

Professori Ari Ekroos
Aalto-yliopisto

ALUEIDENKÄYTÖN SUUNNITTELUJÄRJESTELMÄ

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL)

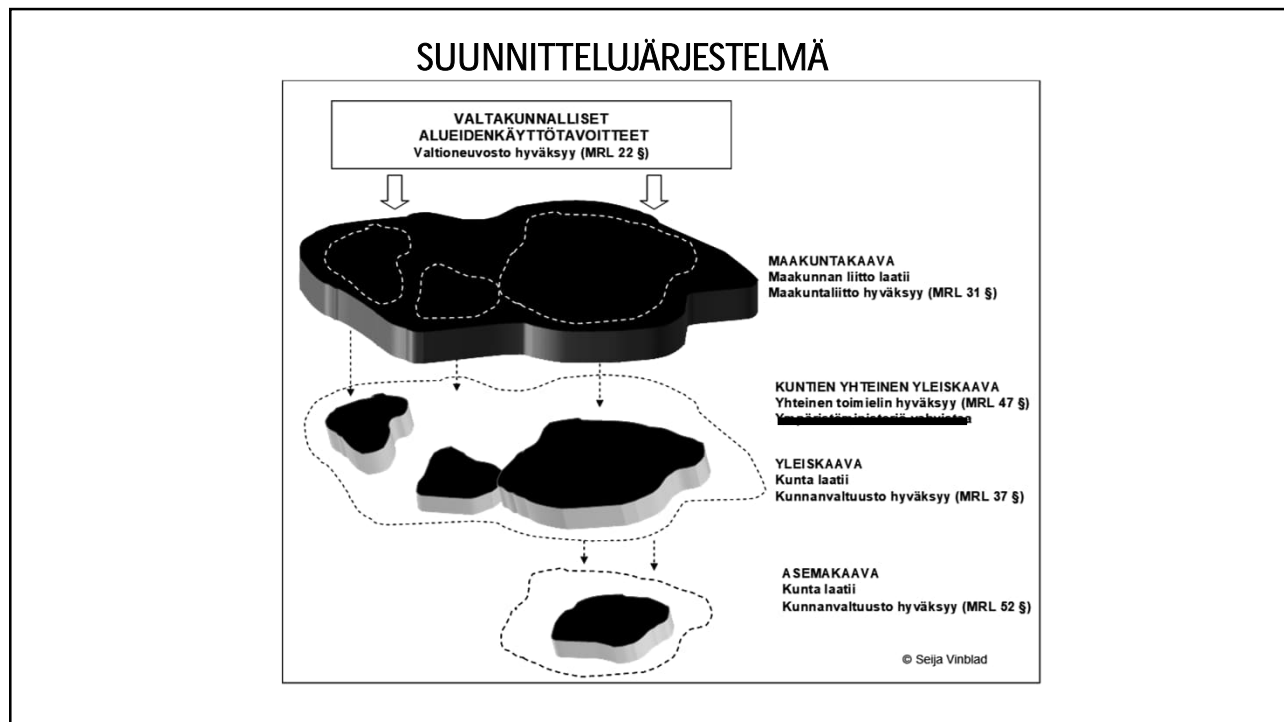
KIG-C1050
Ympäristö- ja kiinteistöoikeuden perusteet

1

SISÄLLYS - KAAVOITUS

- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
- Maakuntakaava
- Yleiskaava
- Asemakaava

2



3

VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

4

VAT, SISÄLTÖ

* Voivat koskea asioita, joilla on

- 1) aluerakenteen, alueiden käytön taikka liikenne- tai energiaverkon kannalta kansainvälinen tai laajempi kuin maakunnallinen merkitys;
- 2) merkittävä vaikutus kansalliseen kulttuuri- tai luonnonperintöön; tai
- 3) valtakunnallisesti merkittävä vaikutus ekologiseen kestävyYTEEN, aluerakenteen taloudellisuuteen tai merkittävien ympäristöhaittojen välttämiseen

5

Valmistelu ja hyväksyminen

- valmistelusta huolehtii ympäristöministeriö
 - yhteistyössä niiden muiden ministeriöiden, maakuntien liittojen ja muiden viranomaisten ja tahojen kanssa, joita asia koskee
- valtioneuvosto yleisistunnossa päättää
- annettaessa otettava huomioon yleiset tavoitteet ja alueiden käytön suunnittelun tavoitteet

6

Toteuttaminen ja huomioon ottaminen (oikeusvaikutukset)

- Valtion viranomaisten tulee
 - ottaa huomioon, edistää niiden toteuttamista ja arvioida toimenpiteidensä vaikutuksia aluerakenteen ja alueiden käytön kannalta.
- Maakunnan suunnittelussa ja muussa alueiden käytön suunnittelussa
 - huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttö-tavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista

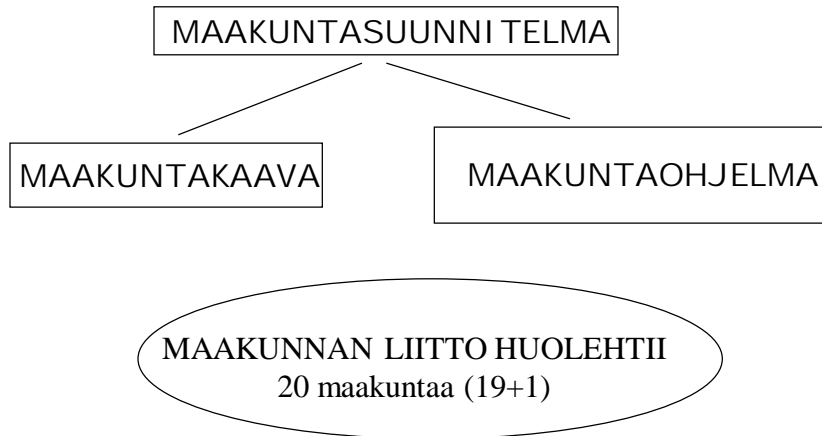
7

TAVOITTEET 2000, 2008, 2017

- 1. tavoitteet, 30.11.2000
- Uudistetut tavoitteet 2008
- Voimassa olevat tavoitteet 2017
 - aiemmat päätökset (2000 ja 2008) korvattiin
 - merkittävästi yksinkertaistetut verrattuna aiempiin
 - uudet tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018
- Pääkohdat:
 - Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
 - Tehokas liikennejärjestelmä
 - Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
 - Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
 - Uusiutumiskykyinen energiahuolto

