoon. Kaavassa esitetty varaus estää suorittamasta alueella sellaista rakentamista tai muuta toimenpidettä, joka vaikeuttaisi kaavaan merkityn johdon sijoittamista. Kaavamerkintä ei sen sijaan vielä anna oikeutta johdon sijoittamiseen toisen omistamalle kiinteistölle. Kiinteistön omistaja ja haltija on kuitenkin velvollinen sallimaan yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien johtojen sijoittamisen alueelleen, jollei sijoittamista muutoin voida järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Mikäli asianosaiset eivät sovi johtojen sijoittamisesta, siitä päättää tarvittaessa kunnan rakennusvalvontaviranomainen (MRL 161.1 §).

Suurten voimalinjojen alueilla voidaan käyttää vaara-alueen merkintää.

174  *Vaara-alue.*

Merkinnällä osoitetaan alue, jolla liikkuminen on turvallisuussyistä rajoitettu tai sitä on tarkoitus rajoittaa. Näitä voivat olla esimerkiksi puolustusvoimien käytössä olevat alueet sekä tehdas- ja voimalaitosten lähivyöhykkeet.

Kirjaintunnus sijoitetaan vaara alueen ulkopuolelle.

139 ○ ○ ○ ○ ○ *Ulkoilureitti.*

Merkinnällä osoitetaan ulkoilureitit. Ulkoilureitin rajat määritellään ulkoilulain mukaisella reittitoimituksella tai sopimuksella.

Moottorikelkkareitti voidaan tarvittaessa merkitä vastaavalla yleiskaavamerkinnällä 107 Moottorikelkkailureitti.



Rakennusoikeus

1.
2.
3.
4.
5.

Rakennusoikeus

Rakennusoikeutta koskevat merkinnät ja määräykset ilmaisevat kuinka paljon tontille tai rakennuspaikalle saa rakentaa. Määrällinen rakennusoikeus osoitetaan asemakaavassa useimmiten joko tontille tai rakennuspaikalle sallittavana kerrosalana tai tonttitehokkuutena sekä kerroslukuna jo käytetty rakennusoikeus mukaan lukien. Rakennusten luonteen ja käyttötarkoituksen niin vaatiessa rakennusoikeus voidaan kaavassa ilmaista myös antamalla rakennuksen enimmäiskorkeutta tai rakennuksen sallittua tilavuutta koskeva luku.

5.1

Kerrosalan määrittäminen

Kerrosalan osoittamiseen käytetään seuraavia merkintäasetuksen mukaisia ilmaisutapoja:

105 $e = 0.12^1$ Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

96 1234 Rakennusoikeus kerrosaneliömetreinä.

Kerrosalaa käytetään rakennusoikeuden mittana. Kerrosalaa on vain rakennuksessa. Rakennuksena ei pidetä kooltaan vähäisiä ja kevytrakenteisia rakennelmia tai pienehköjä laitoksia, jollei niillä ole erityisiä maankäytöllisiä tai ympäristöllisiä vaikutuksia. Ministeriön opasjulkaisussa 72/2000 *Kerrosalan laskeminen* on kohdassa 2.1 selvitetty rakennuksen käsitettä.

Alueella, jonka asemakaava on hyväksytty 1.1.2000 jälkeen, kerrosala määritetään kerrosalan laskemissäännöksen (MRL 115 §) mukaan seuraavasti:

Tontin tai rakennuspaikan kerrosalalla tarkoitetaan sille rakennettaviksi sallittujen rakennusten yhteenlaskettua kerrosalaa.

Rakennuksen kerros sijaitsee kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella, kellarikerros kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan alapuolella ja mahdollinen ullakko pää-

¹ Merkinnöissä ja merkinnän selityksissä käytetyt numerot ovat esimerkinomaisia.

asiallisesti julkisivun ja vesikaton leikkauslinjan tasoa ylempänä kerroksen yläpuolella. Asemakaavassa voidaan sallia useamman kuin yhden kellarikerroksen rakentaminen sekä rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittaminen maanpinnan alapuolelle tai ullakon tasolle.

Rakennuksen kerrosalaan luetaan kerrosten alat ulkoseinien ulkopinnan mukaan laskettuina ja se kellarikerroksen tai ullakon ala, johon sijoitetaan tai voidaan näiden tilojen sijainnista, yhteyksistä, koosta, valoisuudesta ja muista ominaisuuksista päätellen sijoittaa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Jos ulkoseinän paksuus on enemmän kuin 250 millimetriä, saa rakennuksen kerrosala ylittää muutoin sallitun kerrosalan tästä aiheutuvan pinta-alan verran.

Kerrosala koskee laissa määriteltäviä rakennuksia (MRL 113 §) ja pääosin kerroksia sekä pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja myös ullakolla ja kellarikerroksessa.

Kerrosalan laskemistapaa on tarkemmin selostettu edellä mainitussa oppaassa luvussa 3 Kerrosalan laskeminen. Siinä esitetään miten kerrosala määritetään, kun kysymyksessä on rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukainen tila tai muu tila, esimerkiksi asuinrakennuksen aputila. Oppaassa käsitellään kerrosalan laskemista myös niillä alueilla, joiden kaava on hyväksytty ennen 1.1.2000.

Kaikille tontilla tai rakennuspaikalla sijaitseville tai sijoitettaville rakennuksille lasketaan kerrosala. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala ei voi olla suurempi kuin tontille tai rakennuspaikalle sallittu kerrosala riippumatta siitä ilmaistaanko se tehokkuuslukuna, kerrosalaneliömetreinä tai käyttötarkoituksiltaan erilaisten kerrosalojen yhteenlaskettuna lukumääränä. Rakennusluvan myöntämisen yhteydessä voidaan sallia kerrosalan ylitys siltä osin kun rakennuksen ulkoseinän paksuus on enemmän kuin 250 mm (MRL 115.3 §).

Silloin kun asemakaavassa on osoitettu rakennusalat (ks. kohta 6.1 Rakennusala), rakennusoikeus voidaan ilmaista osoittamalla kullekin rakennusalalle sallittu kerrosalaneliömetreinä. Rakennusoikeus on syytä osoittaa kerrosalaneliömetreinä kullekin rakennusalalle myös silloin, kun olemassa olevaa rakennuskantaa pyritään säilyttämään, kysymyksessä on tiiviisti rakennettava alue taikka ympäristö- tai kaupunkikuvallisesti vaativa rakentaminen. Tehokkuuslukumerkinnot käyttö puolestaan sopii esimerkiksi kun kysymyksessä on paljon tontteja käsittävä pientaloalueen kaava.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella, jossa sijaitsee suuria rakennuksia, saattaa olla tarkoituksenmukaista osoittaa rakennusoikeuden määrä myös kuutiometreinä.

Muutoinkin rakennusoikeuden määrittäminen ja osoittaminen kuutiometreinä tai enimmäiskorkeuden ja rakennusalan avulla on usein tarkoituksenmukaista sellaisissa rakennuksissa, joissa kerroskorkeus on suuri tai jotka massoitteeltaan ja luonteeltaan ovat esimerkiksi



1.
2.
3.
4.
5.

suuria yleisö- ja kokoontumistiloja sisältäviä halli- tai muita rakennuksia katsomoinen. Tämä rakennusoikeuden ilmaisutapa voi olla perusteltua myös niissä tapauksissa, joissa kyseessä ovat olemassa olevat rakennustaiteellisesti arvokkaat rakennukset tai sellaiset julkiset uudisrakennukset, joihin sisältyy erilaisia tavanomaisesta poikkeavia kerroskorkeuksia, avoimia auloja, valokatteisia tiloja, auditorioita, katsomoparvia ja vastaavia tiloja. Näin voidaan rakennusoikeus ilmaista myös silloin, kun rakennuksen nykyisen ulkoasun ja ulkomittojen säilyttäminen on tärkeää kaupunkikuvan tai korttelirakenteen kannalta. Tarvittaessa voidaan näissäkin tapauksissa lisäksi määrittää käyttötarkoitukseltaan eriteltyjä kerrosaloja.

5.1.1

Käyttötarkoitukseltaan eritelty kerrosala

Tontin tai rakennuspaikan kerrosalan määrittämistä voidaan asemakaavassa tarkentaa ilmoittamalla se käyttötarkoitukseltaan eriteltyinä neliömetreinä, prosenttilukuina tai osista koostuvina lukusarjoina. Eri käyttötarkoituksiin varatut kerrosalat voidaan ilmoittaa koko korttelialuetta, tonttia tai rakennuspaikkaa koskevinä tai rakennusalakohtaisesti.

Kun pääasiassa asuinrakennuksille varatulle korttelialueelle halutaan sijoittaa muitakin kuin asumiseen liittyviä tiloja, rakennusoikeus voidaan jakaa esimerkiksi käytettävissä olevan asuntokerrosalan, mahdollisen liiketilan sekä asukkaiden palvelu- ja yhteistiloille tarkoitettun kerrosalan kesken.

Kun asukkaiden yhteistiloille varataan erikseen kerrosalaa, voidaan tällaiset harrastus-, sauna- ja pesulatilat sekä talousvarastot sijoittaa asuinkerroksiin, mikä asumisviihtyisyyden vuoksi saattaa olla perusteltua. Kellarikerroksessa tai ullakon tasolla sijaitessaan näitä ns. asuinrakennuksen aputiloja ei lueta kerrosalaan. Luhtikäytävälle voidaan osoittaa myös kerrosalaa.

Mikäli tilojen kerrosalamääriä ja sijaintia ei tarvitse eritellä yksityiskohtaisesti, voi korttelikohtainen kaavamääräys olla esimerkiksi seuraavanlainen:

AK-1 *Asuinkerrostalojen korttelialue. Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa yhteensä x % sallitusta kerrosalasta asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, huolto-, askartelu-, sauna- ym. tiloja asuinrakennusten kaikkiin kerroksiin ja talousrakennuksiin.*

Silloin kun lasten päivähoiton, vanhusten palvelu- tai päiväkeskuksen tai vastaavien palvelujen tiloja on tarkoitus sijoittaa asuinrakennusten tai asuin- ja liikerakennusten yhteyteen, voi-

daan näiden tilojen rakennusoikeus osoittaa rakennusalakohtaisella merkinnällä.

Käyttötarkoitukseltaan eriteltyjä kerrosaloja osoittavien kaavamääräyksen kirjoittamisesta ja merkinnästä riippuu, onko kysymyksessä velvoittava kerrosala, jolloin ao. tilat on myös rakennettava määräyksessä mainittuun käyttöön vai sallittu kerrosala, jonka rakentamatta jättäminen ei mahdollista tilan rakentamista muuhun käyttötarkoitukseen. Kaavamerkinnän 112 mukainen viiva kerrosalaa osoittavan numeron alla velvoittaa tämän määrän rakentamiseen. Tarvittaessa voidaan käyttää myös toteuttajaa ilmaisevia kaavamerkintöjä 166/k ja 167/v.

Määrättyyn käyttötarkoitukseen eriteltyä kerrosalaa voidaan osoittaa rakennuksen tiettyyn kerrokseen joko sallivasti, kaavamerkintä 103, tai velvoittavasti, kaavamerkintä 104, liitämällä mainitut merkinnät rakennukseen sallittavan kerrosalan neliömetrimäärää ilmaisevan luvun jälkeen. Molemmista seuraavista merkinnöistä on esimerkki ja kuva oppaan *Kerrosalan laskeminen* luvussa 5.

103 + yht 200 I *Luku osoittaa neliömetreinä, kuinka suuren osan rakennuksen alimmasta kerroksesta (I) saa kerrosalaneliömetreinä ilmoitetun kerrosalan lisäksi käyttää asukkaiden yhteistiloihin.*

Merkintää käytetään lukusarjassa, jossa sen eteen sijoitetaan rakennusoikeutta kerrosalaneliömetreinä osoittava luku, esimerkiksi 1400+ yht 200 I. Tavoitteena on taata, että asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja ja asuinrakennuksen ns. aputiloja sijoitetaan ja rakennetaan ko. määrä rakennuksen maanpäälliseen osaan, tässä tapauksessa sen ensimmäiseen kerrokseen. Jos tilat jätetään rakentamatta tai sijoitetaan muuhun kerrokseen, niille ensimmäiseen kerrokseen osoitettua kerrosalaa ei voi käyttää muuhun tarkoitukseen.

104 ← pk 50 % I *Luku osoittaa, kuinka suuri osa rakennuksen alimmasta kerroksesta (I) tulee käyttää päiväkodin tiloiksi.*

Merkinnässä 1600 ← pk 50 % I nuolella kerrosalamäärään yhdistetty luku ilmaisee, että päiväkodin osuus rakennuksen kerrosalasta sisältyy tontin kerrosalaan.

Molemmista esimerkeistä on kuvallinen selitys mainitussa oppaassa.

Myös LVI- ja muuta teknistä tilaa, autopaikoitusta ja varastotilaa voidaan asemakaavassa sallia tai määrätä rakennettavaksi tietyksi kerrokseksi tai osaksi kerrosta. Kaavamerkintänä voi soveltaa edellä esitettyjä esimerkkejä.



Asuntokerrosalan ja palvelu- ja yhteistiloja varten tarkoitettujen kerrosalan erikseen ilmaisevat rakennusala-kohtaiset kaavamerkinnot ja määräykset voivat kuulua esimerkiksi seuraavasti:

3800+yht300 *Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku asukkaiden yhteiseen käyttöön varattavan kerrosalan neliömetrimäärän.*

1200+pkyht300 *Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku lasten päivähoitotilaksi, kerhuhuoneistoksi tai asukkaiden yhteiseen käyttöön varattavan kerrosalan neliömäärän.*

300+m300 *Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku myymälätilaksi varattavan kerrosalan neliömäärän.*

Jos tarve päivähoito- tai muiden asumisen palvelutilojen sijoittamiseen asuinrakennukseen on tilapäistä, voidaan käyttää seuraavaa määräystä, joka sallii osan kerrosalasta käytettäväksi joko asuinhuoneistona tai muuhun käyttöön:

pk200 *Rakennuslalle sallitusta kerrosalasta saa 200 neliometriä käyttää joko asuinhuoneistona tai lasten päivähoitotilana tai kerhuhuoneistoa varten.*

Asuinalueiden uudelleen kaavoituksen yhteydessä voidaan tarvittaessa lisätä rakennusoikeutta siten, että mahdollistetaan alueelta puuttuvien tarpeellisten palvelu- ja yhteiskäyttötilojen rakentaminen. Tällöin asuntokerrosala määritetään nykyisen tilanteen mukaan ja mainittujen puuttuvien tilojen määrä osoitetaan erikseen kaavoitustavasta, tilojen tarpeesta ja olevan rakennuskannan edellytyksistä riippuen joko samoille rakennusaloille asuinrakennusten kanssa tai niitä varten osoitetuille erillisille rakennusaloille.

Siinä tapauksessa, että kaavassa on tarpeen ilmaista erikseen säilytettävä kerrosalan määrä sekä sallittu uusi kerrosala, voidaan käyttää määräystä

1234+5678 *Edellinen luku ilmaisee olemassa olevan, säilytettävän kerrosalan, jälkimmäinen luku osoittaa sallitun uuden kerrosalan.*

Säilyttämisestä ja suojelusta tarkemmin **luvussa 8** (Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot).

5.1.2

Kerroksen, kellarikerroksen ja ullakon käsitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain 115.2 §:n mukaisesti rakennuksen kerros sijaitsee kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella. Kaikki kerroksissa sijaitsevat tilat luetaan kerrosalaan (MRL 115.3 §) ja kaikki kerrokset rakennuksen kerrosalukuun.

Kellarikerros on kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan alapuolella ja mahdollinen ullakko pääasiallisesti julkisivun ja vesikaton leikkauslinjan tasoa ylempänä kerroksen yläpuolella. Asemakaavassa voidaan sallia useamman kuin yhden kellarikerroksen rakentaminen sekä rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittaminen maanpinnan alapuolelle tai ullakon tasolle.

Sellaisen asemakaavan alueelle, joka on hyväksytty maankäyttö- ja rakennuslain voimaantulon jälkeen, ei voida enää rakentaa entisen rakennuslain asuin- ja liikerakennuksiin sallimaa yhtä ns. maanpäällistä kellarikerrosta. Tällaisen asemakaavan alueella aikaisempi maanpäällinen kerros ja kellarikerros ovat kerroksia ja sisältyvät kerrosalukuun ja kaikki kerroksissa sijaitsevat tilat kuuluvat kerrosalaan (MRL 115.3 §).

5.1.3

Valokatteinen tila

Valokatteinen tila, joka on rakennus tai rakennuksen osa, luetaan kerrosalaan. Asuinrakennukseen sijoitettavan valokatteisen aulan tai laajennetun valokatteisen porrashuoneen tarvitseman kerrosalan voi antaa eriteltyinä kerrosalamääräyksenä.

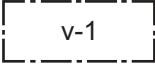
Koska työhuoneen valoisuus saadaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 52 §:n mukaan järjestää myös toisen tilan kautta tulevalla välillisellä luonnonvalolla, voivat työhuoneiden ikkunat suuntautua valokatteiseen tilaan. *Suomen rakentamismääräyskokoelman* asuontsuunnittelua koskevien määräyksien *G1 1994* kohdan 2.3 mukaan asuinhuoneen ikkunan tulee olla välittömässä yhteydessä ulkoilmaan. Osaan huoneiston asuinhuoneista saadaan luonnonvalo kuitenkin järjestää toisen, valokatteella tai muulla valoa läpäisevällä rakennusosalla rajatun tilan kautta.

Julkisissa rakennuksissa sekä työpaikka- ja liikerakennuksissa valokatteisen tilan kerrosala on tarpeen antaa eriteltyinä kaavamääräyksessä etenkin silloin, kun on syytä huolehtia yleisen jalankulun tai muun käyttäjille tarkoitetun kulkuväylän ohjaamisesta valokatteisen tilan kautta. Tarvittaessa valokatteisen tilan sijainti rakennusalalla voidaan määrätä kaavassa, muutoin annetaan asemakaavan tavoitteet ilmaiseva sanallinen kaavamääräys.

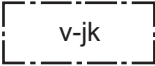
128  Valokatteinen tila.

Kun kysymys on täydennysrakentamisesta voidaan valokatteisen tilan kerrosala sallia olemassa olevan kerrosalan lisäksi. Jos valokatteista tilaa ei rakenneta, ei sen tilalle voi rakentaa muutakaan tilaa.

Kaavassa osoitetulle rakennusalueelle sijoitettavan valokatteisen tilan tai tontilla jo olevan pihan kattamisen valokatteella voi osoittaa seuraavalla kaavamerkinillä ja määräyksellä:

 Valokatteinen tila. Tämän tontin osan saa kattaa riittävästi valoa läpäisevällä katteella. Valokatteisen tilan saa rakentaa kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi ja siihen saa sijoittaa tilaa yleistä jalankulkua, oleskelua ja talvipuutarhaa varten sekä myymälä-, kioski- ja kahvilatilaa enintään x kerrosalaneliometriä.

Valokatteisen tilan rakentaminen yleiselle jalankululle varatuksi tilaksi voidaan velvoittavana osoittaa kaavamääräyksellä esimerkiksi seuraavasti:

 Korttelialueen osa, jolle tulee rakentaa vähintään x m leveä ja x m korkea yleiselle jalankululle varattu kulkutila, joka tulee kattaa riittävästi valoa läpäisevällä katteella ja joka saadaan rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Valokatteisen tilan enimmäiskorkeus on yleensä tarpeen antaa kaavamääräyksellä. Etenkin rakennuksen korkeuden ylittävälle valokatteelle on lisäksi tarpeen määritellä se alue, jolla rakennuksen korkeus saadaan ylittää. Tarvittaessa valokate voidaan määrätä sijoitettavaksi myös rakennuksen korkeutta alemmalle tasolle.

5.2 Ullakko

Maankäyttö- ja rakennuslain 115.2 §:ssä ullakko on määritelty siten, että se sijaitsee pääasiallisesti julkisivun ja vesikaton leikkauslinjan tasoa ylempänä kerroksen yläpuolella. Ullakko sijaitsee enintään 45 asteen kulmassa kohoavan todellisen tai kuvitellun vesikattotason alapuolella (opas *Kerrosalan laskeminen*, kuva 5). Ullakko ei sisälly rakennuksen kerrosalukuun. Mikäli

kaavamääräyksellä ei erikseen ole kielletty, sen saa rakentaa ja sinne saa sijoittaa muita kuin rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Tällaisia tiloja, joita ei lueta kerrosalaan, ovat esimerkiksi asuinrakennuksen aputilat. Ullakon kerrosalaan lasketaan myös se ala, johon voidaan näiden tilojen sijainnista, yhteyksistä, koosta, valoisuudesta ja muista ominaisuuksista päätellen sijoittaa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Silloin kun ullakolle osoitetaan kerrosalaan luettavia rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja, siitä määrätään asemakaavassa (MRL 115.2 §).

Kun asemakaavassa sallitaan rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja ullakon tasolla, kerrosala voidaan osoittaa seuraavasti:

102 $IV u \frac{1}{2}$ *Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.*

Jos ullakolle sijoitetaan muun pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaista tilaa, esimerkiksi asuinrakennukseen toimistotilaa, osoitetaan se kaavamääräyksellä.

Yksikerroksisen, tasamaalla sijaitsevan ullakollisen pientalon kaavamerkinäksi sopii esimerkiksi I u 2/3 tai I u 3/4. Kaavamerkinöin ja -määräyksin voidaan ohjata muun muassa rakennuksen kattomuotoa, vesikaton kaltevuutta, harjakorkeutta tai pitemmän sivun räystäskorkeutta.

Vaikka ullakkoa ei lasketa kerrosalukuun, saattaa sen rakentaminen esimerkiksi asuin- tai toimistokäyttöön vaikuttaa koko rakennuksen paloteknisiin vaatimuksiin. Asiasta on tarkemmin *Suomen rakentamismääräyskokoelman osassa E1* sekä julkaisussa *Rakennusten paloturvallisuus & Paloturvallisuus korjausrakentamisessa*, ympäristöministeriö, Ympäristöopas 39, uusittu laitos 2003 (3. luku Kerrosaluku). Paloturvallisuutta käsitellään myös tämän julkaisun **luvuissa 6** (Rakennusten sijoitus) ja **7** (Rakentamistapa).

5.3 Vajaa kattokerros

Silloin kun pyritään sellaiseen ratkaisuun, jossa rakennuksen ylin kerros on muita kerroksia pienempi, voidaan rakennusalan osille antaa eri kerrosluvut. Toinen tapa on ilmoittaa ylimmän kerroksen kerrosala esimerkiksi seuraavasti:



V (½) *Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.*

Kerrosaluku voidaan alleviivauksella määrätä myös ehdottomasti noudatettavaksi. Kaavamääräyksellä voidaan ohjata myös vajaan kattokerroksen sijaintia esimerkiksi julkisivulinjaan nähden. Ullakon rakentaminen vajaan kattokerroksen päälle voidaan kieltää määräyksellä.

5.4 Rakentaminen kellarikerrokseen

Kellarikerros sijaitsee kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan alapuolella (MRL 115.2 §). Sitä, onko kyseessä kellarikerros vai kerros, voidaan tarkastella rakennuksen julkisivuista tai eri osien tilavuuksien vertailuna (opas *Kerrosalan laskeminen*, kuvat 6 ja 7). Useamman kuin yhden kellarikerroksen salliminen asemakaavassa edellyttää kaavamääräystä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 115.2 §:n mukaan kaavamääräystä edellyttää niinkään pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittaminen maanpinnan alapuolelle kellarikerrokseen. Tätä koskee seuraava kaavamääräys:

101 ½ k IV *Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.*

Edellä olevassa määräyksessä ei murtoluvun osoittamalle kerrosalalle anneta käyttötarkoitusta. Määräys sallii esimerkiksi liikerakennuksen kellarikerrokseen varaston, johon on myymälästä yhteys. Mikäli käyttötarkoitusta kuitenkin halutaan ohjata, se tulee mainita määräyksessä. Esimerkiksi mittavien hallinto-, palvelu- tai liikerakennusten korttelialueella on syytä osoittaa maanpinnan alapuolelle sijoitettavaksi tarkoitettujen yleisötilojen kuten näyttely- ja kokoontumishuoneistojen sekä auditorioiden käyttötarkoitus ja eritelty kerrosala.

Asemakaavassa voidaan sallia työhuoneen sijoittaminen maanpinnan alapuolelle. Työtilan suunnittelussa on tällöin kiinnitettävä erityistä huomiota ilmanvaihdon riittävyteen, uloskäytävien turvallisuuteen ja valaistukseen, tarpeellisten varajärjestelmien tarkoituksenmukaisuuteen sekä työtilan viihtyisyyteen (MRA 52.2 §). Työtilojen suunnittelussa noudatetaan soveltuvin osin asuntosuunnittelulle asetettuja asuinhuonetta koskevia vaatimuksia.

5.5

Rakentaminen rinteeseen

Rakennuksen kerros sijaitsee kokonaan tai pääasiassa maanpinnan yläpuolella. Rinteeseen sijoitettu rakennuksen maanpäällinen osa on kerrosta ja kuuluu kerrosluukuun. Samalla tasolla tämän osan kanssa rinteeseen maanpinnan alapuolelle sijoitettua rakennuksen osaa voidaan tietyin edellytyksin pitää kellarikerroksena, jossa sijaitsevia muita kuin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja kuten esimerkiksi aputiloja ei lueta kerrosalaan (ks. Ympäristöministeriön opas *Kerrosalan laskeminen*, sivu 15 ja kuvat 8 ja 9).

Kaavoitettaessa kerrostaloja rinteeseen sijoittuville tonteille tai rakennuspaikoille, voidaan käyttää esimerkiksi seuraavaa kaavamerkintää, joka osoittaa, että rakennuksen sijoituksessa rinteeseen rinteen alapuolinen kerrosalaa sisältävä maanpäällinen osa on kerrosta ja kuuluu merkinnän osoittamaan kerrosluukuun:

$(\frac{1}{2})$ IV *Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.*

Roomalainen numero tässä esimerkissä osoittaa myös sen kerrosten enimmäismäärän, jollaisena rakennus voi näkyä alarinteen puolelta tarkasteltuna. Rinteeseen rakennettaessa saa samalla alimman kerroksen tasolla olla myös rinnan kellarikerrosta.

Rinnerakentamista osoitettaessa voidaan kaavassa tarvittaessa käyttää kerrosluvun osoittavaa velvoittavaa kaavamerkintää sekä liittää kaavamääräykseen esimerkiksi seuraavanlainen kerrosalan määrää koskeva täsmennys:

II *Alleviivattu roomalainen luku osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun. Rakennuksen ensimmäisen kerroksen kerrosala saa olla enintään x % toisen kerroksen kerrosalasta.*

Kaavoitettaessa kaksikerroksisia ulla-kollisia harjakattoisia pientaloja siten, että rinteen alapuolelta katsottaessa on tarkoituksena näkyä kaksi kerrosta ja päällä ullakko, johon osoitetaan pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa, voidaan kaavamerkintänä käyttää esimerkiksi yhdistelmää $(\frac{1}{2})$ II u 2/3. Yhdistelmässä voidaan käyttää myös merkintää, jossa r kuvaa rinteeseen rakentamista. Määräykseen on tarpeen kirjoittaa myös merkinnän eri osien selitykset esimerkiksi seuraavasti:

1.
2.
3.
4.
5.

$\frac{1}{2}r$ || $u\frac{3}{4}$ *Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen toisen kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan toisen kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.*

Murtoluku ja kerroslukuyhdistelmät soveltuvat yleensä sellaiseen rinnerakentamiseen, jossa vain rakennuksen ensimmäinen eli alin kerros sijoittuu rinteeseen. Kun kaavoitetaan useampia kerroksia rinteeseen kokonaan tai osaksi päällekkäin, voidaan tarvita rakennuksen tai sen osien enimmäiskerroslukua osoittavan kaavamerkinnot ja rakennusalamerkinnot ohella kaavan tavoitetta ilmaiseva sanallinen kaavamääräys. Määräyksellä osoitetaan maanpäälliset rinnekerrokseen sallittavat kerrosalamäärät ja mahdolliset eriteltyt käyttötarkoitukset.

5.6

Asuntojen lukumäärä

Asuntojen enimmäismäärää koskevat kaavamääräykset ovat usein osoittautuneet kaavaa toteutettaessa hankaliksi, varsinkin kerrostalojen korttelialueilla. Jos kuitenkin halutaan vaikuttaa väestörakenteeseen, eikä tarkoitusta voida toteuttaa muilla keinoilla (esimerkiksi tontinluovutus- tai maankäyttösopimuksella), asuntojen lukumäärän määrittelyä voidaan kuitenkin pitää perusteltuna. Parhaiten ne soveltuvat esimerkiksi pientalojen korttelialueille.

Rakennusosalalle sallittu asuntojen enimmäismäärä voidaan ilmaista samassa lukusarjassa suurimman sallitun kerrosluvun ja sallitun kerrosalan neliömetrimäärän kanssa:

48/V/4000 *Lukusarja, jossa ensimmäinen luku osoittaa asuntojen sallitun enimmäismäärän, roomalainen numero osoittaa rakennuksen suurimman sallitun kerrosluvun ja viimeinen luku osoittaa suurimman sallitun kerrosalan neliömetreinä.*

Asuntojen vähimmäismäärän osoittaminen sellaisessa rakennuksessa, joka kaavamääräyksellä määrätään säilytettäväksi, saattaa eräissä tapauksissa olla perusteltua. Tällöin voidaan käyttää esimerkiksi seuraavaa kaavamääräystä, joka liittyy rakennuksen säilyttämistä koskevaan määräykseen:

Rakennuksessa tulee olla vähintään neljä asuinhuoneistoa.

Rakennusten säilyttämistä koskevia määräyksiä käsitellään yksityiskohtaisemmin

luvussa 8.

Pientaloalueilla voidaan vaikuttaa käytettäviin talotyyppeihin mm. osoittamalla asuntojen lukumäärä. Ministeriön kaavamerkintäasetuksen mukainen merkintä 5 AO (erillispientalojen korttelialue) sallii yksi- tai kaksiasuntoisten asuinpientalojen rakentamisen. Kun halutaan rakennettavaksi ainoastaan yhden asunnon taloja voidaan rajoitus ilmaista kaavamerkinnällä ja indeksillä sekä merkinnän selityksellä esimerkiksi seuraavilla tavoilla:

AO-1

Erillispientalojen korttelialue. Rakennuslalle saa rakentaa yhden asunnon.

Jollei rakennusaloja ole kaavassa osoitettu, voidaan määräys kirjoittaa seuraavasti:

AO-1

Erillispientalojen korttelialue. Tontille saa rakentaa yhden asunnon.

Asuntojen lukumäärä voidaan kytkeä tontin pinta-alaan kuten seuraavissa esimerkeissä:

1 as/400

Tontille saa rakentaa yhden asunnon kutakin tontin pinta-alan täyttä 400 m² kohti.

AO-1

Erillispientalojen korttelialue. Tontille saa rakentaa yhden asunnon. Tontille, jonka pinta-ala on yli x m², saa kuitenkin rakentaa kaksi asuntoa.

Sallittavan kerrosalan määrä osoitetaan näitä määräyksiä käytettäessä erikseen.

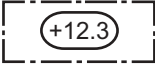
Asuntojen keskipinta-alaa koskevat kaavamääräykset eivät ole riittävän yksiselitteisiä. Erityisesti rakennettaessa korttelialuetta eri rakentajien toimesta tontti kerrallaan, epäselvyyttä aiheuttaa kysymys kaavamääräyksen soveltamisesta eri aikoina rakennettaviin tontteihin. Asuinhuoneiston enimmäis- ja vähimmäispinta-alat sen sijaan voidaan kaavassa tarvittaessa määrätä.

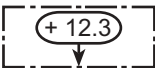
5.7

Rakennusten korkeus

Rakennusten korkeus voidaan kaavassa määrätä seuraavilla kaavamerkintäasetuksen mukaisilla merkinnöillä:

100 **IV** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

108  Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.

109  Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.

Korkeusasema tarkoittaa korkeutta merenpinnasta.

110  Rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus metreinä.

Nuoli edellä esitetyissä kahdessa merkinnässä osoittaa rakennuksen sen sivun, jota merkintä koskee.

Rakennusten ja rakenteiden enimmäiskorkeudesta voidaan määrätä esimerkiksi lentokentän läheisyydessä seuraavasti:

 Rakennusten tai rakenteiden korkein sallittu korkeusasema lentoestealueella metreinä.

Rakennuksen kerroslukua osoittava merkintä tarkoittaa suurinta sallittua kerroslukua. Vähemmänkin kerroksia saa rakentaa, ellei kerroslukua erikseen ole määrätty ehdottomasti noudatettavaksi. Ehdottomasti noudatettava kerrosluku voidaan osoittaa kaavamerkintäasetuksen mukaisella merkinnällä:

112 **123** Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.

Asuin- ja liikerakennuksissa voidaan suositeltavana korkeuden määrittelytapana pitää kerrosluvun osoittamista. Sitä voidaan täydentää määräämällä julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeusasema tai julkisivun enimmäiskorkeus silloin, kun on tarpeen erityisen tarkoin ohjata rakennuksen korkeutta suhteessa viereisiin rakennuksiin esimerkiksi siten, että korkeus merkitään olemassa olevan rakennuskannan mukaiseksi.

Määrämällä rakennuksen harjan tai vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema voidaan tarvittaessa estää ullakon rakentaminen. Korkeusasemia määritettäessä on tarpeen ottaa huomioon säännösten edellyttämä kerrostalon vähimmäiskerroskorkeus 3 m sekä pientalossa asuinhuoneen vähimmäiskorkeudet (*Suomen rakentamismääräyskokoelma G1*).

Teollisuus- ja varastorakennusten kerroslukumerkintä ei aina määrittele rakennuksen korkeutta riittävän tarkoin, koska kerroskorkeus saattaa vaihdella huomattavasti. Mikäli kerroskorkeus poikkeaa huomattavasti normaalista tai sitä ei voida ennakoita, ja rakennuksen korkeudesta halutaan määrätä, tulisi rakennuksen korkeus määritellä muulla tavalla kuin kerrosluvulla. Myös eräiden yleisten rakennusten, joskus myös asuinrakennusten korkeuden osoittamista korkeusaseman avulla tai julkisivun enimmäiskorkeutena metreissä voidaan pitää parempana kuin kerrosluvun ilmoittamista. Tarvittaessa voidaan korkeusaseman tai julkisivun enimmäiskorkeuden lisäksi osoittaa kerrosluku.

5.8


Maanalainen rakentaminen

Yleensä asemakaavassa näytetään sekä maanpinnalla oleva maankäyttö että mahdolliset maanalaiset tilat erityisin kaavamääräyksin. Jos maankäytön yksityiskohtainen suunnittelu on tarpeen vain maanalaisten tilojen rakentamista tai muuta käyttöä varten, voidaan asemakaava tai sen muutos laatia vain maanalaisille alueille (MRL 56 §). Tällöin asemakaava osoittaa vain tiettyjen, maan alla olevien tasojen välisen alueen maankäytön. Tällainen tilanne voi syntyä esimerkiksi pitkiä maanalaisia liikenneyhteyksiä tai laajoja pysäköintitiloja kaavoitettaessa. Koska kaavassa on näytettävä mm. alueiden liikenneyhteydet, tulee maanalaisten tilojen asemakaavassa näyttää maanpäällinen maankäyttö ainakin niiltä osin kuin se on tarpeen maanpinnalle johtavien väylien, kuilujen tms. osoittamiseksi.

Alueella, jolla asemakaava käsittää vain maanalaisia tiloja, sovelletaan asemakaavoittamatonta aluetta koskevia säännöksiä maanpäälliseen maankäyttöön.

Ministeriön kaavamerkintäasetukseen sisältyvät seuraavat merkinnät maanalaista rakentamista varten:

120  *Maanalainen tila.*

121  *Maanalainen väestönsuojaksi tarkoitettu tila.*

Väestönsuojaa varten varattava maanalainen tila ja tässä tilassa sallittava rakentaminen voidaan osoittaa seuraavasti:

mav-1

Maanalainen väestönsuojaksi tarkoitettu tila, jota voi käyttää pysäköintiin.

mav-1

Maanalainen tila väestönsuojia varten. Maanalaiseen tilaan saa sijoittaa myös pysäköintilaitoksia, huoltoliikenneväyliä sekä yhdyskuntateknisen huollon johdotiloja. Työhuoneita varten saa varata tilaa enintään $x \text{ k-m}^2$.

Maanalaisia liikenneväyliä käsitellään **kohdassa 10.6.**

Maanalaisten kulkuväylien, liikenneterminaalien ym. yhteyteen voidaan sallia kaavamääräyksellä sijoitettavaksi myös myymälätilaa esimerkiksi seuraavasti:

ma-1

Maanalainen tila, johon saa sijoittaa enintään $x \text{ k-m}^2$ myymälätilaa. Myymälän koko saa olla enintään $x \text{ m}^2$. Lisäksi maanalaiseen tilaan saa sijoittaa liikennehenkilökunnan työhuoneita enintään $x \text{ k-m}^2$.

Maanalaisia tiloja palvelevia ajo- tai jalankulkuluiskia, porras- tai hissikuiluja tai muita vastaavia tiloja varten osoitetaan maanpäältä varattavat alueet esimerkiksi seuraavasti:

map

Alueen osa, johon saa sijoittaa maanpintaan johtavan porras ja hissiyhteyden maanalaisista tiloista ja maanalaisesta jalankulkuväylästä.

ma-ajo

Alueen osa, johon saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan.

Kaavoituksessa tulee yhä useammin esille myös liike-, tuotanto- tai varastotoimintaa palvelevien tilojen sijoittaminen pääosin tai kokonaan maanalaisiin tiloihin. Pääsääntöisesti tulisi tällöin myös kysymyksessä oleva maanpäällinen alue osoittaa maanalaisten tilojen käyttötarkoituksen mukaisesti korttelialueeksi. Tämä on usein tarpeen esimerkiksi tontinmuodostuksen ja kiinnityksen vuoksi. Kaavamääräyksellä voidaan sitten yksityiskohtaisemmin määrätä esimerkiksi korttelialueen maanpäällisen osan säilyttämisestä luonnontilassa ja rakentamisen sijoittamisesta maanalaisiin tiloihin.

