

*Asemakaavamerkinnät ja -määräykset*

MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSTAKI



## Esipuhe

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

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

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

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

Ympäristöministeriö kiittää kaikkia oppaiden valmisteluun osallistuneita.

Helsingissä 16.6.2003

Osaston päällikkö

Ylijohtaja

Pekka Kangas



## Sisältö

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

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

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

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





*Johdanto*

## Johdanto

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

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

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

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

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

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

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

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

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





*Asemakaavaa koskevia säännöksiä*

7.  
2.  
1.

## Asemakaavaa koskevia säännöksiä

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

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

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

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

### 2.1 Oikeusvaikutukset

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

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

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

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

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

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

## 2.2 Lunastus ja korvaus

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2.3

### Asemakaavan hyväksyminen, valitusaika ja voimaantulo

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

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

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

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

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



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

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





**Asemakaavamerkintöjen ja  
-määräysten yleisperiaatteita**

## Asemakaavamerkintöjen ja -määräysten yleisperiaatteita

### 3.1 Asemakaavamääräysten laadinta

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

### 3.2

#### Kaavamerkintä- ja -määräystyytit

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

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

Sellaisia aluumerkintöjä, jotka sallivat rakentamisen, voidaan käyttää osoittamaan myös korttelialuetta. Esimerkiksi 77<sup>1</sup> MP, Puutarha- ja kasvihuonealue, voidaan tarvittaessa esittää muodossa MP Puutarha- ja kasvihuonerakennusten korttelialue. Vastaavasti 59 ET, Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue, voidaan esittää muodossa ET, Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue. Myös osa-alueen kirjaintunnuksina voidaan käyttää vastaavan päämaankäyttömuodon tunnuskirjaimia. Esimerkiksi merkinnästä 53 LH, huoltoaseman korttelialue, voidaan muodostaa merkintä lh huoltoasemarakennuksen rakennusala.

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

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

Kaavamääräysten esitystavat ovat jaettavissa kahteen pääryhmään, joita voidaan kutsua yleismääräysjärjestelmäksi ja indeksimääräysjärjestelmäksi. Yleismääräyksiä ovat tällöin määräykset, jotka koskevat koko kaavan aluetta tai ainakin sen useita osa-alueita. Jos yleismääräys koskee vain tiettyjä kortteleita, määräyksessä mainitaan, mihin käyttötarkoitukseen varattuja kortteleita se koskee tai mainitaan korttelin numero. Indeksimääräykset<sup>2</sup> puolestaan liittyvät kortteleiden tai muiden alueiden käyttötarkoituserkintöihin. Käyttötarkoituserkinnät varustetaan numeroindekseillä ja määräys koskee vain ko. käyttötarkoituserkinnällä ja numerolla osoitettuja alueita.

Esimerkki yleismääräyksestä:

Autopaikkoja on rakennettava seuraavasti:

1. Asunnot  
AK korttelialueilla yksi autopaikka kerrosalan 85 m<sup>2</sup> kohti.  
AR korttelialueilla yksi autopaikka asuntoa kohti.
2. Liikehuoneistot ja toimistot jne.

Esimerkki indeksimääräyksestä:

**AR-5**

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

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

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

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

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

Merkinnöissä ja merkinnän selityksissä käytetyt numerot ovat esimerkinomaisia.

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

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

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

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

### 3.3

#### Suojelumääräykset

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

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

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



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

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

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

### 3.4

#### *Kaavamääräysten suhde muihin rakentamisen ohjauskeinoihin*

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

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

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

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

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



1.  
2.  
3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.5

#### **Kaavakartta, kirjainkoot, viivat ja värit**

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

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

Asemakaavakarttaan kuuluvat tunnistetiedot, jotka laaditaan yhteneviksi kaavaselostuksen tunnistetietojen kanssa.

Kaavakartalla esitetään olennaiset tiedot kuten

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

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



Kaavamerkinnoissa käytettävät kirjainkoot ja viivanvahvuudet riippuvat mittakaavasta ja pohjakartan esitystavasta. Kaavan merkinnot on erotettava selvästi pohjakartan merkinnoista. Kaava voidaan eri mittakaavoissa laatia esimerkiksi seuraavasti:

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

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

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

Isolla kirjaimella tai numerolla merkitään mm. korttelialueiden käyttötarkoitukset (suuraakkosin) ja korttelien numerot.