8

MAAKUNNAN SUUNNITTELU

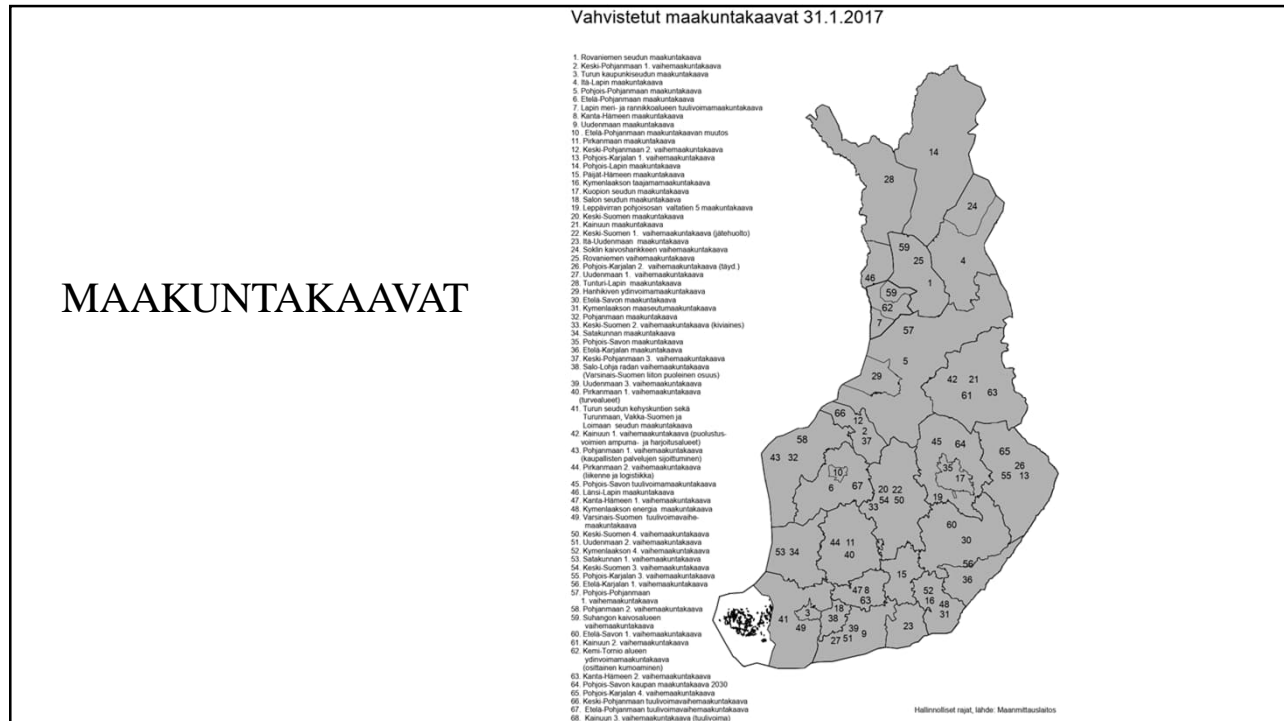


9

MAAKUNTAKAAVA

- maakunnan liitto laatii (19 maakuntaa)
 - Hyvinvointialue- ja maakuntajakolaki (614/2021)
- aluevaraukset siltä osin ja sillä tarkkuudella kuin valtakunnallisten tai maakunnallisten tavoitteiden kannalta tarpeen
- mahdollista laatia vaiheittain tai osa-alueittain
- Laaditaan tietomallimuodossa
- Kaavakohteet
- Kaavamääräykset
- Liitteenä selostus (ei kaavan osa)

10



11

MAAKUNTAKAAVA - sisältövaatimukset

- valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet otettava huomioon
- kiinnitettävä huomiota maakunnan oloista johtuviin erityisiin tarpeisiin
- mahdollisuuksien mukaan yhteen sovitettava maakuntakaava-alueeseen rajoittuvien alueiden maakuntakaavoituksen kanssa
- luonnonsuojeluohjelmat ja maisema-aluepäätökset ohjeena laadittaessa (LSL 7, 77 ja 32 §:t)
- Natura 2000 –verkoston alueet, MRL 197
 - ks. myös KHO 2002:48

12

MAAKUNTAKAAVA - sisältövaatimukset (2)

- Erityisesti huomiota:
 - maakunnan tarkoituksenmukaiseen alue- ja yhdyskuntarakenteeseen;
 - alueiden käytön ekologiseen kestävyYTEEN;
 - ympäristön ja talouden kannalta kestäviin liikenteen ja teknisen huollon järjestelyihin;
 - vesi- ja maa-ainesvarojen kestäväan käyttöön;
 - maakunnan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin;
 - maiseman, luonnonarvojen ja kulttuuriperinnön vaalimiseen; sekä
 - virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyYTEEN

13

MAAKUNTAKAAVA - sisältövaatimukset (3)

- pidettävä silmällä alueiden käytön taloudellisuutta
- ei kohtuutonta haittaa ja sitä, ettei maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle
- selvitettävä, kenen toteutettavaksi kaava ja sen edellyttämät toimenpiteet kuuluvat.
- sisältövaatimuksia koskeva kysymykset selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin maakuntakaavan tehtävä yleispiirteisenä kaavana edellyttää

14

Aluevaraukset ja kaavamerkinnot

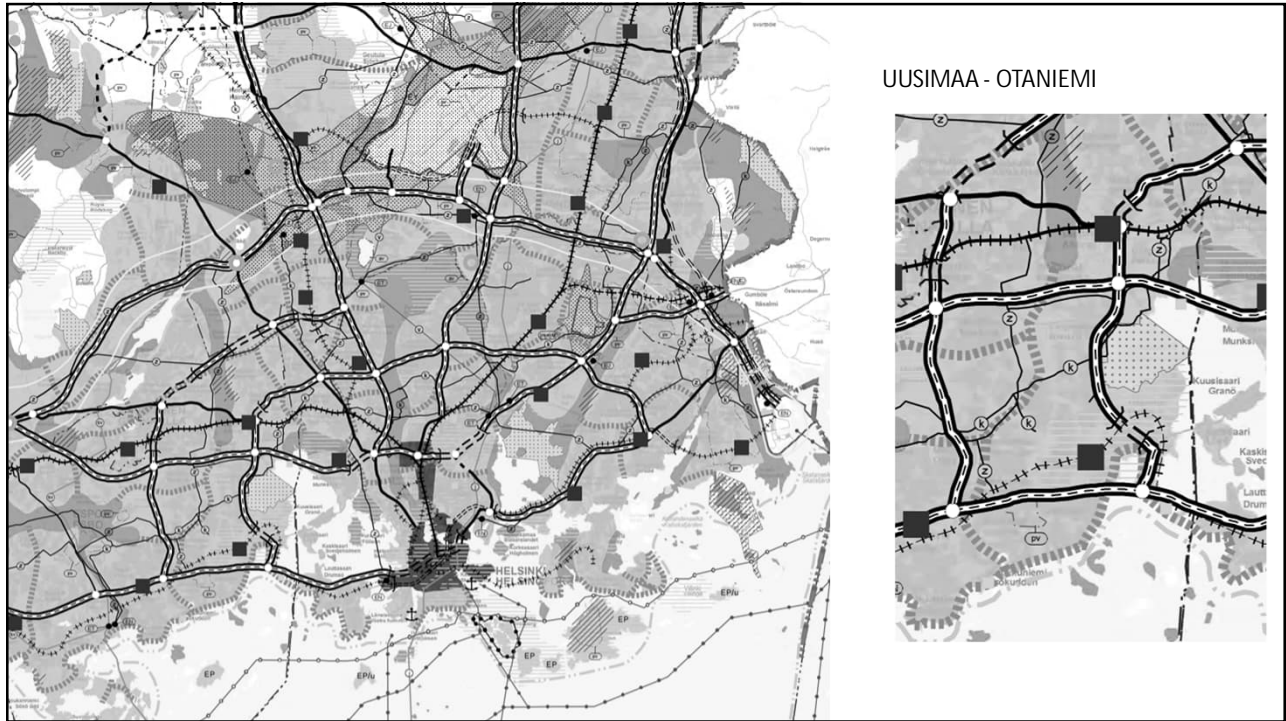
- osoitetaan karkeasti alueita erilaisiin käyttötarkoituksiin
- tehdään valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden vaatimat varaukset
- Ks. Uudenmaan maakuntakaava
- ks. kaavamerkkipäätös
- ks. Rovaniemen maakuntakaava

