

*Yleiskaavakaavamerkinntät  
ja -määräykset*

MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSTAKI



## Esipuhe

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

Käsillä olevan julkaisun *Yleiskaavamerkinnot ja -määräykset, opas 11*, tarkoituksena on yleiskaavan laadintatyön ja käytäntöön soveltamisen tukeminen. Oppaassa kuvataan kaavamerkintöjen käyttötarkoitusta ja käyttömahdollisuuksia eri tilanteissa sekä annetaan esimerkkejä yleiskaavamääräyksistä. Lisäksi on käsitelty merkintöjen ja määräysten käytön oikeudellisia vaikutuksia.

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 *Maakunta-kaavamerkinnot ja -määräykset, opas 10* ja *Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, opas 12*.

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 osallistui 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

<i>Esipuhe</i>	3
<b>1 Johdanto</b>	8
<b>2 Yleiskaavoituksen erilaiset tehtävät</b>	10
<b>3 Yleiskaavan oikeusvaikutukset</b>	14
3.1 Ohjausvaikutus muuhun suunnitteluun	14
3.2 Viranomaisvaikutus	14
3.3 Rakentamisrajoitukset	15
3.4 Rakennuksen purkaminen	16
3.5 Suojelumääräykset	16
3.6 Toimenpiderajoitus	16
3.7 Suunnittelutarvealue	17
3.8 Suunnittelutarve ranta-alueella	17
3.9 Kehittämialue	18
3.10 Vähittäiskaupan suuryksikkö	18
3.11 Lunastus ja korvaus	19
3.12 Muita oikeusvaikutuksiin liittyviä kysymyksiä	19
3.13 Yleiskaavan ja muun lainsäädännön mukaisen päätöksenteon suhde	20
<b>4 Yleiskaavamerkinnät</b>	26
4.1 Merkintätyypit	26
4.2 Kehittämistavoitteita koskevat merkinnät	27
4.3 Alueiden erityisominaisuuksia ilmaisevat merkinnät	27
4.4 Aluevaraus-, viiva- ja kohdemerkinnät	28
4.5 Ympäristömuutoksia kuvaavat merkinnät	28

5	<i>Yleiskaavamääräykset</i>	30
6	<i>Yleiskaavan sisällön esittäminen</i>	34
6.1	<b>Kaavamerkintöjen ja -määräysten osoittamisesta kaavakartan yhteydessä</b>	35
6.2	<b>Kaavaselostuksen merkitys merkintöjen ja määräysten tulkinnassa</b>	35
7	<i>Ohjeita ja esimerkkejä yleiskaavamerkinnöistä ja niihin liittyvistä määräyksistä</i>	38
8	<i>Kehittämistavoitemerkinnät (merkinnät 1-11) ja niihin liittyvät määräykset</i>	40
9	<i>Alueiden erityisominaisuuksia ilmaisevat merkinnät (merkinnät 12-26) ja niihin liittyvät määräykset</i>	52
10	<i>Alueiden käyttötarkoituksia kuvaavat aluevaraus- ja kohdemerkinnät (merkinnät 27-115) ja niihin liittyvät määräykset</i>	74
11	<i>Ympäristömuutoksia kuvaavat merkinnät (merkinnät 116-122) ja niihin liittyvät määräykset</i>	120
	<i>Esimerkkikartta</i>	125
	<i>Kuvailulehdet/Presentationsblad</i>	126



*Johdanto*

## Johdanto

Maankäyttö- ja rakennuslain keskeisenä tavoitteena on tehtäväjaoiltaan mahdollisimman selkeän kaavajärjestelmän aikaansaaminen. Tämä merkitsee sitä, että maakunta-, yleis- ja asemakaavoissa ratkaistaan kussakin tietyn tyyppisiä asioita. Kaavojen sisältövaatimukset eri kaavatasoilla onkin määritelty selkeästi erilaisiksi kunkin kaavamuodon tehtävien perusteella.

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa on annettu yleisiä ja erityistavoitteita alueiden käytössä noudatettavista periaatteista. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät kuntakaavoitukseen pääasiassa maakuntakaavoituksen kautta, jonka yhteydessä tavoitteet konkretisoidaan alueidenkäytön periaatteiksi ja ratkaisuksi. Osa tavoitteista kohdistuu myös suoraan kuntien kaavoitukseen. Tällöin yleiskaavalla on keskeinen tehtävä tavoitteiden huomioon ottamisessa.

Maakuntakaavassa ratkaistaan valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittäviä asioita, jotka maakuntakaava sitten siirtää lähtökohdiksi kuntien maankäytön suunnitteluun. Maakuntakaava on otettava huomioon yleiskaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

Yleiskaava on maakunnallisten tavoitteiden välittäjä ja tulkitsija kunnan suunnittelussa. Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella, mutta on tällöinkin ohjeena muutettaessa yleiskaavaa (MRL 32.1 § ja 32.3 §). Kuntien yhteistä yleiskaavaa voi käyttää seudun yhteisten maankäyttökysymysten ratkaisemiseen. Yhteinen yleiskaava voidaan perustellusta syystä laatia maakuntakaavasta poikkeavaksi. Sen on kuitenkin sopeuduttava maakuntakaavan kokonaisuuteen (MRL 48.2 §).

Yleiskaava ohjaa yhdyskuntarakenteen kehittymistä ja eri toimintojen yhteensovittamista. Se esittää tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoittaa yleispiirteisesti tarpeelliset alueet. Se voidaan laatia myös rakentamista ja maankäyttöä suoraan ohjaavaksi. Yleiskaavoituksessa korostuu yhdyskunnan toiminnallinen rakenne, eri aktiviteettien sijoittaminen ja niiden välisen yhteyksien järjestäminen sekä tämän rakenteen sovittaminen muuhun ympäristöön. Yleiskaava on sekä kunnan strategisen suunnittelun eräs väline että asemakaavoituksen ohjaaja. Se on ennen kaikkea kunnan tahdon ilmaisija ja sen toteuttamisen väline.

Asemakaavoitus ohjaa alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä ja rakentamista. Siinä painottuvat yhdyskunnan fyysinen rakenne, tilanmuodostus, kaupunki- ja maisemakuva sekä hyvä rakentamistapa.



*Yleiskaavoituksen erilaiset tehtävät*

## Yleiskaavoituksen erilaiset tehtävät

Yleiskaavoitus on vähitellen kehittynyt yhä keskeisemmäksi kaavamuodoksi. Samalla yleiskaavojen monimuotoisuus on lisääntynyt niin, että yleiskaavoitus muodostaa nykyisin sisältönsä varsin venyvän "haitarin", jossa selkeitä saumakohtia eri tyyppien välille ei löydy.

Yleiskaavoitus palvelee mm:

### **Kunnan tai seudun strategista suunnittelua, kuten**

- yhdyskuntakehitystä ohjaavat yleiskaavat, jotka ovat osa kuntien kehittämisstrategiaa
- laaja-alaiset yleiskaavat, jotka käsittelevät koko kunnan rakennetta ja alueidenkäyttöä

### **Osa alueiden suunnittelua, kuten**

- taajamien ja kunnan muiden osa-alueiden yleiskaavat, jotka usein tähtäävät rakennetun ympäristön ja siihen liittyvien viheralueiden kehittämiseen ja parantamiseen
- arvokkaiden rakennettujen ympäristöjen ja kulttuurimaisemien yleiskaavat, jotka painottuvat olemassa olevien arvojen tai luonnon elinvoimaisuuden säilyttämiseen
- rantayleiskaavat, jotka yhteensovittavat esimerkiksi lomarakentamisen ja virkistyskäytön sekä luonnonsuojelun tavoitteita

### **Teemakohtaista suunnittelua, kuten**

- viheralueiden yleiskaavat, jotka käsittelevät virkistystä ja luonnon elinvoimaisuuden ylläpitoa
- harjuyleiskaavat, joissa yhteensovitetaan luonnonvaroja ja maisemaa koskeva suunnittelu

Yleiskaavoitustehtävien erilaisuus vaikuttaa huomattavasti suunnittelusisältöön, painotuksiin, suunnitelmalta haluttaviin ohjausvaikutuksiin ja siten myös esittämistapaan. Yleiskaavamerkintöjä kehitettäessä tämä on pyritty ottamaan huomioon niin, että perinteisten aluevarausmerkintöjen lisäksi on osoitettu mahdollisuus käyttää kehittämistavoitteita ja eri alueiden ominaisuuksista johtuvia mahdollisuuksia ja reunaehtoja kuvaavia merkintöjä. Kehittämistavoittemerkinnät ovat käyttökelpoisimpia laajassa, strategisessa suunnitelmassa ja usein myös yksityiskohtaisempien suunnitelmien laatimisvaiheissa. Mitään luokittelua siitä, minkälaisia merkintöjä pitäisi eri tapauksissa käyttää, ei kuitenkaan ole syytä tehdä, vaan kaikenlaisia merkintöjä voidaan tarpeen mukaan käyttää kaikissa yleiskaavoissa.

Jatkosuunnittelun ja toteutuksen välineet voivat niinkään olla varsin erilaiset eri tilanteissa. Esimerkiksi ranta-, maisema- ja kyläyleiskaavojen toteuttamiseksi ei useinkaan laadita asema-kaavaa, vaan yleiskaava ohjaa suoraan rakentamista. Tällöin on yleensä tarpeen määritellä yleiskaavassa myös alueiden rakennusoikeudet. Merkintöihin liittyvät määräykset laaditaan pitäen erityisesti silmällä sitä, minkälainen on kaavan ohjaustarkoitus. Näin myös määräykset voivat paljonkin poiketa toisistaan erilaisissa yleiskaavoissa.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 16 §:n mukaan yleiskaava esitetään kartalla tai kartoilla. Yleiskaavan mittakaava ja kaavan pohjana olevan kartan tarkkuusvaatimus määräytyvät kaavan tarkoituksen ja halutun ohjausvaikutuksen perusteella. Suoraan rakentamista ohjaavan yleiskaavan kartan tulee olla sellainen, että rakennuspaikkojen sijoittuminen voidaan osoittaa riittävällä tarkkuudella. Kartan on kaikissa tapauksissa oltava ajan tasalla.

Yleiskaavoitus sopii myös seudun kuntien suunnittelun yhteistyövälineeksi. Yhteistyön tuloksena voi olla kuntien yhteinen yleiskaava tai yhteisiin tavoitteisiin ja tietopohjaan perustuvat kuntien omat yleiskaavat.

Vailla oikeusvaikutuksia olevan yleiskaavan määräyksiä laadittaessa on katsottava, etteivät määräykset anna väärää kuvaa siitä, mihin kaavalla voidaan vaikuttaa. Määräyksissä ei esimerkiksi voi käyttää oikeudellisesti velvoittavia sanamuotoja.







*Yleiskaavan oikeusvaikutukset*

1.  
2.  
3.

## Yleiskaavan oikeusvaikutukset

Tässä kappaleessa esitetään maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset yleiskaavan oikeusvaikutukset. Myös muissa laeissa on säännöksiä, jotka koskevat yleiskaavan suhdetta näiden lakien mukaiseen päätöksentekoon. Näistä keskeisiä ovat mm. tielait, maa-aineslaki, vesilaki, metsälaki, jätelaki, rakennussuojelulaki ja ympäristönsuojelulaki.

### 3.1

#### Ohjausvaikutus muuhun suunnitteluun

*Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi (MRL 42.1 §).*

*Yleiskaava korvaa samaa aluetta koskevan aikaisemmin hyväksytyt yleiskaavan, jollei kaavassa toisin määrätä. Yleiskaava ei ole asemakaava-alueella voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitetun asemakaavan muuttamista koskevan vaikutuksen osalta (MRL 42.3 §).*

Yleiskaava tulee ottaa huomioon asemakaavaa laadittaessa. Koska yleiskaava on asemakaavaa yleispiirteisempi, tarkoituksenmukainen joustavuus on mahdollista ja esimerkiksi yksityiskohtaisempien luonto- tai kulttuuriympäristöselvitysten perusteella maankäyttö voi edelleen tarkentua asemakaavaa laadittaessa. Asemakaavan tulee kuitenkin tukea yleiskaavan tavoitteita.

### 3.2

#### Viranomaisvaikutus

*Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista (MRL 42.2 §).*

Velvoite koskee kaikkia valtion ja kunnan viranomaisia, joilla on alueiden käyttöön liittyviä suunnittelu- tai toteuttamistehtäviä.

Velvoite tarkoittaa toimimista tavalla, joka on yleiskaavan kanssa samansuuntaista eikä vähennä mahdollisuuksia yleiskaavan toteuttamiseen. Viranomaisen oman hallinnonalan suunnittelun, järjestämisen ja toteuttamisen lisäksi on katsottava, ettei yleiskaavan toteutumista vaikeuteta myöskään viranomaisen ulospäin suuntautuvassa toiminnassa, kuten erilaisten lupien käsittelyssä, tien suunnittelussa tai valtion rahoitusta koskevien päätösten tekemisessä. Kun viranomainen on luvanhakijana, on yleiskaavan vaikutus otettava huomioon jo hakemuksessa.

### 3.3

## Rakentamisrajoitukset

### *Ehdollinen rakentamisrajoitus*

Lupaa rakennuksen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista. Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos yleiskaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai valtio lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta (MRL 43.1 §).

### *Ehdoton rakentamisrajoitus*

Yleiskaavassa voidaan määrätä, ettei yleiskaava-alueella tai sen osalla saa rakentaa niin, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista (rakentamisrajoitus; MRL 43.2 §). Tämän ehdottoman rakentamisrajoituksen edellytyksenä on, että rakentaminen on kielletty tai sitä on muuten rajoitettu kaavassa. Jos maanomistaja ei voi käyttää hyväkseen maataan kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla sen vuoksi, että alue on yleiskaavassa osoitettu käytettäväksi muuhun toimintaan kuin yksityiseen rakennustoimintaan, kunnalla on velvollisuus lunastaa alue tai suorittaa haitasta korvaus. Lunastus- tai korvausvelvollisuus voi koskea myös valtiota, jos alue on kaavassa tarkoitettu tai osoitettu valtion tarpeisiin (MRL 101 §).

Eräs keino välttää kohtuuttomuutta on rakennusoikeuksien siirto rakentamatta jätettäviltä alueilta maanomistajan muille alueille.

Myös rakentamisrajoituksen tulee tukea yleiskaavan tarkoitusta eikä se voi olla alueen pääkäyttötarkoituksen vastainen.

Kun alueelle määrätään ehdoton rakentamisrajoitus, kaavamääräyksestä tulee selvyys vuoksi näkyä, että rajoitus on annettu MRL 43.2 §:n nojalla.

### *Määräaikainen rakentamisrajoitus*

Yleiskaavamääräyksellä voidaan antaa kieltä käyttää rakennustoimintaan tarkoitettua aluetta enintään viiden vuoden ajan muuhun tarkoitukseen kuin maatalouden ja muiden siihen verrattavien elinkeinojen tarpeita varten (MRL 43.3 §). Määräyksen tulee perustua kaavan toteuttamisen ajoittamisen riittävään suunnitteluun.

### **3.4** *Rakennuksen purkaminen*

Rakennusta tai sen osaa ei saa ilman lupaa purkaa yleiskaava-alueella, jos purkaminen on yleiskaavamääräyksellä saatettu luvanvaraiseksi (MRL 127.1 §).

### **3.5** *Suojelumääräykset*

Jos jotakin aluetta tai rakennusta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava, yleiskaavassa voidaan antaa sitä koskevia tarpeellisia määräyksiä (MRL 41.2 §).

Toisin kuin ehdollinen rakentamisrajoitus suojelumääräykset eivät ole luonteeltaan ehdollisia. Koska yleiskaavan suojelumääräyksiin ei liity MRL 101 §:n mukaista lunastus- ja korvausvelvollisuutta, niiden tulee olla maanomistajalle kohtuullisia. Määräyksiä voidaan kohdentaa esimerkiksi lievillä tai ajallisesti tai alueellisesti rajallisilla rajoituksilla. Oleellista on, että määräykset vastaavat tarkoitusta ja perustuvat riittäviin selvityksiin. Suojelumääräysten tulee olla yleiskaavan tavoitteiden mukaisia esimerkiksi siten, että ne tukevat alueen pääkäyttötarkoituksen tavoitteita. Toisaalta suojelu voi myös asettaa reunaehtoja käyttötarkoitukselle, jolloin pääkäyttötarkoituksen tulee tukea suojelutavoitetta.

Suojelumääräyksillä voidaan rakentamisen lisäksi rajoittaa muun muassa metsän käsittelyä, ojitusta ja muuta maisemaa tai luonnonolosuhteita muuttavaa toimintaa sekä rakennusten purkamista.

### **3.6** *Toimenpiderajoitus*

Yleiskaavamääräyksellä voidaan maisemaa muuttava toimenpide määrätä luvanvaraiseksi

(MRL 43.2 §). Tällöin toimenpiteen edellytyksenä on, että kunta myöntää alueelle maisematyöluvan (MRL 128 § ja 140 §). Lupaa ei voida myöntää, jos toimenpide vaikeuttaa alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen. Toimenpiderajoitus voidaan määrätä myös yleiskaavan laatimista varten.

Jos lupa kaivamiseen tai louhimiseen evätään eikä maanomistaja voi tämän vuoksi käyttää maataan kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla, kunta tai valtio on velvollinen lunnastamaan alueen omistajan sitä vaatiessa (MRL 140 § ja maa-aineslaki 8 §). Jos lupa muuhun toimenpiteeseen vastaavasti kielletään, maanomistajalla on oikeus saada kunnalta (tai valtiolta) korvaus aiheutuneesta vahingosta.

### 3.7 Suunnittelutarvealue

Maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaan suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen.

Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa.

Yleiskaavassa voidaan osoittaa suunnittelutarvealueeksi alue, jolla sen sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai jolla erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä (MRL 16.3 §). Määräys on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan. Samoin edellytyksin suunnittelutarvealue voidaan osoittaa myös rakennusjärjestyksessä.

Kyläalueella tai muulla maaseutualueella, jolla rakentamispaine on vähäistä, voidaan yleiskaavaa käyttää rakennusluvan perusteena ja rakennuslupa voidaan myöntää tavanomaisin edellytyksin (MRL 137.3 §), ilman ns. laajennetun rakennuslupaharkinnan käyttöä.

### 3.8 Suunnittelutarve ranta-alueella

Myös ranta-alueella yleiskaavaa voidaan käyttää suoraan rakentamiseen oikeuttavana kaavana silloin, kun kaavassa on erityisesti määrätty kaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena (MRL 72 §).



### 3.9

#### Kehittämialue

Kunta voi nimetä rajatun alueen kehittämialueeksi (MRL 110 §). Kehittämialueeksi voidaan nimetä rakennettu alue, jonka uudisrakentamista, suojelemista, ympäristön parantamista, käyttötarkoituksen muuttamista tai muuta yleistä tarvetta koskevien tavoitteiden saavuttamiseksi erityiset kehittämis- tai toteuttamistoimenpiteet ovat tarpeen.

Kehittämialueeksi voidaan nimetä myös rakentamaton alue, milloin sen rakentaminen on asunto- tai elinkeinopoliittisista syistä tarpeen ja sen toteuttaminen maanomistuksen pirstoutuneisuudesta, kiinteistöjaotuksen hajanaisuudesta tai muusta vastaavasta syystä edellyttää kehittämis- tai toteuttamistoimenpiteitä.

Kehittämialueeksi nimeämisellä pyritään erityisjärjestelyjen avulla uudistamaan kunnan tiettyä osa-aluetta, esimerkiksi muuttamaan vanhan teollisuusalueen käyttötarkoitusta. Alueella on mahdollista käyttää MRL 112 §:ssä lueteltuja erityisjärjestelyjä, kuten erityisten asunto- tai elinkeinopoliittisten tukitoimien suuntaaminen alueelle.

Päätös alueen nimeämisestä kehittämialueeksi voidaan tehdä muun muassa yleiskaavan laatimista tai muuttamista koskevan päätöksen yhteydessä tai oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa.

Alueen nimeäminen kehittämialueeksi ei muuta kaavoitukselle asetettuja vaatimuksia esimerkiksi kaavan sisältövaatimusten osalta.

### 3.10

#### Vähittäiskaupan suuryksikkö

Vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitettua alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten (MRL 58.3 §). Vähittäiskaupan suuryksikkö on määritelty MRL 114 §:ssä.

Vähittäiskaupan suuryksikön sijoituspaikka tulisi yleensä ratkaista yleispiirteisellä kaavalla. Tässä yhteydessä selvitetään ja arvioidaan suurmyymälän vaikutukset, kuten vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen, kaupunki- ja maisemakuvaan, sosiaaliset vaikutukset ja vaikutukset kuntatalouteen. Yksittäistapauksessa hanke voi edellyttää ympäristövaikutusten arviointimenettelyä annetun lain mukaista menettelyä.

### 3.11

#### **Lunastus ja korvaus**

Ympäristöministeriö voi myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka on yleiskaavassa osoitettu liikenneväyläksi, asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen ja jota tarvitaan kunnan suunnitelman mukaiseen yhdyskuntakehitykseen, sekä alueen, joka on tarkoitettu kunnan tai kuntayhtymän laitokselle tai muihin näiden tarpeisiin. Lunastettavaan alueeseen voi sisältyä myös sellaisia virkistys- ja suojelualueita, jotka liittyvät asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen (MRL 99.3 §).

Jos maa on MRL 43.2 § tarkoitetun määräyksen nojalla yleiskaavassa 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 kaavassa tarkoitettu tai osoitettu valtion tarpeisiin, on velvollinen lunastamaan alueen tai suorittamaan haitasta korvauksen (MRL 101 §). Tämä MRL:n 43.2 §:stä johtuva lunastus- tai korvausvelvollisuus voi koskea maa- ja metsätaloutta varten osoitettua aluetta vain, jos kaavassa on asetettu sen käyttöä koskevia erityisiä rajoituksia. Maisematyölunvan epäämisestä johtuvasta korvausvelvollisuudesta on säädetty erikseen (MRL 140.3 §).

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

### 3.12

#### **Muita oikeusvaikutuksiin liittyviä kysymyksiä**

##### *Yleiskaava alueella, jolle ei laadita asemakaavaa*

Taajama-alueilla yleiskaava ohjaa yleensä asemakaavaa, joka puolestaan ohjaa rakentamista ja muuta maankäyttöä. Sen sijaan maaseutualueilla yleiskaava laaditaan usein siten, että se ohjaa suoraan rakentamista. Tämä voi johtua siitä, että alueelle kohdistuu vain vähän rakentamispaineita. Tällaisella kylä- tai muulla maaseutualueella rakennuslupa voidaan myöntää suoraan yleiskaavan perusteella. Toisaalta yleiskaava voidaan tehdä myös alueelle, jolle ei ohjata rakentamista, esimerkiksi kokonaan suojelualueeksi tarkoitettulle alueelle. Tällöin yleiskaava ohjaa maankäyttöä suoraan, muun muassa kaavamääräyksiin sisältyvillä toimenpiderajoituksilla.

Ranta-alueita koskeva yleiskaava voidaan laatia siten, että kaavaa käytetään suoraan rakennuslun myöntämisen perusteena. Tästä tulee olla yleiskaavassa erityisesti määrätty.

Määräys voi koskea myös vakituisen asunnon rakentamista. Edellytyksenä on, että yleiskaava tehdään sillä tarkkuudella, että rakennuslupien ratkaiseminen ilman asemakaavaa on mahdollista. Muun muassa rakennuspaikkojen määrä ja sijainti osoitetaan kiinteistökohtaisesti, samoin rakennusoikeus. Lisäksi kaavassa voi olla rakennustapaa ja jätevesien käsittelyä koskevia määräyksiä.

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

### *Oikeusvaikutukseton yleiskaava*

Yleiskaava voidaan laatia myös niin, että sillä ei ole laissa tarkoitettuja oikeusvaikutuksia. On myös mahdollista hyväksyä yleiskaava osittain oikeusvaikutuksettomana.

Oikeusvaikutuksettomallakin yleiskaavalla on MRL 99.3 §:n lunastusta koskeva vaikutus.

Yleiskaavasta tulee ilmetä, miltä osin se on oikeusvaikutukseton.

Yleiskaavaehdotuksen nähtäville asettamista koskevassa ilmoituksessa on viimeistään mainittava siitä, jos yleiskaava tai sen osa on tarkoitus laatia oikeusvaikutuksettomana yleiskaavana (MRA 19.4 §). Suositeltavaa on, että päätös voidaan tehdä heti alussa ja todeta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Oikeusvaikutuksettoman yleiskaavan alueella on maakuntakaava voimassa, jolloin se ohjaa suoraan asemakaavoitusta.

## **3.13**

### *Yleiskaavan ja muun lainsäädännön mukaisen päätöksenteon suhde*

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset suunnitelmat on otettava huomioon suunniteltaessa ja päätettäessä muun lainsäädännön nojalla ympäristön käytön järjestämisestä siten kuin erityislaeissa säädetään. Muussa lainsäädännössä on vastaavasti säännöksiä, jotka yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon. Tässä suhteessa keskeisimpiä lakeja ovat ympäristönsuojelulaki, rakennusuojelulaki, tielait, vesilaki, metsälaki, maa-aineslaki, kaivoslaki ja jätelaki. Luonnonsuojelulain ja muinaismuistolain huomioon ottamisesta säädetään vielä tarkemmin MRL 197 §:ssä.

## Luonnonsuojelu

Luonnon- ja maisemansuojelua ja -hoitoa koskeva erityislaki on luonnonsuojelulaki (1096/1996). Maankäyttö- ja rakennuslain 197 §:n viittauksen mukaan kaavaa hyväksyessä ja vahvistettaessa on noudatettava, mitä luonnonsuojelulain 10 luvussa säädetään. Luonnonsuojelulain 10 luku sisältää Euroopan yhteisön Natura 2000 -verkostoa koskevat erityissäännökset. Yleiskaava on luonnonsuojelulain 65 §:n tarkoittama suunnitelma, josta suunnitelman laatijan on asianmukaisella tavalla arvioitava pykälässä tarkoitetut vaikutukset. Arviointivollisuus koskee myös sellaista hanketta tai suunnitelmaa alueen ulkopuolella, jolla todennäköisesti on alueelle ulottuvia merkittäviä haitallisia vaikutuksia Natura 2000 -verkoston luontoarvoille.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaista lupa-asiaa ratkaistaessa ja muuta viranomaispäätöstä tehtäessä on 197 §:n mukaan lisäksi noudatettava, mitä luonnonsuojelulaissa säädetään. Tämä viittaus tarkoittaa kaikkien asiaan soveltuvien luonnonsuojelulain säännösten huomioon ottamista maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa viranomaispäätöksissä.

Myös luonnonsuojelulain 29 §:ssä mainitut suojellut luontotyypit sekä 47 §:n säännös erityisesti suojeltavista lajeista tulee ottaa huomioon yleiskaavaa hyväksyessä, samoin LSL 49 §:n luontodirektiivin liitteessä IV (a) tarkoitettuihin eläinlajeihin kuuluvien yksilöiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittämisen tai heikentämiskielto.

Luonnonsuojelulain mukaisen maisema-alueen huomioon ottamista yleiskaavassa on käsitelty oppaan luvussa 9, merkinnän 12 yhteydessä.

## Kulttuuriympäristö

Rakennussuojelulain (60/1985) nojalla suojellaan sellaisia kansallisen kulttuuriperinnön säilyttämisen kannalta arvokkaita rakennuksia, rakennusryhmiä ja rakennettuja alueita, joilla on kulttuurihistoriallista merkitystä. Asemakaava-alueella rakennussuojelu toteutuu pääsääntöisesti kaavasuojeluna asemakaavoituksen yhteydessä. Valtion omistamien rakennusten suojelusta on oma asetus (480/1985).

Rakennettuun ympäristöön tai kulttuurihistoriaan liittyvien arvojen suojelemiseksi yleiskaavassa voidaan tietty alue tai rakennus osoittaa suojeltavaksi.

Kirkollisten rakennusten suojelu perustuu kirkkolakiin. Kiinteät muinaisjäännökset on määritelty muinaismuistolain (295/1963) 2 §:ssä. MRL 197.3 §:n viittaussäännöksen mukaan kaavaa laadittaessa, hyväksyessä ja vahvistettaessa on noudatettava, mitä muinaismuistolain 13 §:ssä säädetään.

### *Muu ympäristönsuojelu*

Ympäristönsuojelulain (86/2000) yleisenä periaatteena ympäristön pilaantumisen vaaraa aiheuttavassa toiminnassa on haitallisen toiminnan ehkäisy. Kaavoituksen yhteydessä tapahtuva sijainninhjaus on keskeinen keino ehkäistä ennakoita ympäristön pilaantumisen vaaraa.

Ympäristönsuojelulain 6.1 §:n mukaan ympäristön pilaantumisen vaaraa aiheuttava toiminta on mahdollisuuksien mukaan sijoitettava siten, ettei toiminnasta aiheudu pilaantumista tai sen vaaraa ja että pilaantumista voidaan ehkäistä. Toiminnan sijoituspaikan soveltuvuutta arvioitaessa on ympäristönsuojelulain mukaan otettava huomioon muun muassa alueen ja sen ympäristön nykyinen ja tuleva, oikeusvaikutteisessa kaavassa osoitettu käyttötarkoitus ja aluetta koskevat kaavamääräykset. Koska toimintojen sijoittamisen vaihtoehtojen valinta ja muut perusratkaisut tehdään kaavoituksen yhteydessä, on vastaavasti myös kaavaa laadittaessa otettava huomioon ympäristön pilaantumisen vaara.