T-1

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jonka maanpäällinen osa säilytetään luonnontilassa. Maanalaiseen osaan saa sijoittaa käyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa enintään $x \text{ k-m}^2$, josta työhuoneita varten enintään $x \text{ k-m}^2$.

Jos kysymys on pääasiassa julkisia toimintoja palvelevasta rakentamisesta kokonaan maan-alaisiin tiloihin, voidaan vastaava alue maan päällä osoittaa esimerkiksi puiston tai lähivirkistysalueen merkinnällä ja maanalaisiin tiloihin sallittu rakentaminen erityismerkinnällä.

Edellä mainituissa tapauksissa voidaan käyttää muun muassa seuraavia kaavamerkin-tojä ja -määräyksiä:

mau

Maanalainen tila, johon saa rakentaa enintään $x \text{ k-m}^2$ uimahallia ja muuta urheilutoimintaa palvelevia tiloja.

Maanalainen rakentaminen usein alentaa lähialueiden pohjavesien tasoa. Tähän voidaan vai-kuttaa antamalla rakenteita koskeva määräys esimerkiksi seuraavasti:

Rakentaminen on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu haitallista pohjaveden pin-nan alenemista.

5.9 Rakentaminen kahteen tai useampaan tasoon

Keskusta-alueella ja alakeskuksessa voi tulla kysymykseen ratkaisu, jossa liikenneväylää var-ten varatun alueen ala- tai yläpuolella olevaa tilaa käytetään rakentamiseen.

Merkintätapa voidaan valita ensisijaisen käyttötarkoituksen mukaan ja sen perusteella antaa muuta tasoa koskeva määräys. Seuraavassa on esimerkkejä ja vaihtoehtoisia lisämää-räyksiä korttelialueesta, jonka alla kulkee liikenneväylä sekä liikennealueesta, jonka ylittää korttelinosa. Alueen osoittaminen kaavassa ensisijaisesti korttelialueeksi saattaa olla tarpeen mm. tontinmuodostuksen ja kiinnitysmahdollisuuden turvaamiseksi.

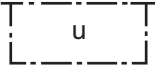
alr

Korttelin alla oleva yleisen liikenneväylän osa. Liikenneväylää varten on va-rattava vähintään $x \text{ m}$ korkea ja y -metriä leveä kulkuaukko.

k

Liikenneväylän vapaa korkeus on vähintään 5 m tien pinnasta. Korttelin saa rakentaa vain tasosta $+0.00$ ylöspäin.

Liikennealueelle saa sijoittaa yläpuolisen rakentamisen vaatimia kantavia rakenteita, jotka eivät häiritse liikennealueen käyttöä. Rakentamiselle on saatava tielain 53 §:n mukainen tienpi-toviranomaisen lupa.

125  *Liikenneväylän ylittävä kortteliin n:o 1 kuuluva uloke. Ulokkeen saa rakentaa tasosta +0.00 ylöspäin. Tason +0.00 alapuolelle saa kuitenkin ulottaa tason +0.00 yläpuolisen rakentamisen vaatimia kantavia rakennusosia, jotka eivät häiritse liikennealueen rakentamista ja käyttöä.*

Ulokkeen alla olevan liikenneväylän vapaa korkeus on vähintään 5 m tienpin-nasta.

Vastaavia merkintöjä voidaan käyttää myös rautatiealueella sekä katualueella.

Korttelialueen alle varattava kadun osa.

Rautatiealueen ylittävä kortteliin nro 1 kuuluva uloke.

Maanalaisia liikenneväyliä käsitellään **kohdassa 10.6.**



Rakennusten sijoitus

1.
2.
3.
4.
5.
6.
—

Rakennusten sijoitus

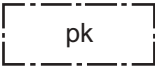
6.1 Rakennusala

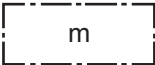
Rakennusalan osoittamiseksi käytetään seuraavaa kaavamerkintäasetuksen mukaista merkintää.

113  *Rakennusala.*

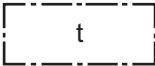
Rakennusalan sisäpuoli voidaan tarvittaessa osoittaa merkintään lisättävällä lyhyellä poikki-
viivalla (merkintä 87).

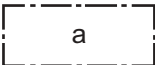
Rakennusalamerkintä voidaan yhdistää myös merkintään rakennuksen käyttötarkoituksesta mm. käyttämällä seuraavia kaavamerkintäasetuksen merkintöjä:

114  *Rakennusala, jolle saa sijoittaa lasten päiväkodin.*

115  *Rakennusala, jolle saa sijoittaa myymälän.*

116  *Rakennusala, jolle saa sijoittaa maatalon talouskeskuksen.*

117  *Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.*

119  *Auton säilytyspaikan rakennusala.*

Yleensä rakennusten rakennusalat osoitetaan kaavassa. Rakennusala voi olla yksityiskohtainen rakennusten sijainnin tarkasti määräävä tai väljä, erilaisia vaihtoehtoja salliva. Se, kuinka tarkasti rakennusala esitetään, riippuu muun muassa kaava-alueen nykyisistä olosuhteista, merkityksestä ja sijainnista sekä toimintojen järjestämisen tarpeesta ja tavoista.

Tehokkaasti rakennetuilla keskusta alueilla tarvitaan yleensä suhteellisen tarkkaa rakennusalojen määrittelyä mm. tilojen jäsentämiseksi sekä erilaisten toimintojen yhteensovittamiseksi. Rakennusuojelukohteissa sekä täydennysrakentamisen alueilla on usein paikallaan esittää rakennusalat jokseenkin yksityiskohtaisesti vanhan rakennuskannan turvaamiseksi ja uuden rakentamisen sopeuttamiseksi ympäristöönsä. Rakennusalojen sijoittamisella voidaan vähentää ympäristöhaittoja esimerkiksi teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueilla, liikennealueilla ja niiden läheisyydessä. Myös *Suomen rakentamismääräyskokoelmassa* annetut paloturvallisuusmääräykset vaikuttavat mm. rakennusalojen sijoittamiseen tai rakennusten keskinäistä etäisyyttä koskeviin kaavamääräyksiin (ks. kohta 6.4).

Maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n mukaan rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä on, että rakennusta ei sijoiteta siten, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Rakentamisen sijoittamista, väljyyttä ja rakentamistapaa tontilla voidaan ohjata myös kaavamääräyksellä.

97 00 % *Luku osoittaa, kuinka suuren osan alueesta tai rakennusalasta saa käyttää rakentamiseen.*


6.2 Rakennusten sijoitus rakennusalalla

Kaupunkikuvan yhtenäisyyden takia saattaa varsinkin jo rakennetulla alueella olla tarpeellista määrätä rakennus rakennettavaksi kiinni rakennusalan johonkin, yleensä kadunpuoleiseen rajaan. Samasta syystä saattaa olla tarpeen myös määrätä esimerkiksi murtoluvulla, kuinka suuri osa rakennusalan kadunpuoleisesta sivusta vähintään on käytettävä rakentamiseen.

Rakennus on rakennettava kiinni rakennusalan kadunpuoleiseen rajaan. Rakentamiseen on käytettävä vähintään x/y rakennusalan kadunpuoleisesta pituudesta.

Rakennus voidaan määrätä rakennettavaksi kiinni myös rakennusalan muuhun kuin kadunpuoleiseen rajaan. Tällöin voidaan käyttää rakennusalamerkintään tehtävää kaavamerkintäasetuksen mukaista lisämerkintää:



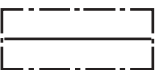
- 129  Nuoli osoittaa rakennusalan sen sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Kaupunkikuvan yhtenäisyyden takia saattaa varsinkin pientaloalueilla olla tarpeen kaavassa määrätä rakennuksen sijoitus rakennusalan pääsuuntiin nähden. Tämä voidaan osoittaa joko määräyksellä tai rakennusalamerkintään tehdyllä lisämerkinnällä.

Rakennukset on sijoitettava rakennusosalalle niin, että pääty on kohti katua.

Joissakin tapauksissa paloturvallisuus voi vaatia nuolimerkinnän käyttöä osoittamaan rakennuksen sijoittamista rakennusosalalle (ks. kohta 6.4).

Alueella, jolle edellytetään rakennettavan harjakattoisia rakennuksia, voidaan rakennuksen harjansuuntaa osoittaa käyttämällä seuraavaa kaavamerkintäasetuksen mukaista merkintää:

- 126  Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

6.3

Huoneistojen valoisuussuhteet

Huoneistojen valoisuussuhteisiin voidaan vaikuttaa rakennusten korkeutta ja niiden keskinäistä etäisyyttä koskevilla määräyksillä. Uusilla asuntoalueilla eivät valoisuusvaatimukset kuitenkaan yleensä ratkaise rakennusten sijoitusta, koska valoisuuden vaatimat etäisyydet ovat pienempiä kuin esimerkiksi pihatoimintojen mitoituksen tai näkösuojan edellyttämät etäisyydet. Rakennetulle alueelle tehtävissä kaavan muutoksissa saattaa kuitenkin joissakin tapauksissa olla tarpeen antaa etäisyyismääräysten lisäksi tai niiden sijasta määräys, joka koskee asuntojen valokulmaa.

Valokatteisia tiloja koskevia määräyksiä on käsitelty edellä kohdassa 5.1.

6.4

Rakennusten sijoittaminen tontin rajan, toisten rakennusten sekä paloturvallisuuden kannalta

Maankäyttö- ja rakennuslaissa tai -asetuksessa ei ole yleisiä säännöksiä siitä, kuinka kauaksi rakennus on asemakaava-alueella sijoitettava tontin rajasta tai toisista rakennuksista. Asetuk-

sessä on kuitenkin palovaarallisten rakennusten sijoittamista koskeva säännös (MRA 57 §). Asemakaavaan voidaan ottaa määräyksiä näistä seikoista. Tällaiset määräykset eivät yleensä ole tarpeen silloin kun rakennusala on osoitettu kaavassa.

Suomen rakentamismääräyskokoelman asunostosuunnittelua koskevissa määräyksissä (G1, 2.4) on määrätty, että etäisyyden asuinhuoneen pääikkunan edessä samassa tai naapurikiinteistössä olevaan vastapäiseen rakennukseen tulee olla vähintään yhtä suuri kuin vastapäisen rakennuksen korkeus huoneen lattiatasosta mitattuna, ellei asemakaavasta muuta johdu. Lisäksi on määrätty, että pääikkunan edessä tulee olla vähintään 8 metrin etäisyyteen asti rakentamatonta tilaa. Pientalossa saa mainittu etäisyys tontilla tai rakennuspaikalla olla viihtyisyyden vaatimukset huomioon ottaen pienempikin.

Kaavalla voidaan näin ollen vaikuttaa edellä esitettyyn ns. valokulmaan rakennusten välillä. Tarkassa kaavoituksessa ja etenkin pientalotonteilla voidaan etäisyysmääräyksillä ja rakennusalojen sijoituksella ohjata myös asumisen viihtyisyyttä ja naapurin aseman huomioon ottamista.

Suomen rakentamismääräyskokoelman osassa E1 sekä julkaisussa *Rakennusten paloturvallisuus & Paloturvallisuus korjausrakentamisessa*, ympäristöministeriö, Ympäristöopas 39, uusittu laitos 2003 (*Palon leviämisen estäminen naapurirakennuksiin*, luku 9 Yleiset vaatimukset) on esitetty seuraavat paloturvallisuutta koskevat periaatteet:

Palon leviäminen rakennuksesta toiseen ei saa vaarantaa henkilöturvallisuutta eikä aiheuttaa kohtuuttomina pidettäviä taloudellisia eikä yhteiskunnallisia menetyksiä.

Rakennusten välisen etäisyyden tulee olla sellainen, että palo ei leviä helposti naapurirakennuksiin ja aluepalon vaara jää vähäiseksi. Jos rakennusten välinen etäisyys on alle 8 metriä, tulee rakenteellisin tai muin keinoin huolehtia palon leviämisen rajoittamisesta.

Mikäli rakennetaan niin lähelle toista rakennusta, että palon leviäminen on ilmeistä, taikka kiinni toiseen rakennukseen, on käytettävä palomuuria. Palomuurin tulee kestää siihen liittyvän rakennuksen tai sen osan sortuminen.

Silloin, kun asemakaavassa halutaan antaa vapautta rakennusten sijoittamisessa, voidaan muodostaa rakennusaloja, jotka saattavat ulottua esimerkiksi tontin rajaan saakka tai sitä lähelle. Kun palomääräykset tulevat sovellettaviksi rakennuslupaa käsiteltäessä, joudutaan täl-

laisella alueella varautumaan kaavan sallimaan lähelle rakentamisen mahdollisuuteen ja tarvittaessa tiukennettuihin paloturvallisuutta koskeviin vaatimuksiin.

Asemakaavassa paloturvallisuutta edistäviä keinoja ovat mm. rakennusalan rajaaminen sekä rakennuksen sijainnin täsmentäminen nuolimerkinnällä (merkintä 129 Nuolimerkintä osoittaa sen rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni). Rakennusten väliseen etäisyyteen vaikuttaa myös pelastustien järjestäminen (ks. ympäristöministeriön Ympäristöopas 39, uusittu laitos 2003 *Rakennusten paloturvallisuus & Paloturvallisuus korjausrakentamisessa*, luku 11, *Sammutus- ja pelastustehtävien järjestely*, Pelastustie).

Tonttien rajalla olevan rakennuksen seinän käyttäminen toisen rakennuksen seinänä tai rakennusten rakentaminen siten, että rakennuksilla on yhteinen seinä, edellyttää rasitteen perustamista (MRA 80 §) eikä siitä voida kaavassa määrätä. Rakennuksen katon tai perustuksen ulottaminen toiselle kiinteistölle vaatii myös maankäyttö- ja rakennusasetuksen 80 §:n mukaisen rakennusrasitteen.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 57.2 § puolestaan edellyttää, että palovaarallista rakennusta ei saa sijoittaa 15 metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä 20 metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitseamalla maalla.

Määräys, joka koskee rakennuksen etäisyyttä naapuritontin rajasta, voi kuulua esimerkiksi seuraavasti:

Rakennusten etäisyyden naapuritontin rajasta on oltava vähintään 4 m.

Lähinnä pientaloalueilla voidaan pitää mahdollisena sellaista rakennusten sijoittamista koskevaa määräystä, jossa annetaan rakennusvalvontaviranomaiselle oikeus tietyin edellytyksin hyväksyä muukin kuin määräyksen edellyttämä ratkaisu.

Rakennusten etäisyyden naapuritontin rajasta on oltava vähintään 5 m, jollei rakennusvalvontaviranomainen erityisestä syystä hyväksy rakennuksen sijoittamista lähemmäksi rajaa.

Suojaetäisyydet vaarallisia aineita käsiteltäessä, ks. **kohta 12.7** (Vaaralliset aineet).


6.5

Ikkunoiden sijoittaminen

Asuinhuoneen ikkunan tulee olla välittömässä yhteydessä ulkoilmaan. Osaan huoneiston asuinhuoneista saadaan luonnonvalo kuitenkin järjestää toisen, valokatteella tai muulla valoa läpäisevällä rakennusosalla rajatun tilan kautta. Asuinhuoneen lattian tulee olla pääikkunaseinän kohdalla olevan maanpinnan yläpuolella. Osa huoneiston asuinhuoneista voidaan kuitenkin sijoittaa vähäisessä määrin maanpinnan alapuolelle (*Suomen rakentamismääräyskokoelma G1, Asuntosuunnittelu, kohta 2.3*).

Asuntojen riittävän näkösuojan turvaamiseksi saattaa olla tarpeen antaa määräyksiä rakennusten julkisivujen välisestä etäisyydestä tai ikkunoiden sijoittamisesta. Julkisivujen välistä etäisyyttä koskevat määräykset eivät yleensä ole tarpeellisia silloin kun rakennusalat on osoitettu kaavassa. Näkösuojan ja ikkunaetäisyyden asettamat etäisyysvaatimukset tulevat silloin huomioon otetuiksi jo rakennusaloja määrättäessä.

Ikkunoiden ja parvekkeiden sijainnista voidaan määrätä kaavamääräyksellä. Ikkunoiden sijoittamista voidaan myös rajoittaa kaavamerkintäasetuksen mukaisella merkinnällä:

131  Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleiseen rakennuksen seinään ei saa sijoittaa ikkunoita.

Samalla tavalla voidaan kieltää vain asuin- tai työhuoneiden ikkunoiden sijoittaminen.

Ikkunoiden sijoittamista voidaan rajoittaa myös määräyksellä esimerkiksi seuraavasti:

Rakennuksen pätyyn ei saa sijoittaa asuinhuoneen ikkunoita, mikäli pääty on 25 m lähempänä asuinhuoneen ikkunoita sisältävää vastakkaisen ulkoseinän osaa.

Seuraavalla määräyksellä voidaan vaikuttaa sekä näkösuojaan että huoneiston valaistussuhteisiin:

Ikkunaton pääty ei saa olla 5 m eikä ikkunallinen pääty 10 m lähempänä asuinhuoneen ikkunoita sisältävää vastakkaisen ulkoseinän osaa.

Pientalojen ikkunoiden sijoitusta voidaan rajoittaa esimerkiksi seuraavalla määräyksellä:



Rakennettaessa lähemmäksi kuin viiden metrin etäisyydelle viereisen tontin rajasta saa rajanpuoleiseen seinään tehdä vain ikkunoita, joiden alareuna on vähintään 180 cm:n korkeudella huoneen lattiatasosta.

Auton pysäköimispaikkojen sijoittaminen lähelle asuin- tai työhuoneiden ikkunoita, ks. kohta 10.7.2.



Rakentamistapa

1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.

Rakentamistapa

7.1

Rakentamistavan yhtenäisyys ja rakennusmateriaalit

Rakentamistapaa koskevien asemakaavamääräysten tarkoituksena on pyrkiä turvaamaan rakennuksen soveltuminen ympäristöönsä ja kaupunkikuvaan. Myös rakentamistapaohjeissa voidaan antaa tarkempia määräyksiä rakentamistavasta ja värityksestä. Tarpeellisia määräyksiä voidaan sisällyttää myös tontinluovutus- tai muuhun sopimukseen.

Kaavaa laadittaessa on kussakin tapauksessa erikseen harkittava, onko kaavaan tarpeen ottaa rakentamistapaa ja rakennusmateriaaleja koskevia määräyksiä. Jos määräyksiä materiaaleista annetaan, on tarpeen selvittää, ettei määräys aiheuta ristiriitaa rakentamisen toteutukselle esimerkiksi rakenteiden paloturvallisuusmääräysten suhteen. Paloturvallisuuden huomioonottamista kaavassa käsitellään *Suomen rakentamismääräyskokoelman osassa E1* sekä julkaisussa *Rakennusten paloturvallisuus & Paloturvallisuus korjausrakentamisessa*, ympäristöministeriö, Ympäristöopas 39, uusittu laitos 2003. Asiaa on käsitelty myös tämän oppaan kohdassa 6.4.

Rakentamistapaa koskevien kaavamääräysten tarpeeseen vaikuttavat myös kaava-alueen sijainti ja sen asema muuhun rakennettuun ympäristöön ja yhdyskuntarakenteeseen nähden, rakentamishankkeen suuruus ja rakennusten käyttötarkoitus sekä hankkeen toteutustapa ja toteutuksen ajankohta. Varsinkin silloin, kun rakentaminen tapahtuu jo rakennettuun ympäristöön, on erityisesti kiinnitettävä huomiota uudisrakentamisen sopeutumiseen ympäristöönsä. Tällöin saattaa olla tarpeen antaa varsin yksityiskohtaisiakin määräyksiä rakentamistavasta ja -materiaaleista.

Rakennussuunnittelussa tulee ottaa huomioon rakennuksen sopeutuminen ympäristöön. Maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:n mukaan rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset.

Mikäli tarpeelliseksi havaitaan, voi rakennuslupaviranomainen rakennuslupahakemusta käsitellessään vaatia hakijalta erityisen selvityksen siitä, että rakennus mm. rakentamistavaltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään sopeutuu ympäristöönsä. Varsinkin silloin, kun on kysymyksessä jo rakennettuun ympäristöön tapahtuvaa rakentamista koskeva lupahakemus,

saattaa rakennustavan riittävän yhtenäisyyden turvaamiseksi olla tarpeen vaatia esimerkiksi sellainen piirros julkisivusta, joka osoittaa sen soveltumisen viereisiin rakennuksiin ja muuhun ympäristöön.

Myös Suomen rakentamismääräyskokoelman osassa A 2 Rakennuksen suunnittelijat ja suunnitelmat määräyksen 5.2.7 mukaan julkisivupiirroksien tulee osoittaa, että suunniteltu rakentaminen arkkitehtuuriltaan täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset huomioon ottaen rakennus sellaisenaan sekä sen suhde ympäröiviin rakennuksiin ja maisemaan. Julkisivupiirroksia laaditaan rakennuksen kaikista sivuista vesikaton näkyvine osineen. Rakennuksessa ympäristössä liittyminen viereisiin rakennuksiin on esitettävä riittävän laajasti.

Rakentamistapaa ja rakennusmateriaaleja koskevat määräykset voivat kuulua esimerkiksi seuraavasti:

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta.

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää punatiiltä.

Julkisivujen pääasiallisena materiaalina tulee käyttää peittomaalattua puuta ja katemateriaalina kattotiiltä.

Julkisivujen yhtenäinen pituus saa olla enintään 25 metriä.

Rakennuksissa on käytettävä harjakattoa.

Kattokaltevuuden tulee olla 20-30 astetta.

Kattokaltevuus voidaan osoittaa myös kaavamerkintäasetuksen mukaisella merkinnällä.

106 $\alpha = 00^\circ$ *Kattokaltevuus.*

Kattokaltevuuden voi merkitä myös suhdeluvulla esimerkiksi 1:1,5.

Rakentamistapaa koskevat kaavamääräykset voivat olla myös yleispiirteisempiä. Tällöin niillä lähinnä pyritään korostamaan lain ja asetuksen säännöksiä rakennuksen sopeutumista ympäristöönsä. Määräykset voivat kuulua esimerkiksi seuraavasti:

Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Rakennusten tulee suuruudeltaan, muodoltaan ja materiaaleiltaan muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus.

Rakentamistapaa koskevien kaavamääräysten käyttämistä rakennetussa ympäristössä käsitellään myös **luvussa 8** (Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot).

7.2 Aitaaminen

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 82 §:n mukaan kiinteistön omistajalla on, jollei asemakaavassa tai rakennusjärjestyksessä ole toisin määrätty tai rakennusvalvontaviranomainen toisin päättä, oikeus rakentaa aita tontin rajalle. Rakennusvalvontaviranomainen määrää tarvittaessa aidan laadusta ja sijoituksesta sekä kustannusten jakautumisesta.

Rakennusjärjestyksessä on myös mahdollista määrätä aidan ominaisuuksista.

Sen lisäksi mitä rakennusjärjestyksessä on määrätty, saattaa asemakaavassa olla tarpeen antaa aitaamista koskevia määräyksiä esimerkiksi kaupunkikuvan yhtenäisyyden turvaamiseksi, asuuntoalueiden viihtyisyyden lisäämiseksi tai kaavan muiden tärkeiden tavoitteiden toteuttamiseksi.

Aitaamista koskeva kaavamääräys voi olla aitaamiseen velvoittava tai sen kieltävä.

Kaavassa voidaan antaa tarkempia määräyksiä aidan korkeudesta, materiaalista ja väreistä. Määräys voi tällöin olla esimerkiksi seuraava:

Tontit on aidattava enintään 160 cm korkealla puuaidalla.

Myös ulkovarastojen aitaamiseksi esimerkiksi teollisuusrakennusten korttelialueella saattaa olla tarpeen antaa kaavassa velvoittava määräys.

Ulkovarastojen näkösuojaksi on rakennettava kaksi metriä korkea umpinainen aita.

Kaavamääräyksellä voidaan asettaa rajoituksia rakennettavien aitojen korkeudelle, materiaaleille ym. ominaisuuksille.

Tontit saa aidata enintään/vähintään 160 cm korkealla puuaidalla.

Tontin aitaamiseen velvoittava määräys voi olla muodoltaan yleispiirteinen, jolloin rakennusvalvontaviranomaisen erityiseksi tehtäväksi jää valvoa, että aita sopeutuu ympäristöön. Tällainen kaavamääräys voi kuulua seuraavasti:

Tontit on aidattava.

Aitaaminen voidaan kaavamääräyksellä kieltää esimerkiksi kaupunkikuvallisista syistä, halluttaessa muodostaa kortteliin yhtenäinen piha tai istutettava alue tai pyrittäessä turvaamaan jalankulkumahdollisuus alueen läpi. Tavoitteesta riippuen määräyksellä voidaan kieltää kaikki aitaaminen korttelialueella, tontin aitaaminen katua vastaan tai tontin aitaaminen toista tonttia vastaan.

Korttelialueelle ei saa rakentaa aitoja.

Tonttia ei saa aidata katua vastaan.

Tonttia ei saa aidata toista tonttia vastaan.

Istutettavaa tontin osaa ei saa aidata toista tonttia vastaan.





**Rakennettu kulttuuriympäristö
ja muinaismuistot**

1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.
8.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

8.1

Kulttuuriympäristön säilyttäminen ja suojele asemakaavalla

Rakennettu ympäristömme koostuu eri ikäisistä osista. Aiempien vuosikymmenten rakennukset, pihat, puistot, kadut, tiet ja muut rakenteet muodostavat yhdessä arvokkaita kokonaisuuksia. Rakennettuun kulttuuriympäristöömme sisältyvät siten sekä huomattavat suojele edellyttävät kohteet että näitä tavanomaisemmat arkikohteet, joiden merkittävyys perustuu usein niiden arvoon kokonaisuuksien osina. Tämän monimuotoisen rakennusperintömme säilyttäminen ja suojele tapahtuu asemakaava-alueilla yleensä kaavan merkinnöin ja määräyksin. Rakennussuojelelakia (60/1985) sovelletaan pääsääntöisesti asemakaava-alueiden ulkopuolella. Erityistapauksissa suojele voidaan toteuttaa myös asemakaava-alueella rakennussuojelelain 3 §:n, valtion omistamien rakennusten suojelesta annetun asetuksen (480/1985) tai evankelis-luterilaisten kirkollisten rakennusten osalta kirkkolain (1054/1993) 14 luvun mukaisella menettelyllä.

Valtioneuvoston 13.6.2001 hyväksymä *Rakennusperintöstrategia* korostaa rakennetun kulttuuriympäristön merkitystä kansallisena voimavarana. Eri aikoina toteutettuihin rakennuksiin ja muuhun kulttuuriympäristöön on kerrostunut korvaamatonta tietoa historiasta, elämästä ja juuristamme sekä rakennustapojen, -taitojen ja tekniikoiden kehityksestä.

Maankäytön suunnittelussa painottuu nykyisin yksittäisten kohteiden suojelelun ohella yhä enemmän laaja-alainen rakennusperintön säilyttäminen. Lähtökohtaisesti koko rakennetun ympäristön tarkoituksenmukainen säilyttäminen ja hyvä hoito on sekä kulttuurisesti että yksityis- ja kansantaloudellisesti perusteltua. On kestävää kehitystä jatkaa jo käyttöön otettujen alueiden ja materiaalien hyödyntämistä ja siten vähentää uusien luonnonvarojen käyttöönottoa rakentamiseen.

Maankäyttö- ja rakennuslakia (MRL) edeltäneen rakennuslain aikana painottui uuden rakentaminen. Nykyisin asemakaavoitus kohdistuu usein jo rakennetuille alueille ja tavoitteena on eheyttäminen sekä täydentävä rakentaminen. MRL korostaakin rakennetun ympäristön säilyttämistä ja hoitoa. Korostus ilmenee lain monissa tavoitteissa, kuten kestävästä kehityksen edistäminen, rakennetun ympäristön kauneuden ja kulttuuriarvojen vaaliminen, ra-

kennusten pitkän elinkaaren tavoittelu, toteuttamisedellytysten luominen hyvälle ajallisesti kerroksiselle elinympäristölle ja yhdyskuntarakenteen taloudellisuuden kehittäminen eheyttämisen ja täydentämisen.

Asemakaavan tehtävänä on luoda edellytykset olemassa olevan rakennetun ympäristön kehittämiseksi, säilyttämiseksi ja käytölle. Jotta tämä on mahdollista, tarvitaan rakennetusta kulttuuriympäristöstä, maisemasta ja muinaismuistoista kaavoituksen lähtökohdiksi riittävät selvitykset (MRL 9 §). Kaavaa laadittaessa arvioidaan sen vaikutukset säilyttämiseen ja suojeleluun sekä kaava-alueen rakennusperinnön tarjoamien mahdollisuuksien hyödyntämiseen. Alueen arvokkaita ominaispiirteitä kehittävä kaava vahvistaa paikan ainutkertaisuutta ja identiteettiä sekä vähentää alueiden samanlaistumista.

Suomi on sitoutunut maiseman, rakennusperinnön ja muinaisjäännösten suojeluun kansainvälisin sopimuksin. Tällaisia ovat muun muassa UNESCO:n yleissopimus maailman kulttuuri- ja luonnonperinnön suojelemisesta (Maailmanperintösopimus 1972) ja sopimus kulttuuriomaisuuden suojelemisesta aseellisen konfliktin sattuessa (Haagin sopimus 1954) sekä Euroopan Neuvoston sopimukset rakennustaiteellisen perinnön (Granada 1985), arkeologisen perinnön (Valletta 1992) ja maiseman (Firenze 2000) suojelusta. Kansallinen lainsäädäntömme vastaa näitä sopimuksia ja niitä toteutetaan ensisijaisesti maankäyttö- ja rakennuslain, rakennussuojelulain, luonnonsuojelulain ja muinaismuistolain antamin keinoin.

8.1.1

Lähtökohdat, selvitykset ja vaikutusten arvioinnit

Asemakaavoituksen sisällöllisinä lähtökohdina ovat maankäyttö- ja rakennuslaissa asetetut vaatimukset (MRL 1, 5, 54 §). Lain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kulttuuriympäristön osalta kuten muutenkin riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin sekä vaikutusten arviointeihin. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA 1 §) mukaan kaavan vaikutusten selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset muun muassa kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön. Kaavaselostukseen kootaan keskeiset tiedot selvityksistä ja vaikutusten arvioinneista (MRA 25 §). Selostuksesta saadaan siten tarpeelliset tiedot myös kaavaa koskevaa päätöksentekoa varten.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (MRL 22 §, valtioneuvoston päätös 30.11.2000, kohta 4.4) mukaan alueidenkäytöllä tulee edistää kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön sekä niiden alueellisesti vaihtelevan luonteen säilymistä. Alueidenkäytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuri- ja luonnonperinnön arvot säily-



vät. Lähtökohtina otetaan huomioon viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit. Päätöstä tehtäessä näitä ovat: *Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet* (ympäristöministeriö, mietintö 66/1992), *Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt* (Museoviraston rakennushistorian osaston julkaisu 16/1993) ja *Valtakunnallisesti merkittävät esihistorialliset suojelualuekokonaisuudet* (Sisäasiainministeriö, kaavoitus- ja rakennusosasto, tiedotuksia 3/1983).

Lisäksi muun muassa ympäristöministeriö, Museovirasto, maakuntamuseot, alueelliset ympäristökeskukset, maakuntien liitot ja kunnat ovat julkaisseet luetteloita ja muuta aineistoa arvokkaista rakennetuista kulttuuriympäristöistä. *Kansallismaisema* -julkaisuun (ympäristöministeriö 1993) on valittu 27 maisema-aluekokonaisuutta. Museovirasto on tehnyt valtakunnallisia sektori-inventointeja muun muassa merkittävistä rautatieasemien alueista sekä merenkulun ja puolustushallinnon kohteista. *Valtakunnallisesti merkittävien rautatieasema-alueiden säilyttämiseksi* on tehty *sopimus menettelytavoista* ympäristöministeriön, Museoviraston ja alueiden haltijoiden kesken 21.9.1998.

8.1.2

Säilyttävä ja suojeleva asemakaava

Asemakaavan sisältövaatimusten (MRL 54 §) mukaan kaavaa laadittaessa tulee rakennettua ympäristöä vaalia eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Asemakaavan tehtävänä on luoda edellytykset valtakunnallisten, maakunnallisten ja paikallisten kulttuuriympäristön arvojen säilyttämiseksi. Edelleen MRL:n 57 §:n mukaan jos jotakin aluetta tai rakennusta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava, voidaan asemakaavassa antaa sitä koskevia tarpeellisia määräyksiä (suojelumääräykset). Lain 166 §:n mukaan kaavassa suojelluksi määrätyn tai rakennussuojelulain nojalla suojellun rakennuksen käytössä ja kunnossapidossa on otettava huomioon rakennussuojelun tarkoitus.

Rakennussuojelulain 3 §:n mukaan rakennusten ja niitä vastaavien muiden kohteiden suojelu toteutetaan pääsääntöisesti kaavalla asemakaava-alueilla ja alueilla, joilla on rakennuskielto asemakaavan laatimista varten. Näillä alueilla rakennus voidaan määrätä rakennussuojelulain nojalla suojeltavaksi vain, milloin suojelu ei ole mahdollista maankäyttö- ja rakennuslain nojalla, milloin rakennuksen säilymistä ei voida riittävästi turvata maankäyttö- ja rakennuslain säännösten nojalla tai milloin rakennuksella on huomattavaa valtakunnallista merkitystä taikka milloin siihen muutoin on erityisiä syitä. Suojeltavia kohteita voivat olla rakennussuojelulain 2 §:n mukaan sellaiset rakennukset, rakennusryhmät ja rakennetut alueet,

joilla on kulttuurihistoriallista merkitystä rakennushistorian, rakennustaiteen, rakennustekniikan, erityisten ympäristöarvojen, rakennuksen käytön tai siihen liittyvien tapahtumien taikka rakennuksen ainutlaatuisuuden tai tyyppillisyyden kannalta. Suojelu voi koskea myös rakennuksen osaa ja rakenteita sekä rakennuksen kiinteää sisustusta.

Säilyttävän ja suojelevan asemakaavan sisällölliset ratkaisut perustuvat kulloiseenkin lähtötilanteeseen ja asetettuihin tavoitteisiin. Kaavassa käytetään merkintöjä ja määräyksiä siten, että ne kokonaisuutena edistävät parhaalla mahdollisella tavalla asetettujen tavoitteiden toteuttamista kohdealueella. Kaavaan sisällytetään tarpeelliset säilyttämistä koskevat määräykset. Kaavan luonnosvaiheessa tutkitaan sisältövaihtoehtoja ja arvioidaan niiden vaikutukset. Kaavaselostukseen kootaan keskeiset tiedot tutkituista vaihtoehdoista, jolloin ne ovat käytettävissä kaavaa hyväksyttäessä.

Rakennetun kulttuuriympäristön säilyttämistavoitteet voivat olla ristiriidassa muiden maankäytön tavoitteiden, esimerkiksi voimakkaan lisärakentamisen kanssa. Tällöin kaavalla tutkitaan maankäyttövaihtoehtoja ja niiden vaikutuksia sekä sovitetaan yhteen intressejä pyrkien löytämään mahdollisimman hyvin eri näkökulmat ja tavoitteet huomioon ottava ratkaisu.

Arvokkaiden aluekokonaisuuksien ja yksittäisten kohteiden luonne säilyy yleensä parhaiten, kun alkuperäistä käyttöä voidaan jatkaa. Jos tämä ei ole mahdollista, säilymiselle on ensiarvoisen tärkeää uusien luontevien käyttömahdollisuuksien löytäminen eri toimijatahojen yhteistyönä. Asemakaavaa laadittaessa tulee usein ajankohtaiseksi uusien käyttömahdollisuuksien etsiminen. Asemakaava luo edellytykset käytölle sekä tukee ja ohjaa alueen ja rakennusten kunnostusta ja korjausta. Kaavan tehtävänä on myös ohjata mahdollista täydentävää rakentamista.

Säilyttämisen kannalta on keskeistä, millainen asemakaavan sisällöllinen kokonaisuus muodostuu aluerajauksista sekä käyttötarkoitus-, rakennusoikeus-, rakennusala-, rakentamistapa- ja muista merkinnöistä. Jäljempänä on esimerkkejä eri merkintätavoista ja niitä täsmen- tävistä määräyksistä.

8.1.3

Purkamislupa ja -ilmoitus

Maankäyttö- ja rakennuslain 127 §:n mukaan rakennusta tai sen osaa ei saa ilman lupaa purkaa asemakaava-alueella. Sama koskee myös aluetta, jolla on voimassa 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi. Lupa on myös tarpeen, jos yleiskaavassa niin määrätään. Purkamisluvan myöntämisen edellytykset on määritelty lain 139 §:ssä. Sen mukaan



edellytyksenä on, ettei purkamisen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista.

Purkamislupaa ei tarvita, jos voimassa oleva rakennuslupa, MRL:n mukainen katusuunnitelma tai yleisistä teistä annetun lain mukainen tiesuunnitelma edellyttävät rakennuksen purkamista.

Lain 127.2 §:n mukaan lupaa ei tarvita talusrakennuksen ja muun siihen verrattavan vähäisen rakennuksen purkamiseen, ellei rakennusta ole pidettävä historiallisesti merkittävänä tai rakennustaiteellisesti arvokkaana tai tällaisen kokonaisuuden osana. Piha- ja talusrakennukset voivat usein olla merkittäviä osia kulttuuriympäristön kokonaisuudessa. Tällöin voidaan määrätä, ettei myöskään piha- ja talusrakennuksia saa purkaa ilman lupaa.

Jos asemakaavassa on rakennuksen säilyttämistä edellyttävä määräys, vaatii purkamisen ympäristökeskuksen poikkeamispäätöksen (MRL 171.2 § kohta 3).