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

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

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



*Alueiden käyttötarkoitus*

1.  
2.  
3.  
4.

## Alueiden käyttötarkoitus

### 4.1

#### Käyttötarkoituksen yksilöinnin periaatteet

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

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

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

## 4.2

### Asuinrakennusten korttelialueet

#### 1 Asuinrakennusten korttelialue.

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

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

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

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

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

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

#### 

*Asuinrakennusten korttelialue. Rakennuskohtainen kerrosala saa olla enintään 600 k-m<sup>2</sup>. Rakennusten enimmäiskorkeudet ovat kahteen kerrokseen oikeuttavalla rakennusalalla 7,5 m ja kolmeen kerrokseen oikeuttavalla rakennusalalla enintään 10 m. Rakennusten kattomuodon tulee noudattaa korttelissa vallitsevaa rakentamistapaa/Rakennusten tulee olla harjakattoisia.*

2 **AK** *Asuinkerrostalojen korttelialue.*

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

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

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

**y 200** *Rakennusala, jolle sallitusta kerrosalasta enintään 200 m<sup>2</sup> saa käyttää päiväkotia varten.*

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

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

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

**AS** *Asuntolarakennusten korttelialue.*

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



3 **AP** *Asuinpienalojen korttelialue.*

**AP**

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

Tilanteen mukaan voidaan merkintää täsmentää esimerkiksi vanhan omakotialueen täydennysrakentamisen ohjauksessa.

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

**AR**

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

5 **AO** *Erillispientalojen korttelialue.*

**AO**

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

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

**AL**

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

1.  
2.  
3.  
4.

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

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

**AL-1**

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

**AL-1**

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

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

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

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

7

**AH**

*Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.*

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

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

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

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

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

**AM**

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

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

**AM-1**

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

**AM-1**

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

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

**AL-1**

*Puutarhamyymälä.*

### 4.3

#### Palvelurakennusten korttelialueet

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

9  *Palvelurakennusten korttelialue.*


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

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

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

10  *Lähipalvelurakennusten korttelialue.*

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

11  *Huvi- ja viihdepalvelujen korttelialue.*

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

#### 4.4

### Yleisten rakennusten korttelialueet

12  *Yleisten rakennusten korttelialue.*

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

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

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

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

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

166 /k Alue on varattu kunnan tarpeisiin.

167 /v Alue on varattu valtion tarpeisiin.

Vastaavasti alue voidaan osoittaa kuntayhtymän tarpeisiin seuraavasti:

/ky Alue on varattu kuntayhtymän tarpeisiin.

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

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

Muita käyttötarkoituksia Y-korttelialueelle voidaan osoittaa esimerkiksi seuraavasti:

**Y-1**

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

13

**YL**

*Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.*

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

**YL-1**

*Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue koulua ja lasten päiväkotia var-ten.*

14

**YH**

*Hallinto- ja viristorakennusten korttelialue.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

as 200 Rakennusala, jolle sallitusta kerrosalasta enintään 200 k-m<sup>2</sup> saa käyttää tavanomaiseen asumiseen rinnastettavia tiloja varten.

17 **YY** Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

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

18 **YM** Museorakennusten korttelialue.

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

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

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



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

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

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

#### 4.5 Keskustatoimintojen korttelialue

21 **C** *Keskustatoimintojen korttelialue.*

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

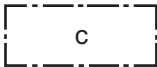
Keskustatoimintojen alue vaatii yleensä aina tarkkaa suunnittelua, toteuttamista ja myös määrätietoista ohjausta sekä esimerkiksi paikallisiin ominaisuuksiin ja tavoitteisiin perustuvia asemakaavamääräyksiä. Sen vuoksi keskusta-alueiden asemakaavassa on yleensä syytä ohjata maankäyttöä C-merkintää täsmällisemmin.

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

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

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

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



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

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

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

## 4.6

### Liike- ja toimistorakennusten korttelialueet

22



Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Alue on tarkoitettu liike- ja/tai toimistorakennuksia varten.

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

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



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

Asuinhuoneistojen rakentaminen voidaan sallia kaavamerkintäasetuksen mukaisesti.