15

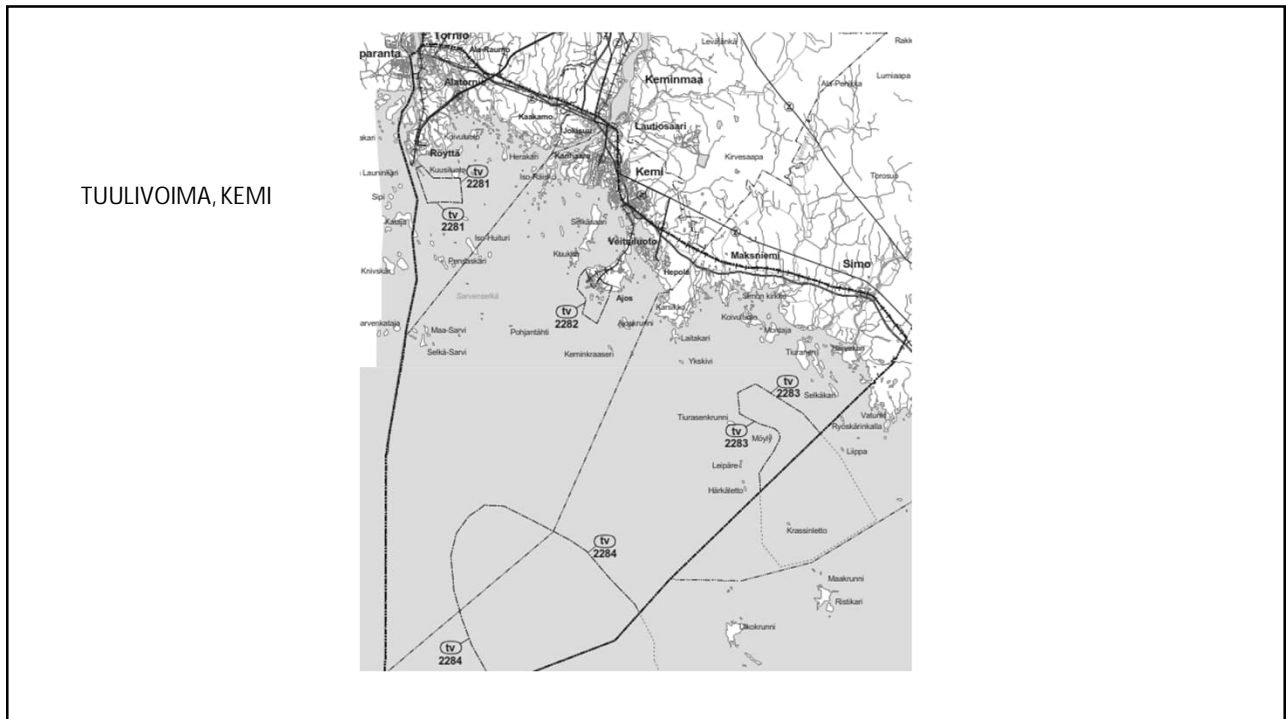
MAAKUNTAKAAVAMÄÄRÄYKSET

- määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan maakuntakaava-alueita suunniteltaessa tai rakennettaessa
- suojelumääräykset (maisema, luonnonarvot, rakennettu ympäristö, kulttuurihistorialliset arvot tai muu erityiset ympäristöarvot)

16



17



18

MENETTELY, MAAKUNTAKAAVA

- hyväksyy maakunnan liiton ylin päättävä toimielin, valtuusto
- ~~saatetaan YM:n vahvistettavaksi, kumottu 28/2016~~
- ~~muiden ministeriöiden lausunnot~~
 - ~~jos ministeriöiden kannat oleellisilta osin ovat eriävät, siirrettävä asia valtioneuvoston yleisistunnossa ratkaistavaksi~~
- ~~jätettävä vahvistamatta, jollei kaava täytä sille 28 §:ssä asetettuja sisältövaatimuksia tai jos päätös muutoin on lainvastainen~~


19

MERKINNÄT/MÄÄRÄYKSET

41  *Energiahuollon alue.*


- Merkinnällä osoitetaan energiahuoltoa palvelevia laitoksia tai rakenteita, kuten voimaloita ja suurmuuntamoalueita varten varattuja alueita.
- Alueilla on lähtökohtaisesti voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.
- Suunnittelumääräysesimerkki:
 - *Alue on varattu tuulivoimaloita varten. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon rakentamisen maisemaa muuttavat ominaisuudet ja pyrittävä lieventämään näistä aiheutuvia haitallisia vaikutuksia.*

20

84  *Pääjohto tai -linja.*

- Ympyrään merkitään johdon tai linjan tyyppiä kuvaava kirjain tai muu tunnus
 - esimerkiksi j, v, z tai k
- Alueilla on lähtökohtaisesti voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus

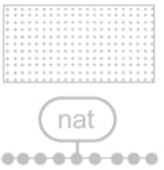
21

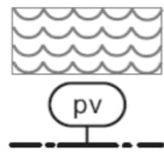
85  *Tuulivoimaloiden alue.*

- Merkinnällä osoitetaan alueita, joille on mahdollista sijoittaa tuulivoimaloita.
 - Alueen osoittamiseksi voidaan käyttää myös merkintää nro 41 (Energiahuollon alue)
- Tuulivoimaloiden osa-aluemerkintää on tarkoitettu käytettäväksi mm. silloin, kun tuulivoimalan täsmällistä sijaintipaikkaa tai -paikkoja ei ole tarpeellista tai mahdollista osoittaa tai kun alueen pääkäyttötarkoitus on jokin muu kuin tuulivoimatuotanto (esimerkiksi satamalueet).
- Merkinnällä osoitetuilla alueilla on lähtökohtaisesti voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

22

Merkinntät/energia/muita

14  *Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue.*

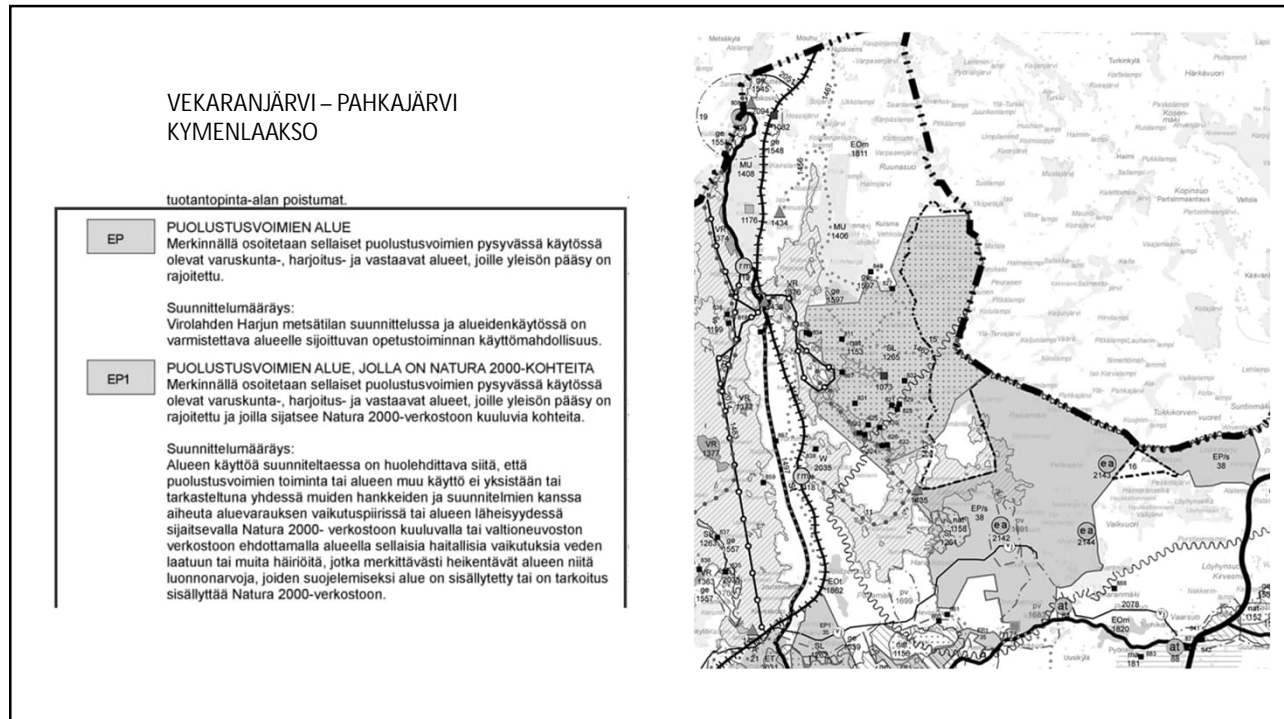
13  *Tärkeä vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.*