Yleiskaavassa osoitetun käyttötarkoituksen huomioon ottaminen merkitsee, ettei toiminta tai toiminnan sijoittaminen saa olla sillä tavoin yleiskaavan vastainen, että ratkaisu vaikeuttaisi yleiskaavan toteutumista.

### *Yleiset tied*

Yleisistä teistä annettua lakia on uudistettu (133/1999) maankäyttö- ja rakennuslain uudistamisen yhteydessä säännöksillä, joiden tavoitteena on lisätä kaavoituksen merkitystä tiesuunnittelun perustana. Lain 10 §:n mukaan tien suunnittelun on perustuttava maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen kaavaan, jossa tien sijainti ja suhde muuhun alueen käyttöön on selvitetty.

Tien tulee sopeutua yleiskaavassa osoitettuun muuhun maankäyttöön eikä tielinjaus saa vaikeuttaa yleiskaavan toteutumista.

Tie voidaan kuitenkin suunnitella tielain 10.5 §:n mukaisesti ilman, että suunnittelu perustuu kaavaan, jos tien luonne huomioon ottaen sen sijainti ja suhde muuhun alueidenkäyttöön voidaan ilman kaavaakin riittävästi selvittää yhteistyössä kunnan, maakunnan liiton ja alueellisen ympäristökeskuksen kanssa.

### *Muu lainsäädäntö*

*Metsälaki* (1093/1996) sääntelee talousmetsän käyttöä. Yleiskaava-alueella metsälakia sovelletaan metsän hoitamiseen ja käyttämiseen vain maa- ja metsätalouteen ja virkistykseen osoite-

tulla alueella. Metsälain 25 §:n mukaan kaavoitettavien ja kaavoitettujen alueiden osalta metsäkeskuksen tulee olla riittävässä yhteistyössä kuntien kanssa metsälain ja maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden yhteen sovittamiseksi.

*Maa-ainelaki* (555/1981) sovelletaan kiven, soran, hiekan, saven ja mullan ottamiseen. Ottamistoiminnasta ei saa aiheutua haitallisia seuraamuksia, kuten kauniin maisemakuvan turmeltumista tai luonnon merkittävien kauneusarvojen tai erityisten luonnonesiintymien tuhoutumista tai pohjavesien tilan vaarantumista. Yleiskaava-alueella on lisäksi katsottava, ettei ottaminen vaikeuta alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen eikä turmele kaupunki- tai maisemakuva.

*Vesilain* (264/1961) mukainen vesistöön rakentaminen koskee muun muassa padon, penkereen, sillan, kuljetuslaitteen tai laiturin tekemistä vesistöön. Lain 2 luvun 4 §:n mukaan vesistöön rakentamisen edellytyksiä harkittaessa on otettava huomioon mitä yleiskaavan oikeusvaikutuksista on säädetty. Lupaa harkittaessa on myös katsottava, ettei lupa merkittävästi vaikeuta kaavan laatimista.

*Ulkoilulaki* (606/1973) mahdollistaa yleisen ulkoilutoiminnan kannalta tärkeiden ulkoilureittien perustamisen. Ulkoilureittisuunnitelman vahvistaa alueellinen ympäristökeskus, minkä jälkeen kunta voi hakea määräyksen ulkoilureittitoimitukseen maanmittaustoimistolta. Mikäli ulkoilureitti on otettu MRL:n mukaiseen kaavaan, ulkoilureittitoimitus voidaan pitää, vaikka ulkoilureittisuunnitelmaa ei ole tehty.

*Maastoliikennelain* (1710/1995) tarkoituksena on ehkäistä haittoja, joita luonnolle tai muulle ympäristölle, luontaiselinkeinoille, yleiselle virkistyskäytölle tai muulle yleiselle tai yksityiselle edulle aiheutuu moottorikäyttöisten ajoneuvojen käyttämisestä maastossa ja moottorikelkkailureiteillä. Moottorikelkkailureitin perustaminen edellyttää reittisuunnitelmaa, jonka hyväksyy kunnan ympäristönsuojeluviranomainen. Moottorikelkkailureittien perustamisedellytykset on otettava huomioon osoitettaessa kaavassa moottorikelkkailureittejä. Toisaalta yleiskaavassa osoitettu moottorikelkkailureitistö on ohjeena reittejä perustettaessa.

*Lunastuslain* (603/1977) perusteella toteutetaan ratalinjat ja voimalinjat. Yleiskaavan viranomaisvaikutus kohdistuu myös lunastusmenettelyyn.

*Sähkömarkkinalain* (386/1995) 20 § edellyttää, että rakennettaessa vähintään 110 kilovoltin sähköjohtoa muualle kuin kaavassa tätä varten varatulle alueelle, johtoreitille tulee saada kunnan suostumus. Suostumusta antaessaan kunnan viranomaisen tulee katsoa, ettei toimenpide vaikeuta yleiskaavan toteutumista.

*Kaivoslaki* (503/1965) säätelee oikeutta etsiä, vallata ja käyttää hyväksi laissa lueteltuja kaivoskivennäisiä. Kaivoslain 22 §:n mukaan kaivospiiriä määrättäessä on muiden laissa säädettyjen edellytysten lisäksi otettava huomioon alueiden käytön suunnittelun tarpeet. Yleis-



1.  
2.  
3.

kaava on siten kaivospiiriä määrättäessä otettava huomioon siten, ettei vaikeuteta sen toteuttamista.

*Jätelain* (1072/1993) tavoitteena on tukea kestävästä kehityksestä edistämällä luonnonvarojen järkevää käyttöä sekä ehkäisemällä ja torjumalla jätteistä aiheutuvaa vaaraa ja haittaa terveydelle ja ympäristölle. Jätelain säännökset sekä jättesuunnitelmat on otettava huomioon osoitettaessa yleiskaavassa tarvittavia jätteiden käsittelypaikkoja.

*Kemikaalilain* (744/1989) 31 §:n mukaan kemikaaleja teollisesti käsittelevien ja varastovien tuotantolaitosten sijoituksessa tulee ottaa huomioon muun muassa kaavassa osoitettu käyttötarkoitus ja aluetta mahdollisesti koskevat kaavamääräykset.

*Ilmailulain* (281/1995) 42 §:n mukaan lentopaikan ja muun ilmailua palvelevan alueen rakentamisessa ja muuttamisessa on lähtökohtaisesti noudatettava, mitä kaavoituksesta, ympäristöluvasta tai rakentamisesta säädetään.



**Yleiskaavamerkinnt**

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.

## Yleiskaavamerkinnt

### 4.1 Merkintätyypit

Ympäristöministeriön kaavamerkintöjä koskevassa asetuksessa kaavamerkintöjen kehittämisen lähtökohtia ovat maankäyttö- ja rakennuslaissa määritellyt yleiskaavan sisältövaatimukset, tarve kehittää kaavojen vaikutusten arviointia sekä tavoite asukkaiden ja muiden osallisten osallistumismahdollisuuksien parantamisesta ja vuorovaikutteisesta suunnittelutavasta.

Kaavamerkintäasetus sisältää monipuolisen valikoiman kaavamerkintöjä yleiskaavan sisällön esittämiseen.

Kaavamerkintäasetuksen yleiskaavamerkintätyyppejä ovat:

- Alueiden käytön kehittämistavoitemerkinnät
- Osa-alueiden erityisominaisuuksia ilmaisevat merkinnät
- Aluevarausmerkinnät
- Kohde- ja viivamerkinnt
- Ympäristömuutoksia kuvaavat merkinnät

Yleiskaavan merkintätyypit ovat toisiaan täydentäviä. Siten esimerkiksi aluevarausmerkintöjä voidaan täydentää alueen kehittämistavoitteita tai erityisominaisuuksia koskevilla merkinnöillä. Merkintätyyppejä ei voida asettaa "vahvuusjärjestykseen", sillä yksittäisen merkinnän ohjausvaikutus riippuu mm. niistä määräyksistä, joita siihen on liitetty. Pällekkäiset merkinnät tulee ottaa samanaikaisesti huomioon.

Yleiskaavassa voidaan käyttää aluevarauksia korvaavia kohdemerkintöjä silloin kun kaavan mittakaavasta tai suunnittelun yleispiirteisyydestä johtuen aluevarauksen ulottuvuutta ei ole tarkoituksenmukaista esittää kaavassa. Yleiskaavassa voidaan myös tarpeen mukaan käyttää asemakaavaan tai maakuntakaavaan tarkoitettuja merkintöjä. Esimerkiksi kaupunkiseutujen strategiset yleiskaavat voivat lähestyä luonteeltaan maakuntakaavaa tai toisaalta yksityiskohtaiseen mittakaavaan laaditut suoraan rakentamista ohjaavat osayleiskaavat asemakaavaa. Yleiskaavamerkintöjen ja -määräysten käytössä ja kaavan esitystapaa suunniteltaessa on kuitenkin otettava huomioon, että yleiskaavan tulee vastata maankäyttö- ja rakennuslain yleiskaavalle asettamia sisältövaatimuksia (MRL 39 §).

Havainnollisuuden parantamiseksi on yleiskaavoja varten käytettävissä merkintöjä, joilla voidaan tarvittaessa osoittaa erikseen ennallaan säilyvät, vähäisin muutoksin kehitettävät ja uudet tai merkittävästi muuttuvat alueet.

## 4.2 *Kehittämistavoitteita koskevat merkinnät*

Kehittämistavoitteita koskevilla merkinnöillä (merkinnät nro 1-11) ja niihin liittyvillä määräyksillä osoitetaan alueita, jotka ovat merkittäviä kunnan tavoitellun kehityksen kannalta ja joilla on tästä syystä muun muassa suunnittelussa huomioon otettavia alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen kehittämistarpeita. Kehittämistavoitteet voivat koskea kunnan kehittämisen kannalta tärkeitä alueidenkäyttökysymyksiä, joita koskevat yksityiskohtaisemmat aluevaraustarpeet tai muut alueiden käyttöön liittyvät järjestelyt on tutkittava aluekohtaisesti tai muun toteuttavan jatkosuunnittelun yhteydessä. Kehittämistavoitteisiin liittyvät yleiskaavamääräykset liittyvät siten lähes aina toteuttavan suunnittelun ohjaukseen.

Kehittämistavoitteisiin kuuluvat yhdyskuntarakenteen laajenemissuuntaa ja alueen tiivistämis-/eheyttämistarvetta koskevat merkinnät, ohjeellinen tai vaihtoehtoinen tielinjaus sekä erilaiset yhteystarpeet.

Toteuttavaa suunnittelua ohjaavia merkintöjä ovat myös meluntorjuntatarve, ympäristö- tai maisemavaurion korjaustarve ja terveyshaitan poistamistarve.

## 4.3 *Alueiden erityisominaisuuksia ilmaisevat merkinnät*

Yleiskaavan osa-alueiden erityisominaisuudet liittyvät luonnonympäristön, kulttuuriympäristön, maiseman sekä luonnonvarojen erityisiin arvoihin. Erityisominaisuuksia voivat olla myös osa-alueiden alueidenkäyttöä erityisesti rajoittavat ominaisuudet, kuten melu- tai vaara-alueet, suojavyöhykkeet tai puhdistettava maa-alue. Tähän merkintäryhmään on sisällytetty myös kehittämisalue sekä suunnittelutarvealue.

Osa-alueiden erityisominaisuuksia osoittamaan voidaan käyttää rasteri- ja viivamerkin-  
töjä. Erityisominaisuuksia osoittavia merkintöjä voidaan käyttää aluevarausmerkintöjen kanssa päällekkäisesti. Erityisominaisuuksia osoittavat merkinnät viittaavat usein intresseihin, joiden toteutus tapahtuu erityislainsäädännön kautta. Tällöin osa-aluemerkinnän merkitys on lähinnä informatiivinen.

#### 4.4

### **Aluevaraus-, viiva- ja kohdemerkinnät**

Aluevarausmerkinnöillä osoitetaan alueen pääasiallinen käyttötarkoitus. Aluevarauksia korvaavia kohdemerkintöjä käytetään silloin, kun kaavan mittakaavasta tai suunnittelun yleispiirteisyydestä johtuen aluevarauksen ulottuvuutta ei ole tarkoituksenmukaista esittää.

Viivamerkinnoilla osoitetaan liikenneyhteyksiä, johtoja ja osa-alueita. Aluevarausmerkintöihin rinnasteiset viiva- ja kohdemerkinnät (merkinnät nro 84-122) ovat aluevarausmerkinnöistä poiketen kaavan muihin merkintöihin nähden päällekkäisiä.

Aluevarauksia voidaan tavanomaisen aluevaraussuunnittelun tarpeiden lisäksi käyttää täsmentämään ja tarkentamaan kehittämistavoitteita tai osa-alueiden erityisominaisuuksia.

#### 4.5

### **Ympäristömuutoksia kuvaavat merkinnät**

Yleiskaavojen havainnollisuuden ja suunnitteluprosessin vuorovaikutteisuuden parantamiseksi on mahdollisuus käyttää tarvittaessa merkintöjä, joilla muutokset nykytilaan verrattuna voidaan helposti havaita. Ne kertovat osaltaan myös kaavan toteuttamisen ympäristövaikutuksista. Ympäristömuutoksia kuvaavia merkintöjä on kolmen tasoisia:

- 1) nykyisellään säilyvät alueet
- 2) pienin toimenpitein kehitettävät alueet
- 3) uudet tai olennaisesti muuttuvat alueet.

Samalla tavoin voidaan yleiskaavassa havainnollistaa muutoksia erottamalla nykyiset ja uudet kohteet tai uusi tielinjaus merkittävästi parannettavasta tieosuudesta.



*Yleiskaavamääräykset*

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.

## Yleiskaavamääräykset

Yleiskaavamääräyksiä voidaan antaa koko kaava-alueella ja sen tiettyä osa-alueita koskevana sekä yksittäisiin kaavamerkintöihin liittyvinä. Määräysesimerkit on tässä oppaassa esitetty merkintäpäätöksen mukaisessa järjestyksessä, lukuun ottamatta kohde- ja viivamerkintöjä, jotka on esitetty niitä vastaavien aluevarausmerkintöjen yhteydessä. Kohde- ja viivamerkintöjä on kaupan ja palvelun, virkistys-, liikenne- ja suojelualuemerkintöjen ryhmissä.

Määräykset on niiden ohjausvaikutuksen mukaan pyritty jaottelemaan:

- **suunnittelumääräyksiin**, joilla pääsääntöisesti ohjataan asemakaavoitusta, mutta myös muuta suunnittelua. Määräykset kohdistuvat ensisijaisesti viranomaisiin. Ne voivat koskea myös sellaista viranomaissuunnittelua, jolla vaikutetaan alueen käyttötappoihin tai käytön määrään. Asia voi liittyä esimerkiksi toiminnasta aiheutuvien haitallisten ympäristövaikutusten huomioon ottamiseen.
- **rakentamismääräyksiin**, joilla ohjataan suoraan rakentamista. Rakentamismääräykset liittyvät yleiskaavaan sisältyviin rakentamisrajoituksiin, joita on tarkemmin käsitelty tämän oppaan kohdassa 3.3. Yleiskaava-alueella lupaa rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista (ehdollinen rakentamisrajoitus). Yleiskaavamääräyksellä voidaan myös kieltää rakentamista tietyille alueille siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista (ehdoton rakentamisrajoitus). Jos rakentamismääräys on tarkoitettu ehdottomaksi, määräyksessä on syytä selvyuden vuoksi viitata MRL 43.2 §:ään.
- **suojelumääräyksiin**, joilla ohjataan ympäristöarvojen säilyttämistä. Määräysten käyttö edellyttää, että kohteella on erityisiä ympäristöarvoja. Suojelumääräykset voivat koskea mm. tärkeitä pohjavesialueita, maisemaa, luonnonarvoja, rakennettua ympäristöä ja kulttuurihistoriallisia arvoja.

Jaottelu suunnittelu- ja rakentamismääräyksiin ei aina ole yksiselitteinen. Yksittäinen määräys voi ohjata esimerkiksi sekä suunnittelua että rakentamista. Määräysten käyttötapaa ja muotoilu riippuu ohjaustarkoituksesta, kuten siitä tullaanko alue asemakaavoittamaan.

Suojelumääräykset ovat selvemmin oma ryhmänsä. Niitä voidaan antaa erityisten ympäristöarvojen vuoksi. Koska niiden sitovuus ja kohtuullisuus ei yleensä tule jatkotoimenpi-

teiden yhteydessä enää harkittavaksi, on niitä annettaessa kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että maanomistajalle ei saa aiheutua MRL 39.4 §:ssä tarkoitettua kohtuutonta haittaa.

Rakentamisen ja maankäytön ohjauksen lisäksi yleiskaavamääräyksillä voidaan myös estää tai rajoittaa haitallisia ympäristövaikutuksia. Nämä määräykset voivat olla tyypiltään suunnittelu-, rakentamis- tai suojelumääräyksiä.

Oikeusvaikutuksia vailla olevan yleiskaavan määräyksiä laadittaessa on lisäksi otettava huomioon, ettei niistä seuraa muuta kuin MRL 99.3 §:ssä tarkoitettu ympäristöministeriön lupaan perustuva lunastusoikeus. Alueille ei esimerkiksi voi määrätä rakentamisrajoituksia.

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.



***Yleiskaavan sisällön esittäminen***

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.

## Yleiskaavan sisällön esittäminen

Kaavoituksen avulla suunnitellaan tulevaisuutta ja ohjataan erilaisia ympäristömuutoksia. Kaavoitus on sekä suunnittelu- että ohjausjärjestelmä. Työn tuloksena syntyneeseen kaavaan kuuluvat asiakirjat välittävät suunnitteluratkaisut jatkotoimenpiteitä varten ja antavat tiedon kaavapäätöksellä syntyneistä, eri osapuoliin kohdistuvista oikeuksista ja velvollisuuksista.

Kaavamerkintöjen ja -määräysten käyttötapa sekä muiden asiakirjojen tarve ja sisältö riippuvat ohjaustarpeista ja kaavan tavoitteista. Alla esitetyn kuvion avulla voi hahmottaa kaavan sisällön suhdetta kaava-asiakirjoihin ja kaavan esittämiseen käytettävissä oleviin välineisiin.

Kaava-asiakirjoista tulee ilmetä mm. millaisiin ympäristömuutoksiin suunnittelutyöllä on tähdätty ja toisaalta myös se, mitkä ovat ne asiat, joiden ei haluta muuttuvan. Kuvion yläosa kertoo suunnittelun lähtökohdista kuvaten jatkumoa olevasta tilanteesta muutoksen ohjaamiseen ja edistämiseen.

Kuvion alaosassa on esitetty yleiskaavan sisällön esittämisen välineet. Yleiskaava esitetään kartalla, johon kuuluvat kaavamerkinnot ja -määräykset. Nämä muodostavat yleiskaavan oikeusvaikutteisen osan. Asiat, jotka voidaan esittää yksiselitteisesti ja joille halutaan eri



## 6.1

**Kaavamerkintöjen ja -määräysten osoittamisesta kaavakartan yhteydessä**

Yleiskaavakartan yhteyteen kuuluu luettelo kaavakartassa käytetyistä merkinnöistä sekä niihin liittyvistä määräyksistä. Toisinaan voi olla tarpeen liittää merkintään *kuvaus* kertomaan tarkemmin, mitä kyseisessä kaavassa on merkinnällä erityisesti tarkoitettu. Merkinnän kuvaus on kuitenkin kirjoitettava niin, että se selvästi erottuu kaavamääräyksestä. Tällainen merkinnän kuvaus ei ole oikeusvaikutteinen, kuten kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen, vaan sillä on kaavaselostuksen tapaan merkitystä kaavan tulkintaohjeena.



Merkinnän selitys (esimerkiksi Teollisuus- ja varastoalue).

Merkinnän kuvaus:

*(esimerkiksi "Merkintää on käytetty osoittamaan teollisuusalueita sellaisia teollisuustoimintoja varten, jotka eivät sovellu asuntoalueiden läheisyyteen").*

**Määräykset** (jotka on tarvittaessa luokiteltu suunnittelu-, rakentamis- ja suojelumääräyksiin). Kaavamääräysten tulee olla selkeitä ja yksiselitteisiä, mielellään lyhyitä, mutta ennen kaikkea ymmärrettäviä. Muidenkin kuin kaavoituksen asiantuntijoiden on voitava saada selville, mitä oikeuksia ja velvoitteita merkinnöistä ja määräyksistä seuraa. Määräyksiin voi myös sisältyä informaatiota mm. muissa yhteyksissä tehdyistä päätöksistä.

Kaavamääräysten tavoitetta on toisinaan syytä selvittää **suosituksilla**, jotka voidaan sijoittaa joko kaavakartalle määräysten yhteyteen tai selostukseen siten, että ne on helppo löytää ja yhdistää kaavakartan merkintöihin. Suositukset eivät ole oikeusvaikutteisia, kuten ei merkinnän kuvauskaan. Mikäli suosituksia (tai muuta merkintöjä ja määräyksiä tukevaa aineistoa) esitetään kaavakartalla, on ne selvästi erotettava kaavakartan oikeusvaikutteisesta sisällöstä.

## 6.2

**Kaavaselostuksen merkitys merkintöjen ja määräysten tulkinnassa**

**Kaavaselostuksessa** on syytä kertoa myös oikeusvaikutuksista, jotka liittyvät kaavassa käytettyihin merkintöihin ja määräyksiin. Samoin on syytä mainita, kun kaavalla aikaansaadaan

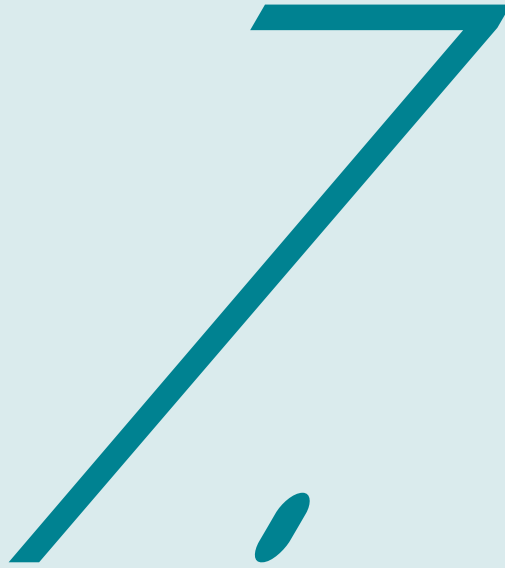


1.  
2.  
3.  
4.  
5.  
6.

erityisiä, tiettyä paikkaa tai asiaa koskevia oikeusvaikutuksia, kuten MRL 43.2 §:n mukainen ehdoton rakentamisrajoitus tai MRL 72.1 §:n mukainen mahdollisuus käyttää yleiskaavaa suoraan rakentamiseen oikeuttavana.

Kaavaselostus auttaa osaltaan kartalla esitettyjen ratkaisujen ja määräysten tulkinnassa. Sen linkittäminen kaavakarttaan on tärkeää ja se on oltava saatavilla aina, kun kaavaa käsitellään tai kun kaava-alueella ryhdytään jatkosuunnittelu- ja toteutustoimenpiteisiin. Kartalla olevassa suosituksessa tai määräyksessä voi myös viitata kaavaselostuksen ao. kohtaan, josta ilmenevät ratkaisun perusteet sekä kaavaratkaisun avulla tavoiteltava tilanne. On myös suositeltavaa, että kaavakartalla viitataan selostukseen yleisemminkin, esimerkiksi kertomalla lyhyesti selostuksen keskeinen sisältö ja millaista kaavakartan informaatiota täydentävää materiaalia siitä on löydettävissä. Esimerkiksi näin:

*“Tähän yleiskaavakarttaan liittyy selostus, jossa on esitetty mm. tärkeimmät kaavan lähtökohtiin ja tavoitteisiin liittyvät tiedot, kaavaratkaisujen perustelut sekä kuvaus yleiskaavan vaikutuksista. Selostuksesta löytyy myös tietoa kaavan merkityksestä eri osallisten kannalta sekä sen toteuttamiseen liittyvä ohjeisto. Kaavaselostus on saatavissa Kokkilan kunnan kaavoitustoimistosta, Kokkelikatu 6 K.”*



*Ohjeita ja esimerkkejä yleiskaavamerkinnoista  
ja niihin liittyvistä määräyksistä*

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

## Ohjeita ja esimerkkejä yleiskaavamerkinnoista ja niihin liittyvistä määräyksistä

Seuraavissa luvuissa (luvut 8-11) on kuvattu merkintätyypeittäin merkintöjen käyttöperiaatteita ja annettu ohjeita sekä esimerkkejä niihin liittyvien määräysten käytöstä. Merkinnot on käyty läpi kaavamerkintäasetuksen (Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000. Opas 1) merkintöjen mukaisessa järjestyksessä lukuun ottamatta aluevarausmerkinnöille rinnakkaisia kohde- ja viivamerkintöjä, jotka on käsitelty samassa yhteydessä ko. aluevarausten kanssa. Kustakin yleiskaavamerkinnoista on esitetty:

- **merkintä ja sen selitys**
- **merkinnän käyttöperiaatteet**
- **esimerkkejä yleiskaavamääräyksistä**, jaoteltuina suunnittelu-, rakentamis- ja suojelumääräyksiin.

Määräysesimerkit on esitetty sen merkinnän alla, johon ne luontevimmin sopivat. Samaa määräystä voi luonnollisestikin tarpeen mukaan käyttää muuhunkin samankaltaiseen merkintään liittyen.

Tässä oppaassa esitetyt määräykset ovat vain esimerkkejä, samoin niihin liittyvät numeroindeksit tai numeroarvot. Tiettyyn suunnittelutilanteeseen yksilöllisesti laadittujen määräysten käyttö on toki mahdollista – ja toivottavaakin. Määräyksiä laadittaessa on pidettävä mielessä yleiskaavan yleispiirteisyys ja ohjaustarkoitus. Määräysten tulisi myös olla siten ilmaistuja, että kaavoituksen eri osapuolten ja osallisten on helppo ymmärtää, mihin niillä pyritään ja mitkä niiden vaikutukset – yleisesti ja heihin itseensä kohdistuvina – ovat.

Määräysesimerkkien jälkeen on esitetty MRL:n tai muiden lakien tarjoamia **ohjaukeinoja**, jotka tukevat tai joilla voidaan tarvittaessa tukea merkinnän/määräyksen tavoitteen saavuttamista. Niihin on liitetty viittaukset säännöksiin, joiden nojalla määräyksiä voidaan antaa. Määräysten oikeusvaikutuksista kerrotaan tarkemmin luvussa 3.



***Kehittämistavoitemerkinnät  
ja niihin liittyvät määräykset***

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

## Kehittämistavoitemerkinnät (merkinnät 1-11) ja niihin liittyvät määräykset

Merkintöjä käytetään pääasiassa ohjaamaan toteutukseen tähtävää jatkosuunnittelua, joten määräykset ovat tyypiltään yleensä suunnittelumääräyksiä. Myös suojelumääräyksiä voidaan antaa. Sen sijaan suoraan rakentamista ohjaavia määräyksiä ei näihin merkintöihin yleensä liity. Merkintöjen tavoitteellisuuden ja visuaalisen havainnollisuuden vuoksi ei varsinaisia määräyksiä aina edes tarvita, vaan merkinnän selitykseen liittyvä tarkennettu kuvaus voi riittää.

1  *Yhdyskuntarakenteen laajenemissuunta.*

Merkinnällä osoitetaan yhdyskunnan pitkän aikavälin tavoitteellinen laajenemissuunta. Tällainen on tavallisimmin yhdyskuntarakenteen ja talouden kannalta edulliseksi todettu alue. Merkintää voidaan käyttää taajamatoimintojen, asutusrakenteen, laajojen tuotantoalueiden tai palvelualueiden laajenemisperiaatteiden määrittelyyn. Merkinnän väri määrittyy pääasiallisen tavoitteellisen alueidenkäyttömuodon perusteella. Etenkin yhdyskuntarakennetta ohjaavissa, strategisissa yleiskaavoissa nuolimerkinnot ovat havainnollisina käyttökelpoisia.

Suunnittelumääräysesimerkkejä:

- *Yhdyskuntarakenteen laajentamisen tulee liittyä nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen siten, että se tukee x-alueen nykyisten palvelujen ja joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä.*
- *Alueen toteuttaminen aloitetaan vasta kun yleiskaavassa osoitettu X-X tieyhteys/eritasoliittymä on valmistunut.*
- *Alueen toteuttaminen aloitetaan vasta kun keskustan pohjoispuolella sijaitsevien asemakaavoitettujen kerrostaloalueiden rakentamismahdollisuudet on hyödynnetty.*

Esimerkkejä ohjauskeinoista, joilla voidaan varmistaa mahdollisuudet yhdyskunnan laajentamiselle merkinnän osoittamaan suuntaan. Niitä käytettäessä on ilmaistava alue, johon oikeusvaikutteinen ohjauskeino kohdistuu.

- Alueelle voidaan määrätä MRL 43.2 §:ssä tarkoitettu rakentamis- tai toimenpiderajoitus
- Alue voidaan osoittaa MRL 16 §:n mukaiseksi suunnittelutarvealueeksi.