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

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

23 **KL** *Liikerakennusten korttelialue.*

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

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

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

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

**KL-1** *Liikerakennusten korttelialue. Liikehuoneiston huoneistoala saa olla enintään 400 m<sup>2</sup>.*

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

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



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

**KL-1**

*Hotellirakennusten korttelialue.*

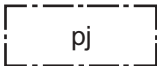
Polttoaineen jakeluasema ja moottoriajoneuvojen huoltoasema osoitetaan kaavamerkintäasetuksen merkinnöillä 118 pj ja 53 LH.

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

**KL-1**

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

118



*Merkinnällä pj osoitetulle alueen osalle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.*

#### 4.6.1

#### Vähittäiskaupan suuryksikkö

24

**KM**

*Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Suuryksikön sijainti korttelialueella voidaan osoittaa rakennusalalla.

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



4.6.2

**Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa**

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

Suosituksen mukaan paljon tilaa vaativan erikoiskaupan piiriin kuuluvat:

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

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

Määräysesimerkki:



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

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

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

25 **KT** *Toimistorakennusten korttelialue.*



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

26 **KTY** *Toimitilarakennusten korttelialue.*



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

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

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

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



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



Tarpeelliset myymälä- ja liiketilat on syytä esittää erikseen.

**KTY-1**

*Toimitilarakennusten korttelialue. Kerrosalasta enintään 20 % saa käyttää myymälä- ja muita siihen verrattavia tiloja varten. Tällaisen tilan huoneisto-ala saa olla enintään 200 m<sup>2</sup>.*

**KTY-1**

*Toimitilarakennusten korttelialue. Rakennusten ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa liike-, näyttely- ja kokoontumistiloja enintään 400 m<sup>2</sup>.*

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

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

**KTY-1**

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

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

(Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue TY-1 kohdassa 4.7)

## 4.7

### *Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueet*

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



27



*Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.*

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

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



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

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



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

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



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

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



28 **TT** *Teollisuusrakennusten korttelialue.*

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

29 **TV** *Varastorakennusten korttelialue.*

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

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

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

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

**TY-1** *Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue.*

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

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

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

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

## 4.8 Virkistysalueet

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

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

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

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

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

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

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

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

32



*Virkistysalue.*

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

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

33



*Puisto.*

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

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

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

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

34



*Lähivirkistysalue.*

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

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



*Lähivirkistysalue, niitty.*





*Lähivirkistysalue, taajamametsä.*

Merkintä ilmentää tyypiltään luonnonmukaista metsää, jossa voi sijaita esimerkiksi ulkoilupolkuja ja levähdyspaikkoja.

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

Lähivirkistysalueen osa, jossa sijaitsee koirien ulkoiluttamisalue voidaan osoittaa merkinnällä vlk.

35



*Leikkipuisto.*

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

36



*Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.*

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

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

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

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



*Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue golfkenttää varten.*

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

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

37 *Retkeily- ja ulkoilualue.*



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

38 *Uimaranta-alue.*



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



4.9

Loma- ja matkailualueet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

42 **RL** *Leirintäalue.*



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

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

43 **RV** *Asuntovaunualue.*



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



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

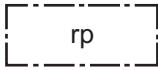
44 **RP** *Siirtolapuutarha-/palstaviljelyalue.*



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



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



*Palstaviljelyalueeksi varattava alueen osa.*

#### 4.10

#### Liikennealueet

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

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

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

Liikennettä käsitellään tarkemmin **luvussa 10**.

45 *Liikennealue.*



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

46 *Yleisen tien alue.*



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

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

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

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

47  *Rautatiealue.*



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

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


 *Satamaraidealue.*



 *Teollisuusraidealue.*



Kaavamääräyksellä voidaan osoittaa esimerkiksi rautatieasemien yhteyteen muita toimintoja.

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



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


48  *Lentokenttäalue.*


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

49  *Satama-alue.*

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

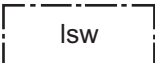
Satama-alue voidaan osoittaa myös jotakin erityistä satamatoimintaa varten.

