

*Asemakaavan selostus*

MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSTAKI



## Esipuhe

Maankäyttö- ja rakennuslaki ja -asetus on laajentanut asemakaavan selostuksen tehtävää ja tarjonnut uudenlaisen mahdollisuuden selostuksen kehittämiseksi monipuoliseksi ja toimivaksi kaavoituksen välineeksi.

Asemakaavan selostuksen kehittäminen on muutoinkin ajankohtaista. Lisääntyneet osallistuminen ja vuorovaikutus ovat asettaneet uusia vaatimuksia yhteisen tietopohjan luomiselle ja käytölle kaavaa laadittaessa. Vaihtoehtoisten kaavaratkaisujen arviointi ja valintojen perustelut ovat herättäneet kiinnostusta ja tarvetta entistä avoimempaan kaavanlaatimisprosessiin. Tietojenkäsittelyssä tapahtunut kehitys antaa uusia mahdollisuuksia kaavoitusta koskevan tiedon saamiseksi palvelemaan sekä suunnittelua että toteuttamista.

Tämä opas korvaa aikaisemman asemakaavan selostuksen mallin (Sisäasiainministeriö, kaavoitusohjeita 1/1978). Se on tarkoitettu asemakaavojen laatijoille, kaavan laatimiseen osallistuville sekä kaava-asioita käsitteleville kuntien virka- ja luottamushenkilöille. Opas koskee soveltuvin osin myös ranta-asemakaavaa.

Oppaassa oleva malli koskee kaikkia asemakaavaselostuksia ja on tästä syystä laadittu mahdollisimman kattavaksi. Mallia voidaan kuitenkin soveltaa kaavatehtävän laa-

juuden ja merkittävyyden mukaan. Pääotsakkeet muodostavat rungon, joka on tarkoitettu käytettäväksi jokaisessa selostuksessa. Muut sisältörakenteen osat kuten alaotsakkeet ja muistilistanomaiset luettelot ovat valittavissa asemakaavatyön tarpeiden mukaisesti maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen sisältövaatimuksia noudattaen.

Asemakaavan selostusoppaan keskeiset osat ja seurantalomake ovat saatavilla osoitteesta <http://www.vyh.fi/aluekayt/> ympäristöhallinnon internet-sivuilta.

Oppaan valmistelusta ympäristöministeriössä on vastannut yliarkkitehti Elina Raatikainen. Konsulttina on toiminut tekniikan lisensiaatti Riitta Vesala. Työhön ovat myös osallistuneet ylitarkastaja Katri Tulkki, yliarkkitehdit Ritva-Liisa Salmi ja Carita Strandell ja ympäristöneuvos Auvo Haapanala ympäristöministeriöstä sekä tutkija Outi Koskeniemi Suomen ympäristökeskuksesta. Lisäksi asiantuntijoina ovat toimineet yliarkkitehti Ritva Laine Suomen Kuntaliitosta ja arkkitehti Petri Saarikoski Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy:stä.

Opas on tarkoitettu hyvän ympäristön suunnittelun ja toteuttamisen toimivaksi välineeksi.

Osaston päällikkö  
Ylijohtaja Pekka Kangas



## Sisältö

<i>Esipuhe</i>	3
<b>1 Johdanto</b>	7
<b>2 Asemakaavan selostuksen laatimisen perusteita</b>	9
<b>2.1 Asemakaavaa koskevat keskeiset säännökset</b>	10
Alueidenkäytön suunnittelun periaatteet	10
Osallistumista ja vuorovaikutusta koskevat säännökset	12
Asemakaavan perusselvitykset ja vaikutusten selvittäminen	13
Ranta-asemakaavaa koskevat erityiskysymykset	13
<b>2.2 Asemakaavan selostuksen laatimisen näkökohtia</b>	14
Selostusta koskevat säännökset	14
Selostuksen käyttäjien tarpeet	15
Selostuksen tehtävä ja käyttö	17
Selostuksen suhde osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan	18
Selvitysten kuvaus selostuksessa	19
Havainnollistaminen	20
Asemakaavan seurantalomake	20
<b>3 Asemakaava selostuksen sisältö rakenne</b>	23
Perus- ja tunnistetiedot	27
Tiivistelmä	28
Lähtökohdat	29
Asemakaavan suunnittelun vaiheet	31
Asemakaavan kuvaus	37
Asemakaavan toteutus	39
Liite 1: Asemakaavan seurantalomake	45
<i>Kuvailulehti</i>	63





1.

*Johdanto*

## Johdanto

1.

Asemakaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset sekä kaavaselostus muodostavat asemakaavan perusvälineistön. Asemakaavan selostus on kaavan laatimisen työväline kaavoitustyön alusta kaavan hyväksymiseen saakka. Sen jälkeen selostuksen tehtävänä on selvittää asemakaavan tarkoitusta toteuttamista varten.

Lukuun 2 sisältyvät asemakaavaselostuksen tehtävää ja käyttöä koskevat periaat-

teet sekä asemakaavan ja asemakaavaselostuksen laatimista koskevat keskeiset maankäyttö- ja rakennuslain säännökset.

Luku 3 sisältää kaavaselostuksen sisältörakenteen ja sen kuvauksen. Tarkoitus on, että selostuksessa esitetään aina sisältörakenteen pääotsakkeet ja alaotsakkeet tarpeen mukaan.

Opas koskee soveltuvin osin myös ranta-asemakaavan selostusta.





*Asemakaavan selostuksen laatimisen perusteita*

1.

2.

## Asemakaavan selostuksen laatimisen perusteita

### 2.1

#### Asemakaavaa koskevat keskeiset säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslain keskeiset tavoitteet muodostavat kehyksen asemakaavan selostuksen laatimiselle. Keskeisiä tavoitteita ovat kestävän yhdyskuntakehityksen ja rakentamisen edistäminen, edellytysten luominen hyvälle elinympäristölle, avoimen vuorovaikutteisen ja laatua korostavan suunnittelun tukeminen ja vaikutusmahdollisuuksien turvaaminen jokaiselle hänen elinympäristöönsä koskevassa päätöksenteossa.

Lakiin sisältyy käsite osalliset. Osallisia ovat kaavoitettavan alueen maanomistajat ja asukkaat sekä kaikki ne, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoitus koskee. Kaikilla heillä on oikeus saada tietoa kaavan valmistelusta ja osallistua siihen.

Laki velvoittaa kuntaa huolehtimaan osallistumisen järjestämisestä ja yhteistyöstä eri osapuolten kanssa. Laki painottaa aidon ja avoimen vuorovaikutuksen aikaansaamista sekä kaavasunnitelmien ymmärrettävyyden panostamista.

#### MRL 1 §

*Tämän lain tavoitteena on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävää kehitystä.*

*Tavoitteena on myös turvata jokaisen osallistumismahdollisuus asioiden valmisteluun, suunnittelun laatu ja vuorovaikutteisuus, asianntuntemuksen monipuolisuus sekä avoin tiedottaminen käsiteltävinä olevissa asioissa.*

#### Alueidenkäytön suunnittelun periaatteet

Lähiympäristön suunnittelu kohdistuu aikaisempaa enemmän olemassa olevan rakennetun ympäristön täydentämiseen, ylläpitoon ja laadun parantamiseen. Laissa korostuu myös aikaisempaa enemmän eri väestöryhmien elinolosuhteiden huomioon otto.

Maankäyttö- ja rakennuslain 5 §:ssä on tarkennettu alueidenkäytön suunnittelun tavoitteita. Tämä pykälä koskee kaikkia kaavatasoja, niin maakunta-, yleis-, kuin asemakaavaakin.

**MRL 5 §**

**Alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet**

Alueidenkäytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää:

1) turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien, kuten lasten, vanhusten ja vammaisten, tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomista;

2) yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuutta;

3) rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista;

4) luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymistä;

5) ympäristönsuojelua ja ympäristöhaittojen ehkäisemistä;

6) luonnonvarojen säästeliästä käyttöä;

7) yhdyskuntien toimivuutta ja hyvää rakentamista;

8) yhdyskuntarakentamisen taloudellisuutta;

9) elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä;

10) palvelujen saatavuutta; sekä

11) liikenteen tarkoituksenmukaista järjestämistä sekä erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiä.

Asemakaavan selostukselle antaa lisäksi suuntaviivoja asemakaavan tarkoitusta koskeva maankäyttö- ja rakennuslain 50 §.

**MRL 50 §**

**Asemakaavan tarkoitus**

Alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla.

Asemakaavan selostus on asemakaavan keskeinen asiakirja. Selostus kuvastaa osaltaan lain sisältövaatimuksia, jotka ovat myös kaavoja koskevan muutoksenhaun perusteita.

**MRL 54 §**

**Asemakaavan sisältövaatimukset**

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselalle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

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

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

Edellä mainittujen säännösten lisäksi huomi-  
oonotettavina seikkoina vaikuttavat valtio-  
neuvoston hyväksymät valtakunnalliset alu-  
eidenkäyttötavoitteet.

*MRL 24 § 2 mom.*

*Maakunnan suunnittelussa ja muussa alueiden  
käytön suunnittelussa on huolehdittava valta-  
kunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomi-  
oon ottamisesta siten, että edistetään niiden to-  
teuttamista.*

### **Osallistumista ja vuorovaikutusta koskevat säännökset**

Laki painottaa osallisten, kunnan kaavoittaji-  
en -ja luottamushenkilöiden välistä vuorovai-  
kutusta, yhteistyötä valtion viranomaisten  
kanssa, avointa keskustelua ja tiedonvaihtoa,  
yhteisen kielen ja tiedollisen pohjan hakemis-  
ta sekä suunnitelmien havainnollisuuden li-  
säämistä kaavaa laadittaessa. Kaavan valmis-  
teluvaiheessa tapahtunut vuorovaikutus ja  
yhteistyö vaikuttavat asemakaavan sisältöön  
ja laatuun sekä kaavaa toteutettaessa tapah-  
tuvaan elinympäristön muotoutumiseen.

*MRL 62 §*

*Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa*

*Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnitte-  
lun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista  
vaihtoehdoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa  
niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden  
asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava  
saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viran-  
omaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnit-  
telussa käsitellään (osallinen), on mahdollisuus  
osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoit-  
uksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai  
suullisesti mielipiteensä asiasta.*

*MRL 63 §*

*Osallistumis- ja arviointisuunnitelma*

*Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa  
vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merki-  
tykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallis-  
tumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaa-  
van vaikutusten arvioinnista.*

*Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa  
sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saa-  
da tietoja kaavoituksen lähtökohdista ja osallis-  
tumis- ja arviointimenettelyistä. Ilmoittaminen  
on järjestettävä kaavan tarkoituksen ja merki-  
tyksen kannalta sopivalla tavalla. Ilmoittaminen  
voi tapahtua myös kaavoituskatsauksesta tiedot-  
tamisen yhteydessä.*

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mää-  
ritellään keskeiset vuorovaikutuksen ja osal-  
listumisen tavat sekä ne osalliset, joilla tulee  
olla mahdollisuus osallistua kaavan valmiste-  
luun. Tämä suunnitelma luo puitteet asema-  
kaavan laatimistyölle.

Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitetaan  
kaavoituskatsauksessa. Tällöin kaavoituskat-  
saukseen sisältyy osallistumis- ja arviointi-  
suunnitelman lyhennelmä tai tieto siitä, mis-  
sä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi  
tutustua. Vireilletulosta voi ilmoittaa myös  
erikseen osallistumis- ja arviointisuunnitel-  
man yhteydessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa  
käsitellään tarkemmin ympäristöministeriön  
oppaassa Osallistuminen ja vuorovaikutus  
yleis- ja asemakaavoituksessa.

### Asemakaavan perusselvitykset ja vaikutusten selvittäminen

Kaavojen laadun kannalta on olennaista, että ne perustuvat riittävän perusteellisiin ja luotettaviin tietoihin ympäristöstä sekä että kaavan eri vaihtoehtojen ja valitun kaavaratkaisun vaikutukset ympäristöön on selvitetty riittävästi. Asemakaavan perusselvitysten laatimista sekä vaikutusten selvittämistä on laissa painotettu aiempaa enemmän ja myös niiden sisältöä on tarkennettu.

#### MRL 9 §

*Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellises-  
sa määrin selvittävä suunnitelman toteuttami-  
sen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdys-  
kuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja  
muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko  
siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida ole-  
van olennaisia vaikutuksia.*

#### MRA 1 § osa 1 momentista

*...Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta  
voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen  
merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:*

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;*
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;*
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;*
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;*
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuri-  
perintöön ja rakennettuun ympäristöön.*

### Ranta-asetakaavaa koskevat erityiskysymykset

Ranta-asetakaavan valmistelu ja käsittely poikkeaa seuraavissa kohdissa asemakaava-  
menettelystä:

Ranta-asetakaavaehdotuksen laatimisesta huolehtiva maanomistaja toimittaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman kunnalle (MRA 34 §).

Maanomistaja ja kaavan laatija kutsutaan viranomaisneuvotteluun (MRA 35 §).

Maanomistaja toimittaa hänen toimeksiantaan laaditun rantakaavaehdotuksen kunnalle hyväksymiskäsittelyyn (MRA 36 §).

## 2.2 Asemakaavan selostuksen laatimisen lähtökohtia

### Selostusta koskevat säännökset

Selostuksen oikeudellinen asema määritellään asemakaavan esitystapaa koskevassa maankäyttö- ja rakennuslain 55 §:n momentissa. Sen mukaisesti asemakaavaan kuuluvat kartta, kaavamerkinnät ja kaavamääräykset. Selostus on asemakaavan liite. Muutoksenhakuilanteessa voi vain asemakaava merkintöineen ja määräyksineen olla muutoksenhaun kohteena. Selostus antaa mahdollisuuden todeta kaavan ja sen laatimisprosessin laillisuus.