Yleiskaavoissa voidaan käyttää myös erityistä merkintää ilmoittamaan suuntaa, jonne yhdyskuntarakennetta ei saa laajentaa. Tällaisia voivat olla esimerkiksi valtakunnalliseen verkkoon kuuluvan liikenneväylän takainen alue, valtakunnallisesti arvokas alue tai alue, jonka luonnetta ei haluta muuttaa. Merkintä voi tarpeen mukaan olla symboli, viiva tai aluetta osoittava rajaus.

## 2 ■■■ Yhdyskuntarakenteen mahdollinen laajenemisalue.

Merkinnällä osoitetaan alueet, jotka sijaintinsa tai muiden erityisominaisuuksiensa vuoksi halutaan varata yhdyskuntatoimintojen käyttöön. Merkintää voidaan käyttää mm. taajamakonaisuuksien tai suurimittaisten palveluyksikköjen pitkän aikavälin tarpeiden osoittamiseen. Merkinnän väri määrittyy ajatellun pääasiallisen käyttömuodon perusteella. Selkeyden vuoksi voidaan käyttää lisäksi käyttötarkoituksen tai vaihtoehtoisten käyttötarkoitusten kirjainmerkintöjä. Pääasiallisen tai vaihtoehtoisten käyttötarkoitusten osoittaminen on suotavaa, koska se helpottaa ratkaisun vaikutusten arvioimista.

Suunnittelumääräysesimerkkejä:

- *Alue on tarkoitus asemakaavoittaa niin, että siitä muodostuu toimiva ja monipuolinen yhdyskunta, joka asumisen lisäksi sisältää alueen tarpeiden mukaiset lähipalvelut ja työpaikkaomavaraisuutta vastaavan määrän työpaikkoja. Alueen suunnittelussa on huolehdittava mahdollisuuksista joukkoliikenteen tehokkaaseen käyttöön. Alueen lähipalvelut ja työpaikat tulee sijoittaa siten, että alueelle muodostuu monipuolisesti toimiva keskus.*
- *Alueelle on tarkoitus sijoittaa toimintoja, jotka soveltuvat lentoaseman läheisyyteen. Alueen ottaminen mainittuun käyttöön on tarkoitettu perustuvaksi asemakaavaan, jossa erityistä huomiota kiinnitetään työpaikkatilojen suojaamiseen lentomelulta.*
- *Alue on tarkoitettu liikennehakuisille työpaikka- ja palvelutoiminnoille, ei kuitenkaan MRL 114 §:ssä tarkoitetuille vähittäiskaupan suuryksiköille. Alue on tarkoitus asemakaavoittaa.*

Suojelumääräysesimerkkejä:

- *Alueella sijaitsevan x-puron luonnonmukaisuus, erityisesti veden virtaama ja laatu on säilytettävä nykyisellään.*
- *Rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL 127 §:ssä tarkoitettua lupaa.*

Esimerkkejä ohjauksenoista, joilla voidaan varmistaa alueen säilyminen tulevaan tarkoitukseen toteuttamiskelpoisena:

- Merkinnot osoittama alue voidaan määritellä suunnittelutarvealueeksi (MRL 16.3 §).
- Muista kehittämistavoitemerkinnöistä poiketen tämän merkinnän yhteydessä saattaa tulla kysymykseen MRL 99.3 §:n mukainen lunastusoikeus, jonka ympäristöministeriö voi antaa, jos alue on tarkoitettu asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen. Lunastusoikeudesta on syytä kertoa kaavaselostuksessa.

3



*Alueen eheyttämistä tai tiivistämistä.*

Tyypillisiä merkinnällä osoitettavia alueita ovat yhdyskuntarakenteen tai yhdyskuntatalouden kannalta edulliset ja/ tai ilman maankäyttösuunnitelmaa toteutuneet tai keskeneräiset ja vajaasti toteutuneet alueet. Merkinnällä voidaan osoittaa myös esimerkiksi joukkoliikenteen kehittämiskäytävään liittyviä alueita tai alakeskusten keskustatoimintojen alueita.

Suunnittelumääräysesimerkkejä:

- *Alueen lisärakentaminen perustuu laadittavaan osayleiskaavaan, jolla osoitetaan 10-20 uutta maisemaan ja kylärakenteeseen sopeutuvaa asuinpienalueen rakennuspaikkaa.*
- *Alueen tarkemmassa suunnittelussa pyritään eheyttämään erityisesti viherverkkoa ja kevyen liikenteen yhteyksiä sekä säilyttämään ja vahvistamaan alueen kulttuuriarvoja.*
- *Alueen tiivistämismahdollisuudet selvitetään asemakaavalla, jossa alueelle pyritään osoittamaan uutta asuinkeuhkosalaa noin xxxx k-m<sup>2</sup> sekä päiväkodille ja lähimyyvälle riittävät rakennusoikeudet. Asemakaavalla ei saa olennaisesti vähentää virkistysalueiden määrää, vaan lisärakentaminen tulee ensisijaisesti sijoittaa nykyisille tonteille.*

- *Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan alueen eheyttämisessä on huomioitava, että uudisrakentamista ei saa osoittaa liian lähelle suojelukohteita/ historiallisesti merkittäviä kohteita ja että uudisrakentamisen on sopeuduttava maisemaan, kylä-/kaupunkirakenteeseen ja -kuvaan.*
- *Alueella sijaitsee valtakunnallisesti merkittävä kirkkoympäristö, jonka ympärille tulee jättää riittävän laaja rakentamaton vyöhyke kohteen historiallisen ja hierarkkisen aseman säilyttämiseksi.*
- *Yhdyskuntarakenteen eheyttämistä suunniteltaessa on varmistettava alueelle tyypillisten suurten puutarhatonttien säilyminen.*

Esimerkkejä ohjauskeinoista, joilla voidaan tukea alueen eheyttämisen tai tiivistämisen edellytyksiä:

- Alue voidaan määrätä MRL 110.2 §:n mukaiseksi kehittämisalueeksi esimerkiksi jos eheyttäminen tai tiivistäminen vaatii kiinteistöjärjestelyjä.
- Nämä alueet ovat yleensä jo MRL:n 16.1 §:n nojalla suunnittelutarvealueita. Ellei näin ole, alue voidaan määrätä MRL 16.3 §:n mukaiseksi suunnittelutarvealueeksi.

#### 4 ■■■ Ohjeellinen tai vaihtoehtoinen tielinjaus.

Ohjeellisella merkinnällä osoitetaan tie- ja katu yhteydet, jotka perustuvat todettuun tieliikenteen yhteystarpeeseen ja joiden sijaintiin tai toteuttamiseen liittyy sellaista epävarmuutta, ettei tien viivamerkinnot käyttöön ole riittäviä perusteita. Merkintää käytetään todennäköisen alueidenkäyttötärpeen toteuttamismahdollisuuksien varmistamiseksi muun muassa silloin, kun tien sijainnista on käytettävissä vain alustavia suunnitelmia tai sijaintiin liittyy muutoin tavanomaista suurempaa epävarmuutta.

Vaihtoehtoisen tielinjauksen merkintää käytetään silloin, kun nähdään tarkoituksenmukaiseksi jättää yleiskaavaan useampi linjausvaihtoehto esimerkiksi tilanteessa, jossa linjauksen valinta on tarkoituksenmukaista päättää vasta yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä. Vaihtoehtojen määrä tulisi yleisesti pyrkiä rajoittamaan kahteen. Jos vaihtoehtojen määrä kasvaa suureksi, on yleensä tarkoituksenmukaisempaa käyttää tien yhteystarvetta osoittavaa merkintää. Vaihtoehtoisen tielinjauksen osoittamisen edellytyksenä on, että linjausvaihtoehdon sijainti ja suhde alueen muuhun maankäyttöön on selvitetty ja että vaihtoehdolla ei ole oleellista merkitystä kaavassa esitettyyn muuhun maankäyttöön.

Ohjeellisen ja vaihtoehtoisen tielinjauksen toiminnallinen luokka osoitetaan viivan paksuudella ja kirjainsymboleilla. Merkintään on usein syytä liittää myös merkinnän tarkoitusta

ja merkitystä täsmentävä yleiskaavamääräys. Määräys on tarpeen erityisesti silloin, kun tien suunnittelulle ja toteuttamiselle on tarpeen antaa ympäristöstä aiheutuvia reunaehtoja. Merkinnot voimassaololle tai toteuttamiselle voidaan antaa myös ajoitusta koskeva määräys.

Yleisistä teistä annetun lain mukaan tiensuunnittelun tulee perustua MRL:n mukaiseen kaavaan, jossa tien sijainti ja suhde muuhun alueiden käyttöön on selvitetty. Tien yleissuunnitelman ja tiesuunnitelman laatiminen voi perustua tavanomaisen yhtenäisellä viivamerkinillä osoitetun tielinjauksen ohella myös ohjeelliseen tai vaihtoehtoiseen linjaukseen. Tien sijainnin ja suhteen muuhun alueiden käyttöön tulee tällöin olla selvitetty. Selvitysten riittävyyttä arvioitaessa on otettava huomioon muun muassa ympäröivän alueidenkäytön tehokkuus, kehittämis- ja säilyttämistavoitteet sekä alueiden käytön järjestelyjä koskevat joustomahdollisuudet.

Vastaavan tyyppisillä merkinnöillä voidaan osoittaa myös ohjeellisia tai vaihtoehtoisia rautateiden ja johtojen linjauksia.

Suunnittelumääräysesimerkkejä:

- *Tielinjaus tulee määritellä yksityiskohtaisemmin X-alueen asemakaavoituksen yhteydessä.*
- *Yleiskaavassa osoitetun arvokkaan maisema-alueen osalla on kiinnitettävä erityistä huomiota tielinjan maisemaan sopeutumiseen.*
- *XX- ja YY-linjaukset ovat toistensa vaihtoehtoja, joiden välillä tehdään ratkaisu, Z-taajaman osayleiskaavoituksen yhteydessä.*

Esimerkkejä ohjauskeinoista, joilla voidaan varmistaa ohjeellisen tielinjauksen toteuttamismahdollisuuksien säilyminen:

- Vaikka merkintä on ohjeellinen, on viranomaisen rakennuslupaa käsitellessään katsottava, ettei toimenpide vaikeuta yleiskaavan toteuttamista (MRL 43.1 §). Samoin on huolehdittava, ettei vaihtoehtoisten tielinjausten valintaan vaikuteta yksittäiseen hankkeeseen kohdistuvalla ratkaisulla.
- Sellaiselle rakentamistoimintaan tarkoitettulle alueelle, joka mahdollisesti tullaan tarvitsemaan tienrakentamista varten voidaan antaa määräaikainen rakentamisrajoitus enintään viideksi vuodeksi (MRL 43.3 §).

5 ◀■ ■ ■▶ Tielikenteen yhteystarve.

Merkinillä osoitetaan ne tieyhteydet, joiden tarve on voitu todeta, mutta joiden sijaintiin tai

toteuttamiseen liittyy niin huomattavaa epävarmuutta, ettei ohjeellisen tai vaihtoehtoisen tie-linjauksen osoittaminen ole mahdollista. Yleisistä teistä annetun lain mukaisen tien yleissuunnitelman tai tiesuunnitelman laatiminen ei voi perustua yhteystarvetta osoittavaan merkin-tään.

Suunnittelumääräysesimerkkejä:

- *Tien linjaus ja aluetarpeet määritellään tarkemmin alueen osayleiskaavoituksen yhteydessä.*
- *Yhteystarpeen päätepiisteet ovat nuolten osoittamiin paikkoihin sidotut. X:n kylän kohdalla yhteys voidaan järjestää vain nykyistä kylätietä pitkin. Tämä tulee ottaa huomioon ko. alueita suunniteltaessa ja toteutettaessa.*
- *Tietä ei saa sijoittaa siten, että se rikkoo alueella sijaitsevia kulttuuriympäristökokonaisuuksia.*

6



*Joukkoliikenteen kehittämiskäytävä tai yhteystarve.*

Merkinnällä osoitetaan mm. liikennejärjestelmäsuunnitelmassa osoitetut joukkoliikenteen kehittämisen tai käytön tehostamisen kannalta tärkeät yhteydet. Suunnittelumittakaavasta ja paikallisista olosuhteista riippuen voidaan kehittämiskäytävään sisällyttää itse liikenneväylän lisäksi siihen välittömästi liittyvät alueet, joille rakentamisessa on otettava huomioon joukkoliikenteen toimivuuden tehostaminen. Näiden alueiden jatkosuunnittelussa keskeistä on maankäytön tehostamisen ohella hyvien yhteyksien järjestäminen joukkoliikenteen pysäkeille.

Merkinnällä osoitetaan myös tarpeellinen uusi joukkoliikenneyhteys, jonka tarkkaa sijaintia ei yleiskaavoituksessa voida määritellä.

Suunnittelumääräysesimerkki:

- *Mahdollisuudet joukkoliikenteen kehittämiskäytävään sisältyvän alueen lisärakentamiseen sekä kevyen ja liityntäliikenteen järjestelyt selvitetään tarkemmin asemakaavoituksella. Alueidenkäyttöratkaisujen tulee olla sellaisia, että joukkoliikenteen saavutettavuus ja muut edellytykset joukkoliikenteen kehittämiseksi ovat hyvät.*

Esimerkkejä ohjauskeinoista, joilla voidaan tukea liikennekäytävän toteuttamista ja joukkoliikenteen edellytyksiä parantavien toimintojen sijoittumista:

- Käytäväalueelle voidaan antaa määräaikainen rakentamisrajoitus (MRL 43.3 §).
- Joukkoliikennekäytävään tukeutuva alue voidaan määritellä kehittämisalueeksi (MRL 110 §).

7  *Kevyen liikenteen yhteystarve.*

Merkinnällä osoitetaan erityisesti ne kohdat, joissa uuden kevyen liikenteen yhteyden aikaansaaminen kahden paikan välille on tarpeen, mutta linjaus on vielä tutkimatta.

Suunnittelumääräysesimerkkejä:

- *Suunniteltaessa ja toteutettaessa kevyen liikenteen reittiä virkistysalueella tulee välttää suuria pengerryksiä ja louhintoja. Reitin vieruskasvillisuutta ei saa merkittävästi hävittää eikä sen elinolosuhteita heikentää. Maisemakuvallisesti tärkeitä ja viihtyvyyttä lisääviä näkymiä järvimaisemaan tulee pyrkiä säilyttämään ja kehittämään.*
- *Tie tulee suunnitella siten, että xx-alueen puusto säilyy.*

8  *Viheryhteystarve.*

Merkintää käytetään osoittamaan virkistysalue- tai ekologiseen verkostoon liittyviä yhteystarpeita. Metsä- tai viheralueilla voi olla viheryhteystarve, joka tarkoittaa ekologisen yhteyden ylläpitämistä eri elinympäristöjen välillä. Mikäli tällöin on kysymys alueesta, jonka kulutuskestävyys on huono tai ympäristö muutoin herkkä muutoksille, on parempi käyttää luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän alueen merkintää (nro 18). Ihmisten tarpeita palveleva viheryhteys ja ekologinen käytävä ovat myös usein yhdistettävissä. Kaavamääräyksellä on syytä täsmentää mm. ekologiaan, virkistystarpeisiin tai alue- ja yhdyskuntarakenteeseen liittyviä tavoitteita sekä antaa tarkempia ohjeita verkon ja lähiympäristön suunnittelulle.

Alueet, joiden kautta viheryhteys toteutetaan, ovat usein metsälain 6 §:n tarkoittamia erityiskohteita, joilla on merkitystä metsän monikäytön kannalta. Tällöin hakkuu voidaan toteuttaa kohteen erityisluonteen edellyttämällä tavalla. Ekologisten yhteyksien tarvitsemat alueet puolestaan ovat usein metsälain 10 §:ssä tarkoitettuja erityisen tärkeitä elinympäristöjä ja niitä tulee hoitaa siten, että metsien biologiselle monimuotoisuudelle ominaiset elinympäristöt

turvataan. Yhteydet metsälakiin voidaan kertoa esimerkiksi merkinnän kuvauksessa tai muutoilemalla määräykset niin, että niistä ilmenee, että kysymys on erityiskohteesta tai tärkeästä elinympäristöstä.

Suunnittelumääräysesimerkkejä:

- *Viheryhteys toimii virkistysyhteytenä ja ekologisena käytävänä. Tämä on otettava huomioon alueen suunnittelussa ja alueelle kohdistuvissa toimenpiteissä.*
- *Aluetta ja sen lähiympäristöä suunniteltaessa on katsottava, ettei viherreitin toteuttamismahdollisuuksia heikennetä eikä ekologisista käytäviä katkaista.*
- *Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on osoitettava ulkoilureitti.*
- *Viheryhteyteen liittyvä ulkoilureitti tulee suunnitella ympäristöltään mielenkiintoiseksi eri luontotyyppien ominaispiirteitä hyödyntäen. Levähdyspaikat tulee sijoittaa kulutusta hyvin kestäville alueille.*
- *Ulkoilureitti on suunniteltava myös talvikäyttöä silmälläpitäen.*

Rakentamismääräysesimerkki:

- *Rakentamistoimenpiteillä ei saa vaikeuttaa yhtäjaksoisen viheryhteyden toteuttamismahdollisuuksia.*

Suojelumääräysesimerkki:

- *Metsätaloutta harjoitettaessa tulee säilyttää liito-oravan tarvitsemia kulkuyhteyksiä varten vähintään 30 metriä leveä puustoinen kaista.*

Esimerkkejä ohjauskeinoista, joilla voidaan tukea viherreittien luontoympäristön säilymistä:

- Kun alueella on esimerkiksi metsän monikäytön kannalta erityistä merkitystä, se voidaan katsoa metsälain 6 §:n mukaiseksi erityiskohteeksi.
- Viheryhteyden järjestämiseksi tarpeelliselle alueelle voidaan antaa rakentamisrajoitus (MRL 43.2 §).

## 9 Meluntorjuntatarve.

Merkinnällä osoitetaan kohteet, joissa on tai joille suunnitellaan sijoittuvan melulle herkkiä toimintoja (asuminen, virkistys, päiväkodit, koulut, sairaalat...) ja yleiskaavatyön yhteydessä

on nähty tarpeelliseksi ryhtyä toimenpiteisiin melutason alentamiseksi. Melun aiheuttajia voivat liikenteen eri muotojen lisäksi olla teollisuus, ampumaradat, moottoriurheiluradat, maa-ainesten otto jne.

Suunnittelumääräysesimerkkejä:

- *Nykyisellä melualueella sijaitsevan alueen ottaminen yleiskaavassa suunniteltuun käyttöön on tarkoitettu perustuvaksi asemakaavaan, jolla ratkaistaan alueen rakennusten ja pihojen riittävä suojaus melulta.*
- *Melun vaimentamisessa tulee tutkia eri vaihtoehtoja. Meluntorjunnan keinot osoitetaan tarkemmin asemakaavoituksessa.*
- *Alueelle on rakennettava melueste ennen uuden asuinalueen käyttöönottoa. Toteuttamisvastuu on kunnalla.*
- *Melusteiden suunnittelussa on otettava huomioon alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö.*

Rakentamismääräysesimerkki:

- *Alueella on MRL 43.3 §:n mukainen rakentamisrajoitus siihen asti kun melueste on rakennettu, kuitenkin enintään 5 vuotta. (Rakentamisrajoituksia on käsitelty tarkemmin luvussa 3.3)*

10



*Ympäristö- tai maisemavaurion korjaustarve.*

Merkinillä osoitetaan esimerkiksi maa-ainesten oton puutteellisen jälkihoidon alueet. Yleensä on syytä samalla osoittaa myös alueiden tuleva käyttötarkoitus. Muita vauriokohteita voivat olla maisemaan sopimaton tielinjaus tai rakennuspaikka, kulttuurimaisemassa umpeen kasvavat avoimet peltoalueet tai kaukomaisemaa rumentavat metsänhakuut.

Ympäristövaurion korjaustarve voi johtua esimerkiksi sattumanvaraisesti toteutuneesta asemakaavasta. Häiriötekijänä voi olla myös rakennetun ympäristön viihtyisyyttä heikentävä yksittäinen kohde. Jos kohteesta aiheutuu terveydellistä haittaa, on syytä käyttää merkintää 11. Mikäli on tarpeen kohdentaa korjaustarve täsmällisemmin, voidaan symbolimerkinän sijasta käyttää osa-aluemerkintää.

Suunnittelumääräysesimerkkejä:

- *Aluetta asemakaavoitettaessa ja toimintoja sijoitettaessa on otettava huomioon virkistyskäytön edellyttämät ympäristön laatuvaatimukset.*

- Asemakaavaa muutettaessa on osoitettava toimenpiteet, joilla ympäristökuvaa parannetaan.
- Aluetta asemakaavoitettaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota moottoritien varren julkisivujen muodostamaan kaupunkikuvan parantamiseen.

Suunnittelu- ja rakentamismääräysesimerkki:

- Alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettava huomioon alueen ja sen ympäristön maisemalliset ominaispiirteet ja huolehdittava alueen maisemavaurioiden korjaamisesta muokkaamalla käytöstä poistuneiden maainesten ottoalueiden pinnanmuodostusta ja kasvillisuutta luonnonmukaisen kaltaiseksi.

Esimerkki ohjauskeinosta, joilla voidaan edesauttaa maisemavaurion korjaamista:

- Jos kaava-alueen toteutumattomuus johtuu esimerkiksi maanomistusolojen pirstoutuneisuudesta, voidaan alue muodostaa MRL 110 §:n mukaiseksi kehittämisalueeksi.

## 11 ! Terveyshaitan poistamistarve.

Merkinnällä osoitetaan yleensä ilman- tai vedenlaadun, melun, vaarallisten aineiden kuljetuksen tai varastoinnin tms. aiheuttamat haitat tai riskit. Merkintää voidaan käyttää myös osoittamaan saastunutta maa-aluetta silloin kun alueen laajuudesta ei ole tietoa.

Suunnittelumääräysesimerkkejä:

- Alueen asemakaavoituksen yhteydessä selvitetään alueen meluntorjunnan keinot.
- Asemakaavaa muutettaessa on lasten leikkipuisto sijoitettava riittävän etäälle X-tiestä.
- Liikenneverkkosuunnittelun yhteydessä on vaarallisten aineiden kuljetuksille osoitettava uusi reitti, jolla on riittävät etäisyydet asutukseen ja kouluihin.
- X-laitoksen ympäristölupaa käsiteltäessä tulee ottaa huomioon erityisesti hajuhaikat läheisillä asuin- ja virkistysalueilla.

Rakentamismääräysesimerkki:

- Uusia asuinrakennuksia tehtäessä ja nykyisiä rakennuksia korjattaessa on huolehdittava siitä, että alapohjaan järjestetään radonkaasujen poistamiseksi riittävä tuuletus.



Esimerkki ohjauskeinosta, jolla voidaan säädellä terveydelle haitallisten toimintojen sijoittumista ja haittojen ehkäisemistä:

- Kunta voi antaa paikallisista olosuhteista johtuvia ympäristönsuojelumääräyksiä (YSL 19 §).



*Alueiden erityisominaisuuksia ilmaisevat  
merkinnät ja niihin liittyvät määräykset*

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

## Alueiden erityisominaisuuksia ilmaisevat merkinnät (merkinnät 12-26) ja niihin liittyvät määräykset

Merkintöjä käytetään yleensä kehittämistavoite- ja aluevarausmerkintöjen kanssa päällekkäisinä. Siksi ne ovat rasteri- tai pistekatkoviivamerkintöjä. Ne ovat luonteeltaan konkreettiseen paikkaan sitoutuvia ja ilmaisevat ominaisuuksia, jotka asettavat reunaehtoja yksityiskohtaisemmalle suunnittelulle tai toteutukselle. Ne perustuvat usein muihin päätöksiin ja selvityksiin, joissa rajaukset on yleensä tutkittu hyvinkin yksityiskohtaisesti. Jotkin osa-aluemerkinnät viittaavat intresseihin, joiden toteutus tapahtuu erityislainsäädännön kautta. Tällöin korostuu merkintöjen ja määräysten informatiivisuus.

Näihin merkintöihin liittyvät määräykset tuovat yleensä esille, mitä alueiden ominaispiirteistä johtuvia rajoituksia tai reunaehtoja kehittämistavoitteiden ja maankäyttöratkaisujen yhteydessä on huomioitava.

12  *Maisemallisesti arvokas alue.*

Merkinnällä osoitetaan paikallisesti, maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuurimaisemien alueet. Niiden tunnusmerkkeinä on yleensä ihmisen ja luonnon vuorovaikutuksen ilmeneminen maisemassa, historiallinen jatkuvuus, visuaalinen eheys ja luonteenomainen mittakaava. Merkinnällä osoitettujen alueiden arvoja ja luokituksia on syytä kertoa joko merkintään liittyvässä kuvauksessa tai kaavaselostuksessa.

Tällaisia maisemallisesti arvokkaita alueita on esitetty mm. seuraavissa julkaisuissa:

- Valtioneuvoston periaatepäätöksen mukaiset 156 valtakunnallisesti arvokasta maisema-alueita, joista 150 on kuvattu ympäristöministeriön mietinnössä Arvokkaat maisema-alueet 66/1992
- Rakennettu kulttuuriympäristö, Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt, Museoviraston julkaisu 16/1993 (1772 kohdetta)

- Alueellisten ympäristökeskusten inventointijulkaisuissa esitetyt perinnebiotoopit kuten niityt, hakamaat, metsälaitumet ja kaskimetsät (3694 kohdetta)
- Kansallismaisemat, YM 1993

Yleiskaavoituksen yhteydessä voidaan lisäksi todeta muitakin alueita maisemallisesti arvokkaiksi. Koska alueet ovat usein luonteeltaan ja arvoiltaan paljonkin toisistaan poikkeavia, ne voidaan erotella indeksiä käyttäen ja kertoa peruste merkinnän selitykseen liittyvässä kuvauksessa tai kaavaselostuksessa, jolloin kaavakartalla on syytä olla viittaus kaavaselostukseen.

Luonnonsuojelulain 32 §:n mukaan voidaan perustaa maisema-alue luonnon- tai kulttuurimaiseman kauneuden, historiallisten ominaispiirteiden tai siihen liittyvien muiden erityisten arvojen säilyttämiseksi ja hoitamiseksi. Valtakunnallisesti merkittävän maisema-alueen perustamisesta päättää ympäristöministeriö, muusta maisema-alueesta alueellinen ympäristökeskus maakunnan liiton esityksestä. Perustamispäätökseen voidaan ottaa maiseman olennaisten piirteiden säilyttämiseksi tarpeellisia määräyksiä.

Koska sama alue voi olla sekä luonnonsuojelulain mukaisesti perustettua maisema-alueetta että yleiskaavan maisemallisesti arvokasta aluetta, siihen voi kohdistua sekä maisema-alueen perustamispäätöksessä että yleiskaavassa annettuja määräyksiä. Eri määräysten yhteensovittamiseksi on luonnonsuojelulain 34.3 § momenttiin otettu säännös, jonka mukaan maisema-aluepäätöksessä olevia, rakennuslainsäädännön piiriin kuuluvia määräyksiä ei sovelleta alueella, jolla on voimassa asemakaava tai oikeusvaikutteinen yleiskaava. Jos yleiskaavassa on esimerkiksi puiden kaatamisen kieltävä määräys, niin tämä on sellainen rakennuslainsäädännön piiriin kuuluva määräys, joka syrjäyttää mahdollisen maisema-aluepäätökseen sisältyvän määräyksen. Määräystä, joka velvoittaisi maanomistajan ryhtymään joihinkin aktiivisiin toimiin, ei voida antaa kaavassa eikä maisema-alueetta perustettaessa. Sen sijaan esimerkiksi metsänistutuskielto voidaan antaa kaavan suojelumääräyksenä avoimen maisematilan säilyttämiseksi.

Jos kysymyksessä on LSL:n nojalla perustettu maisema-alue, voidaan kaavamääräyksessä viitata sen perustamispäätöksen määräyksiin. Maankäyttöä ja rakentamista koskevat määräykset annetaan yleiskaavamääräyksinä. Luonnonsuojelulain nojalla perustettu maisema-alue ei kuitenkaan ole LSL:n tarkoittama luonnonsuojelualue, joten sitä ei voi osoittaa SL-merkinnällä.

Koska luonnonsuojelulain Natura-säännökset koskevat vain suunnittelua ja lupamenetelyä, voidaan muiden suojelutavoitteiden täsmentämiseksi ja toteutumisen varmistamiseksi alueille antaa lisäksi määräys maisemaa muuttavan toimenpiteen luvanvaraisuudesta (MRL 128 §).

Koska etenkin maaseudun kulttuurimaisema-alueille harvoin laaditaan asemakaavoja,



on yleiskaavan suunnittelu-, rakentamis- tai suojelumääräyksiä annettaessa ja muotoiltaessa kiinnitettävä huomiota siihen, että määräykset riittävästi ohjaavat alueen käyttöä ja rakentamista.