23

18  *Melualue.*

- Merkintää käytetään, kun melua aiheuttavan toiminnan, kuten lentoaseman meluhaittojen välttämiseksi on tarpeen ohjata tai rajoittaa alueiden käyttöä. Melualueita määriteltäessä tulee ottaa huomioon melua aiheuttavan toiminnan kasvu ja muutokset siten, että melualueen määrittämisessä käytettyjä melutasoja ei ylitetä tulevaisuudessakaan kaavassa esitetyn melualueen ulkopuolella.
- Merkinntällä osoitetaan yleensä sellaisia melualueita, joilla melutaso ylittää valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset yleiset melutason ohjearvot. Tavallisimmin melualueeksi osoitetaan alueita, joiden melutaso ylittää päiväohjearvon LAeq55 dB tai yöohjearvon 50 dB (uusilla alueilla 45 dB). Melualueiden määrittämisessä voidaan käyttää myös eri ajankohtien mukaisesti painotettua keskiäänitasoa Lden 55 dB (päivä-ilta-yömelutaso). Melualueen määrittäisperusteet on esitettävä kaavaselostuksessa.
- Suunnittelumääräysesimerkki:
 - *Alueelle ei tule suunnitella sijoitettavaksi asuinrakennuksia, sairaaloita yms. laitoksia tai muita sellaisia toimintoja, jotka ovat herkkiä meluhaitoille. Yleis- ja asemakaavoituksessa ja rakennussuunnittelussa tulee ottaa huomioon valtioneuvoston antamien melutason ohjearvojen vaatimukset.*

24



25

Oikeusvaikutukset muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan

- ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi
- viranomaisten otettava maakuntakaava huomioon, pyrittävä edistämään kaavan toteuttamista ja katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta kaavan toteuttamista
- oikeusvaikutteinen yleiskaava ja asemakaava syrjäyttävät maakuntakaavan

26

MAAKUNTAKAAVA – rakentamisrajoitus (oikeusvaikutukset maanomistajaan)
- MRL 33 §

- virkistys- tai suojelualueeksi taikka liikenteen tai teknisen huollon verkostoja tai alueita varten osoitetulla alueella voimassa rakentamista koskeva rajoitus
- rakentamisrajoituksen aluetta voidaan kaavassa erityisellä määräyksellä laajentaa tai supistaa

27

“RAHAT TAI LUPA”

- rakentamisrajoitusalueella, ei lupaa rakennuksen rakentamiseen saa myöntää siten, että vaikeutetaan maakuntakaavan toteutumista
- lupa on myönnettävä, jos maakuntakaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai, milloin alue on katsottava varatuksi muun julkisyhteisön tarkoituksiin, tämä lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta

28

“RAHAT TAI LUPA” (2)

- haittaa arvosteltaessa ei oteta huomioon omistussuhteissa maakuntakaavan hyväksymisen jälkeen tapahtuneita muutoksia, ellei niitä ole tehty maakuntakaavan toteuttamista varten
- jos maakuntakaavan aluevaraus pääasiallisesti vastaa seutukaavan aluevarausta, ei vastaavasti myöskään seutukaavan hyväksymisen jälkeen omistussuhteissa tapahtuneita muutoksia oteta huomioon

29

RAKENTAMISRAJOITUS (3)

- väliaikainen

- maakunnan liitto voi kieltää käyttämästä aluetta, jolla kaavaehdotuksen tai hyväksytyin kaavan mukaan on rakentamisrajoitus, kaavaehdotuksen tai kaavan vastaiseen rakentamiseen
- rajoitus ei koske jo olevaan asuntoon kuuluvan talousrakennuksen rakentamista eikä maa- ja metsätalouden harjoittamista varten tarpeellista rakentamista
- rajoitus on voimassa, kunnes maakuntakaava on vahvistettu, enintään 2 vuotta
 - YM voi erityisestä syystä pidentää aikaa enintään 2:lla vuodella

30

Merialuesuunnittelu, MRL 8 a luku

- Merialuesuunnittelun tarkoituksena on edistää merialueen eri käyttömuotojen kestävä kehitystä ja kasvua, merialueen luonnonvarojen kestävä käyttöä sekä meriympäristön hyvän tilan saavuttamista
- Merialuesuunnittelussa on tarkasteltava eri käyttömuotojen tarpeita ja pyrittävä sovittamaan ne yhteen
 - erityisesti energia-alat, meriliikenne, kalastus ja vesiviljely, matkailu, virkistyskäyttö sekä ympäristön ja luonnon säilyttäminen, suojelu ja parantaminen.
- Merialuesuunnitelma laaditaan aluevesille ja talousvyöhykkeelle
- Merialuesuunnitelman laatimisesta ja hyväksymisestä vastaavat ne maakuntien liitot, joiden alueeseen kuuluu aluevesiä
 - Maakuntien liittojen tulee valmistella merialuesuunnitelma yhteistyössä.
 - Merialuesuunnitelmat on sovittava yhteen.

31

Professori Ari Ekroos

KAAVOITUS- JA
RAKENTAMISOIKEUS

YLEISKAAVA

32

32

TARKOITUS - YLEISKAAVA

- kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen
- kunnan tulee huolehtia tarpeellisten yleiskaavojen laatimisesta
- Laaditaan tietomallimuodossa
- Koostuu kaavakohteista (ennen kaavamerkinnyt) ja kaavamääräyksistä
- liitteenä selostus (ei kaavan osa)
- kunnanvaltuusto hyväksyy
 - ks. HKI ja ks. Kerava

33

33

YLEISKAAVA - kiellot

- kunta voi määrätä alueelle rakennuskiellon ja 128 §:ssä tarkoitetun toimenpiderajoituksen, kun kaavan laatiminen vireillä
- voimassa enintään viisi vuotta
 - pidentäminen:
 - 5:llä vuodella
 - erityisestä syystä enintään 5:llä vuodella
- voimassa myös alueella, jolle on hyväksytty yleiskaava tai yleiskaavan muutos, kunnes hyväksymispäätös on saanut lainvoiman

34

34

YLEISKAAVA - sisältövaatimukset

- maakuntakaava otettava huomioon
- otettava huomioon:
 - 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
 - 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
 - 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
 - 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnon-varojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;

35

35

YLEISKAAVA - sisältövaatimukset (2)

- otettava huomioon:
 - 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
 - 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
 - 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
 - 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
 - 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys
- edellä mainitut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät
- yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa

36

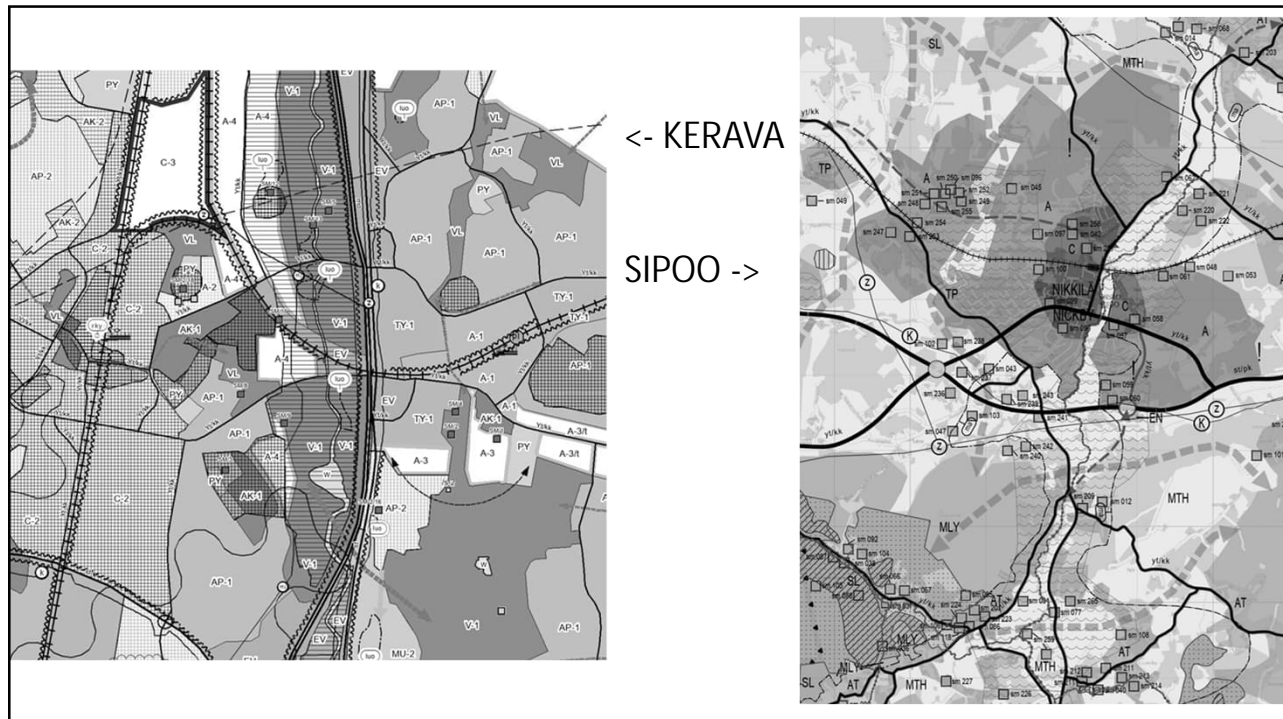
36

Esitystapa

- Kartta
- Kaavamerkinntät (ks. Kerava)
- Kaavamääräykset
- Selostus
 - liittyy selostus, jossa esitetään kaavan tavoitteiden, eri vaihtoehtojen ja niiden vaikutusten sekä ratkaisujen perusteiden arvioimiseksi tarpeelliset tiedot
 - Ks. Jokela

37

37



38

YLEISKAAVAMÄÄRÄYKSET

- määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan yleiskaava-aluetta suunniteltaessa tai rakennettaessa taikka muutoin käytettäessä
- maankäytön ja rakentamisen erityinen ohjaus tietyllä alueella sekä haitallisten ympäristövaikutusten estäminen tai rajoittaminen mahdollista

39

39

YLEISKAAVA

- Suojelumääräykset:
 - jos jotakin aluetta tai rakennusta on suojeltava seuraavien arvojen vuoksi:
 - Maisema,
 - Luonnonarvot,
 - rakennettu ympäristö,
 - kulttuurihistorialliset arvot tai
 - Muut erityiset ympäristöarvot

40

40

YLEISKAAVAMERKINNÄT	
<ul style="list-style-type: none"> • alueiden käyttötarkoitukset • virkistys • suojelu • maa- ja metsätalous 	
V	Virkistysalue.
VL	Lähivirkistysalue.
VU	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
VR	Retkeily- ja ulkoilualue.
S	Suojelualue.
SM	Muinaismuistoalue.
SR	Rakennuslainsäädännön nojalla suojeltava al
SRS	Rakennussuojelulain nojalla suojeltu alue.
/s	Alue, jolla ympäristö säilytetään.
M	Maa- ja metsätalousvaltainen alue.
MT	Maatalousalue.
ME	Kotieläintalouden suuryksikön alue.
MA	Maisemallisesti arvokas peltoalue.
MU	Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta.

41

MERKINNÄT	
<p>* Rasteri- tai viivamerkinnät, joita voidaan käyttää kaavan osa-alueiden erityisominaisuuksien ilmaisemiseen (suojelu)</p>	
	Maisemallisesti arvokas alue.
	Kaupunki- tai kyläkuvallisesti arvokas alue.
	Alue, jolla on säilytettäviä ympäristöarvoja.
	Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue.
	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

Prof. Ari Ekroos

2

42

Oikeusvaikutukset muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan

- ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi
 - Jos yl.kaava on ilmeisen vanhentunut, voidaan poiketa
- viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista.
- yleiskaava ei ole asemakaava-alueella voimassa

43

43

Yleiskaavan käyttäminen rakentamisen ohjauksessa

- Rakennuslupa rakennuksen rakentamiseen voidaan 137 §:n 1 momentissa säädetyllä estämättä myöntää, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on erityisesti määrätty kaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvassa myöntämisen perusteena
- Määräys ei voi koskea aluetta, jolla maankäytön ohjaustarve edellyttää asemakaavan laatimista
 - Esim. kerrostaloja tai laajahko pientaloalue
- Edellytyksenä on lisäksi, että yleiskaava ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä kyseisellä alueella

44

44

OIKEUSVAIKUTUKSET "RAHAT TAI LUPA" MRL 43.1 §

- ei lupaa rakennuksen rakentamiseen siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista
- lupa on myönnettävä, jos yleiskaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai, milloin alue on katsottava varatuksi muun julkisyhteisön tarkoituksiin, tämä lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta
- haittaa arvosteltaessa ei oteta huomioon omistussuhteissa yleiskaavan hyväksymisen jälkeen tapahtuneita muutoksia, ellei niitä ole tehty yleiskaavan toteuttamista varten

45

45

RAKENTAMIS- JA TOIMENPIDERAJOITUS (3)

- yleiskaavassa voidaan määrätä, ettei yleiskaava-alueella tai sen osalla saa rakentaa niin, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista
- yleiskaavassa voidaan myös määrätä, ettei maisemaa muuttavaa toimenpidettä saa suorittaa ilman MRL 128 §:ssä tarkoitettua lupaa

46

46

MÄÄRÄAIKAINEN RAKENTAMISRAJOITUS

- yleiskaavassa voidaan erityisellä määräyksellä kieltää käyttämästä rakennustoimintaan tarkoitettua aluetta enintään 5 vuoden aikana muuhun rakentamiseen kuin maatalouden ja muiden siihen verrattavien elinkeinojen tarpeita varten
- MRL 43 §:ssä säädetyistä rajoituksista johtuvasta lunastus- ja korvausvelvollisuudesta säädetään MRL 101 ja 140 §:ssä

47

47

Oikeusvaikutukseton yleiskaava

- yleiskaava voidaan laatia ja hyväksyä myös siten, ettei sillä koko yleiskaavan tai sen osan alueella ole oikeusvaikutuksia
- Yleiskaavaa koskee kuitenkin, mitä MRL 99 §:n 3 momentissa säädetään lunastamisesta

48

48

KUNTIEN YHTEINEN YLEISKAAVA

- kunnat voivat antaa yhteisen yleiskaavan laatimisen ja hyväksymisen maakunnan liiton, tehtävään soveltuvan muun kuntayhtymän tai kuntien muun yhteisen toimielimen tehtäväksi
- ~~oikeusvaikutteinen yhteinen yleiskaava saatetaan YM:n vahvistettavaksi, kumottu 28/2016~~
- ~~yhteisen yleiskaavan vahvistamiseen sovelletaan, mitä MRL 31 §:ssä säädetään maakuntakaavan vahvistamisesta~~

