



**Rakennettu kulttuuriympäristö
ja muinaismuistot**

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

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

8.1

Kulttuuriympäristön säilyttäminen ja suojele asemakaavalla

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

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

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

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

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

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

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

8.1.1

Lähtökohdat, selvitykset ja vaikutusten arvioinnit

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

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



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

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

8.1.2

Säilyttävä ja suojeleva asemakaava

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

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

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

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

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

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

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

8.1.3

Purkamislupa ja -ilmoitus

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



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

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

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

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

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

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

8.2

Aluekohtaiset säilyttämis- ja suojelumerkinnot ja -määräykset

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

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

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

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

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

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

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

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

73 /s Alue, jolla ympäristö säilytetään.

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



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

Merkintä- ja määräysesimerkkejä:

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

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

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

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

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

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



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



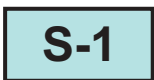
Asuin- ja matkailupalvelurakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Alue on valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen kohde, jolla olevien entisten rautatierakennusten ja niiden pihapiirien ominaispiirteet on säilytettävä. Alueella olevia ja sinne toteutettavia uusia rakennuksia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

69



Suojelualue.

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



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



72

SR

Rakennussuojelualue.

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

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

Merkintä- ja määräysesimerkkejä:

SR-1

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

SR-1

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

SRS-1

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

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

SR/v

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

8.3

Kohdemerkinnät ja määräykset

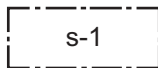
Säilyttämiseen ja suojeluun liittyviä kohdemerkintöjä käytetään yleensä täydentämään aluemarkintää määräyksineen. Määräysten kohtuullisuutta on käsitelty **kohdassa 8.2**. Seuraavassa on esimerkkejä rakennuskohtaisista tai muita yksittäisiä kohteita koskevista kohdemerkinnöistä ja määräyksistä:

169



Suojeltava alueen osa.

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



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



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

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

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

171 sr Suojeltava rakennus.

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


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

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

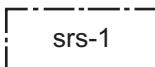
Joissakin kunnissa on merkintöjä sr-1, sr-2 jne. käytetty kuvaamaan arvokkaiden rakennusten suojelun tasoa siten, että sr-1 edustaa muutostyöt kokonaan kieltävää määräystä sekä muut numeroindeksit (sr-2, sr-3 jne.) asteittain lievenevä määräyksiä. Tämä on edelleen mahdollista.


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

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

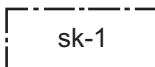
172  *Rakennussuojelulain nojalla suojeltu rakennus.*

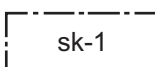
Merkintä osoittaa, että rakennus on suojeltu rakennussuojelulain (60/1985) tai aikaisemman kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelusta annetun lain (572/1964) tai valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/1985) nojalla. Merkintään voidaan liittää täsmentäviä määräyksiä:

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

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

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

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

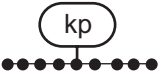
 *Kyläkuvallisesti/maisemakuvassa tärkeä alue, jolla tulee säilyttää järvimaisemaan suuntautuvat avoimet näkymät.*

179  *UNESCO:n maailmanperintökohde.*



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

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

180  *Kansallinen kaupunkipuisto.*

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

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

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

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

8.4

Muuta suojelumerkinnoista ja -määräyksistä

8.4.1

Palauttaminen ja ennallistaminen

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

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

Määräysesimerkkejä:

sr-1

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

sr-1

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

sr-1

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

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

8.4.2

Vaihtoehtoiset kaavamerkinnt ja -määräykset

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

Määräysesimerkki:

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

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

8.4.3

Olemassa olevan rakennuksen korvaaminen uudella

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

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

Määräysesimerkkejä:

KTY/s-1

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

sr/ur

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

8.4.4

Katu- tai kyläkuvan eheyttäminen

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

Määräysesimerkki:

sr-1

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

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

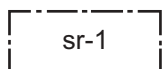
Luvussa 7 on myös käsitelty rakentamistapaa koskevia kaavamääräyksiä, joiden tarkoituksena on turvata rakennuksen sopeutuminen ympäristöönsä.

8.4.5

Rakennusten sisätiloja koskevat määräykset

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

Määräysesimerkki:



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

8.5

Kirkkolakiin perustuva suojelu

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

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

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

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

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

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

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

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

Määräysesimerkkejä:

YK/s-1

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

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

srk-1

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



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

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



Hautausmaa-alue, jonka kulttuurihistorialliset ominaispiirteet tulee säilyttää.

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

8.6

Muinaisjäännökset

8.6.1

Yleistä

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



8.6.2

Muinaisjäänökset asemakaavoituksessa

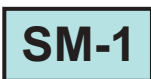
Muinaismuistolain 13 §:n mukaan maankäyttöä koskevia hankkeita ja kaavoitusta suunniteltaessa tulee selvittää, onko kohdealueella kiinteitä muinaisjäänöksiä. Museoviraston ylläpitämästä valtakunnallisesta muinaisjäänösrekisteristä saa tietoja kiinteistä muinaisjäänöksistä. Jos kaava-alueella on kiinteitä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

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

71

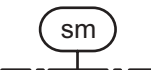


Muinaismuistoalue.

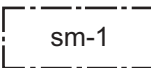


Muinaismuistoalue. Alueella on muinaismuistolailta rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettävä Museoviraston lausunto/neuvoteltava Museoviraston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

183



Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailta rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös.



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

69 **S** Suojelualue.

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

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

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

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







Pihat, leikki- ja oleskelualueet sekä istutukset

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

Pihat, leikki- ja oleskelualueet sekä istutukset

9.1 Yleistä

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

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

9.2 Tonttikohtaiset piha-, leikki- ja oleskelualueet

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

Leikkipaikoista ja muista oleskelualueista voidaan asemakaavamääräyksessä antaa myös yhteinen mitoitusluku.

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

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

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

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

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

Rakennuksen uloskäynti voidaan osoittaa myös merkinnällä.

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

Piha-alueiden päällystämistä voidaan niin ikään määrätä.

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

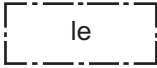
Tarvittaessa voidaan määrätä myös päällysteen laatu tai kieltää joku materiaali.

9.3 Tonttien yhteiset piha-alueet

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

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

133



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

9.4

Asuntokohtaiset pihat

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

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

Vastaava määräys voidaan antaa myös asuin kerrostalojen korttelialueella.

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


Aitaamista on käsitelty **kohdassa 7.2**.

9.5

Istutukset

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

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

134  Istutettava alueen osa.

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

Istutuksista voidaan kaavassa määrätä esimerkiksi seuraavasti:

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

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

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

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

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

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

Alueen osa, jolla on oltava tiheä pensasistutus.

Istutettava pensasaita.

Tonttien välisten rajojen aitaamisesta istutuksin voidaan antaa määräys.

Tonttien väliset rajat tulee aidata istutuksin.

Tonttien välisille rajoille tulee istuttaa pensasaita.

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

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

Puurivin istuttamisesta voidaan määrätä kaavamerkintäasetuksen mukaisella merkinnällä:

135 ○ ○ ○ ○ *Istutettava puurivi.*

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

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

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

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

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

Tontilla olevat autopaikat on erotettava muusta piha-alueesta istutuksilla.

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

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

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

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

Leikki- ja oleskelualueet on ympäröitävä suojaistutuksilla.

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

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

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



10.

Liikenne

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

Liikenne

10.1

Liikenneväylät asemakaavassa

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

10.1.1

Katualueet

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

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

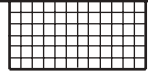
Katusuunnitelmassa esitetään kadun liikennejärjestelyperiaatteet, kuivatus- ja sadevesien johtaminen, kadun korkeusasema ja päällystemateriaali sekä tarvittaessa istutukset ja pysäköintialueet (MRA 41 §).

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

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

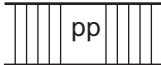
136 _____ *Katu.*

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

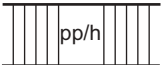
137  *Katuaukio/tori.*

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

138  *Jalankululle varattu katu/tie.*

140  *Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.*

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

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

Tällä merkinnällä voidaan osoittaa myös keskustojen kävelykadut.

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

144  *Joukkoliikenteelle varattu katu/tie.*

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

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

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

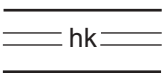
145  Pihakatu.

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

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

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

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

146  *Hidaskatu.*

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

139  *Ulkoilureitti.*

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

10.1.2

Liikennealueet

46  *Yleisen tien alue.*

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

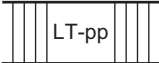
Sellainen alue, jolle on jo rakennettu edellä tarkoitettu yleinen tie, osoitetaan asemakaava-

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

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

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

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

143  *Yleiseen tiehen kuuluva jalankulku- ja polkupyörätie.*

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

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

10.2

Voimassa olevaa rakennuskaavaa koskeva siirtymäsäännös

Maankäyttö- ja rakennuslain 83.4 §:n vaatimukset tulevat sovellettaviksi, kun kunta asemakaavoittaa uusia alueita tai muuttaa asemakaavaa. Entisiä rakennuskaavoja, jotka maankäyttö- ja rakennuslain voimaan tullessa ovat muuttuneet asemakaavoiksi, koskee kuitenkin siirtymäsäännös (MRL 213.3 §), jonka mukaan vuoteen 2010 ulottuvana siirtymäaikana voi-



daan tehdä kaavamuutoksia ilman, että yleisten teiden liikennealueita koskevia säännöksiä vielä noudatetaan. Ainoastaan siinä tapauksessa, että liikenneverkossa tai maankäytössä tapahtuu kaavoituksesta johtuen asemakaavassa osoitetun liikennealueen kannalta olennaisia muutoksia, on myös liikennealueet muutettava vastaamaan uuden lain vaatimuksia.

Lain tarkoittamana olennaisena muutoksena voidaan yleensä pitää tien liikenteellisen merkityksen muuttumista. Siten muun muassa kauttakulkutien korvaaminen ohikulkutiellä on tällainen muutos. Samoin olennaisena muutoksena voidaan pitää tien siirtoa uuteen paikkaan maankäytön muutoksen johdosta. Myös tielle merkittävästi paikallista liikennettä synnyttävän toiminnon kaavoittaminen on tällainen olennainen maankäytön muutos.