Suunnittelumääräysesimerkkejä:

- *Rakennuspaikkoja ei saa osoittaa laki- ja puronvarsialueille. Veden kulku on turvattava niin, että kasvillisuus pysyy elinvoimaisena.*
- *Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon maataloustuotannon tarpeet ja sovittava toimenpiteet siten, ettei valtakunnallisesti arvokkaan maisemakokonaisuuden arvoja heikennetä. Arvot on kuvattu tähän yleiskaavakarttaan liittyvässä selostuksessa.*

Rakentamismääräysesimerkkejä:

- *Rakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen kuuluminen valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen ja erityisesti se, etteivät toimenpiteet heikennä metsäalueen maisema-arvoja kaukomaisemassa.*
- *Alueen maisemalliset ominaispiirteet: peltojen ja järven yli avautuvat kylä- ja kartanonäkymät tulee säilyttää. Alueella tapahtuva rakentaminen ja ympäristönhoito tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin.*
- *Sijoitettaessa rakennuksia metsän ja pellon vaihtumisvyöhykkeelle on pidettävä huoli siitä, että maisemallisesti arvokas metsänreuna säilyy ehyenä. Rakentamisessa on noudatettava alueen rakennusperinnettä.*
- *Alueelle rakennettaessa tai tehtäessä muutoksia olemassa oleviin rakennuksiin on huolehdittava siitä, että uudisrakentaminen sijoitukseltaan, mittasuhteiltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeutuu kyläkuvaan, olemassa oleviin tilakeskuksiin ja rakennuskantaan sekä ympäristöön.*
- *Perinnemaisema-alueilla uudisrakentaminen, rakennusten peruskorjaukset ja laajennukset tulee sovittaa perinteiseen rakentamistapaan siten, että rakennusten ja maiseman muodostama kokonaisuus säilyy.*
- *Alueelle mahdollisesti toteutettavat mastot ja muut maisemassa näkyvät rakennelmat on toteutettava niin, etteivät ne turmele kaunista maisemakuva.*

Suojelumääräysesimerkkejä:

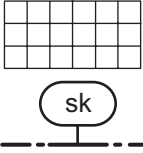
- *Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas maisemakokonaisuus tulee säilyttää.*

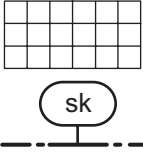
Siihen kuuluvat viljelyalueen ja yksittäisten rakennusten lisäksi maisemaa jäsentävä historiallinen kylätiestö, maiseman kannalta tärkeä vanha puusto ja muut kulttuurihistoriallisesti tärkeät rakenteet.

- Rakennustaiteellisesti ja miljööön yhtenäisyyden kannalta tärkeitä rakennuksia tai rakennusryhmiä ei saa purkaa eikä niiden ulkoasua muuttaa siten, että niiden kylämiljööön kannalta arvokas luonne turmeltuu. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen suojelukohteita koskevien lupahakemusten ratkaisemista.
- Uudistushakkuut tulee rajata luontaisten kuviorajojen mukaisesti siten, etteivät säilytettäväksi tarkoitetut maisemallisesti arvokkaat erityispiirteet vaarannu.
- Maa-ainesten otto ja muu maanpinnan muuttaminen, joka vaarantaa alueen luonnonarvojen säilymistä, on kielletty.
- Alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman MRL 128 §:n mukaista lupaa.

Esimerkkejä ohjauskeinoista, joilla voidaan varmistaa maisema-arvojen säilyminen:

- Maisemaa muuttava toimenpide voidaan määrätä luvanvaraiseksi (MRL 128 §, MRL 43.2 §).
- Rakennusten purkaminen voidaan määrätä luvanvaraiseksi (MRL 127.1 §).
- Suojelumääräyksiä voidaan antaa, kun alueella on erityisiä ympäristöarvoja (MRL 41.2 §).

13  *Kaupunki- tai kyläkuvallisesti arvokas alue.*



Merkinnällä osoitetaan esimerkiksi arvokkaat kylät, joissa on useita kulttuurimaisemaan liittyviä, historiallisesti tai taajamakuvan kannalta arvokkaita rakennuksia pihapiireineen. Merkintää käytetään myös taajaman yhtenäisen tai omaleimaisen, yleensä tiettyyn ajanjaksoon tai tyyliin kuuluvan rakennetun osa-alueen ilmaisemiseen. Arvoperusteet (rakennustaiteelliset, historialliset ja ympäristökuvalliset) on nimettävä, esimerkiksi: kaupunkikuvan säilymistä kannalta merkittävä rakennus- ja aluekokonaisuus.



Merkinillä voidaan osoittaa mm.

- Museoviraston ja ympäristöministeriön julkaisuissa “Rakennettu kulttuuriympäristö” ja “Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt” osoitetut kohteet,
- Sopimuksessa valtakunnallisesti merkittävien rautatieasema-alueiden suojelusta esitetyt kohteet,
- Valtion rakennusten suojelua koskevan asetuksen nojalla suojellut kohteet,
- Rakennussuojelulain nojalla suojellut kohteet,
- Maakuntakaavassa osoitetut ja eri inventoinneissa (lähde syytä mainita) arvokkaiksi luokitellut alueet ja kohteet sekä
- Yleiskaavatyön yhteydessä arvokkaiksi todetut alueet.

Suunnittelumääräysesimerkkejä:

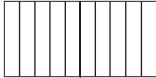
- *Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvallisten arvojen ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen.*
- *Aluekokonaisuuden ja sen rakennuskannan suojelua koskevat kysymykset ratkaistaan asemakaavassa.*
- *Asemakaavaa laadittaessa on erityistä huomiota kiinnitettävä julkisivujen yhtenäisyyteen ja arkkitehtoniseen laatuun.*

Rakentamismääräysesimerkkejä:

- *Alue on omaleimainen ja sen rakennusperinne on arvokasta. Uudis- ja korjausrakentaminen tulee sopeuttaa kyläkuvaan ja rakennusperinteeseen.*
- *Rakennukset on sijoitettava rakennuspaikalle perinteiseen tapaan pihapiirin ympärille maisemaan sopeutuvasti.*
- *Uudisrakentamisen tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus. Uudisrakennusten tulee sopeutua koon, korkeuden, katotuodon ja -kaltevuuden, julkisivun mittasuhteiden ja pintojen, ovien, ikkunoiden, rakennusaineiden, värityksen ja kattamisaineiden sekä yksityiskohtien puolesta ympäristön rakennuksiin. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen suojelukohteita koskevien lupahakemusten ratkaisemista.*

Suojelumääräysesimerkki:

- *Alueella olevia rakennuksia ei saa purkaa ilman lupaa (MRL 127.1 §) eikä niiden ulkoasua muuttaa siten, että niiden kulttuurihistoriallisesti arvokas tai miljöönnä kannalta merkittävä luonne turmeltuu.*

- 14  *Alue, jolla on säilytettäviä ympäristöarvoja.*

Merkintää voidaan käyttää joko edellisiä merkintöjä yleispiirteisempänä esimerkiksi tilanteessa, jossa alueella on useita erityyppisiä, kuten kylä- tai kaupunkikuvallisia ja luonnon arvoja. Merkintää voidaan käyttää myös osoittamaan esimerkiksi paikallishistoriaan liittyvää kohdetta tai aluetta, samoin aluetta, jossa ympäristöarvot ovat hyvin yksilöitävissä. Merkinnän selityksessä on tällöin syytä kertoa peruste ja säilytettävät arvot.

Rakentamismääräysesimerkki:

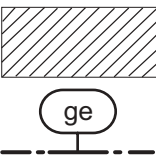
- *Uudisrakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen nykyiselle rakennuskannalle tyypilliset ominaispiirteet, esimerkiksi poikkipäädyt.*

Suojelumääräysesimerkki:

- *Alue, jolla tunnetaan muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia, maanpinnan alla olevia kulttuurikerroksia ja rakenteita. Maankäyttöhankkeista on neuvoteltava Museoviraston/maakuntamuseon kanssa.*

Esimerkkejä ohjauskeinoista, joilla voidaan turvata ympäristöarvojen säilyminen:

- Rakennusten purkaminen voidaan määrätä luvanvaraiseksi (MRL 127.1 §)
- Alueelle voidaan määrätä toimenpiderajoitus (MRL 128 §)
- Alueelle tai sen tietyille, erityisiä ympäristöarvoja omaaville kohteille voi antaa suojelumääräyksen (MRL 41.2 §).

- 15  *Arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma.*

Merkintää käytetään mm. harjujen, drumliinien, deltojen, reunamuodostumien ja merkittävien kallioiden osoittamiseen. Perusteet niiden huomioonottamiselle suunnittelussa ovat luonnon ja kulttuurimaisemallisten arvojen lisäksi geologisia, luonnonmaantieteellisiä ja biologisia. Arvot, joiden säilyttämiseen kaavamääräyksellä tähdätään, tulisi kertoa merkinnän selityksessä tai määräyksessä.

Merkinnällä osoitetaan mm:

- Valtioneuvoston hyväksymän valtakunnallisen harjajensuojeluohjelman mukaiset valtakunnallisesti arvokkaat harjualueet
- Luonnon- ja maisemansuojelun kannalta arvokkaat kallioalueet; maakunnalliset inventoinnit
- Muut vastaavat geologiset muodostumat

Lisäksi osoitetaan maakuntakaavassa esitetyt maakunnallisesti tai seudullisesti arvokkaat alueet ja laadittujen inventointien pohjalta yleiskaavoituksessa tehtyjen päätösten mukaiset paikallisesti arvokkaat alueet.

Suojelumääräysesimerkkejä:

- *Alueelle toimenpiteitä suunniteltaessa ja toteutettaessa on katsottava, ettei erikoisia luonnonesiintymiä turmella eikä aiheuteta huomattavia tai laajalle ulottuvia vahingollisia muutoksia luonnonolosuhteissa.*
- *Paisterinteen kasvillisuuteen tai uhanalaisiin harjulajeihin kohdistuvista toimenpiteistä on neuvoteltava alueellisen ympäristökeskuksen tai metsäkeskuksen kanssa.*
- *Maa-ainesten otto ja muu maanpinnan muuttaminen, joka vaarantaa alueen luonnonarvojen säilymistä, on alueella kielletty. Alueen arvot on kuvattu kaavaselostuksessa (liite xx).*

Esimerkkejä ohjauskeinoista, joilla voidaan estää geologisen muodostuman turmeleminen:

- Suojelukysymykset otetaan huomioon mm. maa-aineslain mukaisessa lupaharkinnassa. Maa-ainesten otto siten, että siitä aiheutuu mm. kauniin maisemakuvan tai erikoisten luonnonesiintymien turmeltumista, on kielletty (MAL 3 §).
- Maisemaa muuttavat toimenpiteet voidaan määrätä luvanvaraisiksi (MRL 128 §).

16  Tärkeä (I) tai vedenhankintaan soveltuva (II) pohjavesialue.

Merkinnällä osoitetaan ympäristöhallinnon kartoituksiin perustuvat luokkien I (vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue) ja II (vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue) mukaiset alueet. Myös luokan III (muu pohjavesialue) mukaiset alueet voidaan merkitä, etenkin silloin kun ne ovat osa laajempaa pohjavesialuetta, josta osa kuuluu I- tai II-luokkaan.

Esimerkiksi rakennuspaikan kokoa, jätevesien käsittelyä ja öljysäiliöiden sijoitusta koskevia määräyksiä voi antaa myös kunnan rakennusjärjestyksessä. Tämä on suotavaa etenkin silloin kun suuri osa pohjavesialueesta on kaavoittamatonta. Yleiskaavassa vastaavat määräykset voidaan kohdentaa alueen olosuhteiden ja suunnitellun käyttötarkoituksen perusteella tarkemmin.

Pohjavedenottamat osoitetaan yleiskaavassa merkinnällä ET (merkintä nro 62). Vesilain mukaisilla päätöksillä määräytyvät pohjavedenottamon suoja-alueet merkitään osa-aluemerkinnällä ja kirjaimin pv/s. Merkinnän osoittama raja on yleensä sama kuin kaukosuojavyöhykkeen raja. Mikäli halutaan merkitä erikseen lähi- ja kaukosuojavyöhykkeet, käytetään merkintöjä pv/s-1 ja pv/s-2.

Suunnittelumääräysesimerkkejä:

- *Alueelle ei saa asemakaavalla osoittaa pohja/pintaveden laatua vaarantavia toimintoja. Rakennuspaikat on sijoitettava niin, että kaikki jätevedet voidaan johtaa kunnan viemäriin.*
- *Tieliikennealueet ja -väylät tulee suunnitella siten, että liikenteen ja tienpidon mahdolliset haitat pohjaveden laadulle voidaan välttää.*

Rakentamismääräysesimerkkejä:

- *Alueen rakennuksista tulee kaikki jätevedet saattaa käsiteltäväksi jäteveden puhdistamoon. Rakennukset tulisi ensisijaisesti liittää kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon.*
- *Jätevesien käsittely tulee järjestää muulla tavoin kuin rakennuspaikkakohtaisesti.*
- *WC-jätevesiä ei saa imeyttää maahan. Kuivakäymälän rakentaminen on sallittu ja sen jätteet saa kompostoida. Pesuvedet on johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle imeytettäväksi.*
- *WC-jätevesiä ei saa imeyttää maahan. Pesuvedet on johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle imeytettäväksi tai ne on käsiteltävä maasuotimessa.*
- *Öljysäiliöt on sijoitettava sisätiloihin.*

Suojelumääräysesimerkkejä:

- *Alueella rakentamista rajoittavat vesilain ja ympäristönsuojelulain mukaiset pohjaveden muuttamis- ja pilaamiskiellot. Rakennuslupaviranomaisen on pyydettävä alueellisen ympäristökeskuksen lausunto aluetta koskevista uuden rakennuksen rakentamista koskevista rakennuslupahakemuksista.*

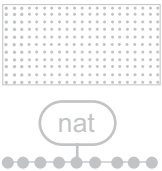


- *Maa-ainesten ottoa ei saa ulottaa neljää metriä lähemmäs pohjaveden pintaa. Vanhoilla ottamisalueilla tulee maisemointi hoitaa siten, että pohjaveden laatu pysyy hyvänä.*

Esimerkkejä ohjauskeinoista, joilla voidaan edistää pohjaveden hyvän laadun säilymistä:

- Pohjaveden muuttamiskielto (VesiL 1 luku 18 §) ja/ tai pilaamiskielto (YSL 8 §)
- Kunnan antamat ympäristönsuojelumääräykset, esimerkiksi toimintojen sijoittamisesta asemakaava-alueen ulkopuolella (YSL 19 § 2.3) tai kielto johtaa jätevetä maahan (YSL 19 § 2.4) tai lannan yms. levittämisen rajoittaminen (YSL 19 § 2.5).
- Jätteestä ei saa aiheutua vaaraa tai haittaa terveydelle tai ympäristölle (JäteL 6 §).
- Maankaivu, puiden kaataminen ja muu maisemaa muuttava toimenpide voidaan määrätä luvanvaraiseksi (MRL 128 §).
- Vedenottamon suojavyöhykkeelle voidaan antaa rakentamisrajoitus (MRL 43.2 §).
- Vesioikeuden vedenottamon lähi- tai kaukosuojavyöhykkeille mahdollisesti antamat erityismääräykset voidaan kertoa vyöhykkeen kuvauksessa.

17  *Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai siihen ehdotettu alue.*



Merkinnällä osoitetaan Natura 2000 -verkostoon kuuluvat tai siihen ehdotetut alueet.

Natura 2000 -verkostoon kuuluvat alueet koostuvat Euroopan yhteisön komissiolle ilmoitetuista 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 luontotyyppejä 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 luonnonsuojelulain 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 luonnonarvojen suojelu toteutetaan. Aluekohtaisten suojelutavoitteiden perustana ovat kunkin alueen tietolomakkeelta ilmenevät luontotyytit ja lajit. Niistä saa tarkempia tietoja alueellisilta ympäristökeskuksilta.

Silloin kun Natura-alue on tarkoitettu toteutettavaksi muodostamalla luonnonsuojelulain mukainen luonnonsuojelualue, käytetään aluevarausmerkintänä luonnonsuojelualueen merkintää SL (nro 72). Jos Natura-alue on tarkoitettu toteutettavaksi muun lainsäädännön kuin luonnonsuojelulain nojalla, käytetään kaavassa suunnitellun käyttötarkoituksen mukaista aluevarausmerkintää.

Silloin kun alue sisältyy Natura 2000 -verkostoon tai valtioneuvoston ehdotukseen Suomen Natura 2000 -alueista, on aluetta koskevissa hankkeissa 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 lausunnotmenettely, 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.

Koska luonnonsuojelulaissa on jo säädetty Natura-alueiden luonnonarvojen huomioon ottamisesta lupa- ja suunnittelumenettelyssä, näitä koskevia kaavamääräyksiä ei yleensä tarvita. Monesti riittää esimerkiksi merkinnän kuvauksessa osoitettu viittaus luonnonsuojelulakiin (esimerkki: "Alueen suojelualueen 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 (esimerkiksi MRL:n 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus). Koska luonnonsuojelulain säännökset Natura-alueiden luonnonarvojen huomioon ottamisesta koskevat lupa- ja suunnittelumenettelyä, saattaa joissakin tapauksissa myös

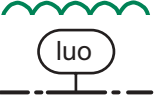


olla tarpeen ottaa kaavaan määräyksiä sellaisista ympäristömuutostoimenpiteistä, jotka eivät ole luvanvaraisia.

Jos kaavassa osoitetaan sellaista maankäyttöä, jonka voidaan arvioida merkittävästi heikentävän Natura-alueen niitä luonnonarvoja, joiden vuoksi alue kuuluu Natura-verkostoon, on tarpeen antaa kaavamääräyksiä näiden vaikutusten ehkäisemiseksi tai lieventämiseksi. Ne esitetään kyseisen alueiden aluemarkinnan yhteydessä.

Suojelumääräysesimerkki:

- *Rakentaminen alueella ei saa merkittävästi heikentää läheisen Natura 2000 -verkostoon kuuluvan XX kosteikon vesitaloutta eikä alueen rantaluontoa.*

18  *Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.*

Merkinnällä osoitetaan esimerkiksi ekologisten yhteyksien kannalta merkittävät tai lajirikkaat luontoalueet tai eri luontotyyppien vaihtumisvyöhykkeet, kuten metsän ja pellon reunavyöhykkeet, kosteikot, perinnebiotoopit, uhanalaisten lajien esiintymisalueet tai metsälain 10 §:n mukaiset erityisen tärkeät elinympäristöt. LSL 29 §:n mukaiset luontotyypit on käsitelty merkinnän S yhteydessä.

Merkinnällä voidaan myös ilmaista tavoitetta ekokäytävien muodostamisesta lähinnä M-alueille, jolloin käytävät yleensä seuraavat luonto-olosuhteiltaan herkkiä kallioalueita ja joenvarsia ja toimivat eliöiden kulku- ja leviämisreitteinä alueilta toisille. Merkintää voidaan käyttää päällekkäismerkintänä osoittamaan luonnon kannalta erityisen merkittäviä alueita myös MU- ja MY-alueilla, joilla jo sinänsä on ulkoilu- ja ympäristöarvoja.

Jotta monimuotoisuuden kannalta tärkeät olosuhteet alueella eivät muuttuisi, voi olla tarpeen antaa myös ympäröiviä alueita koskevia, esimerkiksi vesiolosuhteisiin vaikuttavia määräyksiä. Nämä määräykset on kuitenkin annettava ko. ympäröivien alueiden kaavamerkintöihin liittyvinä. Osa jäljessä esitetyistä määräysesimerkeistä on laadittu siten, että ne voivat kohdistua sekä suunnitteluun että rakentamiseen. Tällöin niillä on viranomaisvaikutuksen lisäksi myös yksittäiseen rakentajaan kohdistuva vaikutus.

Suunnittelu- ja rakentamismääräysesimerkkejä:

- *Alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettava huomioon luon-*

*non monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen ja eliölajiesiintymien säilyttämisedellytykset.*

- *Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja toteutuksessa on huolehdittava erityisesti perinnekasvien ja niiden elinolosuhteiden säilymisestä.*
- *Alue on metsälain 10 §:n mukainen erityisen arvokas elinympäristö (korpi ja sen poikki virtaava puro). Alueella ei tule harjoittaa sellaisia metsätaloustoimia, joilla vaarannetaan kohteen suojeluarvojen (vesitalous, pienilmasto) säilyminen. Alueella on voimassa MRL 43.2 §:ssä tarkoitettu toimenpiderajoitus.*
- *Alue on säilytettävä viereisen korttelialueen ja virkistysalueen välisenä reunavyöhykkeenä.*

Rakentamismääräysesimerkkejä:

- *Alueelle ei saa rakentaa rakennuksia (MRL 43.2 §).*
- *Sijoitettaessa rakennuksia metsän ja pellon vaihtumisvyöhykkeelle on pidettävä huoli siitä, että reunavyöhyke säilyy eheänä ja elinvoimaisena.*
- *Alueelle luonteenomaisen ahomansikan elinolosuhteita ei saa rakentamistoimenpiteillä heikentää.*

Suojelumääräysesimerkkejä:

- *Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain 29 §:n mukainen tervaleppäkorpi. Alueella ei saa suorittaa sen luonnonarvoja heikentäviä toimenpiteitä.*
- *Alue on linnustolle erityisen tärkeä peltoalue, jolla ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka heikentävät alueen merkitystä lintujen elinolosuhteiden kannalta. Alueen arvoista on tarkempi kuvaus kaavaselostuksessa.*
- *Alueilla, jotka ovat merkittäviä ekologisten yhteyksien kannalta, ei saa rakentaa tai suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että alueen luontoarvot heikkenevät.*
- *X-lammen ranta-alueilla tulee huolehtia siitä, ettei lampeen valu lannoitevesiä.*

Esimerkkejä ohjauskeinoista, joilla voidaan tukea monimuotoisuuden säilymistä:

- Alueelle voidaan antaa rakentamisrajoitus (MRL 43.2 §).
- Alueelle voidaan määrätä toimenpiderajoitus. Maisemaa muuttavaa toimenpidettä ei tällöin saa suorittaa ilman maisematyöluupaa (MRL 43.2 §.)

- Metsien käyttöä ja hoitoa luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeissä elinympäristöissä ohjaa metsälaki, joka suojelee mm. lähteiden, purojen, norojen ja pienten lampien lähiympäristöt.
- Metsälain 10 §:n mukaan monimuotoisuuden ja erityisen tärkeiden elinympäristöjen säilyttämiseksi metsiä on hoidettava siten, että edellytykset metsien biologiselle monimuotoisuudelle ominaisten elinympäristöjen säilymiselle turvataan.
- Metsälain 6 §:n mukaan silloin kun hakkuun kohteella on metsän monimuotoisuuden säilyttämisen kannalta erityistä merkitystä, hakkuu voidaan tehdä kohteen erityisluonteen edellyttämällä tavalla.

19  *Unescon maailmanperintökohde.*

Merkinnällä osoitetaan YK:n kulttuuri- ja tiedejärjestö UNESCO:n maailmanperintösopimuksen mukaisten kohteiden luetteloon hyväksytyt alueet ja kohteet, joita Suomessa oli vuoden 2002 alussa viisi: Suomenlinna, Vanha Rauma, Petäjaveden vanha kirkko, Verlan puuhiomo ja pahvitehdas sekä Sammallahdenmäen pronssikautinen röykkiöalue. Kohteet voivat olla sekä kulttuuri- että luontokohteita. Maailmanperintöpäätöksessä on määritelty kohteen erityiset arvot ja kerrottu sen hoitoon liittyvät sitoumukset. Nämä on syytä lyhyesti kertoa merkintään liittyvässä kuvauksessa tai kaavaselostuksessa ja ottaa huomioon määräyksissä. Selostukseen tulee liittää päätöksessä mainitut valintakriteerit ja päätöksen numero.

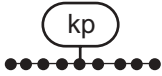
Kaavoituksessa huomioon otettava suojelu- ja vaalimisintressi on kahdentasoinen. Se kohdistuu sekä itse maailmanperintökohteeseen että sen suojavyöhykkeeseen (Buffer zone). Se merkitään kaavaan alueen ominaisuuksiin soveltuvalla merkinnällä, esimerkiksi merkintä nro 12 Maisemallisesti arvokas alue. Merkinnällä nro 19 osoitetaan suojelupäätöksen mukainen raja-alue ilman suojavyöhykettä.

Kaavamääräysesimerkkejä ei ole tässä yhteydessä esitetty, koska kohteita on vain muutama, ja kaavamääräykset on kaikissa tapauksissa valmisteltava yhteistyössä Museoviraston kanssa. Luontokohteiden osalta on oltava yhteydessä ympäristöministeriöön.

Esimerkkejä ohjauskeinoista joilla varmistetaan maailmanperintökohteen säilyminen:

- Alueelle tai tietyille rakennuksille voi antaa suojelumääräyksiä (MRL 41.2 §)
- Alueelle voidaan antaa ehdoton rakentamisrajoitus (MRL 43.2 §).
- Rakennusten purkaminen voidaan määrätä luvanvaraiseksi (MRL 127.1 §)

20

*Kansallinen kaupunkipuisto.*

Merkinnällä osoitetaan kansalliseksi kaupunkipuistoksi perustetut ja perustettavaksi tarkoitetut alueet. Kaupunkipuisto voidaan perustaa kaupunkimaiseen ympäristöön kuuluvan alueen kulttuuri- ja luonnonmaiseman kauneuden, historiallisten ominaispiirteiden tai alueeseen liittyvien kaupunkikuvallisten, sosiaalisten, virkistyksellisten tai muiden erityisten arvojen säilyttämiseksi ja hoitamiseksi. Merkintää käytetään yleensä päällekkäin aluevarausmerkintöjen kanssa.

Puiston olennaisten arvojen säilyttämiseksi tarpeelliset määräykset annetaan yleensä perustamispäätöksellä. Kaupunkipuisto-merkintään liittyvässä kaavamääräyksessä voidaan viitata selostuksen kohtaan, jossa käsitellään purkamispäätöstä. Muut perustettua puistoa koskevat määräykset on annettu hoito- ja käyttösuunnitelmassa, johon on myös syytä viitata.

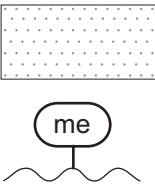
Perustamispäätöksessä olevien määräysten lisäksi on kaavassa syytä antaa myös muita maankäyttöä ja rakentamista koskevia määräyksiä, jotka voidaan liittää puiston alueella olevien alueidenkäyttömerkintöjen yhteyteen.

Suunnittelumääräysesimerkki:

- *Puisto on tarkoitettu perustettavaksi erityisesti kulttuuri- ja virkistysarvojen säilyttämiseksi. Näiden arvojen säilyminen on varmistettava jatkosuunnittelu- ja toteuttamisratkaisuissa.*

Esimerkkejä ohjauskeinoista, joilla voidaan turvata kansallisen kaupunkipuiston erityisten arvojen säilyminen:

- Perustamispäätöksessä ja hoito- ja käyttösuunnitelmassa voidaan antaa tarpeellisia määräyksiä, jotka on otettava kaavoituksessa huomioon (MRL 70.1 ja 70.4 §)
- Koska alueella on erityisiä ympäristöarvoja, voidaan sille antaa suojelumääräyksiä (MRL 41.2 §). Näillä voidaan rajoittaa puisto- ja rakennetun ympäristön tilaa muuttavaa toimintaa sekä rakennusten purkamista.
- Rakennusten purkaminen voidaan määrätä luvanvaraiseksi (MRL 127.1 §).

21  *Melualue.*

Merkintää käytetään, kun melua aiheuttavan toiminnan, kuten lentoasemien tai teollisuuslaitosten aiheuttamien meluhaittojen välttämiseksi on tarpeen ohjata tai rajoittaa alueiden käyttöä. Melualueita määriteltäessä tulee ottaa huomioon melua aiheuttavan toiminnan kasvu ja muutokset siten, että melualueen määrittämisessä käytettyjä melutasoja ei ylitetä tulevaisuudessaakaan kaavassa esitetyn melualueen ulkopuolella.

Tavallisimmin melualueeksi osoitetaan alueita, joiden melutaso ylittää päiväohjearvon 55 dBA tai yöohjearvon 50 dBA (uusilla alueilla 45 dBA) tai lentomelun osalta  $L_{den}$  55 dBA. Melualueen määrittämisperusteet on esitettävä kaavaselostuksessa.

Vilkaasti liikennöityjen lentokenttien lentomelualue on yleensä syytä jakaa eri vyöhykeisiin melun voimakkuuden mukaan. Myös muiden melulähteiden ympäristössä voi olla tarvetta osoittaa voimakkaammankin melun alueet ja antaa niille kaavamääräykset.

Melualueiden määrittämisessä ja niiden aiheuttaman melun huomioon ottamisessa on syytä ottaa huomioon myös melun laatu. Vuorokausikeskiarvot eivät aina oikeaa kuvaa häiriön luonteesta, esimerkkinä ampumaradat ja moottoriurheiluradat. Ampumaratojen melualueita määriteltäessä noudatetaan ampumaratojen aiheuttamaa melutasoa koskevia ohje-arvoja (53/1997). Melualueen määrittämisperusteet on esitettävä kaavaselostuksessa.

Merkinnän selityksessä on syytä sanoa, minkälaisesta melusta on kysymys ja kaavaselostukseen on yleensä tarpeen liittää maininta käytetystä laskenta- tai mittaamenetelmästä. Melualueen merkintä rajoittaa melualueelle sijoittuvan toiminnan laatua. Merkintään liittyvä määräys voi koskea myös melualueella harjoitettavaa toimintaa siten, että se ei saa aiheuttaa melualueen ulkopuolelle melualueen rajan määrittämisessä käytettyä suurempaa melutasoa. Määräys on yleensä syytä antaa suunnittelumääräyksenä.

Lähtökohtana tulee olla, että melualueelle ei 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.