49

49

KUNTIEN YHTEINEN YLEISKAAVA

- Yhteinen yleiskaava voidaan perustellusta syystä laatia sisällöltään maakuntakaavasta poiketen
 - huolehdittava siitä, että yhteinen yleiskaava sopeutuu maakuntakaavan kokonaisuuteen ja otettava soveltuvin osin huomioon, mitä MRL 28 §:ssä säädetään maakuntakaavan sisältövaatimuksista

50

50

Pääkaupunkiseudun yleiskaava

- MRL 46 a § (30.12.2008/1129)
- Helsingin, Espoon, Vantaan ja Kauniaisten kaupunkeihin laaditaan kuntien yhteinen yleiskaava (*pääkaupunkiseudun yleiskaava*).
- Oikeusvaikutteisen pääkaupunkiseudun yleiskaavan tultua voimaan edellä mainittuihin pääkaupunkiseudun kuntiin ei sovelleta 8 eikä 195 §:ää.
- EI OLE LAADITTU

51

51

ERITYISET YLEISKAAVAT

- MRL 10 a luku, Tuulivoimakaavoitusta koskevat erityiset säännökset
 - 77 a §: rakennuslupa voidaan myöntää yleiskaavan perusteella
 - 77 b §: erityiset sisältövaatimukset
 - 1) yleiskaava ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta alueiden käyttöä kyseisellä alueella;
 - 2) suunniteltu tuulivoimarakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu maisemaan ja ympäristöön;
 - 3) tuulivoimalan tekninen huolto ja sähkönsiirto on mahdollista järjestää
- Loma-asutusta ohjaava rantayleiskaava
 - Mahdollistaa rakentamisen rantavyöhykkeellä
 - Erityiset sisältövaatimukset

52

52

Professori Ari Ekroos

KAAVOITUS- JA
RAKENTAMISOIKEUS

ASEMAKAAVA

53

53

ASEMAKAAVA (tarkoitus, laatimistarve,
muoto, hyväksyminen)

- alueiden käytön yksityiskohtainen järjestäminen
- laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys, erityisesti asuntotuotannon tarve, taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää (ajanmukaisuuden arviointi MRL 60 §)
- asemakaava voidaan laatia myös vaiheittain
- Laaditaan tietomallimuodossa
- Koostuu kaavakohteista (ennen kaavamerkinnyt) ja kaavamääräyksistä
- liitteenä selostus (ei kaavan osa)
 - Tavoitteet, vaihtoehdot, vaikutukset, ratkaisujen perusteet
- kunnanvaltuusto hyväksyy (johtosäännöllä kunnanhallitus tai lautakunta)

54

54

ASEMAKAAVA - KIELLOT

- alueelle, jolle laatiminen tai muuttaminen vireillä, kunta voi määrätä rakennuskiellon
- rakennuskieltoalueella maisemaa muuttavat toimenpiteet ovat luvanvaraisia siten kuin 128 §:ssä säädetään (toimenpiderajoitus)
- voimassa enintään 2 vuotta (kunta voi pidentää 2 vuotta kerrallaan, enintään 8 vuotta)
- rakennuskielto myös alueella, jolle on hyväksytty asemakaava tai asemakaavan muutos, kunnes hyväksymispäätös on saanut lainvoiman

55

55

ASEMAKAAVA - sisältövaatimukset

- maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon
- luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle
- rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää

56

56

ASEMAKAAVA - sisältövaatimukset (2)

- kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita
- ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen

57

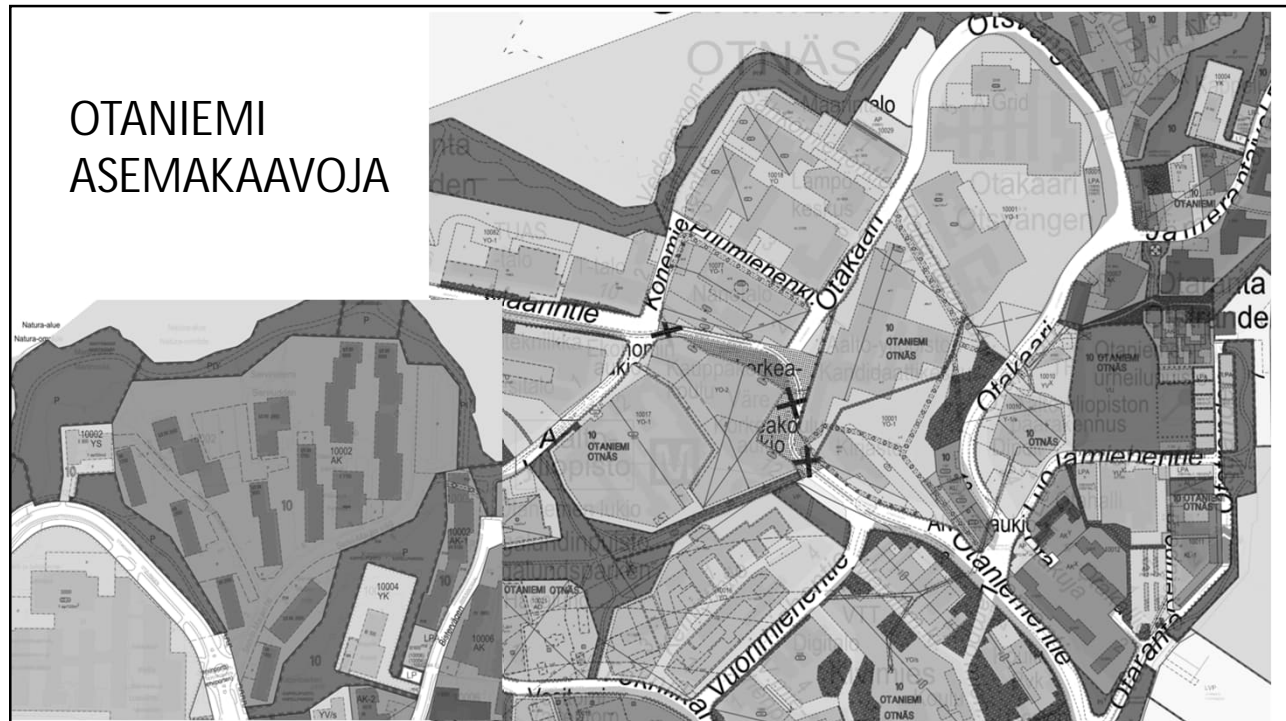
57

ASEMAKAAVA - sisältövaatimukset (3)

- asemakaavalla ei saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää
- jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään

58

58



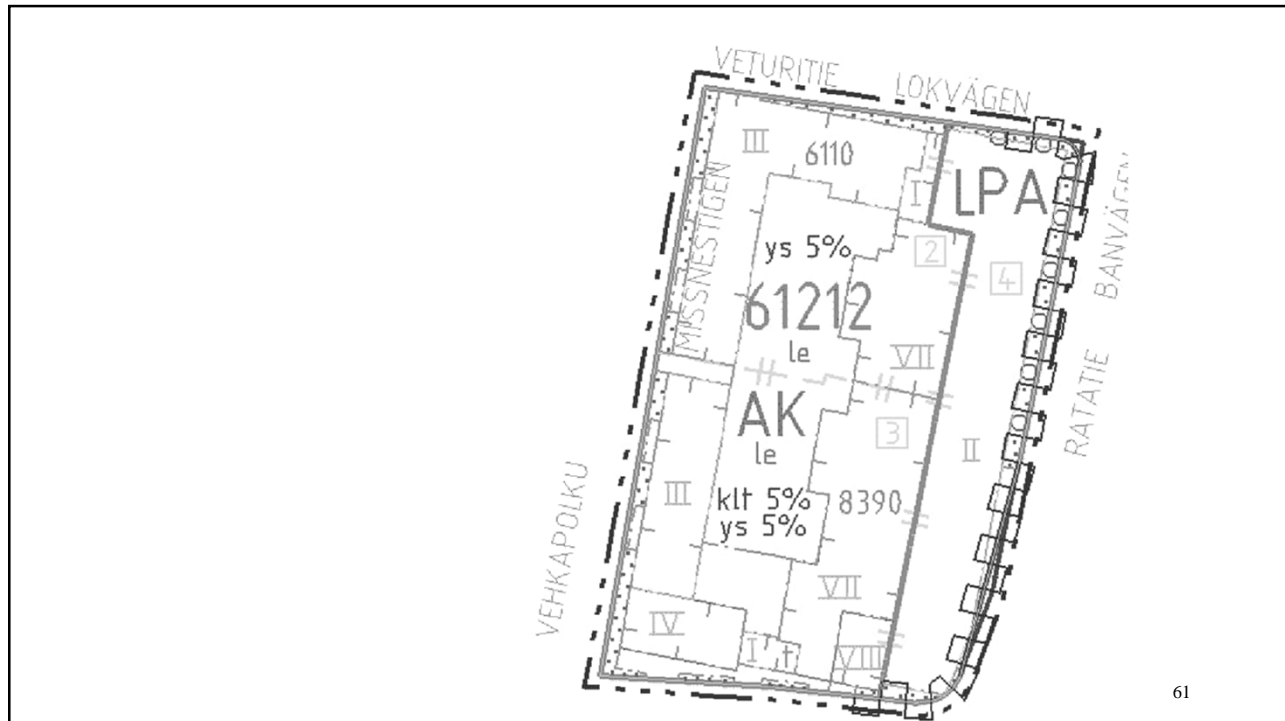
59

ASEMAKAAVA - esitystapa

- kartalla
- kaava-alueen rajat
- kaavaan sisältyvien alueiden rajat
- käyttötarkoitukset
- rakentamisen määrä
- rakennusten sijoitus ja rakentamistapa
- merkinnät ja määräykset
- selostus liitteenä

60

60



61

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	
	3 metriä sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.
	Asuin kerrostalojen korttelialue.
	Autopaikkojen korttelialue.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
	Tonttijaon mukainen raja, joka hyväksytään asemakaavan vahvistamisen yhteydessä.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
	Kaupunginosan numero.
	Kaupunginosan nimi.
	Korttelin numero.
	Tonttijaon mukainen tontin numero.
	Kadun, katuaukion, torin tai puiston nimi.
	Rakennusoikeus kerrosalanelömetreinä.
	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää liike- ja toimistotiloja varten.
	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää sosiaali- ja terveydenhuoltoa palvelevia tiloja varten.

62

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET, yleiset määräykset

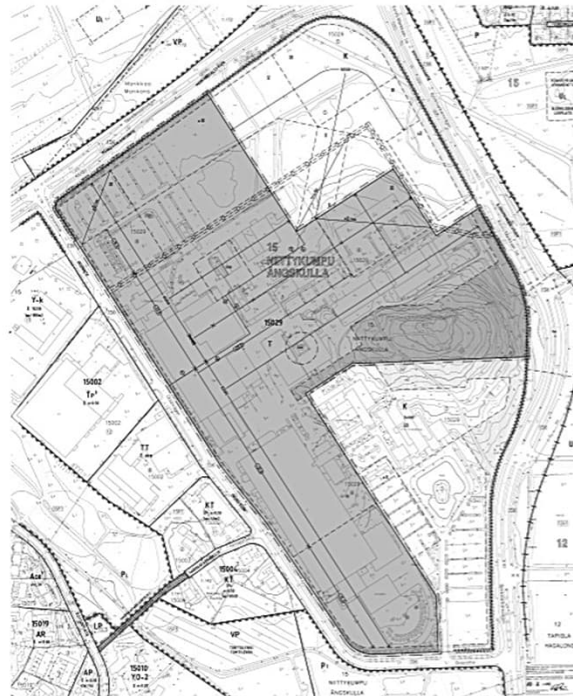
- määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan asemakaava-aluetta suunniteltaessa tai rakennettaessa
- asemakaavamääräykset voivat muun ohessa koskea haitallisten ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista sekä kaupan laatua ja kokoa, jos se kaupan palvelujen saatavuuden kannalta on tarpeen

63

63

Koivu-Mankkaa:
Asemakaavan muutos

Kaavanmuutoksen ja tonttijaon muutoksen tavoitteena on jakaa korttelin 15029 tontti nro 4 kahdeksi erilliseksi tontiksi.



64

64

AO-48	<p>Erillispienotolojen korttelialue. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikatton leikkauskohtaan keskimääräinen korkeus saa olla enintään 5 metriä. Sallitusta kerrosalasta on rakennettava asunnon ulkopuolisina varasto- tai yhteistiloina vähintään 8 m² asuntoa kohti. Sallitun kerrosalan lisäksi saa rakentaa yhden enintään 25 m² suuruisen autosuojan asuntoa kohti. Yksikerroksisen rakennuksen saa rakentaa 2 metrin päähän ja kaksikerroksisen 4 metrin päähän naapuritontin rajasta. Asuinhuoneen ja keittiön ikkunat on kuitenkin sijoitettava ensimmäisessä kerroksessa vähintään 6 metrin ja toisessa kerroksessa vähintään 8 metrin päähän naapuritontin rajasta. Lämmitämättömän, yksikerroksisen varistorakennuksen voi rakennuslupaviranomainen naapuritontin omistajaa kuultuaan sallia rakennettavaksi tontin rajaan kiinni. Rakennus on kuitenkin aina sijoitettava vähintään 8 metrin päähän naapuritontilla jo olevan asuinrakennuksen ikkunaseinästä. Rakennus on jaettava selvästi toisistaan erottuviin osiin siten, että julkisivupinnan yhtenäisen suoran osan pituus on enintään 16 metriä. Rakennusten ulkoseinien, yläpohjan, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden ulkoista melua vastaan on oltava vähintään 35 dB(A). Autopaikkoja on tontille sijoitettava vähintään 1,5 ap/asunto.</p>	<p>KERAVA, Angervontie, syksy/2001</p> <p>ASEMAKAAVA MÄÄRYKSET, esimerkkejä</p> <p>107</p>
KTY-2	<p>Liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Korttelialueelle ei saa sijoittaa elintarvikemyymälää. Korttelialueelle ei saa sijoittaa ulkovarastoaluetta. Maanpäällisiä kellaritiloja ei saa rakentaa. Kadun suuntaan ei saa rakentaa kokonaan umpinaista julkisivun ensimmäistä kerrosta. Jätehuototilat on sijoitettava rakennuksiin tai yleisön kulkuteistä erotettuna katoksiin. Korttelialueelle saa sijoittaa asuntoja välttämättömää huoltohenkilökuntaa varten. Kutakin asuntoa varten on varattava vähintään 50 m²:n suojainen pihä-alue tai parveke. Kaavassa osoitetun suurimman kerrosluvun estämättä rakennusten ullakosta saa enintään puolet käyttää kerrosalaan laskettavien saunojen ja niiden aputilojen sekä välttämättömän huoltohenkilökunnan asuntojen rakentamiseen. Pysäköintialueet on jaettava istutuksiin tai rakentein osa-alueisiin. Autopaikkoja on varattava seuraavasti: liiketilat 1 ap / 50 krs-m² toimistotilat 1 ap / 50 krs-m² teollisuustilat 1 ap / 100 krs-m² varastot 1 ap / 250 krs-m² asunnot 1,5 ap / asunto</p>	