Liikennealueen vaatimuksia ei sovelleta entisellä rakennuskaava-alueella, kun kaavaa muutettaessa tieverkko tai maankäyttö ei olennaisesti muutu. Siten liikennealueen vaatimuksia ei esimerkiksi sovelleta kaavan muutokseen, kun tietä parannetaan yleisen tarpeen edellyttämällä tavalla entisellä paikallaan, vaikka parantaminen vaatisi liikennealueen rajojen tarkistamista. Tällöin myös vähäiset tien linjauksen tarkistukset ovat mahdollisia.

Siirtymäsäännös on voimassa vuoteen 2010 saakka, jolloin liikennealueen vaatimukset tulevat voimaan kaikissa kaavan muutoksissa. Niillä yleisillä teillä, joihin asemakaavaa muutettaessa ei tarvitse siirtymävaiheessa soveltaa uusia liikennealueen vaatimuksia ja jotka eivät niitä täytä, käytetään näillä teillä yleensä ennestäänkin olevia LYT- tai LYS-merkintöjä (ympäristöministeriön julkaisu *Asema- ja rakennuskaavamerkinnot ja -määräykset*, opas 2/1992). Mainittuja merkintöjä käytetään muutoksissa myös niillä yleisillä teillä, jotka vanhoissa rakennuskaavoissa on merkitty liikenneväylinä ilman liikennealumerkintöjä.

Siirtymäsäännöstä ei sovelleta kaavoitettaessa rakennuskaavattomalle alueelle ensimmäistä asemakaavaa eli uusille alueille asemakaavoja laadittaessa sovelletaan kaikissa kunnissa heti liikennealueen vaatimuksia.

10.3

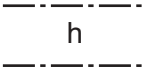
Liikenne korttelialueella

Yleisen tarpeen edellyttämä kulkutie tulisi asemakaavassa yleensä merkitä kaduksi. Erityistapauksissa saattaa kuitenkin olla tarpeen sijoittaa yleistä liikennettä palveleva kevyen liikenteen väylä korttelialueelle. Tarvetta tällaiseen ratkaisuun saattaa esiintyä varsinkin liikerakennusten ja yleisten rakennusten korttelialueilla.

Yleiselle jalankululle varattu korttelin osa merkitään kaavamerkintäasetuksen mukaisella merkinnällä.


150  Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Rakennuskortteleiden sisäiset kulkutiet voidaan osoittaa esimerkiksi seuraavasti:

148  Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.

149  Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.

Kaavassa voidaan määrätä kulkuaukon järjestämisestä rakennukseen. Kulkuaukko merkitään kaavamerkintäasetuksen mukaisella merkinnällä.

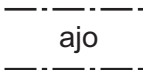
127  Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

10.4 Liittymät katu- ja liikennealueelle

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 37 §:n mukaan tonttijako on laadittava siten, että jokainen tontti rajoittuu katualueeseen. Tontti voi kuitenkin erityisestä syystä rajoittua muuhunkin yleiseen alueeseen, jonka kautta tontille on järjestettävissä ajokelpoinen yhteys.

Edellä mainittua säännöstä ei sovelleta, jos tontin ajokelpoinen yhteys ja tekninen huolto voidaan järjestää tonttijaossa osoitettavana ja kiinteistötoimituksessa enintään kahta tonttia varten perustettavana rasitteena edellä olevassa kohdassa tarkoitetun tontin kautta.

Ajoyhteys (esimerkiksi puistoalueen kautta) voidaan osoittaa seuraavasti:

147  Ajoyhteys.

Kaikki LT-alueille sallittavat liittymät tulee merkitä asemakaavaan. Liittymän likimääräinen sijainti osoitetaan merkinnällä.



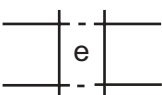
- 158  Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

Asemakaavassa voidaan myös kieltää liittymisen järjestäminen rakennuskorttelista katualueelle.

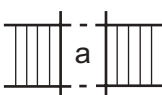
- 159  Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

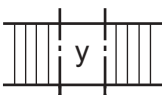
10.5 Risteäminen

Katu- ja liikennealueiden eritasoristeyksistä voidaan määrätä asemakaavassa. Eritasoristeys voidaan osoittaa seuraavalla asetuksen merkinnällä:

- 155  Eritasoristeys.

Edellä esitetty merkintä ei ota tarkemmin kantaa risteämiseen. Asemakaavan ympäristövaikutusten tai liikennejärjestelyjen tarkoituksenmukaisuuden arvioimiseksi on usein tarpeen kaavassa osoittaa, kumpi risteävistä liikenneväylistä ylittää toisen. Tällöin voidaan käyttää seuraavia merkintöjä.

- 156  Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.

- 157  Kadun tai liikennealueen ylittävä kevyen liikenteen yhteys.

Asetuksen mukaisessa merkinnässä ylikulkeva väylä piirretään ehjällä viivalla. Vastaavia merkintöjä voidaan käyttää osoittamaan myös liikenne- tai rautatiealueen alittavia tai ylittäviä liikenneväyliä.



Silloin kun risteävät liikenneväylät tulevat eri tahojen hallintaan, voidaan väylien korkeussuhteista riippumatta alueen pääkäyttötarkoitusta osoittava merkintä piirtää ehjällä viivalla.



Yleensä kaavassa ei ole tarpeen määrätä risteyksistä tarkemmin, koska niiden yksityiskohtainen suunnittelu tapahtuu katusuunnitelman tai tiesuunnitelman laatimisen yhteydessä. Tarpeen vaatiessa risteyksistä voidaan kaavassa kuitenkin antaa tarkempiakin määräyksiä. Määräys voi koskea esimerkiksi kevyen liikenteen yhteyden tai kadun korkeusasemaa tai liikuntaesteisten kulun turvaamiseksi tehtäviä järjestelyjä.

10.6

Maanalaiset liikenneväylät

Tunnelissa kulkeva yleisen tien alue ja maanalainen katu voidaan osoittaa seuraavilla kaavamerkinnoilla:

123  *Liikennetunneli.*
ma-LT


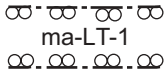
 *Maanalainen katu.*
ma-KATU


Liikennetunnelin tai maanalaisen kadun merkintää käytetään silloin, kun kyseessä on selkeästi molemmilta puolilta kiinteäksi rakennettu kansirakenne. Sana KATU korvataan kussakin tapauksessa kaavan mukaisella kadun nimellä. Vastaavasti merkinnällä ma-LR voidaan osoittaa rautatietunneli. Milloin asemakaavassa on ratkaistu maanalaisen tilan ohella myös maan päällä oleva maankäyttö, pidetään sitä pääkäyttötarkoituksena ja tunnelissa olevaa väyläaluetta sivukäyttötarkoituksena. Kartan värityksen määrää pääkäyttötarkoitus.

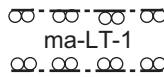
Merkintä ma-LT ei ota kantaa tunnelin rakentamistapaan eikä siitä suoraan voi myöskään päätellä tunnelin vaikutuksia sen yläpuoliseen rakentamiseen. Kaavaan voidaan kuitenkin sisällyttää ympäristöhaittojen ehkäisemiseksi tarpeellisia määräyksiä, jotka voivat koskea esimerkiksi pohjavettä, tärinää, ilmastointia tai turvallisuutta. Näitä käsitellään soveltuvin osin **luvussa 12** (Ympäristönsuojelu).

Alueilla, joilla on tarkoitus sijoittaa rakennuksia tunnelin päälle, on syytä erottaa syväällä kalliolla kulkevat tunnelit avokaivannossa rakennettavista ja erikseen katettavista tunnelista. Tunnelien erilaiset ominaisuudet voidaan osoittaa kaavamääräykseen liittyvillä indekseillä esimerkiksi seuraavasti:



 *Katettu yleisen tien tunneli.*

Merkintää käytetään katetuista yleensä betonirakentein toteutettavista tunneleista. Kaavaan voidaan tarvittaessa lisätä määräyksiä tunnelin toteuttamisesta ja sen rakenteiden kunnossapidosta. Toteuttamisen yksityiskohdista joudutaan yleensä sopimaan erikseen.

 *Kallion sisään sijoittuva yleisen tien tunneli.*

Merkinnällä osoitetaan kallion sisään sijoittuvat tunnelit, joilla ei ole yleensä merkittäviä vaikutuksia maanpinnan maankäyttöön. Tarpeen mukaan on kuitenkin esitettävä tunnelin aiheuttamat rajoitukset erityisesti sen yläpuolella tapahtuvaan rakentamiseen. Tällaisia rajoituksia voidaan antaa muun muassa kellarikerrosten määrästä ja rakennusten korkeusasemasta. Yleensä on syytä esittää myös tunnelissa kulkevan liikenneväylän likimääräinen korkeusasema.

Kaavaa laadittaessa kokonaan maanpinnan alla kulkevan kalliotunnelin ja katetun betonitunnelin rajaa ei yleensä pystytä määräämään tarkasti. Tästä johtuen tunnelin erilaiset rakentamistavat on yleensä tarkoituksenmukaista esittää ohjeellisella katkoviivalla.

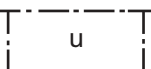
Merkinnän ma-LT käytön yleisenä edellytyksenä on se, että kyseessä on maanalainen ratkaisu. Maanalaisuutta on arvioitava toteutuvan lopputuloksen kannalta, eikä sen perusteella, mikä lähtötilanne oli. Maanalaisena on pidettävä sellaista ratkaisua, joka on kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan alapuolella.

Kun väylä alittaa maantasossa tai lähellä maanpinnan tasoa esimerkiksi rakennuksen, voidaan käyttää seuraavia merkintöjä:

 *Alittava yleisen tien alue.*

 *Alittava katualue.*

Rakennuksen ulottuessa osittain väylän päälle voidaan käyttää ulokemerkintää:

125  *Uloke.*

Ulokemerkintää (u) tulisi käyttää vain silloin, kun kyseessä on selkeästi uloketyyppinen rakenne. Ulokkeella tarkoitetaan rakennelmaa, jossa vain toinen puoli on yhteydessä tien yli muuhun rakenteeseen. Vastaavasti toinen puoli on selkeästi irrallisena ulokkeena. Ulokemerkintää käytettäessä liikenneväylä säilyy alueen pääkäyttötarkoituksena.