Tie- ja rautatieliikenteen melun leviämistä voidaan vähentää muun muassa meluestein, -vallein tai -aidoin sekä rakennusten sijoittelulla. Rakentamiselle voidaan muutoin melualueeksi jäävällä alueella asettaa ehtoja, joiden avulla voidaan varmistaa riittävä meluntorjunnan toteutuminen.

Suunnittelumääräysesimerkkejä:

- Alueelle ei saa sijoittaa uusia asuntoja, sairaaloita, hoitolaitoksia, lasten päiväkotia, vanhainkoteja tai vastaavia melulle herkkiä toimintoja, eikä myöskään osoittaa virkistykseen tarkoitettuja alueita. Alueella olevia asuinrakennuksia saa peruskorjata, laajentaa ja korvata uusilla.
- Alueen asemakaavoituksessa on otettava huomioon, ettei melutaso asuinrakennusten sisällä saa ylittää päiväohjearvoa 35 dBA eikä yöohjearvoa 30 dBA.
- Mikäli alueelle suunnitellaan sijoitettavaksi uusia melulle herkkiä toimintoja, on asemakaavoituksessa ja rakennussuunnittelussa otettava huomioon melun torjunta siten, että valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot eivät ylitä sisätiloissa eikä oleskeluun tarkoitetuilla ulkoalueilla.
- Alueen asemakaavan pohjaksi on laadittava meluselvitys. Alueen rakennukset tulee sijoittaa niin, että rakennukset suojaavat asuntojen ja työpaikkojen ulko-oleskelutiloja 55 dBA ylittävältä melulta.
- Alueen yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa sekä rakennussuunnittelussa tulee ottaa huomioon valtioneuvoston antamat sisämelutasoja koskevat ohjearvot.
- Lentomelualue, jonka melutaso on  $L_{den}$  55-60 dBA. Alueelle ei tule osoittaa uutta melulle herkkää toimintaa. Alueella jo olevan asutuksen ja muun melulle herkän toiminnan säilyttäminen ja täydentäminen on mahdollista.
- Lentomelualue, jonka melutaso on  $L_{den}$  yli 60 dBA. Alueella ei sallita asuinrakentamista eikä sairaaloiden yms. laitosten rakentamista tai muiden melulle herkkien toimintojen sijoittamista. Alueelle saa sijoittaa vain lentoliikenteeseen liittyviä rakennuksia ja toimintoja sekä teollisuutta, jolle lentomelu ei aiheuta haittaa.

Rakentamismääräysesimerkkejä:

- Alueella olevia rakennuksia saa peruskorjata, laajentaa tai korvata uudella. Rakennusten kattorakenteiden, ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että ulko- ja sisämelutasojen erotus on 00 dB.



- *Alueelle tulee rakentaa siten, että rakennukset suojaavat asuntojen ulko-oleskelutiloja melulta. Ulko-oleskelutilojen päivämelutaso ei saa ylittää 55 dBA*
- *Alueelle ei saa rakentaa uusia asuinrakennuksia, ellei voida osoittaa, että alueen melutaso ja siihen ennakoituvat tulevat muutokset alittavat valtioneuvoston päätöksen mukaiset ohjearvot.*

Esimerkkejä ohjauskeinoista, joilla voidaan varmistaa, ettei melulle herkkiä toimintoja sijoitu melualueelle:

- Alueelle voidaan antaa rakentamisrajoitus (MRL 43.2 §).
- Alue voidaan määrätä suunnittelutarvealueeksi (MRL 16.3 §).

Jotta virkistäytyminen luonnon äänistä ja hiljaisuudesta nauttimalla olisi mahdollista tarvitaan myös muuta ympäristöä selvästi hiljaisempia alueita. Tällaiset hiljaiset alueet, joissa luonnonäänet ovat vallitsevia ja ihmisten toimintojen aiheuttamat melutasot ovat selvästi ohjearvoja alempia, voidaan rajata melualueen tapaan viiva- tai rasterimerkinnällä.

Tavoite säilyttää hiljaisia alueita voi myös liittyä määräyksenä esimerkiksi luonnonsuojelu- tai virkistysalueeseen (katso merkintä 45).

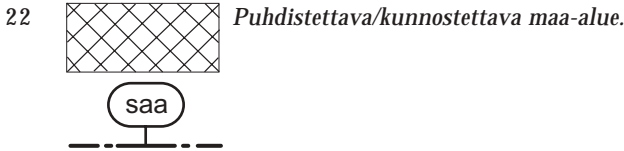
Suunnittelumääräysesimerkki:

- *Alueen suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää alueen säilymiseen hiljaisena siten, että luonnon äänistä ja hiljaisuudesta nauttiminen on mahdollista.*

Meluntorjuntaa (ja samalla myös liikenneturvallisuutta) voidaan parantaa erityisesti asunto- ja keskusta-alueilla esittämällä yleiskaavassa alueita, joilta on tarkoitus poistaa läpikulku ja käyttää tavanomaista alhaisempia ajonopeuksia (20-40 km/h). Määräys voi perustua esimerkiksi kunnan meluntorjunta- tai liikenneturvallisuussuunnitelmaan.

Suunnittelumääräysesimerkki:

- *Läpikulkuliikenteeltä rauhoitettava alue, jolle asemakaavassa tai katusuunnitelmassa tulee osoittaa ajonopeuksien hillitsemiseksi tarvittavat rakenteelliset toimenpiteet.*



Merkinällä osoitetaan alueellisesti määriteltäviä pilaantuneita maa-alueita.

Suunnittelumääräysesimerkki:

- *Alueen maaperän pilaantuneisuus on tutkittava asemakaavoituksen yhteydessä ja kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.*

Suojelumääräysesimerkki:

- *Alueen maaperää tutkittaessa ja kunnostettaessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset arvot. Ennen toimenpiteisiin ryhtymistä on neuvoteltava Museoviraston/museoviranomaisen kanssa.*

Esimerkki ohjaukskeinoista, joilla varmistetaan, että maaperä on puhdistettu ennen kuin alue otetaan käyttöön:

- Alueelle voidaan antaa määräaikainen rakentamisrajoitus (MRL 43.3 §).



Merkinällä osoitetaan alueita, joilla liikkuminen on turvallisuussyistä rajoitettu tai sitä on tarkoitus rajoittaa. Näitä voivat olla esimerkiksi puolustusvoimien käytössä olevat alueet, sekä tehdas- ja voimalaitosten lähiväyhykkeet. Merkinän kuvauksessa on kerrottava vaaran luonne ja sen vaikutukset alueen käyttömahdollisuuksiin.

Suunnittelumääräysesimerkkejä:

- *Alueen ja sen ympäristön käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon, että alueella ja sen vaikutusalueella liikkuminen on rajoitettava.*
- *Suunniteltaessa alueen käyttöä on sotilasviranomaisille varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.*

Rakentamismääräysesimerkki:

- Alueelle ei saa rakentaa asuinkäyttöön tarkoitettuja tiloja.

Esimerkki ohjauskeinoista, joilla varmistetaan se, ettei vaara-alueelle sijoitu sinne soveltumattonta toimintaa:

- Alueelle voidaan määrätä rakentamisrajoitus (MRL 43.2 §).

24  Suojavyöhyke.

Merkinnällä osoitetaan ne alueet, joilla alueiden käyttöä on läheisen vaara-alueen tai muun ympäristöönsä käyttörajoituksia aiheuttavan toiminnan luonteen vuoksi rajoitettava. Alueiden käytön reunaehdoista ja suojavaikutuksen lisäämisestä voidaan myös antaa kaavamääräyksiä.

Asetuksella määritellylle rajavyöhykkeelle voidaan tarvittaessa käyttää vastaavaa merkintää ja kirjaintunnusta rv.

Jos alueelle määrätään MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus, kunta tai valtio voi olla velvollinen lunastamaan alueen tai suorittamaan korvauksen maanomistajalle aiheuttavasta haitasta. Lunastus- ja korvausvelvollisuudesta on kerrottu tarkemmin kohdassa 3.11.

Suunnittelumääräysesimerkki:

- Suojavyöhykkeelle ei saa sijoittaa asutusta, työpaikkoja, palveluja eikä virkistystoimintoja.

Rakentamismääräysesimerkki:

- Alueella on voimassa MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

25  Kehittämialue.


Merkinnällä osoitetaan MRL:n 15 luvussa määriteltyjä, määräajaksi (enintään 10 vuotta) määrättäviä kehittämisalueita, joista MRL 111 §:n mukaan voidaan tehdä päätös oikeusvaiikutteisessa yleiskaavassa. Alueella voidaan soveltaa MRL 112 §:n mukaisia erityisjärjestelyjä. Merkinnän selityksessä tai kaavamääräyksessä tulee kertoa, mitä näistä järjestelyistä on päätetty alueella soveltaa.

Suunnittelumääräysesimerkkejä:

- Aluetta kehitetään yrityskannaltaan monipuoliseksi työpaikka- ja palvelu-alueeksi, erityisesti liikennehakuisille toiminnoille.
- Alueen asemakaavoituksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota liikkumises-teettömyyteen.
- Alueen maanomistajilta on tarkoitus periä hyötyihin suhteutettu MRL 112 §:n kohdan 3 mukainen kehittämismaksu.

Esimerkki ohjauskeinosta, jolla voidaan edistää alueen tarkoituksenmukaista toteuttamista:

- Alueelle voidaan antaa määräaikainen rakentamisrajoitus (MRL 43.3 §).

26  Suunnittelutarvealue.

Merkinnällä osoitetaan MRL 16.3 §:n mukaisia alueita, joilla on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai jolla erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen takia on tarpeen suunnitella maankäyttöä. Määräys alueen osoittamisesta suunnittelutarve-alueeksi voidaan antaa enintään 10 vuodeksi. Suunnittelutarvealue voidaan määrätä myös rakennusjärjestyksessä. Kaavan osa-aluekohtaisissa merkinnöissä ja niihin liittyvissä määräyksissä on tällöin syytä osoittaa myös rakennusjärjestyksessä määrätty suunnittelutarvealue.

MRL:n 16.1 §:n mukaan suunnittelutarvealueita ovat suoraan lain nojalla kaikki ne alueet, joiden käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen.

On kuitenkin huomattava, että ranta-alueilla on aina voimassa MRL 72 §:n mukainen suunnittelutarve, ellei kunta ole rakennusjärjestyksellään poistanut sitä alueilta, joille ei ole odotettavissa suunnittelua edellyttävää rakentamista ja joilla ei ole erityisiä luonnon- tai maisema-arvoja tai virkistyskäytön tarpeita. Ranta-alueiden suunnittelutarve perustuu MRL:n rantoja koskeviin säännöksiin eikä kysymyksessä ole tässä käsiteltävä suunnittelutarvealue.

Suunnittelumääräysesimerkkejä:

- Alue on tarkoitettu osayleiskaavoitettavaksi. Osayleiskaavassa rakennuspaikkojen sijoittuminen osoitetaan riittävän yksityiskohtaisesti ja siten, että alueen virkistyskäyttömahdollisuudet turvataan.

- 1.
  - 2.
  - 3.
  - 4.
  - 5.
  - 6.
  - 7.
  - 8.
  - 9.
- Alueen toimintoja suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota luonnon monimuotoisuuden säilyttämiseen.
  - Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Asemakaavassa ratkaistaan uudisrakentamisen sijoittumisen lisäksi x-alueen rakennussuojelukysymykset.

Rakentamismääräysesimerkki:

- Rakennusten sijoittamisessa on erityisesti otettava huomioon alueen maisemalliset ominaispiirteet.

# 10.

**Alueiden käyttötarkoituksia kuvaavat  
aluevaraus- ja kohdemerkinnät ja niihin  
liittyvät määräykset**

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

## Alueiden käyttötarkoituksia kuvaavat aluevaraus- ja kohdemerkinnät (merkinnät 27-115) ja niihin liittyvät määräykset

Alueiden käyttötarkoitukset on yleiskaavamerkinnoissä ryhmitelty 11 pääluokkaan, jotka ovat:

- A: Asuminen
- C: Keskustatoiminnot
- P ja KM: Palvelut
- T: Työ ja tuotanto
- V: Virkistys
- R: Loma-asuminen
- L: Liikenne
- E: Erityisalueet
- S: Suojelu
- M: Maa- ja metsätalous
- W: Vesialueet

Luokkien C, P, V, L ja S aluevarausmerkinnöillä on rinnakkaiset kohde- ja viivamerkinnot, joita käytetään, kun kaavan mittakaavasta tai suunnittelun yleispiirteisyydestä johtuen aluevarausta ei ole tarkoituksenmukaista osoittaa tai kaavaratkaisu on luonteeltaan periaatteellinen ja kohteen sijaintipaikka ja aluetarve tarkentuu jatkosuunnittelussa. Koska kohdemerkintöihin liittyvät määräykset ovat periaatteessa samoja kuin vastaavien aluevarausten määräykset, ne on esitetty kyseisten aluevarausmerkintöjen yhteydessä. Vastaavasti käytetään aluevarausmerkintöjä kohdemerkintöjen sijasta, mikäli yleiskaavassa on tarpeen ottaa kantaa toiminnan alueelliseen ulottuvuuteen. Tarvittaessa kohdemerkinnän laajuus ja tarkempi sijainti voidaan määritellä mm. määräyksellä tai selostuksessa.

Pääluokat on lisäksi jaoteltu käyttötarkoituksia tarkemmin määritteleviin alaluokkiin. Kaavan yleispiirteisyydestä ja ohjaustarpeesta riippuu, miten runsaasti erilaisia merkintöjä on syytä käyttää. Alaluokkien lisäksi voidaan käyttää indeksejä erottamaan toisistaan erityyppisiä alueita, joihin kohdistuu erilaiset ohjaustarpeet.

Merkinnöillä osoitetaan alueen pääasiallinen käyttötarkoitus. Alueisiin sisältyy yleensä myös alueen pääasiallisia toimintoja palvelevia tiloja ja liikennealueita. Kaavakartassa olevis-

sa merkintöjen selityksissä on syytä yleensä kertoa näistä päämaankäytön oheistoiminnoista. Etenkin suurimittakaavaisissa osayleiskaavoissa em. tukitoimintojen ja liikennealueiden sijainti on syytä ilmaista omilla merkinnöillään.

27  *Asuntoalue.*

Merkintää käytetään etupäässä yleispiirteisissä, kunnan toiminnallista rakennetta ratkovissa yleiskaavoissa. Merkintää voidaan käyttää myös osoittamaan alueita, joiden talotyypijakautuma on tarkoitettu monipuoliseksi.

Merkintä alaluokkineen voi sisältää myös asumiselle tarpeellisia julkisia ja yksityisiä palveluja, alueen sisäisiä liikenneväyliä, pysäköintialueita, alueen asukkaita palvelevia virkistys- ja puistoalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita.

Vesistön ranta-alueilla tulee yleiskaavassa ottaa huomioon alin tulvien kannalta hyväksyttävä rakentamiskorkeus (MRL 116.2 §), Tiedot löytyvät julkaisusta ”Ylimmät vedenkorkeudet ja sortumariskit ranta-alueille rakennettaessa; suositus alimmista rakentamiskorkeuksista, Ympäristöopas 52, 1999”. Usein rakennusjärjestyksessä on annettu alinta rakentamisen korkeutta koskevia määräyksiä. Tarvittaessa yleiskaavassa voidaan määrätä alin hyväksyttävä rakentamiskorkeus.

Suunnittelumääräysesimerkkejä:

- *Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueen tavoitteellinen asukasmäärä on xxxx. Suunnittelussa pidetään lähtökohtana kauniin ympäristökuvan luomista ja asunnoista puistoon aukeavia näkymiä.*
- *Alue on suunniteltava ympäristökuvaltaan monimuotoiseksi käyttäen erilaisia talotyyppejä, ei kuitenkaan yli kolmikerroksisia kerrostaloja.*
- *Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen voimakkaasti vaihtelevaan pinnanmuodostukseen ja ympäristökuvaan ja sijoittaa tiet ja muu rakentamisen mahdollisimman maastonmukaisesti.*
- *Alueen kävelyreitit on suunniteltava siten, että suositaan jalankulkutunnelien käyttöä liikenneturvallisuuden kannalta tärkeissä paikoissa.*
- *Asemakaavaa laadittaessa on erityisesti kiinnitettävä huomiota koulujen ja päiväkotien sijoittamiseen niin, että yhteydet asuntoalueilta niille ovat turvallisia.*



- Aluetta ei saa ottaa asuinrakentamiskäyttöön ennen läheisten teollisuusalueiden aiheuttamien terveys- ja viihtyvyyshaittojen poistumista. Alueella on siihen asti voimassa MRL 43.3 §:n mukainen rakentamisrajoitus, kuitenkin enintään 5 vuotta.

Rakentamismääräysesimerkki:

- Rakentamista ei tule sijoittaa korkeustason + 2 m alapuolelle.

28 **AK** Asuinkerrostalojen alue.

Merkinnällä osoitetaan asumisen käyttöön varattavat alueet, joiden asuinkerrostalosta pääosa sijoittuu kerrostaloihin. Yleiskaavalla voidaan tarvittaessa täsmentää kerros- ja pientalojen kerrostalojen suhdetta kuitenkin siten, että pääosa kerrostalosta sijoittuu kerrostaloihin.

Suunnittelumääräysesimerkki:

- Asemakaavassa rakennusten pohjakerroksiin saa osoittaa liike-, työ- ja palvelutiloja. Korttelit on suunniteltava siten, että tonttien pinta-alasta vähintään puolet jää leikki- ja oleskelualueeksi.

29 **AP** Pientalovaltainen asuntoalue.

Merkinnällä osoitetaan asumisen käyttöön varattavat alueet, joiden asuinkerrostalosta pääosa sijoittuu pientaloihin. Yleiskaavalla voidaan tarvittaessa täsmentää kerros- ja pientalojen kerrostalojen suhdetta kuitenkin siten, että pääosa kerrostalosta sijoittuu pientaloihin.

Yleiskaavoituksessakin voi toisinaan olla tarpeellista määritellä alueen rakentamistapa tarkemmin. Jos alueen esimerkiksi halutaan toteutuvan erillispientalovaltaisena, voidaan käyttää asemakaavamerkintää AO.

Suunnittelu- ja rakentamismääräysesimerkkejä:

- Tonttitehokkuuden  $et = 0,1$  ylittävä rakentaminen on tarkoitettu perustuvaksi asemakaavaan. Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluita ja virkistysalueita sekä sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu

*melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja.*

- *Alue varataan 1-2 -asuntoisten erillispientalojen rakentamiseen. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi ja alueella varaudutaan keskitetyn kunnallistekniikan rakentamiseen. Rakennettaessa ennen alueen asemakaavoittamista tulee rakennuspaikan olla vähintään 5000 m<sup>2</sup> suuruinen.*
- *Alueen rakennuspaikkojen enimmäismäärä on xx.*
- *Luku AP-merkinnän yläpuolella osoittaa alueen sallittujen rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Mikäli rakennuspaikkojen enimmäismäärää ei ole osoitettu numerolla, ratkaistaan rakennuspaikkojen määrä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa.*

30



*Kyläalue.*

Merkinnällä osoitetaan kyläalueet, jonne voi sijoittua asutusta, maatalouden tilakeskuksia, palveluja ja työtiloja. Mikäli kylä- tai maatalousalueella on tarvetta erillisten maatilojen talouskeskusten osoittamiseen, voidaan käyttää asemakaavamerkintöihin sisältyvää AM-merkintää.

Jos kyläalueilla, joilla rakentamispainetta on vähäistä, on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, voidaan olemassa olevaa asutusta täydentävät enintään kaksiasuntoisten asuinrakennusten tai maatalousrakennusten rakennusluvut käsitellä suoraan yleiskaavaan perustuen ilman MRL 137 §:n mukaista rakennusluvan erityisten edellytysten harkintaa. Alueilla, joille suuntautuu rakentamispainetta, rakentamisen edellytykset on selvitettävä suunnittelu- ja tarveratkaisuilla.

Viemäriverkoston ulkopuolella jätevedet on käsiteltävä ympäristönsuojelulain 103 §:n mukaisesti siten, ettei jätevesistä aiheudu ympäristön pilaantumisen vaaraa. Yleistä käsittelyvaatimusta on tarkennettu valtioneuvoston asetuksella talousjätevesien käsittelystä vesihuoltolaitosten viemäriverkoston 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.

Kaavamääräyksien tarkoituksena on ehkäistä kaavan toteuttamisesta aiheutuva vesien haitallinen kuormitus. Vesiensuojelua koskevien kaavamääräysten käyttöä harkittaessa on lähtökohtana kaavoituksen tehtävä maankäytön ohjaamisessa ja alueiden osoittamisessa eri käyttötarkoituksia varten. Kaavassa annettavien määräystenkin on tämän vuoksi liityttävä rakentamiseen tai maa-alueen käyttöön tiettyyn erityistarkoitukseen. Sen sijaan sellaisia toiminnallisia määräyksiä, joiden tarkoituksena on muussa suhteessa ohjata kaavasta riippumattomasti käyttäytymistä tietyllä alueella, ei kaavoihin voida ottaa.

Suunnittelumääräysesimerkkejä:

- *Alue varataan kyläasutukselle sekä sen tarvitsemille palvelu- ja työtiloille. Uudisrakennukset on sovittava huolellisesti maisemaan ja kyläkuvaan.*
- *Alue on tarkoitettu kylämäisen rakentamisen alueeksi. Alueelle saa rakentaa kyläyhteisöjen toimintaa tukevia yleisiä rakennuksia.*
- *Alueelle on tarkoitus laatia kyläalueen osayleiskaava. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoitettujen rakennuspaikkojen tulee olla liitettävissä kunnan vesi- ja viemäriverkostoon.*
- *Aluetta koskevassa suunnittelussa uudet rakennuspaikat on osoitettava siten että ne hyödyntävät jo rakennettua infrastruktuuria.*
- *Alueelle voidaan sijoittaa sellaisia työ- ja liiketiloja, jotka eivät aiheuta ympäristöön melua, tärinää, ilman pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä.*

Rakentamismääräysesimerkki:

- *Alue on tarkoitettu maaseutumaiseen asumiseen. Kauttaviivan jäljessä oleva luku ilmoittaa alueella sallittujen rakennuspaikkojen lukumäärän. Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 0,5 ha. Alueelle saa rakentaa maatalouskäyttöä tai liitännäiselinkeinona harjoitettua palvelua tai ympäristöhäiriöitä tuottamatonta teollisuutta palvelevia rakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 200 m<sup>2</sup>. Koko käytetty kerrosala ei kuitenkaan saa ylittää tehokkuuslukua  $e = 0,1$ . Olemassa olevia asuinrakennuksia saa peruskorjata silloinkin, kun rakennuspaikka tai käytetty rakennusoikeus ei täytä annettua määräystä.*

- Alueella on sallittua asuinrakennusten rakentaminen, oleviin talouskeskuksiin liittyvä täydennys- ja korjausrakentaminen sekä maatilatalouteen liittyvä rakentaminen.
- Uudis- ja korjausrakentaminen on sovittava olemassa olevaan rakennuskantaan ja pihapiiriin.

31  Keskustatoimintojen alue.

ja kohdemerkintä

84  Keskustatoimintojen alakeskus.

Merkinnällä osoitetaan keskusta-alueet silloin, kun ei ole tarkoituksenmukaista esittää niiden sisäistä jäsentelyä eri käyttötarkoituksiin. Merkinnällä osoitettavalla alueella pääasiallisia toimintoja ovat palvelut ja hallinto, keskustaan soveltuva asuminen, keskustaan soveltuvat ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnat, näihin liittyvä liikenne ja virkistys sekä yhdyskuntatekninen huolto.

Koska merkintä tekee mahdolliseksi vähittäiskaupan suuryksikön sijoittamisen alueelle ilman erityistä merkintää asemakaavassa (MRL 58.3 §), on sen käyttöä arvioitava myös tältä kannalta. Merkinnän eräänä tarkoituksena on yhdyskunnan palvelukeskusverkon havainnollinen esittäminen. Sitä ei siis yleensä ole syytä käyttää aivan pienissä taajamissa tai alakeskuksissa. Merkintään liittyvällä määräyksellä voidaan ohjata kaupan laatua ja määrää sekä toteutuksen ajoittamista. Tarvittaessa voidaan kokonaan kieltää suurmyymälöiden rakentaminen C-alueelle.

Suunnittelumääräysesimerkkejä:

- Alue on asemakaavoitettu. Asemakaavaa muutettaessa alueelle saa osoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloja.
- Alueelle voidaan sijoittaa yksi vähittäiskaupan suuryksikkö.
- Alueelle voidaan sijoittaa enintään xxx k-m<sup>2</sup> päivittäistavarakaupan myymälätiloja.
- Alueen kulttuurihistoriallisten arvojen takia alueelle ei tule sijoittaa MRL 114 §:n mukaista vähittäiskaupan suuryksikköä.



- Alueen kerrosalasta vähintään 1/3 tulee osoittaa asumiseen.
- Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota sen toimivuuteen, kuten jalankulku-, pysäköinti-, huolto- ja julkisen liikenteen järjestelyjen taroituksenmukaisuuteen ja häiriöttömyyteen.
- Alueelle ei tule sijoittaa keskustan luonteeseen soveltumatonta tuotantotoimintaa.
- Ydinkeskustan suunnittelussa on huomioitava kävelyalueen laajentaminen ja julkisten ulkotilojen järjestelmä, jotka on esitetty kaavaselostuksen kohdassa x.x. X-kadun varteen rakennettaessa julkisivujen tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.
- Y-kadun varren rakennukset suunnitellaan katutilaa selkeästi rajaaviksi ja kadun päätte muotoillaan visuaaliseksi solmukohdaksi tai maamerkiksi. Rakentaminen on suunniteltava siten, että rakennukset suojaavat asuin- ja ulko-oleskelutiloja yli 55 dBA:n melulta.

Suunnittelumääräysesimerkki, joka voi liittyä kohdemerkintään:

- Asemakaavassa on selvittävä mahdollisuus laajentaa keskustatoimintojen aluetta rautatieaseman ympäristöön.

32



*Kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.*

Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan yli 2000 k-m<sup>2</sup> suuruista myymälää, ei kuitenkaan paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa (MRL 114 §). Suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille osoitetun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti määritelty tätä tarkoitusta varten (MRL 58.3 §). Jos KM-merkinnällä osoitettu alue ei ole keskustatoimintojen aluetta, vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen alueelle edellyttää, että tästä on erityinen merkintä asemakaavassa. Merkintään liittyvällä määräyksellä voidaan ohjata kaupan laatua ja kokoa sekä myymälätilojen lukumäärää. Yleiskaavassa saattaa olla tarkoituksenmukaista osoittaa myös keskustatoimintojen alueiden suuryksiköt KM-merkinnällä.

Suunnittelumääräysesimerkkejä:

- Alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa vähittäiskaupan suuryksikön lisäksi ko. päätoimintaa tukevia toimintoja.
- Alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa enintään kaksi vähittäiskaupan suuryksikköä, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään xxxx k-m<sup>2</sup>.
- Asemakaavassa ei tule sallia päivittäistavaroiden/elintarvikkeiden myyntiä.
- Asemakaavassa ei tule sallia erikoiskaupan suuryksiköiden rakentamista.

33



Palvelujen ja hallinnon alue.

Merkinnällä osoitetaan julkisten tai yksityisten palvelujen ja hallinnon alueita.

Merkintää voidaan käyttää osoittamaan julkisia ja yksityisiä opetus-, sivistys- ja tutkimustoimintaa sekä sosiaali- ja terveydenhuoltoon kuuluvia laitoksia tai kaupallisten palvelujen alueita.

Suunnittelumääräysesimerkkejä:

- Alueen rakennusoikeus määritellään asemakaavoituksen yhteydessä. Autopaikat sijoitetaan pääosin muualle kuin maan tasoon.
- Alue on tarkoitettu pääasiassa vapaa-aikapalvelujen tiloille.
- Alue on varattu ensisijaisesti paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan tarpeisiin.

34



Lähipalvelujen alue.

ja kohdemerkintä

85



Lähipalvelujen alue.

Merkinnällä osoitetaan pääasiassa yhdyskuntarakenteen sisäisiä, päivittäiskäytössä olevien ja asuntojen välittömässä läheisyydessä sijaitsevien julkisten tai yksityisten palvelutoimintojen alueita. Palvelujen keskittäminen mahdollistaa tilojen monipuolisen käytön ja tarvittaessa toiminnan joustavan muuntelun.



Suunnittelumääräysesimerkki:

- *Asemakaavoitettaessa eri palvelujen tarvitsemat tilat sijoitetaan niin että ne tukevat toisiaan ja tilojen yhteis- ja vuorottaiskäyttö on mahdollista.*

35

**PY**

*Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.*

Merkinnällä osoitetaan etupäässä julkisten palvelujen tarvitsemat alueet. Rajanveto julkisen ja yksityisen palvelun välillä ei kuitenkaan riipu ensisijaisesti siitä, kuka palvelun tuottaa, vaan siitä onko palvelu luonteeltaan julkista. Yleiskaavan yleispiirteisyyden vuoksi alueelle voi sijoittua myös yksityisen palvelun tiloja.

Suunnittelumääräysesimerkki:

- *Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueelle tulee osoittaa mm. eri toimintojen käyttöön soveltuva suuri kokoontumistila.*

36

**TP**

*Työpaikka-alue.*

Merkinnällä osoitetaan monipuoliset työpaikka-alueet, joissa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja siihen liittyvää myymälätilaa sekä varastointia. Alueen toimintojen määrittelyssä ratkaisevaa on toiminnan vaikutus ympäristöön. Esimerkiksi tuotannollisen toiminnan on oltava ympäristövaikutuksiltaan rinnastettavissa toimistotyypiseen työhön.