*MRL 55 § osa 1 momentista ja 3 mom. Asemakaavaan liittyy selostus, jossa esitetään kaavan tavoitteiden, eri vaihtoehtojen ja niiden vaikutusten sekä ratkaisujen perusteiden arvioimiseksi tarpeelliset tiedot siten kuin asetuksella tarkemmin säädetään.*

Selostuksen sisällöstä säädetään yksityiskohtaisemmin maankäyttö- ja rakennusasetuksen 25 §:ssä.

### MRA 25 § Kaavaselostus

Asemakaavan selostuksessa esitetään:

1) selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista ja niissä tapahtuneista muutoksista sekä muut kaavan vaikutusten selvittämisen ja arvioimisen kannalta keskeiset tiedot kaavoitettavasta alueesta ja sen lähiympäristöstä;

2) suunnittelun lähtökohdat, tavoitteet ja esillä olleet vaihtoehdot;

3) yhteenveto kaavan vaikutusten arvioimiseksi suoritetuista selvityksistä;

4) kaavan vaikutukset yhdyskuntarakentamiseen, rakennettuun ympäristöön, luontoon, maisemaan, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, talouteen, terveyteen ja turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin sekä muut kaavan merkittävät vaikutukset;

5) selvitys kaavan suhteesta yleiskaavaan, voimassa olevaan asemakaavaan ja kunnan muuhun suunnitteluun;

6) suunnittelun vaiheet osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyineen sekä yhteenveto kaavoituksen eri vaiheissa esitetyistä mielipiteistä;

7) valitun kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja perusteet sekä selvitys siitä, miten vaikutus selvitysten tulokset ja eri mielipiteet on otettu huomioon;

8) kaavan toteutuksen ajoitus ja seuranta;

9) tarpeen mukaan kaavan toteutusta ohjaavia tai havainnollistavia suunnitelmia.

Edellä 1 momentissa tarkoitetut seikat on kaavaselostuksessa esitettävä sillä tavalla ja siinä laajuudessa kuin kaavan tarkoitus edellyttää ja niin, että luodaan edellytykset vuorovaikutuksen toteutumiseksi kaavan valmistelussa.

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, asemakaavan selostuksessa on lisäksi esitettävä selvitys kaavan suhteesta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan.

### Selostuksen käyttäjien tarpeet

Asemakaavan selostusta laadittaessa sen käyttäjät voidaan nähdä eri ryhminä, joiden tarpeet ovat jossakin määrin erilaisia.

Asemakaavaselostuksen käyttäjiä ovat muun muassa

- kaava- alueen ja sen lähiympäristön asukkaat, kansalaiset ja eri intressiryhmät
- maanomistajat ja tontin ostajat sekä tulevat asukkaat
- kunnan luottamushenkilöt ja päättäjät
- kaavoitusta ohjaavat ja valvovat valtion viranomaiset
- rakentajat, rakennuttajat, rakennussuunnittelijat
- seurannasta ja tietojenkäsittelystä vastaavat
- myöhemmästä kaavoituksesta vastaavat kaavoittajat
- tutkijat.

Asemakaavan suunnittelun vaiheiden kuvaus sisältää kaavaprosessiin liittyvät tapahtumat ja on siten tärkeä vuorovaikutuksen työväline muun muassa osallisille kuten **maanomistajille ja asukkaille** sekä **viranomaisille**.

Koska suunnittelun vaiheisiin sisältyy myös vaikutusten selvittäminen ja arviointi, se on tärkeä tietolähde myös **päättäjille** sekä kaikille kaava-alueen ympäristön **kehittämisestä ja tapahtuvista muutoksista kiinnostuneille**.

Asemakaavan kuvaus kiinnostaa alueen rakentamisesta vastaavia kuten **rakentajia, rakennuttajia, rakennussuunnittelijoita**

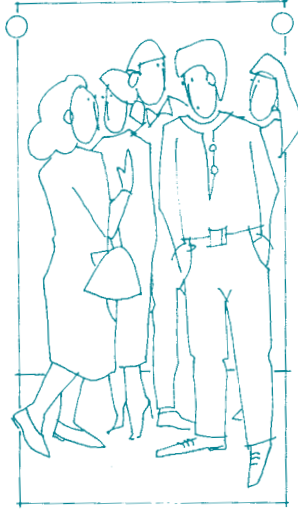
sekä **rakennusvalvontaa** mutta myös **maanomistajia ja tontin tai asunnon ostajia**.

**Asukkaiden** kiinnostus kohdistuu sekä tiedon saamiseen kaavaprosessista että asema-kaavan valmistuttua elinympäristöstä ja sen kehittämisestä.

Asemakaavan seurantatiedot ovat tarpeen muun muassa **kunnan kaavoitustoitteille, kiinteistötoimelle ja muille hallintokunnille** sekä **kaavoitusta ja rakentamista valvoville ja ohjaaville viranomaisille kunnissa ja valtionhallinnossa**.

Kaikille käyttäjäryhmille on tärkeää mahdollisimman vaivaton asiakirjojen saanti ja käyttäjän hakeman tiedon helppo löytäminen. Selostuksen tiivistelmä tarjoaa käyttäjäryhmille keskeisen tiedon siitä, mistä kaavassa on kysymys.

Asemakaavan  
selostuksen  
erilaisia  
käyttäjryhmiä



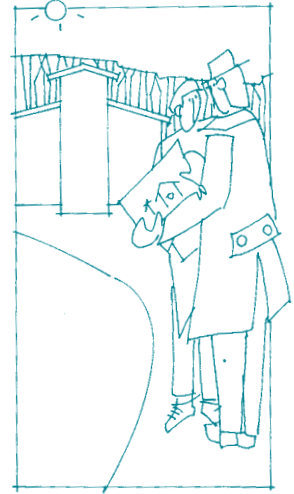
Asukkaat  
Luottamushenkilöt  
Intressiryhmät



Yhdyskuntasuunnittelijat  
Tutkijat



Arkistonhoitajat



Maanomistajat  
Rakennuttajat  
Rakentajat  
Rakennussuunnittelijat  
Rakennusvalvojat  
Viranomaiset



### Selostuksen tehtävä ja käyttö

Asemakaavan selostuksella on kaksi päätehtävää, kaavan laatimisen tuloksena syntyneen asemakaavan kuvaus sekä itse kaavaprosessin kuvaaminen. Selostus eri valmiusasteissaan toimii kaavan keskeisenä työvälineenä laatimisen alusta sen toteuttamiseen saakka.

**Asemakaavan kuvaukseen** kuuluvat kaavaratkaisun keskeisen sisällön kuvaus sekä tarpeen mukaan toteutusta ohjaavat havainnollistavat suunnitelmat. Selostuksen tehtävänä on auttaa ymmärtämään ja tulkitsemaan kaavaratkaisua sekä turvaamaan toteutus kaavan tarkoittamalla tavalla. Toteuttamis- ja soveltamisohjeilla, havainnollisilla piirroksilla, kuvilla ja muilla tarpeellisiksi katsotuilla tavoilla voidaan kaavan keskeiset ideat ja periaatteet välittää toteutuksesta vastaavien tietoon.

**Asemakaavaprosessin kuvaamiseen** kuuluu suunnittelun vaiheiden kuvaus. Vuorovaikutuksen toteutuminen, laaditut selvitykset ja vaikutusten arviointi ovat keskeinen osa tätä kuvausta. Kaavaselostukseen kirjataan kaavatyön vaiheet ja niihin osallistuneet, keskeiset valinnat sekä muut ratkaisut ja päätökset.

Selostusta tarvitaan sekä kaavaprosessin aikana että sen jälkeen. Kaavaselostuksen käyttö on usein jäänyt vähäiseksi sen jälkeen, kun asemakaava on tullut voimaan ja sitä toteutetaan. Toteuttaminen ilman selostuksen tarjoamaa täydentävää tietoa voi johtaa toisenlaiseen rakentamisen tapaan kuin se, joka

muotoutui tavoitteeksi ja josta päätettiin kaavan laatimisprosessissa. Kun kaavaa käytetään, on kaavaselostuksen tarpeen olla esillä omalta osaltaan kertomassa kaavan tarkoituksesta.

Selostuksen tietojen saatavuus voidaan varmistaa esimerkiksi seuraavilla toimenpiteillä:

- 1) Nähtävilläolon aikana selostus asetetaan nähtäville kaavakartan, merkintöjen ja määräysten ohella.
- 2) Selostus esitellään kaavakartan ohella asemakaavoitukseen tutustuville kaavoitustoimiston asiakkaille.
- 3) Selostus liitetään mukaan kunnasta tilattuihin asemakaavoihin ja kaavotteisiin.
- 4) Asemakaavan perustiedot, tiivistelmä ja kaavakartta, merkinnät ja määräykset ja esimerkiksi havainnekuva asetetaan saataville internetiin.

**Selostuksen suhde osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan**

<b>Asemakaavaselostuksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhtymäkohtia</b>	
<b>ASEMAKAAVAN SELOSTUS</b>	<b>OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA</b>
<b>Perus- ja tunnistetiedot</b>	
Kaava-alueen nimi ja sijainti Kaava-alueen nimi ja sijainti Vireilletulosta ilmoittamisen päivämäärä	Kaavan nimi ja tarkoitus Alue, johon kaavan vaikutus kohdistuu
<b>Tiivistelmä</b>	
<b>Lähtökohdat</b>	
Suunnittelutilanne Selvitys suunnittelualueen oloista	Suunnittelutilanne Tehdyt selvitykset ja aiemmat suunnitelmat
<b>Asemakaavan suunnittelun vaiheet</b>	
Suunnittelun käynnistäminen Osallistuminen ja yhteistyö	Suunnitteluvaiheiden määrittely Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen
<b>Tavoitteet</b>	
Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen Vaihtoehtojen kuvaus Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	Alustavat tavoitteet  Vaihtoehtojen tarve ja mahdollisuus  Selvitettävät vaikutukset Vaikutusten arvioinnin menetelmät
<b>Asemakaavan kuvaus</b>	
Kaavan rakenne, ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen, aluevaraukset, vaikutukset luonnonympäristöön, rakennettuun ympäristöön jne.	
<b>Asemakaavan toteutus</b>	
Havainnollistavat suunnitelmat, toteuttaminen ja ajoitus, toteutuksen seuranta	
<b>Asemakaavan seurantalomake</b>	

Asemakaavaselostus ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat erillisiä itsenäisiä asiakirjoja.

Kaavaselostuksessa ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa käsitellään osittain samoja asioita. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa asiat esitetään lyhyesti ja ennakoiden. Kaavaselostuksessa ne voidaan käsitellä laajemmin ja perusteellisemmin. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan käyttää osin pohjana asemakaavaselostusta laadittaessa.

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma** laaditaan kaavoituksen alkaessa. Siinä esitetään ennakoivasti vuorovaikutusmenettelyt suunnittelu- ja päätöksentekovaiheissa sekä yleispiirteinen aikataulu. Siinä kuvataan myös vaikutusten selvittämisen tarve ja laajuus sekä arviointien suoritustavat.

**Asemakaavan selostus** kuvaa kaavanlaatisprosessin sellaisena kuin se toteutui. Selostuksessa kuvataan toteutunut yhteistyö ja vuorovaikutus, vaikutuksia koskevat selvitykset sekä tehdyt valinnat ja päätökset sekä muut suunnitteluvaiheet. Selostus laaditaan suunnittelutyön kuluessa.

### Selvitysten kuvaus selostuksessa

Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin ja kaavan vaikutukset ympäristöön on selvitettävä tarpeellisessa määrin. Kaavaselostuksen kuvauksilla tehdyistä selvityksistä on olennainen merkitys arvioitaessa niiden sisältöä, laatua ja riittävyyttä. Kuvauk-

set antavat tärkeää tietoa sekä kaavan laadinnan aikana eri osapuolille että päättäjille oikeiden ratkaisujen tekemiseksi.

Selostusmallissa on kiinnitetty aikaisempaa enemmän huomiota selvityksiä koskevien tietojen esittämiseen. Perusselvitysten esittämistä ja kaavan ympäristövaikutusten selvittämistä koskevat kohdat on muotoiltu niin, että niissä käsitellään mahdollisimman paljon samoja ympäristön osia samalla tavalla jäsennehtynä. Myös valitun asemakaavaratkaisun kuvauksessa on käytetty mahdollisimman pitkälle samaa sisältörakennetta. Tällä on haluttu helpottaa kaavaselostuksen laatimista ja käyttöä.

Perusselvitysten laatiminen sekä ympäristövaikutusten selvittäminen on laaja tehtävä, jota varten tarvitaan monipuolista tietoa olemassa olevasta ympäristöstä. Järjestämällä kunnassa jatkuva elinympäristön seuranta niin, että se myös palvelee kaavoitusta, saataan ajan mittaan säästää työtä merkittävästi. Kaavaa varten tarvittavista tiedoista osa on silloin saatavissa valmiina seurantajärjestelmästä, eikä niitä tarvitse kerätä erikseen jokaista kaavaa varten. Näin pystytään myös parantamaan perusselvitysten ja vaikutusselvitysten laatua ja sen seurauksena myös kaavojen laatua. Jatkuvan seurannan avulla saadaan tietoa pitemmältä ajalta, mikä helpottaa tulevan kehityksen ennakoimista. Jatkuva seuranta palvelee myös alueidenkäytön ja sen suunnittelun ohjaamista kunnan alueella.

### Havainnollistaminen

Kaavakartan sekä kaavamerkintöjen ja -mää-  
räyksiensä avulla ei aina voida riittävästi kuva-  
ta kaavan periaatteita, mikä voi johtaa suun-  
nittelijoiden ja toteuttajien puutteelliseen tie-  
toon kaavaratkaisusta. Havainnollistavan  
materiaalin, kuten erilaisten valokuvien, pii-  
rustusten ja karttojen jne. käyttäminen ase-  
makaavaselostuksen osina lisää keskeisten  
kaavasuunnitelmassa tärkeinä pidettyjen asi-  
oiden havaitsemista. Suosittelavia ovat sellai-  
set havainnollistamiskeinot, jotka ilmaisevat  
kaavan ideat ja tavoitteet, mutta jättävät ra-  
kennussuunnittelulle vaihtoehtoja.