10.7 Pysäköinti

Uudisrakentamisen yhteydessä on huolehdittava tontin ja sille tulevien rakennusten käyttötarkoitusta vastaavien autopaikkojen järjestämisestä. Tarvittavien autopaikkojen lukumäärä määrätään kaavassa, jolloin paikalliset olosuhteet voidaan asianmukaisella tavalla ottaa huomioon.

Maankäyttö- ja rakennuslain 156 §:n mukaan kiinteistöä varten asemakaavassa ja rakennusluvassa määrätty autopaikat tulee järjestää rakentamisen yhteydessä. Jos asemakaavassa niin määrätään, kunta voi osoittaa ja luovuttaa kiinteistön käyttöön tarvittavat autopaikat kohtuulliselta etäisyydeltä. Tässä tapauksessa kiinteistönomistajalta peritään autopaikkojen järjestämisestä vapautumista vastaava korvaus kunnan hyväksymien maksuperusteiden mukaan. Autopaikkojen järjestämisvelvollisuus ei koske vähäistä lisärakentamista eikä rakennuksen korjaus- ja muutostyötä. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta muutettaessa tulee kuitenkin ottaa huomioon tästä johtuva autopaikkojen tarve.

10.7.1 Autopaikkojen lukumäärä

Autopaikkojen vähimmäismäärä voidaan esittää seuraavilla kaavamerkintäasetuksen mukaisilla merkinnöillä:

163 $1 \text{ ap}/00 \text{ m}^2$ Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

164 $1 \text{ ap}/\text{as}$ Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.

Merkintöjen sijasta voidaan käyttää seuraavia määräyksiä (luvut esimerkinomaisia):



Autopaikkoja on rakennettava yksi kutakin kerrosalan 85 m² kohti.

Autopaikkoja on rakennettava yksi kutakin asuntoa kohti.

Asemakaavassa voidaan osoittaa erikseen myös vieraspysäköintiä varten varattavien autopaikkojen määrä esimerkiksi seuraavasti:

Autopaikkoja on rakennettava yksi kutakin kerrosalan 100 m² kohti. Lisäksi on rakennettava vieraspysäköintiä varten yksi autopaikka kutakin kerrosalan 1000 m² kohti.

Keskusta-alueilla on katsottu mahdolliseksi määrätä kaavassa myös tonttien autopaikkojen enimmäismäärä esimerkiksi seuraavasti:

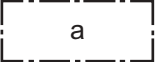
Tontille saadaan varata enintään 10 autopaikkaa.

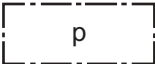
10.7.2

Autopaikkojen sijoittaminen

Autopaikat sijoitetaan yleensä asianomaiselle tontille. Tonttikohtaiset autopaikat on toteutettava rakentamisen edistymisen mukaan. Asemakaavassa tonttia varten sen ulkopuolelta varatut autopaikat otetaan kuitenkin vähennyksenä huomioon tontin autopaikkojen lukumäärää määrättäessä.

Osoitettaessa asemakaavassa autopaikat asianomaiselta tontilta käytetään seuraavia merkintöjä:

119  *Auton säilytyspaikan rakennusala.*

151  *Pysäköimispaikka.*

Auton säilytyspaikalla tarkoitetaan rakennuksessa olevaa tilaa auton säilyttämistä tai pysäköimistä varten. Auton pysäköimispaikalla tarkoitetaan rakennuksen ulkopuolella olevaa, auton pysäköimistä tai säilyttämistä varten varattua paikkaa.

Kun autopaikat on edellytetty sijoitettavaksi asianomaiselle tontille, on yleensä katsottu, että autopaikoille varattujen alueiden sijainti tontilla tulee osoittaa asemakaavassa korttelitehokkuuden ollessa yli 0,5. Esimerkiksi kerrostaloalueilla ja tiiviisti rakennettavilla rivitaloalueilla tulee autopaikoille varatut alueet näin ollen yleensä osoittaa asemakaavassa. Silloin kun autopaikkojen sijaintia tontilla ei ole kaavassa osoitettu, niiden sijoituksen tarkoituksenmukaisuus ratkaistaan asemapiirroksen perusteella rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

Liikennemelun ja pakokaasujen aiheuttamien haittojen vähentämiseksi saattaa olla tarpeen rajoittaa auton pysäköimispaikkojen sijoittamista lähelle asuin- tai työhuoneiden ikkunoita.

Auton pysäköimispaikkoja ei saa sijoittaa 20 m lähemmäksi asuinhuoneen ikkunoita sisältävää ulkoseinän osaa.

Varsinkin keskusta-alueilla kaavoituksessa pyritään usein ratkaisuihin, joissa pääosa autopaikoista toteutetaan keskitetysti ja tonttikohteisesti toteutetaan vain välttämättömät asukkaiden ja huoltoliikenteen autopaikat. Järjestely autopaikkojen osoittamiseksi tontin ulkopuolelta voidaan toteuttaa joko rasitejärjestelmää hyväksi käyttäen tai osoittamalla osa korttelista erilliseksi autopaikoille osoitetuksi korttelialueen osaksi.

Korttelin sisäisestä yhteisjärjestelystä voi kunnan rakennusvalvontaviranomainen määrätä maanomistajan aloitteesta (MRL 164 §). Autopaikoitusta koskevan rasitteen perustamis-edellytyksistä säädetään kiinteistönmuodostamislaisissa ja rakennusrasitteesta MRL 158 ja 159 §:ssä.

Korttelialueiden pysäköintitarvetta varten varattava autopaikkojen korttelialue osoitetaan seuraavasti:

57  *Autopaikkojen korttelialue.*

Yleiseen pysäköintiin varattu alue, joka on tarkoitettu yksinomaan pysäköintiä varten, sekä yleiseen pysäköintiin tarkoitetuille pysäköintilaitoksille varattavat korttelialueet voidaan osoittaa kaavamerkintäasetuksen mukaisilla merkinnöillä.

52  *Yleinen pysäköintialue.*



56

LPY

Yleisten pysäköintilaitosten korttelialue.

Osoitettaessa autopaikat asianomaisen tontin ulkopuolelta kaavaan tulee merkitä, mihin paikat on tarkoitus sijoittaa. Rakennuskortteliin merkitään, miltä pysäköintiä varten tarkoitettua aluetta autopaikat osoitetaan, sekä, jos osa autopaikoista osoitetaan rakennustontilta, niiden lukumäärä tai osuus kokonaismäärästä. Joissakin tapauksissa voidaan vaihtoehtoisesti määrätä kaavassa rakennustontille sijoitettavien autopaikkojen enimmäis- tai vähimmäismäärä. Jos tontin autopaikat sijoitetaan kahdelle tai useammalle pysäköintialueelle, tulee rakennuskortteliin merkitä kyseisiltä pysäköintialueilta osoitettavien autopaikkojen määrä. Pysäköintialueelle merkitään, minkä korttelin autopaikoille alue on varattu.

165 (1, 2, 3) *Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.*

Autopaikkojen sijoittaminen tontin ulkopuolelle voidaan ilmaista kaavamääräyksellä esimerkiksi seuraavasti:

Asemakaavamääräyksissä vaadituista autopaikoista saadaan sijoittaa tontille suluissa olevan prosenttiluvun osoittama määrä, muut autopaikat sijoitetaan LPA-korttelialueelle.

AK-korttelialueella suluissa olevat numerot osoittavat ne korttelit, joilta korttelin autopaikat osoitetaan sekä kyseisestä korttelista osoitettavien autopaikkojen määrän.

Kaavakartan selvyys saattaa toisinaan edellyttää, että edellä esitetyissä määräyksissä tarkoitettujen korttelien numerot kirjoitetaan asemakaavan kaavamerkintä- ja määräysosaan. Tällöin voidaan käyttää esimerkiksi seuraavaa merkintää:

a-1 *Merkintä osoittaa, että korttelin autopaikoista enintään 30 saadaan sijoittaa kortteliin 5.*

Jos kaavaa laadittaessa ei vielä ole mahdollista yksilöidä, mille LPA-korttelialueelle rakennuskorttelin autopaikat sijoitetaan, voidaan erityistapauksessa pitää hyväksyttävänä myös ratkaisua, jossa kaavamääräyksessä osoitetaan autopaikkojen enimmäisetäisyys rakennuskorttelista.

(15 %) *Asemakaavamääräyksissä vaadituista autopaikoista saadaan tontille sijoittaa suluissa olevan prosenttiluvun osoittama osuus. Muut autopaikat on sijoitettava LPA-korttelialueelle enintään 300 metrin etäisyydelle tontista.*

Vaikka asemakaavamääräyksellä ei voida turvata yhteispysäköinnin toteutumista, estää sitä koskeva määräys kuitenkin sellaisten rakentamis- ja maankäyttötoimenpiteiden suorittamisen, jotka saattaisivat tehdä esimerkiksi rasiitteen perustamisen mahdottomaksi.

Keskitetty yhteispysäköinti voidaan järjestää myös siten, että korttelialueet toteutetaan kiinteistöoikeudellisesti ns. suurontteina. Jos korttelialueen omistusoikeus on jakautunut, saattaa korttelin muodostaminen vain yhdeksi tontiksi kuitenkin hidastaa ja vaikeuttaa kaavan toteutumista.

Yleiseen pysäköintiin varatulta alueelta (LP- ja LPY-alue) voidaan osa, yleensä enintään 50 % varata kaavamääräyksellä yksityisiä autopaikkoja varten. Yleistä pysäköimisaluetta koskeva asemakaavamääräys voi tässä tapauksessa olla esimerkiksi seuraavanlainen:



Yleinen pysäköintialue. Alueen autopaikoista enintään 50 % saadaan käyttää korttelien 11 ja 12 autopaikkoja varten.