Suunnittelumääräysesimerkkejä:

- *Alueen myymäläpinta-ala saa olla enintään 00 % kulloinkin toteutettavan hankkeen kokonaiskerrosalasta.*
- *Alueelle saa sijoittaa sellaisia toimintoja, joista ei aiheudu ympäristölle häiriöitä, kuten melua, ilman pilaantumista tai raskasta liikennettä.*
- *Työpaikkarakentamisen tulee olla ympäristövaikutuksiltaan liike-, toimisto- ja näihin verrattavia tiloja.*

37 **T** *Teollisuus- ja varastoalue.*

Merkinnällä osoitetaan pääasiallisesti teollisuus- ja varastokäyttöön varattavat alueet. Merkintä alaluokkineen voi sisältää myös alueen toiminnoille tarpeelliset liikenneväylät ja -alueet, virkistysalueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet sekä muita alueen pääasiallisia toimintoja palvelevia tiloja kuten toimisto- ja terminaalitiloja.

Suunnittelumääräysesimerkkejä:

- *Alueen suunnittelussa on otettava huomioon toiminnan aiheuttaman liikenteen järjestäminen siten, ettei läheisten asuinalueiden katuverkkoa tarpeettomasti kuormiteta.*
- *Asemakaavassa on annettava tarpeelliset määräykset rakentamisesta ja toimintojen sijoittamisesta siten, ettei alueella harjoitettava toiminta aiheuta 55 dBA:n ylittävää melutasoa alueen ulkopuolelle.*

38 **TT** *Ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen alue.*

Merkinnällä osoitetaan sellaisille teollisuustoiminnoille varatut alueet, joita ei voida toiminnan aiheuttamien ympäristöhaittojen vuoksi sijoittaa ympäristövaikutuksille herkkien toimintojen tai alueiden (asuminen, koulut, päiväkodit, sairaalat, virkistys, luonnonsuojelu ...) läheisyyteen/ks. YM:n julkaisu, selvitys 8/1991, Teollisuuden ympäristövaikutukset ja kaavoitus.

YM:n oppaassa 2/1995 Ympäristövahinkoriskien käsittely kaavoituksessa esitetään mm. taulukko tarvittavista suojaetäisyyksistä eri kemikaaleja käsitteleville laitoksille.

Suunnittelumääräysesimerkkejä:

- *Alueelle voidaan sijoittaa teollisuustoimintoja, jotka tarvitsevat YSL:n 28 §:n mukaisen ympäristöluvan (YSA 1 §, kohdat 1) - 2) ja 4) - 10)). Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Asemakaavassa määritellään ympäristöhaittoille reunaehdot.*
- *Aluetta asemakaavoitettaessa on laitoksen ympäristöriskeiltään merkittävimmät toiminnot sijoitettava rakennuspaikan länsiosaan.*



- 39 **TY** *Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.*

Merkinnällä osoitetaan teollisuusalueet, joiden läheisyydessä on ympäristövaikutuksille herkkiä toimintoja kuten asumista, virkistystä, lomailua, kouluja tai hoitopalveluita, tai pohjavesi-, suojele- tai muita ympäristöarvoja sisältäviä alueita. Sallittavien tai kiellettävien haittojen tarkempaan määrittelyyn voi käyttää apuna ympäristöministeriön opasta Teollisuuden ympäristövaikutusten huomioon ottaminen kaavoituksessa (selvitys 8/1991), jossa on ristiintaulkoituna erilaisten teollisuuden toimialojen ja kaavoituksessa käytettävien maankäyttömuiden keskinäinen yhteensopivuus.

Suunnittelumääräysesimerkkejä:

- *Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Teollisuuden aiheuttaman melun keskiäänitaso saa alueen etelä- ja länsireunalla olla päivällä enintään 55 dBA ja yöllä 50 dBA.*
- *Alue on tarkoitettu teollisuus- ja varastointitoiminnalle, joka ei aiheuta ilman pilaantumista, käytä tai valmista pohjavesiä likaavia aineita, ei aiheuta teollisuusalueen ulkopuolella yli 55 dBA:n melutasoa tai muuta siihen verrattavaa häiriötä ympäristölle.*
- *Kauttaviivan jäljessä oleva luku osoittaa alueella sallittujen rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Alueella tapahtuva toiminta ei saa aiheuttaa ilman eikä vesistön pilaantumista. Alueelle ei saa sijoittaa asuntoja. Rakennuspaikat on ympäröitävä riittävän näkösuojan antavalla ja ympäristöön sopivalla aidalla.*

- 40 **TV** *Varastoalue.*

Merkinnällä osoitetaan pääasiallisesti erilaisia varastoja varten varattavat alueet, jotka voivat sisältää myös välittömästi varastotoimintaan liittyville palvelu-, toimisto- ja terminaalitiloille tarkoitettuja alueita.

Suunnittelumääräysesimerkki:

- *Alueelle saa sijoittaa myös välittömästi varastointitoimintaan liittyviä palvelu-, toimisto- ja terminaalitiloja.*

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

Merkinnällä osoitetaan sellaiset laitokset, joita koskee EU-direktiivi vaarallisten aineiden aiheuttamien suuronnettomuusriskien torjunnasta (ns. SEVESO II-direktiivi) Merkintään on yleensä tarpeen liittää kaavamääräys, jolla määritellään tarkemmin toimintojen luonne ja asetetaan reunaehtoja toimintojen ympäristövaikutuksille.

Ympäristöministeriö on lähettänyt kunnille kirjeen (3/501/2001), joka koskee vaarallisia kemikaaleja valmistavien tai varastoivien laitosten huomioon ottamista kaavoituksessa ja rakentamisessa.

Suunnittelumääräysesimerkki:

- *Alue on tarkoitettu polttonesteiden varastointiin.*

Esimerkki ohjaukskeinosta, joka voi liittyä terveyshaittojen hallintaan:

- Ympäristölupaa käsiteltäessä on otettava huomioon oikeusvaikutteisessa kaavassa osoitettu käyttötarkoitus ja aluetta koskevat kaavamääräykset (YSL 6.2 §).

- 42 **V** *Virkistysalue.*

Virkistysalue on puistojen, urheilu- ulkoilu- ja uimaranta-alueiden sekä muiden vastaavien alueiden yleisnimitys. Sen pääkäyttötarkoitus on ulkoilu ja virkistys. Virkistysalumerkinnällä osoitetaan sellaiset ulkoilu- ja virkistysalueet, joiden käyttöä ei ole tarpeen määritellä tarkemmin.

Virkistysalueet ovat usein laajoja ja niiden sisällä voi olla eri tavoin kulutusta kestäviä tai luonnonarvoiltaan merkittäviä kohtia. Nämä on syytä osoittaa kaavakartalla käyttäen erityisominaisuuksia kuvaavia rasteri- tai viivamerkintöjä, joihin voi liittää näiden ominaisuuksien säilyttämiseen tai hyödyntämiseen tähtäviä kaavamääräyksiä. Merkintöjen 21 ja 45 esimerkkimääräyksissä on hiljaisia alueita koskeva suunnittelumääräys. Virkistysalumerkintään voidaan liittää myös hoitotavoitteita koskevia suosituksia, esimerkiksi YM:n julkaisussa "Taajaman viheralueet, käyttö- ja hoitoluokitus", Selvitys 5/1992 esitetyn hoitoluokituksen mukaan.



Suunnittelumääräysesimerkkejä:

- Aluetta suunniteltaessa on luotava yhtenäinen virkistysreitiverkosto. Osan reiteistä tulee olla liikkumisesteisten käyttöön soveltuvia.
- Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava turvallisten jalkenkulkuyhteyksien aikaansaamisesta viereisille asuntoalueille.
- Alueelle voidaan yksityiskohtaisemman suunnitelman pohjalta toteuttaa virkistystä palvelevia rakennuksia ja rakenteita.
- Aluetta suunniteltaessa on luotava yhtenäinen virkistysreitiverkosto. Reittien sijoittelussa tulee ottaa huomioon alueella olevat metson soidinpaikat.

Rakentamismääräysesimerkkejä:

- Alueelle ei saa rakentaa uusia rakennuksia (MRL 43.2 §). Olemassa olevien rakennusten korjaaminen ja vähäinen laajentaminen sallitaan.
- Alueelle saa rakentaa rakennuksia vain virkistyskäyttöön (MRL 43.2 §).

Esimerkkejä ohjauksineista, joilla voidaan säilyttää ja kehittää alueiden virkistyskäyttöä palvelevia ominaisuuksia:

- Yleiskaavojen virkistysalueilla sovelletaan myös metsälakia, jolloin kyseeseen voi tulla metsälain 6 §:n "Hakkuu erityiskohteissa" ja metsälain 10 §:n "Monimuotoisuuden säilyttäminen ja erityisen tärkeät elinympäristöt" käyttäminen kaavamääräysten tukena.
- Alueelle voidaan antaa rakentamis- tai toimenpiderajoitus (MRL 43.2 §).
- Jos maa on osoitettu käytettäväksi muuhun kuin yksityiseen rakentamistoimintaan eikä maanomistaja sen vuoksi voi käyttää aluettaan kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla, kunta tai valtio on velvollinen lunastamaan alueen tai suorittamaan haitasta korvauksen (MRL 101.1 §)

43  Lähivirkistysalue.

Merkinnällä osoitetaan rakennettujen alueiden välittömässä läheisyydessä sijaitsevat alueet, jotka on tarkoitettu päivittäiseen ulkoiluun, virkistykseen, leikkiin ja luonnon kokemiseen.

Suunnittelumääräysesimerkkejä:

- Alueen suunnittelussa tulee pyrkiä esteettömien ja mahdollisimman yhtenäisten virkistysreittien aikaansaamiseen sekä kiinnittää erityistä huomiota ympäristön laadun säilymiseen hyvänä.

- Alueelle on tarkoitus laatia yksityiskohtainen käyttö- ja hoitosuunnitelma, jossa osoitetaan eri virkistystoimintoja varten tarpeelliset alueet ja ulkoilureitit sekä annetaan ohjeet metsien hoidosta.
- Asemakaavoituksessa tulee huolehtia riittävästä jalankulkuyhteyksistä asuinalueille sekä turvallisesta yhteydestä alueen pohjoispuolella sijaitsevalle MU-alueelle.
- Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen luonnon kulutuskestävyyteen ja ulkoilun ohjaamiseen.

Rakentamismääräysesimerkkejä:

- Alueen luonteeseen sopiva, virkistystoimintoja palveleva vähäinen rakentaminen on sallittua.
- Alueelle saa rakentaa vain yleistä virkistäytymistä palvelevia rakennuksia. Rakentamistoimenpiteillä ei saa olennaisesti muuttaa alueen luonnonympäristöä.

44



Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.

Merkinnällä osoitetaan laajat virkistys- ja vapaa-ajankeskusten, urheilukenttien ja hiihtokeskusten alueet, joilla merkittävä osa toiminnasta tapahtuu ulkona. Taajamaympäristössä sijaitsevien jäähallien ja vastaavien merkintänä käytetään P-alkuista merkintää. Ampumaradat osoitetaan merkinnällä EA. Virkistysalueelle sijoittuva golfkenttä on syytä osoittaa erikseen joko aluevaraus- tai osa-aluemerkinnällä, koska sen käyttö yleiseen virkistykseen on rajoitettua.

Suunnittelumääräysesimerkkejä:

- Alueelle voidaan sijoittaa urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.
- Alue osoitetaan hevosten pitämistä sekä niihin liittyvää harjoitus- ja harrastustoimintaa varten ja sille saa rakentaa tätä käyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.



45



*Retkeily- ja ulkoilualue.*

Merkinnällä osoitetaan yleensä taajama-alueen ulkopuoliset, ulkoiluun varatut, luonnonmukaiset viheralueet, joilla voi olla ulkoilureittejä ja pienimuotoisia toimintapisteitä. Yleiskaavassa on usein syytä osoittaa alueen tärkeimmät ulkoilureitit ja retkeilyn palvelupisteiden sijoittuminen.

Suunnittelumääräysesimerkki:

- *Alueen suunnittelussa on virkistys- ja luontoarvojen säilyttämisen vuoksi erityisesti kiinnitettävä huomiota metsien käsittelyn periaatteisiin sekä polku- ja reittiverkoston sijoittumiseen.*
- *Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen säilymiseen hiljaisena siten, että luonnon äänistä ja hiljaisuudesta nauttiminen on mahdollista.*

Rakentamismääräysesimerkkejä:

- *Alueelle saa rakentaa ulkoilukäyttöä palvelevia pienehköjä rakennuksia tai rakennelmia.*
- *Alueelle saa rakentaa virkistysmajan talousrakennuksineen. Näiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään  $x \text{ k-m}^2$ .*
- *Alueelle saa rakentaa virkistyskalastusta, yleistä virkistystoimintaa sekä pienimuotoista leiriytymistoimintaa palvelevia yksittäisiä rakennuksia ja rakennelmia.*

Suojelumääräysesimerkki:

- *Ulkoilu- ja retkeilyalueella sijaitsevien, metsälain 10 § mukaisten erityisen tärkeiden elinympäristöjen alueilla ja lähiympäristössä ei saa tehdä metsätaloustoimia, jotka heikentävät näiden suojeluarvoja.*

87



*Virkistys-/matkailukohde.*

Merkintää käytettäessä on yleensä syytä yksilöidä, onko kyse virkistys- vai matkailukohteesta esimerkiksi käyttämällä kirjaintunnuksia v tai rm.

Kaavamääräyksillä voidaan tarkemmin määritellä kohteen luonne ja ohjata alueen käyttöä.

91



*Uimaranta.*

Kohdemerkinnän sijasta voi tarvittaessa käyttää asemakaavan aluevarausmerkintää VV.

46



*Loma- ja matkailualue.*

Merkinnällä osoitetaan loma-asutukselle, lomakylille, yhteisöjen loma-alueille, hotelleille, telttailuun ja leirintään, ryhmäpuutarhoille ja palstaviljelmille sekä muille lomailua ja matkailua palveleville toiminnoille varattavat alueet, jotka sisältävät myös alueen toiminnoille tarpeelliset liikenneväylät ja -alueet sekä yhdyskuntateknisen huollon alueet. Merkintää voi käyttää silloin kun ei voida tai ei ole tarpeellista esittää alueen tarkempaa luonnetta. Pitäisi kuitenkin pyrkiä käyttämään tämän merkinnän alaluokkia, koska loma- ja matkailualueen yleismerkintään sisältyvät toiminnot saattavat luonteeltaan poiketa toisistaan merkittävästi.

Suunnittelumääräysesimerkki:

- *Alueelle sijoittuvat yhteisöloma-alueet, muut lomakylät ja -hotellit on tarkoitus toteuttaa asemakaavan perusteella.*

Rakentamismääräysesimerkki:

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

47



*Loma-asuntoalue.*

Merkinnällä osoitetaan rannalle sijoittuvalle tai muulle loma-asutukselle varattavat alueet. Vesistön ranta-alueilla tulee yleiskaavassa ottaa huomioon alin tulvien kannalta hyväksyttävä rakentamiskorkeus (MRL 116.2 S), Tiedot löytyvät julkaisusta “Ylimmät vedenkorkeudet ja sortumariskit ranta-alueille rakennettaessa; suositus alimmista rakentamiskorkeuksista, Ympäristöopas 52, 1999”. Usein rakennusjärjestyksessä on annettu alinta rakentamisen korkeut-



ta koskevia määräyksiä. Tarvittaessa yleiskaavassa voidaan määrätä alin hyväksyttävä rakentamiskorkeus.

Ranta-alueiden suunnittelusta ja rakentamisesta on laadittu YM:n esite (Rannalle rakentaminen/Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000).

Rakennusoikeuden siirtämistä ranta-alueella on käsitelty M-merkinnän yhteydessä.

Viemäriverkoston ulkopuolella jätevedet on käsiteltävä ympäristönsuojelulain 103 §:n mukaisesti siten, ettei jätevesistä aiheudu ympäristön pilaantumisen vaaraa. Yleistä käsittelyvaatimusta 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. Sääöksissä 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.

Rakentamismääräysesimerkkejä:

- *Alueelle rakennettaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rantakasvillisuuden säilymiseen ja rantaa rajaavan puuston säilyttämiseen.*
- *Rakennusten vähimmäisetäisyyden rannasta tulee olla:*
  - *sauna 00 m*
  - *muut rakennukset 00 m*
- *Rakennuspaikalle saa sijoittaa*
  - *yhden loma-asunnon, enintään 000 krsm<sup>2</sup>*
  - *sekä yhden vierasmajan tai talousrakennuksia, yhteensä enintään 00 krsm<sup>2</sup>*
  - *saunan, enintään 00 krsm<sup>2</sup>*
- *Rakennuksen kosteudelle arkojen lattiarakenteiden on oltava korkeustason 107,35 (N60) yläpuolella.*

Mikäli kaavasta aiheutuvan vesikuormituksen ehkäisemiseksi on tarpeen ohjata jätevesien käsittelyä voimassa olevia säännöksiä tiukemmin, voidaan antaa esimerkiksi seuraavanlainen määräys:

- *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 käymäläjätevedet käsitellään viranomaisten hyväksymällä tavalla.*

Jos kaavassa osoitettavien korttelialueiden maaperän laadusta johtuu, ettei vesikäymäläjätevesien käsittely hyväksyttävällä tavalla ole tehtävien arviointien mukaan mahdollista tai jos esimerkiksi tieyhteiden puuttumisen vuoksi umpisäiliöiden asianmukainen hoitaminen ei ole mahdollista, kaavassa voidaan antaa myös määräys, jossa vesikäymälävaihtoehtoa ei sallita.

Tietyissä tilanteissa on tarpeen osoittaa kaavassa myös rakennusoikeudet, joita on tarkoitus lunastaa luonnonsuojeluyhdistä. Silloin voidaan antaa esimerkiksi seuraavanlainen määräys:

- *Alueen rakennusoikeus on tarkoitettu valtion lunastettavaksi viereisen SL-alueen johdosta. MRL 43.3. §:n nojalla määrätään, että alueelle ei saa rakentaa 5 vuoden aikana kaavan voimaantulosta alkaen. Jos rakennusoikeutta ei ole tänä aikana lunastettu, rakentamisrajoitus raukeaa ja aluetta koskevat RA-alueen määräykset.*

Yleiskaavaa voidaan käyttää ranta-alueilla myös suoraan rakentamiseen oikeuttavana kaavana silloin, kun kaavassa niin on erityisesti määrätty (MRL 72.1 ja 2 §) Tällaisen määräyksen voi antaa myös yleismääräyksenä, etenkin milloin määräys koskee useita eri aluevaraustyypppejä. Sama koskee rakennusoikeuksien siirtämistä kuvaavia määräyksiä. Rakentamisoikeuden siirtämistä ranta-alueella on käsitelty M-merkinnän yhteydessä.

Esimerkki:

- *Tätä yleiskaavaa voi käyttää ranta-alueilla sijaitsevilla AP-, AT- ja RA-alueilla rakennusluvan myöntämisen perusteena (MRL 72 §).*

Esimerkki ohjauskeinoista, joilla kaavan toteutumista voidaan edistää:

- Alueelle tai sen osalle voi osoittaa toimenpiderajoituksen (MRL 43.2 §).

48 **RM** *Matkailupalvelujen alue.*

Merkinnällä osoitetaan matkailu- ja lomakeskuksille, lomakylille, hotelleille ja muille vastaaville matkailua palveleville toiminnoille varattavat alueet.

Suunnittelumääräysesimerkki:

- *Alue on varattu yhteisrantaiseksi lomakyläalueeksi. Asemakaavassa osoitettava rakennusoikeus on enintään 2000 k-m<sup>2</sup>. Yksittäisen rakennuksen enimmäiskoko on 100 k-m<sup>2</sup>.*

49 **RL** *Leirintäalue.*

Merkinnällä osoitetaan telttailu- ja leirintäalueet, joille voidaan sijoittaa myös pienehköjä majoitusrakennuksia, huoltorakennuksia sekä asuntovaunuja.

Suunnittelumääräysesimerkki:

- *Alueelle sijoitettavien rakennusten tulee sopeutua rantamaisemaan. Rakennusten vähimmäisetäisyys rantaviivasta on 25 metriä. Asuntovaunuille on osoitettava oma rajattu sijoitusalueensa. Alueen suunnittelussa on huolehdittava alueella syntyvien jätevesien ja jätteiden käsittelystä niin, ettei alueen ympäristöä pilata.*

50 **RV** *Asuntovaunualue.*

Merkinnällä osoitetaan asuntovaunuilla tapahtuvaan leiriytymiseen tarkoitettuja alueita.

Suunnittelumääräysesimerkki:

- *Alueen yksityiskohtainen suunnittelu on tarkoitettu hoidettavaksi asemakaavalla, jossa alueen ranta tulee jättää pääasiassa yhteiskäyttöön.*

Rakentamismääräysesimerkkejä:

- Alue on tarkoitettu pääasiassa matkailuun liittyviä huoltorakennuksia sekä telttailu-, matkailuvaunu- ja matkailuautoaluetta varten. Alueelle saa lisäksi rakentaa ulkoilu-, leikki- ja virkistystoimintaa palvelevia rakennuksia, rakennelmia ja laitteita. Alueen suunnittelussa on huolehdittava alueella syntyvien jätevesien ja jätteiden käsittelystä niin, ettei alueen ympäristöä pilata.
- Alueelle saa rakentaa tarpeellisia huoltorakennuksia, kuitenkin enintään 200 k-m<sup>2</sup>.

51  Siirtolapuutarha- tai palstaviljelyalue.

Merkinnällä osoitetaan ryhmäpuutarhojen alueet sekä harrastusluonteiseen viljelyyn varattavat palsta-alueet. Alue ei ole tarkoitettu pysyvään asumiseen.

Suunnittelumääräysesimerkkejä:

- Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kevyt- ja joukkoliikenneyhteyksiin sekä vesihuollon järjestämiseen ja välttää laajojen pysäköintikenttien rakentamista.
- Alueen suunnittelussa ja käytössä tulee ottaa erityisesti huomioon alueen kulttuurihistoriallisesti merkittävä luonne sekä asema kaupunkirakenteessa.

52  Liikennealue.

Merkintää voidaan käyttää silloin, kun ei ole tarkoituksenmukaista tai mahdollista eritellä osoitettavia liikennealueita eri liikennemuodoille. Yleiskaavassa liikenneväylät esitetään yleensä viivamerkinnoin, mutta aluemerkinä on käyttökelpoinen silloin, kun on tarpeen määritellä alue. Tämä on mahdollista, kun yleiskaavan mittakaava on tarpeeksi suuri ja tien suunnittelu kyllin pitkällä.

53  Yleisen tien alue.

Merkinnällä osoitetaan yleiset tiet tai yleisiksi teiksi tarkoitetut uudet liikenneväylät. Laadit-



taessa yleiskaavaa asemakaava-alueelle tai alueelle, jolla yleiskaava ohjaa mahdollista tulevaa asemakaavan laatimista, on yleiskaavassa otettava huomioon MRL 83.4 §:n säännökset yleisen tien osoittamisesta asemakaavassa.

Viivamerkinnoilla, jotka osoittavat liikenneväylien toiminnallisia luokkia, osoitetaan liikenneverkon rakenne. Hallinnollista luokkaa ei viivamerkintöjen yhteydessä yleensä ole tarpeen esittää.

Yleiskaavassa esitetty liikenneväylän hallinnollinen ja toiminnallinen luokka toteutuu siten, että yleiskaava ohjaa yksityiskohtaisempaa suunnittelua. Toteutus toiminnallisesti alempiluokkaisena on yleensä mahdollinen.

92 mo Moottori- tai moottoriliikennetie.

Yleisistä teistä annetun asetuksen mukaan moottoritiellä tulee olla erilliset, keskikaistan erottamat ajoradat, joilla ei ole avattavia siltoja, ja sitä risteävän tien liikenteen tulee kulkea eri tasossa. Moottoritiehen liittyvä liikenne on johdettava tiesuunnitelmassa erityisesti järjestettyjen liittymiskohtien kautta, eikä moottoritien ja siihen rajoittuvan kiinteistön välillä saa olla muuta kulkuyhteyttä. Tämä koskee myös moottoriliikennetietä, kuitenkin siten, että sillä voi olla vain yksi ajorata ja että sillä voidaan erityisestä syystä sallia sekä avattavia siltoja että risteävän liikenteen kulkeminen samassa tasossa tiesuunnitelman osoittamalla tavalla.

Merkintään voidaan liittää myös merkintöjen 94-95 yhteydessä kuvatut tien toiminnallista luokkaa kuvaavat kirjainsymbolit (vt, kt, st). Tieluokituksia harkittaessa on syytä olla yhteydessä Tiehallintoon ja mahdolliset tieluokitusten muutokset on tuotava esiin ja perusteltava kaavaselostuksessa.

93 vt/kt/st/pk Kaksiajoratainen päätie/-katu.

Merkintää käytetään osoittamaan kaksiajorataisia muita teitä tai katuja kuin moottoriteitä.

94 vt/kt Valtatie/kantatie.

Valtatiet muodostavat tieverkon rungon, yhdistävät maakunta- ja ylempiluokkaisia keskuksia toisiinsa ja toimivat tärkeimpinä ulkomaanliikenteen reitteinä.

Kantatiet yhdistävät kaupunkitasoisia keskuksia tärkeimpiin liikennetarvesuuntiinsa ja täydentävät valtatieverkkoa.

Rakentamismääräysesimerkki:

- *xx m lähemmäksi tien keskiviivaa ei saa rakentaa ennen kuin turvalliset liikumisolosuhteet on järjestetty ja meluolosuhteet tarkemmin selvitetty.*

95  *Seututie/pääkatu.*

Seututiet yhdistävät kuntakeskuksia tärkeimpiin liikennetarvesuuntiinsa ja kytkevät merkittävimmät muut liikennettä synnyttävät kohteet sekä yleiset rajanylityspaikat ylempiluokkaiseen verkkoon.

Samalla viivamerkinillä voidaan tarvittaessa osoittaa myös merkitykseltään vastaavat kadut.

96  *Yhdystie/kokoojakatu.*

Yhdystiet toimivat etupäässä paikallis- ja kyläkeskusten sekä haja-asutusalueiden liikenneyhteyksinä. Yhdysteihin kuuluvat maantiet, jotka eivät kuulu edellä mainittuihin ylempiin tie-luokkiin ja kaikki paikallistiet.

Kokoojakadut välittävät taajamien ja kaupunginosien sisäistä liikennettä sekä johtavat liikenteen pääkaduille ja yleiseen tieverkkoon.

98  *Liittymä.*

Merkintä on liittymän yleismerkintä. Liittymä on mahdollista toteuttaa myös eritasoliittymänä. Mikäli liittymä on erityisestä syystä toteutettava tasoliittymänä, on merkintään syytä liittää tätä osoittava määräys ja tarvittaessa kuvata ratkaisun perusteet kaavaselostuksessa.

99  *Eritasoliittymä.*



Merkinnällä osoitetaan liittymät, joista on yleensä pääsy kaikkiin suuntiin. Liittymän yksityiskohdat ratkaistaan tarkemman suunnittelun yhteydessä.

100  *Suuntaisliittymä.*

Merkintä ilmaisee suunnat, joihin liittymästä pääsee.

101  *Eritasoristeys ilman liittymää.*

102  *Liikennetunneli.*

54  *Katualue.*

97  *Joukkoliikenteelle varattu tie tai katu.*

Tieliikennelain 52 §:n mukaan voidaan yleisesti liikenteelle tarkoitettu katu ja muu asemakaavan mukainen liikenneväylä varata kokonaan tai osaksi liikenteellisiin erityistarkoituksiin. Yleinen tie voi olla yleisistä teistä annetun lain 1.2 §:n mukaan myös tarkoitettu vain tietynlaisista liikennettä varten.

105  *Ulkoilureitti.*

Merkinnällä osoitetaan ulkoilureitit. Tarvittaessa ulkoilureitti voidaan osoittaa myös ohjeellisesti. Reitit voidaan perustaa sopimuksilla tai ulkoilulain mukaisesti.

106  *Kevyen liikenteen reitti.*

Yleiskaavassa osoitetun kevyen liikenteen reitin liikkumavara on yleensä pienempi kuin ulkoilureitin, koska se kulkee enimmäkseen taajama-alueilla tai tien vieressä.

Esimerkki ohjauskeinoista, joilla voidaan varmistaa kevyen liikenteen reitin toteuttamismahdollisuuksien säilyminen:

- Reitille tai sen tietylle osalle (yleensä sinne, missä reitin paikka on tarkoin määritelty) voidaan määrätä rakentamisrajoitus (MRL 43 § 2 mom):

107 □ □ □ □ □ □ *Moottorikelkkailureitti.*

Reitti voidaan perustaa maastoliikennelain mukaan tai sopimuksilla. Reitint sijainti esimerkiksi taajamissa tai arvokkailla luontoalueilla voi yleiskaavassa olla hyvinkin tarkka.

55  *Henkilöliikenteen terminaali-alue.*

ja kohdemerkinnät

88  *Linja-autoasema/julkisen liikenteen vaihtopaikka/matkakeskus.*

Merkinnällä osoitetaan matkakeskuksia, linja-auto-, tai metroasemia varten varattavat alueet. Alueilla voi sijaita myös myymälä-, ravintola- ja muita vastaavia toimintoja. Mahdollisuudesta toteuttaa asemien yhteyteen huomattavan suuria kaupan ja palvelun tiloja on yleiskaavassa syytä mainita erikseen.