Havainnollistavaa materiaalia voidaan  
käyttää myös esitettäessä kaavan lähtökohtia,  
suunnittelun vaiheita ja vaikutusten arvioin-  
tia. Osa kaavaselostuksen tiedoista voidaan  
esittää kaavioina tai lomakemuodossa.

### Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan seurantalomake tiivistää yksit-  
täisen kaavan tietosisällön numeroiksi siten,  
että niiden avulla voidaan tarkastella eräitä  
kaavan keskeisiä ominaisuuksia. Seurantalo-  
make korvaa aiemmin käytössä olleen tilasto-  
lomakkeen (Asemakaavan selostuksen malli,  
1978). Sitä voidaan käyttää jo kaavaprosessin  
aikana vuorovaikutuksen apuvälineenä hah-  
mottamaan tulevan kaavan sisältöä.

Oppaan liitteessä 1 on seurantalomake  
täyttämishojeineen. Se on saatavissa osoit-

teesta [http://www.vyh.fi/palvelut/lomake/ase-  
makaava/asemakaava.htm](http://www.vyh.fi/palvelut/lomake/ase-<br/>makaava/asemakaava.htm) ympäristöhallinnon in-  
ternetsivujen lomakeluettelosta. Lomaketta  
käytetään ensisijaisesti sähköisessä muodos-  
sa, jolloin tietojen käsitteleminen on helpom-  
paa ja hyödyntämismahdollisuudet paperi-  
asiakirjoja laajemmat mm. kuntien tietojärjes-  
telmissä.

Lomakkeen tietosisältö keskittyy alue-  
varauksiin. Aluevarauksista tarkastellaan pin-  
ta-aloja ja rakennusoikeuksia sekä niiden  
muutoksia. Lisäksi käsitellään asemakaavan  
tunniste- ja laatimistietoja, maanalaisia tiloja  
sekä kaavallista ja muuta rakennussuojelua ja  
näiden muutoksia suhteessa alueen edellisiin  
asemakaavoihin. Ranta-asemakaavasta käsi-  
tellään myös mm. loma-asutusta.

Asemakaavan seurantalomakkeen tieto-  
sisältö palvelee osaltaan alueiden käytön seu-  
ranta-a, joka on kuntien, maakunnan liittojen,  
alueellisten ympäristökeskusten ja ympäris-  
töministeriön yhteinen tehtävä (MRA 2 §).  
Asemakaavoituksen määrälliset seurantatie-  
dot kootaan ympäristöhallinnossa pääosin  
seurantalomakkeista.

Ympäristöministeriö ja alueelliset ym-  
päristökeskukset käyttävät kaavoitustietoja  
alueidenkäytön suunnittelun kehittämiseen  
ja ohjaamiseen sekä maan eri osien tilanteen  
vertailuun. Valtion ympäristöhallinnossa va-  
kiintuneesta koko maan kaavoitustoimen  
seurannasta on julkaistu tietoja vuosittain  
jo 1970-luvun loppupuolelta lähtien. Maan-  
käyttö- ja rakennuslain voimaantulon jälkeen  
ympäristöhallinnon seurannan merkitys on

kasvanut, koska tieto kaavoitustilanteesta ei enää välity vahvistamismenettelyyn liittyneen työprosessin yhteydessä.

Kunnissa seurantatiedot alueen oloista ja niissä tapahtuvista muutoksista ovat perusta maankäytön suunnittelulle ja alueen kehittämistoimille. Yksityiskohtainen tieto kaavatilanteesta ja sen muutoksista sekä kaavojen sisällöstä ja toteutumisesta on osa tätä perustaa. Myös vertailutieto muiden kuntien tilanteesta palvelee yksittäisen kunnan kaavoitusta.

Ympäristöhallinnolla on oikeus saada kunnilta kaavoitustilannetta koskevia tietoja (MRL 205 § ja MRA 96 §). Kun asemakaava on hyväksytty, kunta toimittaa asemakaavaa koskevan päätöksen, kaavakartan ja -selostuksen alueelliseen ympäristökeskukseen (MRA 94 §). Asemakaavan seurantalomake liitetään asemakaavan selostukseen. Tämän lisäksi kunta toimittaa seurantalomakkeen ympäristökeskukseen sähköisessä muodossa ympäristöministeriön antaman tarkemman ohjeen mukaisesti.

1.

2.

1.

2.



*Asemakaavan selostuksen sisältörakenne*

## Asemakaavan selostuksen sisältörakenne

1. Asemakaavan selostuksen sisältörakenne koostuu pää- ja alaotsakkeista. Kuusi pääotsaketta muodostavat selostuksen rungon, joka on tarkoitettu sovellettavaksi kaikkiin asema-kaava- ja ranta-asemakaavaselostuksiin kaavan laajuudesta tai merkityksestä riippumatta. Yhtenäinen rakenne on tarpeen helpottamaan selostuksen käyttöä ja ymmärrettävyyttä. Se on myös edellytys seurannalle ja tilastoinnille hallinnon eri tasoilla.

2. Alaotsakkeet alakohtineen ovat valinnaisia ja niihin liittyy muistilistanomaisia lueteloita. Niitä voidaan valita ja muunnella kaavan laadun ja tarpeiden mukaisesti. Kuitenkin on varmistettava, että selostuksessa käsitellään maankäyttö- ja rakennusasetuksen 25 §:ssä mainitut kaavaselostuksen sisältöä koskevat asiat.

3. Luvut 3 Lähtökohdat, 4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet ja 5 Asemakaavan kuvaus on muotoiltu niin, että niissä käsitellään mahdollisimman paljon samoja ympäristön osia samalla tavalla jäsenneltyinä. Tarkoituksena on helpottaa sekä kaavan että kaavaselostuksen laatimista ja arviointia ja parantaa selostuksen hahmotettavuutta.

Koska sisältörakenne on laadittu kaikkia asemakaavaselostuksia varten, se on mahdollisimman kattava ja tulee kokonaisuudes-

saan käyttöön lähinnä suurien ja merkittävien asemakaavojen selostuksia laadittaessa. Tavanomaisissa asemakaavatehtävissä poimitaan selostukseen pääotsakkeiden jälkeen vain sen tehtävän tarvitsemat alaotsakkeet ja -kohdat ja mahdolliset muistilistan kohdat.

Selostuksen sisältörakenne noudattaa pääpiirteissään asemakaavan laatimisen aikajärjestystä. Selostuksen osat on kuitenkin tarkoituksenmukaista laatia siinä järjestyksessä kun valmistelu etenee.



Sisältörakenteen pääotsakkeet esitetään aina  
 Alaotsakkeet ja alakohdat valitaan asemakaavatehtävän mukaisesti  
 Tarvittaessa laaditaan uusia alaotsakkeita

Pääotsakkeet	Alaotsakkeet	Alakohdat
1. Perus- ja tunnistetiedot		
2. Tiivistelmä		
3. Lähtökohdat		
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet		
5. Asemakaavan kuvaus		
6. Asemakaavan toteutus		



## ASEMAKAAVAN SELOSTUKSEN SISÄLTÖRAKENNE

- |  |   |
|--|---|
| <p><b>1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b></p> <p><b>1.1 Tunnistetiedot</b></p> <p><b>1.2 Kaava-alueen sijainti</b></p> <p><b>1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus</b></p> <p><b>1.4 Selostuksen sisällysluettelo</b></p> <p><b>1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista</b></p> <p><b>1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista</b></p> <p><b>2 TIIVISTELMÄ</b></p> <p><b>2.1 Kaavaprosessin vaiheet</b></p> <p><b>2.2 Asemakaava</b></p> <p><b>2.3 Asemakaavan toteuttaminen</b></p> <p><b>3 LÄHTÖKOHDAT</b></p> <p><b>3.1 Selvitys suunnittelualan oloista</b></p> <p>3.1.1 Alueen yleiskuvaus</p> <p>3.1.2 Luonnonympäristö</p> <p>3.1.3 Rakennettu ympäristö</p> <p>3.1.4 Maanomistus</p> <p><b>3.2 Suunnittelutilanne</b></p> <p>3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset</p> <p><b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b></p> <p><b>4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve</b></p> <p><b>4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset</b></p> <p><b>4.3 Osallistuminen ja yhteistyö</b></p> <p>4.3.1 Osalliset</p> | <p>4.3.2 Vireilletulo</p> <p>4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt</p> <p>4.3.4 Viranomaisyhteistyö</p> <p><b>4.4 Asemakaavan tavoitteet</b></p> <p>4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet</p> <p>Kunnan asettamat tavoitteet</p> <p>Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet</p> <p>Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet</p> <p>4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen</p> <p>Osallisten tavoitteet</p> <p>Asemakaavan laadulliset tavoitteet</p> <p>Muut tavoitteet</p> <p><b>4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset</b></p> <p>4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta</p> <p>4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu</p> <p>4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta</p> <p>4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet</p> <p>Vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset</p> <p>Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen</p> <p>4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset</p> |
|--|---|

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

#### 5.1.1 Mitoitus

#### 5.1.2 Palvelut

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

### 5.3 Aluevaraukset

#### 5.3.1 Korttelialueet

#### 5.3.2 Muut alueet

### 5.4 Kaavan vaikutukset

#### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

#### 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnon-ympäristöön

#### 5.4.3 Muut vaikutukset

### 5.5 Ympäristön häiriötekijät

### 5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

### 5.7 Nimistö

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

### 6.3 Toteutuksen seuranta

## LIITTEET

### Asemakaavan seurantalomake

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Perus- ja tunnistetiedoilla kaava voidaan hakea esiin ja tunnistaa sekä kaavan valmistelun aikana että myöhemmin sen toteutusvaiheissa. Eri käyttäjäryhmille on tärkeää kaavan ja sen liitteiden helppo saatavuus ja käytön vaivattomuus. Tästä syystä perus- ja tunnistetietojen tarkoituksenmukainen paikka on selostuksen kannessa tai sitä seuraavalla kansilehdellä. Tunnistetietoihin kuuluu kaavan nimen ohella myös lyhyt luonnehdinta kaavan tarkoituksesta sekä luettelo liiteasiakirjoista, jotka voidaan jäljittää silloinkin, kun niitä ei voida liittää osaksi selostusta. Luettelo liiteasiakirjoista säilyttää tiedon kaavan valmistelussa käytetystä aineistosta ja myös sellaisesta havainto- tai muusta materiaalista, jota ei voi liittää kaavaselostukseen. Perus- ja tunnistetiedot ovat tärkeitä myös kaavaseurannalle.

### 1.1 Tunnistetiedot

#### Kannessa esitetään

- alueen nimi, kunta, kunnanosa, kortteli
- kaavan nimi
- asemakaava/ asemakaavan muutos/tonttijako
- laatijan nimi ja yhteystiedot
- vireilletulosta ilmoittamisen päivämäärä,  
Vireilletulo kts. 4.3.2
- lautakunnan, kunnanhallituksen ja
- valtuuston hyväksymispäivämäärät.

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Kantta seuraavalla **kansilehdellä** esitetään kaava-alueen sijainti sanallisesti ja/tai kartalla. Tarvittaessa tiedot voi esittää myös kaavaselostuksen kanssa.

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kansilehdellä esitetään kiteytettynä perustiedot kaavasta. Näitä perustietoja ovat esimerkiksi kaavan päätarkoitus ja kerrosala-, väestö ja laajuustiedot. Pienessä kaavassa tämän lyhyen tiivistelmäosan voi esittää myös kaavaselostuksen kanssa.

## 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

Varsinkin laajassa selostuksessa on tarpeen käyttää sisällysluetteloa.

## 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liiteasiakirjoja ovat ne kaavaa varten laaditut selvitykset ja suunnitelma-asiakirjat, jotka ovat tarpeen kuvaamaan kaavaprosessia sekä tukemaan kaavan ymmärtämistä. Liitteet voivat olla osana kaavaselostusta tai erillisinä asiakirjoina. Selostuksessa liiteasiakirjoista esitetään numeroitu luettelo päivämäärineen.

Asemakaavan liitteet on syytä nitoa, jos mahdollista, tai liittää muulla tavoin selostuksen yhteyteen. Selostukseen on tarpeen aina laatia luettelo asemakaavan liitteistä ja muusta havaintomateriaalista kuten pienoismalleista tai audiovisuaalisista tuotteista, jotka eivät sovellu selostukseen liitettäväksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuuluu kaavan liitteisiin. Muita liiteasiakirjoja ovat esimerkiksi

- ympäristö- ja muut selvitykset
- ote maakuntakaavasta, tarvittaessa ote valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista
- ote yleiskaavasta
- laatimispäätös liitteineen
- maanomistuskartta
- asemakaavakartta tai sen pienennös
- kaavaa perusteleva havainnollistava materiaali
- vastineluettelo.

## 1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Kaavan valmistelutyössä saatetaan käyttää aineistoa, joka tarjoaa käyttökelpoista tietoa kaava-alueesta, mutta jota ei ole tarkoitukseenmukaista liittää kaavaselostukseen. Tällaista luetteloitavaa aineistoa voivat olla esimerkiksi kaava-alueita laajemmalla alueella luonto-, kulttuuriympäristö- ja maankäyttöselvitykset sekä aluetta koskeva kirjallisuus, artikkelit ym. tieto.

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kerrotaan asemakaavan valmistelun olennaiset vaiheet.

## 2.2 Asemakaava

Kuvataan lyhyesti asemakaavan keskeinen sisältö.

## 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kuvataan toteuttamisen pääperiaatteet.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

*...suunnittelun lähtökohdat...*

Suunnittelun lähtökohtiin kuuluu selvitys alueen oloista ja suunnittelutilanteesta. Osa lähtökohtatiedoista on esitetty kaavaa varten laaditussa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Tarvittaessa nämä tiedot tarkennetaan ja käsitellään kaavan valmistelun vaatimassa laajuudessa.