Jollei rakennuksen tai sen osan purkamiseen tarvita lupaa, on purkamisesta ilmoitettava kirjallisesti kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle 30 päivää ennen purkamistyöhön ryhtymistä (127.3 §, purkamisilmoitus). Rakennusvalvontaviranomainen voi mainitun ajan kuluessa perustellusta syystä vaatia luvan hakemista.

Jos rakennuksen tai sen osan purkamisen voi merkitä historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaan rakennuksen taikka kaupunkikuvan tai rakennetun ympäristön turmeltumista, kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tulee 14 päivän kuluessa purkamisilmoituksen tai purkamiseen johtavan rakennuslupahakemuksen saatuaan tiedottaa siitä kunnanhallitukselle ja alueelliselle ympäristökeskukselle (MRA 67 §).

8.2

Aluekohtaiset säilyttämis- ja suojelumerkinnot ja -määräykset

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaita alueita ja kohteita voi asemakaavassa olla useiden käyttötarkoituksimerkintöjen alueilla. Tällöin käyttötarkoituksimerkintään voidaan liittää merkintä 73/s Alue, jolla ympäristö säilytetään. Aluekohtaisesti voidaan käyttää myös merkintöjä 69 S suojelualue, 72 SR rakennussuojelualue ja 71 SM muinaismuistoalue sekä muita jäljempänä olevien esimerkkien tyyppisiä merkintöjä. Aluevarausmerkintöjä on yleensä tarpeellista täsmentää määräyksin sekä kohde- ja muin yksityiskohtaisin merkinnöin. Nämä voivat koskea esimerkiksi rakennusalaa, rakennusoikeutta, materiaaleja, korkeusasemaa, piha-alueen käyttöä ja istutuksia.

Säilytettävän alueen merkintä voi koskea kokonaista rakennusryhmää ja sen pihapiiriä aitoineen ja muine rakenteineen silloinkin, kun jokainen ryhmään kuuluva rakennus tai ra-

kennelma ei erillisenä muodosta suojeltavaa kohdetta, mutta ryhmä kokonaisuutena on esimerkiksi kaupunkikuvan kannalta arvokas.

Kaavaselostuksessa on tarpeen luonnehtia alueiden ominaispiirteitä ja niiden huomioon ottamisen keinoja. Luonnehdinta antaa tietoa korjaus- ja muutostöitä varten kohteiden omistajille, käyttäjille, suunnittelijoille ja rakennusvalvontaviranomaisille lupaharkintaan.

Myös katu-, tori-, tie- ja muiden vastaavien alueiden ominaispiirteiden säilyttäminen on usein merkittävää kulttuuriympäristön ja/tai kaupunkikuvan kannalta. Tällöin niiden kohdalla voidaan käyttää kohdemerkintöjä määrittelemään esimerkiksi kadun korkeusasemaa tai korkeusaseman palauttamista taikka torialueen puurivistöä ja muita istutettavia osia tai pintakäsittelyä.

Säilyttämis- ja suojelumääräysten kohtuullisuus maanomistajalle selvitetään asemakaavaa laadittaessa (MRL 57.2 §). Pääsääntönä on, että määräysten tulee olla maanomistajalle kohtuullisia, kun kaavaa arvioidaan kokonaisuutena. Kaavaselostuksesta tulee tällöin ilmetä, että kaavaa laadittaessa kohtuullisuus on tutkittu ja että määräysten antaminen perustuu MRL:n 57.2 §:ään, jolloin ne eivät johda korvauksen mahdollisuuteen. Kohtuullisuutta harkittaessa otetaan huomioon myös säännös siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella (MRL 118 §).

Asemakaavaan voidaan kuitenkin ottaa myös rakennuksen tai muun kohteen suojelemiseksi tarpeellisia määräyksiä, vaikka niitä on pidettävä kohtuuttominakin (MRL 57.3 §). Tällöin ne voivat johtaa korvausvelvollisuuteen. Maanomistajan mahdollinen oikeus korvaukseen tällaisissa tapauksissa määräytyy rakennussuojelulain 11 §:n sekä 12.2 ja 3 §:n perusteella. Korvausvelvollinen kaavassa suojeltujen kohteiden osalta on kunta. Kunta voi saada avustusta valtiolta. Esimerkkejä tämäntyyppisestä määräyksestä on jäljempänä **kohdassa 8.4** (Palauttaminen ja ennallistaminen).

Aikaisemman asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden alentaminen kaavassa on mahdollista, jos siihen on perustellut syyt kaavan sisältövaatimusten perusteella. Rakennusoikeuden alentaminen ei aiheuta kunnalle korvausvelvollisuutta.

73 /s Alue, jolla ympäristö säilytetään.

Merkintä liitetään alueen varsinaiseen käyttötarkoituksimerkintään osoittamaan, että tavoitteena on rakennusten ja muun ympäristön säilyttäminen. Merkintään tulee liittää säilyttämistä ja/tai suojelua tämentäviä määräyksiä. Ne voivat ohjata esimerkiksi rakennusten ja piha-alueiden ominaispiirteiden säilyttämistä ja niiden käyttötarkoitusta tai uusien rakennusten so-



peuttamista ympäristöön. Määräyksessä voidaan käyttää sanontaa ”rakennuksia ei saa purkaa”. Tarvittaessa määräystä voidaan täsmentää koskemaan myös piha- ja talousrakennuksia. Jollei määräyksessä erikseen mainita rakennusten säilyttämisestä, on usein selvyden vuoksi tarpeellista osoittaa säilytettäviksi tarkoitettujen rakennusten kohdemerkinnällä (ks. kohta 8.3). Laissa olevien purkamisluvan myöntämisen edellytysten (MRL 139 §) vuoksi ei asemakaavamääräyksissä enää käytetä sanontaa ”ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä”.

Merkintä- ja määräysesimerkkejä:

AP/s-1 *Asuinpientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Alueella olevia asuinrakennuksia ja niihin liittyviä piharakennuksia ei saa purkaa. Uudet asuin- ja piharakennukset on rakennettava siten, että ne sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä.*

ALY/s-1 *Asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialue, jolla ympäristö/ympäristön ominaispiirteet säilytetään. Uusien rakennusten julkisivut on rakennettava siten, että ne sopeutuvat yhteen kohdemerkinnällä suojeltavaksi osoitettujen/ympäristön historiallisesti arvokkaiden/kaupunkikuvan kannalta tärkeiden rakennusten kanssa julkisivun rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja värityksen osalta.*

Kulttuuriympäristön kaavoituksessa ja rakentamisessa tai muita ympäristöä koskevia muutoksia toteutettaessa tarvitaan usein Museoviraston, maakuntamuseon tai muuta vastaavaa asiantuntemusta. Kaavamääräyksessä voidaan rakennusvalvontaviranomainen velvoittaa varaamaan Museovirastolle tai maakuntamuseolle tilaisuus antaa lausunto rakennuksen korjaus- ja muutostöitä koskevasta lupahakemuksesta ennen asian ratkaisemista. Tällöin voidaan käyttää esimerkiksi sanontoja ”on neuvoteltava” tai ”on pyydetty lausunto”. Yhteydenpidosta ja saaduista kannanotoista tehdään dokumentit, jotka tuodaan tarvittaessa esiin myös kaavaselostuksessa. Museoviraston asemasta lausunnon voi antaa maakuntamuseo, jonka kanssa Museovirastolla on yhteistyösopimus. Asia on selvitettävä kunkin maakunnan alueella erikseen.

Y/s-1 *Yleisten rakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Alueella olevia rakennuksia ei saa purkaa. Rakennuksiin saa sijoittaa kulttuuri-, kerho-, kokous- ja museotiloja sekä näitä toimintoja palvelevia liiketiloja. Alueella sijait-*

sevia aitoja, ulkoportaita, muistomerkkejä, puurivejä tai kiveyksiä ei saa purkaa tai muuttaa niin, että ympäristön rakennustaiteellinen/kulttuurihistoriallinen arvo vähenee. Rakennusten korjaus- ja muutostöiden suunnitelmista on neuvoteltava Museoviraston/maakuntamuseon kanssa ennen rakennus- tai toimenpidelupaa koskevan päätöksen antamista.

Valtakunnallisesti merkittävien rautatieasema-alueiden säilyttämistä koskevan sopimuksen (kohta 8.1.1) mukaan näiden alueiden suojelu ratkaistaan asemakaavalla. Tällöin kaavamerkinnot määräyksiin voivat olla esimerkiksi seuraavia:



Rautatiealue, jolla ympäristö säilytetään. Alue on valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen kohde, jossa rakennusten ominaispiirteet on säilytettävä. Museovirastolle on varattava mahdollisuus antaa lausuntonsa rakennus- tai toimenpidelupahakemuksesta ennen lupapäätöksen antamista.



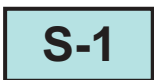
Asuin- ja matkailupalvelurakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Alue on valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen kohde, jolla olevien entisten rautatierakennusten ja niiden pihapiirien ominaispiirteet on säilytettävä. Alueella olevia ja sinne toteutettavia uusia rakennuksia saadaan käyttää asumiseen ja matkailupalvelujen tarpeisiin. Jos alueelle rakennetaan aitoja, tulee koko piha-alueen avoin yhtenäisyys kuitenkin säilyttää. Museovirastolle on varattava mahdollisuus antaa lausuntonsa rakennus- tai toimenpidelupahakemuksesta ennen lupapäätöksen antamista.

69



Suojelualue.

Tämä on yleisluonteinen merkintä alueille, joilla on useita eri perustein suojeltavia kohteita. Sitä voidaan käyttää silloin, kun ei ole tarpeellista tai mahdollista yksilöidä erikseen eri perusteilla suojeltavia alueita. Jos sitä käytetään kulttuuriympäristön suojelemiseen, tarvitaan lisäksi täsmentäviä muita merkintöjä ja/tai seuraavan tyyppisiä määräyksiä:



Suojelualue. Luonnonympäristö ja alueella olevat sotahistoriaan liittyvät rakenteet tulee säilyttää. Alueella tehtävistä toimenpiteistä on neuvoteltava Museoviraston/puolustushallinnon kanssa.



72

SR

Rakennussuojelualue.

Merkintää käytetään asemakaavalla, rakennussuojelulla tai valtion omistamien rakennusten suojelusta annetulla asetuksella suojelluilla alueilla silloin, kun ensisijaisena tavoitteena on suojella koko rakennettu kulttuuriympäristö rakennuksineen, rakenteineen ja pihapiireineen. Suojelu asettaa tällöin reunaehdot alueen käytölle. Useimmiten kuitenkin suojelluilla alueilla käytetään muita aluevarausmerkintöjä, joihin liitetään tarvittavat suojelumääräykset ja tarvittaessa rakennus- ja osa-aluekohtaiset s-, sr- ja srs-merkinnot (**kohta 8.3**). SR-merkinnän tapaan voidaan tarvittaessa käyttää myös merkintää SRS Rakennussuojelulain nojalla suojeltu alue.

Rakennussuojelulakia sovelletaan pääasiassa asemakaava-alueiden ulkopuolella. Asemakaava-alueillakin rakennussuojelulakia voidaan soveltaa lain 3 §:n 2 momentissa tarkoitetuissa tapauksissa, kun tarvitaan sellaisia suojelun turvaavia toimenpiteitä, ettei niistä voida määrätä maankäyttö- ja rakennuslain nojalla, kuten rakennusten kiinteä sisustus (**kohta 8.4**). Rakennussuojelulla suojeltujen kohteiden suojelumääräykset on annettu suojelupäätöksessä. Päätös voi sisältää myös aluerajauksen, jota kaavassa tulee noudattaa. Suojelumääräyksiä ei ole yleensä tarpeellista toistaa kaavamääräyksissä.

Merkintä- ja määräysesimerkkejä:

SR-1

Rakennussuojelualue. Alueella olevia rakennuksia, aitoja tai muita rakenteita ei saa purkaa tai muuttaa niin, että niiden historiallinen/kulttuurihistoriallinen/rakennustaiteellinen arvo heikkenee. Rakennuksiin saa sijoittaa asuntoja sekä työ-, liike- ja kokoontumistiloja. Korjaustöiden sekä käyttötarkoituksen ja muiden muutosten suunnitelmista on neuvoteltava Museoviraston/maakuntamuseon kanssa ennen rakennus- tai toimenpidelupaa koskevan päätöksen antamista.

SR-1

Rakennussuojelualue. Alueen rakennukset on suojeltu rakennussuojelulain nojalla. Suojelumääräykset on annettu suojelupäätöksessä. Rakennusten ja muun ympäristön korjaus- ja muutostöistä on pyydyttävä Museoviraston lausunto.

SRS-1

Rakennussuojelulain nojalla suojeltu alue. Rakennusten ja piha-alueiden suojelua koskevat määräykset on annettu suojelupäätöksessä. Korjaus- ja muutostöistä on pyydetty lausunto Museovirastolta.

Valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen nojalla on valtioneuvosto tehnyt vuosina 1980-1995 läänikohtaiset suojelupäätökset valtion omistamien rakennusten suojelusta. Päätökset koskevat noin 800 rakennusta ja 200 aluetta. Luettelo suojelluista rakennuksista ja muista kohteista pitää Museovirasto. Näissä kohteissa käytetään asemakaavassa merkintää SR tai tarvittaessa merkintää SR/v (lisämerkintä 167/v), jolloin viimeksi mainittu merkintä osoittaa, että kohde on varattu valtion tarpeisiin. Vastaavasti rakennuskohtaisena merkintänä voi olla sr/v.

SR/v

Rakennussuojelualue. Alueen rakennukset on suojeltu valtion omistamien rakennusten suojelusta annetulla asetuksella. Rakennusten ja niiden ympäristön ominaispiirteiden säilyttämistä koskevat määräykset on annettu suojelupäätöksessä. Korjaus- ja muutostöistä on neuvoteltava Museoviraston kanssa.

8.3

Kohdemerkinnät ja määräykset

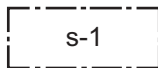
Säilyttämiseen ja suojeluun liittyviä kohdemerkintöjä käytetään yleensä täydentämään aluemarkintää määräyksineen. Määräysten kohtuullisuutta on käsitelty **kohdassa 8.2**. Seuraavassa on esimerkkejä rakennuskohtaisista tai muita yksittäisiä kohteita koskevista kohdemerkinnöistä ja määräyksistä:

169



Suojeltava alueen osa.

Tämä on yleisluonteinen kohdemerkintä kaikille eri perustein suojeltaville osa-alueille. Jos sitä käytetään kulttuuriympäristön suojelemiseksi, sitä tulee täsmentää esimerkiksi seuraavatyypisissä määräyksissä:



Suojeltava alueen osa. Alueella olevien rakennusten ja piha-alueiden kulttuurihistorialliset/rakennustaiteelliset/kaupunkikuvan kannalta arvokkaat ominais-



piirteet tulee säilyttää. Rakennusten julkisivukorjauksia tehtäessä tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Piha-alueiden istutusten tulee olla alueen ominaispiirteisiin soveltuvia.

s-1 Suojeltava alueen osa. Alue ja sillä olevat rakennukset on suojeltu rakennus-suojelulain nojalla. Suojelumääräykset on annettu suojelupäätöksessä. Rakennusten ja muun ympäristön olennaisista muutoksista on neuvoteltava Museoviraston kanssa.

s-1 Suojeltava katualueen osa. Kadun korkeusasema tulee säilyttää/palauttaa tasoon + 12.3 ja pintamateriaalina tulee käyttää nupukiveä.

171 sr Suojeltava rakennus.

Merkintä osoittaa, ettei rakennusta tai sen osaa saa purkaa eikä sen suojeluarvoja heikentää korjaus- ja muutostöissä. Merkintään on tarpeen liittää täsmentäviä määräyksiä:

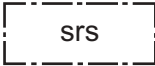
sr-1 Suojeltava rakennus. Historiallisesti/kulttuurihistoriallisesti/rakennustaiteellisesti/kaupunki- tai kyläkuvan kannalta arvokas rakennus/rakennuksen osa, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja.

sr-1 Historiallisesti arvokas ja kaupunki-/kyläkuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunki-/kyläkuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Milloin rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu rakentamistoimenpiteitä tämän tavoitteen vastaisesti, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava entistään.

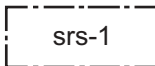
Joissakin kunnissa on merkintöjä sr-1, sr-2 jne. käytetty kuvaamaan arvokkaiden rakennusten suojelun tasoa siten, että sr-1 edustaa muutostyöt kokonaan kieltävää määräystä sekä muut numeroindeksit (sr-2, sr-3 jne.) asteittain lievenevä määräyksiä. Tämä on edelleen mahdollista.


Kaavassa voidaan antaa myös muita rakennelmia kuin rakennuksia koskevia suojelumääräyksiä. Merkintä ja määräys voivat olla esimerkiksi seuraavia:

 *Suojeltava silta. Sillan rakenteelliset ominaispiirteet ja ulkonäkö/väriytyt tulee säilyttää.*

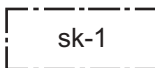
172  *Rakennussuojelulain nojalla suojeltu rakennus.*

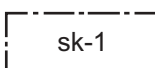
Merkintä osoittaa, että rakennus on suojeltu rakennussuojelulain (60/1985) tai aikaisemman kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelusta annetun lain (572/1964) tai valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/1985) nojalla. Merkintään voidaan liittää täsmentäviä määräyksiä:

 *Rakennussuojelulain nojalla suojeltu rakennus. Sen korjaus- tai muutostöitä koskevat määräykset on annettu suojelupäätöksessä. Olennaisista muutoksista on neuvoteltava Museoviraston kanssa.*

181  *Kaupunki- ja kyläkuvallisesti tärkeä alue tai alueen osa.*

Merkintään on yleensä tarpeellista liittää täsmentäviä määräyksiä. Määräykset voivat olla esimerkiksi seuraavia:

 *Kaupunki-/kyläkuvallisesti tärkeä alue, jolla uudis- ja korjausrakentaminen, tiestön rakentamis- ja korjaustoimenpiteet sekä muut ympäristöä muuttavat toimenpiteet tulee sopeuttaa ympäristön ominaispiirteisiin.*

 *Kyläkuvallisesti/maisemakuvassa tärkeä alue, jolla tulee säilyttää järvimaisemaan suuntautuvat avoimet näkymät.*

179  *UNESCO:n maailmanperintökohde.*



Merkintää käytetään UNESCO:n maailmanperintösopimuksen mukaisten kohteiden luetteloon hyväksytyissä kohteissa. Maailmanperintösopimus on UNESCO:n 1972 hyväksymä kansainvälinen yleissopimus maailman kulttuuri- ja luonnonperinnön suojelemisesta. Suomi on ratifioinut sopimuksen vuonna 1987. Maailmanperintökohteiden säilyminen tulee turvata kansallisin toimenpitein kuten kaavoituksen keinoin. Vuoden 2002 lopussa näitä kohteita oli Suomessa viisi: Vanha Rauma, Suomenlinna, Petäjäveden vanha puukirkko, Verlan puuhio-mo ja pahvitehdas Jaalassa sekä Sammallahdenmäen pronssikautinen röykkiöalue Lapin kunnassa.

Näiden kohteiden erityiset arvot ja suojelumääräykset sekä suojavyöhyke (Buffer zone) on määritelty kunkin alueen maailmanperintöpäätöksessä. Alueiden ja suojavyöhykkeiden kaavamääräyksistä sekä rakennusten ja ympäristön korjaus- ja muutostöistä on neuvoteltava Museoviraston ja luontokohteiden osalta ympäristöministeriön kanssa.

180  *Kansallinen kaupunkipuisto.*

Merkinnällä osoitetaan alueet, joille on perustettu kansallinen kaupunkipuisto. Merkinnän käyttöä on käsitelty **kohdassa 11.11.**

96 - 131 *Rakennusala-, rakennusoikeus-, kerrosluku- ja muut vastaavat merkinnät*

Suojelumerkintöjen lisäksi voidaan asemakaavan muut kohdemerkinnät ja -määräykset laatia siten, että ne edistävät rakennetun ympäristön säilyttämistä. Näiden merkintöjen käyttöä on selostettu yleispiirteisesti **luvuissa 5, 6 ja 7.** Keskeistä on esimerkiksi rakennusoikeuden, kerrosluvun ja rakennusalojen määrittely siten, että ne tukevat säilyttämistä. Tällaisia merkintä- ja määräyskeinoja ovat esimerkiksi:

- Rakennusala ja sille sallittava rakennusoikeus, asuntojen lukumäärä ja/tai muut vastaavat merkinnät laaditaan tarkkaan nykyisen rakennuksen mukaisiksi.
- Mahdollista lisärakentamista varten osoitetaan selvästi uudet rakennusalat.
- Sallitaan nykyisen/kaavan voimaantullessa olemassa olevan rakennuksen ullakkotilojen käyttäminen esimerkiksi asuinhuoneiksi kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

8.4

Muuta suojelumerkinnoista ja -määräyksistä

8.4.1

Palauttaminen ja ennallistaminen

Asemakaavamääräyksessä voidaan rakennuksen omistaja velvoittaa palauttamaan kohteen kulttuurihistorialliset arvot korjaustöiden yhteydessä. Jos rakennukseen on tehty rakennusai-
kaa myöhäisempiä korjaus- ja muutostöitä, on palauttamista edellyttävässä määräyksessä
syytä täsmentää, mitä rakentamisvaihetta tarkoitetaan.

Palauttamista ja ennallistamista koskevia korvauskysymyksiä on käsitelty **kohdassa 8.2**.

Määräysesimerkkejä:

sr-1

Suojeltava rakennus. Rakennus on korjaus- tai muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset arvot säilyttävällä ja historialliset ominaispiirteet palauttavalla tavalla.

sr-1

Suojeltava rakennus. Korjaus- tai muutostöiden yhteydessä on säilytettävä rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot ja palautettava ulkoasu/julkisivut ja vesikatto sekä porrashuoneet xxxx-luvulla olleen tilanteen mukaisiksi.

sr-1

Suojeltava rakennus. Rakennuksen ominaispiirteiden palauttamiseksi on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä julkisivujen pintalevytykset on korvattava lautaverhoilulla.

Tällaisten yksityiskohtaisten määräysten laadinta edellyttää taustakseen selvityksiä ja asiantuntemusta. Kaavaselostuksessa ja mahdollisissa rakennustapaohjeissa on tarpeellista kuvata suojeltavien rakennusten kulttuurihistoriallisia arvoja ja antaa esimerkkejä niiden hyvistä korjaustavoista. Nämä auttavat rakennusvalvontaviranomaisen lupaharkintaa korjaus- ja muutostöille (MRL 117, 125 ja 135 §).

8.4.2

Vaihtoehtoiset kaavamerkinnt ja -määräykset

Asemakaavassa voidaan käyttää myös vaihtoehtoisia kaavamerkinntöjä ja -määräyksiä. Tällöin kaavassa annetaan esimerkiksi rakennusoikeuden, enimmäiskerrosluvun, käyttötarkoituksen, autopaikoituksen ym. osalta kahdet määräykset. Toisia sovelletaan, jos tontilla olemassa oleva rakennus säilytetään, ja toisia taas siinä tapauksessa, että vanha rakennus puretaan ja tilalle tehdään uusi. Olemassa olevaa rakennusta koskevat määräykset voidaan määrittellä koskemaan ennen tiettyä ajankohtaa (päivämäärä) rakennusluvan saaneita rakennuksia. Ellei ajankohtaa erikseen määrittellä, kaavan voimaantulon ajankohta määrittelee silloin, kumpia määräyksiä on noudatettava.

Määräysesimerkki:

Olemassa olevalle/ennen xx.xx.xxxx rakennusluvan saaneelle rakennukselle voidaan myöntää muutos- ja korjaustöiden rakennuslupa sen estämättä, mitä asemakaavassa on määrätty

- alueen käyttötarkoituksesta, silloin kun korjaaminen ei muuta rakennuksen tai sen osan rakennusluvan mukaista käyttötarkoitusta
- tontin rakennusalasta, silloin kun olemassa oleva rakennus sijaitsee sen alueen ulkopuolella, joka on kaavassa merkitty rakennusalaksi
- tontin enimmäiskerrosalasta, silloin kun olemassa olevan rakennuksen kerrosala ylittää tontille rakennettavaksi sallitun kerrosalan
- rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeudesta
- tontin autopaikkojen vähimmäismäärästä
- työhuoneen sijoittamisesta; rakentamisessa saadaan rakennusluvassa määrättyt, osaksi maanpinnan alapuolella olevat, päivänvalolla valaistavat tilat käyttää myymälöinä sekä palvelu- ja työhuonetiloina, joissa huoneiston enimmäiskoko saa olla $x \text{ k-m}^2$.

8.4.3

Olemassa olevan rakennuksen korvaaminen uudella

Joissain tilanteissa on tarvetta sellaiseen kaavamerkinntään ja -määräykseen, joka kieltää rakennuksen purkamisen muutoin paitsi silloin, jos vanhan rakennuksen korvaavalle uudelle

rakennukselle on saatu rakennuslupa. Tällainen määräys saattaa tulla kyseeseen, kun halutaan turvata, ettei purkamisen riko katunäkymää pitkäksi aikaa. Uuden rakennuksen toteuttamista voidaan tällöin ohjata määräysten lisäksi rakennusala-, korkeusasema-, kattokaltevuus- ja muin merkinnöin.

Määräysesimerkkejä:

KTY/s-1

Toimitilarakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Alueella olevia rakennuksia ei saa purkaa ennen kuin tilalle tulevalle uudelle rakennukselle on saatu rakennuslupa. Uusien rakennusten suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kaupunkikuvaan.

sr/ur

Säilytettävä rakennus/uusi rakennus. Kaupunkikuvan kannalta tärkeä rakennus, jota ei saa purkaa, ennen kuin tilalle tulevalle uudisrakennukselle on saatu rakennuslupa. Uudisrakennuksen sopeuttamisessa ympäristöönsä on kiinnitettävä erityistä huomiota kaupunkikuvallisiin vaatimuksiin. Rakennuksen räystäään tulee ulottua x cm yli julkisivun ja kattokaltevuuden tulee olla x astetta.

8.4.4

Katu- tai kyläkuvan eheyttäminen

Asemakaavaan voidaan ottaa määräyksiä, jotka helpottavat rakennusvalvontaviranomaisen arviointia rakennuksen muutostöiden tai uuden rakennuksen ja piha-alueen sopeuttamisesta ympäristöönsä (MRL 117, 125 ja 135 §). Tällöin voidaan esimerkiksi rakennuslupahakemukseen edellyttää liitettäväksi mukaan sellainen kadunpuoleisen julkisivun piirros, jossa näkyvät myös naapurirakennukset piharakenteineen.

Määräysesimerkki:

sr-1

Suojeltava rakennus. Sen korjaus- ja muutostöiden sekä uuden rakennuksen ja piha-alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota julkisivujen mitasuhteiden, materiaalien, ja värien sekä muun rakennustavan sopeuttamiseen ympäristöönsä. Rakennuslupaa haattaessa on kadunpuoleisessa julkisivupii- rustuksessa esitettävä myös naapurirakennukset.

Katu- tai kyläkuvan eheyttämiseksi on joissakin tapauksissa tarpeen antaa määräys rakentamisen toteuttamisjärjestyksestä esimerkiksi määräämällä kadun- tai tienpuoleinen rakennus rakennettavaksi ensin.

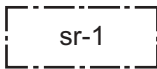
Luvussa 7 on myös käsitelty rakentamistapaa koskevia kaavamääräyksiä, joiden tarkoituksena on turvata rakennuksen sopeutuminen ympäristöönsä.

8.4.5

Rakennusten sisätiloja koskevat määräykset

Rakennusten sisätiloja koskevat määräykset eivät yleensä kuulu asemakaavaan. Kuitenkin erityistapauksissa voidaan antaa myös niitä koskevia määräyksiä. Kysymykseen saattaa tulla esimerkiksi rakennuksen porrashuoneiden ja huonejaon säilyttämistä koskeva määräys. Rakennussuojelulain mukainen menettely tulee yleensä harkittavaksi silloin, jos halutaan suojella myös rakennuksen kiinteä sisustus.

Määräysesimerkki:



Suojeltava rakennus, jonka kulttuurihistoriallista arvoa tulee vaalia säilyttämällä alkuperäiset rakenteet sekä sisäänkäynnin, porrashuoneen ja juhlasalin huonejako.

8.5

Kirkkolakiin perustuva suojelu

Kirkolliset rakennukset lähiympäristöineen ovat usein merkittävä osa kaupunki- tai kyläkuvaan, paikkakunnan identiteettiä ja kulttuurihistoriallista jatkuvuutta. Kirkkolaki sisältää säännöksiä evankelisluterilaisten kirkkojen ja muiden kirkollisten rakennusten suojelusta. Muilta osin kirkolliset rakennukset ympäristöineen kuuluvat kunnan kaavoitustoimen ja rakennusvalvonnan piiriin.

Kirkkolain tarkoittamia kirkollisia rakennuksia ovat kirkot ja kellotapulit, siunaus- ja hautakappelit sekä hautausmaalla olevat niihin rinnastettavat rakennukset. Se mitä on sanottu kirkollisista rakennuksista, sovelletaan myös kirkkopihaan sekä sen ja hautausmaan aitaan ja porttiin (kirkkolain 14 luku 2.1 §). Muiden kirkkokuntien (esimerkiksi ortodoksinen ja katoninen) kirkollisten rakennusten suojeluun sovelletaan edellä kuvattuja asemakaavan merkintöjä ja määräyksiä.

Ennen vuotta 1917 rakennettu evankelisluterilainen kirkollinen rakennus on kirkkolain perusteella suojeltu. Kirkkohallituksen rekisterissä näitä kirkkoja on 499. Lukuun eivät sisälly suojellut autiokirkot ja kappelit.

Myös sellainen kirkollinen rakennus, joka on rakennettu vuoden 1917 jälkeen, voidaan kirkkolain nojalla suojella kirkkohallituksen päätöksellä. Aloitteen suojelusta voi tehdä kirkkohallituksen lisäksi tuomiokapituli, seurakunta tai Museovirasto. Suojelu kohdistuu myös kirkollisen rakennuksen kiinteään sisustukseen, siihen liittyviin maalauksiin ja taideteoksiin sekä piha-alueeseen (KL 14 luku 5 .1 §).

Jos seurakunta tekee päätöksen kirkon käyttämättä jättämisestä tai kirkollisen rakennuksen purkamisesta tai sellaisesta korjaamisesta, joka olennaisesti muuttaa sen ulko- tai sisäasua, päätös on alistettava kirkkohallituksen vahvistettavaksi (KL 14 luku 2.2 §). Kirkkohallituksen tulee varata Museovirastolle tilaisuus antaa lausuntonsa (KL 14 luku 5.2 §).

Hautausmaalla sijaitsevista vuotta 1917 vanhemmista rakennuksista ja rakenteista siunaus- ja hautakappelit, niihin rinnastettavat rakennukset sekä hautausmaan aita ja portti ovat niinkään kirkkolain 14 luvun 2 §:n perusteella suojeltuja. Näin ollen seurakunnan on alistettava kirkkohallitukselle myös sellaiset päätökset, jotka koskevat mainittujen rakennusten ulko- tai sisäasun tai hautausmaan aidan ja portin olennaista muuttamista.

Muiden kuin kirkollisten rakennusten, esimerkiksi pappiloiden tai seurakuntatalojen suojelusta voidaan päättää rakennussuojelulain nojalla.

Kun asemakaava-alueella sijaitsee kirkkolailla suojeltuja rakennuksia, suojelu osoitetaan kaavassa. Jos suojelumerkintä koskee koko korttelialuetta, tulee siitä käydä ilmi, miltä osin merkinnällä vain todetaan kirkkolain mukainen suojelu ja miltä osin on tarkoitus antaa rakennuslain nojalla suojelua koskevia lisämääräyksiä.

Määräysesimerkkejä:

YK/s-1

Kirkkolain 14 luvun 5 §:n nojalla suojeltujen kirkollisten rakennusten korttelialue. Alueen ympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää.

Jos kohteesta on tehty suojelupäätös, voi asemakaavamerkintä ja -määräys olla esimerkiksi seuraavanlainen:

srk-1

Kirkkolain 14 luvun 5 §:n nojalla suojeltu kirkollinen rakennus. Suojelumääräykset ovat kirkkolain nojalla annetussa suojelupäätöksessä. Korjaus- ja muutostöistä on pyydettyä Museoviraston lausunto.



Hautausmaa-alue, jolla sijaitsee kirkkolain 14 luvun 5 §:n nojalla suojeltuja kirkollisia rakennuksia ja rakenteita. Alueen ominaispiirteet tulee säilyttää.

Myös muille kuin sellaisille hautausmaille, joilla sijaitsee kirkkolain nojalla suojeltuja rakennuksia tai rakenteita, voidaan asemakaavassa antaa esimerkiksi seuraavatyypinen määräys:



Hautausmaa-alue, jonka kulttuurihistorialliset ominaispiirteet tulee säilyttää.

Käytöstä jääneillä hautausmailla voidaan käyttää EH/s-merkintää ja suojelumääräystä, mikäli hautausmaa on seurakunnan hoidossa. Muussa tapauksessa hautausmaa kuuluu muinaismuistolain piiriin ja siitä käytetään merkintää 71 SM Muinaismuistoalue tai muita vastaavia merkintöjä määräyksineen (**kohta 8.6**). Vanha puistotyyppinen käytöstä poistunut hautausmaa voidaan osoittaa myös merkinnällä VPH Historiallinen puisto.

8.6

Muinaisjäännökset

8.6.1

Yleistä

Muinaisjäännökset ovat merkittävä lähtökohta kulttuuriympäristön historialliselle kerroksellisuudelle. Ne toimivat usein nähtävyyks- ja opetuskohteina. Maankäytön suunnittelussa muinaisjäännöksiä on tarpeen tarkastella muun kulttuuriympäristön tavoin aktiivisena voimavarana, esimerkiksi mahdollisuutena hyödyntää kulttuuriympäristön monimuotoisuutta matkailussa.

Muinaismuistolaki (295/1963) rauhoittaa kiinteät muinaisjäännökset automaattisesti. Muinaismuistolain mukaan (1 §) kiinteät muinaisjäännökset ovat rauhoitettuja muistoina Suomen aikaisemmasta asutuksesta ja historiasta. Ilman tämän lain nojalla annettua lupaa on kiinteän muinaisjäännöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Luvan tällaisiin toimenpiteisiin voi antaa alueellinen ympäristökeskus Museovirastoa kuultuaan (11 §).

Muinaismuistolaki asettaa maankäyttöhankkeiden toteuttajille velvoitteita kiinteiden muinaismuistojen kohdalla. Esimerkiksi yleisen tai suurehkon yksityisen työhankkeen toteuttajan on kustannettava hankkeen vaatimat arkeologiset tutkimukset, mikäli sitä ei ole katsot-

tava kohtuuttomaksi (15 §). Jos maata kaivettaessa todetaan kiinteä muinaisjäännös, on työt keskeytettävä ja asiasta ilmoitettava Museovirastolle (14 §).

Kiinteät muinaisjäännökset on lueteltu muinaismuistolain 2 §:ssä. Niitä ovat muun muassa kalliomaalaukset, uhrikivet, muinaiset asuinpaikat, käräjäpaikat, linnakkeet, vallihaudat ja erilaiset rauniot. Muinaisjäännöksiä on sekä maastossa erottuvia, kuten hautaröykkiöt, että maanalaisia, kuten asuinpaikkakerrokset ja ruumishaudat. Muinaismuistolaki takaa muinaisjäännökselle vähintään kahden metrin suoja-alueen sen näkyvistä ulkoreunoista (5 §). Lain tarkoituksena kuitenkin on, että suoja-alue on sen laajuinen, kuin on tarpeen jäännöksen säilymiseksi (4 §). Tämä suoja-alue voidaan määrittää kiinteistötoimituksessa tai siitä voidaan sopia maanomistajan ja Museoviraston kesken taikka alueellinen ympäristökeskus voi jomman kumman hakemuksesta vahvistaa rajat (5 §).

Muinaismuistolaissa ei anneta muinaisjäännöksille ikä- tai aikarajoja, vaan kohteiden on oltava peräisin ”muinaisilta ajoilta”. Muinaisjäännökset jaetaan esihistoriallisen ja historiallisen ajan kohteisiin, joista viimeksi mainitut ovat keskiaikaisia tai sitä nuorempia.

Historiallisen ajan muinaisjäännökset liittyvät usein yhä havaittavalla tavalla vallitseviin alueidenkäytön muotoihin. Ne voidaan jaotella tunnistamisen helpottamiseksi seuraaviin tyyppeihin:

- Vanhojen kaupunkien kulttuurikerrokset ja rakenteet
- Maaseudun asutus- ja elinkeinohistorialliset kohteet
- Kirkonrauniot ja hylätyt kirkonpaikat sekä käytöstä pois jääneet hautausmaat, jotka eivät ole seurakuntien hoidossa
- Linnat, linnoitukset ja muut sotahistorialliset muinaisjäännökset
- Teollisuushistorialliset muinaisjäännökset
- Maa- ja vesiliikenteeseen sekä merenkulkuun liittyvät muinaisjäännökset.

Vedenalaisia muinaisjäännöksiä ovat hylät ja niiden osat, joiden voidaan olettaa uponneen yli sata vuotta sitten, samoin muut vanhat veteen tehtyjen tai veden alle jääneiden rakenteiden jäänteet, kuten sillat ja laiturit tai väyläesteet.

Erityisesti on huomattava historiallisten, niin merien kuin järvien rannoilla sijaitsevien kaupunkien satama- ja telakka-alueet mutta myös perinteiset, sisävesien ääriellä sijaitsevat kirkonkylät, historialliset väylät mahdollisine luonnonsatamineen, kanavat ja niiden reuna-alueet sekä linnoihin ja linnoituksiin liittyvät vesialueet.




8.6.2


Muinaisjäänökset asemakaavoituksessa

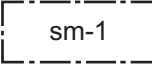
Muinaismuistolain 13 §:n mukaan maankäyttöä koskevia hankkeita ja kaavoitusta suunniteltaessa tulee selvittää, onko kohdealueella kiinteitä muinaisjäänöksiä. Museoviraston ylläpitämästä valtakunnallisesta muinaisjäänösrekisteristä saa tietoja kiinteistä muinaisjäänöksistä. Jos kaava-alueella on kiinteitä muinaisjäänöksiä, asiasta on neuvoteltava Museoviraston kanssa. Neuvottelussa on kuultava maanomistajaa. Kiinteät muinaisjäänökset merkitään kaavaan.