Suunnittelumääräysesimerkki:

- Alueelle voidaan sijoittaa matkakeskuksen tarvitsemien tilojen lisäksi liike- ja toimistotiloja sekä pysäköintilaitos.

89  *Rautatieasema.*

Asema-alueilla voi sijaita myös myymälä-, ravintola- ja muita vastaavia toimintoja. Mahdollisuudesta toteuttaa asemien yhteyteen huomattavan suuria kaupan ja palvelun tiloja on yleiskaavassa syytä mainita erikseen.

56  *Tavaraliikenteen terminaali-alue.*

Merkinnällä osoitetaan terminaalit, esimerkiksi maaliikennekeskukset. Niitä voidaan käyttää myös lyhytaikaiseen varastointiin. Ne kuuluvat osana logistiikkaketjuun ja aiheuttavat yleensä merkittävästi raskasta liikennettä.

57  *Huoltoasema-alue.*

Merkinnällä osoitetaan huoltoasemien ja niiden toimintaan liittyvien myymälä- ja ravintolatilojen sekä korjaamotoimintojen alueita. Mikäli alueelle on tarkoitus rakentaa muita kuin huoltoaseman toimintaan liittyviä myymälöitä tms., on siitä syytä erikseen mainita kaavassa.

Suunnittelumääräysesimerkki:

- *Alueen suunnittelussa ja toteuttamisessa on huolehdittava siitä, että alueella varastoitavat ja käsiteltävät aineet eivät aiheuta pohjavesien pilaantumisvaaraa.*

58  *Rautatieliikenteen alue.*

Merkinnällä osoitetaan rautateille, rautatieasemille ja -asema-alueille, seisakkeille, terminaalille ja muille rautatieliikenteen toiminnoille varattavat alueet.

103  *Päärata ja liikennepaikka.*

Merkinnällä osoitetaan tärkeimmät kansainvälisen liikenteen rataosat, valtakunnan osakeskuksia ja merkittävimpiä maakunta- ja kaupunkikeskuksia yhdistävät rataosat sekä merkittävimpiin satamiin ja tärkeimmille rajanylityspaikoille johtavat radat.

104  *Yhdysrata/sivurata/kaupunkirata.*

Merkinnällä osoitetaan pääraitoja yhdistävät radat, teollisuuslaitosten radat ja kaupunkiseutua palvelevat, henkilöliikenteelle tarkoitettut radat.

Ratavaraukset voidaan tiemerkintöjen tapaan osoittaa yleiskaavassa myös vaihtoehtoisina, ohjeellisina tai yhteystarpeina.

59  *Lentoliikenteen alue*

Merkinnällä osoitetaan lentokoneiden liikennealueille, terminaaleille, muille lentoliikennettä palveleville rakennuksille, rakenteille ja toiminnoille varattavat alueet, jotka sisältävät myös alueen toiminnoille tarpeelliset maaliikenneväylät ja -alueet, suoja-alueet, alueen toimintoihin liittyvät yhdyskuntateknisen huollon alueet sekä palvelu- ja toimistotilat.

Myös helikopterikentät on syytä osoittaa tätä merkintää ja siihen liitettävää indeksiä (esimerkiksi LL-1) käyttäen. Merkinnän selitys olisi tällöin: Lentoliikenteen alue, joka on tarkoitettu helikopteriliikennettä varten.

Lentoliikenteen melualue esitetään pääsääntöisesti omalla merkinnällään. Lentotoiminnan ympäristöhaittojen vähentämiseksi voidaan tarvittaessa antaa myös yleiskaavamääräyksiä.

Suunnittelumääräysesimerkki:

- *Alueen käyttö on suunniteltava siten, etteivät Valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot ylity viereisellä asuinalueella, ja että alueella käytettävien kemikaalien pääsy XX Natura-alueelle estetään.*

60  *Satama-alue.*

Merkinnällä osoitetaan satama- ja laiturialueet sekä satamatoimintaan välittömästi liittyvien varastojen ja terminaalien alueet. Kaavan tarkkuudesta riippuen käytetään joko aluevarausta tai maakuntakaavan kohdemerkintää n:o 67.

Suunnittelumääräysesimerkki:

- *Alueelle ei saa sijoittaa vaarallisten kemikaalien pysyviä varastoja.*



90  *Venesatama/venevalkama.*

Myös uittotoimintaan liittyvät puutavaran pudotuspaikat on syytä osoittaa rantayleiskaavoissa sopivalla kohdemerkinnällä (esimerkiksi uipu).

108  *Laivaväylä.*

Laivaväyliä ovat ensisijaisesti kauppamerenkulun tai muun hyötyliikenteen käyttöön tarkoitettut väylät.


Kanava-alueilla voi käyttää asemakaavamerkintöjen kanavaa tarkoittavaa merkintää n:o 50 (LK).

109  *Veneväylä.*

Veneväyliä ovat veneilyn runkoväylät, alueellisesti merkittävät veneilyn pääväylät ja veneilyn käyttöön tarkoitettut paikalliset väylät.

61  *Erityisalue.*

Merkinnällä osoitetaan sellaisille toiminnoille varattavia alueita, joiden käyttö muihin tarkoituksiin on hyvin rajoitettu ja joille yleisöllä ei yleensä ole vapaata pääsyä.

62  *Yhdyskuntateknisen huollon alue.*

Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia laitoksia kuten voimaloita, vedenottamoita, vedenpuhdistamoita ja niihin liittyviä jätteidenkäsittelylaitoksia varten varattavia alueita.

Vesilain mukaisilla päätöksillä määrätyt pohjavedenottamon suoja-alueet merkitään osa-aluemerkinnällä ja kirjaimin pv/s. Merkinnän osoittama raja on yleensä sama kuin kaukosuojavyöhykkeen raja. Mikäli halutaan merkitä erikseen lähi- ja kaukosuojavyöhykkeet, käytetään merkintöjä pv/s-1 ja pv/s-2.

Teleliikenteen mastojen alueet voidaan tarvittaessa osoittaa käyttämällä ET-merkintää tai asemakaavamerkintää n:o 64 EMT.

Suunnittelumääräysesimerkki:

- *Alue on varattu jätevedenpuhdistamoa varten. Alueen suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueelle sijoitettavien rakennusten ja rakenteiden sopeutuminen kaupunkikuvaan sekä alueen käytöstä aiheutuvan liikenteen järjestäminen siten, ettei siitä aiheudu häiriötä asuinalueille.*

63 **EN** *Energiahuollon alue.*



Merkinnällä osoitetaan energiahuoltoa palvelevia laitoksia tai rakenteita, kuten voimaloita ja suurmuuntamoalueita varten varattuja alueita.

Ympäristövaikutuksiltaan merkittävien energialaitosten aluevarauksissa on syytä kertoa, minkälaisesta energiahuollosta on kysymys.

Tuulivoimaloiden alueelle on oma merkintänsä (Nro 111). Tuulivoimaloiden osoittamista kaavoissa on käsitelty tarkemmin ympäristöministeriön julkaisussa “Ympäristölainsäädännön soveltaminen tuulivoimarakentamisessa” (Suomen ympäristö 584).

Suunnittelumääräysesimerkkejä:

- *Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueelle voidaan sijoittaa vain sellaisia pienehköjä energianjakelu- ja tuotantotoimintoja, joihin ei tarvita YSL 28 §:n mukaista ympäristölupaa.*
- *Alueelle voidaan sijoittaa energiantuotantotoimintoja, jotka tarvitsevat YSL:n 28 §:n mukaisen ympäristöluvan (YSA 1 §, kohta 3)).*

64 **EJ** *Jätteenkäsittelyalue.*



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



Suunnittelu- ja rakentamismääräysesimerkki

- *Alueen käytön aikana ja toiminnan loputtua on huolehdittava jätteen peittämisestä kasvualustaksi kelpaavin maakerroksin ja istutettava alue välttämättömä ajotietä lukuun ottamatta havupuun taimilla, vähintään 2000 kpl/ha. Istutettavan pinnan kaltevuuden tulee olla < 1:3.*

65  Maa-ainesten ottoalue.

Merkinnällä osoitetaan soran, turpeen tai muiden maankamaran aineiden ottoon varattavat alueet. Suositeltavaa on osoittaa myös alueen käyttötarkoitus maa-ainesten oton loputtua.

Esimerkki:

EO/T: Maa-aineksen ottoalue, joka ottamisen päätyttyä asemakaavoitetaan teollisuuskäyttöön.

66  Kaivosalue.

Merkinnällä osoitetaan kaivostoimintaa varten varattavia alueita. Merkintään voidaan liittää viranomaisten lupakäsittelyjä ohjaavia kaavamääräyksiä. Ne voivat koskea esimerkiksi aluetta ympäröivää maisemaa, ekologisia ominaispiirteitä, pinta- ja pohjavesien suojelua tai alueen myöhempää käyttöä.

67  Ampumarata-alue.

Merkinnällä osoitetaan olemassa olevat tai suunnitellut ampumarata-alueet. Ampumarata-alueen merkintään voi liittää alueen sisäistä käyttöä koskevia, esimerkiksi melun ehkäisemiseksi tarvittavia määräyksiä.

Suunnittelumääräysesimerkki:

- *Alueen tarkemmassa suunnittelussa on huolehdittava ettei x-alueella sallittu melutaso ylity.*

68  Puolustusvoimien alue.

Merkinnällä osoitetaan puolustusvoimien käytössä olevat tai sellaiseksi suunnitellut varuskunta-, harjoitus- ja vastaavat alueet. Alueilla liikkuminen saattaa olla turvallisuus- yms. syistä rajoitettua.

Puolustusvoimien alueisiin liittyvien tietoturvakysymysten vuoksi on niitä koskevia yleiskaavoja valmisteltaessa syytä neuvotella erikseen puolustushallinnon edustajien kanssa.

69  Hautausmaa-alue.

Merkinnällä osoitetaan hautausmaata ja siihen liittyviä rakennuksia varten varattavat alueet.

Hautausmaa-alue, jolla on erityistä kulttuurihistoriallista merkitystä osoitetaan kaavamerkinnällä EH/s, johon liitetään tarvittavat kaavamääräykset. Käytöstä jääneen hautausmaa-alueen kohdalla EH/s merkintää käytetään, jos hautausmaa on seurakunnan hoidossa. Muussa tapauksessa hautausmaa kuuluu muinaismuistolain piiriin ja se osoitetaan muinaismuistoalueen tai -kohteen merkinnällä. Vanha puistotyypinen käytöstä poistettu hautausmaa voidaan osoittaa myös historiallisen puiston merkinnällä (VPH).

Vuotta 1917 vanhemmat rakennukset ja rakenteet kirkkotarhassa ja/tai hautausmaalla on suojeltu kirkkolain (1054/1993) 14 luvun 5 §:n perusteella. Niitä koskevista toimenpiteistä on lain mukaan pyydettävä lausunto kirkkohallitukselta ja Museovirastolta.

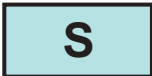
70  Suojaviheralue.

Merkinnällä osoitetaan sellaiset esimerkiksi liikenneväylien varrella olevat viheralueina säilytettävät alueet, joiden tarkoituksena on pääasiassa suojata muita alueita haitoilta, ja joita ei sijaintinsa takia voida käyttää virkistysalueina. Suojaviheralueille voi tarvittaessa antaa kaavamääräyksiä esimerkiksi puuston säilyttämisestä tai istuttamisesta.

Suunnittelumääräysesimerkki:

- Alueella on huolehdittava pensaskerroksen ja puiden säilymisestä.



71  *Suojelualue.*  
ja kohdemerkintä

86  *Suojelukohde.*

Yleismerkintää käytetään silloin, kun ei ole kyse selvästi tietyn erityislainsäädännön mukaisesta suojelutarpeesta (kuten luonnonsuojelulain, muinaismuistolain ja rakennussuojelulain) tai jos on kyse kokonaisuudesta, joka voidaan toteuttaa useamman lainsäädännön perusteella. Tällöin vasta yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä päätetään eri tyyppeihin suojeluarvoihin liittyvien kysymysten osalta tarkemmin, miten alueiden suojelu on käytännössä tarkoitus toteuttaa.

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 luontotyyppiin lisäksi myös tiettyjen ilmeisen häviämishuonalaisten 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 kiellot tulevat 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.

Alueelliset ympäristökeskukset suorittavat luonnonsuojelulain mukaisten luontotyyppien ja -lajien inventointi- ja luokitustyötä. Yleiskaavassa voidaan tarvittaessa osoittaa tehtyjen rajauspäätösten mukaiset kohteet tai alueet.

Koska luonnonsuojelulaki määrittelee luonnonsuojelualueeksi kansallis- ja luonnontuotot 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.

Esimerkkejä:

**S-1**

*Suojelualue.*

*Luonnonsuojelulain 29 §:n perusteella suojeltu pähkinäpensaslehto.*

**S-1**

*Suojelualue.*

*Luonnonsuojelulain 47 §:n perusteella suojeltu uhanalaisen eliölajin esiintymispaikka.*

**S-1**

*Suojelualue.*

*Luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisen eläinlajin (liito-orava) lisääntymis- tai levähdyspaikka.*

Valtion maalla olevat Metsähallituksen päätöksellä muodostetut tai muodostettavat erikoismetsät, kuten suojelumetsät tai ympäristöarvometsät osoitetaan S-merkinnällä. Virkistysmetsät voidaan osoittaa myös VR- tai MU-merkinnällä.

Merkintöjen kuvauksesta tai määräyksestä tulisi ilmetä, mitä konkreettisia erityisarvoja alueella on. Jos alueen arvot kuvataan kaavaselostuksessa, on kaavakartalla syytä viitata selostukseen.

S-merkintää käytettäessä varausperusteiden ja niiden lakien, johon suojelu perustuu, tulee ilmetä kaavaselostuksesta. Merkinnällä voidaan osoittaa mm. yksittäisiä rakennussuojellisesti arvokkaita ympäristöjä ja kohteita tai sellaisia suojeltavia alueita, joissa suojelutarve kohdistuu johonkin erityiseen alueen luonnonominaisuuteen. S-merkinnällä voidaan osoittaa myös sellaisia suojeltavia alueita, joilla ei ole muuta varsinaista päämaankäyttöä.

Suojelutarve voidaan yleensä varsin usein S-merkinnän sijasta osoittaa muiden maankäyttömerkintöjen puitteissa käyttäen tarvittaessa suojelumääräystä. Määräys voidaan liittää alueeseen numeroindeksillä, lisäkirjaintunnuksella /s taikka osa-aluemerkinnällä.

Mikäli käytetään kohdemerkintää, on siihen suositeltavaa liittää numeroindeksi, jolla viitataan kohteen varausperusteeseen ja kaavaselostuksen kohdeluetteloon. Mikäli kyse on määrätyn erityislain nojalla suojellusta tai suojeltavaksi tarkoitettusta kohteesta, voidaan merkintään liittää ao. erityislakiin viittaava kirjaintunnus, esimerkiksi sl tai sr. Pienialaisia Natura-kohteita tai luonnon monimuotoisuuden säilyttämisen kannalta tärkeitä kohteita voi osoit-



taa kohdemerkinnällä, johon on liitetty indeksi nat tai luo. Merkinnot selityksestä tai määräyksestä tulee selvästi käydä ilmi kohteen suojelun tarkoitettu toteuttamistapa.

Suunnittelumääräysesimerkkejä:

- *Alueen rantaluonnon arvot on säilytettävä. Suojelun toteuttamistavat ratkaistaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.*
- *Kulttuurihistoriallisesti merkittävä alue, jota koskevista maankäyttösuunnitelmista on kuultava Museovirastoa/museoviranomaisia.*
- *Alueen käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon, ettei II maailmansotaan liittyneitä rakenteita vahingoiteta.*

Suojelumääräysesimerkkejä:

- *Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka saattavat vaarantaa alueen suojeluarvoja. Toimenpiteet, jotka ovat tarpeen suojeluarvojen säilyttämiseksi tai palauttamiseksi, kuitenkin sallitaan.*
- *Raunioalue, jolla muinaismuistolakiin liittyvät suojelukysymykset on selvitettävä. Kiinteisiin jäännöksiin kohdistuvista toimenpiteistä ja mahdollisten suojeluarvojen kartoittamisesta tulee neuvotella Museoviraston kanssa.*
- *Sotahistoriaan liittyvä kohde, jonka kaivaminen, peittäminen tai muu siihen kajoaminen on kielletty.*

72



Luonnonsuojelualue.

Merkinnot osoitetaan LSL:n nojalla perustetut tai perustettaviksi tarkoitetut luonnonsuojelualueet. Valtion mailla ne ovat pääsääntöisesti joko lailla tai asetuksella perustettuja kansallispuistoja, luonnonpuistoja tai muita suojelualueita. Yksityiselle kuuluvilla alueilla luonnonsuojelualue voidaan perustaa alueellisen ympäristökeskuksen päätöksellä.

Alueita kaavalla varattaessa on syytä neuvotella alueellisen ympäristökeskuksen kanssa, koska luonnonsuojelualueiden toteuttaminen kuuluu pääsääntöisesti valtiolle. Jos toteuttaminen pääsäännöstä poikkeavasti on tarkoitettu kunnalle, tämä on syytä kertoa kaavamääräyksessä. Kaavaselostuksessa on kuvattava ne arvot, joiden perusteella alue on SL-alueeksi merkitty. Arvot voi esittää myös kaavamerkinnot kuvauksessa.

Luonnonsuojeluohjelmien alueet osoitetaan SL-merkinnot silloin kun ne on toteutettu tai tarkoitus toteuttaa perustamalla luonnonsuojelualue. Sellaiset suojeluohjelmien alueet, jot-

ka toteutetaan muuten kuin muodostamalla luonnonsuojelualueeksi, osoitetaan muilla merkinnöillä (esimerkiksi MY). Myös osa-aluemerkinnät (esimerkiksi "Alue, jolla on säilytettäviä ympäristöarvoja") voivat olla käyttökelpoisia tällaisten alueiden merkitsemisessä. Mm. rantojensuojeluohjelman alueista osa voi olla tällaisia.

Alueelle, joka on erityislainsäädännön nojalla jo suojeltu, ei useinkaan ole tarvetta antaa kaavamääräyksiä, koska erityislakien asettamia rajoituksia voidaan yleensä pitää riittävinä. Kaavamerkintään on tällöin informatiivisuuden vuoksi kuitenkin syytä liittää kuvaus alueen suojeltavista arvoista Joissakin tapauksissa saattaa suojelun tehostaminen myös kaavamääräyksillä olla tarpeen.

Suojelumääräysesimerkkejä:

- *Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka saattavat vaarantaa alueen suojeluarvoja. Suojelumääräys on voimassa kunnes alue on muodostettu luonnonsuojelulain mukaiseksi suojelualueeksi, kuitenkin enintään 5 vuotta tämän yleiskaavan voimaantulosta lukien.*
- *Alueella saa suorittaa toimenpiteitä, jotka ovat tarpeen sen suojeluarvon säilyttämiseksi tai palauttamiseksi.*

73  Muinaismuistoalue.  
ja kohdemerkintä

86  Muinaismuistokohde.

Merkinnällä osoitetaan muinaismuistolainsäädännön nojalla suojellut alueet. Laajat, valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävät muinaisjäännösalueet merkitään aluevarauksina, jolloin alueen pääkäyttötarkoitus on muinaisjäännös. Kohdemerkinnällä merkityt muinaisjäännökset voivat olla pinta-alaltaan myös laaja-alaisia, mutta sijaita alueella, jonka pääkäyttötarkoitus on jokin muu. Kohdemerkinnän kohdalla tulee kaavamääräyksessä tai -selostuksessa olla maininta siitä, että muinaisjäännöksen laajuus tulee selvittää Museovirastosta/ maakuntamuseosta.

Mikäli käytetään kohdemerkintää, on siihen suositeltavaa liittää numeroindeksi, jolla viitataan kohteen varausperusteeseen ja kaavaselostuksen kohdeluetteloon.



Suojelumääräysesimerkki:

- *Alueella sijaitsee muinaismuistolaila (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kaajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Peltoviljely, laiduntaminen ja metsätalous on sallittua. Metsän äestys on kuitenkin kielletty. Kaikista muista aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava Museoviraston kanssa.*

74 **SR** *Rakennuslainsäädännön nojalla suojeltava alue.*

Merkinnällä osoitetaan kaavoituksella suojeltavat rakennetut alueet ympäristöineen. Merkintä soveltuu erityisesti tilanteisiin, joissa rakennusten tai alueen alkuperäinen käyttö on loppunut eikä kohteelle ole vielä löydetty uutta käyttötarkoitusta, mutta kokonaisuuden säilyminen on jatkossa keskeinen tavoite. Suojelutarve asettaa reunaehdot käyttötarkoitukselle. SR-merkintään tulee tällöin liittää määräys siitä, mitkä toiminnot soveltuvat alueen kulttuurihistorialliseen arvoon.

Koska rakennusten alkuperäinen tai muu niiden ominaisluonnetta vastaava käyttö ja sen jatkuminen on olennainen osa niiden ja alueen kulttuurihistoriallista arvoa, on kuitenkin aina selvitettävä, voidaanko alkuperäistä toimintaa jatkaa. Näissä tapauksissa on syytä käyttää ko. käyttötarkoituserkintää.

Kirkkolain mukaan ennen vuotta 1917 rakennettu kirkollinen rakennus on automaattisesti suojeltu. Näitä rakennuksia ovat kirkkojen lisäksi kellotapulit, siunaus- ja hautakappelit sekä hautausmaalla olevat, niihin rinnastuvat rakennukset. Myös kirkkotarha, sen ja hautausmaan aidat ja portit sisältyvät kirkkolaila suojeltujen rakenteiden joukkoon.

Merkintää ei tulisi käyttää evankelis-luterilaisten kirkkorakennusten (esimerkiksi autiokirkot) aluevarauksena, vaan niille on syytä osoittaa käyttötarkoitusta kuvaava merkintä, joka sitoo ne kirkkolakiin. Tällöin voidaan käyttää aluevarausmerkintää YK/s tai kohdemerkintää srk. Kirkollisiin kohteisiin kohdistuvissa toimenpiteissä noudatetaan kirkkolain 14 luvun 2-6 §:n mukaisia menettelytapoja.

Suunnittelumääräysesimerkki:

- *Alueen rakennusten suojelun toteuttamistapa tulee ratkaista asemakaavoituksella.*

Rakentamismääräysesimerkkejä:

- *Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, käyttötarkoituksen muutosten sekä täydennysrakentamisen ja alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen rakennushistoriallisesti/kulttuurihistoriallisesti/maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy. Alueella ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka vähentävät sen suojeluarvoa.*

Suojelumääräysesimerkkejä:

- *Rakennusten purkaminen on kielletty.*
- *Rakennusten purkaminen on kielletty kunnes rakennussuojelu on ratkaistu asemakaavassa.*
- *Rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL 127 §:ssä tarkoitettua lupaa.*
- *Alueella olevia rakennuksia ja rakenteita ei saa purkaa eikä niiden ulkoasua muuttaa siten, että niiden kulttuurihistoriallisesti arvokas/kylämiljöön kannalta merkittävä luonne turmeltuu.*
- *Maankamaraa ja ympäristön luonnetta muuttavat toimenpiteet ovat alueella kiellettyjä. Alueen tiestöä/puustoa/kasvillisuutta ei saa hävittää.*
- *Alueen arvokas rakennuskanta ja lähiympäristö tulee säilyttää.*

Esimerkki ohjauskeinoista, joita merkintään voi liittyä:

- Rakennusten purkaminen voidaan kieltää MRL 41.2 mom:n nojalla.

75 **SRS** *Rakennussuojelulain nojalla suojeltu alue.*

**SRS**

Merkinnällä osoitetaan rakennussuojelulla suojeltu rakennus/kohde/rakennusryhmä/alue. Myös valtion rakennusten suojelua koskevan asetuksen (480/1985) nojalla suojellut rakennukset on perusteltua osoittaa tällä merkinnällä. Rautatieasema-alueiden suojeluesityksen/-sopimuksen mukaiset kohteet merkitään SR- tai /s-merkinnällä ja alueille suunniteltavista muutoksista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Mikäli suojelupäätöksen määräyksiä ei oteta kaavamääräyksiin, on ne mainittava kaavaselostuksessa ja kaavamerkinnot kuvauksessa viitattava suojelupäätökseen. Kaavassa ei voida määrätä, että jokin kohde olisi rakennussuojelulla suojeltava, vaan on syytä tyytyä merkintään ja määräykseen, jossa todetaan kohteen tai alueen olevan kulttuurihistoriallisesti

merkittävä ja sellaisena suojelun arvoinen. Suojelu ratkaistaan rakennussuojelulain mukaisessa menettelyssä.

Suojelumääräysesimerkkejä:

- *Aluetta koskevat suojelumääräykset on annettu aluetta koskevassa rakennussuojelulain mukaisessa suojelupäätöksessä.*
- *Alueen ympäristön historialliset ominaispiirteet tulee säilyttää suojelupäätöksen määräysten mukaisesti.*

76



*Alue, jolla ympäristö säilytetään.*

Merkinnällä osoitetaan sellaisia merkittäviä ympäristökokonaisuuksia, joiden säilyttäminen edellyttää yleiskaavalta aktiivista ohjausta, mutta alueiden pääkäyttötarkoitus ei kuitenkaan ole suojelu. Säilytettävään ympäristöön kuuluvat tällöin yleensä rakennusten lisäksi erilaiset rakenteet ja viherympäristö. Tavallisimpana esimerkkinä tästä ovat yhtenäisinä säilyneet ja rakennushistoriallisesti huomattavat puutaloalueet. Myös ympäristökualtaan arvokkaat keskusta-, teollisuus-, rautatie- ja uudemmat asuinalueet tai niiden osat voidaan osoittaa tällä merkinnällä.

Suunnittelumääräysesimerkkejä:

- *Arvokas kyläalue on suunniteltava ottaen huomioon sen kulttuurihistoriallinen luonne siten, että rakentaminen soveltuu sekä rakennustavaltaan että sijainniltaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön ja että olemassa olevat rakennukset ja rakenteet sekä kulkureitit, polut, laiturit ja vanha puusto säilyvät.*
- *Alueen täydennysrakentaminen on mahdollista. Asemakaavaa laadittaessa rakennukset on sijoitettava lähelle rantaviivaa. Niiden tulee olla puuta ja noudattaa volyymiltaan ja massoitelultaan alueen perinteistä rakennustapaa.*
- *Rautatieasema-alueiden suojelusopimuksen tarkoittama alue. Kulttuurihistorian, kaupunkikuvan ja rautatieliikenteen historian kannalta arvokkaan rakennuskannan sekä asemapuiston perusluonne säilytetään.*
- *Alueen käyttö tulee suunnitella siten, ettei vaaranneta alueella elävän uhanalaisen perhoslajin/nimi säilymisedellytyksiä.*

Rakentamismääräysesimerkkejä:

- *Rakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne siten, että uudisrakentaminen rakennustavaltaan ja sijainniltaan liittyy olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön ja että olemassa olevat kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset ja rakenteet, tiestö sekä puusto ja muu kasvillisuus säilyvät.*
- *Alueella on paikallisen rakentamisperinteen mukainen pihapiiri. Pihapiiri on säilytettävä ja rakennuksia on kunnostettava muuttamatta olennaisesti rakennusten luonnetta. Jos oleva rakennus korvataan uudella, uuden rakennuksen on ulkoasultaan ja mittasuhteiltaan sovelluttava vanhaan pihapiiriin.*

Suojelumääräysesimerkkejä:

- *Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta ja ympäristö säilytetään.*
- *Alueella sijaitsevia (erikseen mainittuja) rakennuksia ei saa purkaa.*
- *Alueen maisemallisesti ja lajistonsuojellullisesti arvokas puusto tulee säilyttää.*

Esimerkkejä ohjauskeinoista, joita merkintään voidaan liittää:

- Alueen rakennusten purkaminen voidaan määrätä luvanvaraiseksi (MRL 127 § 1 mom).

77 **M** *Maa- ja metsätalousvaltainen alue.*



Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettut alueet, joita yleensä voidaan käyttää myös haja-asutusluonteiseen asutukseen sekä ulkoiluun ja virkistykseen pääasiallista käyttötarkoitusta vaikeuttamatta.

Suurille maataloustuotantoyksiköille on oma merkintänsä ME.

Rakentamisesta vapaiden rantojen aikaansaamiseksi voidaan ranta-alueiden laskennallisia lomarakennusoikeuksia siirtää kantatilan muille alueille. M-alueet, joilta rakennusoikeudet on siirretty, osoitetaan M, MA, MU tai MY -merkinnöillä ja määräyksessä kerrotaan, että rakennusoikeus alueelta on siirretty toisaalle. Kaavaselostuksessa on esitettävä, minne rakennusoikeudet on siirretty ja kaavakartalla on viitattava selostuksen ko. kohtaan.



Rakentamismääräysesimerkkejä:

- Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä sekä haja-asutusluonteinen rakentaminen. Rakentamisen on sijainniltaan liityttävä olemassa oleviin tilakeskuksiin siten, että ranta-alueet ja pellot säilyvät vapaina rakentamiselta.
- M-alueen rantavyöhykkeellä ei sallita rakentamista (MRL 43.2 §). Lomarakennusoikeus on siirretty kantatilan muille alueille.