Kaavassa katualuetta ei voida osoittaa tiettyjen kortteleiden autopaikoiksi. Jos kuitenkin katuverkkoa on mahdollista käyttää rakennetuilla alueilla myös pysäköintiin esimerkiksi vähäisen liikenteen ja katualueiden laajuuden vuoksi, voidaan tämä ottaa huomioon kaava-alueen autopaikkatarvetta määriteltäessä.

10.7.3

Pysäköinti useampaan tasoon ja pysäköintialueiden muut järjestelyt

Jos autopaikkoja on tarkoitus sijoittaa kahteen tai useampaan tasoon, on tämä tarpeen osoittaa kaavassa.

Pysäköintilaitosten korttelialueelle rakentamisesta voidaan määrätä kaavassa.



Yleisten pysäköintilaitosten korttelialue. Alueelle saa rakentaa myös moottoriajoneuvojen huoltoa palvelevia tiloja, joiden yhteinen kerrosala saa olla enintään 500 m².

Auton säilytyspaikkojen kerrosten lukumäärä voidaan ilmaista kaavamerkinntällä ja määräyksellä.



a II *Kaksikerroksinen autojen säilytyspaikan rakennusala, jolle saa rakentaa kaksi pysäköintitasoa.*

Merkintä sallii autojen sijoittamisen kahteen kerrokseen ja säilytyspaikan kattamisen.

Varsinkin asuntoalueilla saattaa olla tarpeen antaa määräyksiä pysäköintiin käytettävien alueiden muista järjestelyistä, kuten istutuksista ja aitaamisesta. Mitä korkeammalla tehokkuudella kortteli rakennetaan, sitä yksityiskohtaisempia määräyksiä pysäköintialueista ja -laitoksista on yleensä tarpeen antaa.

Asemakaavassa voidaan määrätä myös polkupyörien pysäköinnistä esimerkiksi seuraavasti:

1 pp/00 m² *Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosneliometriä kohti on rakennettava yksi säältä suojattu polkupyörien käyttöä palveleva pyöräpaikka.*

Maanalaista rakentamista on käsitelty **kohdassa 5.8** ja pysäköintialueiden istutuksia koskevia määräyksiä **kohdassa 9.5**.



Luonnon- ja maisemansuojelu

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.

Luonnon- ja maisemansuojelu

11.1

Maankäyttö- ja rakennuslain suhde luonnon- ja maisemansuojeluun

Luonnonsuojelun ja maisemansuojelun näkökulma liittyy maankäyttö- ja rakennuslain 1 §:ssä määriteltyyn lain yleiseen tavoitteeseen edellytysten luomisesta hyvälle elinympäristölle sekä kestäväen kehityksen edistämisestä. Lain 5 §:n mukaan alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on mm. edistää luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymistä sekä kulttuuriarvojen vaalimista.

Luonnon- ja maisemansuojelua ja -hoitoa koskeva erityislaki on luonnonsuojelulaki (1096/1996). Myös eräät muut lait, kuten metsälaki (1093/1996), maa-aineslaki (555/1981) ja vesilaki (264/1961) sisältävät luonnon ja maiseman huomioon ottamista koskevia säännöksiä.

Kaavojen sisältövaatimuksia koskevat säännökset edellyttävät ensinnäkin, että maakuntakaavaa laadittaessa luonnonsuojelulain 7 ja 77 §:ssä tarkoitettut luonnonsuojeluohjelmat ja -päätökset sekä 32 §:ssä tarkoitettua maisema-aluetta koskevat perustamispäätökset ovat ohjeena. Lisäksi maakuntakaavaa laadittaessa on kiinnitettävä huomiota mm. alueiden käytön ekologiseen kestävyYTEEN sekä maiseman, luonnonarvojen ja kulttuuriperinnön vaalimiseen (MRL 28 §). Maakuntakaavan ohjausvaikutuksen perusteella nämä säännökset vaikuttavat myös yleis- ja asemakaavojen sisältöön. Yleiskaavaa laadittaessa on puolestaan otettava huomioon mm. yhdyskuntarakenteen ekologinen kestävyys sekä maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen (MRL 39 §). Koska oikeusvaikutteinen yleiskaava on ohjeena asemakaavaa laadittaessa, yleiskaavan sisältövaatimukset vaikuttavat asemakaavan sisältöön.

Asemakaavan sisältövaatimuksissa (MRL 54 §) edellytetään kaava laadittavaksi siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Luonnonympäristöä tulee asemakaavaa laadittaessa vaalia eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Tämä säännös edellyttää, että asemakaavoituksessa otetaan huomioon sekä valtakunnalliset, maakunnalliset että paikalliset luonnonarvot.

Maankäyttö- ja rakennuslain 197 § sisältää viittauksen luonnonsuojelulakiin. Kaavaa hyväksyttäessä ja vahvistettaessa on ensinnäkin noudatettava, mitä luonnonsuojelulain lu-

vussa 10 säädetään. Tämä viittaus tarkoittaa Natura 2000 -verkostoa koskevien luonnonsuojelulain säännösten huomioon ottamista kaavoituksessa. Maankäyttö- ja rakennuslain mu- kaista lupa-asiaa ratkaistaessa ja muuta viranomaispäätöstä tehtäessä on 197 §:n mukaan li- säksi noudatettava, mitä luonnonsuojelulaissa säädetään. Tämä viittaus tarkoittaa kaikkien asiaan soveltuvien luonnonsuojelulain säännösten huomioon ottamista maankäyttö- ja ra- kennuslain mukaisissa viranomaispäätöksissä.

Asemakaavan vaikutus luonnonsuojeluun sekä luonnon- tai kulttuurimaiseman säilyt- tämiseen perustuu pääosin jo kaavan ratkaisuihin rakentamisen ja rakentamatta jätettävien alueiden sijoittamisesta, rakennusoikeudesta ja rakennustavasta.

Rakennusoikeutta, rakennusten sijoittamista, rakentamistapaa ja istutuksia koskevia määräyksiä on käsitelty **luvuissa 5, 6, 7 ja 9**.

11.2

Luonnonsuojelulain peruskäsitteitä

Luonnonsuojelualueet ovat luonnonsuojelulain nojalla pysyvästi suojeltuja alueita. Valtion mailla ne ovat pääsääntöisesti joko lailla tai asetuksella perustettuja kansallispuistoja, luon- nonpuistoja tai muita suojelualueita. Lisäksi Metsähallitus voi hallinnassaan olevalle alueelle perustaa alle 100 ha:n suuruisia luonnonsuojelualueita omilla päätöksillään. Yksityiselle kuu- luvilla alueilla luonnonsuojelualue voidaan perustaa alueellisen ympäristökeskuksen päätök- sellä.

Luonnonsuojeluohjelmat ovat valtakunnallisia merkittävien luonnonarvojen turvaamiseksi laadittuja ohjelmia, joilla alueita varataan suojelutarkoituksiin. Uudet ohjelmat valmistel- laan luonnonsuojelulain 2 luvun mukaisesti ympäristöministeriössä ja ne vahvistaa valtioneu- vosto. Ns. vanhat suojeluohjelmat perustuvat valtioneuvoston periaatepäätöksiin.

Natura 2000 -verkostoon kuuluvat *alueet* koostuvat Euroopan yhteisön komissiolle ilmoi- tetuista linnustonsuojelualueista (SPA-alueet) ja alueista, jotka komissio tai neuvosto on jä- senmaiden ehdotuksesta hyväksynyt yhteisön tärkeinä pitämiksi alueiksi (SCI-alueet). Pää- tökset alueiden SPA-alueen ilmoittamisesta tai SCI-alueen ehdottamisesta komissiolle tekee valtioneuvosto. Näissä päätöksissä tarkoitettuihin alueisiin on sovellettava hankkeiden ja suunnitelmien arviointia ja lupamenettelyä koskevia luonnonsuojelulain 65 ja 66 §:n sään- nöksiä. Alueiden valinnan perusteina olevia luontoarvoja, ts. luontodirektiivin liitteen I luon- totyyppejä tai liitteen II lajien elinympäristöjä tai lintudirektiivin tarkoittamien lintulajien elinympäristöjä merkittävästi heikentäville hankkeille ei saa myöntää lupaa eikä niitä koske-

via suunnitelmia saa hyväksyä tai vahvistaa, ellei valtioneuvosto päättä, että hanke on erittäin tärkeän yleisen edun vuoksi kuitenkin toteutettava.

Maisema-alueet ovat luonnon- ja kulttuurimaiseman säilyttämiseksi ja hoitamiseksi perustettavia alueita. Valtakunnallisesti merkittävästä maisema-alueen perustamisesta päättää ympäristöministeriö, muista alueellinen ympäristökeskus. *Valtioneuvoston periaatepäätös* (Ympäristöministeriö, mietintö 66, 1992) valtakunnallisesti arvokkaista maisema-alueista ja maisemanhoidon kehittämisestä toimii lähtökohtana maisema-alueiden perustamisessa.

Suojeltuja luontotyyppinä ovat luonnonsuojelulain 29 §:ssä lueteltujen luontotyyppien alueet, joista alueellinen ympäristökeskus on tehnyt rajauspäätöksen ja sen tiedoksiannon. Luontotyyppien ominaispiirteiden heikentäminen on tällöin kiellettyä. Luontotyyppien suojeleluun liittyvä säännöksiä on lisäksi metsälain erityisen tärkeiden elinympäristöjen säilyttämistä koskevassa 10 §:ssä ja fladoja, kluuvijärviä, lampia ja järviä koskevassa vesilain 1 luvun 15 a §:ssä sekä luonnontilaisia uomia ja lähteitä koskevassa 17 a §:ssä.

Erityisesti suojeltavan lajin esiintymispaikan, jonka rajat alueellinen ympäristökeskus on luonnonsuojelulain 47 §:n mukaisesti päätöksellään määritellyt ja antanut tiedoksi, hävittäminen tai heikentäminen on kiellettyä. Erityisesti suojeltavista lajeista säädetään luonnonsuojeluasetuksella.