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

*...Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista ja niissä tapahtuneista muutoksista sekä muut kaavan vaikutusten selvittämisen ja arvioimisen kannalta keskeiset tiedot kaavoitettavasta alueesta ja sen lähiympäristöstä;*

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Ympäristön kuvaus voidaan esittää sanallisen selvityksen lisäksi teemakarttoina.

Esitetään, miten ympäristö on muuttunut tai on muuttumassa kaava-alueella tai sen ympäristössä.

Kuvataan kaava-alueen ja sen lähiympäristön

- fyysinen tila (miltä alue näyttää, mitä alueella on)
- toiminnallinen ja sosiaalinen ympäristö (mitä toimintoja alueella on, mitä siellä tehdään).

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

Suluissa olevat kohdat ovat viitteenomaisia

##### Maisemarakenne, maisemakuva

##### Luonnonolot

(pinnanmuodostus, maaperä, rakennettavuus, kasvillisuus, eläimistö, luontotyypit, luonnonmuistomerkit, maiseman/luonnon historialliset ominaispiirteet)

##### Luonnon monimuotoisuus

##### Pienilmasto

##### Vesistöt ja vesitalous

(veden ekologinen kierto, pohja- ja pintavedet, vesialueet)

##### Maa- ja metsätalous

##### Luonnonsuojelu

(kaava-alueella tai sen lähiympäristössä sijaitsevat erityiskohteet ja erityistoiminnan laatu, suojelukohteet, suojelun tapa ja -aste, suojelupäätökset:

- luonnonsuojelualueet
- suojeluohjelmien alaiset alueet
- luonnonsuojelulain mukaan suojeltavat alueet
- metsälain mukaan suojeltavat alueet)

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suluissa olevat kohdat ovat viitteenomaisia

#### Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

(kaava-alueen ja sen lähiympäristön asukasmäärä sekä tarvittaessa asukkaiden ikä ja sosiaalinen rakenne)

#### Yhdyskuntarakenne

(olennaiset piirteet, tiiveys, hajanaisuus, taloudellisuus)

#### Kaupunki-/ taajamakuva

#### Asuminen

#### Palvelut

(mm. nykyiset palvelut ja niiden sijoittuminen esimerkiksi etäisyysinä kaava-alueesta, palvelutarjonnassa odotettavissa olevat muutokset, yhteiskunnalliset ja kaupalliset palvelut)

#### Työpaikat, elinkeinotoiminta

(kaava-alueen ja sen lähiympäristön työpaikkojen määrä, rakenne ja sijoittuminen)

#### Virkistys

(liittyminen viheralueverkostoon, virkistysalueiden luonne ja käyttö, puisto- ja virkistysalueet, urheilu- retkeily- ja loma-alueet)

#### Liikenne

(katu- ja liikennealueet:

- liikenneverkko, -alueet ja -järjestelmä
- mitoitus- ja jäsentely, eri liikennemuotojen liittyminen ja erottelu
- liikenneturvallisuus
- kevyt liikenne
- joukkoliikenne
- henkilöautoliikenne
- pysäköinti
- kuljetukset ja huoltoajo)

#### Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

(suojelualueet ja -kohteet, suojelun erityispiirteet, suojelun tarve ja laatu:

- rakennushistoriallisesti arvokkaat alueet
- kulttuurihistoriallisesti arvokkaat alueet
- rakennussuojelualueet
- yksittäiset kohteet, kuten muinaismuistot ja muistomerkit
- muut kohteet)

#### Tekninen huolto

(kunnallistekniikka, vesihuolto, energiahuolto, tietoliikenne, jätehuolto ja puhtaanapito, muu yhdyskuntatekninen huolto myös mastot ja tuulivoimalat)

#### Erityistoiminnat

(vaara, erityis- ja muut alueet:

- jännitelinjoiden vaara-alueet sekä puolustusvoimien alueet)

#### Ympäristönsuojelu ja

#### ympäristöhäiriöt

(suojelu- ja häiriöalueet ja -kohteet, suojelun tarve ja laatu:

- melu
- tärinä
- ilmanlaatu
- saastuneet maa-alueet)

#### Sosiaalinen ympäristö

(turvallisuus, eri väestöryhmien tarpeiden huomioonotto, asuinalueiden erilaistuminen)

### 3.1.4 Maanomistus

Kuvataan nykyiset maanomistajat ja merkittävät maanomistusoloissa ennen kaavoitusta

tapahtuneet muutokset. Maanomistussuhteita voidaan kuvata liitekartalla. Maanomistustahoja voivat olla:

- valtio
- kunta
- muut kunnat
- seurakunta
- yritykset
- yhteisöt
- yksityiset.

### 3.2 Suunnittelutilanne

#### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Luetellaan aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset päivämäärineen kuten

- maakuntakaava
- yleiskaava (mainitaan jos se on oikeusvaikutteinen)
- voimassa oleva asemakaava
- alueelle laaditut asemakaavaluonnokset
- rakennusjärjestys
- tonttijako- ja rekisteri
- pohjakartta
- rakennuskiellot
- suojelupäätökset
- muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat, jotka ovat tulleet voimaan tai ovat suunnitteilla
- lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat
- alueelle lähtökohtavaiheissa laaditut tai aikaisemmat selvitykset, muun muassa tehdyt inventoinnit.

Suunnittelutilanne voidaan esittää myös kaaviomaisesti lomakkeella. Tarvittavassa määrin kuvataan myös kaava-alueita ympäröivää aluetta.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

*Suunnittelun vaiheet osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyineen sekä yhteenveto kaavoituksen eri vaiheissa esitetyistä mielipiteistä;*

\*

Kuvataan suunnittelun vaiheet ja miten kaavoituksen alussa asetetut tavoitteet ja lähtökohdat samoin kuin kaavoituksen aikana tehtyjen vaikutus selvitysten tulokset, selvitykset ja eri mielipiteet on otettu huomioon.

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kerrotaan, miksi kaavan laatimiseen on ryhdytty.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kerrotaan miten ja kuka kaavan laatimisen aloitteen on tehnyt sekä minkälaisia neuvotteluja on käyty ja maankäyttöä koskevia tai muita sopimuksia laadittu kaavoituksen käynnistämiseksi. Mainitaan esimerkiksi kunnan kaavoitus päätös päivämäärineen ja miten päätös on käsitelty ja hyväksytty. Kohdat 4.1 ja 4.2 voidaan tarvittaessa yhdistää.

\* Kehystetyt tekstit ovat suoria lainauksia MRA 25 §:stä.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Luetellaan osalliset. Osallistumisryhmiä ovat mm. maanomistajat, asukkaat ja viranomaiset.

#### 4.3.2 Vireilletulo

Käsite *kaavoituksen vireilletulo* mainitaan maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n 2 momentissa. Selostuksessa kuvataan vireilletulosta ilmoittaminen sekä muut vireilletuloon liittyvät toimenpiteet ja menettelytavat, jotka ilmenevät osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tai kaavoituskatsauksesta silloin, kun kaavan vireilletulosta ilmoitetaan kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumista ja vuorovaikutusta kuvataan, jotta osalliset, päättäjät ja viranomaiset voivat arvioida kaavoitusprosessin kulkua ja sen laillisuutta. Kaavoitukseen liittyvät ristiriidat ja näkemuserot voidaan myös esittää. Niiden pääasiallinen paikka on kuitenkin kohdissa 4.4 ja 4.5.

Kerrotaan, miten osallistuminen järjestettiin ja miten osalliset esittivät mielipiteensä. Kerrotaan kunnan sisäisestä asiantuntijayhteistyöstä. Lisäksi kuvataan muu kaavan laatimisen aikana tapahtuva vuorovaikutus kuten

julkinen nähtävilläolo, lausunnot, mahdollinen julkinen keskustelu jne. Vuorovaikutusta ovat kuuleminen, kaavoitusprosessin aikaiset luottamuselinkäsittelyt ja päätökset, pyydyt ja saadut lausunnot sekä mahdolliset aluetta koskevat artikkelit, internetkeskustelut jne. Vuorovaikutustilaisuuksia ovat esimerkiksi käydyt neuvottelut, tiedotustilaisuudet, yleisötilaisuudet ja seminaarit. Vuorovaikutuksen ja päätöksenteon kuvaamisessa voidaan käyttää runkona kaavoituksen alussa laadittua osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kerrotaan maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:ssä tarkoitetuista ympäristöviranomaisten kanssa käydyistä neuvotteluista. Kuvataan neuvotteluissa esitetyt näkemykset ja niiden huomioon otto.

### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

*suunnittelun lähtökohdat, tavoitteet ja esillä olleet vaihtoehdot*

Kohtien 4.4.1 ja 4.4.2 tavoitteet voidaan esittää erikseen tai myös yhteenvetona, jossa selostetaan tavoitteiden muodostumisen ajankohdat.

#### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

*...selvitys kaavan suhteesta yleiskaavaan, voimassa olevaan asemakaavaan ja kunnan muuhun suunnitteluun;*



*Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, asemakaavan selostuksessa on lisäksi esitettävä selvitys kaavan suhteesta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan.*

- palveluverkoston kehittäminen
- liikenneolojen kehittäminen
- suojelusuunnitelmat ja -ohjelmat.

### Kunnan asettamat tavoitteet

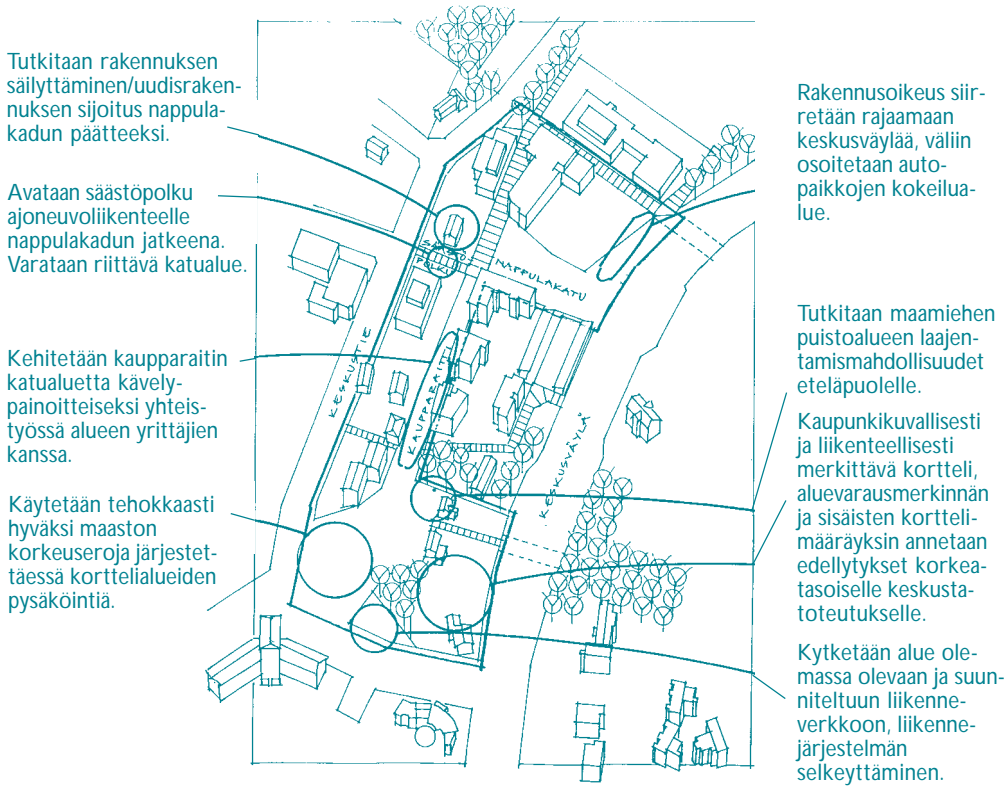
kuten

- asuinympäristön laatua koskevat tavoitteet
- väestö- ja työpaikkatavoitteet
- toimintojen sijoittamistavoitteet

### Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Selostetaan aluetta koskevat **maakuntakaavassa** ja **yleiskaavassa** sekä tarvittaessa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa esitetyt strategiset tavoitteet, väestö- ja työpaikkatavoitteet, alueidenkäytön tavoitteet ja rajaukset, suojeluohjelmat jne.

### Esimerkki nykytilanteesta sekä suunnittelun lähtökohdista ja tavoitteista



Selostetaan **voimassa olevasta asemakaavasta ja lähialueen asemakaavoista** johdetut tavoitteet esimerkiksi seuraavista tekijöistä:

- asukkaat ja työpaikat
- palvelurakenne
- yhdyskuntarakenne
- kaupunkikuvalliset tekijät
- korttelialueet ja niiden käyttötarkoitus.

**Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet**

Kerrotaan esimerkiksi arvokkaista luonnon tai rakennetun ympäristön ominaisuuksista johdetut säilyttämistavoitteet, ympäristöhäiriöiden poistamista tai vähentämistä koskevat tavoitteet jne.

**4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen**

**Osallisten tavoitteet**

Kuvataan aluetta koskevat osallisten, muun muassa maanomistajien tavoitteet kuten mitoitus ja aluerajaukset sekä laadulliset kuten lähiympäristön ominaisuuksia koskevat tavoitteet. Kuvataan mitä tavoitteita ja painotuksia osalliset esittävät kaavan laatimiselle.

**Asemakaavan laadulliset tavoitteet**

Kuvataan kaavan laatijan ja osallisten tavoitteet ympäristön laadun vaatimuksista.

**Muut tavoitteet**

**4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset**

Esitellään vaihtoehdot ja niiden keskeiset vaikutukset. Väliotsikointi riippuu kaavan laajuudesta ja merkityksestä sekä eri vaihtoehtojen lukumäärästä. Mikäli erillisiä vaihtoehtoja ei ole, kerrotaan mahdolliset osatekijöitä koskevat vaihtoehtoiset valinnat.

**4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta**

Kerrotaan alustavien vaihtoehtojen keskeinen sisältö ja karsinnan perusteet.