 *Satama-alue, kalasatama.*

 *Satama-alue, suojasatama.*

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

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

 *Vesialueena säilytettävä satama-alueen osa.*

50  *Kanava-alue.*


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

51  Venesatama/venevalkama.

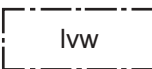
Merkinnällä osoitetaan venesatamia tai venevalkamia ja näihin liittyviä rakennelmia varten varattavat alueet. Alueen luonteesta riippuen kaavassa käytetään joko venesataman tai venevalkaman nimitystä. Myös vesilentoliikennettä varten varattavat alueet voidaan osoittaa LV-merkinnällä, johon liitetään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

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

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

 Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa venelaitureita.

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

 Vesialueena säilytettävä venesatama alueen osa, jolle saa sijoittaa venelaitureita.

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

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

1.

2.

3.

4.

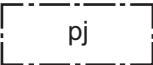
- 52  *Yleinen pysäköintialue.*


Merkinnällä osoitetaan yleiseen pysäköintiin varattavat alueet.

- 53  *Huoltoaseman korttelialue.*


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


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

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


- 54  *Henkilöliikenneterminaalin korttelialue.*

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

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

- 55  *Tavaraliikenneterminaalin korttelialue.*

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

56  *Yleisten pysäköintilaitosten korttelialue.*

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

57  *Autopaikkojen korttelialue.*

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

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

## 4.11 Erityisalueet

58 

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

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



*Moottoriurheilualue.*



*Ravirata/Hevosurheilualue.*

59



*Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.*

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

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

60



*Energiahuollon alue.*

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

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



*Energiahuollon alue tuulivoimaloita varten.*

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




61  *Jätteenkäsittelyalue.*

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

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

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

 *Jätteenkäsittelyalue. Alue on varattu kuntayhtymän tarpeisiin.*

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

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

62  *Maa-ainesten ottoalue.*

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

Maa-ainesten otto edellyttää maa-aineslain mukaista lupaa.

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

1.  
2.  
3.  
4.



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

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

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

Maa-ainesten väliaikaiseen varastointiin ja kierrätykseen tarkoitettuja alueita voidaan tarvittaessa osoittaa EO-alueilta.

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



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

63



*Kaivosalue.*

64



*Mastoalue.*

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

65



*Ampumarata-alue.*

Merkinillä osoitetaan ampumarata ja sen suoja-alueet.

Meluntorjuntaa käsitellään **kohdassa 12.4.**

- 66  *Puolustusvoimien alue.*

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

- 67  *Hautausmaa-alue.*

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

Hautausmaiden ja kirkollisten rakennusten suojelua käsitellään tarkemmin kohdassa 8.5.

- 68  *Suojaviheralue.*

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

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



## 4.12 Suojelualueet

69  *Suojelualue.*

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

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

70  *Luonnonsuojelualue.*

Merkinnot osoittavat luonnonsuojelulainsäädännön nojalla suojellut tai suojeltaviksi tarkoitettut alueet.

71  *Muinaismuistoalue.*

Merkinnot osoittavat muinaismuistolain nojalla suojellut alueet.

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

72  *Rakennussuojelualue.*

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

73  *Alue, jolla ympäristö säilytetään.*

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

#### 4.13 Maa- ja metsätalousalueet

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

74  *Maa- ja metsätalousalue.*

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

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

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

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



75 **MT** *Maatalousalue.*

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

Maataloudesta erillinen ratsastustalli osoitetaan yleensä E-merkinnällä.

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

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

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

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

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

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

Rakennusoikeus sekä rakennuksen sijainti alueella, määritellään kaavassa.

**ME-1**

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

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

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

**ME-1**

*Kotieläintalouden suuryksikön alue. Turkistarhaus.*

77

**MP**

*Puutarha- ja kasvihuonealue.*

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

**MP-1**

*Puutarha- ja kasvihuonealue. Alueelle saa rakentaa toimintaan liittyviä myymälätiloja enintään  $200 \text{ m}^2$ .*

**MP-1**

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



Maatilan talouskeskus osoitetaan merkinnällä AM.

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

**KL-1**

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

78

**MA**

*Maisemallisesti arvokas peltoalue.*

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

**MA-1**

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

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

**MA-1**

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

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

79

**MU**

*Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta.*

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



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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.14 Vesialueet

81 **W** *Vesialue.*

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

1.  
2.  
3.  
4.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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


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

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


#### 4.15 Johtoja ja reittejä koskevat määräykset

Asemakaavaan voidaan ottaa määräys johtojen vetämisestä tontin kautta.