Euroopan yhteisön lajisuojelua koskevat erityissäännökset on koottu luonnonsuojelulain 49 §:ään. Luontodirektiivin liitteessä IV (a) tarkoitettuihin eläinlajeihin kuuluvien yksilöiden luonnossa selvästi havaittavien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty suoraan lain nojalla ilman erityistä päätöstä. Yksittäistapauksissa kiellosta voidaan myöntää poikkeuksia. Lajit on lueteltu luonnonsuojeluasetuksen liitteessä n:o 5.

Luonnonmuistomerkeiksi voidaan rauhoittaa yksittäisiä puita, puuryhmiä, siirtolohkareita tai muita vastaavia luonnonmuodostumia. Valtion mailla rauhoituksesta päättää se viranomainen tai laitos, jonka hallinnassa alue on. Yksityismailla sijaitsevista luonnonmuistomerkeistä päättää kunta. Rauhoitetun luonnonmuistomerkin vahingoittaminen tai turmeleminen on kielletty.

11.3

Suojelualueisiin ja -määräyksiin liittyvä kohtuullisuusperiaate

Kaavan sisällölle asetettavat vaatimukset saattavat joskus edellyttää esimerkiksi yksityisen kaava-alueella omistaman maan osoittamista kokonaankin muuhun tarkoitukseen kuin yksityiseen rakennustoimintaan, esimerkiksi suojelualueeksi tai virkistysalueeksi. Tällainen ratkai-

su on mahdollinen, jos riittävät kaavalliset perusteet sille ovat olemassa. MRL 54 §:n säännöksestä, jonka mukaan maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle ei asemakaavassa saa asettaa sellaista kohtuutonta rajoitusta, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää, on nimittäin johdettavissa periaate, jonka mukaan kaavan aluevaraus voi asettaa maanomistajalle kohtuuttomiakin rajoituksia, jos se kaavan sisältövaatimusten kannalta on välttämätöntä. Maanomistajan oikeusasemaa tällaisten tapausten varalta turvaa MRL 101 §:ssä säädetty kunnan (tai eräissä tapauksissa valtion) velvollisuus lunnastaa alue, joka kaavassa on osoitettu muuhun kuin yksityiseen rakennustoimintaan, ellei maanomistaja sen vuoksi voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää maataan hyväkseen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 57.2 §:n mukaisin edellytyksin voidaan kaavassa antaa tarpeellisia suojelumääräyksiä mm. luonnon- ja maisema-arvojen suojelemiseksi. Luonnon- tai maisemansuojelun kannalta annettujen määräysten on lain mukaan oltava maanomistajalle kohtuullisia.

Se, milloin kaavassa annettua suojelumääräystä on pidettävä maanomistajalle kohtuuttomana, on ratkaistava tapaus tapaukselta harkiten. Keskeinen kysymys on tällöin se, onko maanomistajalla määräyksestä huolimatta mahdollisuus käyttää kiinteistöään paikkakunnan olosuhteet, kiinteistön sijainti ja naapurikiinteistöjen käyttö huomioon ottaen kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla hyväkseen.

Yleis- ja maakuntakaavoituksessa on yleisesti omaksuttu kaavoituskäytäntö, jonka suojelumääräyksiltä edellytettävä kohtuullisuus pyritään turvaamaan kolmentyyppisillä määräyksillä. Ensinnäkin suojelumääräys voidaan laatia sisällöltään lievänä niin, että se vain vähäisessä määrin rajoittaa maankäyttöä. Toiseksi määräyksen kohtuullisuus voidaan turvata niin, että sisällöltään ankara suojelumääräys kohdistetaan ainoastaan vähäiseen osaan maanomistajan omistamasta alueesta. Kolmantena määräystyyppinä on käytetty määräystä, jossa rajoitus määrätään olemaan voimassa ainoastaan määräajan. Tätä tapaa on käytetty varsinkin silloin, jos suojelu on tarkoitus myöhemmin toteuttaa erityislainsäädännön, esimerkiksi luonnonsuojelulain, nojalla. Tällöin kaavamääräys olisi voimassa siihen asti, kunnes alue on muodostettu luonnonsuojelulain mukaiseksi luonnonsuojelualueeksi, kuitenkin enintään määräyksessä esitetyn määräajan, esimerkiksi viisi vuotta. On kuitenkin huomattava, että itse aluevaraus säilyy määräajan päätyttyäkin.

Asemakaavoituksessa voidaan suojelumääräyksen kohtuullisuus periaatteessa varmistaa myös edellä esitettyä kolmea vaihtoehtoa soveltaen. Asemakaavamääräysten kohtuullisuutta arvioitaessa on kuitenkin erityisesti otettava huomioon myös kaavassa maanomistajalle osoitettu rakennusoikeuden määrä, joka usein olennaisesti vaikuttaa kohtuullisuuden arvi-



ointiin. Asemakaavamääräysten kohtuullisuutta harkittaessa onkin kaavaa arvosteltava kokonaisuutena. Muutoin kohtuuttomaksi katsottavaa määräystä voidaan pitää kohtuullisena, jos asemakaava kokonaisuutena, sen kaikki määräykset huomioon ottaen, sallii kiinteistön käyttämisen kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla. Esimerkiksi olemassa olevan puukujan määrääminen säilytettäväksi ei yleensä voine olla maanomistajalle kohtuutonta, jos kaava muutoin sallii kiinteistön käyttämisen kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla.

Luonnonarvot, kuten luontotyyppien ja eliölajien esiintymispaikat (rajauspäätökset) tulee asemakaavan sisältövaatimusten perusteella ottaa huomioon kaavaa laadittaessa. Asemakaavassa voidaan myös kohtuullistaa tai kokonaan estää luontotyyppien ja lajien esiintymisalueiden suojelemisesta maanomistajalle mahdollisesti koituvia taloudellisia menetyksiä, esimerkiksi rajaamalla rakentamisalueita niin, ettei luontotyyppi tai laji vaarannu. Ellei tämä ole mahdollista, vaan maanomistajan kohtuullista hyötyä tuottavat maankäyttömuodot on suoje-lualueen osoittamisella suljettu pois, eikä heikentämiskiellosta myöskään voida myöntää poikkeusta, tulee harkittavaksi merkityksellisen haitan korvaaminen maanomistajalle tai erityisen oikeuden haltijalle LSL 53 §:n mukaisella tavalla. Korvausvelvollisuus on tällöin valtiolla.

11.4

Suojelumerkinnot ja -määräykset

Luonnonsuojelun kannalta, arvokkaita alueita osoitettaessa käytetään kaavamerkintäasetuk-sen merkintöjä 70 S Suojelualue ja 71 SL Luonnonsuojelualue.

69  Suojelualue.

Suojelualueen merkintää käytetään silloin, kun ei ole tarpeellista tai mahdollista yksilöidä erikseen eri perusteilla suojeltavia alueita. Merkinnän tarkoitusta ja siitä aiheutuvia rajoituk-sia on yleensä täsmennettävä kaavamääräyksellä.

70  Luonnonsuojelualue.

Merkinnällä osoitetaan luonnonsuojelulain nojalla suojellut tai suojeltaviksi tarkoitetut alueet. Varattaessa suojelualueita on syytä neuvotella alueellisen ympäristökeskuksen kanssa. Pää-

sääntöisesti luonnonsuojelualueiden toteuttaminen kuuluu valtiolle. Esimerkiksi valtioneuvoston hyväksymiin valtakunnallisiin suojeluohjelmiin kuuluvien suojelualueiden toteuttamisvelvollisuus on valtiolla, mutta myös suojeluohjelmiin kuulumattomien alueiden osalta toteutusvelvollisuuden voidaan katsoa olevan valtiolla silloin, kun alueella luonteensa vuoksi on valtakunnallista tai maakunnallista merkitystä. Jos toteuttaminen on tarkoitettu kunnalle, tämä on syytä pääsäännöstä poikkeavana osoittaa kaavamääräyksellä (SL/k).

Alueelle, joka on erityislainsäädännön nojalla jo suojeltu, ei useinkaan ole tarvetta antaa kaavamääräyksillä uusia maankäyttöä koskevia rajoituksia, vaan erityislakien asettamia rajoituksia voidaan usein pitää riittävinä. Erityistapauksissa saattaa muun lainsäädännön nojalla tapahtuneen suojelun tehostaminen kaavamääräyksillä olla kuitenkin tarpeen. Toisaalta kaavasuojelun lisäksi voidaan kohde rauhoittaa myös luonnonsuojelulain nojalla, jos lain suojeluedellytykset ovat olemassa.

Suojeltavaa aluetta koskevaan merkintään on yleensä tarpeen liittää tarkempia määryksiä.

SL-1

Luonnonsuojelualue. Alueella ei saa suorittaa ennen luonnonsuojelualueen perustamista sen luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä. Suojelumääräys on voimassa, kunnes alue on muodostettu luonnonsuojelulain mukaiseksi luonnonsuojelualueeksi, kuitenkin enintään viisi vuotta asemakaavan voimaantulosta lukien.

Suojeluarvon säilyttämiseksi tai palauttamiseksi ja alueen hoitamiseksi tarpeelliset toimenpiteet voidaan sisällyttää seuraavaan kaavamääräykseen:

SL-1

Luonnonsuojelualue. Alueella saa suorittaa toimenpiteitä, jotka ovat tarpeen sen suojeluarvon säilyttämiseksi tai palauttamiseksi.

Suojeltavan alueen osalla voidaan käyttää muun muassa seuraavia merkintöjä:

73

/s

Alue, jolla ympäristö säilytetään.

169

s

Suojeltava alueen osa.

Merkintää käytetään yleensä muihin kuin luonnonsuojelulain mukaisiin kohteisiin.

Määräysesimerkkejä:

s-1 Suojeltava alueen osa, jolla olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnon tai maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.

s-1 Suojeltava alueen osa, jota on hoidettava niin, että maiseman luonne ei olennaisesti muutu.

s-1 Suojeltava alueen osa, jota on säilytettävä ja hoidettava viereisen korttelialueen ja virkistysalueen avoimen tilan välisenä reunavyöhykkeenä.

s-1 Suojeltava alueen osa. Maanpinnan korkeusaseman muuttaminen (kaivaminen, louhinta ja täyttäminen) ja puiden kaataminen ovat kiellettyjä.

s-1 Alueen osa, jolla ei saa suorittaa sen luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä.