**4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu**

*...esillä olleet vaihtoehdot*

*...vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, luontoon, maisemaan, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, talouteen, terveyteen ja turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaaliin oloihin ja kulttuuriin sekä muut kaavan merkittävät vaikutukset;*

Vaikutusten selvittäminen ei ole tarpeen mikäli nämä vaikutukset on jo selvitetty yleiskaavan yhteydessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetty vaikutusten arviointisuunnitelma antaa pohjan kaavaselostukseen liitettävälle vaikutusten selvittämiseksi, arvioinnille ja vertailulle.

Kuvataan tutkitut, jatkokehitytty vaihtoehtodot ja niiden vaikutukset. Kuvataan vaihtoehtojen suhde tavoitteisiin sekä voimassa olevaan asemakaavaan. Jos vaihtoehtoja ei ole, esitetään tässä kaavaratkaisun vaikutukset ympäristöön.

Kuvataan muutos nykytilan ja kaavassa suunnitellun tilanteen välillä ja arvioidaan muutosten vaikutuksia. Esitetään myös kaavoituksen mahdolliset kielteiset vaikutukset. Vaihtoehtoja verrataan olettaen niiden toteutuvan täysin tai pääosin. Usein on kuitenkin syytä ottaa huomioon vaihtoehtojen erilaiset toteuttamismahdollisuudet. Arviointi on hyvä suorittaa kaavakartan, merkintöjen ja määräysten avulla.

Kuvataan käytetyt menetelmät ja asiantuntijat sekä osallistumisen merkitys vaikutusten arviointiin. Vaikutusselvityksissä esitetään vaikutusalueen laajuus.

#### **Arviointitekijöitä vaihtoehtojen vertailussa ja vaikutusten selvittämisessä ovat muun muassa**

- taloudellisuus
- terveellisyys
- turvallisuus
- sosiaalinen toimivuus
- kulttuuriset tekijät
- eri väestöryhmien toimintamahdollisuudet
- palvelujen alueellinen saatavuus
- viihtyisyys
- ekologisuus.

#### **Vaikutusten selvittäminen**

(kts. myös kohdat 3.1.2 ja 3.1.3)

#### **Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kuten**

- väestön rakenteeseen ja kehitykseen kaava-alueella
- yhdyskuntarakenteeseen (tiivistymiseen /hajautumiseen, taloudellisuuteen, olemassa olevan ympäristön uusimiseen ja rakennusten purkamiseen)
- kaupunki-/taajamakuvaan
- asumiseen
- palveluihin (palvelurakenteeseen, palveluiden saatavuuteen, nykyisten palveluiden säilymiseen, uusiin kunnallispalveluihin, kaavan toteutumisen mukanaan tuomiin lisäpalveluihin)
- työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan
- virkistykseen
- liikenteen järjestämiseen (liikenneverkkoon, liikennemääriin, liikenneturvallisuuteen, kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen järjestelymahdollisuuksiin, henkilöautoliikenteeseen, pysäköintiin, kuljetuksiin ja huoltoliikenteeseen)
- rakennettuun kulttuuriympäristöön ja muinaismuistoihin
- tekniseen huoltoon (kunnallistekniikan rakentamistarpeisiin, nykyisten järjestelmien kuormittumiseen)
- erityistoimintoihin
- ympäristönsuojeluun ja ympäristöhäiriöihin
- sosiaaliseen ympäristöön.

### Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön, kuten

- maisemaan (suurmaisemaan, lähimaisemaan, kulttuurimaisemaan)
- luonnonoloihin (kasvillisuuteen, eläimistöön, luontotyyppeihin, luonnonmuistomerkkeihin, maiseman/luonnon historiallisiin ominaispiirteisiin)
- luonnon monimuotoisuuteen
- pienilmastoon
- vesistöihin ja vesitalouteen (veden ekologiseen kiertoon, pohja- ja pintavesiin, vesialueisiin)
- maa- ja metsätalouteen
- luonnonsuojeluun.

### Vaikutukset talouteen, kuten

- kokonaistalouteen
- kunnan talouteen lyhyellä aikavälillä, investointeihin
- kunnan talouteen pitkällä aikavälillä (uusiin työpaikkoihin, uusiin veronmaksajiin, palvelujen tuottamiskustannuksiin)
- yksityistaloudellisiin kustannuksiin (esimerkiksi liikennöintikustannuksiin).

### Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen, kuten

- liikenneturvallisuuteen
- ihmisten elinoloihin ja terveyteen
- ympäristön puhtauteen.

### Vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, kuten

- asukkaiden määrän muutoksiin
- asukkaiden ikärakenteen muutoksiin
- eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksien paranemiseen/heikkenemiseen.

### Vaikutukset sosiaalisiin oloihin, kuten

- sosiaalisten olojen muuttumiseen.

### Vaikutukset kulttuuriin.

### Muut kaavan merkittävät vaikutukset.

#### 4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

*Yhteenveto kaavan vaikutusten arvioimiseksi suoritetuista selvityksistä;*

Esitetään yhteenveto laadituista selvityksistä tarvittaessa lomakkeella.

#### 4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

##### *Vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset*

Kerrotaan asemakaavaratkaisun valintaan johtaneet perusteet. Kerrotaan millä perusteella kukin vaihtoehto on hylätty tai millä perusteella se on hyväksytty.

##### *Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen*

*suunnittelun vaiheet osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyineen sekä yhteenveto kaavoituksen eri vaiheissa esitetyistä mielipiteistä;*

*selvitys siitä, miten vaikutusselvitysten tulokset ja eri mielipiteet on otettu huomioon;*

Selostukseen liitetään yhteenveto kaavasta esitetyistä mielipiteistä ja kannanotoista. Näitä ovat kaavan valmistelun aikana saadut suulliset ja kirjalliset kannanotot. Kaavaselostukseen liitetään joko lyhennelmä olennaisimmista kannanotoista tai kannanotot kokonaisuudessaan, mikäli niiden laajuus on kohtuullinen sekä selvitys siitä, miten mielipiteet on otettu huomioon. Kaavaselostukseen kirjataan myös se, keneltä on pyydetty, mutta ei ole saatu lausuntoa.

Mielipiteet ja kannanotot on usein tarkoituksenmukaista esittää luettelomaisesti lomakkeilla. Lomakkeet toimivat kaavoitusprosessin tarkistuslistoina, joista ilmenee eri tahojen kanssa tehty yhteistyö. Lomakkeessa esitetään

- 1) luettelo niistä tahoista, joilta kannanottoa on pyydetty
- 2) kannanottaja, muistuttaja tai lausunnonantaja yhteystietoineen ja päivämäärineen
- 3) kannanoton sisältö
- 4) kaavoittajan vastine
- 5) mahdollinen kunnan kanta esitettyyn vastineeseen.

Kaavasta tehdyt muistutukset, niihin laaditut vastineet sekä muistutusten johdosta tehdyt muutokset kuvataan selostuksen lisälehdillä, jotka laaditaan kaavaehdotuksen nähtävänä pitämisen jälkeen.

#### 4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kuvataan kaavoituksen aikana tehdyt kaavoitusta koskevat luottamuselinkäsittelyt ja päätökset hyväksymispäivämäärineen sekä niiden sisältöä tarpeen mukaan. Näitä tietoja käytetään muun muassa arvioitaessa, millä perusteella valmisteilla olevaa kaavaa on muutettu prosessin aikana. Päätökset voidaan esittää myös lomakkeella.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

*..valitun kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja perusteet...*

Kaarataratkaisun yksityiskohtaiset perustelut kuvataan kaavan vaatimalla tarkkuudella.

### 5.1 Kaavan rakenne

Kerrotaan kaavan perusrakenne, toimintojen keskinäiset suhteet sekä liittyminen ympäristön yhdyskuntarakenteeseen.

#### 5.1.1 Mitoitus

Esitetään aluetta kuvaavat keskeiset mitoitus-tiedot perusteluineen, kuten

- väestömäärän ja rakenteen kehitysarvio ja arvio asuntojen lukumäärästä
- työpaikkojen määrän ja laadun kehitys-arvio
- asemakaavan seurantalomakkeen keskeinen tieto.

Mitoitus voidaan kuvata sanallisesti tai taulukon avulla.

### 5.1.2 Palvelut

Selvitys kaava-alueen tarvitsemien julkisten- ja kaupallisten palvelujen määrästä, mitoituserusteista ja laadusta sekä sijoittumisesta alueelle tai sen ulkopuolelle.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kerrotaan asemakaavan keskeiset tavoitteet ja ominaisuudet sekä miten asemakaava ohjaa ympäristön muutosta ja luo edellytyksiä ympäristön kehittämiseksi ja minkälaisia muutoksia asemakaavan toteuttaminen aiheuttaa luonnonympäristössä ja rakennetussa ympäristössä.

### 5.3 Aluevaraukset

Kuvataan ja perustellaan alueelle kaavoitetut toiminnot ja aluevaraukset.

#### 5.3.1 Korttelialueet

Esitetään kortteleiden käytön periaatteet kuten rakennusten sijoittelu, pihat, leikki- ja oleskelupaikat, istutukset, huolto ja autopaikat. Kerrotaan perustelut rakentamista ohjaaville kaavamääräyksille kuten rakennusten muodolle, koolle, tyypeille ja rakentamistavalle.

Asuinrakennusten  
palvelurakennusten

yleisten rakennusten  
keskustatoimintojen  
liike- ja toimistorakennusten  
teollisuus- ja varastorakennusten kortteli-  
alueet

#### 5.3.2 Muut alueet

Esitetään aluevarausten käytön periaatteet ja aluevarauksiin liittyvien kaavamääräysten perustelut.

Virkistysalueet

Loma- ja matkailualueet

Liikennealueet

Erityisalueet

Suojelualueet

Maa- ja metsätalousalueet

Vesialueet

## 5.4 Kaavan vaikutukset

Tarvittaessa käytetään kohdan 4.5.2 jäsentelyä.

### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Selostetaan uuden rakentamisen ja muun maankäytön liittyminen olemassa olevaan rakennuskantaan ja muuhun rakennettuun ympäristöön sekä kaupunki-/taajamakuvaan.

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Yhdyskuntarakenne

Kaupunki-/taajamakuva

Asuminen

Palvelut

Työpaikat, elinkeinotoiminta  
 Virkistys  
 Liikenne  
 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot  
 Tekninen huolto  
 Erityistoiminnot  
 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt  
 Sosiaalinen ympäristö  
 Viitteenomaiset alakohdat kts. 3.1.3

#### 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Selostetaan rakentamisen ja muun maankäytön liittyminen luonnonympäristöön ja maisemaan sekä miten alueen luonnon ominaisuudet ja piirteet on kaavassa otettu huomioon.

Maisemarakenne, maisemakuva  
 Luonnonolot  
 Luonnon monimuotoisuus  
 Pienilmasto  
 Vesistöt ja vesitalous  
 Maa- ja metsätalous  
 Luonnonsojelu  
 Viitteenomaiset alakohdat kts. 3.1.2

#### 5.4.3 Muut vaikutukset

#### 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kuvataan, mitä häiriöitä alueella edelleen on ja miten niitä on kaavassa torjuttu.

#### 5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset liitetään selostukseen sekä kerrotaan niiden mahdollisista erityispiirteistä.

#### 5.7 Nimistö

Kuvataan kaava-alueella esitettyä katujen, puistojen vesistöjen ym. nimistöä sekä nimistön taustaa perusteluineen.

## 6 ASEMAKAAVANTOTEUTUS

Kaavan tarkoituksen välittyminen toteuttajalle on keskeinen hyvän toteuttamisen edellytys. Toteuttamista voidaan edistää kunnan ja muiden toimijoiden toimenpitein sekä säätelee ajoitusta. Toteuttamisen seuranta on kunnan tapa selvittää kaavan muutostarpeet sekä muut tarvittavat toimenpiteet ympäristön kehittämisessä.

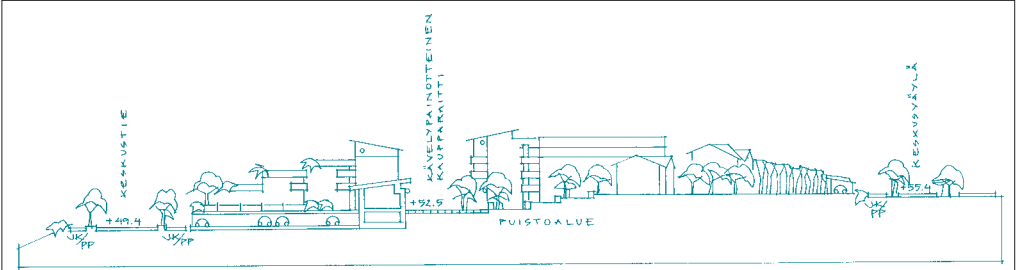
#### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

*tarpeen mukaan kaavan toteutusta ohjaavia tai havainnollistavia suunnitelmia.*

Asemakaavakartan, kaavamerkintöjen ja määräysten lisäksi voidaan asemakaavaselostukseen liittää tulkitsemis- ja rakentamishoitoja, joita ovat esimerkiksi erillinen korttelitai ympäristöhoitosuunnitelma ja lähiympäristön suunnitteluohjeet ja suositukset.