65

ASEMAKAAVA - SUOJELUMÄÄRÄYKSET

- jos aluetta tai rakennusta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava, asemakaavassa voidaan antaa sitä koskevia tarpeellisia määräyksiä
- suojelumääräysten tulee olla maanomistajalle kohtuullisia
- Ks. Hki/Konala pientalot/as.k.2005

66

66

ASEMAKAAVA - SUOJELUMÄÄRÄYKSET

- asemakaavaan voidaan ottaa kohtuuttomuuskiellon estämättä rakennusperintölain 3 §:ssä tarkoitetun kohteen suojelemiseksi tarpeelliset määräykset
- oikeudesta korvaukseen tässä tapauksessa on voimassa, mitä rakennusperintölain 13-15 §:ssä säädetään
 - korvausvelvollinen on kunta
 - kunnalle voidaan myöntää maksamiinsa korvauksiin avustusta valtion varoista talousarvion rajoissa
 - kunnan korvausvelvollisuus, ei koske julkisyhteisöjen omistamia rakennuksia

67

67



68

Asemakaavan muutos – Kerava, keskusta, kirjasto

TONTTIJAKO
Kaava-alueen korttelialueella on laadittava silova tonttijako.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK-57 Asuinkerrostalojen korttelialue.
Asemakaavassa sallittu liike-, toimisto- ja monikäyttötilojen kerrosalasta toteutettava liiketilana vähintään puolet ja tilat on sijoitettava ensimmäiseen kerrokseen.
Rakennusten ensimmäiseen kerrokseen on sijoitettava pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja vähintään 50% kerroksen alasta.
Rakennus oikeuden lisäksi saa asuinkerroksin rakentaa huoneistokohtaisia säilytystiloja enintään 6 m²/asunto.
Rakennusten ensimmäiseen kerrokseen saa rakennus oikeuden estämättä sijoittaa jätetuoneen ja lastenvaununvaraston.
Porrashuoneiden sisäankkuryhteyksien 15 k-m² ylittävää osaa ei lasketa rakennus oikeuteen.
Jokaiseen huoneistoon tulee liittää vähintään 7 m²n suuruinen parveke tai kattoterassi. Kadunpuolelle avautuvat parvekkeet ja terassit on lasitettava.
Porrashuoneista on oltava suora käynti tontin ulko-olekselualueille.
Rakennusten massoittelun tulee olla vaihteleva annettujen kerroskukujen puitteissa.
Rakennusten sisäankkureita sekä niihin liittyviä porrashuoneita tulee korostaa massoitellun ja materiaalien avulla.
Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosiaan vaalean sävyisiä.
Tontille saa rakentaa rakennus oikeuden lisäksi 1-kerroksisia talousrakennuksia enintään 2,5 % kerrosalasta.
Tontilla on varattava järjestetty ja istutettua piha- aluetta vähintään 7 m² asuntoa kohti.
Autopaikkoja on varattava 1 ap/85 m² asuinkerrosalaa ja 1 ap/50 m² liike-, toimisto- ja monikäyttökerrosalaa.
Asuntojen autopaikat sijoitetaan maanalaiseen pysäköintialueeseen.

YY-2 Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
Rakennusten julkisivujen tulee olla korkealuokkaiset.
Tonttia varten tulee varata 1 ap/200 m² kerrosalaa. Autopaikat saa sijoittaa myös LPA-korttelialueelle, joka on enintään 300 m:n etäisyydellä tontista.

liiketila

ulkonäkö

autopaikat

69

Kerava – BERGKULLA, 21.8.01, ehdotus

SUOJELUMÄÄRÄYS:


Suojeltava rakennus, jonka purkimisen rakennusvalvontaviranomainen voi myöntää luvan vain, jos siihen on pakottava syy. Rakennuksessa suoritettavien korjaustöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen luonne säilyy. Asuinrakennusta ei saa rakentaa 10 metriä lähemmäksi suojeltua rakennusta.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AO-40 Erillispientalojen korttelialue.
Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 2,5 metrin etäisyydelle naapuritontin rajasta ja vähintään 8 metrin päästä naapuritontilla ja olevan asuinhuoneen ikkunaanästä. Asuinhuoneen pääkkunaa ei saa sijoittaa 5,5 metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa.
Rakennuksessa tulee olla 1:2 harjakatto.
Sallittu kerrosalasta on rakennettava ulkovarasto vähintään 8 m²/asunto. Tontille merkityn rakennus oikeuden lisäksi saa rakentaa auto suojia enintään 20 m²/asunto.
Autopaikkoja on tontille sijoitettava vähintään 2 ap/asunto.

2149 BERGKULLA 2 MK-1
ASEMAKAAVAEHDOTUS
Kaupunkisuunnittelu 15.8.2001

70

59  *Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.*

60  *Energiahuollon alue.*  *Energiahuollon alue tuulivoimaloita varten.*

- 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.

71

71

ASEMAKAAVA MAANALAISIA TILOJA VARTEN

- asemakaava voidaan laatia myös vaiheittain niin, että se käsittää vain maanalaisia alueita
- alueella, jolla asemakaava käsittää vain maanalaisia tiloja, sovelletaan asemakaavoittamatonta aluetta koskevia maanpäällistä maankäyttöä ohjaavia MRL:n tai muiden lakien säännöksiä

72

72

ASEMAKAAVA: Oikeusvaikutukset

- rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa
- muiden ympäristön muutostoimenpiteiden kohdalla asemakaava on otettava huomioon
- asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle
- asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka ovat haitallisten tai häiriöitä aiheuttavien ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista koskevien asemakaavamääräysten vastaisia

73

73

ASEMAKAAVA - oikeusvaikutukset (2)

- vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitettun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten
- asemakaavassa voidaan enintään 3:n vuoden ajaksi kieltää uuden rakennuksen rakentaminen, jos se kaavan toteuttamisen ajoittamiseksi on tarpeen
- kunta saa pidentää kieltoaikaa enintään 3 vuotta kerrallaan

74

74

ASEMAKAAVAN LAATIMISKORVAUS

- asemakaava tai kaavan muutos on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu maanomistajan tai -haltijan aloitteesta
- kunnalla on oikeus periä tältä kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset

75

75

ASEMAKAAVAN AJANMUKAISUUDEN ARVIOINTI

- kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi
- asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka merkittävältä osalta on edelleen toteuttamatta, rakennuslupaa ei saa myöntää sellaisen uuden rakennuksen rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden

76

76

ASEMAKAAVAN AJANMUKAISUUDEN ARVIOINTI

- ei tarpeen, jos kaavan ajanmukaisuus on arvioitu viimeksi kuluneiden 5 vuoden aikana
- ajanmukaisuuden arviointi voidaan samalla kertaa suorittaa alueella, joka muodostaa arvioinnin kannalta tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden
- kunnan päätökseen, jolla asemakaavan on todettu olevan ajanmukainen, ei saa valittamalla hakea muutosta.
- 13 vuoden määräaikaa voidaan erityisestä syystä asemakaavassa lyhentää tai pidentää
- määräaika ei kuitenkaan saa olla lyhyempi kuin viisi vuotta eikä pitempi kuin 20 vuotta

77

77

ASEMAKAAVAN AJANMUKAISUUDEN ARVIOINTI - VAIKUTUKSET

- jos asemakaava arvioinnissa todetaan vanhentuneeksi, rakennuslupaa ei voida myöntää ennen asemakaavan muuttamista
- kunnan päätöksestä, jolla asemakaava todetaan vanhentuneeksi, tulee voimaan rakennuskielto asemakaavan muuttamista varten

78

78