Asemakaavassa kiinteät muinaisjäänökset osoitetaan yleensä aluevarausmerkinnällä 71 SM Muinaismuistoalue. Jos muinaisjäänös sijaitsee jonkin muun käyttötarkoituksmerkinnän alueella, käytetään kohdemerkintää 183 sm Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailalla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Tätä kohdemerkintää käytetään esimerkiksi silloin, kun muinaisjäänökset sijaitsevat rakennettujen korttelialueiden alla. Joissain tapauksissa voidaan käyttää myös aluevarausmerkintää 69 S Suojelualue tai muuhun aluemarkintään liitettävää merkintää 73 /s Alue, jolla ympäristö säilytetään. Merkintöjä täsmennetään määräyksin esimerkiksi seuraavasti:

71  *Muinaismuistoalue.*

 *Muinaismuistoalue. Alueella on muinaismuistolailalla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettävä Museoviraston lausunto/neuvoteltava Museoviraston kanssa.*

183  *Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailalla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös.*

 *Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailalla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava Museoviraston kanssa.*

69 **S** Suojelualue.

Merkintä on käyttökelpoinen, kun alueen suojeluun on useita eri perusteita, esimerkiksi muinaismuistojen lisäksi luonnonsuojelulliset ja/tai maisemalliset syyt. Tällöin määräykseen kirjoitetaan kunkin suojeluperusteen edellyttämät määräykset esimerkiksi seuraavasti:

S-1 Suojelualue, jonka maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää. Alueella olevien kiinteiden muinaisjäännösten kairaminen, peittäminen tai muu niihin kajoaminen on kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä on neuvoteltava Museoviraston kanssa.

73 **/s** Alue, jolla ympäristö säilytetään.

W/s Vesialue, jolla ympäristö säilytetään. Alueella sijaitsee muinaismuistolain tarkoittamia vedenalaisia muinaisjäännöksiä. Aluetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä on neuvoteltava Museoviraston kanssa.







Pihat, leikki- ja oleskelualueet sekä istutukset

1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.
8.
9.

Pihat, leikki- ja oleskelualueet sekä istutukset

9.1 Yleistä

Maankäyttö- ja rakennuslain 155.1 §:n mukaan asuinrakennuksen yhteyteen tulee järjestää riittävästi ulkotilaa leikkipaikkoja ja oleskelualueita varten. Ne on turvallisesti erotettava liikenteelle varatusta alueesta. Tilojen riittävyyttä arvioitaessa voidaan ottaa huomioon myös lähiympäristön tarjoamat vastaavat tilat ja alueet sekä kiinteistöjen yhteiset järjestelyt.

Leikki- ja oleskelualueiden riittävyys ja niiden sijainnin tarkoituksenmukaisuus tutkitaan myös rakennuslupamenettelyn yhteydessä. Näitä alueita koskevia määräyksiä voidaan ottaa myös asemakaavaan. Ne saattavat olla tarpeen varsinkin silloin, kun erityisen tehokkaan maankäytön, väestörakenteen, kortteli- tai asuinaluekohtaisten leikki- ja oleskelualueiden vähäisyyden tai muun vastaavan syyn takia tonttikohtaisten leikki- ja oleskelualueiden tarve on erityisen suuri tai niiden sijoittaminen turvallisuuden, terveellisuuden ja viihtyisyyden vaatimukset täyttävällä tavalla on vaikeaa. Piha-alueen suuruuteen voidaan vaikuttaa myös määräämällä kuinka suuri osa tontista voidaan käyttää rakentamiseen.

9.2 Tonttikohtaiset piha-, leikki- ja oleskelualueet

Asemakaavamääräyksiin voidaan tarpeen mukaan ottaa määräykset pihamaasta, leikkipaikoista ja oleskelualueista.

Leikkipaikoista ja muista oleskelualueista voidaan asemakaavamääräyksessä antaa myös yhteinen mitoitusluku.

Tonteilla on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa yhteinäistä aluetta vähintään 20 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta.


Eriyistapauksissa saattaa kaavassa olla tarpeen antaa määräyksiä myös leikki- ja oleskelu-alueiden sijoituksesta.

Tonteilla on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa yhteisestä aluetta vähintään 20 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta. Alueen etäisyys ulko-ovelta saa olla enintään 50 m.

Leikkipaikoille tulee asunnoista päästä vaivattomasti ja turvallisesti. Kaavamääräyksessä tämä voidaan esittää vaikkapa seuraavasti:

Asuinkerrostaloissa tulee jokaisesta porrashuoneesta olla suora uloskäynti leikki- ja oleskelualueeksi osoitetulle tontin osalle.

Rakennuksen uloskäynti voidaan osoittaa myös merkinnällä.

130  *Merkintä osoittaa rakennuksen sivun, jolla tulee olla suora uloskäynti porrashuoneista.*

Piha-alueiden päällystämistä voidaan niin ikään määrätä.

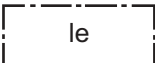
Tontin rakentamattomasta alueesta saadaan tarvittavat ajo- ja kulkutiet sekä autopaikat päällystää. Muu osa pihasta on pidettävä istutettuna alueena.

Tarvittaessa voidaan määrätä myös päällysteen laatu tai kieltää joku materiaali.

9.3 Tonttien yhteiset piha-alueet

Kaavalla voidaan helpottaa tonttien yhteiseen käyttöön soveltuvan alueen syntymistä sijoittamalla korttelin tonttien istutettavat alueet niin, että niistä muodostuu yhtenäinen alue ja kieltämällä kaavamääräyksellä tontin aitaaminen toista tonttia vastaan. Kaavassa voidaan myös osoittaa korttelin osa varattavaksi leikki- ja oleskelualueeksi ja kieltää tämän alueen yhteistä käyttöä haittaava tonttien aitaaminen. Asemakaavamääräyksellä ei yleensä voida määrätä leikki- ja oleskelualueita korttelin tonttien yhteiseen käyttöön, mutta rakennusvalvontaviran-

omainen voi määrätä korttelialueen tai sen osan yhteisjärjestelyistä laissa säädetyin edellytyksin (MRL 164 §).

133  *Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Tontteja ei saa aidata niin, että tämän alueen yhteiselle käytölle aiheutuu haittaa.*

9.4

Asuntokohtaiset pihat

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueella voidaan tarvittaessa antaa kaavassa määräyksiä myös asuntokohtaisista piha-alueista.

Kullakin asunnolla tulee olla oma aidalla tai istutuksin näkösuojattu yhtenäinen piha-alue, jonka pinta-ala on vähintään 60 m². Piha-alueelle tulee olla kuluyhteys myös ulkokautta.

Vastaava määräys voidaan antaa myös asuin kerrostalojen korttelialueella.

Ensimmäisen kerroksen asunnoilla tulee olla oma aidalla tai istutuksin suojattu piha-alue, jonka pinta-ala on vähintään 20 m².


Aitaamista on käsitelty **kohdassa 7.2**.

9.5

Istutukset

Olemassa oleva kasvillisuus voi muodostaa hyvän lähtökohdan asuin kortteleiden suunnittelulle ja rakennusten sijoittamiselle. Rakentamisen tulisi tapahtua niin, että kasvustoa ei tarpeettomasti tuhouda ja luonnonkasvillisuuden kasvuedellytykset säilyvät heikentymättöminä. Kaavassa voidaan antaa näiden tavoitteiden huomioon ottamiseen velvoittavia määräyksiä. Niitä käsitellään **luvussa 11** (Luonnon- ja maisemansuojelu).

Alkuperäisen kasvillisuuden lisäksi uudella tai uudistettavalla alueella tarvitaan täydentäviä istutuksia. Istutettava tontin osa voidaan osoittaa merkinnällä nro 134.

134  *Istutettava alueen osa.*

Kaavassa voidaan myös antaa istutuksia koskevia määräyksiä. Määräykset voivat olla yleispiirteisiä, jolloin vain määrätään tietty alue istutettavaksi. Riittävien istutusten toteutumisen turvaamiseksi voi kuitenkin olla tarpeen antaa kaavassa tarkempiakin määräyksiä istutusten määrästä ja laadusta. Rakennuslupahakemukseen on *Suomen rakentamismääräyskokoelman A2* kohdan 2.1.2 mukaan liitettävä mm. sellainen asemapiirros tontista tai rakennuspaikasta, joka osoittaa istutukset. Mikäli tarpeelliseksi havaitaan, voi rakennusvalvontaviranomainen vaatia hakijalta tarkempiakin selvityksiä istutuksista. Esimerkiksi pihasuunnitelma ks. *Suomen rakentamismääräyskokoelma A2* liite 1 kohta 3.

Istutuksista voidaan kaavassa määrätä esimerkiksi seuraavasti:

Istutettava alueen osa, jolle on istutettava vähintään yksi puu tontin pinta-alan 100 m² kohti.

Rakentamatta jäävälle alueen osalle, jota ei käytetä leikkialueeksi tai liikenteeseen, on istutettava puita ja pensaita.

Tontilla tulee säilyttää tai istuttaa puita niin, että niiden määrä on vähintään yksi tontin pinta-alan 100 m² kohti.

Avoimeen alueeseen rajautuvien rakennuskorttelien osalta saattaa olla tarpeen kaavamääräyksellä erityisesti korostaa istutusten luonnetta reunavyöhykkeenä.

Alueen osa, jolle on istutettava puista ja pensaista tiheä reunavyöhyke.

Haluttaessa esimerkiksi näkymien säilymistä istutettavan alueen yli voidaan määrätä istutettavaksi nimenomaan pensaita.

Alueen osa, jolla on oltava tiheä pensasistutus.

Istutettava pensasaita.

Tonttien välisten rajojen aitaamisesta istutuksin voidaan antaa määräys.

Tonttien väliset rajat tulee aidata istutuksin.

Tonttien välisille rajoille tulee istuttaa pensasaita.

Varsinkin pientaloalueilla voidaan eräissä tapauksissa pitää tarkoituksenmukaisena sellaista istutusmääräystä, jossa rakennusvalvontaviranomaiselle annetaan oikeus hyväksyä muukin kuin määräyksen edellyttämä ratkaisu.

Tontin kadunpuoleiselle rajalle on istutettava pensasaita, jollei rakennusvalvontaviranomainen erityisestä syystä hyväksy muuta istutus- tai aitaamistapaa.

Puurivin istuttamisesta voidaan määrätä kaavamerkintäasetuksen mukaisella merkinnällä:

135 ○ ○ ○ ○ *Istutettava puurivi.*

Tonttien välisten rajojen istuttamista koskevat määräykset voivat olla tarpeellisia esimerkiksi teollisuusalueilla.

Teollisuustonttien välisille rajoille on rajan molemmille puolille istutettava puita vähintään 3 metrin levyiselle alueelle.

Myös pysäköintialueiden ympäristön ulkonäköä voidaan parantaa istutuksilla. Suuret pysäköintialueet tulisi jakaa istutuksilla pienempiin yksikköihin. Sijoitettaessa autopaikkoja tontille on usein tarpeen antaa myös määräyksiä niiden erottamisesta muusta piha-alueesta esimerkiksi istutuksilla. Näin voidaan vähentää autopaikkojen aiheuttamia melu- ja pakokaasuhaittoja sekä parantaa pihan turvallisuutta ja ulkonäköä.

Autopaikkojen korttelialueella on autopaikkarivien väliin ja niiden ympärille istutettava puita ja pensaita.

Pysäköintialueella on autopaikkojen väliin istutettava vähintään yksi puu viittä autopaikkaa kohti.

Tontilla olevat autopaikat on erotettava muusta piha-alueesta istutuksilla.

Rakentamisen yhteydessä tulee järjestää kiinteistön jätehuollon edellyttämät tilat ja rakennelmat niin, ettei aiheuteta haittaa terveydelle eikä ympäristölle (MRL 157 §). Näiden tilojen ja rakennelmien järjestämisessä tulee ottaa huomioon rakennuksessa harjoitettavan toiminnan laatu sekä mahdollisuus jätteen keräysvälineiden sijoittamiseen (MRA 56 §). Jäteastioiden sijoitusta ja suojaamista istutuksin tai katoksin voidaan ohjata asemakaavamääräyksellä.

Jäteastiat ja tomutuspaikat on sijoitettava vähintään 30 metrin etäisyydelle leikki- ja oleskelualueesta. Ne on lisäksi ympäröitävä suojaistutuksilla tai seinämillä.

Jätehuoltoa koskevia määräyksiä käsitellään lähemmin **kohdassa 12.5**.

Edellä olevissa määräyksissä pihan muita toimintoja häiritsevät toiminnot on määrätty erotettaviksi istutuksilla. Vastaavasti voidaan antaa määräyksiä erityisesti suojeltavien alueiden, kuten leikki- ja oleskelualueiden erottamisesta istutuksilla muista alueista.

Leikki- ja oleskelualueet on ympäröitävä suojaistutuksilla.

Määräyksiä suojaistutuksista on usein tarpeen käyttää silloin, kun sallitaan sijoittaa asuntoja rakennukseen tai tontille, jonka pääasiallinen tai huomattava käyttötarkoitus on muu kuin asuminen. Tämä koskee lähinnä AL-, P-, Y-, K- ja T-korttelialueille rakennettavia asuntoja.

Mikäli asunnot sijoitetaan eri rakennukseen kuin muut toiminnot, määräys voi kuulua esimerkiksi seuraavasti:

Asunnot ja niiden piha-alueet on erotettava tontin muista toiminnoista riittävästi suojaistutuksilla.



10.

Liikenne

1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.
8.
9.
10.

Liikenne

10.1

Liikenneväylät asemakaavassa

Asemakaavassa voidaan yleiset liikenneväylät osoittaa katualueiksi, jotka ovat kunnan toteutettavia, tai liikennealueiksi, jotka varataan valtion ylläpitämiä yleisiä teitä varten.

10.1.1

Katualueet

Katualue käsittää asemakaavassa osoitetun katualueen maanalaisine ja maanpäällisine sekä yläpuolisine johtoineen, laitteineen ja rakenteineen, jollei asemakaavassa ole toisin osoitettu.

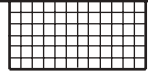
Asemakaavassa esitetään katu- ja torialueiden rajat sekä alueelle mahdollisesti sijoittuvan rakentamisen määrä ja sijainti. Myös voidaan esittää kaupunki- tai taajamakuvassa tärkeitä tekijöitä kuten istutuksia, suojeltavia puita tai kadun päällystettä koskevia määräyksiä. Jalankulku- ja pyöräilyliikenteen sekä ajoneuvoliikenteen ajoratojen sijainti katualueella osoitetaan ohjeellisena tai tarpeen mukaan myös sitovana. Yksityiskohtainen suunnittelu kuuluu varsinaisesti katusuunnitelman laatimiseen.

Katusuunnitelmassa esitetään kadun liikennejärjestelyperiaatteet, kuivatus- ja sadevesien johtaminen, kadun korkeusasema ja päällystemateriaali sekä tarvittaessa istutukset ja pysäköintuonteiset rakennelmat ja laitteet (MRA 41 §).

Katualueelta voidaan kaavassa osoittaa myös rakennusala, mutta rakennusoikeuden on oltava sen suuruinen ja rakennusalan sijaittava niin, että kadun luonne yleisenä kulkuväylänä säilyy. Myös katualueen tai muun liikenneväylää varten varatun alueen alla ja sen yläpuolella olevaa tilaa voidaan käyttää rakentamiseen ja siitä voidaan määrätä kaavassa.

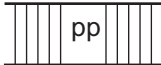
Asemakaavassa katualue voidaan osoittaa eri liikennemuotoja varten ilman, että sen käyttötarkoitusta yksilöidään tarkemmin kaavamerkintäasetuksen mukaisella merkinnällä.

Asemakaavassa voidaan antaa myös määräyksiä katualueen varaamisesta yhtä tai useampaa erityistä liikennetarkoitusta, kuten jalankulkua, polkupyöräilyä, huoltoajoa tai joukkoliikennettä taikka muuta erityistä tarvetta varten. Tällöin käytetään seuraavia kaavamerkintäasetuksen mukaisia merkintöjä:

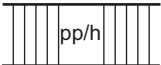
137  *Katuaukio/tori.*

Katuaukio/tori on maankäyttö- ja rakennuslain 83 §:n mukaista yleistä aluetta. Katuaukiota tai toria varten voidaan laatia liikennejärjestelysuunnitelma, jossa osoitetaan alueen jäsentely esimerkiksi istutuksin, kulkutein jne.

138  *Jalankululle varattu katu/tie.*

140  *Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.*

Merkinnöillä osoitetut kevyen liikenteen väylät sekä jalankulku- ja polkupyörätiet ovat hallinnolliselta luokaltaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia katuja.

141  *Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.*

Tällä merkinnällä voidaan osoittaa myös keskustojen kävelykadut.

142  *Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.*

144  *Joukkoliikenteelle varattu katu/tie.*

Tieliikennelain (267/81) 52 §:n mukaan yleisesti liikenteelle tarkoitettu katu ja muu asemakaavan mukainen liikenneväylä voidaan liikenteen ohjauslaittein varata kokonaan tai osaksi liikenteellisiin erityistarkoituksiin. Välttämätön huoltoajo ja muu siihen verrattava liikenne on kuitenkin sallittava tarvittavassa laajuudessa.



Tieliikennelain säännöksen liikenneväylän varaamisesta liikenteellisiin erityistarkoituksiin on katsottava koskevan vain käyttötarkoitukseltaan aikaisemmin tarkemmin määrittelemättömän kadun tai vastaavan liikenneväylän varaamista erityisliikenteelle. Tällainen liikenneväylä voidaan siis liikennemerkillä osoittaa esimerkiksi jalankululle varatuksi kaduksi tai joukkoliikenteelle varatuksi kaduksi. Sellaiset katualueen tyypin muutokset, joilla on kaavallista merkitystä (esimerkiksi huomattava vaikutus kiinteistöjen käyttöön tai liikennemääriin muilla kaduilla) tulisi kuitenkin aina ratkaista asemakaavan muutoksella. Samoin aina silloin, kun kadun käyttötarkoitus on asemakaavassa määritelty tarkemmin, esimerkiksi osoittamalla se jalankululle ja/tai polkupyöräilylle tai joukkoliikenteelle varatuksi kaduksi, kadun käyttötarkoituksen muuttaminen edellyttää asemakaavan muuttamista.

Käyttötarkoitukseltaan määrittelemätön katu voidaan muuttaa asemakaavamääräyksellä jalankulku- tai joukkoliikennekaduksi. Samoin katu voidaan kaavan muuttamisen yhteydessä ratkaista ns. pussikaduksi läpikulkuliikenteen estämiseksi merkitsemällä katkaisukohta kaavassa lyhyeltä osalta esimerkiksi jalankulkukaduksi. Katualueen muu järjestely ratkaistaan yleensä katusuunnitelman yhteydessä. Jos kuitenkin katualueen sisäiset järjestelyt, kuten katupäällysteen laatu, puiden säilyttäminen, istutukset tai kadun kattaminen, ovat rakennetun ympäristön ominaispiirteiden, kaupunkikuvan tai muiden kaavallisten syiden takia erityisen tärkeitä, voidaan kaavassa antaa niitä koskevia määräyksiä.

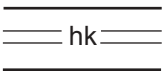
145  Pihakatu.

Tieliikennelain 2 §:n mukaan pihakadulla tarkoitetaan jalankulku- ja ajoneuvoliikenteelle yhteisesti tarkoitettua, liikennemerkein sellaiseksi kaduksi osoitettua tietä. Pihakaduksi soveltuvat usein myös sellaiset kadut, jotka asemakaavassa on osoitettu esimerkiksi jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla tontille ajo on sallittu.

Tieliikennelain 33 §:n mukaan pihakadulla saa ajaa moottoriajoneuvolla ainoastaan kadun varrella oleville kiinteistöille ja niihin merkityille pysäköintipaikoille. Pysäköinti on sallittu vain merkityllä pysäköintipaikalla. Ajonopeus on sovitettava jalankulun mukaiseksi eikä se saa ylittää 20 km/h. Ajoneuvon kuljettajan on annettava jalankulkijalle esteetön kulku.

Katualue, jonka käyttötarkoitusta ei ole määritelty, voidaan osoittaa pihakaduksi katusuunnitelmassa. Pihakadun muodostamiseksi ei asemakaavan muuttaminen siten ole välttämätöntä. Kun asemakaavaa muutetaan tai laaditaan uusi asemakaava, on kuitenkin tarkoituksenmukaista merkitä pihakaduiksi suunnitellut kadut sellaisiksi jo asemakaavaan.

Asemakaavassa saattaa olla perusteltua varsinkin asuuntoalueilla osoittaa katualueita, joilla rakentein, istutuksin, käyttämällä tavanomaista alhaisempia nopeusrajoituksia (esimerkiksi 30 km/h) tai muin toimenpitein pyritään välttämään läpiajoliikennettä ja jolla muutenkin pyritään ajoneuvoliikenne sovitamaan asuinympäristön vaatimusten mukaisiksi. Tällainen katualue voidaan osoittaa kaavassa seuraavasti:

146  *Hidaskatu.*

Hidaskadulla pyritään alentamaan ajonopeuksia esimerkiksi rakentein, pintamateriaalein ja istutuksin. Hidaskadun nopeusrajoitus on yleensä 30 km/h. Hidaskatua ei ole pihakadun tavoin määritelty tieliikennelaissa.

139  *Ulkoilureitti.*

Merkinnällä osoitetaan ulkoilureitin sijainti esimerkiksi virkistysalueella tai sellaisella maa- ja metsätalousalueella, jolla on ulkoilun ohjaustarvetta.

10.1.2

Liikennealueet

46  *Yleisen tien alue.*

Kaavoituksen yhteydessä määritellään kaava-alueen liikenneväylät ja alueen yhteydet laajempaan liikenneverkkoon. Samassa yhteydessä ratkaistaan liikenneväylien verkollinen luonne.

Yleisten teiden liikennealueita voidaan osoittaa valta-, kanta- ja seututeitä varten sekä sellaisia niitä yhdistäviä ja niiden jatkeena olevia teitä varten, jotka palvelevat pääasiallisesti muuta kuin paikallista liikennettä (MRL 83.4 §).

Yleiset tiet määritellään sen mukaan millaista liikennettä ne välittävät asettamatta siinä suhteessa teknisiä ratkaisuja, kuten liittymiä, koskevia edellytyksiä. Lähtökohtana on yleisten teiden johdonmukainen verkosto, johon katujen välittämä paikallinen liikenne kytkeytyy. Yleisten teiden verkostoa ei ole yleensä syytä katkaista lyhyillä katuosuuksilla. Samoin ei yleensä tulisi kaavoittaa lyhyitä yleisiä tietä.



Paikallisella liikenteellä tarkoitetaan lyhytmatkaista liikennettä. Paikallista liikennettä ovat siten asemakaavoitettujen alueiden sisäinen ja lähekkäin sijoittuvien alueiden välinen liikenne. Paikalliseksi liikenteeksi on katsottava myös taajamien viereisiltä haja-asutusalueilta taajamiin suuntautuva liikenne. Myös kunnan sisäinen ja kuntarajan ylittävä lyhytmatkainen liikenne voidaan katsoa paikalliseksi liikenteeksi. Pääosa kuntien välisestä liikenteestä ja laaja-alaisissa kunnissa myös kaukana toisistaan sijaitsevien kunnan osien välinen liikenne ei ole kuitenkaan paikallista liikennettä.

Taajama-alueista syrjässä olevilla erillisillä pienillä asemakaava-alueilla liikenteen paikallisuutta arvioidaan ensisijaisesti kyseisen asemakaavoitettavan alueen synnyttämän liikenteen suhteen. Jos tie palvelee pääasiallisesti muuta kuin asemakaava-alueen liikennettä, voidaan alueella ennestään olevalle yleiselle tielle merkitä kaavassa liikennealue tien toiminnallisesta luokasta riippumatta. Siten myös pienet taajamat, jotka sijoittuvat kauaksi pääteistä voidaan saada yleisen tieverkon vaikutuspiiriin.

Jos tie on tarkoitettu myös pitkämatkaiselle liikenteelle, voidaan katsoa, että yleisen tien ehdoksi asetettu vaatimus, jonka mukaan tien tulee pääasiallisesti palvella muuta kuin paikallista liikennettä, tulee täytetyksi. Siten muun muassa sellaiset pääteitä yhdistävät yhdystiet, joille on opastettu ja jotka välittävät pääteiden välistä liikennettä, ja ovat siten myös muun kuin paikallisen liikenteen kannalta tärkeitä, voivat olla yleisiä teitä riippumatta tien kautta kulkevan pitkämatkaisen liikenteen osuudesta.

Taajaman ulkopuolelta tulevat ja taajamaan päättyvät valta-, kanta- ja seututiet pääteitänsä yleisenä tienä yleensä ensimmäiseen sellaiseen merkittävään katu- tai tieliittymään, josta alkaen paikallisen liikenteen osuus on huomattava. Lyhyet taajamia ja yrityksiä palvelevat sisääntuloyhteydet on yleensä tarkoituksenmukaista kaavoittaa kokonaan kaduksi.

Moottoriteiden ja moottoriliikenneteiden rinnakkaistiet ovat kaupunkien keskustoissa katuja ja muualla yleensä yleisiä teitä. Sellaisia kauttakulkuteiden katuosuuksia, jotka on lähitulevaisuudessa tarkoitus korvata yleisenä tienä rakennettavalla ohikulkutiellä, ei yleensä muuteta yleiseksi tieksi.

Valtakunnallisesti merkittäviin satamiin, lentokentille, tavaraliikenneterminaaleihin ja matkakeskuksiin johtavat yhteydet ovat yleensä yleisiä teitä. Silloin kun kyseiset yhteydet sijaitsevat keskustassa tai palvelevat myös muuta maankäyttöä, ne voidaan kaavoittaa kaduksi.

Yleisten teiden tulee täyttää tien toiminnallista luokkaa ja liikenteellistä luonnetta vastaava, kyseiseen ympäristöön soveltuva laatutaso. Tiiviisti rakennetuilla alueilla korostuu tien ympäristöön sovittaminen ja liikenneturvallisuusnäkökohtien huomioon ottaminen.

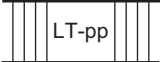
Sellainen alue, jolle on jo rakennettu edellä tarkoitettu yleinen tie, osoitetaan asemakaava-

vassa liikennealueeksi sen mukaan kuin tie on maastoon rakennettu. Liikennealueeseen sisällytetään suoja- ja näkemäalueet siinä laajuudessa kuin kulloinkin katsotaan tarpeelliseksi. Yleisistä teistä annetun lain 45 §:n mukaan mainitun lain säännökset suoja- ja näkemäalueen laajuudesta eivät koske rakentamista sellaisilla alueilla, joilla on voimassa asemakaava. Kaava-alueella liikennealueen laajuus on aina sovittava ympäristön vaatimusten mukaisesti.

Mikäli tiestä on laadittu yleisistä teistä annetun lain mukainen tiesuunnitelma, osoitetaan liikennealue sen mukaan ottaen kuitenkin huomioon mahdolliset tulevat tarpeet. Suoja- ja näkemäalueet (152 su ja 153 nä) voidaan osoittaa myös liikennealueen ulkopuolelta. Ellei tiesuunnitelmaa ole vielä laadittu, joudutaan kaavaa laadittaessa tekemään alustava suunnitelma, jonka perusteella liikennealue osoitetaan asemakaavassa.

LT-alueiden sisäisistä järjestelyistä, kuten meluntorjunnasta tai istutuksista voidaan määrätä kaavassa samoilla edellytyksillä kuin katualueen sisäisistä järjestelyistä.

Teihin liitännäisalueina kuuluvat levähdys- ja pysäköintialueet merkitään yleensä LT-alueeksi.

143  *Yleiseen tiehen kuuluva jalankulku- ja polkupyörätie.*

Yleiseen tiehen kuuluvalla kevyen liikenteen väylällä voidaan maankäyttö- ja rakennuslain 83.4 §:n mukaan osoittaa muusta liikennealueesta erillinen liikennealue, jos se on paikallisista olosuhteista johtuen perusteltua.

Erillistä liikennealuetta voi edellyttää esimerkiksi tien vieressä oleva suojeltava rakennus tai kasvillisuuden säilyttäminen. Tien ja kevyen liikenteen väylän väliin voidaan tällöin osoittaa esimerkiksi puistoa, suojaviheraluetta tai yksittäisten suojeltavien rakennusten tontteja ja muita kohteita. Yleiseen tiehen kuuluva kevyen liikenteen väylä palvelee yleisen tien suuntaista kevyttä liikennettä.

10.2

Voimassa olevaa rakennuskaavaa koskeva siirtymäsäännös

Maankäyttö- ja rakennuslain 83.4 §:n vaatimukset tulevat sovellettaviksi, kun kunta asemakaavoittaa uusia alueita tai muuttaa asemakaavaa. Entisiä rakennuskaavoja, jotka maankäyttö- ja rakennuslain voimaan tullessa ovat muuttuneet asemakaavoiksi, koskee kuitenkin siirtymäsäännös (MRL 213.3 §), jonka mukaan vuoteen 2010 ulottuvana siirtymäaikana voi-

daan tehdä kaavamuutoksia ilman, että yleisten teiden liikennealueita koskevia säännöksiä vielä noudatetaan. Ainoastaan siinä tapauksessa, että liikenneverkossa tai maankäytössä tapahtuu kaavoituksesta johtuen asemakaavassa osoitetun liikennealueen kannalta olennaisia muutoksia, on myös liikennealueet muutettava vastaamaan uuden lain vaatimuksia.

Lain tarkoittamana olennaisena muutoksena voidaan yleensä pitää tien liikenteellisen merkityksen muuttumista. Siten muun muassa kauttakulkutien korvaaminen ohikulkutiellä on tällainen muutos. Samoin olennaisena muutoksena voidaan pitää tien siirtoa uuteen paikkaan maankäytön muutoksen johdosta. Myös tielle merkittävästi paikallista liikennettä synnyttävän toiminnon kaavoittaminen on tällainen olennainen maankäytön muutos.

Liikennealueen vaatimuksia ei sovelleta entisellä rakennuskaava-alueella, kun kaavaa muutettaessa tieverkko tai maankäyttö ei olennaisesti muutu. Siten liikennealueen vaatimuksia ei esimerkiksi sovelleta kaavan muutokseen, kun tietä parannetaan yleisen tarpeen edellyttämällä tavalla entisellä paikallaan, vaikka parantaminen vaatisi liikennealueen rajojen tarkistamista. Tällöin myös vähäiset tien linjauksen tarkistukset ovat mahdollisia.

Siirtymäsäännös on voimassa vuoteen 2010 saakka, jolloin liikennealueen vaatimukset tulevat voimaan kaikissa kaavan muutoksissa. Niillä yleisillä teillä, joihin asemakaavaa muutettaessa ei tarvitse siirtymävaiheessa soveltaa uusia liikennealueen vaatimuksia ja jotka eivät niitä täytä, käytetään näillä teillä yleensä ennestäänkin olevia LYT- tai LYS-merkintöjä (ympäristöministeriön julkaisu *Asema- ja rakennuskaavamerkinnot ja -määräykset*, opas 2/1992). Mainittuja merkintöjä käytetään muutoksissa myös niillä yleisillä teillä, jotka vanhoissa rakennuskaavoissa on merkitty liikenneväylinä ilman liikennealumerkintöjä.

Siirtymäsäännöstä ei sovelleta kaavoitettaessa rakennuskaavattomalle alueelle ensimmäistä asemakaavaa eli uusille alueille asemakaavoja laadittaessa sovelletaan kaikissa kunnissa heti liikennealueen vaatimuksia.

10.3

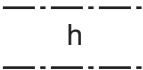
Liikenne korttelialueella

Yleisen tarpeen edellyttämä kulkutie tulisi asemakaavassa yleensä merkitä kaduksi. Erityistapauksissa saattaa kuitenkin olla tarpeen sijoittaa yleistä liikennettä palveleva kevyen liikenteen väylä korttelialueelle. Tarvetta tällaiseen ratkaisuun saattaa esiintyä varsinkin liikerakennusten ja yleisten rakennusten korttelialueilla.

Yleiselle jalankululle varattu korttelin osa merkitään kaavamerkintäasetuksen mukaisella merkinnällä.


150  Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Rakennuskortteleiden sisäiset kulkutiet voidaan osoittaa esimerkiksi seuraavasti:

148  Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.

149  Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.

Kaavassa voidaan määrätä kulkuaukon järjestämisestä rakennukseen. Kulkuaukko merkitään kaavamerkintäasetuksen mukaisella merkinnällä.

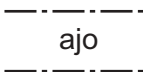
127  Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

10.4 Liittymät katu- ja liikennealueelle

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 37 §:n mukaan tonttijako on laadittava siten, että jokainen tontti rajoittuu katualueeseen. Tontti voi kuitenkin erityisestä syystä rajoittua muuhunkin yleiseen alueeseen, jonka kautta tontille on järjestettävissä ajokelpoinen yhteys.

Edellä mainittua säännöstä ei sovelleta, jos tontin ajokelpoinen yhteys ja tekninen huolto voidaan järjestää tonttijaossa osoitettavana ja kiinteistötoimituksessa enintään kahta tonttia varten perustettavana rasitteena edellä olevassa kohdassa tarkoitetun tontin kautta.

Ajoyhteys (esimerkiksi puistoalueen kautta) voidaan osoittaa seuraavasti:

147  Ajoyhteys.

Kaikki LT-alueille sallittavat liittymät tulee merkitä asemakaavaan. Liittymän likimääräinen sijainti osoitetaan merkinnällä.

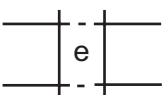
- 158  Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

Asemakaavassa voidaan myös kieltää liittymisen järjestäminen rakennuskorttelista katualueelle.

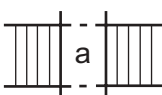
- 159  Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

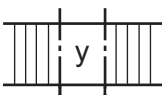
10.5 Risteäminen

Katu- ja liikennealueiden eritasoristeyksistä voidaan määrätä asemakaavassa. Eritasoristeys voidaan osoittaa seuraavalla asetuksen merkinnällä:

- 155  Eritasoristeys.

Edellä esitetty merkintä ei ota tarkemmin kantaa risteämiseen. Asemakaavan ympäristövaikutusten tai liikennejärjestelyjen tarkoituksenmukaisuuden arvioimiseksi on usein tarpeen kaavassa osoittaa, kumpi risteävistä liikenneväylistä ylittää toisen. Tällöin voidaan käyttää seuraavia merkintöjä.

- 156  Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.

- 157  Kadun tai liikennealueen ylittävä kevyen liikenteen yhteys.

Asetuksen mukaisessa merkinnässä ylikulkeva väylä piirretään ehjällä viivalla. Vastaavia merkintöjä voidaan käyttää osoittamaan myös liikenne- tai rautatiealueen alittavia tai ylittäviä liikenneväyliä.



Silloin kun risteävät liikenneväylät tulevat eri tahojen hallintaan, voidaan väylien korkeussuhteista riippumatta alueen pääkäyttötarkoitusta osoittava merkintä piirtää ehjällä viivalla.


Yleensä kaavassa ei ole tarpeen määrätä risteyksistä tarkemmin, koska niiden yksityiskohtainen suunnittelu tapahtuu katusuunnitelman tai tiesuunnitelman laatimisen yhteydessä. Tarpeen vaatiessa risteyksistä voidaan kaavassa kuitenkin antaa tarkempiakin määräyksiä. Määräys voi koskea esimerkiksi kevyen liikenteen yhteyden tai kadun korkeusasemaa tai liikuntaesteisten kulun turvaamiseksi tehtäviä järjestelyjä.

10.6

Maanalaiset liikenneväylät

Tunnelissa kulkeva yleisen tien alue ja maanalainen katu voidaan osoittaa seuraavilla kaavamerkinnoilla:

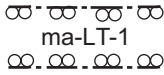
123  *Liikennetunneli.*
ma-LT


 *Maanalainen katu.*
ma-KATU

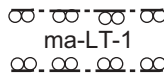
Liikennetunnelin tai maanalaisen kadun merkintää käytetään silloin, kun kyseessä on selkeästi molemmilta puolilta kiinteäksi rakennettu kansirakenne. Sana KATU korvataan kussakin tapauksessa kaavan mukaisella kadun nimellä. Vastaavasti merkinnällä ma-LR voidaan osoittaa rautatietunneli. Milloin asemakaavassa on ratkaistu maanalaisen tilan ohella myös maan päällä oleva maankäyttö, pidetään sitä pääkäyttötarkoituksena ja tunnelissa olevaa väyläaluetta sivukäyttötarkoituksena. Kartan värityksen määrää pääkäyttötarkoitus.

Merkintä ma-LT ei ota kantaa tunnelin rakentamistapaan eikä siitä suoraan voi myöskään päätellä tunnelin vaikutuksia sen yläpuoliseen rakentamiseen. Kaavaan voidaan kuitenkin sisällyttää ympäristöhaittojen ehkäisemiseksi tarpeellisia määräyksiä, jotka voivat koskea esimerkiksi pohjavettä, tärinää, ilmastointia tai turvallisuutta. Näitä käsitellään soveltuvin osin **luvussa 12** (Ympäristönsuojelu).

Alueilla, joilla on tarkoitus sijoittaa rakennuksia tunnelin päälle, on syytä erottaa syväällä kalliolla kulkevat tunnelit avokaivannossa rakennettavista ja erikseen katettavista tunnelista. Tunnelien erilaiset ominaisuudet voidaan osoittaa kaavamääräykseen liittyvillä indekseillä esimerkiksi seuraavasti:

 *Katettu yleisen tien tunneli.*

Merkintää käytetään katetuista yleensä betonirakentein toteutettavista tunneleista. Kaavaan voidaan tarvittaessa lisätä määräyksiä tunnelin toteuttamisesta ja sen rakenteiden kunnossapidosta. Toteuttamisen yksityiskohdista joudutaan yleensä sopimaan erikseen.