170 sl Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain mukainen luonnonsuojelualue tai -kohde.

Esimerkiksi virkistysalueilla saattaa olla luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettuja pienkohteita kuten yksittäisiä puita, puuryhmiä, siirtolohkareita jne., jotka on hyvä osoittaa myös kaavassa. Maankäyttöä koskevat rajoitukset määräytyvät luonnonsuojelulain ja sen nojalla tehdyn suojelupäätöksen perusteella. Kaavassa olevan merkinnän tarkoitus on lähinnä tiedottaa suojellun alueen tai kohteen olemassaolosta.

sl-1 Tärkeänä lintualueena säilytettävä alueen osa.

Myös merkintää 189 Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue voidaan tilanteen mukaan käyttää samaan tapaan.

luo-1 Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeänä metsänä säilytettävä alueen osa.

sl-1 Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain mukaisesti suojeltu luonnonsuojelualue (LSL 26 §).

Määräyksellä voidaan kieltää myös yksittäisen kohteen, esimerkiksi arvokkaan puun kaataminen tai vahingoittaminen:

173  Suojeltava puu.

s-1 Alueen osa, jolla olevaa luonnonsuojelun kannalta arvokasta puuta/puuryhmää ei saa kaataa eikä muuten vahingoittaa.

s-1 Alueen osa, jolla sijaitseva maiseman tai kaupunkikuvan kannalta tärkeä puu/puuryhmä on säilytettävä.

11.5

Luontotyyppien ja erityisesti suojeltavien lajien merkinnät ja määräykset

Luonnonsuojelulain 29 § määrittelee ne luontotyypit, joita luonnontilaisina ei saa muuttaa niin, että niiden ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu. Kielto tulee voimaan, kun alueellinen ympäristökeskus on määritellyt kyseisen alueen rajat ja antanut päätöksen tiedoksi. LSL 31 § säätelee heikentämiskiellosta mahdollisesti annettavaa poikkeamispäätöstä, mikä puolestaan on edellytyksenä maanomistajalle merkityksellisestä haitasta suoritettavalle korvausharkinnalle. Rajauspäätös voi lain mukaan koskea paitsi luontotyyppejä, myös tiettyjen ilmeisen häviämisen alusten eliölajien eli kasvi- ja eläinlajien esiintymispaikkoja. Tällaisia lajeja kutsutaan erityisesti suojeltaviksi lajeiksi. Esiintymispaikkojen rajaamista, alueilla sallittuja toimintoja sekä suojelusta poikkeamista koskevat säännökset ovat luonnonsuojelulaissa (LSL 47 ja 48 §). Näillä alueilla esiintymispaikan hävittäminen ja heikentäminen on kielletty ja kielto tulee voimaan, kun rajauspäätös on tehty ja annettu tiedoksi. Sen sijaan Euroopan yhteisön lajisuojelua koskevat säännökset (LSL 49 §) ovat voimassa suoraan lain nojalla ilman erityistä päätöstä.

Rajauspäätösten mukaiset luontotyypit ja lajien esiintymispaikat osoitetaan asemakaavassa joko itsenäisellä aluevarausmerkinnällä tai osa-alueella koskevalla merkinnällä laajemman alueen sisällä. Tällainen laajempi alue, jonka osa suojeltava luontotyyppi tai laji on, voidaan kaavassa osoittaa myös rasteri- tai viivamerkinnoilla.

Koska luonnonsuojelulaki määrittelee “luonnonsuojelualueeksi” kansallis- ja luonnonpuistot sekä muut luonnonsuojelualueet, joista säädetään lain 3 luvussa ja jotka perustetaan tiettyjä, juuri niille tyypillisiä menettelyjä käyttäen, suositellaan merkintää SL käytettäväksi vain näistä alueista.

Jos luonnonsuojelulain 29 §:n mukainen luontotyyppi tai 47 §:n mukaisen lajin esiintymisalue halutaan osoittaa itsenäisenä aluevarauksena, suositellaan käytettäväksi S-merkintää ja alueen ominaispiirteitä kuvaavaa selitystä ja tarvittaessa kaavamääräystä.

S-1

Suojelualue, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 29 §:n perusteella suojeltu pähkinäpensaslehto.

S-1

Suojelualue, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 47 §:n perusteella suojeltu uhanalaisen eliölajin esiintymisalue.

S-1

Suojelualue, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisen eläinlajin/liitoravan lisääntymis- tai levähdyspaikka.

Seuraavassa esimerkkejä osa-aluemerkinnöistä, joita voidaan käyttää laajemman aluevaraus tai rasteri- tai viivamerkinnot sisällä. Jos kysymys on metsäalueesta, varsinainen aluevarausmerkintä voi olla esimerkiksi M, MU tai MY, mutta mahdollista on, että arvokas luontotyyppi tullaan kaavassa osoittamaan myös jonkin muun maankäytön, vaikkapa asuinalueen sisälle.

Laajojen aluevarausten sisällä voi olla monesta syystä suojelun arvoisia kohteita, kuten muinaismuistoja, harjualetta tai luonnonsuojelukohteita. Niiden osoittaminen on usein tarpeellista jo inventointien perusteella ilman, että niitä olisi vielä tehty erillisiä perustamispäätöksiä. On kuitenkin huomattava, että LSL 29 ja 47 §:n mukaisten kohteiden osalta oikeusvai-
kutukset (heikentämiskielto) syntyvät vasta perustamispäätöksen tiedoksiantamisella.

Määräysesimerkkejä:

S-1

Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 47 §:n perusteella suojeltavaksi tarkoitettu uhanalaisen kasvilajin esiintymisalue.

S-1

Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain mukaisesti suojeltu tai suojeltavaksi tarkoitettu luontotyyppi (LSL 29 §) tai erityisesti suojeltavan lajin elinympäristö (LSL 47 §).

s-1 Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 29 §:n perusteella suojeltu ter-
valeppäkorpi.

s-1 Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojeltuja lii-
to-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja.

11.6

Muut luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät alueet

Asemakaavoissa on eräissä tapauksessa tarpeen osoittaa myös sellaisia arvokkaita luontoalu-
eita, joiden toteuttamisessa ei lainkaan käytetä hyväksi luonnonsuojelulakia. Esimerkiksi met-
sälain 10 § määrittelee suoraan tiettyjä metsän monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä
elinympäristöjä. Metsälakia sovelletaan asemakaavan maa- ja metsätaloutteen osoitetuilla alu-
eilla mutta ei sen muilla alueilla. Tällöin suositellaan käytettäväksi varsinaisen M-, MU- tai
MY-aluevarauksen sisällä merkintää ”luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä
alue”. Muiden kuin M-alkuisten aluevarausten alueilla metsälain mainittuja luontoarvoja
voidaan turvata asemakaavaan otettavilla erityisillä suojelumääräyksillä.

sl Alueen osa, jolla sijaitsee metsälain 10 §:ssä tarkoitettu erityisen tärkeä elin-
ympäristö.

luo-1 Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla sijaitsee
metsälain 10 §:n mukainen puronvarsilehto.

Merkintä sopii hyvin myös varsinaisen aluevarauksen sisällä sijaitsevien erilaisten ekologisten
käytävien osoittamiseen.

luo-1 Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, ekologinen käytä-
vä, jolla tulee säilyttää liito-oravan tarvitsemia kulkuyhteyksiä varten vähin-
tään 30 m leveä puustoinen kaista.

11.7 Maisemansuojelu

Asemakaava on tärkeä väline pyrittäessä säilyttämään kulttuuri- ja luontoperusteisia maisema-arvoja. Kaavallisessa tarkastelussa on keskeistä, että maisemakokonaisuuksien arvo ja säilyminen otetaan huomioon suunniteltaessa rakentamista ja muita maankäyttöä muuttavia toimintoja.

Valtioneuvoston vahvistamat valtakunnalliset maisema-alueet (*Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet*, ympäristöministeriö 66/1992), kaikkiaan 156 kohdetta, käsittävät lähinnä maaseudun kulttuurimaisemia kylien ja yksittäisen asutuksen ympäristössä. Näiden alueiden arvo perustuu usein peltojen ja laidunten luomaan avoimeen maisemaan, maiseman kulttuuriarvoihin kuten perinteiseen rakennuskantaan sekä monimuotoiseen luontoon. Samantyyppisiä arvoja, joskin usein pienemmässä mittakaavassa ja selvemmin ihmisen muokkaamina kulttuurimaisemina esiintyy isompienkin taajamien ja kaupunkien alueilla.

Rakennettu kulttuuriympäristö, valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt, Museoviraston rakennushistorian osaston julkaisu 16/1993. Rakennustaiteelliselta, historialliselta ja ympäristölliseltä kannalta arvokkaat rakennetut kokonaisuudet, yhteensä 1772 aluetta tai kohdetta on kartoitettu ja luokiteltu. Luonteenomaisia kohteita ovat muun muassa maaseudun ja saariston kylät, puukaupungit, kaupunkikeskustat, ruukit, tehtaat, sahat, työväenasuntoalueet, kartanot, pappilat, kirkot ympäristöineen, laitos- ja rautatieasema-alueet, linnoitukset sekä vanhat tiet ja kanavat. Selvitys on tehty yhteistyössä ympäristöministeriön kanssa.

Arvokkaat perinnemaisemat on inventoitu ja julkaistu alueellisten ympäristökeskusten julkaisusarjoissa. Arvokkaita perinnebiotooppeja on inventoinneissa yhteensä 3694. Perinnemaisemien hoidon kehittämisestä on tehnyt ehdotuksensa myös ympäristöministeriön perinnemaisemien hoitotyöryhmä (*Perinnebiotooppien hoito Suomessa*, ympäristöministeriö, Suomen ympäristö 443/2000).