78



Maatalousalue.

Merkinnällä osoitetaan maatalouteen hyvin soveltuvia, maaperältään, ilmastoltaan ja maatiilojen tilarakenteen kannalta parhaita alueita, yleisimmin peltoalueita sekä joissakin tapauksissa niihin liittyviä metsäalueita (reunavyöhykkeet ja saarekkeet). Tarkoituksena on ominaisuuksiltaan parhaiden viljelyalueiden pitäminen nykyisessä käytössään. Alueilta siirretään yleensä hajarakennusoikeus muualle.

Rakentamismääräysesimerkkejä:

- Alueella on sallittua vain maatalouteen liittyvä rakentaminen. Alueelle ei saa sijoittaa uusia teitä, ulkoilureittejä tai muita rakenteita, jotka vaikeuttavat maatalouden harjoittamista.

79



Kotieläintalouden suuryksikön alue.

Merkinnällä osoitetaan alueet, joilla on tai joille on tarkoitus sijoittaa kotieläin- tai turkistalouden suuryksikkö. Tällä tarkoitetaan pääasiassa sellaista yksikköä, joka yleensä sijoitetaan etäälle asutuksesta ja 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
- muu eläinsuoja, joka lannantuotannoltaan tai ympäristövaikutuksiltaan vastaa 1000 lihasian eläinsuojaa
- vähintään 2000 siitosnaarasminkin tai -hillerin taikka vähintään 600 siitosnaaraske-tun tai -supin taikka vähintään 800 muun siitosnaaraseläimen turkistarha

- muu turkistarha, joka lannantuotannoltaan tai ympäristövaikutuksiltaan vastaa 2000 siitosnaarasminikin turkistarhaa.

Kaavakohtaisesti merkintää voidaan käyttää näitä pienempienkin kotieläintalouden yksiköiden osoittamiseen. Suuryksikkö-käsite on tällöin määriteltävä kaavamääräyksessä.

Merkinnällä ei yleensä ole tarpeen erottaa sikaloita, kanaloita ja navettoja toisistaan. Ympäristövaikutusten erilaisuudesta johtuen voi joskus olla kuitenkin tarpeen osoittaa, mitä eläimiä yksikköön sijoitetaan.

Elintarviketeollisuuden tarpeisiin tuotettava eläintuotanto ja turkistarhaus ovat toimintoiltaan, rakennuskannaltaan ja ympäristövaikutuksiltaan niin erilaisia, että ne on tarpeen esittää erikseen.

Rakentamismääräysesimerkki:

- *Alueelle voidaan sijoittaa turkistuotantotoimintoja, jotka tarvitsevat YSL 28 §:n mukaisen ympäristöluvan (YSA 1 § kohta 11) b).*

Jos lähiympäristön maankäyttö edellyttää eläinten määrän määrittämistä kaavassa, voidaan antaa sitä koskeva määräys.

80 **MA** *Maisemallisesti arvokas peltoalue.*

Merkinnällä osoitetaan alueet, joiden säilyminen avoimina ja viljelykäytössä on maisemakuvan kannalta tärkeää. Näitä ovat mm. valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden viljelyaukeat ja maisemallisesti arvokkaat viljelyalueet sekä valtakunnallisesti arvokkaisiin rakennettuihin ympäristöihin liittyvät viljelyaukeat.

Peltojen metsittäminen voidaan suojelumääräyksellä kieltää, mutta kaavalla ei voida velvoittaa maanomistajaa ryhtymään aktiivisiin toimenpiteisiin viljelyalueiden avoimina säilyttämiseksi.

Suunnittelumääräysesimerkkejä:

- *Alueiden säilyminen avoimina ja viljelykäytössä on maisemakuvan kannalta tärkeää. Maatilatalouteen liittyvä rakentaminen tulee sijoittaa siten, että rakennukset eivät sulje avoimia näkymiä.*
- *Alueelle laaditun maisemanhoito-ohjelman tavoitteet ja suositukset tulee ottaa alueen suunnittelussa huomioon.*



- *Ympäristöhoidossa ja tienparannushankkeissa tulee edistää alueen kulttuuriympäristöarvojen säilymistä.*
- *Rakentamisen ja metsänhoidon vaikutuksiin arvokkaihin kaukonäkyisiin ja avoimeen maisemataan tulee kiinnittää erityistä huomiota.*

Rakentamismääräysesimerkkejä:

- *Uudisrakentaminen on mahdollisuuksien mukaan sijoitettava maatilojen talouskeskusten yhteyteen.*
- *Pellot tulee säilyttää rakentamattomina. Asuinrakennusoikeus on siirretty arvokkailta viljelymaisema-alueilta kiinteistö- ja maanomistajakohtaisesti XX-alueille.*

Suojelumääräysesimerkkejä:

- *Maisemaa muuttava tai linnuston elinolosuhteita heikentävä maanrakennustyö, tienrakentaminen ja alueen metsittäminen on kielletty.*
- *Ympäristön tilaan vaikuttavia toimenpiteitä suoritettaessa on huolehdittava siitä, ettei alueen maisemallisia arvoja heikennetä.*
- *Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas viljelymaisemakokonaisuus tulee säilyttää.*

Esimerkkejä ohjauskeinoista, joita merkintään voidaan liittää:

- Ehdoton rakentamisrajoitus (MRL 43.2 §).
- Maisemaa muuttavat toimenpiteet voidaan määrätä luvanvaraisiksi (MRL 128 §).

81 **MU** *Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta.*

Merkinnällä osoitetaan sellaisia maa- ja metsätalousvaltaisia alueita, joille suuntautuu ulkoilupainetta ja joilla ulkoilun ohjaamistarpeen vuoksi on tarkoitus toteuttaa ulkoilureittejä levähdys- ja muine tukialueineen.

Suunnittelumääräysesimerkki:

- *Alueen käytön suunnittelussa on hyvän maa- ja metsätaloukseen säilyttämisen lisäksi kiinnitettävä huomiota ulkoilumahdollisuuksia parantavien ja ul-*

*koilusta aiheutuvia haittoja vähentävien ulkoilupolkujen ja -reittien järjestelymahdollisuuksiin.*

Esimerkki metsälain tarjoamasta ohjauskeinosta:

- Metsän monikäytön turvaamiseksi tai metsän monimuotoisuuden tai maiseman säilyttämiseksi hakkuut ja muut vastaavat toimenpiteet voidaan suorittaa metsälain 6 §:n tarkoittamalla tavalla.

82 **MY** *Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.*

Merkinnällä osoitetaan maa- ja metsätalousvaltaiset alueet, joilla erityisiin ympäristöarvoihin ja ympäristönhoitoon tulisi kiinnittää erityistä huomiota. Alueeseen sisältyy usein erityisen arvokkaita osia, jotka voidaan osoittaa alueiden erityisominaisuuksia kuvaavilla päällekkäismerkinnöillä. Alueella olevat arvot on syytä yksilöidä esimerkiksi merkintään liittyvässä kuvauksessa.

Suunnittelu- ja rakentamismääräysesimerkkejä:

- *Alueella on voimassa MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Alueella on sallittua vain maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen. Rakennusten sopeutumiseen olemassa oleviin rakennuksiin ja maisemaan on kiinnitettävä erityistä huomiota. Alue on suunniteltava niin, että pellot ja ranta-alueet säilyvät vapaana rakentamiselta. Alueelle ei saa rakentaa uusia rakennuspaikalle johtavia teitä.*
- *Asuinrakennus pihapiireineen tulee sijoittaa metsän reunavyöhykkeen taakse metsän puolelle.*

Suojelumääräysesimerkkejä:

- *Alueella ei saa tehdä avohakkuita eikä peltoja ja rantoja rajaavaa puustoa saa kokonaan poistaa.*
- *Metsänhakkuu on suoritettava alueen erityisluonteen edellyttämällä tavalla siten että maisemalliset ja muut ympäristölliset arvot säilyvät.*



83



*Vesialue.*

Merkinnällä osoitetaan sellaiset alueet, jotka on tarkoitettu säilytettäväksi vesialueena. Vesialue, joka tullaan täyttämään, kuivaamaan tai rakentamaan, osoitetaan aiotun käyttötarkoituksen mukaisella merkinnällä. Vesialueella olevat ja/tai suositeltavat kalankasvatusalueet voidaan osoittaa osa-aluemerkinnällä, johon voi liittyä tarpeellisia kaavamääräyksiä.

Vesistön ranta-alueilla tulee yleiskaavassa tarpeen mukaan määrätä alin tulvien kannalta hyväksyttävä rakentamiskorkeus (MRL 116.2 §), Tiedot löytyvät julkaisusta “Ylimmät vedenkorkeudet ja sortumariskit ranta-alueille rakennettaessa; suositus alimmista rakentamiskorkeuksista, Ympäristöopas 52, 1999”.

Mikäli vesialueella on erityisiä ympäristöarvoja voidaan käyttää esimerkiksi merkintää W/s.

Suunnittelumääräysesimerkki:

- *Vesialueelle ei saa yksityiskohtaisessa suunnittelussa osoittaa yli viiden veneen venepaikkoja muualle kuin yleiskaavassa venevalkamiksi osoitetuille alueille.*

Suojelumääräysesimerkkejä:

- *Alueen luonnontilaa ei saa muuttaa ruoppauksin eikä pengerryksin.*

Kaavassa voidaan koko kaava-alueita tai tiettyjä osa-alueita koskien antaa esimerkiksi seuraavanlainen suojelumääräys vesialuetta ympäröiville alueille:

- Vesistöjen ja vesistöuomien rannoille tulee muodostaa riittävän laajat suojavyöhykkeet, jotta valumavesien haitallista vaikutusta X-järveen voidaan tehokkaasti vähentää.

Esimerkki ohjauskeinoista, joita tähän merkintään voidaan liittää:

- Maisemaa muuttavat toimenpiteet voidaan määrätä luvanvaraisiksi (MRL 128 §).

110



*Johto tai linja.*

Kaavassa voidaan kirjainmerkinnällä tarkemmin yksilöidä, mitä johtoa varten alue varataan. Merkintään kuuluvan ympyrän sisään voidaan merkitä esimerkiksi seuraavat kirjaintunnuk-

set: j = viemäri, v = vesijohto, z = sähkölinja, p = puhelinlinja, k = kaasujohto, l = lämpöjohto.

Kaavamerkintä ei tuo oikeutta johdon sijoittamiseen toisen omistamalle kiinteistölle. Kiinteistön omistaja ja haltija on kuitenkin velvollinen sallimaan yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien johtojen sijoittamisen maalleen, jollei sijoittamista muutoin voida järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin (MRL 161 §).

111  Tuulivoimaloiden alue.

Merkinällä osoitetaan alueita, jolle on mahdollista sijoittaa tuulivoimaloita.

Suunnittelumääräysesimerkkejä:

- Tuulivoimalat tulee sijoittaa keskitetysti usean laitoksen muodostamiin ryhmiin ja niin lähelle toisiaan kuin se energiantuotannon taloudellisuus huomioon ottaen on mahdollista.
- Tuulivoimalat tulee sijoittaa vähintään 500 metrin etäisyydelle linnuston pesimäluodoista. Siirtojohto tulee toteuttaa maakaapelina välillä X – Y.
- Tuulivoimalat tulee sijoittaa alueelle siten, ettei niistä aiheutuva melutaso X-loma-asuntoalueella ylitä 45 dBA:n rajaa.
- Alueen suunnittelussa tulee ottaa huomioon myös virkistyskäytön tarpeet.
- Alueen suunnittelussa on pyrittävä lieventämään tuulivoimalan haitallisia vaikutuksia asutukseen ja maisemaan.

Rakentamismääräysesimerkki:

- Alueelle voidaan sijoittaa tuulivoimaloita, joiden kokonaiskorkeus, roottorin lapa mukaan laskettuna ei ylitä xx metriä.
- Tuulivoimalan värin tulee olla harmaa ja mattapintainen.

Suojelumääräysesimerkki:

- Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka vaarantavat vedenalaisten muinaisjäännösten säilymisen. Kaikista aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava Museoviraston kanssa.

112 **ma** Maanalainen tila.



113 **mav** *Maanalainen tila, jota käytetään myös väestösuojana.*

114 **/k** *Alue on varattu kunnan tarpeisiin.*

115 **/v** *Alue on varattu valtion tarpeisiin.*

Lisäkirjaimia k ja v käytetään silloin, kun kaavaa laadittaessa halutaan erityisesti osoittaa alueen toteuttaja. Vastaavasti voidaan alueen varaaminen kuntayhtymän tarpeisiin osoittaa esimerkiksi lisäkirjaimella ky.



**Ympäristömuutoksia kuvaavat merkinnät  
ja niihin liittyvät määräykset**

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.

## Ympäristömuutoksia kuvaavat merkinnät (merkinnät 116-122) ja niihin liittyvät määräykset

Näiden merkintöjen avulla havainnollistetaan, miten ympäristö kaavaratkaisujen seurauksena tulee muuttumaan. Kun merkintöjen avulla nostetaan esille keskeiset muutoskohteet, helpottuu osallisten tutustuminen kaavan sisältöön. Merkinnät auttavat myös eri tahojen kannalta merkittävien ympäristövaikutusten tunnistamisessa.

Merkintöjä 116-118 käytetään aluevarausmerkintöjen tapaan, noudattaen niiden käyttötarkoitusten mukaisia värejä ja tarvittaessa kirjaintunnuksia. Erityisesti muutoksia osoittavien merkintöjen selityksiin voi liittää tarkempaa kuvausta siitä, minkälaisesta muutoksesta on kysymys. Myös nykyisellään säilyvien alueiden merkintöihin voi liittää kuvauksia alueille ominaisista piirteistä, joiden säilymiseen yksittäisissä ratkaisuisa tulisi kiinnittää huomiota. Merkintöihin voi luonnollisesti liittää myös muutosta sääteleviä määräyksiä.

Ympäristömuutoksia kuvaavia merkintöjä voi käyttää sekä kaavaa valmisteltaessa että lopullisessa kaavakartassa. Erityisen käyttökelpoisia ne ovat suunnittelutyön aikana.

116  *Nykyisellään säilyvät alueet.*

Merkinnällä osoitetaan alueet, joilla halutaan turvata nykyisen hyväksi koetun tilanteen ja olemassa olevien ympäristökuvallisten, toiminnallisten ja yhteisöllisten arvojen säilyminen. Merkinnällä kuvataan myös alueita, joiden osalta yleiskaavaa laadittaessa on todettu, ettei tarvetta merkittäviin muutoksiin ole. Alueilla voi tästä huolimatta toteuttaa yksittäisiä muutoksia, joilla ei yleiskaavoituksen näkökulmasta ole merkitystä. Alueen tai kohteen väri sekä niihin liittyvät kirjainmerkinnät osoittavat yleiskaavan aluevarausmerkintöjen mukaisen maankäyttömuodon.

Suunnittelumääräysesimerkkejä:

- *Alueen asemakaavaa muutettaessa nykyisen rakennuskannan säilyminen ja ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen turvataan. Tarpeettoman leveät ka-tualuevaraukset tulee asemakaavoitettaessa kaventaa nykyisen todellisen tilanteen mukaisiksi.*

- Alueen asemakaavassa esitetyt, nykytilannetta huomattavasti korkeammat rakennusoikeudet tarkistetaan asemakaavaa muutettaessa nykyiseen ympäristöön paremmin soveltuviksi.
- Alueen avoin ympäristökuva ja väljä rakenne tulee säilyttää.

Esimerkkejä ohjauskeinoista, joita tähän merkintään voidaan liittää:

- Rakennuksen tai sen osan purkaminen voidaan määrätä luvanvaraiseksi (MRL 127 §).
- Maisemaa muuttava toimenpide voidaan määrätä luvanvaraiseksi (MRL 128 §).

117  Pienin toimenpitein kehitettävät alueet.

Merkinnällä osoitetaan alueet, joiden perusluonnetta ei ole tarkoitus muuttaa, mutta joilla on tarpeen tehdä erilaisia muutos- ja parannustoimenpiteitä. Keskenalaisilla alueilla tulee usein myös kysymykseen ympäristöön sopiva täydennysrakentaminen. Määräyksiä laadittaessa on syytä miettiä erityisesti muutoksille asetettavia reunaehtoja.

Alueet on osoitettu värireunuksella, jonka sisällä on saman värinen ruudullinen rasteri. Alueen tai kohteen väri sekä niihin liittyvät kirjainmerkinnät osoittavat yleiskaavan aluevarausmerkintöjen mukaisen maankäyttömuodon. Rakennettujen alueiden lisäksi myös esimerkiksi virkistysalueet voivat olla kohennustoimenpiteiden kohteena, jolloin asia voidaan ilmaista kehitettävien alueiden rasterimerkinnällä.

Suunnittelumääräysesimerkkejä:

- Asemakaavoituksella pyritään alueen toimivuuden (mm. palvelujen säilyminen) varmistamiseen myös tulevaisuudessa sekä joukkoliikenteen toimintaedellytysten parantamiseen.
- Alueen asemakaavoituksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota uusien rakennusten sijoittamiseen siten, että viemäriverkostoon liittyminen on mahdollisimman edullista.
- Alueen täydennysrakentamisen ohjaamiseksi on tarkoitus laatia asemakaava, jossa ratkaistaan nykyisten rakennuspaikkojen liittäminen viemäriverkostoon.
- Alueen asemakaavaa muutettaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota maanomistusolosuhteisiin niin, että kaavan toteuttaminen muodostuu mahdollisimman helpoksi.




- Alueen lisärakentamisen tulee jatkaa alueen kulttuurista kerroksellisuutta siten, että alueen arvokkaita erityispiirteitä ei hävitetä ja uusi rakentaminen sopeutetaan olemassa olevaan ympäristöön.

Rakentamismääräysesimerkkejä:

- Kyläalueella saa rakentaa asuntojen lisäksi ympäristöön sopivia työtiloja.

Esimerkkejä ohjaukskeinoista, joilla alueen hallittu kehittyminen voidaan varmistaa:

- Alue voidaan nimetä kehittämisalueeksi (MRL 110 §).

118  Uudet ja olennaisesti muuttuvat alueet.

Tällä merkinnällä voidaan osoittaa aktiivisen muutoksen alueet ja kohteet. Merkinä on varustettu värireunuksella, jonka sisäpuolisella alueella näkyy nykytilannetta kuvaava pohjakartta. Värireunus ja alueisiin liittyvät kirjainmerkinnät osoittavat yleiskaavamerkintöjen mukaisen maankäyttömuodon.

Suunnittelumääräysesimerkkejä:

- Alueen ottaminen yleiskaavassa suunniteltuun käyttöön on tarkoitettu perustuvaksi asemakaavaan. Asemakaavassa on osoitettava viheryhteys x-puistosta ranta-alueelle.
- Aluetta asemakaavoitettaessa on otettava erityisesti huomioon sen merkitys eteläisen ohikulkutien tienvarsimaisemassa.
- Aluetta asemakaavoitettaessa on erityisesti selvitettävä nykyisen rakennuskannan säilyttämismahdollisuudet myös toimintojen muuttuessa.
- Alueelta on järjestettävä turvalliset ja helpokulkuiset kävely-yhteydet nykyiselle keskusta-alueelle.
- Alueen virkistysalueeksi jäävän osan kasvillisuuden kulutuskestävyyttä parantaviin toimiin on ryhdyttävä hyvissä ajoin ennen alueen uudiskäyttöä.

Rakentamismääräysesimerkkejä:

- Rakennusten sijoittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota alueen luonnon elinvoimaisuuden turvaamiseen.

Esimerkkejä ohjauskeinoista, joilla edistetään alueen uusiutumista:

- Alue voidaan määrätä kehittämisalueeksi (MRL 110 §)
- Alue voidaan osoittaa suunnittelutarvealueeksi (MRL 16.3 §)

ja kohdemerkinnät:

119   *Kohde, nykyinen ja uusi.*

Kohteen värin määrittelee pääasiallinen maankäyttömuoto.

120  *Nykyiset tiet ja linjat.*

Nykyiset tiet ja linjat merkitään mustalla viivalla. Museotiet on syytä merkitä s-tunnuksella.

Suojelumääräysesimerkki:

- *Historiallinen tielinjaus tulee säilyttää havaittavissa ja paikoillaan.*

121  *Merkittävästi parannettava tieosuus.*

Merkittävästi parannettavien teiden mustan viivan rinnalla on punaruskea viiva. Merkintää käytetään, kun kysymys on merkittävistä muutoksista. Vähäinen, pääasiassa nykyisellä paikalla tapahtuva tien parantaminen ei ole riittävä peruste merkinnän käyttämiselle. Myöskään tieluokan muuttaminen ei sellaisenaan ole peruste “merkittävästi parannettavan tieosuuden” merkinnälle. Tieluokan muutos voidaan tällaisessa tapauksessa osoittaa uutta tieluokkaa tarkoittavalla punaruskealla kirjaintunnuksella.

Parannustoimenpiteet on yleensä syytä kuvata niin konkreettisesti kuin mahdollista, esimerkiksi: “X-tie muutetaan taajaman sisäiseksi pääkaduksi ja linjausta siirretään Y-joen kohdalla rantaradan takia”. Toimenpiteitä voidaan myös ohjata kaavamääräyksin.

Suunnittelumääräysesimerkkejä:

- *Tien parannustoimenpiteet tulee sopeuttaa tienvarren kyläkuvaan ja arvokkaaseen maisemaan.*



Suojelumääräysesimerkkejä:

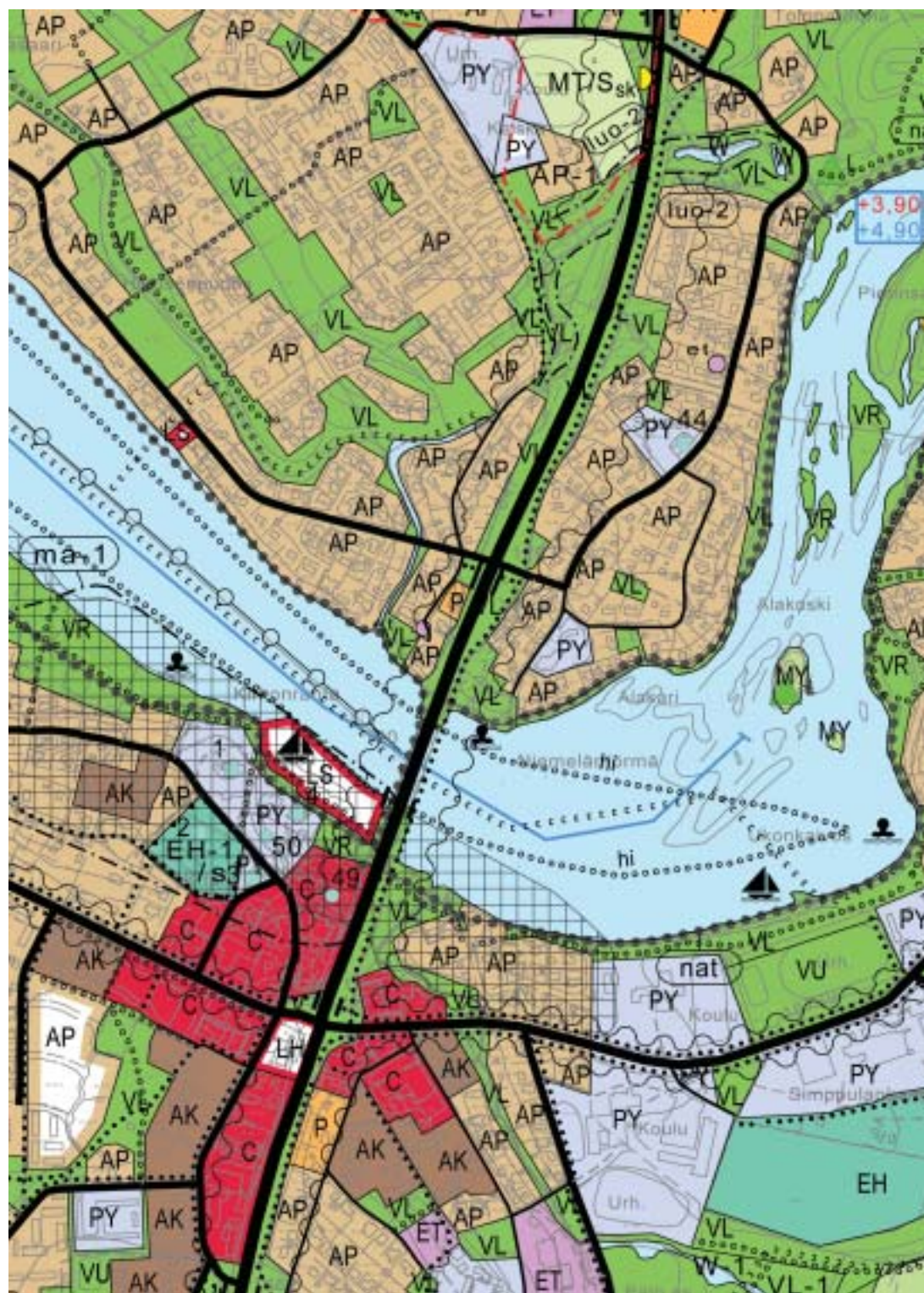
- Tien korkeusasema on X:n rakennusryhmän kohdalla säilytettävä nykyisellään.

122  Uudet tiet ja linjat.

Uudet tiet ja linjat merkitään punaruskealla. Myös näiden merkintöjen kuvauksessa on usein syytä kertoa keskeisiä konkreettisia asioita ratkaisusta, esimerkiksi: "Rantaradan ratalinjavarauksen osoitettu kulkeväksi tunnelissa taajamakeskustan alueella. Keskustaan on esitetty varaus rautatieasemalle."

## Esimerkki yleiskaavakartasta

Mittakaava 1:10 000



## Kuvailulehti

<i>Julkaisija</i>	Ympäristöministeriö Alueidenkäytön osasto	<i>Julkaisu aika</i> kesäkuu 2003
<i>Tekijät(t)</i>	Työryhmä: Haapanala Auvo, Laine Ritva, Lundén Tuula, Pitkäranta Harri, Raatikainen Elina, Saarinen Timo, Salmi Ritva-Liisa, Sippola-Alho Tanja Asiantuntijat: Heikkonen Mauri (liikenne ja melu), Korpelainen Heikki ja Salminen Pekka (luonnonsuojelu) Konsultti: Rajala Pasi (Maa ja Vesi Oy) Esimerkkikartta: Ympäristötaito Oy	
<i>Julkaisun nimi</i>	Yleiskaavamerkinntät ja -määräykset (suomi/ruotsi)	
<i>Julkaisun osat</i>		
<i>Tiivistelmä</i>	Oppaassa kuvataan ympäristöministeriön kaavamerkintäasetuksen mukaisten yleiskaavamerkintöjen käyttötarkoitusta ja käyttömahdollisuuksia eri tilanteissa. Lisäksi oppaassa annetaan esimerkkejä eri tarkoituksiin soveltuvista yleiskaavamääräyksistä.	
<i>Asiasanat</i>	kaavoitus, kaavamerkinntät, kaavamääräykset, yleiskaava, yleiskaavamerkinntät, yleiskaavamääräykset, yleiskaavakartta, yleiskaavan oikeusvaikutukset	
<i>Julkaisusarjan nimi ja numero</i>	Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000. Opas 11	
<i>Rahoittaja/ Toimeksiantaja</i>	Ympäristöministeriö	
	ISBN 951-37-3977-5 (nid.), 951-731-250-4 (PDF)	
	<i>Sivuja</i> 127	<i>Kieli</i> suomi
	<i>Luottamuksellisuus</i> julkinen	<i>Hinta</i>
<i>Julkaisun myynti/ jakaja</i>	Edita Publishing Oy, puh. 020 450 05, faksi 020 450 2380	
<i>Julkaisun kustantaja</i>	Edita Publishing Oy	<i>Painopaikka ja -aika</i> Edita Prima Oy, Helsinki 2003
<i>Muut tiedot</i>	Yhteyshenkilö ympäristöministeriössä: Ritva-Liisa Salmi, puh. (09) 1603 9340	

## 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: Heikkonen Mauri (trafik och buller), Korpelainen Heikki och Salminen Pekka (naturvård) Konsult: Rajala Pasi (Maa ja Vesi Oy) Kartexempel: Ympäristötaito Oy	
<i>Publikations titel</i>	Beteckningar och bestämmelser i generalplaner (finska/svenska)	
<i>Publications delar</i>		
<i>Sammandrag</i>	I handledningen beskrivs användningsändamålet och användningsmöjligheterna i olika situationer för generalplanebeteckningar enligt miljöministeriets planbeteckningsförordning. I handledningen ges dessutom exempel på generalplanebestämmelser som lämpar för olika ändamål.	
<i>Nyckelord</i>	planläggning, planbeteckningar, planbestämmelser, generalplan, generalplanebeteckningar, generalplanebestämmelser, generalplanekarta, generalplanens rättsverkningar	
<i>Publikationsserie och nummer</i>	Markanvändnings- och bygglagen 2000, Handledning 11	
<i>Finansiär/ uppdragsgivare</i>	Miljöministeriet	
	ISBN	
	951-37-3977-5, 951-731-250-4 (PDF)	
	<i>Sidantal</i>	<i>Språk</i>
	127	finska
	<i>Offentlighet</i>	<i>Pris</i>
	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: Ritva-Liisa Salmi, tfn (09) 1603 9340	