 *Kallion sisään sijoittuva yleisen tien tunneli.*

Merkinnällä osoitetaan kallion sisään sijoittuvat tunnelit, joilla ei ole yleensä merkittäviä vaikutuksia maanpinnan maankäyttöön. Tarpeen mukaan on kuitenkin esitettävä tunnelin aiheuttamat rajoitukset erityisesti sen yläpuolella tapahtuvaan rakentamiseen. Tällaisia rajoituksia voidaan antaa muun muassa kellarikerrosten määrästä ja rakennusten korkeusasemasta. Yleensä on syytä esittää myös tunnelissa kulkevan liikenneväylän likimääräinen korkeusasema.

Kaavaa laadittaessa kokonaan maanpinnan alla kulkevan kalliotunnelin ja katetun betonitunnelin rajaa ei yleensä pystytä määräämään tarkasti. Tästä johtuen tunnelin erilaiset rakentamistavat on yleensä tarkoituksenmukaista esittää ohjeellisella katkoviivalla.

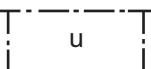
Merkinnän ma-LT käytön yleisenä edellytyksenä on se, että kyseessä on maanalainen ratkaisu. Maanalaisuutta on arvioitava toteutuvan lopputuloksen kannalta, eikä sen perusteella, mikä lähtötilanne oli. Maanalaisena on pidettävä sellaista ratkaisua, joka on kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan alapuolella.

Kun väylä alittaa maantasossa tai lähellä maanpinnan tasoa esimerkiksi rakennuksen, voidaan käyttää seuraavia merkintöjä:

 *Alittava yleisen tien alue.*

 *Alittava katualue.*

Rakennuksen ulottuessa osittain väylän päälle voidaan käyttää ulokemerkintää:

125  *Uloke.*

Ulokemerkintää (u) tulisi käyttää vain silloin, kun kyseessä on selkeästi uloketyyppinen rakenne. Ulokkeella tarkoitetaan rakennelmaa, jossa vain toinen puoli on yhteydessä tien yli muuhun rakenteeseen. Vastaavasti toinen puoli on selkeästi irrallisena ulokkeena. Ulokemerkintää käytettäessä liikenneväylä säilyy alueen pääkäyttötarkoituksena.

10.7 Pysäköinti

Uudisrakentamisen yhteydessä on huolehdittava tontin ja sille tulevien rakennusten käyttötarkoitusta vastaavien autopaikkojen järjestämisestä. Tarvittavien autopaikkojen lukumäärä määrätään kaavassa, jolloin paikalliset olosuhteet voidaan asianmukaisella tavalla ottaa huomioon.

Maankäyttö- ja rakennuslain 156 §:n mukaan kiinteistöä varten asemakaavassa ja rakennusluvassa määrätty autopaikat tulee järjestää rakentamisen yhteydessä. Jos asemakaavassa niin määrätään, kunta voi osoittaa ja luovuttaa kiinteistön käyttöön tarvittavat autopaikat kohtuulliselta etäisyydeltä. Tässä tapauksessa kiinteistönomistajalta peritään autopaikkojen järjestämisestä vapautumista vastaava korvaus kunnan hyväksymien maksuperusteiden mukaan. Autopaikkojen järjestämisvelvollisuus ei koske vähäistä lisärakentamista eikä rakennuksen korjaus- ja muutostyötä. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta muutettaessa tulee kuitenkin ottaa huomioon tästä johtuva autopaikkojen tarve.

10.7.1 Autopaikkojen lukumäärä

Autopaikkojen vähimmäismäärä voidaan esittää seuraavilla kaavamerkintäasetuksen mukaisilla merkinnöillä:

163 $1 \text{ ap}/00 \text{ m}^2$ Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

164 $1 \text{ ap}/\text{as}$ Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.

Merkintöjen sijasta voidaan käyttää seuraavia määräyksiä (luvut esimerkinomaisia):



Autopaikkoja on rakennettava yksi kutakin kerrosalan 85 m² kohti.

Autopaikkoja on rakennettava yksi kutakin asuntoa kohti.

Asemakaavassa voidaan osoittaa erikseen myös vieraspysäköintiä varten varattavien autopaikkojen määrä esimerkiksi seuraavasti:

Autopaikkoja on rakennettava yksi kutakin kerrosalan 100 m² kohti. Lisäksi on rakennettava vieraspysäköintiä varten yksi autopaikka kutakin kerrosalan 1000 m² kohti.

Keskusta-alueilla on katsottu mahdolliseksi määrätä kaavassa myös tonttien autopaikkojen enimmäismäärä esimerkiksi seuraavasti:

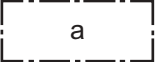
Tontille saadaan varata enintään 10 autopaikkaa.

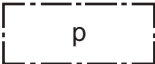
10.7.2

Autopaikkojen sijoittaminen

Autopaikat sijoitetaan yleensä asianomaiselle tontille. Tonttikohtaiset autopaikat on toteutettava rakentamisen edistymisen mukaan. Asemakaavassa tonttia varten sen ulkopuolelta varatut autopaikat otetaan kuitenkin vähennyksenä huomioon tontin autopaikkojen lukumäärää määrättäessä.

Osoitettaessa asemakaavassa autopaikat asianomaiselta tontilta käytetään seuraavia merkintöjä:

119  *Auton säilytyspaikan rakennusala.*

151  *Pysäköimispaikka.*

Auton säilytyspaikalla tarkoitetaan rakennuksessa olevaa tilaa auton säilyttämistä tai pysäköimistä varten. Auton pysäköimispaikalla tarkoitetaan rakennuksen ulkopuolella olevaa, auton pysäköimistä tai säilyttämistä varten varattua paikkaa.

Kun autopaikat on edellytetty sijoitettavaksi asianomaiselle tontille, on yleensä katsottu, että autopaikoille varattujen alueiden sijainti tontilla tulee osoittaa asemakaavassa korttelitehokkuuden ollessa yli 0,5. Esimerkiksi kerrostaloalueilla ja tiiviisti rakennettavilla rivitaloalueilla tulee autopaikoille varatut alueet näin ollen yleensä osoittaa asemakaavassa. Silloin kun autopaikkojen sijaintia tontilla ei ole kaavassa osoitettu, niiden sijoituksen tarkoituksenmukaisuus ratkaistaan asemapiirroksen perusteella rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

Liikennemelun ja pakokaasujen aiheuttamien haittojen vähentämiseksi saattaa olla tarpeen rajoittaa auton pysäköimispaikkojen sijoittamista lähelle asuin- tai työhuoneiden ikkunoita.

Auton pysäköimispaikkoja ei saa sijoittaa 20 m lähemmäksi asuinhuoneen ikkunoita sisältävää ulkoseinän osaa.

Varsinkin keskusta-alueilla kaavoituksessa pyritään usein ratkaisuihin, joissa pääosa autopaikoista toteutetaan keskitetysti ja tonttikohteisesti toteutetaan vain välttämättömät asukkaiden ja huoltoliikenteen autopaikat. Järjestely autopaikkojen osoittamiseksi tontin ulkopuolelta voidaan toteuttaa joko rasitejärjestelmää hyväksi käyttäen tai osoittamalla osa korttelista erilliseksi autopaikoille osoitetuksi korttelialueen osaksi.

Korttelin sisäisestä yhteisjärjestelystä voi kunnan rakennusvalvontaviranomainen määrätä maanomistajan aloitteesta (MRL 164 §). Autopaikoitusta koskevan rasitteen perustamis-edellytyksistä säädetään kiinteistönmuodostamislaisissa ja rakennusrasitteesta MRL 158 ja 159 §:ssä.

Korttelialueiden pysäköintitarvetta varten varattava autopaikkojen korttelialue osoitetaan seuraavasti:

57  Autopaikkojen korttelialue.

Yleiseen pysäköintiin varattu alue, joka on tarkoitettu yksinomaan pysäköintiä varten, sekä yleiseen pysäköintiin tarkoitetuille pysäköintilaitoksille varattavat korttelialueet voidaan osoittaa kaavamerkintäasetuksen mukaisilla merkinnöillä.

52  Yleinen pysäköintialue.



56

LPY

Yleisten pysäköintilaitosten korttelialue.

Osoitettaessa autopaikat asianomaisen tontin ulkopuolelta kaavaan tulee merkitä, mihin paikat on tarkoitus sijoittaa. Rakennuskortteliin merkitään, miltä pysäköintiä varten tarkoitettulta alueelta autopaikat osoitetaan, sekä, jos osa autopaikoista osoitetaan rakennustontilta, niiden lukumäärä tai osuus kokonaismäärästä. Joissakin tapauksissa voidaan vaihtoehtoisesti määrätä kaavassa rakennustontille sijoitettavien autopaikkojen enimmäis- tai vähimmäismäärä. Jos tontin autopaikat sijoitetaan kahdelle tai useammalle pysäköintialueelle, tulee rakennuskortteliin merkitä kyseisiltä pysäköintialueilta osoitettavien autopaikkojen määrä. Pysäköintialueelle merkitään, minkä korttelin autopaikoille alue on varattu.

165 (1, 2, 3) *Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.*

Autopaikkojen sijoittaminen tontin ulkopuolelle voidaan ilmaista kaavamääräyksellä esimerkiksi seuraavasti:

Asemakaavamääräyksissä vaadituista autopaikoista saadaan sijoittaa tontille suluissa olevan prosenttiluvun osoittama määrä, muut autopaikat sijoitetaan LPA-korttelialueelle.

AK-korttelialueella suluissa olevat numerot osoittavat ne korttelit, joilta korttelin autopaikat osoitetaan sekä kyseisestä korttelista osoitettavien autopaikkojen määrän.

Kaavakartan selvyys saattaa toisinaan edellyttää, että edellä esitetyissä määräyksissä tarkoitettujen korttelien numerot kirjoitetaan asemakaavan kaavamerkintä- ja määräysosaan. Tällöin voidaan käyttää esimerkiksi seuraavaa merkintää:

a-1 *Merkintä osoittaa, että korttelin autopaikoista enintään 30 saadaan sijoittaa kortteliin 5.*

Jos kaavaa laadittaessa ei vielä ole mahdollista yksilöidä, mille LPA-korttelialueelle rakennuskorttelin autopaikat sijoitetaan, voidaan erityistapauksessa pitää hyväksyttävänä myös ratkaisua, jossa kaavamääräyksessä osoitetaan autopaikkojen enimmäisetäisyys rakennuskorttelista.

(15 %) *Asemakaavamääräyksissä vaadituista autopaikoista saadaan tontille sijoittaa suluissa olevan prosenttiluvun osoittama osuus. Muut autopaikat on sijoitettava LPA-korttelialueelle enintään 300 metrin etäisyydelle tontista.*

Vaikka asemakaavamääräyksellä ei voida turvata yhteispysäköinnin toteutumista, estää sitä koskeva määräys kuitenkin sellaisten rakentamis- ja maankäyttötoimenpiteiden suorittamisen, jotka saattaisivat tehdä esimerkiksi rasiitteen perustamisen mahdottomaksi.

Keskitetty yhteispysäköinti voidaan järjestää myös siten, että korttelialueet toteutetaan kiinteistöoikeudellisesti ns. suurontteina. Jos korttelialueen omistusoikeus on jakautunut, saattaa korttelin muodostaminen vain yhdeksi tontiksi kuitenkin hidastaa ja vaikeuttaa kaavan toteutumista.

Yleiseen pysäköintiin varatulta alueelta (LP- ja LPY-alue) voidaan osa, yleensä enintään 50 % varata kaavamääräyksellä yksityisiä autopaikkoja varten. Yleistä pysäköimisaluetta koskeva asemakaavamääräys voi tässä tapauksessa olla esimerkiksi seuraavanlainen:



Yleinen pysäköintialue. Alueen autopaikoista enintään 50 % saadaan käyttää korttelien 11 ja 12 autopaikkoja varten.

Kaavassa katualuetta ei voida osoittaa tiettyjen kortteleiden autopaikoiksi. Jos kuitenkin katuverkkoa on mahdollista käyttää rakennetuilla alueilla myös pysäköintiin esimerkiksi vähäisen liikenteen ja katualueiden laajuuden vuoksi, voidaan tämä ottaa huomioon kaava-alueen autopaikkatarvetta määriteltäessä.

10.7.3

Pysäköinti useampaan tasoon ja pysäköintialueiden muut järjestelyt

Jos autopaikkoja on tarkoitus sijoittaa kahteen tai useampaan tasoon, on tämä tarpeen osoittaa kaavassa.

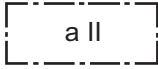
Pysäköintilaitosten korttelialueelle rakentamisesta voidaan määrätä kaavassa.



Yleisten pysäköintilaitosten korttelialue. Alueelle saa rakentaa myös moottoriajoneuvojen huoltoa palvelevia tiloja, joiden yhteinen kerrosala saa olla enintään 500 m².

Auton säilytyspaikkojen kerrosten lukumäärä voidaan ilmaista kaavamerkinntllä ja määräyksellä.





Kaksikerroksinen autojen säilytyspaikan rakennusala, jolle saa rakentaa kaksi pysäköintitasoa.

Merkintä sallii autojen sijoittamisen kahteen kerrokseen ja säilytyspaikan kattamisen.

Varsinkin asuntoalueilla saattaa olla tarpeen antaa määräyksiä pysäköintiin käytettävien alueiden muista järjestelyistä, kuten istutuksista ja aitaamisesta. Mitä korkeammalla tehokkuudella kortteli rakennetaan, sitä yksityiskohtaisempia määräyksiä pysäköintialueista ja -laitoksista on yleensä tarpeen antaa.

Asemakaavassa voidaan määrätä myös polkupyörien pysäköinnistä esimerkiksi seuraavasti:

1 pp/00 m² *Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosneliometriä kohti on rakennettava yksi säältä suojattu polkupyörien käyttöä palveleva pyöräpaikka.*

Maanalaista rakentamista on käsitelty **kohdassa 5.8** ja pysäköintialueiden istutuksia koskevia määräyksiä **kohdassa 9.5**.



Luonnon- ja maisemansuojelu

1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.
8.
9.
10.
11.
12.

Luonnon- ja maisemansuojelu

11.1

Maankäyttö- ja rakennuslain suhde luonnon- ja maisemansuojeluun

Luonnonsuojelun ja maisemansuojelun näkökulma liittyy maankäyttö- ja rakennuslain 1 §:ssä määriteltyyn lain yleiseen tavoitteeseen edellytysten luomisesta hyvälle elinympäristölle sekä kestävän kehityksen edistämisestä. Lain 5 §:n mukaan alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on mm. edistää luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymistä sekä kulttuuriarvojen vaalimista.

Luonnon- ja maisemansuojelua ja -hoitoa koskeva erityislaki on luonnonsuojelulaki (1096/1996). Myös eräät muut lait, kuten metsälaki (1093/1996), maa-aineslaki (555/1981) ja vesilaki (264/1961) sisältävät luonnon ja maiseman huomioon ottamista koskevia säännöksiä.

Kaavojen sisältövaatimuksia koskevat säännökset edellyttävät ensinnäkin, että maakuntakaavaa laadittaessa luonnonsuojelulain 7 ja 77 §:ssä tarkoitettua luonnonsuojeluohjelmaa ja -päätökset sekä 32 §:ssä tarkoitettua maisema-aluetta koskevat perustamispäätökset ovat ohjeena. Lisäksi maakuntakaavaa laadittaessa on kiinnitettävä huomiota mm. alueiden käytön ekologiseen kestävyYTEEN sekä maiseman, luonnonarvojen ja kulttuuriperinnön vaalimiseen (MRL 28 §). Maakuntakaavan ohjausvaikutuksen perusteella nämä säännökset vaikuttavat myös yleis- ja asemakaavojen sisältöön. Yleiskaavaa laadittaessa on puolestaan otettava huomioon mm. yhdyskuntarakenteen ekologinen kestävyys sekä maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen (MRL 39 §). Koska oikeusvaikutteinen yleiskaava on ohjeena asemakaavaa laadittaessa, yleiskaavan sisältövaatimukset vaikuttavat asemakaavan sisältöön.

Asemakaavan sisältövaatimuksissa (MRL 54 §) edellytetään kaava laadittavaksi siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Luonnonympäristöä tulee asemakaavaa laadittaessa vaalia eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Tämä säännös edellyttää, että asemakaavoituksessa otetaan huomioon sekä valtakunnalliset, maakunnalliset että paikalliset luonnonarvot.

Maankäyttö- ja rakennuslain 197 § sisältää viittauksen luonnonsuojelulakiin. Kaavaa hyväksyttäessä ja vahvistettaessa on ensinnäkin noudatettava, mitä luonnonsuojelulain lu-

vussa 10 säädetään. Tämä viittaus tarkoittaa Natura 2000 -verkostoa koskevien luonnonsuojelulain säännösten huomioon ottamista kaavoituksessa. Maankäyttö- ja rakennuslain mu- kaista lupa-asiaa ratkaistaessa ja muuta viranomaispäätöstä tehtäessä on 197 §:n mukaan li- säksi noudatettava, mitä luonnonsuojelulaissa säädetään. Tämä viittaus tarkoittaa kaikkien asiaan soveltuvien luonnonsuojelulain säännösten huomioon ottamista maankäyttö- ja ra- kennuslain mukaisissa viranomaispäätöksissä.

Asemakaavan vaikutus luonnonsuojeluun sekä luonnon- tai kulttuurimaiseman säilyt- tämiseen perustuu pääosin jo kaavan ratkaisuihin rakentamisen ja rakentamatta jätettävien alueiden sijoittamisesta, rakennusoikeudesta ja rakennustavasta.

Rakennusoikeutta, rakennusten sijoittamista, rakentamistapaa ja istutuksia koskevia määräyksiä on käsitelty **luvuissa 5, 6, 7 ja 9**.

11.2

Luonnonsuojelulain peruskäsitteitä

Luonnonsuojelualueet ovat luonnonsuojelulain nojalla pysyvästi suojeltuja alueita. Valtion mailla ne ovat pääsääntöisesti joko lailla tai asetuksella perustettuja kansallispuistoja, luon- nonpuistoja tai muita suojelualueita. Lisäksi Metsähallitus voi hallinnassaan olevalle alueelle perustaa alle 100 ha:n suuruisia luonnonsuojelualueita omilla päätöksillään. Yksityiselle kuu- luvilla alueilla luonnonsuojelualue voidaan perustaa alueellisen ympäristökeskuksen päätök- sellä.

Luonnonsuojeluohjelmat ovat valtakunnallisia merkittävien luonnonarvojen turvaamiseksi laadittuja ohjelmia, joilla alueita varataan suojelutarkoituksiin. Uudet ohjelmat valmistel- laan luonnonsuojelulain 2 luvun mukaisesti ympäristöministeriössä ja ne vahvistaa valtioneu- vosto. Ns. vanhat suojeluohjelmat perustuvat valtioneuvoston periaatepäätöksiin.

Natura 2000 -verkostoon kuuluvat *alueet* koostuvat Euroopan yhteisön komissiolle ilmoi- tetuista linnustonsuojelualueista (SPA-alueet) ja alueista, jotka komissio tai neuvosto on jä- senmaiden ehdotuksesta hyväksynyt yhteisön tärkeinä pitämiksi alueiksi (SCI-alueet). Pää- tökset alueiden SPA-alueen ilmoittamisesta tai SCI-alueen ehdottamisesta komissiolle tekee valtioneuvosto. Näissä päätöksissä tarkoitettuihin alueisiin on sovellettava hankkeiden ja suunnitelmien arviointia ja lupamenettelyä koskevia luonnonsuojelulain 65 ja 66 §:n sään- nöksiä. Alueiden valinnan perusteina olevia luontoarvoja, ts. luontodirektiivin liitteen I luon- totyyppejä tai liitteen II lajien elinympäristöjä tai lintudirektiivin tarkoittamien lintulajien elinympäristöjä merkittävästi heikentäville hankkeille ei saa myöntää lupaa eikä niitä koske-

via suunnitelmia saa hyväksyä tai vahvistaa, ellei valtioneuvosto päättä, että hanke on erittäin tärkeän yleisen edun vuoksi kuitenkin toteutettava.

Maisema-alueet ovat luonnon- ja kulttuurimaiseman säilyttämiseksi ja hoitamiseksi perustettavia alueita. Valtakunnallisesti merkittävästä maisema-alueen perustamisesta päättää ympäristöministeriö, muista alueellinen ympäristökeskus. *Valtioneuvoston periaatepäätös* (Ympäristöministeriö, mietintö 66, 1992) valtakunnallisesti arvokkaista maisema-alueista ja maisemanhoidon kehittämisestä toimii lähtökohtana maisema-alueiden perustamisessa.

Suojeltuja luontotyyppinä ovat luonnonsuojelulain 29 §:ssä lueteltujen luontotyyppien alueet, joista alueellinen ympäristökeskus on tehnyt rajauspäätöksen ja sen tiedoksiannon. Luontotyyppien ominaispiirteiden heikentäminen on tällöin kiellettyä. Luontotyyppien suojeleluun liittyvä säännöksiä on lisäksi metsälain erityisen tärkeiden elinympäristöjen säilyttämistä koskevassa 10 §:ssä ja fladoja, kluuvijärviä, lampia ja järviä koskevassa vesilain 1 luvun 15 a §:ssä sekä luonnontilaisia uomia ja lähteitä koskevassa 17 a §:ssä.

Erityisesti suojeltavan lajin esiintymispaikan, jonka rajat alueellinen ympäristökeskus on luonnonsuojelulain 47 §:n mukaisesti päätöksellään määritellyt ja antanut tiedoksi, hävittäminen tai heikentäminen on kiellettyä. Erityisesti suojeltavista lajeista säädetään luonnonsuojeluasetuksella.

Euroopan yhteisön lajisuojelua koskevat erityissäännökset on koottu luonnonsuojelulain 49 §:ään. Luontodirektiivin liitteessä IV (a) tarkoitettuihin eläinlajeihin kuuluvien yksilöiden luonnossa selvästi havaittavien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty suoraan lain nojalla ilman erityistä päätöstä. Yksittäistapauksissa kiellosta voidaan myöntää poikkeuksia. Lajit on lueteltu luonnonsuojeluasetuksen liitteessä n:o 5.

Luonnonmuistomerkeiksi voidaan rauhoittaa yksittäisiä puita, puuryhmiä, siirtolohkareita tai muita vastaavia luonnonmuodostumia. Valtion mailla rauhoituksesta päättää se viranomainen tai laitos, jonka hallinnassa alue on. Yksityismailla sijaitsevista luonnonmuistomerkeistä päättää kunta. Rauhoitetun luonnonmuistomerkin vahingoittaminen tai turmeleminen on kielletty.

11.3

Suojelualueisiin ja -määräyksiin liittyvä kohtuullisuusperiaate

Kaavan sisällölle asetettavat vaatimukset saattavat joskus edellyttää esimerkiksi yksityisen kaava-alueella omistaman maan osoittamista kokonaankin muuhun tarkoitukseen kuin yksityiseen rakennustoimintaan, esimerkiksi suojelualueeksi tai virkistysalueeksi. Tällainen ratkai-

su on mahdollinen, jos riittävät kaavalliset perusteet sille ovat olemassa. MRL 54 §:n säännöksestä, jonka mukaan maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle ei asemakaavassa saa asettaa sellaista kohtuutonta rajoitusta, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää, on nimittäin johdettavissa periaate, jonka mukaan kaavan aluevaraus voi asettaa maanomistajalle kohtuuttomiakin rajoituksia, jos se kaavan sisältövaatimusten kannalta on välttämätöntä. Maanomistajan oikeusasemaa tällaisten tapausten varalta turvaa MRL 101 §:ssä säädetty kunnan (tai eräissä tapauksissa valtion) velvollisuus lunnastaa alue, joka kaavassa on osoitettu muuhun kuin yksityiseen rakennustoimintaan, ellei maanomistaja sen vuoksi voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää maataan hyväkseen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 57.2 §:n mukaisin edellytyksin voidaan kaavassa antaa tarpeellisia suojelumääräyksiä mm. luonnon- ja maisema-arvojen suojelemiseksi. Luonnon- tai maisemansuojelun kannalta annettujen määräysten on lain mukaan oltava maanomistajalle kohtuullisia.

Se, milloin kaavassa annettua suojelumääräystä on pidettävä maanomistajalle kohtuuttomana, on ratkaistava tapaus tapaukselta harkiten. Keskeinen kysymys on tällöin se, onko maanomistajalla määräyksestä huolimatta mahdollisuus käyttää kiinteistöään paikkakunnan olosuhteet, kiinteistön sijainti ja naapurikiinteistöjen käyttö huomioon ottaen kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla hyväkseen.

Yleis- ja maakuntakaavoituksessa on yleisesti omaksuttu kaavoituskäytäntö, jonka suojelumääräyksiltä edellytettävä kohtuullisuus pyritään turvaamaan kolmentyyppisillä määräyksillä. Ensinnäkin suojelumääräys voidaan laatia sisällöltään lievänä niin, että se vain vähäisessä määrin rajoittaa maankäyttöä. Toiseksi määräyksen kohtuullisuus voidaan turvata niin, että sisällöltään ankara suojelumääräys kohdistetaan ainoastaan vähäiseen osaan maanomistajan omistamasta alueesta. Kolmantena määräystyyppinä on käytetty määräystä, jossa rajoitus määrätään olemaan voimassa ainoastaan määräajan. Tätä tapaa on käytetty varsinkin silloin, jos suojelu on tarkoitus myöhemmin toteuttaa erityislainsäädännön, esimerkiksi luonnonsuojelulain, nojalla. Tällöin kaavamääräys olisi voimassa siihen asti, kunnes alue on muodostettu luonnonsuojelulain mukaiseksi luonnonsuojelualueeksi, kuitenkin enintään määräyksessä esitetyn määräajan, esimerkiksi viisi vuotta. On kuitenkin huomattava, että itse aluevaraus säilyy määräajan päätyttyäkin.

Asemakaavoituksessa voidaan suojelumääräyksen kohtuullisuus periaatteessa varmistaa myös edellä esitettyä kolmea vaihtoehtoa soveltaen. Asemakaavamääräysten kohtuullisuutta arvioitaessa on kuitenkin erityisesti otettava huomioon myös kaavassa maanomistajalle osoitettu rakennusoikeuden määrä, joka usein olennaisesti vaikuttaa kohtuullisuuden arvi-



ointiin. Asemakaavamääräysten kohtuullisuutta harkittaessa onkin kaavaa arvosteltava kokonaisuutena. Muutoin kohtuuttomaksi katsottavaa määräystä voidaan pitää kohtuullisena, jos asemakaava kokonaisuutena, sen kaikki määräykset huomioon ottaen, sallii kiinteistön käyttämisen kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla. Esimerkiksi olemassa olevan puukujan määrääminen säilytettäväksi ei yleensä voine olla maanomistajalle kohtuutonta, jos kaava muutoin sallii kiinteistön käyttämisen kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla.

Luonnonarvot, kuten luontotyyppien ja eliölajien esiintymispaikat (rajauspäätökset) tulee asemakaavan sisältövaatimusten perusteella ottaa huomioon kaavaa laadittaessa. Asemakaavassa voidaan myös kohtuullistaa tai kokonaan estää luontotyyppien ja lajien esiintymisalueiden suojelemisesta maanomistajalle mahdollisesti koituvia taloudellisia menetyksiä, esimerkiksi rajaamalla rakentamisalueita niin, ettei luontotyyppi tai laji vaarannu. Ellei tämä ole mahdollista, vaan maanomistajan kohtuullista hyötyä tuottavat maankäyttömuodot on suoje-lualueen osoittamisella suljettu pois, eikä heikentämiskiellosta myöskään voida myöntää poikkeusta, tulee harkittavaksi merkityksellisen haitan korvaaminen maanomistajalle tai erityisen oikeuden haltijalle LSL 53 §:n mukaisella tavalla. Korvausvelvollisuus on tällöin valtiolla.

11.4 Suojelumerkinnot ja -määräykset

Luonnonsuojelun kannalta, arvokkaita alueita osoitettaessa käytetään kaavamerkintäasetuk-sen merkintöjä 70 S Suojelualue ja 71 SL Luonnonsuojelualue.

69  Suojelualue.

Suojelualueen merkintää käytetään silloin, kun ei ole tarpeellista tai mahdollista yksilöidä erikseen eri perusteilla suojeltavia alueita. Merkinnän tarkoitusta ja siitä aiheutuvia rajoituk-sia on yleensä täsmennettävä kaavamääräyksellä.

70  Luonnonsuojelualue.

Merkinnällä osoitetaan luonnonsuojelulain nojalla suojellut tai suojeltaviksi tarkoitetut alueet. Varattaessa suojelualueita on syytä neuvotella alueellisen ympäristökeskuksen kanssa. Pää-

sääntöisesti luonnonsuojelualueiden toteuttaminen kuuluu valtiolle. Esimerkiksi valtioneuvoston hyväksymiin valtakunnallisiin suojeluohjelmiin kuuluvien suojelualueiden toteuttamisvelvollisuus on valtiolla, mutta myös suojeluohjelmiin kuulumattomien alueiden osalta toteutusvelvollisuuden voidaan katsoa olevan valtiolla silloin, kun alueella luonteensa vuoksi on valtakunnallista tai maakunnallista merkitystä. Jos toteuttaminen on tarkoitettu kunnalle, tämä on syytä pääsäännöstä poikkeavana osoittaa kaavamääräyksellä (SL/k).

Alueelle, joka on erityislainsäädännön nojalla jo suojeltu, ei useinkaan ole tarvetta antaa kaavamääräyksillä uusia maankäyttöä koskevia rajoituksia, vaan erityislakien asettamia rajoituksia voidaan usein pitää riittävinä. Erityistapauksissa saattaa muun lainsäädännön nojalla tapahtuneen suojelun tehostaminen kaavamääräyksillä olla kuitenkin tarpeen. Toisaalta kaavasuojelun lisäksi voidaan kohde rauhoittaa myös luonnonsuojelulain nojalla, jos lain suojeluedellytykset ovat olemassa.

Suojeltavaa aluetta koskevaan merkintään on yleensä tarpeen liittää tarkempia mää-
räyksiä.

SL-1

Luonnonsuojelualue. Alueella ei saa suorittaa ennen luonnonsuojelualueen perustamista sen luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä. Suojelumääräys on voimassa, kunnes alue on muodostettu luonnonsuojelulain mukaiseksi luonnonsuojelualueeksi, kuitenkin enintään viisi vuotta asemakaavan voimaantulosta lukien.

Suojeluarvon säilyttämiseksi tai palauttamiseksi ja alueen hoitamiseksi tarpeelliset toimenpiteet voidaan sisällyttää seuraavaan kaavamääräykseen:

SL-1

Luonnonsuojelualue. Alueella saa suorittaa toimenpiteitä, jotka ovat tarpeen sen suojeluarvon säilyttämiseksi tai palauttamiseksi.

Suojeltavan alueen osalla voidaan käyttää muun muassa seuraavia merkintöjä:

73

/s

Alue, jolla ympäristö säilytetään.

169

s

Suojeltava alueen osa.

Merkintää käytetään yleensä muihin kuin luonnonsuojelulain mukaisiin kohteisiin.

Määräysesimerkkejä:

s-1 Suojeltava alueen osa, jolla olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnon tai maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.

s-1 Suojeltava alueen osa, jota on hoidettava niin, että maiseman luonne ei olennaisesti muutu.

s-1 Suojeltava alueen osa, jota on säilytettävä ja hoidettava viereisen korttelialueen ja virkistysalueen avoimen tilan välisenä reunavyöhykkeenä.

s-1 Suojeltava alueen osa. Maanpinnan korkeusaseman muuttaminen (kaivaminen, louhinta ja täyttäminen) ja puiden kaataminen ovat kiellettyjä.

s-1 Alueen osa, jolla ei saa suorittaa sen luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä.

170 sl Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain mukainen luonnonsuojelualue tai -kohde.

Esimerkiksi virkistysalueilla saattaa olla luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettuja pienkohteita kuten yksittäisiä puita, puuryhmiä, siirtolohkareita jne., jotka on hyvä osoittaa myös kaavassa. Maankäyttöä koskevat rajoitukset määräytyvät luonnonsuojelulain ja sen nojalla tehdyn suojelupäätöksen perusteella. Kaavassa olevan merkinnän tarkoitus on lähinnä tiedottaa suojellun alueen tai kohteen olemassaolosta.

sl-1 Tärkeänä lintualueena säilytettävä alueen osa.

Myös merkintää 189 Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue voidaan tilanteen mukaan käyttää samaan tapaan.

luo-1 Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeänä metsänä säilytettävä alueen osa.

sl-1 Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain mukaisesti suojeltu luonnonsuojelualue (LSL 26 §).

Määräyksellä voidaan kieltää myös yksittäisen kohteen, esimerkiksi arvokkaan puun kaataminen tai vahingoittaminen:

173  Suojeltava puu.

s-1 Alueen osa, jolla olevaa luonnonsuojelun kannalta arvokasta puuta/puuryhmää ei saa kaataa eikä muuten vahingoittaa.

s-1 Alueen osa, jolla sijaitseva maiseman tai kaupunkikuvan kannalta tärkeä puu/puuryhmä on säilytettävä.

11.5

Luontotyyppien ja erityisesti suojeltavien lajien merkinnät ja määräykset

Luonnonsuojelulain 29 § määrittelee ne luontotyypit, joita luonnontilaisina ei saa muuttaa niin, että niiden ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu. Kielto tulee voimaan, kun alueellinen ympäristökeskus on määritellyt kyseisen alueen rajat ja antanut päätöksen tiedoksi. LSL 31 § säätelee heikentämiskiellosta mahdollisesti annettavaa poikkeamispäätöstä, mikä puolestaan on edellytyksenä maanomistajalle merkityksellisestä haitasta suoritettavalle korvausharkinnalle. Rajauspäätös voi lain mukaan koskea paitsi luontotyyppejä, myös tiettyjen ilmeisen häviämisen alusten eliölajien eli kasvi- ja eläinlajien esiintymispaikkoja. Tällaisia lajeja kutsutaan erityisesti suojeltaviksi lajeiksi. Esiintymispaikkojen rajaamista, alueilla sallittuja toimintoja sekä suojelusta poikkeamista koskevat säännökset ovat luonnonsuojelulaissa (LSL 47 ja 48 §). Näillä alueilla esiintymispaikan hävittäminen ja heikentäminen on kielletty ja kielto tulee voimaan, kun rajauspäätös on tehty ja annettu tiedoksi. Sen sijaan Euroopan yhteisön lajisuojelua koskevat säännökset (LSL 49 §) ovat voimassa suoraan lain nojalla ilman erityistä päätöstä.

Rajauspäätösten mukaiset luontotyypit ja lajien esiintymispaikat osoitetaan asemakaavassa joko itsenäisellä aluevarausmerkinnällä tai osa-alueella koskevalla merkinnällä laajemman alueen sisällä. Tällainen laajempi alue, jonka osa suojeltava luontotyyppi tai laji on, voidaan kaavassa osoittaa myös rasteri- tai viivamerkinnoilla.

Koska luonnonsuojelulaki määrittelee “luonnonsuojelualueeksi” kansallis- ja luonnonpuistot sekä muut luonnonsuojelualueet, joista säädetään lain 3 luvussa ja jotka perustetaan tiettyjä, juuri niille tyypillisiä menettelyjä käyttäen, suositellaan merkintää SL käytettäväksi vain näistä alueista.

Jos luonnonsuojelulain 29 §:n mukainen luontotyyppi tai 47 §:n mukaisen lajin esiintymisalue halutaan osoittaa itsenäisenä aluevarauksena, suositellaan käytettäväksi S-merkintää ja alueen ominaispiirteitä kuvaavaa selitystä ja tarvittaessa kaavamääräystä.

S-1

Suojelualue, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 29 §:n perusteella suojeltu pähkinäpensaslehto.

S-1

Suojelualue, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 47 §:n perusteella suojeltu uhanalaisen eliölajin esiintymisalue.

S-1

Suojelualue, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisen eläinlajin/liitoravan lisääntymis- tai levähdyspaikka.

Seuraavassa esimerkkejä osa-aluemerkinnöistä, joita voidaan käyttää laajemman aluevaraus tai rasteri- tai viivamerkinnot sisällä. Jos kysymys on metsäalueesta, varsinainen aluevarausmerkintä voi olla esimerkiksi M, MU tai MY, mutta mahdollista on, että arvokas luontotyyppi tullaan kaavassa osoittamaan myös jonkin muun maankäytön, vaikkapa asuinalueen sisälle.

Laajojen aluevarausten sisällä voi olla monesta syystä suojelun arvoisia kohteita, kuten muinaismuistoja, harjualetta tai luonnonsuojelukohteita. Niiden osoittaminen on usein tarpeellista jo inventointien perusteella ilman, että niitä olisi vielä tehty erillisiä perustamispäätöksiä. On kuitenkin huomattava, että LSL 29 ja 47 §:n mukaisten kohteiden osalta oikeusvai-
kutukset (heikentämiskielto) syntyvät vasta perustamispäätöksen tiedoksiantamisella.

Määräysesimerkkejä:

S-1

Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 47 §:n perusteella suojeltavaksi tarkoitettu uhanalaisen kasvilajin esiintymisalue.

S-1

Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain mukaisesti suojeltu tai suojeltavaksi tarkoitettu luontotyyppi (LSL 29 §) tai erityisesti suojeltavan lajin elinympäristö (LSL 47 §).

s-1 Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 29 §:n perusteella suojeltu ter-
valeppäkorpi.

s-1 Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojeltuja lii-
to-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja.