Kaavamerkintäasetuksen mukaan yhdyskuntateknisiä johtoja varten varattu alueen osa osoitetaan seuraavasti:

154  *Johtoa varten varattu alueen osa.*

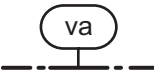
Jos halutaan maisemallisista ym. syistä varata mahdollisuus vain maanalaisten johtojen sijoittamiseen voidaan käyttää seuraavaa merkintää:

 *Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.*

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

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

Suurten voimalinjojen alueilla voidaan käyttää vaara-alueen merkintää.

174  *Vaara-alue.*

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

Kirjaintunnus sijoitetaan vaara alueen ulkopuolelle.

139 ○ ○ ○ ○ ○ *Ulkoilureitti.*

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

Moottorikelkkareitti voidaan tarvittaessa merkitä vastaavalla yleiskaavamerkinnällä 107 Moottorikelkkailureitti.



**Rakennusoikeus**

1.  
2.  
3.  
4.  
5.

## Rakennusoikeus

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

### 5.1

#### Kerrosalan määrittäminen

Kerrosalan osoittamiseen käytetään seuraavia merkintäasetuksen mukaisia ilmaisutapoja:

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

96 1234 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

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

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

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

<sup>1</sup> Merkinnöissä ja merkinnän selityksissä käytetyt numerot ovat esimerkinomaisia.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

### 5.1.1

#### Käyttötarkoitukseltaan eritelty kerrosala

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

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

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

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

**AK-1**

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

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



daan näiden tilojen rakennusoikeus osoittaa rakennusalakohtaisella merkinnällä.

Käyttötarkoitukseltaan eriteltyjä kerrosaloja osoittavien kaavamääräyksiä kirjoittamis- tavasta ja merkinnästä riippuu, onko kysymyksessä velvoittava kerrosala, jolloin ao. tilat on myös rakennettava määräyksessä mainittuun käyttöön vai sallittu kerrosala, jonka rakenta- matta jättäminen ei mahdollista tilan rakentamista muuhun käyttötarkoitukseen. Kaavamer- kinnän 112 mukainen viiva kerrosalaa osoittavan numeron alla velvoittaa tämän määrän ra- kentamiseen. Tarvittaessa voidaan käyttää myös toteuttajaa ilmaisevia kaavamerkintöjä 166/k ja 167/v.

Määrättyyn käyttötarkoitukseen eriteltyä kerrosalaa voidaan osoittaa rakennuksen tiet- tyyn kerrokseen joko sallivasti, kaavamerkintä 103, tai velvoittavasti, kaavamerkintä 104, liit- tämällä mainitut merkinnät rakennukseen sallittavan kerrosalan neliömetrimäärää ilmaise- van luvun jälkeen. Molemmista seuraavista merkinnöistä on esimerkki ja kuva oppaan *Kerrosalan laskeminen* luvussa 5.

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

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

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

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

Molemmista esimerkeistä on kuvallinen selitys mainitussa oppaassa.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.1.2

#### *Kerroksen, kellarikerroksen ja ullakon käsitteet*

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

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

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

### 5.1.3

#### *Valokatteinen tila*

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

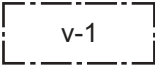
Koska työhuoneen valoisuus saadaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 52 §:n mukaan järjestää myös toisen tilan kautta tulevalla välillisellä luonnonvalolla, voivat työhuoneiden ikkunat suuntautua valokatteiseen tilaan. *Suomen rakentamismääräyskokoelman* asuontsuunnittelua koskevien määräyksien *G1 1994*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

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

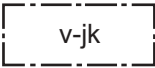
128  Valokatteinen tila.