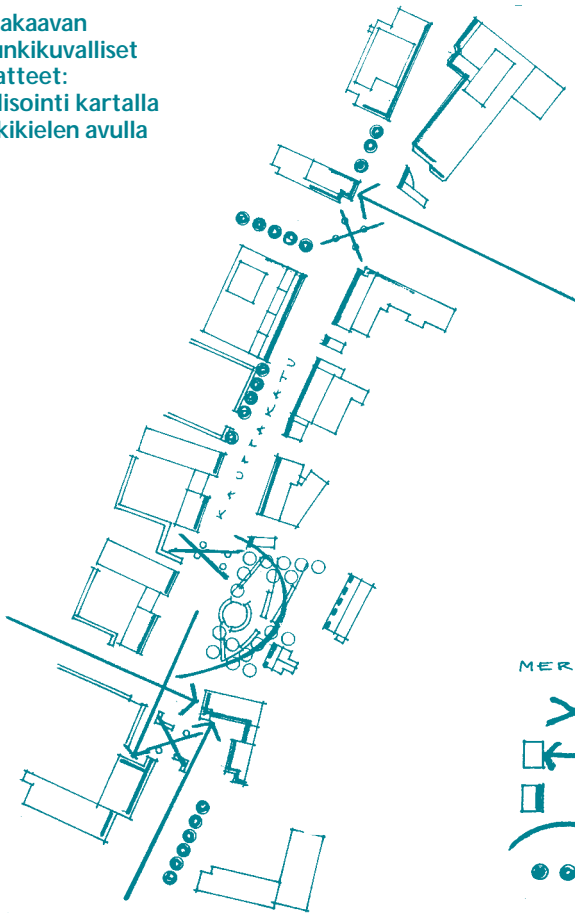
Ne voivat koskea vaikkapa yksittäisten

Asemakaavan selostus








Havainnekuva/alueleikkaus: Rakentamisen sovittaminen maasto- ja korkeussuhteisiin ja lähiympäristöön

Asemakaavan kaupunkikuvalliset periaatteet: Visualisointi kartalla merkkikielen avulla



MERKINTÖJEN SELITYKSET :

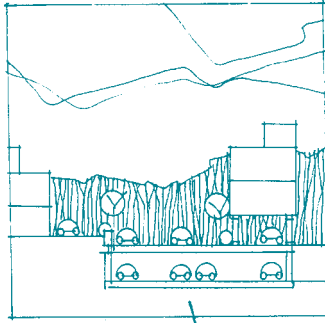
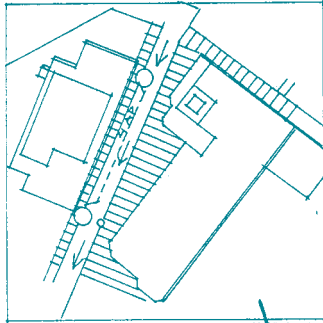
-  SOLMUKOHTA, KATUTILASSA; RISTEÄVÄ LIIKENNE; ALUEEN KOROSTAMINEN
-  MERKITÄVÄ RAKENNUS KATUTILASSA; KADUN PÄÄTE
-  KATUTILAA RAJAAVA RAKENNUS; JULKISIVUEN YHTEENSOVITTAMINEN
-  KATUTILAAN OSALLISTUVA PUISTOALUE
-  TILARAJAUSTA KOROSTAVA/TÄYDENTÄVÄ PUURIVI



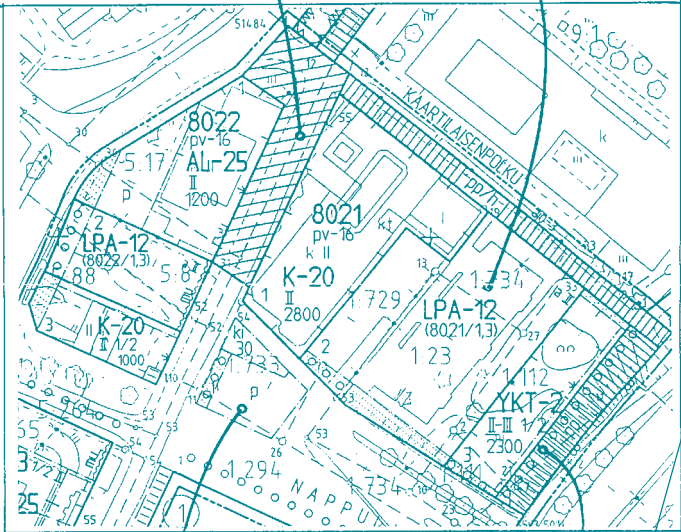
Asemakaavan selostus

Asemakaavan periaatteet/perustelut: Visualisointi vinjettikuvien avulla

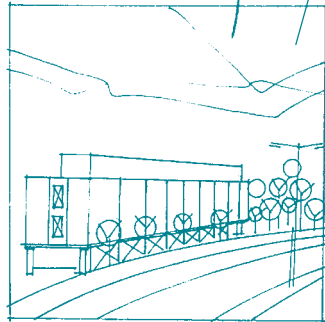
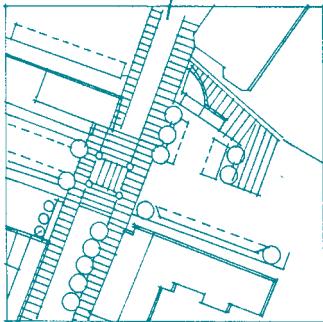
- Kaupparaitin hidaskatuosuus toteutetaan yksisuuntaisena.
- Kadunvarsipaikkoja rakennetaan lyhytaikaiseen pysäköintiin.
- Hidaskadun kaulukohta tulee merkitä kavennuksin.
- Puuistutuksilla vihreää ilmettä.



- Laajaa paikoitus- aluetta on mahdollista elävöittää korkeuseroin, jakavin muurein sekä istu- tuksin ja pinta- materiaalin vaihteluin.



- Nappulakadun leveä katualue tulee jäsentää pintamateriaalien vaihtelulla, istu- tuksilla ja kevein rakennelmin.
- Nappulakadun ja kaupparaitin risteyskohta tulee rakentaa korotettuna jalankulun turvallisuuden parantamiseksi.



- Kevyen liikenteen väylän alueelle istutettavan puurivin tarkoituksena on keventää/pehmentää rakennus- korttelin ja liikenne- alueen välistä raja- pintaa. Se viestittää myös lähes- tyvästä puisto- alueesta.

1.

2.

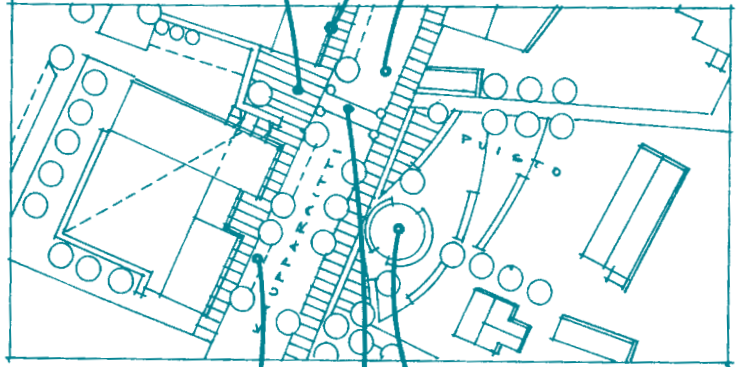
3.

Havainnekuvaan liitetyt, täydentävät toteutusohjeet

VALAISTUSSUUNNITELMASSA ANNETAAN SUOSITUKSIA RAKENNUSTEN SELNÄÄN SNOITETTAVISTA, YHTENÄISISTÄ VALAISIMISTA.

JALANKULKUALUEELLE RAKENNETAAN YHTEISTYÖSSÄ YREITÄJÄJEN KANSSA AUKIOITA, JOITKA LIITTYVÄT RAKENNUKSIIN NIIN TOIMINNALLISESTI KUIN KATUFUNKTIIVALLISESTIKIN.

KAUPPARAITIN KATUALUE TOTEUTETAAN KÄVELYPALJOTTEISENA, KIVEYKSET, ISTUTUKSET JA MUURITAIHEET SOKA KORKEITASOINEN VALAISTUS RAKENTAVAT MIELIHYTTÄVÄÄ KATUTILAA.



KAUPPARAITIN VARTEN SIJOITETAAN PAIKKOJA LYHYTAIKAISTA PYSÄKOINTIA VARTEN.

PUISTO RAKENNETAAN KATUTILAA OSALLISTUVANA KATSOMOAIHEENA KORKEUSEROJA HYVÄKSI KÄYTTÄEN. MATERIAALEINA HIEKKAA, KIVET, KASVILLISUUSRYHMÄT SEKÄ MATALAT PITKÄT MUURIT, JOITKA TOIMIVAT ISTUIMINA.

KESKEINEN JALANKULKU- JA AJONEUVOLIIKENTEEN RISTEYS KOROTETAAN TURVALLISUUS JA PUISTOALUEEN KOOSTAMINEN.

rakennusten rakentamista, kadun periaatteellisia profiileja, puiston rakentamis- tai hoito-periaatteita, arvokkaiden kohteiden suojelua tai haitallisten vaikutusten estämiseksi ja vähentämiseksi suunniteltuja toimenpiteitä.

Toteuttamisohjeet voidaan myös eritellä toimialoittain, esimerkiksi tontit, kadut, puistot, suojelukohteet. Tavoitteena on mahdollisimman hyvin kaavan tarkoitusta noudattava to-

teuttaminen. Ohjeiden tarkoituksena on toimia arviointiperusteena rakennusluvasta päätettäessä. Toteutus- ja soveltamisohjeet voidaan esittää myös havainnekuviissa, joita voidaan täydentää selittävin tekstein, luonnoksien ja detaljipiirustuksien.

## 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kuvataan kaavan toteuttamisessa huomioitava tekijöitä, joita ovat muun muassa:

- toteutusorganisaatioiden muodostaminen
- kaavan edellyttämät maanhankinta-, lunastus- ja kiinteistötekniiset toimenpiteet
- alueelle tulevien kunnan rakenteiden (palvelut, koulut, lastentarhat sekä liikenteen ja teknisen huollon verkostot ja laitokset) toteutuminen
- toimenpiteet koulu-, päivähoito- yms. kunnallisen palvelutarpeen tyydyttämissä kaava-alueen ulkopuolelta
- riittävän palvelutason takaaminen alueen rakentamisen aikana ja tarvittavien sopimusten valmistelu
- alueen tai sen osien rakennussopimusten valmistelu
- kunnostus- ja purkamistoimenpiteiden vaikutusten arvioinnin edellyttämät toimenpiteet kuten asukkaiden uudelleen asuttaminen
- toteutustapojen ja menetelmien kuvaus, jos ne ovat kaavaa laadittaessa tiedossa
- haitallisten vaikutusten estämiseksi ja vähentämiseksi suunnitellut toimenpiteet.

*kaavan toteutuksen ajoitus...*

Kuvataan suunniteltu ajoitus tai reunaehdoja, joista toteuttaminen riippuu. Aikatauluun saattavat vaikuttaa esimerkiksi

- maanomistus
- kaavaa tukevan palvelurakenteen vajavaisuus
- kaava-alueen lähiympäristön suunnitelmien keskeneräisyys
- taloudelliset suhdanteet.

### 6.3 Toteutuksen seuranta

*kaavan toteutuksen...seuranta;*

Määritellään asiat, joita tulee seurata kaavaa toteutettaessa ja sen jälkeen, kuten

- asukasmäärän kehittyminen
- luonnon kestävyys, melutason kehittyminen, veden laadun muutokset ym. ympäristöhäiriöt
- kerrosalan toteutuminen
- palvelujen ja työpaikkojen toteutuminen
- liikennemäärät
- pysäköintipaikkojen tarve
- asukkaiden ja käyttäjien palaute
- rakennusten elinkaaren ja kunnan seuranta
- taloudellinen seuranta (muutokset, korjaukset, energiankäyttö).

## LIITTEET

### Liite 1: Asemakaavan seurantalomake



***Liite 1:  
Asemakaavan seurantalomake***

## Asemakaavan seurantalomake

### Täyttämisohteja

#### Seurantalomakkeen rakenne ja tehtävä

Asemakaavasta täytetään kunnassa tiedot excel-lomakkeelle (ohjelmaversio excel 97), joka on päivitettyinä saatavissa osoitteesta <http://www.vyh.fi/palvelut/lomake/asemakaa/asemakaa.htm> ympäristöhallinnon internetsivujen lomakeluettelosta. Asemakaavan seurantalomake korvaa aiemmin käytössä olleen tilastolomakkeen (osat 1 ja 2; Asemakaavan selostuksen malli, 1978).

Seurantalomakkeessa on neljä erillistä taulukkoa:

- Perustiedot ja yhteenveto 1
- Aluevaraukset 2
- Maanalaiset tilat 3
- Rakennussuojelu 4

Asemakaavan seurantalomake kertoo tiivistetysti asemakaavan sisällön ja muutoksen aiempaan kaavatilanteeseen. Lomake liitetään asemakaavan selostukseen, mutta sen lisäksi se on käytettävissä muun muassa vuorovaikutuksen apuvälineenä kaavaprosessin aikana. Seurantalomakkeita voidaan myös hyödyntää kunnan asemakaavoituksen kokonaisu seurannassa. Ympäristöhallinto kokoaa koko maan kattavaan kaavoituksen seurantaan asemakaavoituksen tiedot pääosin seurantalomakkeista. Lisätietoja kaavoituksen seurannasta saa mm. osoitteesta <http://www.vyh.fi/aluekayt/kaav seur/uudistus/uudistus.htm> ympäristöhallinnon alueidenkäytön internetsivuilta.

Asemakaavan hyväksymisen jälkeen kunta lähettää asemakaavaa koskevan päätöksen, kaavakartan ja -selostuksen tiedoksi alueelliselle ympäristökeskukselle (MRA 94 §). Kunta toimittaa täyttämänsä asemakaavan seurantalomakkeen excel 97 -tiedostona alueellisen ympäristökeskuksen kirjaamoon sähköpostin liitteenä tai disketillä kun asemakaava on hyväksytty ja muu siihen liittyvä aineisto lähetetään tiedoksi. Lomakkeiden yksilöimiseksi eri asemakaavojen lomaketiedostot nimitetään periaatteella kunnanumero\_hyväksymispäivämäärä (esimerkiksi 091\_310300), ja mikäli kunnassa on useita samana päivänä hyväksytyjä kaavoja lisätään vielä juokseva numero (esi-

merkiksi \_2). Kuntanumerot löytyvät mm. osoitteesta <http://www.kuntaliitto.fi/> Suomen Kuntaliiton internetsivuilta. Alueellisten ympäristökeskusten toimialueet ovat osoitteessa <http://www.vyh.fi/kunnat.htm> ja yhteystiedot <http://www.vyh.fi/organis/yhteys.htm> ympäristöhallinnon internetsivuilla.