Perinnemaisemat, esimerkiksi niityt ja hakamaat, ovat perinteisten maankäyttötapojen muovaamia. Niiden säilyminen edellyttää hoitoa laiduntamalla tai niittämällä. Nykyisin keskeisenä välineenä näiden alueiden säilyttämisessä toimii myös maatalouden ympäristöohjelman erityistuki.


Julkaisussa *Kansallismaisema* (ympäristöministeriö1993) määritellään kansallismaiseman käsitettä. Kansallismaisemiksi on siinä valittu 27 maisema-aluekokonaisuutta, joilla ilmenevät maamme eri osien edustavimmat luonnon- ja kulttuuripiirteet sekä tärkeimpien perinteisten elinkeinojen maankäyttötavat ja niiden vaikutus maamme maisemakuvaan. Kansallismaise-


mat ovat sekä luonnon-, kulttuuri- että kaupunkimaisemia. (ks. myös kohta 8.1 Kulttuuriympäristön säilyttäminen ja suojele asemakaavalla.)

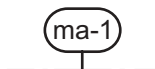
185  *Maisemallisesti arvokas alue.*


Merkintää voidaan täsmentää kaavamääräyksellä.

 *Luonnonsuojelulain nojalla perustettu maisema-alue.*

 *Maisemallisesti arvokas alue. Uudisrakentamisen ja peruskorjauksen tulee mittasuhteiltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeutua alueen maisemakuvaan ja perinteiseen rakennuskantaan.*

 *Maisemallisesti ja biologisesti arvokas alue, jonka säilymistä tulee edistää rakentamisen ja muun toiminnan sijoittamisella.*

 *Kulttuurihistoriallisesti arvokas viljelymaisemakokonaisuus, joka tulee säilyttää avoimena.*

 *Maisemallisesti arvokas alue, joka liittyy kulttuurihistoriallisesti merkittävään huvilaympäristöön. Aluetta tulee hoitaa puoliavoimena näkymät rantaan säilyttäen.*

Kaavaselistuksessa voidaan käsitellä alueen luonteesta johtuvia käyttöön ja hoitoon liittyviä kysymyksiä sekä esittää niihin liittyviä suosituksia. Suositukset voivat koskea muun muassa näkymien avoinna pitämistä ja alueelle tyyppisten piirteiden palauttamista.

Maisemallisesti arvokkaan peltoalueen määräyksiä on käsitelty **kohdassa 4.13** (Maa- ja metsätalousalueet).

11.7.1

Maisematyö lupa

Asemakaava-alueella on aina voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus. Sen mukaan maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa (maisematyö lupa). Lupaa ei tarvita asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten taikka myönnetyn rakennus- tai toimenpideluvan mukaisiin töihin eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin. Lupa ei myöskään ole tarpeen, jos toimenpide perustuu hyväksytyyn tiesuunnitelmaan. Maisematyölupaa ei myöskään tarvita sellaiseen maa-ainesten ottamiseen, johon tarvitaan maa-aineslain mukainen lupa. Lupa on myönnettävä, jollei toimenpide vaikeuta alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen eikä turmele kaupunki- tai maisemakuvaa. Koska luvanvaraisuuden ulottuvuudesta ja luvan myöntämisedellytyksistä on jo säädetty laissa, niistä ei voida asemakaavamääräyksiin enää määrätä. Kaavaselostuksessa sen sijaan voi olla tarpeen selvittää kaavan tavoitteiden ja sisällön kannalta lupien myöntämisperiaatteita (esimerkiksi minkälaiset toimenpiteet eivät vaikeuta kaavan toteuttamista).

Natura-alueille myönnettäviä maisematyö lupia käsiteltäessä lupaviranomaisen tulee varmistaa, että luonnonsuojelulain luvun 10 edellyttämä vaikutusten arviointi on tarvittaessa tehty ja ettei luvan mukaisilla toimilla merkittävästi heikennetä kyseisen Natura 2000 -alueen valinnan perusteena olevia luontoarvoja. Natura-alueita käsitellään **kohdassa 11.10**.

11.8

Harjijensuojelu

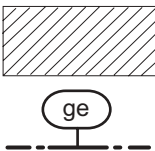
Valtioneuvoston hyväksymän valtakunnallisen harjijensuojeluohjelman lähtökohtana on, että harjijen suojelu toteutetaan maa-aineslain perusteella. Edellä **kohdassa 4.11** (Erityisalueet) on jo käsitelty maa-ainesten ottoalueita koskevia kaavamääräyksiä. Kaavan lisäksi maa-ainesten ottoa ohjataan yksityiskohtaisemmin maa-aineslain mukaisilla lupapäätöksillä.

Suojeltavat harjijalueet voidaan osoittaa merkinnällä S suojelualue. Suojelualuemerkintöjä on yleensä tarpeen täsmentää merkinnällä, josta ilmenee, millaisesta suojelusta on kysymys. Merkintää SL luonnonsuojelualue käytetään vain silloin kun alue on tai se muodostetaan luonnonsuojelualueeksi.

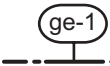
Eräissä tapauksissa, esimerkiksi jos alue on osa laajempaa virkistysaluekokonaisuutta (esimerkiksi VR, retkeily- ja ulkoilualue), se voidaan osoittaa pääkäyttötarkoituserkinnän ohella käytettävällä osa-alueen merkinnällä.

169  *Suojeltava alueen osa.*

Arvokas harjualue voidaan osoittaa joko suojeltavan alueen rasteri- tai viivamerkinillä:

186  *Arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma.*

Merkintää voidaan täsmentää osoittamalla mitä suojeltavia piirteitä erityisesti tarkoitetaan.

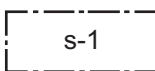
 *Arvokas kallioalue, jolla on merkittäviä geologisia/ biologisia/maisemallisia arvoja. Alueen luonnonarvoja vaarantavat toimenpiteet ovat kiellettyjä.*

11.9 Vesialueiden suojelu

Asemakaavassa voidaan antaa myös vesialuetta koskevia suojelumääräyksiä. Määräyksellä voidaan esimerkiksi kieltää vesialueen, sen pohjan tai rantojen luonnontilan muuttaminen:

 *Alueen osa, jolla ei saa suorittaa sen luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä.*

Myös esimerkiksi arvokkaiden purojen, lampien tai muiden luonnonsuojelun tai kaupunkikuvan kannalta arvokkaiden vesialueiden luonnontilan säilyttäminen voidaan osoittaa asemakaavassa. Vesilaissa tällaisia kohteita ovat muun muassa luonnontilainen enintään yhden hehtaarin suuruinen lampi tai järvi (1 luvun 15 a §) sekä luonnontilainen uoma ja lähde (1 luvun 17 a §).

 *Alueen osa, jolla sijaitsee vesilaissa tarkoitettu/luonnonsuojelullisesti arvokas kohde/luonnontilainen lampi/luonnontilainen lähde.*

Silloin kun luonnontilaa muuttavat toimenpiteet ovat suojelumääräyksellä kiellettyjä, ei lupaa niihin voida myöntää maisematyöluvan edellytyksiä koskevan MRL 140 §:n nojalla.

Vesialuetta koskevien määräysten käyttöä käsitellään myös **kohdassa 4.14** (Vesialueet).

11.10

Natura 2000 -alueiden osoittaminen asemakaavassa

Natura 2000 -verkostoon kuuluvat alueet koostuvat Euroopan yhteisön komissiolle ilmoitettuihin linnustonsuojelualueista (SPA-alueet) ja alueista, jotka komissio tai neuvosto on jäsenmaiden ehdotuksesta hyväksynyt yhteisön tärkeinä pitämiksi alueiksi (SCI-alueet). Päätökset SPA-alueen ilmoittamisesta tai SCI-alueen ehdottamisesta komissiolle tekee valtioneuvosto. Näissä päätöksissä tarkoitettuihin alueisiin on sovellettava hankkeiden ja suunnitelmien arviointia ja lupamenettelyä koskevia luonnonsuojelulain 65 ja 66 §:n säännöksiä. Alueiden valinnan perusteina olevia luontoarvoja, ts. luontodirektiivin liitteen I luontotyyppistä tai liitteen II lajien elinympäristöjä tai lintudirektiivin tarkoittamien lintulajien elinympäristöjä merkittävästi heikentäville hankkeille ei saa myöntää lupaa eikä niitä koskevia suunnitelmia saa hyväksyä tai vahvistaa, ellei valtioneuvosto LSL 66 §:ssä määritellyin perustein päättä, että hanke tai suunnitelma on toteutettava erittäin tärkeän yleisen edun kannalta pakottavasta syystä.

Valtioneuvoston hyväksymä Suomen Natura 2000 -verkostoehdotus muodostuu pääosin olemassa olevista luonnonsuojelualueista, valtioneuvoston hyväksymien suojeluohjelmien alueista sekä eräistä muista suojelukohteista. Valtioneuvoston päätöksissä (Suomen ympäristö 299/1999) on kunkin alueen osalta alustavasti osoitettu se lainsäädäntö, jonka mukaisesti kyseisen alueen luonnonsuojelun toteutetaan. Aluekohtaisten suojelutavoitteiden perustana ovat kunkin alueen tietolomakkeelta ilmenevät luontotyypit ja -lajit. Niistä saa tarkempia tietoja alueellisilta ympäristökeskuksilta.

Natura 2000 -verkostoon kuuluvat tai valtioneuvoston siihen ehdottamat alueet voidaan osoittaa kaavamerkintäasetuksen mukaisella merkinnällä:

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



Tämä merkintä on tarkoitettu käytettäväksi varsinaisen aluevarausta osoittavan merkinnän ohella päällekkäismerkintänä.

Silloin kun Natura-alue on tarkoitettu toteutettavaksi muodostamalla luonnonsuojelulain mukainen luonnonsuojelualue, käytetään aluevarausmerkintänä luonnonsuojelualueen merkintää.

70

SL

Luonnonsuojelualue.

Jos Natura-alue on tarkoitettu toteutettavaksi muun lainsäädännön kuin luonnonsuojelulain nojalla, käytetään kaavassa suunnitellun käyttötarkoituksen mukaista aluevarausmerkintää.