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

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

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

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

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

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

## 5.2 Ullakko

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

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

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

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

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

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

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

### 5.3 Vajaa kattokerros

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



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

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

#### 5.4 Rakentaminen kellarikerrokseen

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

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

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

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

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

## 5.5

### Rakentaminen rinteeseen

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

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

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

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

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

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

Kaavoitettaessa kaksikerroksisia ullaollisia harjakattoisia pientaloja siten, että rinteen alapuolelta katsottaessa on tarkoituksena näkyä kaksi kerrosta ja päällä ullakko, johon osoitetaan pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa, voidaan kaavamerkintänä käyttää esimerkiksi yhdistelmää (½) II u 2/3. Yhdistelmässä voidaan käyttää myös merkintää, jossa r kuvaa rinteeseen rakentamista. Määräykseen on tarpeen kirjoittaa myös merkinnän eri osien selitykset esimerkiksi seuraavasti:

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

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

## 5.6

### Asuntojen lukumäärä

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

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

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

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

Rakennuksessa tulee olla vähintään neljä asuinhuoneistoa.

Rakennusten säilyttämistä koskevia määräyksiä käsitellään yksityiskohtaisemmin

luvussa 8.



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

**AO-1**

*Erillispientalojen korttelialue. Rakennuslalle saa rakentaa yhden asunnon.*

Jollei rakennusaloja ole kaavassa osoitettu, voidaan määräys kirjoittaa seuraavasti:

**AO-1**

*Erillispientalojen korttelialue. Tontille saa rakentaa yhden asunnon.*

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

**1 as/400**

*Tontille saa rakentaa yhden asunnon kutakin tontin pinta-alan täyttä 400 m<sup>2</sup> kohti.*

**AO-1**

*Erillispientalojen korttelialue. Tontille saa rakentaa yhden asunnon. Tontille, jonka pinta-ala on yli x m<sup>2</sup>, saa kuitenkin rakentaa kaksi asuntoa.*

Sallittavan kerrosalan määrä osoitetaan näitä määräyksiä käytettäessä erikseen.

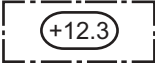
Asuntojen keskipinta-alaa koskevat kaavamääräykset eivät ole riittävän yksiselitteisiä. Erityisesti rakennettaessa korttelialuetta eri rakentajien toimesta tontti kerrallaan, epäselvyyttä aiheuttaa kysymys kaavamääräyksen soveltamisesta eri aikoina rakennettaviin tontteihin. Asuinhuoneiston enimmäis-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

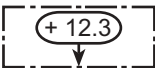
## 5.7

### Rakennusten korkeus

Rakennusten korkeus voidaan kaavassa määrätä seuraavilla kaavamerkintäasetuksen mukaisilla merkinnöillä:

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

108  Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.

109  Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.

Korkeusasema tarkoittaa korkeutta merenpinnasta.

110  Rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus metreinä.

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

Rakennusten ja rakenteiden enimmäiskorkeudesta voidaan määrätä esimerkiksi lentokentän läheisyydessä seuraavasti:

 Rakennusten tai rakenteiden korkein sallittu korkeusasema lentoestealueella metreinä.

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

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

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

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

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

## 5.8

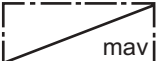
### Maanalainen rakentaminen

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

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

Ministeriön kaavamerkintäasetukseen sisältyvät seuraavat merkinnät maanalaista rakentamista varten:

120  *Maanalainen tila.*

121  *Maanalainen väestönsuojaksi tarkoitettu tila.*

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

**mav-1** *Maanalainen väestönsuojaksi tarkoitettu tila, jota voi käyttää pysäköintiin.*

**mav-1** *Maanalainen tila väestönsuojia varten. Maanalaiseen tilaan saa sijoittaa myös pysäköintilaitoksia, huoltoliikenneväyliä sekä yhdyskuntateknisen huollon johdotiloja. Työhuoneita varten saa varata tilaa enintään  $x \text{ k-m}^2$ .*

Maanalaisia liikenneväyliä käsitellään **kohdassa 10.6.**

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

**ma-1** *Maanalainen tila, johon saa sijoittaa enintään  $x \text{ k-m}^2$  myymälätilaa. Myymälän koko saa olla enintään  $x \text{ m}^2$ . Lisäksi maanalaiseen tilaan saa sijoittaa liikennehenkilökunnan työhuoneita enintään  $x \text{ k-m}^2$ .*

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

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

**ma-ajo** *Alueen osa, johon saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan.*

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

**T-1**

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

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

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

**mau**

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

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

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

## 5.9 Rakentaminen kahteen tai useampaan tasoon

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

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

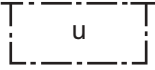
**alr**

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

**k**

*Liikenneväylän vapaa korkeus on vähintään  $5 \text{ m}$  tien pinnasta. Korttelin saa rakentaa vain tasosta  $+0.00$  ylöspäin.*

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

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

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

Vastaavia merkintöjä voidaan käyttää myös rautatiealueella sekä katualueella.