11.6

Muut luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät alueet

Asemakaavoissa on eräissä tapauksessa tarpeen osoittaa myös sellaisia arvokkaita luontoalu-
eita, joiden toteuttamisessa ei lainkaan käytetä hyväksi luonnonsuojelulakia. Esimerkiksi met-
sälain 10 § määrittelee suoraan tietyt metsän monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä
elinympäristöjä. Metsälakia sovelletaan asemakaavan maa- ja metsätaloutteen osoitetuilla alu-
eilla mutta ei sen muilla alueilla. Tällöin suositellaan käytettäväksi varsinaisen M-, MU- tai
MY-aluevarauksen sisällä merkintää ”luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä
alue”. Muiden kuin M-alkuisten aluevarausten alueilla metsälain mainittuja luontoarvoja
voidaan turvata asemakaavaan otettavilla erityisillä suojelumääräyksillä.

sl Alueen osa, jolla sijaitsee metsälain 10 §:ssä tarkoitettu erityisen tärkeä elin-
ympäristö.

luo-1 Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla sijaitsee
metsälain 10 §:n mukainen puronvarsilehto.

Merkintä sopii hyvin myös varsinaisen aluevarauksen sisällä sijaitsevien erilaisten ekologisten
käytävien osoittamiseen.

luo-1 Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, ekologinen käytä-
vä, jolla tulee säilyttää liito-oravan tarvitsemia kulkuyhteyksiä varten vähin-
tään 30 m leveä puustoinen kaista.

11.7 Maisemansuojelu

Asemakaava on tärkeä väline pyrittäessä säilyttämään kulttuuri- ja luontoperusteisia maisema-arvoja. Kaavallisessa tarkastelussa on keskeistä, että maisemakokonaisuuksien arvo ja säilyminen otetaan huomioon suunniteltaessa rakentamista ja muita maankäyttöä muuttavia toimintoja.

Valtioneuvoston vahvistamat valtakunnalliset maisema-alueet (*Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet*, ympäristöministeriö 66/1992), kaikkiaan 156 kohdetta, käsittävät lähinnä maaseudun kulttuurimaisemia kylien ja yksittäisen asutuksen ympäristössä. Näiden alueiden arvo perustuu usein peltojen ja laidunten luomaan avoimeen maisemaan, maiseman kulttuuriarvoihin kuten perinteiseen rakennuskantaan sekä monimuotoiseen luontoon. Samantyyppisiä arvoja, joskin usein pienemmässä mittakaavassa ja selvemmin ihmisen muokkaamina kulttuurimaisemina esiintyy isompienkin taajamien ja kaupunkien alueilla.

Rakennettu kulttuuriympäristö, valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt, Museoviraston rakennushistorian osaston julkaisu 16/1993. Rakennustaiteelliselta, historialliselta ja ympäristölliseltä kannalta arvokkaat rakennetut kokonaisuudet, yhteensä 1772 aluetta tai kohdetta on kartoitettu ja luokiteltu. Luonteenomaisia kohteita ovat muun muassa maaseudun ja saariston kylät, puukaupungit, kaupunkikeskustat, ruukit, tehtaat, sahat, työväenasuntoalueet, kartanot, pappilat, kirkot ympäristöineen, laitos- ja rautatieasema-alueet, linnoitukset sekä vanhat tiet ja kanavat. Selvitys on tehty yhteistyössä ympäristöministeriön kanssa.

Arvokkaat perinnemaisemat on inventoitu ja julkaistu alueellisten ympäristökeskusten julkaisusarjoissa. Arvokkaita perinnebiotooppeja on inventoinneissa yhteensä 3694. Perinnemaisemien hoidon kehittämisestä on tehnyt ehdotuksensa myös ympäristöministeriön perinnemaisemien hoitotyöryhmä (*Perinnebiotooppien hoito Suomessa*, ympäristöministeriö, Suomen ympäristö 443/2000).

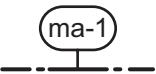
Perinnemaisemat, esimerkiksi niityt ja hakamaat, ovat perinteisten maankäyttötapojen muovaamia. Niiden säilyminen edellyttää hoitoa laiduntamalla tai niittämällä. Nykyisin keskeisenä välineenä näiden alueiden säilyttämisessä toimii myös maatalouden ympäristöohjelman erityistuki.


Julkaisussa *Kansallismaisema* (ympäristöministeriö1993) määritellään kansallismaiseman käsitettä. Kansallismaisemiksi on siinä valittu 27 maisema-aluekokonaisuutta, joilla ilmenevät maamme eri osien edustavimmat luonnon- ja kulttuuripiirteet sekä tärkeimpien perinteisten elinkeinojen maankäyttötavat ja niiden vaikutus maamme maisemakuvaan. Kansallismaise-


mat ovat sekä luonnon-, kulttuuri- että kaupunkimaisemia. (ks. myös kohta 8.1 Kulttuuriympäristön säilyttäminen ja suojele asemakaavalla.)

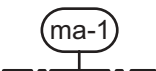
185  *Maisemallisesti arvokas alue.*


Merkintää voidaan täsmentää kaavamääräyksellä.

 *Luonnonsuojelulain nojalla perustettu maisema-alue.*

 *Maisemallisesti arvokas alue. Uudisrakentamisen ja peruskorjauksen tulee mittasuhteiltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeutua alueen maisemakuvaan ja perinteiseen rakennuskantaan.*

 *Maisemallisesti ja biologisesti arvokas alue, jonka säilymistä tulee edistää rakentamisen ja muun toiminnan sijoittamisella.*

 *Kulttuurihistoriallisesti arvokas viljelymaisemakokonaisuus, joka tulee säilyttää avoimena.*

 *Maisemallisesti arvokas alue, joka liittyy kulttuurihistoriallisesti merkittävään huvilaympäristöön. Aluetta tulee hoitaa puoliavoimena näkymät rantaan säilyttäen.*

Kaavaselistuksessa voidaan käsitellä alueen luonteesta johtuvia käyttöön ja hoitoon liittyviä kysymyksiä sekä esittää niihin liittyviä suosituksia. Suositukset voivat koskea muun muassa näkymien avoinna pitämistä ja alueelle tyyppisten piirteiden palauttamista.

Maisemallisesti arvokkaan peltoalueen määräyksiä on käsitelty **kohdassa 4.13** (Maa- ja metsätalousalueet).

11.7.1

Maisematyö lupa

Asemakaava-alueella on aina voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus. Sen mukaan maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa (maisematyö lupa). Lupaa ei tarvita asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten taikka myönnetyn rakennus- tai toimenpideluvan mukaisiin töihin eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin. Lupa ei myöskään ole tarpeen, jos toimenpide perustuu hyväksytyyn tiesuunnitelmaan. Maisematyölupaa ei myöskään tarvita sellaiseen maa-ainesten ottamiseen, johon tarvitaan maa-aineslain mukainen lupa. Lupa on myönnettävä, jollei toimenpide vaikeuta alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen eikä turmele kaupunki- tai maisemakuvaa. Koska luvanvaraisuuden ulottuvuudesta ja luvan myöntämisedellytyksistä on jo säädetty laissa, niistä ei voida asemakaavamääräyksiin enää määrätä. Kaavaselostuksessa sen sijaan voi olla tarpeen selvittää kaavan tavoitteiden ja sisällön kannalta lupien myöntämisperiaatteita (esimerkiksi minkälaiset toimenpiteet eivät vaikeuta kaavan toteuttamista).

Natura-alueille myönnettäviä maisematyölupia käsiteltäessä lupaviranomaisen tulee varmistaa, että luonnonsuojelulain luvun 10 edellyttämä vaikutusten arviointi on tarvittaessa tehty ja ettei luvan mukaisilla toimilla merkittävästi heikennetä kyseisen Natura 2000 -alueen valinnan perusteena olevia luontoarvoja. Natura-alueita käsitellään **kohdassa 11.10**.

11.8

Harjijensuojelu

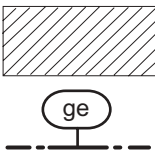
Valtioneuvoston hyväksymän valtakunnallisen harjijensuojeluohjelman lähtökohtana on, että harjijien suojelu toteutetaan maa-aineslain perusteella. Edellä **kohdassa 4.11** (Eriyisäalueet) on jo käsitelty maa-ainesten ottoalueita koskevia kaavamääräyksiä. Kaavan lisäksi maa-ainesten ottoa ohjataan yksityiskohtaisemmin maa-aineslain mukaisilla lupapäätöksillä.

Suojeltavat harjijalueet voidaan osoittaa merkinnällä S suojelualue. Suojelualuumerkinnot on yleensä tarpeen täsmentää merkinnällä, josta ilmenee, millaisesta suojelusta on kysymys. Merkintää SL luonnonsuojelualue käytetään vain silloin kun alue on tai se muodostetaan luonnonsuojelualueeksi.


Eräissä tapauksissa, esimerkiksi jos alue on osa laajempaa virkistysaluekokonaisuutta (esimerkiksi VR, retkeily- ja ulkoilualue), se voidaan osoittaa pääkäyttötarkoituserkinnän ohella käytettävällä osa-alueen merkinnällä.

169  *Suojeltava alueen osa.*

Arvokas harjualue voidaan osoittaa joko suojeltavan alueen rasteri- tai viivamerkinillä:

186  *Arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma.*

Merkintää voidaan täsmentää osoittamalla mitä suojeltavia piirteitä erityisesti tarkoitetaan.

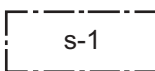
 *Arvokas kallioalue, jolla on merkittäviä geologisia/ biologisia/maisemallisia arvoja. Alueen luonnonarvoja vaarantavat toimenpiteet ovat kiellettyjä.*

11.9 Vesialueiden suojelu

Asemakaavassa voidaan antaa myös vesialuetta koskevia suojelumääräyksiä. Määräyksellä voidaan esimerkiksi kieltää vesialueen, sen pohjan tai rantojen luonnontilan muuttaminen:

 *Alueen osa, jolla ei saa suorittaa sen luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä.*

Myös esimerkiksi arvokkaiden purojen, lampien tai muiden luonnonsuojelun tai kaupunkikuvan kannalta arvokkaiden vesialueiden luonnontilan säilyttäminen voidaan osoittaa asemakaavassa. Vesilaissa tällaisia kohteita ovat muun muassa luonnontilainen enintään yhden hehtaarin suuruinen lampi tai järvi (1 luvun 15 a §) sekä luonnontilainen uoma ja lähde (1 luvun 17 a §).

 *Alueen osa, jolla sijaitsee vesilaissa tarkoitettu/luonnonsuojelullisesti arvokas kohde/luonnontilainen lampi/luonnontilainen lähde.*

Silloin kun luonnontilaa muuttavat toimenpiteet ovat suojelumääräyksellä kiellettyjä, ei lupaa niihin voida myöntää maisematyöluvan edellytyksiä koskevan MRL 140 §:n nojalla.

Vesialuetta koskevien määräysten käyttöä käsitellään myös **kohdassa 4.14** (Vesialueet).

11.10

Natura 2000 -alueiden osoittaminen asemakaavassa

Natura 2000 -verkostoon kuuluvat alueet koostuvat Euroopan yhteisön komissiolle ilmoitettuihin linnustonsuojelualueista (SPA-alueet) ja alueista, jotka komissio tai neuvosto on jäsenmaiden ehdotuksesta hyväksynyt yhteisön tärkeinä pitämiksi alueiksi (SCI-alueet). Päätökset SPA-alueen ilmoittamisesta tai SCI-alueen ehdottamisesta komissiolle tekee valtioneuvosto. Näissä päätöksissä tarkoitettuihin alueisiin on sovellettava hankkeiden ja suunnitelmien arviointia ja lupamenettelyä koskevia luonnonsuojelulain 65 ja 66 §:n säännöksiä. Alueiden valinnan perusteina olevia luontoarvoja, ts. luontodirektiivin liitteen I luontotyyppistä tai liitteen II lajien elinympäristöjä tai lintudirektiivin tarkoittamien lintulajien elinympäristöjä merkittävästi heikentäville hankkeille ei saa myöntää lupaa eikä niitä koskevia suunnitelmia saa hyväksyä tai vahvistaa, ellei valtioneuvosto LSL 66 §:ssä määritellyin perustein päättä, että hanke tai suunnitelma on toteutettava erittäin tärkeän yleisen edun kannalta pakottavasta syystä.

Valtioneuvoston hyväksymä Suomen Natura 2000 -verkostoehdotus muodostuu pääosin olemassa olevista luonnonsuojelualueista, valtioneuvoston hyväksymien suojeluohjelmien alueista sekä eräistä muista suojelukohteista. Valtioneuvoston päätöksissä (Suomen ympäristö 299/1999) on kunkin alueen osalta alustavasti osoitettu se lainsäädäntö, jonka mukaisesti kyseisen alueen luonnonsuojelun toteutetaan. Aluekohtaisten suojelutavoitteiden perustana ovat kunkin alueen tietolomakkeelta ilmenevät luontotyypit ja -lajit. Niistä saa tarkempia tietoja alueellisilta ympäristökeskuksilta.

Natura 2000 -verkostoon kuuluvat tai valtioneuvoston siihen ehdottamat alueet voidaan osoittaa kaavamerkintäasetuksen mukaisella merkinnällä:

188  *Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue.*



Tämä merkintä on tarkoitettu käytettäväksi varsinaisen aluevarausta osoittavan merkinnän ohella päällekkäismerkintänä.

Silloin kun Natura-alue on tarkoitettu toteutettavaksi muodostamalla luonnonsuojelulain mukainen luonnonsuojelualue, käytetään aluevarausmerkintänä luonnonsuojelualueen merkintää.

70

SL

Luonnonsuojelualue.

Jos Natura-alue on tarkoitettu toteutettavaksi muun lainsäädännön kuin luonnonsuojelulain nojalla, käytetään kaavassa suunnitellun käyttötarkoituksen mukaista aluevarausmerkintää.

Kun alue sisältyy Natura 2000 -verkostoon tai valtioneuvoston ehdotukseen Suomen Natura 2000 -alueista, on aluetta koskevilla hankkeilla ja suunnitelmissa noudatettava luonnonsuojelulain 10 luvun säännöksiä, jotka koskevat mm. vaikutusten arviointia, lupien myöntämistä sekä suunnitelmien hyväksymistä. On kuitenkin huomattava, että Natura-päätökseen tai kaavaan sisältyvällä Natura-alueen rajauksella sinänsä ei ole ratkaisevaa merkitystä näiden säännösten soveltamisen kannalta. Ratkaisevaa on se, onko todennäköistä tai osoittaako luonnonsuojelulain mukainen arviointi ja lausunnotonettely, että hanke tai suunnitelma merkittävästi heikentää Natura-alueen niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty tai ehdotettu sisällytettäväksi Natura-verkostoon. Jos Natura-alueen ulkopuolelle sijoituvalla hankkeella tai suunnitelmalla on tällaisia vaikutuksia, luonnonsuojelulain 10 luvun säännökset tulevat myös niissä sovellettaviksi.

Vaikka vaikutusten arviointi on tehty asemakaavan laatimisen yhteydessä, se saattaa tulla tehtäväksi vielä myös lupavaiheessa. Tällöin voidaan käyttää hyväksi ja tarpeen mukaan täydentää kaavoitusvaiheessa tehtyä arviointia.

Koska luonnonsuojelulaissa on jo säädetty Natura-alueiden luonnonarvojen huomioon ottamisesta lupa- ja suunnittelumenettelyssä, näitä koskevia kaavamääräyksiä ei yleensä tarvita. Monesti riittää merkinnän kuvauksessa osoitettu viittaus luonnonsuojelulakiin, esimerkiksi "Alueen suojeluarvojen huomioon ottamisesta on säädetty LSL 65 ja 66 §:ssä". Kaavaselostuksessa on kuitenkin syytä tuoda esille alueiden luonnonarvot ja niiden suojelemiseen liittyvät velvoitteet.

Joissakin tapauksissa saattaa olla perusteltua kaavamääräyksissä täsmentää niiden luonnonarvojen huomioon ottamista, joiden vuoksi alue kuuluu Natura-verkostoon. Jos alueella on näiden arvojen lisäksi muita suojeltavia luonnon- tai maisema-arvoja, voidaan kaavaan ottaa myös niitä koskevia määräyksiä. Koska luonnonsuojelulain säännökset Natura-alueiden luonnonarvojen huomioon ottamisesta koskevat lupa- ja suunnittelumenettelyä, saattaa myös olla tarpeen ottaa kaavaan määräyksiä sellaisista muutostoimenpiteistä, jotka eivät ole luvanvaraisia.

Jos kaavassa osoitetaan sellaista maankäyttöä, jonka voidaan arvioida merkittävästi heikentävän Natura-alueen niitä luonnonarvoja, joiden vuoksi alue kuuluu Natura-verkostoon, voidaan näitä vaikutuksia ehkäistä tai lieventää kaavamääräyksillä. Kaavamääräykset esite-

tään näiden alueiden aluemerkinnyt yhteydessä. Tällainen määräys voi kuulua esimerkiksi:

Rakentaminen alueella ei saa merkittävästi heikentää läheisen Natura 2000 -verkostoon kuuluvan x kosteikon vesitaloutta eikä alueen rantaluontoa.

Luontotyyppien ja erityisesti suojeltavien lajien merkintöjä ja määräyksiä on käsitelty **kohdassa 11.5**.

11.11

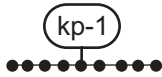
Kansallinen kaupunkipuisto

Kaupunkimaiseen ympäristöön kuuluvan alueen kulttuuri- tai luonnonmaiseman kauneuden, historiallisten ominaispiirteiden tai siihen liittyvien kaupunkikuvallisten, sosiaalisten, virkistysellisten tai muiden erityisten arvojen säilyttämiseksi ja hoitamiseksi voidaan perustaa kansallinen kaupunkipuisto (MRL 68.1 §). Kansalliseksi kaupunkipuistoksi muodostetut alueet osoitetaan merkinnällä

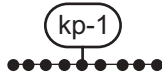
180  Kansallinen kaupunkipuisto.

Puiston olennaisten arvojen säilyttämiseksi tarpeelliset määräykset annetaan yleensä perustamispäätöksessä ja muut alueen hoidon ja käytön kannalta tarpeelliset määräykset hoito- ja käyttösuunnitelmassa. Määräykset on otettava huomioon kaavoituksessa (MRL 70 §).

Perustamispäätöksessä olevia määräyksiä voidaan täydentää asemakaavassa muuta maankäyttöä ja rakentamista koskevin merkinnöin ja määräyksin. Kansallisen kaupunkipuiston aluetta voidaan osoittaa puistoksi, virkistys- tai suojelualueeksi, arvokkaaksi maisema-alueeksi tai muuhun puiston tarkoituksen kannalta sopivaan käyttöön (MRL 68.2 §). Koska alueella on erityisiä ympäristöarvoja, voidaan sille asemakaavassa antaa myös tarpeellisia suojelumääräyksiä (MRL 57.2 §) sekä rakennussuojelulain 2 §:ssä tarkoitettun kohteen suojelemiseksi tarpeelliset määräykset. Näillä voidaan ohjata puiston ja rakennetun ympäristön tilaa muuttavaa toimintaa sekä rakennusten suojelua.



Kansallinen kaupunkipuisto. Jalankulku- ja polkupyörätiet sekä niihin liittyvät kohtaamispaikat, aukiot ja leikkipuistot on toteutettava kulttuuriympäristön arvoja korostavalla tavalla. Istutuksissa ja puuston käsittelyssä on suosittava paikallisia lajeja.



Kansallinen kaupunkipuisto. Urheilualueet on rajattava pensasistutuksin/ pensasaidoin. Näköalapaikkoihin liittyvät maisematilat on säilytettävä avoimena.

11.12

Muita luonnonarvoihin ja maisemaan liittyviä määräyksiä

Eräissä tapauksissa voidaan myös suojaviheralueen merkintää EV käyttää luonnonympäristön ja maiseman säilyttämiseksi esimerkiksi liikenneväylän ja rakennuskorttelien välisellä alueella. Merkintään voidaan tarvittaessa liittää myös edellä esitettyjen kaltaisia määräyksiä esimerkiksi alueen puuston säilyttämisestä.

Kaavaratkaisun vaikutuksia luonnonympäristöön ja maisemaan voidaan ohjata myös maanpinnan korkeusasemaa koskevilla merkinnöillä tai määräyksillä. Maanpinnan likimääräinen korkeusasema voidaan määrätä kaavamerkintäasetuksen mukaisella merkinnällä:

107 + 12.3 *Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.*

Tarvittaessa voidaan korkeusasemasta antaa yksityiskohtaisempiakin kaavamääräyksiä.

Ellei maanpinnan korkeusasemaa ole kaavassa määrätty, on kaavan toteuttamisen lähtökohtana se, että korkeusasema säilyy likimain luonnollisessa tasossaan. Rakennuspaikalla korkeusasema määritellään rakennusluvan yhteydessä. Muutoin korkeusaseman muuttaminen täyttö- tai kaivuutöillä edellyttää MRL 128 §:n mukaista maisematyölupaa. Lupaa ei voida myöntää, jos toimenpide vaikeuttaa alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen tai turmelee kaupunki- tai maisemakuvaa.

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.

12.

Ympäristönsuojelu

1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.
8.
9.
10.
11.
12.

Ympäristönsuojelu

12.1 Yleistä

Ympäristönsuojelun kannalta merkittävät toimitusten sijoittumista koskevat ratkaisut tehdään usein jo maakunta- ja yleiskaavoissa. Kuitenkin ympäristönsuojelun huomioon ottaminen myös asemakaavoituksessa on tärkeää. Asemakaavan tarkka mittakaava, monipuolinen kaavamerkintöjen ja -määräysten käyttömahdollisuus, vahvat oikeusvaikutukset ja lainsäädännön edellyttämä avoin, vuorovaikutteinen päätöksentekotapa tarjoavat ympäristönsuojelulle hyvät lähtökohdat.

Ympäristönsuojelulaisissa (86/2000) säädetään pilaantumisen ehkäisemistä koskevasta ympäristöluvasta. Rakennusluvut sekä muut maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset luvat ja ilmoitukset sekä maa-aineslupa ratkaistaan pääsääntöisesti ympäristöluvasta riippumatta. Rakennuslupa-asian ratkaiseminen voidaan kuitenkin lykätä, kunnes ympäristölupa-asia on ratkaistu, jos se rakennuksen käyttömahdollisuudet tai aiotun toiminnan ympäristövaikutukset huomioon ottaen on perusteltua (MRL 134 §).

Ympäristön pilaantumista voidaan ehkäistä sekä asemakaavalla että ympäristöluvin. Asemakaavan sisältöä harkittaessa voidaan ottaa huomioon mahdollisuus ohjata ympäristön käyttöä ympäristöluvin. Asemakaavassa voidaan toisaalta rakentamisen laatu määrätä usein sellaisella tarkkuudella, ettei ympäristölupaa tarvita ympäristönsuojelulain 28.2 §:n 3 kohdan perusteella.

Ympäristönsuojelulain 6 §:n mukaan sijoituspaikan soveltuvuutta arvioitaessa on otettava huomioon toiminnan luonne ja pilaantumisen todennäköisyys sekä onnettomuusriski, alueen ja sen ympäristön nykyinen ja tuleva, oikeusvaikutteisessa kaavassa osoitettu käyttötarkoitus ja aluetta koskevat kaavamääräykset sekä muut mahdolliset sijoituspaikat alueella.

YSL 42 §:n mukaan toimintaa ei saa sijoittaa asemakaavan vastaisesti. Asemakaavan mukaisuutta arvioitaessa on otettava huomioon myös kaavamääräykset. MRL 58.2 §:n säännös toimitusten sijoittamisesta asemakaava alueelle täsmentää YSL:n säännöksiä asemakaavan huomioon ottamisesta.

12.2

Pinta- ja pohjavesien suojelu

Maankäytön suunnittelulla ja EU:n vesipuitteidirektiivin edellyttämällä toimenpiteillä on useita yhtymäkohtia. Kaavoitus myös osaltaan ohjaa ja täydentää vesihuollon yleissuunnittelua ja haja-asutusalueiden jätevesien puhdistuksesta ympäristönsuojelulain perusteella annettavien kunnallisten ympäristönsuojelumääräysten vaikutusta.

Vesihuoltolain (119/2001) 5 §:n mukaan kunnan tulee kehittää vesihuoltoa alueellaan yhdyskuntakehitystä vastaavasti sekä osallistua vesihuollon alueelliseen yleissuunnitteluun. Kunnan tulee yhteistyössä alueensa vesihuoltolaitosten kanssa laatia ja pitää ajan tasalla alueensa kattavat vesihuollon kehittämissuunnitelmat. Kehittämissuunnitelmia laatiessaan kunnan tulee olla riittävässä yhteistyössä muiden kuntien kanssa. Kehittämissuunnitelmassa tulee kiinnittää erityistä huomiota vesihuollon järjestämiseen alueilla, joilla on voimassa yleis- tai asemakaava tai joilla yleis- tai asemakaavan laatiminen on vireillä sekä alueilla, joita koskevat ympäristönsuojelulain 19 §:n nojalla annetut ympäristönsuojelumääräykset.

Vesihuoltolain 6 §:n mukaan kunnan on ryhdyttävä toimenpiteisiin tarvetta vastaavan vesihuoltolaitoksen perustamiseksi, vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen laajentamiseksi tai muun tarpeellisen vesihuollon palvelun saatavuuden turvaamiseksi, milloin terveydelliset tai ympäristönsuojelulliset syyt tai suurehkon asukasjoukon tarve niin vaativat. Tämän arvioinnissa ei merkitystä ole sillä, onko alueella asemakaava vaiko ei.

Kunnan alueella vesihuoltolaitosten toiminta-alueiden tulee kattaa alueet, joilla kiinteistöjen liittäminen vesihuoltolaitoksen vesijohtoon tai viemäriin on tarpeen asutuksen taikka vesihuollon kannalta asutukseen rinnastuvan elinkeino- ja vapaa-ajantoiminnan määrän tai laadun vuoksi. Kunta hyväksyy alueellaan toimivalle vesihuoltolaitokselle toiminta-alueen ja tarvittaessa muuttaa hyväksytyä toiminta-aluetta. Toiminta-alueen tulee olla sellainen, että vesihuoltolaitoksen voidaan katsoa kykenevän huolehtimaan vastuullaan olevasta vesihuollosta taloudellisesti ja asianmukaisesti. Hyväksyessään toiminta-alueen kunnan tulee toiminta-alueen eri osien vesihuollon tarpeet huomioon ottaen määrittää alueet, jotka on saatettava vesihuoltolaitoksen vesijohtoverkoston piiriin, sekä alueet, jotka on saatettava laitoksen viemäriverkostojen piiriin. Hyväksymispäätöksen yhteydessä on myös asetettava tavoitteellinen aikataulu toiminta-alueen eri osien saattamiselle verkostojen piiriin. Vesihuoltolaitos huolehtii toiminta-alueellaan vesihuollosta yhdyskuntakehityksen tarpeita vastaavasti ja toiminta-alueen hyväksymispäätöksen mukaisesti.

Viemäriverkoston ulkopuolella jätevedet on käsiteltävä ympäristönsuojelulain 103§:n mukaisesti siten, ettei jätevesistä aiheudu ympäristön pilaantumisen vaaraa. Yleistä käsittely-

1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.
8.
9.
10.
11.
12.

vaatimusta on tarkennettu valtioneuvoston asetuksella talousjätevesien käsittelystä vesihuoltolaitosten viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla. Asetus tulee voimaan 1.1.2004. Sen mukaan talousjätevesien kokoamista, käsittelyä ja johtamista varten on laadittava suunnitelma, joka on liitettävä rakennus- tai toimenpidelupahakemukseen. Haja-asutuksen talousjätevesien käsittelyä koskevassa asetuksessa ja kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä määritellään sallittava kuormitus erityyppisillä alueilla. Säädöksissä ei puututa siihen, mitä teknisiä järjestelmiä on käytettävä, vaan mikä on saavutettava tulos. Nämä periaatteet tulevat noudatettaviksi riippumatta siitä, onko kaavamääräyksiä annettu vai ei. Informaation vuoksi voidaan kaavamääräykseen kirjoittaa voimassa olevat jätevesien käsittelyyn ja päästöihin liittyvät raja-arvot tai viittaus jätevesiin sovellettavaan säännökseen, joka voi olla joko kunnan ympäristönsuojelumääräys tai edellä mainittu asetus.

Kaavamääräyksen tarkoituksena on ehkäistä kaavan toteuttamisesta aiheutuva vesien haitallinen kuormitus. Vesiensuojelua koskevien kaavamääräysten käyttöä harkittaessa on lähtökohtana kaavoituksen tehtävä rakentamisen ohjaamisessa ja alueiden osoittamisessa eri käyttötarkoituksia varten. Kaavassa annettavien määräystenkin on tämän vuoksi liityttävä rakentamiseen tai maa-alueen käyttämiseen tiettyyn erityistarkoitukseen. Sen sijaan sellaisia toiminnallisia määräyksiä, joiden tarkoituksena on muussa suhteessa ohjata kaavasta riippumattonta käyttäytymistä tietyllä alueella, ei kaavoihin voida ottaa.

Kaavan ja kaavamääräysten käyttökelpoisuutta maankäytön ohjauksessa vesiensuojelun kannalta arvioitaessa on otettava huomioon myös se, että kaavan sisältö tulee velvoittavaksi vasta silloin, kun alueella ryhdytään rakentamiseen tai muuhun siihen verrattavaan toimenpiteeseen. Kaavoihin ei sen sijaan voida sisällyttää sellaisia aktiiviseen toimenpiteeseen velvoittavia määräyksiä, joita rakentamiseen tai muuhun maankäyttöön liittymättöminä olisi ryhdyttävä noudattamaan. Esimerkiksi määräystä, jonka mukaan maanalaiset öljysäiliöt olisi korvattava uusilla öljysäiliöillä, ei kaavaan tämän vuoksi voida ottaa.

Vedenottamot ja vedenpuhdistamot merkitään yleensä yhdyskuntateknisen huollon alueen merkinnällä.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue, joka on tarkoitettu vedenottamoa varten.

Jätevedenpuhdistamoa varten varattu alue on yleensä syytä osoittaa yksilöitynä kaavassa esimerkiksi seuraavasti:



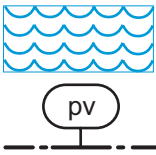
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue, joka on tarkoitettu jäteveden puhdistamoa varten.

Jätevedenpuhdistamon ympärille tulisi varata riittävät suojaetäisyydet puhdistamoiden toimintaedellytysten turvaamiseksi.

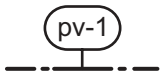
Asemakaavassa voidaan osoittaa myös jäteveden puhdistamosta mereen tai vesistöön johdettavan purkupuutken sijainti tai antaa määräyksiä sen sijoittamisesta silloin, kun se on tarpeen haitallisten ympäristövaikutusten estämiseksi tai rajoittamiseksi.

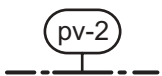
Asemakaava-alueella sijaitseva tärkeän pohjavesialueen raja voidaan merkitä kaavamerkintäasetuksen mukaista merkintää käyttäen:

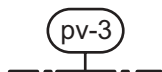
187  *Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.*



Ympäristöhallinto on selvittäessään pohjavesialueita luokitellut pohjavedet tärkeytensä kanalta kolmeen eri luokkaan. Kun pohjavesialueita osoitetaan asemakaavassa, luokituksen mukaiset alueet voidaan osoittaa seuraavasti:

 *Vedenhankinnalle tärkeän pohjavesialueen raja.*

 *Vedenhankintaan soveltuvan pohjavesialueen raja.*

 *Muu pohjavesialueen raja.*



Pohjavesialue voidaan merkitä myös alueen pääkäyttötarkoitukseen liittyvänä (esimerkiksi A/pv). Tällainen merkintätapa saattaa olla paikallaan esimerkiksi pienillä kaava-alueilla, jotka ovat kokonaan pohjavesialuetta.

Pohjavesialueella voi olla tarpeen antaa vesiensuojelusta kaavamääräyksiä.

Kaavassa annettavilla alueiden käyttötarkoitusta ja rakentamisen sijoittamista koskevilla määräyksillä voidaan jo vaikuttaa vesiensuojeluun. Usein kaavaan on sen lisäksi otettu yksityiskohtaisempia vesiensuojelua koskevia määräyksiä muun muassa sijoitettaessa uutta rakentamista pohjavesialueelle.

Yksityiskohtaisemmat vesiensuojeluun liittyvät kaavamääräykset voivat koskea esimerkiksi jätevesien johtamista, öljysäiliöiden sijoittamista, ulkovarastointia ja piha-alueen päällystämistä. Tällaiset määräykset voivat kuulua esimerkiksi seuraavasti:

Korttelialueella ei saa säilyttää irrallaan tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä likaavia aineita.

Öljysäiliöt on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle vesitiiviiseen suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn enimmäismäärä.

Teollisuuden lastaus- ja purkualueet sekä ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on eristettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Alueelta kertyvät sade- ja sulamisvedet on johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle.

X-tien liikennealue on eristettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla siten, että pohjaveden likaantuminen estetään.

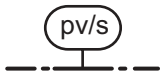
Alueella tulee välttää pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä.

Rakentaminen ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden pinnan alenemista. Kalioon louhittavat tilat on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten, ettei niistä aiheudu haittaa tai vaaraa asutukselle, maanalaisille tiloille tai rakennuksille.

Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty.

Rakennukset on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen.

Vastaava määräys kuin edellä on esitetty öljysäiliöiden sijoittamisesta voidaan tarvittaessa antaa myös muiden pohjavedelle vaarallisten aineiden säiliöiden sijoittamisesta. Myös vesioikeuden/ympäristölupaviraston päätöksellä määrätyn vedenottamon suojavajöhykkeen raja on syytä merkitä kaavaan.



Vedenottamon lähi-/kaukosuojavajöhykkeen raja (vesioikeuden päätös ...)

Maan kaivamista tärkeillä pohjavesialueilla säätelee asemakaava-alueella voimassa oleva MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus. Edellä **kohdassa 11.9** (Vesialueiden suojelu) esitettyjen suojelumääräysten ohella voidaan esimerkiksi tärkeälle pohjavesialueelle sijoittuvalle virkistysalueelle antaa määräys, jolla pohjaveden suojelemiseksi kielletään maanpintaa muuttavat toimenpiteet.

Sellaisia määräyksiä, jotka yksityiskohtaisesti määräävät esimerkiksi teollisuusalueella käytettävien raaka-aineiden tai muiden aineiden ominaisuuksista vesiensuojelun kannalta, ei voida pitää kaavaan soveltuvina.

Kaavamääräysten ohella tulevat sovellettaviksi alueelle mahdollisesti annetut vedenottamon lähi- tai kaukosuojavajöhykkeitä koskevat erityismääräykset.

Mikäli kaavasta aiheutuvan vesikuormituksen ehkäisemiseksi on tarpeen ohjata jätevesien käsittelyä voimassa olevia säännöksiä tiukemmin, voidaan antaa esimerkiksi seuraavanlaisia määräyksiä:

Ensisijaisesti loma-asunnot liitetään vesihuoltolaitoksen viemäriin, jolloin asuntoon voidaan rakentaa vesikäymälä. Mikäli viemäriin liittyminen ei ole mahdollista, loma-asuntoon on rakennettava kompostoiva käymälä tai kuiva-käymälä taikka vesikäymälän jätevedet on johdettava umpisäiliön kautta asianmukaiseen käsittelyyn. Muut kuin vesikäymäläjätevedet käsitellään viranomaisten hyväksymällä tavalla.

Jos kaavassa osoitettavien korttelialueiden maaperän laadusta johtuu, ettei vesikäymäläjätevesien käsittely hyväksyttävällä tavalla ole tehtävien arviointien perusteella mahdollista tai jos esimerkiksi tieyhteiden puuttumisen vuoksi umpisäiliöiden asianmukainen hoitaminen ympäri vuoden ei ole mahdollista, kaavassa voidaan antaa myös määräys, jossa vesikäymälä-vaihtoehtoa ei sallita.

Rakentamisen ajoitusta voidaan vesistöjen ja pohjavesien suojelun tavoitteiden kannalta ohjata asemakaava-alueella myös ottamalla kaavaan MRL 58.4 §:n mukainen kaavamää-



räys, jolla kielletään enintään kolmen vuoden ajaksi uudisrakennuksen rakentaminen, jos se kaavan toteuttamisen ajoittamiseksi on tarpeen.

Alueella on voimassa MRL 58.4 §:n mukainen rakennuskielto. Kielto on voimassa siihen saakka, kunnes rakennus voidaan liittää yleiseen viemäriin, kuitenkin enintään kolme vuotta kaavan voimaantulosta. Kunta voi erityisestä syystä pidentää kiellon voimassaoloaikaa enintään kolme vuotta kerrallaan.

Kaavassa voidaan antaa MRL 57 §:n mukaisilla edellytyksillä suojelumääräyksiä myös vesialueen osalta samoin kuin erityistapauksissa muitakin määräyksiä vesialueen käytöstä. Kaavamääräysten ohella tulevat luonnollisesti sovellettaviksi vesilain säännökset.

Toimintoja sijoitettaessa vesistön ranta-alueille tulee asemakaavassa ottaa huomioon alin tulvien kannalta hyväksyttävä rakentamiskorkeus. Rakennusjärjestyksessä on usein annettu alinta rakentamisen korkeutta koskevia määräyksiä. Asemakaavassa voidaan tarvittaessa määrätä alin hyväksyttävä rakentamiskorkeus.

Rakentamisen sijoittumista ranta-alueelle korkeusasemaltaan turvallisesti käsitellään Suomen ympäristökeskuksen julkaisussa *Ylimmät vedenkorkeudet ja sortumariskit ranta-alueille rakennettaessa*. Suositus alimmista rakentamiskorkeuksista, Ympäristöopas 52/1999.

12.3

Ilmansuojelu

Ympäristönsuojelulain 4 §:n mukaan kaikessa ympäristön pilaantumisen vaaraa aiheuttavassa toiminnassa yleisenä periaatteena on ennaltaehkäisy ja haittojen minimointi. Toiminnassa tulee myös noudattaa varovaisuus- ja huolellisuusperiaatetta sekä parhaan käyttökelpoisen tekniikan ja ympäristön kannalta parhaan käytännön periaatetta. Ilman pilaantumista valvotaan lisäksi osana ympäristölupaa, jota edellytetään ympäristönsuojeluasetuksen 1 §:n mukaisilta toiminnoilta. Ympäristölupaa voidaan edellyttää myös muilta kuin asetuksessa mainitulta toiminnolta, jos niistä saattaa aiheutua eräistä naapuruussuhteista annetun lain 17 §:n mukaista kohtuutonta rasitusta, kuten hajua tai melua. Ympäristöluvalla säännellään toiminnasta aiheutuvia haittoja antamalla riittäviä määräyksiä päästöjen ehkäisemiseksi ja niiden vaikutusten vähentämiseksi. Lisäksi luvassa annetaan tarvittavia määräyksiä toiminnan päästöjen ja vaikutusten tarkkailusta.