### Yleistä seurantalomakkeen täyttämisestä

Sähköisessä lomakkeessa on sinisellä (paperisessa tummennetulla) taustalla merkitty osat, joita ei tule muuttaa. Sinitaustaisten solujen lisäksi pinta-alaosuuksien ja tehokkuuksien laskukaavat on lukittu suojauksen ollessa päällä. Valkopohjaisia osia muokataan tarpeen mukaan (esimerkiksi poistetaan tai lisätään rivejä), mikä edellyttää ao. taulukon suojauksen poistamista väliaikaisesti (valikon työkalut kohdasta suojaus). Ylirastittuja ruutuja ei täytetä ja sähköisessä lomakkeessa niihin ei myöskään automaattisesti päivity mitään tietoja: ~~\_\_\_\_\_~~

Tiedot täytetään lomakkeeseen sarake- ja solukohtaisten opasteiden mukaan, jotka näkyvät solujen kommentteina joko erikseen kursorilla osoitettaessa tai yhtäaikaisesti kommenttien ollessa valittuina näytä-valikosta.

Taulukoihin Aluevaraukset 2 ja Maanalaiset tilat 3 lisätään tarpeen mukaan rivejä sellaisille kaavan aluevarausmerkinnöille, joita mallilomakkeessa ei ole valmiina. Tällöin on tarkastettava, että sähköisessä lomakkeessa laskentakaavat toimivat oikein, esimerkiksi ko. aluevarauksen tiedot summautuvat pääluokan yhteenvetoriville. Kaikkia käytettyjä aluevarauksia ei tarvitse erottaa, ellei se asiasta johtuen ole tarpeen. Esimerkiksi indeksimerkinnöissä (AP-1) erottelu ei ole välttämätöntä.

Mikäli ao. kaavassa ei ole ollenkaan jotain tietoa, merkitään se nolllalla (0). Sähköisessä lomakkeessa taulukoista 2 ja 3 poistetaan tarpeettomat rivit. Jos jonkin pääluokan aluevarauksia ei ole ollenkaan, nollien merkitseminen paperilomakkeessa vain ao. pääluokan riville ja sähköisessä lomakkeessa pääluokan alapuoliselle riville riittää.

Numerotiedot täytetään lomakkeeseen eri yksiköillä ja tarkkuuksilla asiasta riippuen:

- alueet hehtaareina neljän desimaalin tarkkuudella
- kerrosalat kokonaisina neliömetreinä
- kilometrit kahden desimaalin tarkkuudella
- päivämäärät muodossa pp.kk.vvvv
- prosentit yhden desimaalin tarkkuudella
- tehokkuudet kahden desimaalin tarkkuudella

## Perustiedot ja yhteenveto, taulukko 1

Seurantalomakkeesta täytetään aina vähintään ensimmäisen taulukon ”Perustiedot ja yhteenveto 1” mukaiset tärkeimmät seurantatiedot eli

Asemakaavan perustiedot (mm. tunniste- ja laatimistietoja)

Yhteenveto aluevarauksista (aluevarausten pääluokkien tiedot, tehokkuuksista erillinen ohje)

Yhteenveto maanalaisista tiloista

Rakennussuojelu

Muut tiedot täytetään tarpeen mukaan.

Sähköisessä lomakkeessa ensimmäiseen taulukkoon (Perustiedot ja yhteenveto 1) täytetään vain perustiedot. Muut tiedot merkitään omiin taulukoihinsa (Aluevaraukset 2, Maanalaiset tilat 3 ja Rakennussuojelu 4), joista ne linkittyvät automaattisesti yhteenvetoina ensimmäiseen taulukkoon. Taulukoihin 2, 3 ja 4 täytettävistä tiedoista summautuvat automaattisesti yhteensä-rivien tiedot, pinta-alaosuudet ja tehokkuusluvut.

Lomaketiedoston nimeämisen lisäksi kaavan yksilöinti tapahtuu perustietoihin täytettävien tunnistetietojen avulla. Kaavatunnusten muodostamisessa noudatetaan voimassa olevaa julkisen hallinnon suositusta JHS 134, joka on saatavissa osoitteesta <http://www.intermin.fi/juhta/suositukses/jhs134.htm> julkisen hallinnon tietohallinnon neuvottelukunnan (Juhta) internetsivuilta.

## Aluevaraukset, taulukko 2

Laskemalla aluevarausten pääluokat yhteen saadaan koko kaava-alueen pinta-ala eli aluevarausten tulee kattaa kaava-alue kokonaan. Lomakkeen kohta ”Aluevar. yhteensä” lasketaan sähköisessä lomakkeessa automaattisesti, mutta taulukkoon 1 on perustietojen ”Kaava-alueen pinta-ala” sen sijaan täytettävä erikseen. Aluevarausten yhteenlasketun pinta-alan prosenttiosuus perustiedoissa ilmoitetusta kaava-alueen pinta-alasta lasketaan tarkistustietona, ja sen pitäisi olla 100,0. Aluevarausten alaluokkiin ei siis kirjata päällekkäisiä tietoja - esim. AP ei sisällä AR- tai AO-alueita tai pelkkä A muita A-luokan merkintöjä - joten alaluokat yhteenlaskemalla saadaan tässä tapauksessa asuinrakennusten korttelialueen tiedot yhteensä eli ”A yhteensä”. Poikkeuksena on pääluokan yhteensä-rivin alapuolinen rivi (esim. A), johon sähköisessä lomakkeessa kirjataan kaikki ko. pääluokan tiedot siinä tapauksessa, ettei niitä haluta erotella, jolloin ne summautuvat automaattisesti yhteensä-riville. L-aluevarausten kadut, katuaukiot ja torit sekä kevyen lii-



kenteen väylät eivät saa olla päällekkäisiä muiden aluevarausten kanssa. Esimerkiksi puistovarausten sisäiselle jalankululle varattua alueen osaa (piste-katkoviivalla rajattu) ei kirjata tähän. Kevyen liikenteen väylät tarkoittavat kaavamerkinnoista jalankululle ja polkupyöräilylle varattuja katuja ja teitä.

### Aluevarausten muutostietojen laskeminen

Aluevarausten luokittelu perustuu 1.5.2000 voimaantulleisiin kaavamerkintöihin (ympäristöministeriön asetus 31.3.2000). Muutostietojen laskennassa alueella aiemmin voimassa olleiden kaavojen merkinnät muutetaan vastaamaan uuden kaavan merkintöjä. Seuraava muunnosvain sisäasiainministeriön 15.1.1980 antamaan kaavamerkintäpäätökseen on laadittu helpottamaan aluevarausten vastaavuuksien löytämistä, eikä sitä ole tarkoitettu noudatettavaksi mekaanisesti. Tärkeintä tulkinnassa on merkinnän sisältö – ei aluevarauksen nimellinen kirjainlyhenne. Varsinkin kuntien itse laatimiin merkintöihin (esimerkiksi indeksit) muunnosta ei voida ohjeistaa yleisesti. Olennaisinta on, että pääluokkien muutokset ovat kokonaisuudessaan oikein, ei niinkään muutosten täsmällinen erottelu alamerkinnoittain rajatapauksissa. Muunnosvain ilmaisee uudemman päätöksen mukaista kaavamerkintää vastaavan vanhan vertailumerkinnän (tai merkinnät: esimerkiksi poistuvan asemakaava-alueen varauksia AM ja AV verrataan yhdessä uuden kaavan AM:ään). Täysin uudet aluevarausmerkinnät kuten PL tai KM lasketaan kokonaan lisäyksenä, koska selvästi niitä vastaavia merkintöjä ei aiemmassa päätöksessä ole ollut. Jos varaus kuitenkin on ilmaistu jollakin toisella merkinnällä suurin piirtein vastaavan sisältöisenä, voidaan se huomioida muutostiedoissa.

### Kaavamerkintöjen voimaantuloajankohta

1.5.2000	1.6.1980
A	A
AK	AK
AP	AP
AR	AR
AO	AO
AL	AL
AH	AH
AM	AM+AV
P	-

1.5.2000	1.6.1980
PL	-
PV	YV
Y	Y
YL	YL
YH	YH
YO	YO
YS	YS
YY	YY
YM	YM

Asemakaavan selostus

1.5.2000	1.6.1980
YK	YK
YU	YU
C	-
K	K
KL	KL
KM	-
KT	KT
KTY	-
T	T
TT	TT
TV	TV
TY	TY
T/kem	-
V	V
VP	VP
VL	VL
VK	VK
VU	VU
VR	VR
VV	VV
R	R
RA	RA
RM	RM
RL	RT
RV	-
RP	RP
L	L
Katu	Katu/Rak.kaavatie
Katuaukio/Tori	Katuaukio/Tori
Jalankul. var. katu/tie	Jalankul. var.katu/tie
pp	pp
pp/h	pp/h
pp/t	pp/t
LT-pp	-
jl	jl

1.5.2000	1.6.1980
Pihakatu	-
hk	-
LT	LT+LYS+LYT
LR	LR
LL	LL
LS	LS
LK	LK
LV	LV
LP	LP
LH	LH
LHA	LA
LTA	-
LPY	LPY
LPA	LPA
E	E
ET	ET
EN	-
EJ	EK
EO	EO
EK	-
EMT	-
EA	EA
EP	EP
EH	EH
EV	EV
S	S
SL	SL
SM	SM
SR	-
M	M
MT	MT
ME	-
MP	MP
MA	-
MU	-
MY	-
W	W

## Tehokkuuksien laskeminen

Aluetehokkuus ja aluevarausten tehokkuusluvut lasketaan jakamalla yhteenlaskettu kerrosala pinta-alalla eikä erillisten aluevarausten tehokkuuksien keskiarvona. Aluetehokkuuden lisäksi tehokkuusluvut lasketaan ainakin korttelialueiden aluevarausten pääluokille (A, P, Y, C, K ja T). Aluetehokkuus on riippuvainen kaava-alueen rajauksesta, joten aluevarausten tehokkuusluvut kuvaavat alueen rakentamisen tehokkuutta paremmin. Tehokkuuksia ei tarvitse laskea, jos se ei ole asian kannalta mielekästä (esimerkiksi vesialueet). Jos kuitenkin ei-korttelialueiden pääluokissa joillakin aluevarauksilla on rakentamista, kannattaa niillekin laskea tehokkuusluvut (esimerkiksi RA, RM, LH, LHA, LTA, LPY ja LPA).

## Maanalaiset tilat, taulukko 3

Maanalaisten tilojen tietoja ei huomioida aluevarausten yhteenvetotiedoissa. Maanalaisiin tiloihin merkitään kaikki kaavassa ma-merkinnöillä osoitetut aluevaraukset omille riveilleen siten, ettei samaa asiaa kirjata kuin yhteen alamerkintään (samoin kuin aluevarausten merkitsemisessä). Kaavan päätasoon kuuluvat mm. maanalaisiin tiloihin johtavat ajoluiskat, joita ei ole kaavassa ma-alkuisina ja ne sisällytetään ainoastaan aluevarauksiin. Pinta-alasarakkeeseen merkitään maanalaisten tilojen pinta-ala ”kaavatasossa” eli ei maanalaisten tilojen kerrosalaa vaan kaavakartalle piirretty pinta-ala. Maanalaisten tilojen pinta-alan osuus lasketaan koko kaava-alueen (maantason) pinta-alasta, mutta alamerkintöjen pinta-ala osuudet maanalaisten tilojen yhteispinta-alasta. Muutostiedot lasketaan samoilla periaatteilla kuin aluevarauksista eli merkintöjen sisältö on ratkaisevaa. Mikäli kaava koskee vain maanalaisia tiloja, ei aluevarausosiota (taulukko 2) tarvitse täyttää.

## Rakennussuojelu, taulukko 4

Rakennussuojelusta keskeisintä on kirjata kaavallinen suojelu. Mikäli sitä on hankala erottaa muusta rakennussuojelusta varsinkin muutostiedoissa, voidaan täyttää vain yhteensä-rivi. Rakennussuojelu on ennen 1.5.2000 voimaan tulleita kaavamerkintöjä ilmaistu suojeltavan alueen (s), rakennuksen (sr) tai kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelusta annetun lain nojalla suojellun rakennuksen (sk) rakennusalalla, kun taas uudemmissa merkinnöissä käytävissä ovat aluevarausmerkintänä rakennussuojelualue (SR) sekä rakennusaloina suojeltava alueen osa (s), suojeltava rakennus (sr) ja rakennussuojelulain nojalla suojeltu rakennus (srs). Jos rakennus on suojeltu sekä asemakaavalla että muutoin, merkitään tiedot vain muuhun suojeleluun eli ei kirjata päällekkäisiä tietoja.