*Korttelialueen alle varattava kadun osa.*

*Rautatiealueen ylittävä kortteliin nro 1 kuuluva uloke.*

Maanalaisia liikenneväyliä käsitellään **kohdassa 10.6.**



*Rakennusten sijoitus*

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

## Rakennusten sijoitus

### 6.1 Rakennusala

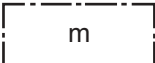
Rakennusalan osoittamiseksi käytetään seuraavaa kaavamerkintäasetuksen mukaista merkintää.

113  *Rakennusala.*

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

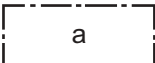
Rakennusalamerkintä voidaan yhdistää myös merkintään rakennuksen käyttötarkoituksesta mm. käyttämällä seuraavia kaavamerkintäasetuksen merkintöjä:

114  *Rakennusala, jolle saa sijoittaa lasten päiväkodin.*

115  *Rakennusala, jolle saa sijoittaa myymälän.*

116  *Rakennusala, jolle saa sijoittaa maatalon talouskeskuksen.*

117  *Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.*

119  *Auton säilytyspaikan rakennusala.*



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

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

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

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

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


## 6.2 Rakennusten sijoitus rakennusalalla

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

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

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



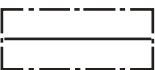
- 129  Nuoli osoittaa rakennusalan sen sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

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

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

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

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

- 126  Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

### 6.3 Huoneistojen valoisuussuhteet

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

Valokatteisia tiloja koskevia määräyksiä on käsitelty edellä kohdassa 5.1.

### 6.4 Rakennusten sijoittaminen tontin rajan, toisten rakennusten sekä paloturvallisuuden kannalta

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Rakennusten etäisyyden naapuritontin rajasta on oltava vähintään 4 m.*

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

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

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


## 6.5

### Ikkunoiden sijoittaminen

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

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

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

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

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

Ikkunoiden sijoittamista voidaan rajoittaa myös määräyksellä esimerkiksi seuraavasti:

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

Seuraavalla määräyksellä voidaan vaikuttaa sekä näkösuojaan että huoneiston valaistussuhteisiin:

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

Pientalojen ikkunoiden sijoitusta voidaan rajoittaa esimerkiksi seuraavalla määräyksellä:



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

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



**Rakentamistapa**

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

## Rakentamistapa

### 7.1

#### Rakentamistavan yhtenäisyys ja rakennusmateriaalit

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

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

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

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

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



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

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

Rakentamistapaa ja rakennusmateriaaleja koskevat määräykset voivat kuulua esimerkiksi seuraavasti:

*Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta.*

*Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää punatiiltä.*

*Julkisivujen pääasiallisena materiaalina tulee käyttää peittomaalattua puuta ja katemateriaalina kattotiiltä.*

*Julkisivujen yhtenäinen pituus saa olla enintään 25 metriä.*

*Rakennuksissa on käytettävä harjakattoa.*

*Kattokaltevuuden tulee olla 20-30 astetta.*

Kattokaltevuus voidaan osoittaa myös kaavamerkintäasetuksen mukaisella merkinnällä.

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

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

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

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

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

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

## 7.2 Aitaaminen

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

Rakennusjärjestyksessä on myös mahdollista määrätä aidan ominaisuuksista.

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

Aitaamista koskeva kaavamääräys voi olla aitaamiseen velvoittava tai sen kieltävä.

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

*Tontit on aidattava enintään 160 cm korkealla puuaidalla.*

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

*Ulkovarastojen näkösuojaksi on rakennettava kaksi metriä korkea umpinainen aita.*

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

*Tontit saa aidata enintään/vähintään 160 cm korkealla puuaidalla.*

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

*Tontit on aidattava.*

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

*Korttelialueelle ei saa rakentaa aitoja.*

*Tonttia ei saa aidata katua vastaan.*

*Tonttia ei saa aidata toista tonttia vastaan.*

*Istutettavaa tontin osaa ei saa aidata toista tonttia vastaan.*