Ilmanlaadusta on annettu raja-arvoja ja kynnsarvoja, jotka perustuvat EY:n ilmanlaadua koskeviin direktiiveihin. Lisäksi Suomessa on ollut valtioneuvoston päätös ilmanlaadun

ohjearvoista. Kaavoituksessa on varmistuttava, etteivät ilmanlaadun raja-arvot ylity. Lisäksi on sovellettava täydentävästi muun muassa ilmanlaadun ohjearvoja.

Ympäristönsuojelulain 25 §:n mukaan kunnalla on yleinen velvollisuus seurata alueensa ympäristön tilaa. Tämä velvollisuus tarkoittaa myös yleistä velvollisuutta riittävään ilman laadun seurantaan. Tarvittaessa kunnan on mitattava ilman epäpuhtauksia ja laadittava suunnitelmia, jos ilmanlaatu on huonompi kuin ilmanlaadun raja-arvot. Suunnitelmat on tarvittaessa myös pantava täytäntöön. Ilmanlaatu tulee ottaa huomioon ennen muuta liikennesuunnittelussa osana kaavoitusta mukaan lukien tulevan liikenteen vaikutus.

Ilmansuojeluun liittyvät kaavoitukselliset keinot perustuvat pääosin toimintojen sijoittamiseen siten, että haitat mahdollisuuksien mukaan vältetään. Kaavoituksella voidaan lisäksi vaikuttaa mm. liikenteen kokonaismäärään ja kulkumuotojakaumaan ja siten liikenteestä aiheutuviin päästöihin. Ilmansuojelua koskevat kaavoitukselliset keinot ovat siten suurelta osin sellaisia, että ne on otettava huomioon jo yleiskaavoituksessa.

Mahdollisuudet asemakaavan kaavamääräyksillä ohjata ja säädellä toimintoja ilmansuojelun kannalta ovat rajalliset mm. sen vuoksi, että ilman laatuun vaikuttavat ratkaisut usein liittyvät teollisuuden toimialaan tai prosesseihin eivätkä itse rakentamiseen. Kaavamääräysten käyttö onkin nähtävä ilmansuojelun kannalta selvästi toissijaisena ohjauskeinona.

Kaavoituskäytännössä ilmaa pilaavien toimintojen sijoittamista rajoittava määräys on usein yhdistetty melua, tärinää tai muuta ympäristöhäiriötä rajoittavaan määräykseen. Ministeriön kaavamerkintäasetukseen sisältyvällä merkinnällä 30 TY (Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia) voidaan jo ohjata teollisuuden sijoittumista ympäristövaikutusten kannalta. Merkintää on kuitenkin yleensä täsmennettävä kaavamääräyksellä esimerkiksi seuraavasti:

TY-1

Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä.

Kaavaselostuksessa on usein syytä tarkemmin kuvata, minkälaisen ympäristöhäiriöiden välttämiseen kaavamääräyksellä pyritään. On syytä todeta, että kaavamääräyksessä tarkoitettu häiriö ympäristölle ei ole sama kuin laissa eräistä naapurussuhteista (26/1920) tarkoitettu "kohtuuton rasitus". Kaavamääräyksessä tarkoitettu häiriö syntyyne yleensä huomattavasti aikaisemmin kuin naapurussuhdelaisissa tarkoitettu kohtuuton rasitus.

Edellä mainittuun määräykseen sisältyvää ilman pilaantumista on yleensä arvioitava lä-

hinnä viihtyisyyden pohjalta. Muutoin kysymys on lähinnä toiminnan vaikutusten kokonais-arvioinnista.

Kuten jäljempänä **kohdassa 12.4** todetaan, meluntorjunnasta voidaan usein antaa edellä mainittua esimerkkiä yksityiskohtaisempiakin määräyksiä. Samoin silloin, kun jo kaavaa laadittaessa tiedetään, minkälainen toiminta alueelle tulee sijoittumaan, saattaa olla mahdollista laatia kaava yksityiskohtaisemmin siten, että ko. toiminnan odotettavissa olevat mahdolliset ympäristöhäiriöt otetaan jo kaavamääräyksissä tarkemmin huomioon.

Toimintojen sijoittumisen ohjaaminen ilman pilaantumisen ehkäisemiseksi saattaa olla tarpeen silloinkin, kun meluntorjuntaa koskevaa määräystä ei tarvita.

Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöön hajua tai muuta ilman pilaantumista.

Ilmansuojelun kannalta saattaa olla tarpeen määrätä esimerkiksi teollisuusrakennusten korttelialueen sisällä toimintojen keskinäisestä sijoittelusta siten, että lähimmäksi suojattavia alueita sallitaan sijoittaa vain sellaisia toimintoja (esimerkiksi toimisto-, sosiaali- ja varastotiloja), jotka eivät aiheuta ilman pilaantumisen vaaraa. Myös esimerkiksi pysäköintilaitosten osalta saattaa olla tarpeen määrätä ilmanvaihtokanavan yläpään korkeusasemasta.

Kaava-alueella ei saa myöntää rakennuslupia T-korttelialueita lukuun ottamatta ennen kuin korttelissa sijaitsevat ammoniakkiäiliöt on purettu tai niiden turvatoimia on parannettu.

Pysäköintilaitoksen ilmanvaihtokanava iv, jonka yläpää tulee ulottaa tasoon + 15.00.

12.4

Meluntorjunta

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle (MRL 54 §). Melu on yksi keskeisimpiä elinympäristön laatua heikentäviä tekijöitä. Valtioneuvoston 30.11.2000 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (ympäristöministeriö, *Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista*, opas 5/2000) mukaan alueidenkäytössä on ehkäistävä melusta aiheutuvaa haittaa ja pyrittävä vähentämään jo olemassa olevia haittoja. Uusia asuinalueita tai muita melulle herk-

kiä toimintoja ei tule sijoittaa melualueille varmistamatta riittävää meluntorjuntaa.

Suomen lainsäädännössä meluntorjuntaa koskevia säännöksiä sisältyy lisäksi muun muassa ympäristönsuojelu-, terveydensuojelu- luonnonsuojelu- ja työturvallisuuslakiin, ympäristövaikutusten arvioinnista annettuun lakiin, lakiin yleisistä teistä, tieliikenne-, ilmailu- ja vesilakeihin, naapuruuksuhdelakiin sekä näiden lakien nojalla annettuihin asetuksiin. Lisäksi meluntorjuntaa koskevia normeja ja ohjeita on Suomen rakentamismääräyskokoelmassa sekä valtioneuvoston päätöksissä ja ympäristöministeriön yleisissä ohjeissa.

Ympäristönsuojelulaki ja -asetus tulivat voimaan 1.3.2000 korvaten mm. vuonna 1987 säädetyt meluntorjuntalain. Muutoksen myötä meluntorjunnasta tuli entistä kiinteämpi osa yhdennettyä ympäristön pilaantumisen torjuntaa. Ympäristönsuojelulaissa korostetaan ennaltaehkäisyä ja haittojen minimoimista. Lain mukaan ympäristön pilaantumisen vaaraa aiheuttavan toiminnan harjoittaja vastaa vaikutuksien ennaltaehkäisystä ja ympäristöhaittojen poistamisesta tai rajoittamisesta mahdollisimman vähäiseksi (aiheuttamisperiaate). Melun aiheuttajalla on velvollisuus olla selvillä aiheuttamastaan melusta (YSL 5.1 §), ja kunnan velvollisuus on seurata melutilannetta alueellaan (YSL 25 §).

Ympäristönsuojelulain mukaan valtioneuvosto voi asetuksella säätää muun muassa erityisen häiritsevän melun ja tärinän aiheuttamisen rajoittamisesta tai kieltämisestä määrättyinä aikoina. Eräitä erityisen häiritsevää melua ja tärinää aiheuttavia tilapäisiä toimintoja koskee ympäristönsuojelulain mukainen ilmoitusvelvollisuus.

Valtioneuvosto on meluntorjuntalain nojalla antanut vuonna 1992 päätöksen melutason ohjearvoista (VNp 993/1992) ja vuonna 1997 päätöksen ampumaratojen aiheuttaman melutason ohjearvoista (VNp 53/1997).

Suunnittelun tulisi perustua riittäviin meluselvityksiin, joiden tulokset esitetään kaavaselostuksessa arvioina melutilanteesta ennen meluntorjuntatoimenpiteitä ja niiden jälkeen. Melutilannetta arvioitaessa on huomioitava kaavan mahdollistamien toimintojen muutokset sekä muun muassa liikenteen kasvusta johtuva melun lisääntyminen.

Asemakaavan tehtävänä meluhaittojen torjunnassa on maakunta- ja yleiskaavatasoisessa suunnittelussa esitettyjen periaateratkaisujen yksilöinti. Meluhaittoja voidaan vielä tässä vaiheessa vähentää merkittävästi melua aiheuttavien toimintojen yksityiskohtaisella suunnittelulla, valittaessa kortteleiden ja rakennusten käyttötarkoitusta ja varaamalla riittävät suoja-alueet. Meluhaittaa voidaan lisäksi vähentää erityisesti meluntorjuntaan tarkoitetuilla asemakaavamääräyksillä.

Ympäristönsuojelulain mukaan melun aiheuttaja on ensisijaisesti vastuussa myös meluntorjunnasta. Ellei toteuttamisesta ole kaavassa erikseen määrätty, on katsottava, että meluntorjuntatoimenpiteen toteuttaja on alueen yleinen toteuttaja. Siten esimerkiksi liikennealueen



meluesteen toteuttaa valtion tienpitäjä ja katu- tai suojaviheralueella olevan meluesteen kunta. Jos uutta asutusta suunnitellaan olevalle melualueelle, meluntorjunta kuuluu kunnalle tai rakennushankkeeseen ryhtyvälle. Jos kuitenkin on kyse vähäisestä lisärakentamisesta, ei rakennushankkeeseen ryhtyvältä voida vaatia laajoja, koko korttelia koskevia meluntorjuntatoimenpiteitä. Silloin kun torjuntatoimien rahoituskysymykset ovat epäselviä, toteuttamisvas- tuusta tulee sopia erikseen osapuolten kesken.

Kaavassa määrätty meluntorjuntatoimenpiteet on yleensä toteutettava yhtä aikaa alu- een muun rakentamisen kanssa. Tonteilla toteutusta valvotaan rakennuslupakäsittelyn yhtey- dessä. Liikennealueelle esitettävä meluste on syytä määrätä toteutettavaksi väylän käyttöön- ottoon mennessä tai merkittävän perusparannuksen yhteydessä. Olemassa olevan meluhai- tan poistamista voidaan ohjata kunnan ja väylän pitäjän välisillä, meluntorjuntaohjelmaan pohjautuvilla sopimuksilla. Sopimuksen sisältö on syytä kertoa kaavaselostuksessa.

Hyvään, vuorovaikutteiseen ja valitustilanteita ehkäisevään suunnittelutapaan kuuluu, että meluntorjunta-asioissa ollaan riittävän varhain yhteydessä asianosaisiin.

Liikennemelun torjuntaa käsitellään tarkemmin LIME-työryhmän mietinnössä *Liikenne- melun huomioon ottaminen kaavoituksessa, ympäristöministeriö, Suomen ympäristö 493/2001*.

Meluntorjuntaa koskevat asemakaavamääräykset voidaan jakaa kolmeen pääryhmään seuraavasti:

1. Melulähdettä koskevat määräykset (esimerkiksi häiriölähde määrätään eristettäväksi tai häiriötä aiheuttavan toiminnan sijoittuminen kielletään tai sitä rajoitetaan).
2. Melun leviämistä rajoittavat määräykset (määrätään esimerkiksi meluesteen toteuttami- sesta tai kadun sijoittamisesta leikkaukseen).
3. Suojattavaa aluetta tai kohdetta koskevat määräykset (määrätään esimerkiksi raken- nukselta vaadittavasta ääneneristävydestä tai toimintojen sijoittelun avulla suojataan arimmat toiminnot).

12.4.1

Melulähdettä koskevat määräykset

Asetukseen sisältyvällä merkinnällä 30 TY (Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäris- tö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia) voidaan yleisesti ohjata myös melua aihe- uttavan toiminnan sijoittumista. Meluhaittojen vähentämiseksi ympäristön asettamat ehdot on yleensä syytä kuitenkin määritellä tarkemmin.

Teollisuuden aiheuttamia meluhaittoja voidaan vähentää kieltämällä melua tai muuta häiriötä aiheuttavan toiminnan sijoittaminen lähelle suojattavaa kohdetta. Tällainen määräys

on tarpeen erityisesti sallittaessa sijoittaa teollisuutta asuntoalueelle tai sen läheisyyteen. Määräys voidaan yhdistää muita ympäristöhaittoja rajoittavaan määräykseen esimerkiksi seuraavasti:

Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä.

Teollisuuden aiheuttamien meluhaittojen ehkäisemiseksi voidaan kaavamääräyksessä myös esittää sallittua melutasoa osoittava lukuarvo seuraavasti:

Korttelialueella sijaitsevan laitoksen aiheuttama melutaso ei saa ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB.

Jos korttelialueella sijaitsee tai sille tullaan sijoittamaan useita eri melulähteitä, on niiden yhteisvaikutus arvioitava määriteltäessä edellä esitettyssä kaavamääräyksessä tarkoitettua korttelialueen rajalla sallittavaa melutasoa. Vastaavasti voidaan määritellä myös teollisuudesta aiheutuva sallittu melutaso esimerkiksi teollisuusrakennusten korttelialueen, puiston tai virkistysalueen rajalla.

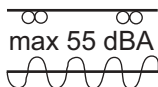
Yleisenä periaatteena voidaan pitää sitä, että sijoitettaessa asuntoja samalle korttelialueelle kuin teollisuus- tai työtiloja, kaavaan on otettava edellä esitettyjen kaltainen ympäristövaikutuksia rajoittava määräys taikka teollisuus- tai työtoiminnan laatu on muulla tavoin kaavassa määriteltävä niin tarkasti, että sen perusteella voidaan arvioida toimintojen ympäristövaikutukset. Merkintä TY ei ilman täsmentävää kaavamääräystä yleensä määrittele ympäristövaikutuksia vielä riittävän tarkoin.

Kaavassa voidaan antaa määräyksiä myös toimintojen sijoittelusta teollisuusrakennusten korttelialueen sisällä siten, että lähimmäksi suojattavia alueita sallitaan sijoittaa esimerkiksi vain teollisuuden toimisto-, sosiaali- tai varastotiloja.

Ajoneuvojen melupäästörajat perustuvat Euroopan yhteisön direktiiveihin. Monet kaavoitukseen liittyvät asiat vaikuttavat kuitenkin liikenneväylältä sen ympäristöön suuntautuvaan meluun. Tällaisia tekijöitä ovat muun muassa liikennemäärä, ajonopeus, raskaan liikenteen osuus, tien päällyste tai radan tasaisuus.

Meluhaittojen ehkäisemiseksi voidaan rajoittaa esimerkiksi liikenneväylältä sen viereiselle asuntoalueelle kantautuvaa melua seuraavasti:



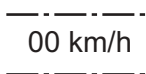


Merkintä osoittaa, että liikennealueelta aiheutuva päivämelutaso saa sen vierisellä asumiseen varatulla korttelialueella olla korkeintaan 55 dBA.

Tämän tyyppinen määräys jättää avoimeksi sen, millä tavalla tarpeellinen meluntorjunta järjestetään. Määräyksen käyttö edellyttää, että meluntorjuntamahdollisuudet on selvitetty kaavan yhteydessä ja kuvattu kaavaselostuksessa. Tarvittavien toimenpiteiden toteuttaminen riippuu tällöin muun muassa liikenteen kehityksestä. Esimerkiksi muutoin tarpeellisen meluidan toteuttamisen sijasta voitaisiin käyttää hiljaista päällystettä tai alentaa nopeusrajoitusta. Vastaava määräys voidaan sijoittaa myös katualueelle. Kaavaselostuksessa on syytä esittää toimenpiteiden toteutusvastuu sekä se, miten määräyksen toteutumista on tarkoitettu valvoa.

Liikenteen nopeus vaikuttaa merkittävästi tieltä kantautuvaan meluun. Melutasoja arvioidaessa on siten pyrittävä käyttämään mahdollisimman todennäköisiä nopeuksia. Laskennoissa käytettyjen nopeuksien tulisi käydä ilmi myös kaavaselostuksesta.

Nopeusrajoituksen määrittäminen kaavassa ei voida yleisesti pitää mahdollisena. Pihakadun kaavamerkintään sisältyy kuitenkin suoraan nopeusrajoitus 20 km/h. Sallittu nopeus hidaskadulla on korkeintaan 30 km/h. Silloin kun tavanomaista alhaisemman nopeusrajoituksen määrittäminen muilla kaduilla on tarpeen esimerkiksi melutasojen alentamiseksi, kulttuurihistoriallisten rakennusten suojelemiseksi tai liikenneturvallisuuden parantamiseksi, voidaan nopeusrajoituksesta antaa myös erityinen määräys seuraavasti:



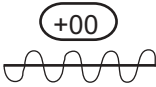

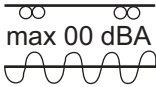
Katu tai alue, jolla on tarkoitettu käytettäväksi nopeusrajoitusta 00 km/h.

Pihakatua ja hidaskatua on käsitelty myös **kohdassa 10.1** (Liikenneväylät asemakaavassa).

12.4.2

Melun leviämistä rajoittavat määräykset

Melun leviämisen estämiseksi voidaan kaavassa antaa määräyksiä mm. kortteli-, liikenne- tai katualueen ja myös suojaviheralueen varustamisesta meluntorjuntarakentein. Meluste voi olla valli, seinä, aita, kaide tai rakennus. Määräykset voidaan kohdistaa joko suoraan rakenteisiin tai rakenteiden suunnittelua ohjaavaan melutasoon.

- 160  Alueelle on rakennettava melueste. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin ja lukuarvo sen yläreunan likimääräisen korkeusaseman.
- 161  Merkintä osoittaa, että liikennealue on varustettava meluvallilla tai muulla melua estävällä rakenteella niin, että melutaso pienenee viereisellä korttelialueella/alueella 00 metrin korkeudella vähintään 00 dBA.
- 162  Merkintä osoittaa, että liikennealue on varustettava meluvallilla tai muulla melua estävällä rakenteella niin, että melutaso viereisellä korttelialueella/alueella saa olla korkeintaan 00 dBA.

Merkintöjen käyttö edellyttää, että kohteen melutilanne ja esitettyjen määräysten vaikutukset tunnetaan. Merkintöjä 160 ja 161 käytettäessä on erityisesti selvitettävä, ettei melutaso suojattavassa kohteessa ylitä ohjearvoja. Merkintöjä 161 ja 162 käytettäessä on varmistettava, ettei määräys johda alueen ympäristöön sopeutumattomiin liian massiivisiin meluesteisiin.

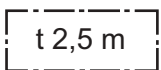
Edellä esitettyjä merkintöjä voidaan täydentää määräämällä muun muassa meluesteen rakennusmateriaaleista, istutuksista ja rakentamisajankohdasta. Tällaiset määräykset voivat kuulua esimerkiksi seuraavasti:

Liikennealue on varustettava vähintään kahden metrin korkuisella meluaidalla. Aidan pintamateriaalin on oltava pääasiassa puuta. Korttelialueen puolelta aita on maisemoitava istutuksin.

Meluaita on rakennettava valmiiksi ennen tien ottamista käyttöön.

Meluestettä koskeva määräys voidaan antaa myös suojaviheralueelle, jos este on tarkoituksenmukaista rakentaa sen alueelle.

Melueste voidaan toteuttaa myös korttelialueelle, silloin kun se liittyy kyseisen alueen rakentamiseen. Meluaita voidaan tällöin korvata osittain autotallien tai talousrakennusten avulla esimerkiksi seuraavalla määräyksellä:

 Rakennusala, jolle saa rakentaa autotallin, talousrakennuksen tai aidan. Niiden tulee yhdessä muodostaa yhtenäinen vähintään 2,5 metrin korkuinen korttelin pihaa suojaava melueste.

Kortteliin sijoittuva piha tai leikkipaikka voidaan suojata myös kortteliin sijoittuvien rakennusten avulla seuraavalla merkinnällä:

kyht *Merkintä osoittaa korttelin sivut, joilla rakennukset on rakennettava keskenään yhteen niin, että ne suojaavat piha-aluetta kadun liikennemelulta. Rakennusten läpi saa jättää avoimeksi vain kaavaan merkityt kulkuaukot.*

Tällaista määräystä käytettäessä on kuitenkin erityisesti varmistettava, että melutason ohjearvot eivät ylitä rakennusten sisällä. Rakennusten tuuletus on myös järjestettävä siten, että liikenteen pakokaasupäästöt eivät kulkeudu suoraan sisätiloihin.

Liikenteestä aiheutuvaan meluun voidaan vaikuttaa olennaisesti myös liikennealueen korkeusasemaa koskevilla kaavaratkaisuilla. Asemakaavassa voidaan tarvittaessa antaa sitovia määräyksiä kadun tai liikennealueen sekä tontin korkeusasemasta edellyttäen, että siihen on riittävät perusteet ja asia on selvitetty väylän pitäjän kanssa.

Korkeusasemaa osoittava kaavamääräys voi olla seuraava:

+56.10 *Kadun likimääräinen korkeusasema.*

Liikenteen aiheuttaman melun ja epäpuhtauksien pienentämiseksi voidaan myös määrätä istutettavaksi puita tai pensaita liikenneväylän varrelle. Istutuksilla voidaan tukea ja täydentää muita määräyksiä melun leviämisestä, vaikka istutusten melua vähentävä vaikutus ei ole yleensä merkittävä.

Pysäköintialueiden liikenteestä aiheutuvaa melua voidaan vähentää määräämällä nämä alueet ympäröiviksi melua eristävällä aidalla tai istutuksilla. Monitasoisessa pysäköinnissä voidaan meluntorjunnan ja näkösuojan aikaansaamiseksi käyttää seuraavaa määräystä:

Pysäköintitasot on varustettava vähintään 120 cm korkealla meluesteen muodostavalla seinämällä.


12.4.3


Suojattavaa aluetta tai kohdetta koskevat määräykset

Keskeisiä asemakaavan keinoja melulta erityisesti suojattavien toimintojen osalta ovat toimintojen sijoittelu niin, että erityistä suojaa tarvitsevat toiminnot sijoitetaan riittävän kauas häi-

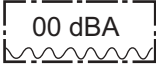
riölähteestä ja melulta suojaavat rakenteet tai rakennukset määrätään riittävän korkeiksi.

Meluhaittoja voidaan torjua myös käyttämällä tehostettuja ääneneristysvaatimuksia sekä kieltämällä heikosti ääntä eristävien rakenneosien kuten ikkunoiden ja ilmanvaihtoventtiilien sijoittaminen melulähteen puolelle.

131  Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleiseen rakennuksen seinään ei saa sijoittaa ikkunoita.

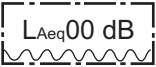
 Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleiseen rakennuksen seinään ei saa sijoittaa asuinhuoneiden ikkunoita eikä ilmanvaihtoventtiileitä.

Asemakaavassa voidaan antaa määräyksiä myös ulkoseiniltä ja muilta rakenteilta vaadittavasta ääneneristävydestä. Määräyksissä tulisi seinä- ja ikkunarakenteilta vaadittava ääneneristävyys määritellä siten, että melutaso suojattavassa kohteessa ei ylitä kulloinkin voimassa olevia ohjearvoja silloinkaan, kun liikenne mahdollisesti lisääntyy tulevaisuudessa. Ääneneristävyysvaatimus voidaan osoittaa käyttämällä kaavamerkintäasetuksen mukaista merkin-tää.

132  Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 00 dBA.

Edellä kuvatussa merkinnässä ääneneristävyydellä tarkoitetaan ulkomelutason ja vaadittavan sisämelutason erotusta. Ulkomelutaso tarkoittaa laskettua tai mitattua liikennemelun äänitasoa (A-painotus) seinän ulkopinnan tasossa ilman seinän heijastusvaikutusta. Sallittavana sisämelutasona käytetään yleensä valtioneuvoston päätöksen n:o 993/1992 mukaisia äänitasoja. Kaavaselostukseen on yleensä tarpeen liittää myös maininta käytetystä laskenta- tai mitausmenetelmästä.

Merkinnän 132 sijasta voidaan tarvittava rakenteiden ääneneristävyys johtaa rakennuksen ulkopuolella vallitsevan melun perusteella.

 Rakennuksen ulkopuolinen melutaso, jonka perusteella voidaan määrittää vaatimus ulkoseinän kokonaisääneneristävyydelle.

Edellä esitetyllä melutasolla tarkoitetaan A-painotettua keskiäänitasoa (päiväarvo) ulkona ul-

koseinän kuvittelussa tasossa ilman seinän heijastuksesta aiheutuvaa vaikutusta. Mitoittava korkeus, joka yleensä on rakennuksen ylin kerros, on mainittava kaavassa.

Ellei rakennusaloja ole kaavassa osoitettu, voidaan edellä esitettyjen määräyksen kohdentamiseksi mainita esimerkiksi korttelit, joita määräys koskee tai kadut, joiden varrella olevia ulkoseiniä määräys koskee. Kaavamääräykseen on yleensä syytä liittää myös maininta siitä, minkä melun torjumiseksi (esimerkiksi katuliikenteen, lentoliikenteen ym.) kaavamääräys on annettu.

Lähtökohtana on, ettei melualueelle osoiteta uutta asutusta tai muuta melulle herkkää toimintaa. Nykyinen toiminta ja sen vähäinen täydentäminen ja rakennusten peruskorjaus voidaan melualueellakin sallia, kun ohjearvojen ylitys on vähäinen (alle 5 dBA) ja alue muutoin soveltuu hyvin kyseiseen tarkoitukseen.

Lentomelun torjumiseksi tarvittava rakenteita koskeva yleinen kaavamääräys voidaan kirjoittaa esimerkiksi seuraavasti:

Kaava-alueelle sijoitettavan asuinrakennuksen kattorakenteiden, ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että ulko- ja sisämelutasojen erotus on vähintään 00 dB.

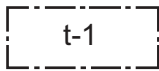
Sellaista kaavamääräystä, jossa tarkoin määritellään ulkoseinän ja ikkunoiden tekninen rakenne, on kaavamääräysten yleiseen tarkkuusasteeseen nähden pidettävä liian yksityiskohdaisena sekä toteutuksen kannalta epätarkoituksenmukaisena. Kaavamääräyksen tehtävänä on vain osoittaa, minkälainen toiminnallinen vaatimus rakenteen on täytettävä.

Kaavamääräyksessä rakenteilta vaadittava ääneneristävyys voidaan myös tarkemmin yksilöidä koskemaan vain sellaisia tiloja, joissa meluntorjunnan tarve on suurin. Asuinrakennusten korttelialueella yksilöinti voi koskea esimerkiksi asuinhuoneita. Vastaavasti yleisten rakennusten korttelialueella voidaan melumääräys kohdistaa esimerkiksi päiväkotia varten varattaviin sisä- ja ulkotiloihin.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueilla voidaan asuinhuoneistot määrätä sijoitettavaksi melulta suojatun pihan puolelle. Myös rakennusten sijainnista ja määrästä tontilla voidaan tarvittaessa määrätä. Istutuksia koskevilla kaavamääräyksillä voidaan vaikuttaa myös asuntojen tai niiden piha-alueiden viihtyisyyteen ja suojaamiseen melulta.

Jos melutaso ylittää asuntoon suunnitellulla parvekkeella valtioneuvoston antamat ulkomelutason ohjearvot, on meluhaittojen vähentämiseksi yleensä syytä määrätä parvekkeet lasitettavaksi. Luonnollisen tuuletuksen varmistamiseksi asuinhuoneistojen tulisi tällöin rajoittaa myös ohjearvot alittavaan suuntaan.

Meluntorjuntaan voidaan vaikuttaa myös määräämällä samalle tontille rakennettavien rakennusten rakentamisajankohtien keskinäisestä ajoituksesta. Jos kaavassa on osoitettu talousrakennus sijoitettavaksi tontin kadun tai liikennealueen puoleiseen osaan suojaamaan pihaluettua ja asuinrakennusta melulta, voidaan määrätä, että kyseinen talousrakennus on rakennettava viimeistään samaan aikaan tontille rakennettavan asuinrakennuksen kanssa. Määräys voi kuulua esimerkiksi seuraavasti:



Talousrakennuksen rakennusala. Rakennus on rakennettava viimeistään samaan aikaan tontille rakennettavan asuinrakennuksen kanssa.

Erityisiä määräyksiä suojattavalla alueella saatetaan tarvita myös teollisuuden aiheuttaman melun torjumiseksi. Melua aiheuttava teollisuus on kuitenkin ensisijaisesti pyrittävä sijoittamaan siten, että se ei aiheuta häiriötä asumiselle. Erityiset suojattavaa kohdetta koskevat melusuojamääräykset voivat tulla kysymykseen lähinnä sellaisissa tapauksissa, joissa henkilökunnan asuntojen sijoittaminen teollisuusalueelle tai sen välittömään läheisyyteen toiminnan luonteen vuoksi on välttämätöntä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n mukaan asemakaavassa voidaan enintään kolmen vuoden ajaksi kieltää uuden rakennuksen rakentaminen, jos se kaavan toteuttamisen ajoittamiseksi on tarpeen. Kunta saa erityisestä syystä pidentää kieltoaikaa enintään kolme vuotta kerrallaan. Tämäntyyppinen kieltä saattaisi tulla kysymykseen esimerkiksi silloin kun satamatai teollisuusaluetta ollaan kaavoittamassa asuinalueeksi tai kun lentoliikenteen melu pienee koneille asetettujen melupäästövaatimusten tai lentoreittien muutosten johdosta. Lykkäys rakentamisaikaan saattaisi olla perusteltua myös silloin kun kunnan tai Tiehallinnon lähivuosisien toteuttamisohjelmassa oleva meluaita parantaa tilannetta tarkasteltavassa kohteessa.

12.5 Jätehuolto

Jätelaki on jätteitä koskeva erityislaki. Lain periaatteita ja velvoitteita sovelletaan kaikkeen toimintaan jossa syntyy jätteitä. Jos toiminnassa käsitellään tai hyödynnetään jätteitä laitospäisesti tai ammattimaisesti toimintaan, kuten romuttamoihin ja kaatopaikkoihin, on haettava ympäristönsuojelulain mukaista ympäristölupaa. Ympäristöluvassa säännellään myös muiden toimintojen jätekysymyksiä. Ympäristölupaa käsiteltäessä sovelletaan myös jätelakia ympäristönsuojelulain rinnalla. Jätelain nojalla annettavilla asetuksilla säännellään erilaisia jätteen syntyyn ja jätehuoltoon liittyviä kysymyksiä. Jätelain nojalla annettavat kunnalliset jä-



tehuptomääräykset voivat sisältää muun ohella jätehuollon järjestämiseen liittyviä näkökohtia, jotka tulisi mahdollisuuksien mukaan ottaa huomioon alueidenkäytön suunnittelussa.

Jätelain 40 §:ssä säädetään valtakunnallisesta ja alueellisesta jätesuunnitelmasta. Nämä suunnitelmat otetaan huomioon kaavoituksessa.

Jätteidenkäsittelylaitosten sijoittaminen otetaan huomioon jo maakunta- ja yleiskaavoituksessa.

Asemakaavassa jätteenkäsittelylaitokset osoitetaan yleensä kaavamerkintäasetuksen mukaisella merkinnällä, jota tarpeen mukaan täsmennetään kaavamääräyksellä:

61  *Jätteenkäsittelyalue.*



Merkinnällä osoitetaan jätteiden vastaanottoon ja käsittelyyn varatut alueet kuten kaatopaikat ja jätteen esikäsittelylaitokset. Tällaiselle alueelle voidaan sijoittaa myös sille soveltuvia jätteiden hyödyntämiseen liittyviä toimintoja. Jätteenpolttolaitokset sen sijaan osoitetaan yleensä merkinnällä ET.

Jätteenkäsittelyalueen käytöstä ja alueen kunnostamisesta käyttämisen jälkeen voidaan antaa kaavamääräyksiä. Myös alueen täyttökorkeudesta voidaan kaavassa määrätä. Sen sijaan kaatopaikalle tuotavien jätteiden laadusta ei määrätä kaavassa, vaan ympäristöluvassa. Asemakaavassa saattaa olla tarpeen osoittaa myös taho, jonka tarpeisiin jätteenkäsittelyalue on osoitettu.

Mahdollisesti tarvittavia suojavyöhykkeitä osoitettaessa voidaan käyttää suojaviheralueen merkintää 68 EV (ks. kohta 4.11).

Kaavassa voidaan antaa määräyksiä alueen kunnostamisesta muuhun käyttöön jätteenkäsittelyn päätyttyä.



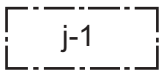
Jätteenkäsittelyalue. Alue on jätteenkäsittelyn päätyttyä kunnostettava retkeily- ja ulkoilualueeksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 157 §:n mukaan rakentamisen yhteydessä tulee järjestää kiinteistön jätehuollon edellyttämät tilat ja rakennelmat. Jätehuolto tulee toteuttaa siten, ettei sen järjestäminen aiheuta haittaa terveydelle eikä ympäristölle.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 56 §:n mukaan kiinteistön jätehuoltoa palvelevien tilojen ja rakennelmien järjestämisessä tulee ottaa huomioon rakennuksessa harjoitettavan

toiminnan laatu sekä mahdollisuus jätteen keräysvälineiden sijoittamiseen sen mukaan kuin asiasta erikseen säädetään. Tarvittaessa nämä tilat ja rakennelmat on aidattava tai muutoin suojaava palovaaran ja ympäristöhaittojen välttämiseksi.

Asemakaavassa voidaan antaa määräyksiä jätehuollon kannalta tarpeellisten tilojen ja rakenteiden järjestämisestä korttelialueilla.



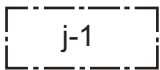
Jätteiden keräilyä varten varattu alueen osa, joka on aidalla tai istutuksin erotettava muusta piha-alueesta.

Asemakaavassa saattaa olla tarpeen varata tilaa myös jätehuoltoa palvelevia keräyspisteitä varten. Tällainen alue voidaan osoittaa omalla aluevarausmerkinnällä tai sijoittaa sopivan muuhun tarkoitukseen varatun alueen osaksi esimerkiksi seuraavasti:



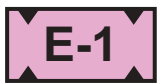
Jätteenkäsittelyalue, joka on varattu jätteiden keräilyä varten. Alue on ympäröitävä näkösuojan antavalla aidalla tai istutuksin.

Esimerkiksi pysäköintialueelle voidaan osoittaa jätteiden keräilypiste.

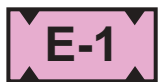


Jätteiden keräilypistettä varten varattu alueen osa, joka on aidalla tai istutuksin erotettava muusta pysäköintialueesta.

Asemakaavassa on usein tarpeen osoittaa myös alueita lumenkaatoa tai rakentamisen ym. yhteydessä jäävien maamassojen sijoittamista varten. Tällöin voidaan käyttää esimerkiksi seuraavia kaavamääräyksiä:



Erityisalue, joka on tarkoitettu lumenkaatoa varten.



Erityisalue, joka on tarkoitettu maan sijoittamista varten. Alueen korkein sallittu täyttötaso on +12.3.



12.6

Maaperän suojeleminen ja pilaantuneet maat

Pilaantuneita maa-alueita koskevat ongelmat tulivat esiin asemakaavoituksessa aiemmin vain satunnaisesti, mutta 1980-luvun puolivälissä yhdyskuntarakenteen tiivistymisestä seurasi tarve ottaa entisiä teollisuusalueita uuteen käyttöön. Näillä alueilla alkoi ilmetä melko usein maaperän puhtauteen liittyviä ongelmia. Vanhojen teollisuusalueiden, kaatopaikkojen ja saha-alueiden uudelleen käytössä maaperän pilaantuminen on ollut jopa tyypillinen ongelma.

Saastuneiden maiden, joita nykyisin kutsutaan pilaantuneiksi maiksi, järjestelmällinen kunnostaminen alkoi 1980-luvun puolivälissä. Aikaisemmin oli alueita kunnostettu lähinnä ympäristöonnettomuuksiin liittyneiden vahinkojen torjuntatöinä. Ympäristöministeriön asettama saastuneiden maa-alueiden selvitys- ja kunnostusprojekti (SAMASE) valmisteli vuosina 1989-1994 ehdotuksen maaperän saastuneisuuden arviointiin tarkoitetuksi pilaantuneisuuden ohjearvoiksi. Lisäksi on ilmestynyt Suomen ympäristökeskuksen julkaisu *Selvitys ja ehdotuksia ympäristövaarallisten aineiden pitoisuuksien ohjearvoista maaperässä – tiedolliset perusteet, määrittelyperiaatteet, soveltaminen ja kehittäminen* (92/1997). Näitä julkaisuja on käytetty apuna maaperän tilan selvittämisessä ja kunnostustavoitteiden asettamisessa. Kunnostettujen alueiden määrä on tasaisesti kohonnut ja vuodesta 2000 lähtien on vuosittain kunnostettu kolmissensataa aluetta.

Valtioneuvoston asetus maa-alueen maaperän pilaantuneisuuden selvittämisestä ja puhdistustarpeen arvioinnista on valmisteltu valtioneuvoston asetusta. Tarkoitus on säätää maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointiperusteista ja niihin liittyvästä riskinarvioinnista sekä määritellä vertailuarvoina käytettävät haitallisten aineiden pitoisuuksien ohjearvot.