Asemakaavan selostus

Asemakaavoituksen seuranta Asemakaavan tietojen täyttölomake		Asemakaavan vireille tulosta ilmoittamisen päivämäärä muodossa pp.kk.vvvv		Alueell. ymp. Täyttämisen Asemakaavan seuranta-lomakkeen täyttämispäivämäärä muodossa pp.kk.vvvv		Alueellisen ympäristökeskuksen tunnus 3-kirjaimisena: UUS=Uusimaa, LOS=Lounais-Suomi, HAM=Häme, PIR=Pirkanmaa, KAS=Kaakkois-Suomi, ESA=Etelä-Savo, PSA=Pohjois-Savo, PKA=Pohjois-Karjala, KSU=Keski-Suomi, LSU=Länsi-Suomi, PPO=Pohjois-Pohjanmaa, KAI=Kainuu, LAP=Lappi	
<b>Asemakaavan perustiedot</b>		Asemakaavan hyväksymispäivämäärä muodossa pp.kk.vvvv		Ayk:n kaav. Kunnan k...		Vireille tulosta ilm. pvm	
Asemakaavan nimi		Kunta		Kuntanumero		Hyväksymispvm	
Kuntanumero 3-merkkisenä.		Kuntanumero		Uusi ak:n pinta-ala		Maanal. tilojen pinta-ala	
Ranta- <b>asemakaava:</b> Täytetään vain ranta- <b>asemakaavasta.</b>		Rantaviivan pituus km		Rakennuspaikkojen lkm		Oma ranta Muut	
Luonnollinen rantaviiva, ei muutettu.		Yhteenveto aluevarauksista		Kerrosala k-m <sup>2</sup>		Tehokkuus	
Pinta-ala ha		Pinta-ala %		Pinta-alaan muut. ha±		Kerrosalaan muut. k-m <sup>2</sup> ±	
Aluevar. yhteensä		0,0000 #		Rakennuspaikkoihin sisällytetään myös lomarakennuspaikat, jotka sen lisäksi ilmoitetaan erikseen omassa kohdassa.		Alueellinen ympäristökeskus täyttää antamansa kaavaakohtaisen diaarinumeron enintään 14-merkkisenä.	
A yhteensä		0,0000 #		Uuden asemakaava-alueen pinta-ala hehtaareina kahden desimaalin tarkkuudella.		Kunnan antama kaavatunnus enintään 13-merkkisenä yhtenäisenä merkkijonona, joka koostuu kolminumeroisesta kuntatunnuksesta ja enintään 10-merkkisestä kaavan yksilöivästä merkkijonosta (JHS 134).	
P yhteensä		0,0000 #		Asemakaavan muutoksen pinta-ala hehtaareina kahden desimaalin tarkkuudella.		Aluevarausten tiedot linkittyvät automaattisesti taulukosta 2.	
Y yhteensä		0,0000 #		Ma-merkintöjen pinta-ala hehtaareina kahden desimaalin tarkkuudella.			
C yhteensä		0,0000 #					
K yhteensä		0,0000 #					
T yhteensä		0,0000 #					
V yhteensä		0,0000 #					
R yhteensä		0,0000 #					
L yhteensä		0,0000 #					
E yhteensä		0,0000 #					
S yhteensä		0,0000 #					
M yhteensä		0,0000 #					
W yhteensä		0,0000 #					
Yhteenveto maanalaisista tiloista		Pinta-ala ha		Pinta-ala %		Kerrosala k-m <sup>2</sup>	
Maan.til. yht.		0,0000 #		JAKO/0!		Maanalaisien tilojen tiedot linkittyvät automaattisesti taulukosta 3.	
Rakennussuojelu		Suojeltujen rak. lkm		Suojeltujen rak. k-m <sup>2</sup>		Suojeltujen rak. muut. lkm±	
Suoj.rak. yht.		0		0		0	
asemakaava		0		0		0	
muu		0		0		0	
Rakennussuojelun tiedot linkittyvät automaattisesti taulukosta 4.							



Asemakaavan selostus

<b>K yhteensä</b>	0,0000	#JAKO/0!	0	#JAKO/0!	0,0000	0
K		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
KL		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
KM		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
KT		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
KTY		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
<b>T yhteensä</b>	0,0000	#JAKO/0!	0	#JAKO/0!	0,0000	0
T		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
TT		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
TV		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
TY		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
T/kam		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
<b>V yhteensä</b>	0,0000	#JAKO/0!	0	#JAKO/0!	0,0000	0
V		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
VP		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
VL		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
VK		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
VU		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
VR		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
VV		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
<b>R yhteensä</b>	0,0000	#JAKO/0!	0	#JAKO/0!	0,0000	0
R		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
RA		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
RM		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
RL		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
RV		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
RP		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
<b>L yhteensä</b>	0,0000	#JAKO/0!	0	#JAKO/0!	0,0000	0
L		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
Kadut		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
Joukkol.kadut		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
Pihakadut		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
Hidaskadut		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
Katuauk./torit		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
Kev.liik.kadut		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
LT		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
LR		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
LL		#JAKO/0!		#JAKO/0!		

Jalankululle ja polkupyöräilylle varatut kadut ja tiet.

Asemakaavan selostus

LS		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
LK		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
LV		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
LP		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
LH		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
LHA		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
LTA		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
LPY		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
LPA		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
<b>E yhteensä</b>	<b>0,0000</b>	<b>#JAKO/0!</b>	<b>0</b>	<b>#JAKO/0!</b>	<b>0,0000</b>	<b>0</b>
E		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
ET		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
EN		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
EJ		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
EO		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
EK		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
EMT		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
EA		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
EP		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
EH		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
EV		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
<b>S yhteensä</b>	<b>0,0000</b>	<b>#JAKO/0!</b>	<b>0</b>	<b>#JAKO/0!</b>	<b>0,0000</b>	<b>0</b>
S		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
SL		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
SM		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
SR		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
<b>M yhteensä</b>	<b>0,0000</b>	<b>#JAKO/0!</b>	<b>0</b>	<b>#JAKO/0!</b>	<b>0,0000</b>	<b>0</b>
M		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
MT		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
ME		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
MP		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
MA		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
MU		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
MY		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
<b>W yhteensä</b>	<b>0,0000</b>	<b>#JAKO/0!</b>	<b>0</b>	<b>#JAKO/0!</b>	<b>0,0000</b>	<b>0</b>
W		#JAKO/0!		#JAKO/0!		
		#JAKO/0!		#JAKO/0!		





Asemakaavan selostus

Asemakaavoituksen seuranta		Alueell. ympäristök.	0
Asemakaavan tietojen täyttölomake 4/4		Täyttämispvm	00.01.1900
<b>Asemakaavan tunnistetiedot</b>			
Asemakaavan nimi	0		
	0		
	0		
Kunta	0	Ayk:n kaavalunnus	0
Kuntanumero		0 Kunnan kaavatunnus	0
Hyväksymispvm	00.01.1900		
<b>Rakennussuojelu</b>			
Suojeltujen rakennusten		Suojeltujen rakennusten muutos	
lkm	kerrosala k-m <sup>2</sup>	lkm±	kerrosala k-m <sup>2</sup> ±
	0	0	0
Suoj. rak. yht.			
suojellut rak.			
asemakaava			
muu			
<p>Jos ei erikseen täytetä asemakaavallista ja muuta suojelua, kirjoitetaan tälle riville suojeltujen rakennusten tiedot yhteenvetona.</p>		<p>Muutostiedot muun kuin asemakaavallisen suojelun osalta voidaan jättää täyttämättä, mikäli tietoja on hankala saada.</p>	
<p>Muut kuin asemakaavalla suojellut kuten rakennussuojelulain tai asetuksella valtion omistamien rakennusten suojelusta.</p>		<p>Vain asema-kaavallinen suojelu. Jos rakennus on suojeltu sekä asemakaavalla että muutoin, kirjataan tiedot riville muu suojelu.</p>	

Asemakaavoituksen seuranta		Alueell. ympäristökeskus				
Asemakaavan tietojen täyttölomake 1/4		Täyttämispvm				
<b>Asemakaavan perustiedot</b>						
Asemakaavan nimi						
Kunta		Ayk:n kaavatunnus				
Kuntanumero		Kunnan kaavatunnus				
Hyväksymispvm		Vireille tulosta ilm. pvm				
Kaava-alueen pinta-ala		Uusi ak:n pinta-ala				
Maanal. tilojen pinta-ala		Ak:n muutoksen pinta-ala				
<b>Ranta-asemakaava:</b>	Rantaviivan pituus km	Rakennuspaikkojen lkm	Lomarak.paikkojen lkm			
		Oma ranta	Muut	Oma ranta	Muut	
<b>Yhteenvedo aluevarauksista</b>						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m <sup>2</sup>	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut.k-m <sup>2</sup> ±
<b>Aluevar. yhteensä</b>					<del>XXXXXX</del>	
<b>A yhteensä</b>						
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>						
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						
<b>Yhteenvedo maanalaisista tiloista</b>						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m <sup>2</sup>		Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut.k-m <sup>2</sup> ±
<b>Maan.til. yht.</b>				<del>XXXXXX</del>		
<b>Rakennussuojelu</b>						
	Suojeltujen rak. lkm	Suojeltujen rak. k-m <sup>2</sup>	Suojeltujen rak. lkm±	Suojeltujen rak. muutos k-m <sup>2</sup> ±		
<b>Suoj.rak. yht.</b>	<del>XXXXXX</del>	<del>XXXXXX</del>	<del>XXXXXX</del>	<del>XXXXXX</del>		
asemakaava	<del>XXXXXX</del>	<del>XXXXXX</del>	<del>XXXXXX</del>	<del>XXXXXX</del>		
muu	<del>XXXXXX</del>	<del>XXXXXX</del>	<del>XXXXXX</del>	<del>XXXXXX</del>		

Asemakaavoituksen seuranta		Alueell. ympäristökeskus				
Asemakaavan tietojen täyttölomake 2/4		Täyttämispvm				
<b>Asemakaavan tunnistetiedot</b>						
Asemakaavan nimi						
Kunta		Ayk:n kaavatunnus				
Kuntanumero		Kunnan kaavatunnus				
Hyväksymispvm						
<b>Aluevaraukset</b>						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m <sup>2</sup>	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut.k-m <sup>2</sup> ±
<b>Aluevar. yhteensä</b>					<del>X</del>	
<b>A yhteensä</b>						
A						
AK						
AP						
AR						
AO						
AL						
AH						
AM						
<b>P yhteensä</b>						
P						
PL						
PV						
<b>Y yhteensä</b>						
Y						
YL						
YH						
YO						
YS						
YY						
YM						
YK						
YU						
<b>C yhteensä</b>						
C						

<b>K yhteensä</b>					
K					
KL					
KM					
KT					
KTY					
<b>T yhteensä</b>					
T					
TT					
TV					
TY					
T/kem					
<b>V yhteensä</b>					
V					
VP					
VL					
VK					
VU					
VR					
VV					
<b>R yhteensä</b>					
R					
RA					
RM					
RL					
RV					
RP					
<b>L yhteensä</b>					
L					
Kadut					
Joukkol.kadut					
Pihakadut					
Hidaskadut					
Katuauk./torit					
Kev.liik.kadut					
LT					
LR					
LL					

LS						
LK						
LV						
LP						
LH						
LHA						
LTA						
LPY						
LPA						
<b>E yhteensä</b>						
E						
ET						
EN						
EJ						
EO						
EK						
EMT						
EA						
EP						
EH						
EV						
<b>S yhteensä</b>						
S						
SL						
SM						
SR						
<b>M yhteensä</b>						
M						
MT						
ME						
MP						
MA						
MU						
MY						
<b>W yhteensä</b>						
W						

Asemakaavoituksen seuranta		Alueell. ympäristökeskus			
Asemakaavan tietojen täyttölomake 3/4		Täyttämispvm			
<b>Asemakaavan tunnistetiedot</b>					
Asemakaavan nimi					
Kunta		Ayk:n kaavat.			
Kuntanumero		Kunn. k.tunn.			
Hyväksymispvm					
<b>Maanalaiset tilat</b>					
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m <sup>2</sup>	Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut.k-m <sup>2</sup> ±
<b>Maan.til. yht.</b>					
<i>maanal. tilat</i>					
ma					
mav					
ma-LPY					
ma-LT					

Asemakaavoituksen seuranta		Alueell. ympäristök.			
Asemakaavan tietojen täyttölomake 4/4		Täyttämispvm			
<b>Asemakaavan tunnistetiedot</b>					
Asemakaavan nimi					
Kunta		Ayk:n kaavatunnus			
Kuntanumero		Kunnan kaavatunnus			
Hyväksymispvm					
<b>Rakennussuojelu</b>					
	Suojeltujen rakennusten lkm		Suojeltujen rakennusten muutos lkm±		
		kerrosala k-m <sup>2</sup>		kerrosala k-m <sup>2</sup> ±	
<b>Suoj.rak. yht.</b>					
suojellut rak.					
asemakaava					
muu					

## Kuvailulehti

Julkaisija	Ympäristöministeriö Alueidenkäytön osasto			
Julkaisu-aika	Marraskuu 2000			
Tekijät(t)	Elina Raatikainen, Riitta Vesala, asemakaavan seurantalomake Outi Koskeniemi			
Julkaisun nimi	Asemakaavan selostus			
Julkaisun osat				
Tiivistelmä	<p>Opas sisältää asemakaavan selostuksen laatimisen perusteet, selostusta koskevat keskeiset maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen säännökset, laatimisen lähtökohdat sekä sisältörakenteen jäsentely.</p> <p>Selostuksen sisältörakenne muodostuu kuudesta osasta, jotka ovat</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- perus- ja tunnistetiedot</li> <li>- tiivistelmä</li> <li>- lähtökohdat</li> <li>- asemakaavan suunnittelun vaiheet</li> <li>- asemakaavan kuvaus</li> <li>- asemakaavan toteutus.</li> </ul> <p>Selostus laaditaan kaavatehtävän mukaisessa laajuudessa. Sisältörakenteen päätöskäytettä käytetään aina. Alaotsakkeista ja niihin liittyvistä muistilistanomaisista luetteleista selostuksen laatija voi valita tarpeelliset kohdat ja tarvittaessa laatia myös uusia.</p> <p>Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 25 §:n selostukselle asettamat sisältövaatimukset mainitaan myös sisältörakennetta käsittelevissä kohdissa oppaan luvussa 3.</p> <p>Oppaan liitteenä on asemakaavan seurantalomake täyttämisohjeineen.</p>			
Asiasanat	Maankäyttö- ja rakennusasetus 25 §, sisältörakenne, päätöskäytettä, seurantalomake			
Julkaisusarjan nimi ja numero	Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000. Opas 3			
Rahoittaja/ Toimeksiantaja	Ympäristöministeriö			
	ISBN			
	951-37-3353-X (nid), 951-731-242-3 (PDF)			
	Sivuja	Kieli	Luottamuksellisuus	Hinta
	64	suomi	julkinen	
Julkaisun myynti/ jakaja	Oy Edita Ab, puh. (09) 5660 266, telefax (09) 5660 380			
Julkaisun kustantaja	Oy Edita Ab Kustannustoimitus		Painopaikka ja -aika Oy Edita Ab, Helsinki 2000	
Muut tiedot	Yhteyshenkilö ympäristöministeriössä Elina Raatikainen, puh. (09) 1603 9339			