Ympäristönsuojelulain 7 §:ssä on maaperän pilaamiskielto ja 12 luvussa säännökset pilaantuneen maaperän puhdistamisesta. Maaperän kunnostamisesta vastaa ensisijaisesti alueen pilaaja tai pilaantuneen maa-alueen haltija ja viimesijainen puhdistamisvastuu on kunnalla. Jätelaista (1072/1993) kumottiin maaperän pilaantumista koskevat säännökset, koska niistä säädetään kattavasti ympäristönsuojelulaissa. Pilaantuneen maaperän käsittelyyn on haettava ympäristölupa. Alueellinen ympäristökeskus on toimivaltainen viranomaisen asiassa. Joissakin tapauksissa puhdistaminen voi tapahtua myös ilmoituksen tekemisen jälkeen. Ympäristökeskus voi myös määrätä puhdistamaan maaperän.

Ympäristönsuojelulainsäädännön voimaantulon jälkeen lain (113/2000) 22 §:n mukaan 1.1.1994 jälkeen tapahtuneisiin maaperän pilaamistapauksiin sovelletaan YSL:n 12 lu-

vun säännöksiä. Niin kutsuttu vanhojen saastumistapausten, jotka ovat syntyneet jo ennen jätelain voimaantuloa 1.1.1994 tapahtuneen toiminnan seurauksena, vastuuperuste on jätehuoltolain (673/1978) mukainen. Kaikkiin maaperän pilaantumistapauksiin sovelletaan kuitenkin ympäristönsuojelulain ja -asetuksen menettelyä koskevia säännöksiä.

Kaavoitettaessa pilaantunutta maata uuteen käyttöön voidaan tavoitetilanteena pitää sitä, että maaperä on tutkittu ja puhdistettu tai tehty vaarattomaksi ennen kaavasunnittelun aloittamista, jolloin suunnitelmat voitaisiin tehdä kokonaan ilman pilaantuneesta maaperästä aiheutuvia rajoituksia. Perusvaatimuksena voidaan pitää sitä, että maaperän mahdollinen pilaantuneisuus on selvitetty ja pilaantuneille alueille tehty kunnostussuunnitelma ennen asemakaavan hyväksymistä. Kaavaa hyväksyessä on oltava varmuus siitä, että alue soveltuu uuteen, kaavassa osoitettuun käyttöönsä myös maaperän terveellisyyden osalta.

178



Puhdistettava/kunnostettava maa-alue. Pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

12.7

Vaaralliset aineet

Ympäristölle tai terveydelle vaarallisten kemikaalien laajamittaista teollista käsittelyä tai varastointia varten tarkoitettut alueet osoitetaan kaavamerkinnällä 31 T/kem. Kuten **kohdassa 4.7** on todettu, merkintää voidaan käyttää paitsi sellaisten laitosten ja varastojen osoittamiseen, joita koskee *EU:n neuvoston direktiivi 96/82/EY*, myös muille samankaltaiset ympäristövaikutukset omaaville kohteille. Kyseisen direktiivin tavoitteet ja maankäyttö- ja rakennuslain terveellisyyttä ja turvallisuutta koskevat tavoitteet edellyttävät, että kaavoituksessa ja muussa maankäytössä kiinnitetään huomiota vaarallisista kemikaaleista aiheutuvien riskien arviointiin ja suuronnettomuuksien ja muidenkin onnettomuuksien ehkäisemiseen.

Myös valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista sisältää osion vaarallisten kemikaalien aiheuttamien riskien huomioon ottamisesta. Tavoitteena on, että riittäviin selvityksiin perustuen asemakaavassa toisaalta osoitetaan em. laitosten ja varastojen ja niitä palvelevien kuljetusreittien tarvitsemat alueet ja riittävät suoja-alueet ja että toisaalta huolehditaan siitä, että säilytetään riittävät etäisyydet niiden ja riskille herkkien toimintojen välillä. Tällaisia herkkiä toimintoja ovat mm. asuinalueet, vilkkaat kulkuväylät, yleiset koontumistilat ja -alueet tai arvokkaat luonnonalueet ja paljon käytetyt virkistysalueet ja reitit.



12.7.1

Suojaetäisyydet vaarallisia aineita käsiteltäessä

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 57.1 § edellyttää, että harkittaessa rakennushankkeen sijoittumista ja rakennuspaikan soveltuvuutta on huolehdittava vaarallisista aineista aiheutuvan suuronnettomuusvaaran kannalta riittävistä suojaetäisyyksistä. Säännöksen taustalla ovat vaarallisista kemikaaleista aiheutuvien suuronnettomuuksien torjunnasta annetun *EU:n neuvoston direktiivin (96/82/EY)* vaatimukset.

Säännöksen tarkoituksena on kaavoituksen ja lupamenettelyn kautta turvata pitkällä tähtäyksellä riittävät etäisyydet suuronnettomuusvaaraa aiheuttavien, ympäristölle ja terveydelle vaarallisia kemikaaleja käsittelevien tuotantolaitosten ja varastojen sekä riskille alttiiden toimintojen, kuten asumisen, yleisölle tarkoitettujen kokoontumistilojen, sairaaloiden, koulujen tai majoitus- tai hoitolaitosten sekä herkkien luonnon tai virkistysalueiden välille.

Riittävän suojaetäisyyden määrittämiseksi on kaavoista syytä pyytää kunnan palo- ja pelastusviranomaisen (palopäällikön) ja tarvittaessa Turvatekniikan keskuksen (TUKES) lausunto. Ks. tästä YM:n kirje *Kemikaaleja varastoivat ja käsittelevät tuotantolaitokset – suuronnettomuusvaaran huomioon ottaminen kaavoituksessa ja rakentamisessa n:o 3/501/2001*.

Kaavamääräysesimerkkejä:

Kaava-alueella ei saa myöntää rakennuslupia ennen kuin korttelissa 1 sijaitsevat ammoniakkisäiliöt on purettu tai niiden turvatoimia parannettu. (MRL 58.4 §) Tämä kiello on voimassa kolme vuotta. Ammoniakkisäiliöiden turvatoimien parantamisen jälkeen kaava-alueella ei saa (T-korttelialueita lukuun ottamatta) myöntää rakennuslupia alle 200 metrin etäisyydellä säiliöstä.

Kaava-alueella ei saa rakentaa rakennuksia niin kauan kuin Länsisataman toiminta ja siihen liittyvä vaarallisten aineiden kuljetus jatkuvat (MRL 58.4 §). Tämä kiello on voimassa kolme vuotta. Kunta voi erityisestä syystä pidentää tätä kielloaikaa enintään kolme vuotta kerrallaan.

12.7.2

Radon

Suomen maaperässä esiintyy radonia, joka muun muassa asuintiloihin päästessään voi aiheuttaa terveydellisiä haittoja. Kaavassa asiaan voidaan kiinnittää huomiota ja tarvittaessa antaa määräys, jossa rakenteellisin toimenpitein pyritään estämään aiheutuva haitta. Rakenteelliset toimenpiteet ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä.

Rakennuslupaa haettaessa on selvitettävä, ettei radonista aiheudu terveydellistä haittaa.



- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.

13.

Erityiskysymyksiä

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.

Erityiskysymyksiä

13.1

Tonttijako asemakaavassa

Rakennuskortteliin kuuluva alue jaetaan asemakaavassa tontteihin, milloin se on maankäytön järjestämiseksi tarpeen. Tonttijako voi olla sitova tai ohjeellinen. Tonttijako on laadittava sitovana, milloin alueen keskeinen sijainti, korttelin rakennustehokkuus tai kiinteistöjärjestelmän selkeys sitä edellyttävät. Tonttijako osoitetaan asemakaavakartalla ja sen sitovuudesta määrätään asemakaavassa (MRL 78.1 §).

88  *Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.*

89  *Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.*

Rakennuspaikan rajaa osoittavaa merkintää käytetään silloin, kun tarkoitus ei ole laatia tonttijakoa. Tämä koskee erityisesti ranta-asemakaavaa.

Samassa kaavassa saattaa olla sekä sitovan että ohjeellisen tonttijaon piiriin kuuluvia kaava-alueen tai korttelin osia. Tällaisessa tapauksessa on yleensä tarpeen ilmaista myös kaavamääräyksellä mistä alueista on kysymys.

Sitovan tonttijaon piiriin kuuluvat korttelit sekä korttelin tontit

Ohjeellisen tonttijaon piiriin kuuluvat korttelit ja korttelin osat

Asemakaavassa voidaan myös määrätä, että asemakaavan korttelille tai sen osalle on laadittava erillinen tonttijako. Erillinen tonttijako on aina sitova ja se merkitään kiinteistörekisteriin. Asemakaavaa erillinen tonttijako ei muuta.

Tämän asemakaavan alueelle on laadittava erillinen sitova tonttijako seuraaviin kortteleihin:

Asemakaavan voimaantulon jälkeen tonttijaossa tapahtuvat muutokset näkyvät tonttijakoasiakirjoissa.

13.2

Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi

Kunnan velvollisuutena on seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhojen asemakaavojen uudistamiseksi. Kaavan ajanmukaisuus tulee arvioidavaksi silloin, kun yli 13 vuotta voimassa olleen asemakaavan alueelle haetaan rakennuslupaa eikä tällaista arviota ole tehty viimeksi kuluneiden viiden vuoden aikana. Kolmentoista vuoden määräaika voidaan asemakaavamääräyksellä lyhentää tai pidentää. Määräaika asemakaavan arvioinnille voi olla vähintään viisi vuotta ja enintään 20 vuotta (MRL 60 §). Määräys voi olla myös korttelikohtainen.

Tämän asemakaavan alueella/kortteleissa on maankäyttö- ja rakennuslain 60.2 ja 60.3 §:n mukainen määräaika asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnille 5/10/20 vuotta.

Säännös asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista ei koske ranta-asemakaavaa.

13.3

Kehittämisaalueet

Kehittämisaalueeksi kunta voi määrätä alueen, jolla erityiset kehittämis- tai toteuttamistoimenpiteet ovat tarpeen. Kehittämisaalue voidaan määrätä voimaan enintään kymmeneksi vuodeksi (MRL 110 §). Päätös kehittämisaalueeksi nimeämisestä voidaan tehdä muun muassa asemakaavassa (MRL 111 §). Kehittämisaaluetta koskevassa kaavamääräyksessä tulee ilmoittaa voimaoloaika. Tällöin tulee myös mainita, mitä maankäyttö- ja rakennuslain 112 §:n mukaisia erityisjärjestelyjä kehittämisaalueeseen kohdistuu ja perusteet niiden soveltamiselle.

177



Kehittämisaalue.



Merkintää voidaan täsmentää kaavamääräyksellä esimerkiksi seuraavasti:

Alue nimetään maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseksi kehittämisalueeksi 10 vuodeksi. Alueella sovelletaan maankäyttö- ja rakennuslain 112.1 §:n 1-5 kohtien mukaisia erityisjärjestelyjä.

Alue nimetään maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseksi kehittämisalueeksi 10 vuodeksi. Alueella sovelletaan maankäyttö- ja rakennuslain 112.1 §:n 3 kohdan säännöstä, jonka mukaan kunnalla on oikeus periä maanomistajalta hyötyyn suhteutettu kehittämismaksu. Kunnanvaltuusto hyväksyy kerrosneliometriä kohti perittävän maksun perusteet.

13.4

Toteuttamisen ajoitus

Toteuttamisen ajoitusta voidaan asemakaavassa säädellä määräämällä alueelle maankäyttö- ja rakennuslain 58.4 §:n mukainen rakennuskielto jos se kaavan toteuttamisen ajoittamiseksi on tarpeen.

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 58.4 §:n mukainen rakennuskielto. Kielto on voimassa enintään kolme vuotta kaavan voimaantulosta. Kunta voi erityisestä syystä pidentää kiellon voimassaoloaikaa enintään kolme vuotta kerrallaan.

Meluaidan rakentamisen ajoittamisesta on määräys **kohdassa 12.4** (Melun leviämistä rajoittavat määräykset).

13.5

Ranta-asemakaavan erityiskysymyksiä

Ranta-asemakaavan erityisistä ohjaustarpeista johtuu, että kaavamääräykset poikkeavat muista asemakaavamääräyksistä.

Laadittaessa ranta-asemakaavaa on katsottava, että

- 1) suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön,
- 2) luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutenkin huomioon sekä
- 3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta (MRL 73 §).

Kun rakentamista suunnitellaan ranta-alueelle, on tulvien mahdollisesti aiheuttamat riskit selvitettävä ja otettava huomioon. Asemakaavaa (tai ranta-asemakaavaa) laadittaessa on varmistettava, ettei aiotuilla rakennuspaikoilla ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Asemakaavassa voidaan tarvittaessa määrätä alin hyväksyttävä rakentamiskorkeus.

Kunnan rakennusjärjestyksessä on usein annettu alinta rakentamisen korkeutta koskevia määräyksiä. Tarpeellista tietoa on myös julkaisussa *Ylimmät vedenkorkeudet ja sortumariskit ranta-alueille rakennettaessa, Suositus alimmista rakentamiskorkeuksista*, Suomen ympäristökeskus, Ympäristöopas 52/1999.

Ranta-asemakaavassa voidaan maankäyttö- ja rakennuslain 75 §:n mukaisesti osoittaa alueita yleisiin tarpeisiin sekä yhteiskäyttöaluetta kaava-alueen sisäistä tarvetta varten.

168 /yk Yhteiskäyttöalue.

Milloin alueen käyttötarkoitus ilmaistaan myös muulla kirjainmerkinnällä, sijoitetaan yhteiskäyttöä osoittava merkintä muun merkinnän jälkeen.

Vapaa-aluemerkintä ranta-asemakaavassa muodostetaan puistoalueen merkinnästä mahdollisine lisämerkintöineen ja yhteiskäyttöaluetta osoittavasta merkinnästä /yk.

Kaavoitus käytännössä on aikaisemmissa rantakaavoissa toisinaan osoitettu rakennuskorttelien ulkopuolelle jäävät vapaa-alueet yhteiskäyttöalueen sijasta maa- ja metsätalousalueeksi. Vapaa-alueiden osoittaminen yhteiskäyttöalueiksi on kuitenkin erityisen tärkeää silloin, kun aluevarauksen tavoitteena on se, että alue säilyisi kiinteistöteknisesti yhtenä kokonaisuutena, jonka yhteiskäytölle ei ole esteitä. Tämä koskee usein esimerkiksi rannan ja rakennuskorttelien väliin jäävää vapaa-aluetta.

Ranta-asemakaava-alueella voidaan kulkuyhteys osoittaa likimääräisesti seuraavalla tavalla:

yk-1/RA 1-6 *Lomarakennusten korttelialueen 1 rakennuspaikkojen 1-6 yhteiskäyttöisen tiealueen likimääräinen sijainti.*

Ranta-asetakaavoisiin, joihin ei ole tarkoitus tehdä sitovaa tonttijakoa, liitetään merkintä

89 ————— *Ohjeellinen rakennuspaikan raja.*

Ranta-asetakaavoissa tarvitaan usein jätevesien käsittelyä koskevia määräyksiä. Esimerkkejä tästä on **kohdassa 12.2** (Vesistöjen ja pohjavesien suojele).

**Ympäristöministeriön asetus
maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa kaavoissa käytettävistä merkinnöistä**

Annettu Helsingissä 31 päivänä maaliskuuta 2000

Ympäristöministeriön päätöksen mukaisesti säädetään 5 päivänä helmikuuta 1999 annetun maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 206 §:n 2 momentin nojalla:

1 §

Asetuksen soveltamisala ja sitovuus

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) nojalla laadittavissa maakunta-, yleis- ja asemakaavoissa käytetään tämän asetuksen liitteen mukaisia merkintöjä. Kaavoissa voidaan tarvittaessa käyttää muitakin merkintöjä. Kun kaavassa käytetään tämän asetuksen mukaista merkintää, sitä tulee käyttää asetuksessa esitettyssä tarkoituksessa. Merkintää voidaan täsmentää kaavamääräyksillä.

2 §

Voimaantulo

Tämä asetus tulee voimaan 1 päivänä toukokuuta 2000.











Tällä asetuksella kumotaan rakennuslain mukaisissa kaavoissa käytettävistä merkinnöistä 30 päivänä syyskuuta 1959 annettu sisäasiainministeriön päätös (386/1959) siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen.

Helsingissä 31 päivänä maaliskuuta 2000







Ympäristöministeri *Satu Hassi*












Ympäristöneuvos *Auvo Haapanala*












Asemakaavoissa käytettäviä merkintöjä:












Merkintä:	Merkinnän selitys:	Väri-/piirtämisohje:
1 	Asuinrakennusten korttelialue.	ruskea, vaalea
2 	Asuinkerrostalojen korttelialue.	ruskea
3 	Asuinpientalojen korttelialue.	ruskea, vaalea
4 	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.	ruskea, vaalea
5 	Erillispientalojen korttelialue.	ruskea, vaalea
6 	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.	ruskea
7 	Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.	ruskea, vaalea
8 	Maatilojen talouskeskusten korttelialue.	ruskea, vaalea
9 	Palvelurakennusten korttelialue.	oranssinpunainen
10 	Lähipalvelurakennusten korttelialue.	oranssinpunainen








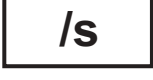



11	PV	Huvi- ja viihdepalvelujen korttelialue.	oranssinpunainen
12	Y	Yleisten rakennusten korttelialue.	sinipunainen
13	YL	Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.	sinipunainen
14	YH	Hallinto- ja viristorakennusten korttelialue.	sinipunainen
15	YO	Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.	sinipunainen
16	YS	Sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.	sinipunainen
17	YY	Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.	sinipunainen
18	YM	Museorakennusten korttelialue.	sinipunainen
19	YK	Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue.	sinipunainen
20	YU	Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.	sinipunainen
21	C	Keskustatoimintojen korttelialue.	punainen, tumma









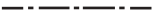


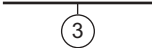


22		Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.	oranssinpunainen
23		Liikerakennusten korttelialue.	oranssinpunainen
24		Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.	oranssinpunainen
25		Toimistorakennusten korttelialue.	oranssinpunainen
26		Toimitilarakennusten korttelialue.	oranssinpunainen
27		Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.	harmaa
28		Teollisuusrakennusten korttelialue.	harmaa
29		Varastorakennusten korttelialue.	harmaa
30		Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.	harmaa
31		Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen.	harmaa
32		Virkistysalue.	vihreä, kirkas

33		Puisto.	vihreä, kirkas
34		Lähivirkistysalue.	vihreä, kirkas
35		Leikkipuisto.	vihreä, kirkas
36		Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.	vihreä, kirkas
37		Retkeily- ja ulkoilualue.	vihreä, kirkas
38		Uimaranta-alue.	vihreä, kirkas
39		Loma- ja matkailualue.	keltainen
40		Loma-asuntojen korttelialue.	keltainen
41		Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.	keltainen
42		Leirintäalue.	keltainen
43		Asuntovaunualue.	keltainen

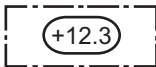
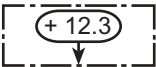
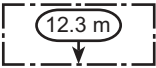


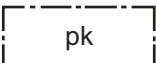
44		Siirtolapuutarha-/palstaviljelyalue.	keltainen
45		Liikennealue.	punainen reunus
46		Yleisen tien alue.	punainen reunus
47		Rautatiealue.	punainen reunus
48		Lentokenttäalue.	punainen reunus
49		Satama-alue.	punainen reunus
50		Kanava-alue.	punainen reunus
51		Venesatama/venevalkama.	punainen reunus
52		Yleinen pysäköintialue.	punainen reunus
53		Huoltoaseman korttelialue.	punainen, vaalea
54		Henkilöliikenneterminaalien korttelialue.	punainen, vaalea

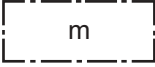
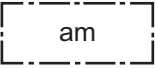
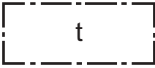
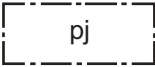
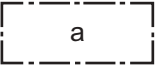
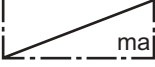
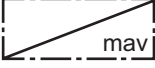
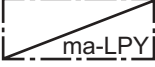
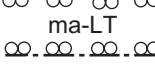
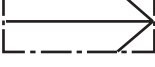
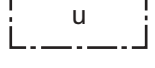

55		Tavaraliikenneterminaalin korttelialue.	punainen, vaalea
56		Yleisten pysäköintilaitosten korttelialue.	punainen, vaalea
57		Autopaikkojen korttelialue.	punainen, vaalea
58		Eritysisalue.	punainen, aniliini
59		Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.	punainen, aniliini
60		Energiahuollon alue.	punainen, aniliini
61		Jätteenkäsittelyalue.	punainen, aniliini
62		Maa-ainesten ottoalue.	punainen, aniliini
63		Kaivosalue.	punainen, aniliini
64		Mastoalue.	punainen, aniliini
65		Ampumarata-alue.	punainen, aniliini






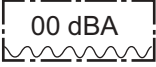
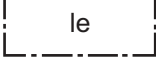


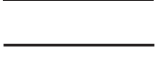
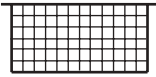

66		Puolustusvoimien alue.	punainen, aniliini
67		Hautausmaa-alue.	turkoosi
68		Suojaviheralue.	turkoosi
69		Suojelualue.	turkoosi, vaalea
70		Luonnonsuojelualue.	turkoosi, vaalea
71		Muinaismuistoalue.	turkoosi, vaalea
72		Rakennussuojelualue.	turkoosi, vaalea
73		Alue, jolla ympäristö säilytetään.	ko. käyttötarkoituksen mukainen väri
74		Maa- ja metsätalousalue.	vihreä, vaalea
75		Maatalousalue.	vihertävän keltainen, vaalea
76		Kotieläintalouden suuryksikön alue.	vihreä, samea

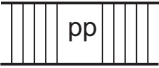
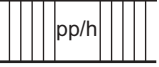
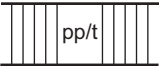
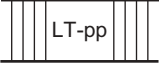
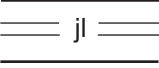
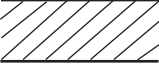
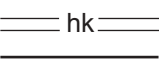
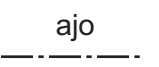
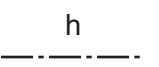
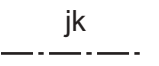

77		Puutarha- ja kasvihuonealue.	vihreä, samea
78		Maisemallisesti arvokas peltoalue.	keltainen, kirkas
79		Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta.	vihreä
80		Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.	vihreä
81		Vesialue.	sininen
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	punainen
83		Kaupungin- tai kunnanosan raja.	
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	
85		Osa-alueen raja.	
86		Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	
87		Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.	
88		Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	
89		Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.	
90		Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	

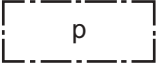
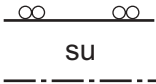
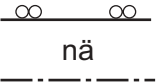

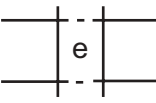
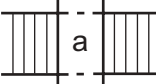
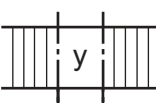
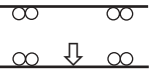
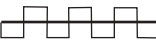
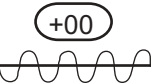
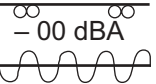
- 91 **I2** Kaupungin- tai kunnanosan numero.
- 92 **KAUP** Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
- 93 **I23** Korttelin numero.
- 94 **23** Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
- 95 **KATU** Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 96 **I234** Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- 97 **00 %** Luku osoittaa, kuinka suuren osan alueesta tai rakennusalasta saa käyttää rakentamiseen.
- 98 **as 00 %** Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten.
- 99 **m 00 %** Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää myymälätiloja varten.
- 100 **IV** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- 101 **½ k IV** Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
- 102 **IV u ½** Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

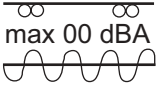
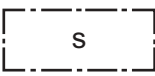
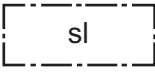
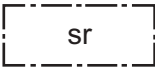
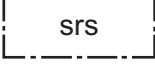


- 103 + yht 200 I Luku osoittaa neliömetreinä, kuinka suuren osan rakennuksen alimmastakerroksesta (I) saa kerrosalaneliömetreinä ilmoitetun kerrosalan lisäksi käyttää asukkaiden yhteistiloihin.
- 104 ← pk 50 % I Luku osoittaa, kuinka suuri osa rakennuksen alimmasta kerroksesta (I) tulee käyttää päiväkodin tiloiksi.
- 105 $e = 0.12$ Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
- 106 $\alpha = 00^\circ$ Kattokaltevuus.
- 107 + 12.3 Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.
- 108  Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.
- 109  Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.
- 110  Rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus metreinä.
- 111  Rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema.
- 112 123 Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
- 113  Rakennusala.
- 114  Rakennusala, jolle saa sijoittaa lasten päiväkodin.

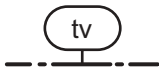
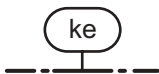






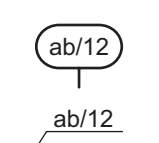
- 115  Rakennusala, jolle saa sijoittaa myymälän.
- 116  Rakennusala, jolle saa sijoittaa maatilan talouskeskuksen.
- 117  Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
- 118  Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.
- 119  Auton säilytyspaikan rakennusala.
- 120  Maanalainen tila.
- 121  Maanalainen väestönsuojaksi tarkoitettu tila.
- 122  Maanalainen yleinen pysäköintilaitos.
- 123  Liikennetunneli.
- 124  Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.
- 125  Uloke.
- 126  Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

- 127  Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.
- 128  Valokatteinen tila.
- 129  Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- 130  Merkintä osoittaa rakennuksen sivun, jolla tulee olla suora uloskäynti porrashuoneista.
- 131  Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleiseen rakennuksen seinään ei saa sijoittaa ikkunoita.
- 132  Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 00 dBA.
- 133  Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
- 134  Istutettava alueen osa.
- 135  Säilytettävä/istutettava puurivi.
- 136  Katu.
- 137  Katuaukio/tori.
- 138  Jalankululle varattu katu/tie.

- 139 ○ ○ ○ ○ ○ Ulkoilureitti.
- 140  Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.
- 141  Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.
- 142  Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennupaikalle ajo on sallittu.
- 143  Yleiseen tiehen kuuluva jalankulku- ja polkupyörätie.
- 144  Joukkoliikenteelle varattu katu/tie.
- 145  Pihakatu.
- 146  Hidaskatu.
- 147  Ajoyhteys.
- 148  Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.
- 149  Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.
- 150  Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

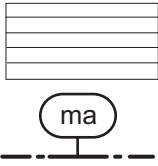
- 151  Pysäköimispaikka.
- 152  Yleisen tien suoja-alueeksi varattu alueen osa.
- 153  Yleisen tien näkemäalueeksi varattu alueen osa.
- 154  Johtoa varten varattu alueen osa.
- 155  Eritasoristeys.
- 156  Kadun tai liikennealueen allittava kevyen liikenteen yhteys.
- 157  Kadun tai liikennealueen ylittävä kevyen liikenteen yhteys.
- 158  Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
- 159  Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- 160  Alueelle on rakennettava melueste. Merkinntä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin ja lukuarvo sen yläreunan likimääräisen korkeusaseman.
- 161  Merkinntä osoittaa, että liikennealue on varustettava meluvallilla tai muulla melua estävällä rakenteella niin, että melutaso pienenee viereisellä korttelialueella/alueella 00 metrin korkeudella vähintään 00 dBA.

- 162  Merkintä osoittaa, että liikennealue on varustettava meluvallilla tai muulla melua estävällä rakenteella niin, että melutaso viereisellä korttelialueella/alueella saa olla korkeintaan 00 dBA.
- 163 $1 \text{ ap}/00 \text{ m}^2$ Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
- 164 $1 \text{ ap}/\text{as}$ Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.
- 165 (1, 2, 3) Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
- 166 /k Alue on varattu kunnan tarpeisiin.
- 167 /v Alue on varattu valtion tarpeisiin.
- 168 /yk Yhteiskäyttöalue.
- 169  Suojeltava alueen osa.
- 170  Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain mukainen luonnonsuojelualue tai -kohde.
- 171  Suojeltava rakennus.
- 172  Rakennussuojelulain nojalla suojeltu rakennus.
- 173  Suojeltava puu.
- 174  Vaara-alue.

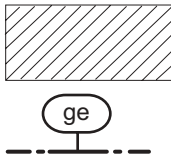
- 175  Suojavyöhyke.
- 176  Tuulivoimaloiden alue.
- 177  Kehittämialue.
- 178  Puhdistettava/kunnostettava maa-alue.
- 179  UNESCO:n maailmanperintökohde.
- 180  Kansallinen kaupunkipuisto.
- 181  Kaupunki- tai kyläkuvallisesti tärkeä alue tai alueen osa.
- 182  Maisemallisesti arvokas peltoalue.
- 183  Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös.
- 184  Alueeseen tai kohteeseen liittyvä kirjain- tai numerotunnus.

Rasteri- tai viivamerkinntät, joita voidaan tarvittaessa käyttää kaavan osa-alueiden erityisominaisuuksien ilmaisemiseen:

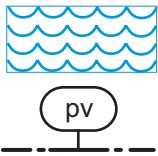
185 Maisemallisesti arvokas alue.



186 Arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma.

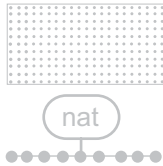


187 Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.



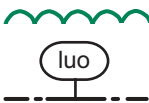
sininen

188 Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue.













harmaa










189 Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.



vihreä

Asemakaavan aluevarausmerkinnöissä käytettävät värit

<i>Aluevarausmerkintä:</i>	<i>Väri:</i>	<i>PMS-numero¹⁾:</i>
 A, AP, AR, AO, AH, AM	ruskea, vaalea	466
 AK, AL	ruskea	4645
 P, PL, PV, K, KL, KM, KT, KTY	oranssinpunainen	157
 Y, YL, YH, YO, YS, YY, YM, YK, YU	sinipunainen	263
 C	punainen, tumma	193
 T, TT, TV, TY, T/kem	harmaa	421
 V, VP, VL, VK, VU, VR, VV	vihreä, kirkas	369
 R, RA, RM, RL, RV, RP	keltainen	122
 L, LT, LR, LL, LS, LK, LV, LP	punainen reunus	199
 LH, LHA, LTA, LPY, LPA	punainen, vaalea	196

	E, ET, EN, EJ, EO, EK, EMT, EA, EP	punainen, aniliini	236
	EH, EV	turkoosi	319
	S, SL, SM, SR	turkoosi, vaalea	324
	M	vihreä, vaalea	389
	MT	vihertävän keltainen, vaalea	587
	ME, MP	vihreä, samea	398
	MA	keltainen, kirkas	101
	MU, MY	vihreä	358
	W	sininen	290

¹⁾ PMS-numero tarkoittaa kirjapainotekniikassa yleisesti käytettävän värijärjestelmän eli Pantone Matching Systemin suositeltavaa sävyä.

Oppaassa esiintyvät viittaukset

Ympäristöministeriön julkaisut

Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 -sarja

- Kaavamerkinnät, opas 1.
- Suositus paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tulkinnasta, opas 2.
- Asemakaavan selostus, opas 3.
- Kaupan suuryksiköiden vaikutusten selvittäminen ja arviointi, opas 4.
- Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, opas 5.

Ympäristöopas -julkaisusarja

- Kerrosalan laskeminen, 72/2000
- Ylimmät vedenkorkeudet ja sortumariskit ranta-alueille rakennettaessa, Suositus alimmista rakentamiskorkeuksista, Suomen ympäristökeskus, Ympäristöopas 52/1999.
- Rakennusten paloturvallisuus & Paloturvallisuus korjausrakentamisessa, Ympäristöopas 39, uusittu laitos 2003.

Suomen ympäristö -julkaisusarja

- Liikennemelun huomioon ottaminen kaavoituksessa, 493/2001.
- Perinnebiotooppien hoito Suomessa, 443/2000.
- Natura 2000 -verkoston Suomen ehdotus, 299/1999.

Muut ympäristöministeriön julkaisut

- Ehdotus maaperän saastuneisuuden arviointiin tarkoitetuiksi pilaantuneisuuden ohjejarvoiksi 1994.
- Selvitys ja ehdotuksia ympäristövaarallisten aineiden pitoisuuksien ohjejarvoista maaperässä – tiedolliset perusteet, määrittelyperiaatteet, soveltaminen ja kehittäminen, Suomen ympäristökeskus 92/1997.
- Kansallismaisema 1993.

- Asema- ja rakennuskaavamerkinnät ja määräykset, opas 2/1992.
- Maisema-alueetyöryhmän mietintö 66/1992, osa I Arvokkaat maisema-alueet, osa II Maisemanhoito.
- Taajaman viheralueet, käyttö- ja hoitoluokitus, selvitys 5/1992.
- Viheralueiden käsitteistöt, selvitys 10/1992.

Suomen rakentamismääräyskokoelma

- A2 Rakennuksen suunnittelijat ja suunnitelmat. Määräykset ja ohjeet 2000.
- A5 Kaavamerkinnät. Asetus 2000.
- E 1 Rakennusten paloturvallisuus, määräykset ja ohjeet 1997.
- G1 Asuntosuunnittelu, määräykset ja ohjeet, uudistusehdotus 2002.

Muut päätökset ja julkaisut

- Valtioneuvoston päätökset Suomen Natura 2000 -verkoston hyväksymisestä 20.8.1998, 25.3.1999 ja 8.5.2002.
- Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista, säädöskokoelma n:o 993/1992.
- Valtakunnallisesti merkittävät esihistorialliset suojelualuekokonaisuudet, sisäasiainministeriö, kaavoitus- ja rakennusosasto, tiedotuksia 3/1983.
- Arvokkaat perinnemaisemat, julkaistu alueellisten ympäristökeskusten julkaisusarjoissa.
- Rakennettu kulttuuriympäristö, valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt, Museoviraston rakennushistorian osasto 16/1993.
- Valtakunnallisesti merkittävien rautatieasema-alueiden säilyttämiseksi tehty sopimus menettelytavoista ympäristöministeriön, Museoviraston ja alueiden haltijoiden kesken 21.9.1998.
- Rakennusjärjestyksen malli, Suomen Kuntaliitto 1999.

Tietoja ympäristöministeriön julkaisuista on myös osoitteessa <http://www.ymparisto.fi>.

Esimerkki asemakaavakartasta

Helsinki, Vuosaari. Mittakaava 1:2000 (pienennös mittakaavasta 1:1000)



Kuvailulehti

Julkaisija	Ympäristöministeriö Alueidenkäytön osasto	Julkaisu-aika	kesäkuu 2003	
Tekijät(t)	Työryhmä: Haapanala Auvo, Laine Ritva, Lundén Tuula, Pitkäranta Harri, Raatikainen Elina, Saarinen Timo, Salmi Ritva-Liisa, Sippola-Alho Tanja Asiantuntijat: Fränti-Pitkäranta Marttiina (rakennusoikeus), Heikkonen Mauri (liikenne ja melu), Korpelainen Heikki ja Salminen Pekka (luonnonsuojelu) Esimerkkikartta: Helsingin Kaupunkisuunnitteluvirasto			
Julkaisun nimi	Asemakaavamerkinntät ja -määräykset (suomi/ruotsi)			
Julkaisun osat				
Tiivistelmä	Oppaassa kuvataan ympäristöministeriön kaavamerkintäasetuksen mukaisten asemakaavamerkintöjen käyttötarkoitusta ja käyttömahdollisuuksia eri tilanteissa. Lisäksi oppaassa annetaan esimerkkejä eri tarkoituksiin soveltuvista asemakaavamääräyksistä.			
Asiasanat	kaavoitus, kaavamerkinntät, kaavamääräykset, asemakaava, asemakaavamerkinntät, asemakaavamääräykset			
Julkaisusarjan nimi ja numero	Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000. Opas 12			
Rahoittaja/ Toimeksiantaja	Ympäristöministeriö			
	ISBN			
	951-37-3978-3 (nid.), 951-731-251-2 (PDF)			
	Sivuja	Kieli	Luottamuksellisuus	Hinta
	236	suomi	julkinen	
Julkaisun myynti/ jakaja	Edita Publishing Oy, puh. 020 450 05, faksi 020 450 2380			
Julkaisun kustantaja	Edita Publishing Oy	Painopaikka ja -aika Edita Prima Oy, Helsinki 2003		
Muut tiedot	Yhteyshenkilö ympäristöministeriössä: Elina Raatikainen, puh. (09) 1603 9339			

Presentationsblad

<i>Utgivare</i>	Miljöministeriet Markanvändningsavdelningen	<i>Datum</i>	juni 2003	
<i>Författare</i>	Arbetsgrupp: Haapanala Auvo, Laine Ritva, Lundén Tuula, Pitkäranta Harri, Raatikainen Elina, Saarinen Timo, Salmi Ritva-Liisa, Sippola-Alho Tanja Sakkunniga: Fränti-Pitkäranta Marttiina (byggrätt), Heikkonen Mauri (trafik och buller), Korpelainen Heikki och Salminen Pekka (naturskydd) Exempelkarta: Helsingfors Stadsplaneringskontor			
<i>Publikations titel</i>	Beteckningar och bestämmelser i detaljplaner (finska/svenska)			
<i>Publications delar</i>				
<i>Sammandrag</i>	I handledningen beskrivs användningsändamålet med detaljplanebeteckningar enligt miljöministeriets planbeteckningsförordning och hur de kan användas i olika situationer. I handledningen ges dessutom exempel på detaljplanebestämmelser som lämpar sig för olika ändamål.			
<i>Nyckelord</i>	planläggning, planbeteckningar, planbestämmelser, detaljplan, detaljplanebeteckningar, detaljplanebestämmelser			
<i>Publikationsserie och nummer</i>	Markanvändnings- och bygglagen 2000, Handledning 12			
<i>Finansiär/uppdragsgivare</i>	Miljöministeriet			
	ISBN 951-37-3978-3, 951-731-251-2 (PDF)			
	<i>Sidantal</i>	<i>Språk</i>	<i>Offentlighet</i>	<i>Pris</i>
	236	finska	offentlig	
<i>Beställningar/distribution</i>	Edita Publishing Ab, tfn. 020 450 05, telefax 020 450 2380			
<i>Förläggare</i>	Edita Publishing Ab		<i>Tryckningsort och -år</i> Edita Prima Ab, Helsingfors 2003	
<i>Övriga uppgifter</i>	Kontaktperson vid miljöministeriet: Elina Raatikainen, tfn (09) 1603 9339			