Kun alue sisältyy Natura 2000 -verkostoon tai valtioneuvoston ehdotukseen Suomen Natura 2000 -alueista, on aluetta koskevissa hankkeissa ja suunnitelmissa noudatettava luonnonsuojelulain 10 luvun säännöksiä, jotka koskevat mm. vaikutusten arviointia, lupien myöntämistä sekä suunnitelmien hyväksymistä. On kuitenkin huomattava, että Natura-päätökseen tai kaavaan sisältyvällä Natura-alueen rajauksella sinänsä ei ole ratkaisevaa merkitystä näiden säännösten soveltamisen kannalta. Ratkaisevaa on se, onko todennäköistä tai osoittaako luonnonsuojelulain mukainen arviointi ja lausuntomenettely, että hanke tai suunnitelma merkittävästi heikentää Natura-alueen niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty tai ehdotettu sisällytettäväksi Natura-verkostoon. Jos Natura-aluerajauksen ulkopuolelle sijoittuvalla hankkeella tai suunnitelmalla on tällaisia vaikutuksia, luonnonsuojelulain 10 luvun säännökset tulevat myös niissä sovellettaviksi.

Vaikka vaikutusten arviointi on tehty asemakaavan laatimisen yhteydessä, se saattaa tulla tehtäväksi vielä myös lupavaiheessa. Tällöin voidaan käyttää hyväksi ja tarpeen mukaan täydentää kaavoitusvaiheessa tehtyä arviointia.

Koska luonnonsuojelulaissa on jo säädetty Natura-alueiden luonnonarvojen huomioon ottamisesta lupa- ja suunnittelumenettelyssä, näitä koskevia kaavamääräyksiä ei yleensä tarvita. Monesti riittää merkinnän kuvauksessa osoitettu viittaus luonnonsuojelulakiin, esimerkiksi "Alueen suojeluarvojen huomioon ottamisesta on säädetty LSL 65 ja 66 §:ssä". Kaavaselostuksessa on kuitenkin syytä tuoda esille alueiden luonnonarvot ja niiden suojelemiseen liittyvät velvoitteet.

Joissakin tapauksissa saattaa olla perusteltua kaavamääräyksissä täsmentää niiden luonnonarvojen huomioon ottamista, joiden vuoksi alue kuuluu Natura-verkostoon. Jos alueella on näiden arvojen lisäksi muita suojeltavia luonnon- tai maisema-arvoja, voidaan kaavaan ottaa myös niitä koskevia määräyksiä. Koska luonnonsuojelulain säännökset Natura-alueiden luonnonarvojen huomioon ottamisesta koskevat lupa- ja suunnittelumenettelyä, saattaa myös olla tarpeen ottaa kaavaan määräyksiä sellaisista muutostoimenpiteistä, jotka eivät ole luvanvaraisia.

Jos kaavassa osoitetaan sellaista maankäyttöä, jonka voidaan arvioida merkittävästi heikentävän Natura-alueen niitä luonnonarvoja, joiden vuoksi alue kuuluu Natura-verkostoon, voidaan näitä vaikutuksia ehkäistä tai lieventää kaavamääräyksillä. Kaavamääräykset esite-

tään näiden alueiden aluemerkinnot yhteydessä. Tällainen määräys voi kuulua esimerkiksi:

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

Luontotyyppien ja erityisesti suojeltavien lajien merkintöjä ja määräyksiä on käsitelty **kohdassa 11.5**.

11.11

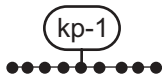
Kansallinen kaupunkipuisto

Kaupunkimaiseen ympäristöön kuuluvan alueen kulttuuri- tai luonnonmaiseman kauneuden, historiallisten ominaispiirteiden tai siihen liittyvien kaupunkikuvallisten, sosiaalisten, virkistysellisten tai muiden erityisten arvojen säilyttämiseksi ja hoitamiseksi voidaan perustaa kansallinen kaupunkipuisto (MRL 68.1 §). Kansalliseksi kaupunkipuistoksi muodostetut alueet osoitetaan merkinnällä

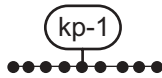
180  Kansallinen kaupunkipuisto.

Puiston olennaisten arvojen säilyttämiseksi tarpeelliset määräykset annetaan yleensä perustamispäätöksessä ja muut alueen hoidon ja käytön kannalta tarpeelliset määräykset hoito- ja käyttösuunnitelmassa. Määräykset on otettava huomioon kaavoituksessa (MRL 70 §).

Perustamispäätöksessä olevia määräyksiä voidaan täydentää asemakaavassa muuta maankäyttöä ja rakentamista koskevin merkinnöin ja määräyksin. Kansallisen kaupunkipuiston aluetta voidaan osoittaa puistoksi, virkistys- tai suojelualueeksi, arvokkaaksi maisema-alueeksi tai muuhun puiston tarkoituksen kannalta sopivaan käyttöön (MRL 68.2 §). Koska alueella on erityisiä ympäristöarvoja, voidaan sille asemakaavassa antaa myös tarpeellisia suojelumääräyksiä (MRL 57.2 §) sekä rakennussuojelulain 2 §:ssä tarkoitettun kohteen suojelemiseksi tarpeelliset määräykset. Näillä voidaan ohjata puiston ja rakennetun ympäristön tilaa muuttavaa toimintaa sekä rakennusten suojelua.



Kansallinen kaupunkipuisto. Jalankulku- ja polkupyörätiet sekä niihin liittyvät kohtaamispaikat, aukiot ja leikkipuistot on toteutettava kulttuuriympäristön arvoja korostavalla tavalla. Istutuksissa ja puuston käsittelyssä on suosittava paikallisia lajeja.



Kansallinen kaupunkipuisto. Urheilualueet on rajattava pensasistutuksin/ pensasaidoin. Näköalapaikkoihin liittyvät maisematilat on säilytettävä avoimena.

11.12

Muita luonnonarvoihin ja maisemaan liittyviä määräyksiä

Eräissä tapauksissa voidaan myös suojaviheralueen merkintää EV käyttää luonnonympäristön ja maiseman säilyttämiseksi esimerkiksi liikenneväylän ja rakennuskorttelien välisellä alueella. Merkintään voidaan tarvittaessa liittää myös edellä esitettyjen kaltaisia määräyksiä esimerkiksi alueen puuston säilyttämisestä.

Kaavaratkaisun vaikutuksia luonnonympäristöön ja maisemaan voidaan ohjata myös maanpinnan korkeusasemaa koskevilla merkinnöillä tai määräyksillä. Maanpinnan likimääräinen korkeusasema voidaan määrätä kaavamerkintäasetuksen mukaisella merkinnällä:

107 + 12.3 *Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.*

Tarvittaessa voidaan korkeusasemasta antaa yksityiskohtaisempiakin kaavamääräyksiä.

Ellei maanpinnan korkeusasemaa ole kaavassa määrätty, on kaavan toteuttamisen lähtökohtana se, että korkeusasema säilyy likimain luonnollisessa tasossaan. Rakennuspaikalla korkeusasema määritellään rakennusluvan yhteydessä. Muutoin korkeusaseman muuttaminen täyttö- tai kaivuutöillä edellyttää MRL 128 §:n mukaista maisematyölupaa. Lupaa ei voida myöntää, jos toimenpide vaikeuttaa alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen tai turmelee kaupunki- tai maisemakuvaa.

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

12.

Ympäristönsuojelu

1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.
8.
9.
10.
11.
12.

Ympäristönsuojelu

12.1 Yleistä

Ympäristönsuojelun kannalta merkittävät toimitusten sijoittumista koskevat ratkaisut tehdään usein jo maakunta- ja yleiskaavoissa. Kuitenkin ympäristönsuojelun huomioon ottaminen myös asemakaavoituksessa on tärkeää. Asemakaavan tarkka mittakaava, monipuolinen kaavamerkintöjen ja -määräysten käyttömahdollisuus, vahvat oikeusvaikutukset ja lainsäädännön edellyttämä avoin, vuorovaikutteinen päätöksentekotapa tarjoavat ympäristönsuojelulle hyvät lähtökohdat.

Ympäristönsuojelulaisissa (86/2000) säädetään pilaantumisen ehkäisemistä koskevasta ympäristöluvasta. Rakennusluvut sekä muut maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset luvat ja ilmoitukset sekä maa-aineslupa ratkaistaan pääsääntöisesti ympäristöluvasta riippumatta. Rakennuslupa-asian ratkaiseminen voidaan kuitenkin lykätä, kunnes ympäristölupa-asia on ratkaistu, jos se rakennuksen käyttömahdollisuudet tai aiotun toiminnan ympäristövaikutukset huomioon ottaen on perusteltua (MRL 134 §).

Ympäristön pilaantumista voidaan ehkäistä sekä asemakaavalla että ympäristöluvin. Asemakaavan sisältöä harkittaessa voidaan ottaa huomioon mahdollisuus ohjata ympäristön käyttöä ympäristöluvin. Asemakaavassa voidaan toisaalta rakentamisen laatu määrätä usein sellaisella tarkkuudella, ettei ympäristölupaa tarvita ympäristönsuojelulain 28.2 §:n 3 kohdan perusteella.

Ympäristönsuojelulain 6 §:n mukaan sijoituspaikan soveltuvuutta arvioitaessa on otettava huomioon toiminnan luonne ja pilaantumisen todennäköisyys sekä onnettomuusriski, alueen ja sen ympäristön nykyinen ja tuleva, oikeusvaikutteisessa kaavassa osoitettu käyttötarkoitus ja aluetta koskevat kaavamääräykset sekä muut mahdolliset sijoituspaikat alueella.

YSL 42 §:n mukaan toimintaa ei saa sijoittaa asemakaavan vastaisesti. Asemakaavan mukaisuutta arvioitaessa on otettava huomioon myös kaavamääräykset. MRL 58.2 §:n säännös toimitusten sijoittamisesta asemakaava alueelle täsmentää YSL:n säännöksiä asemakaavan huomioon ottamisesta.

12.2

Pinta- ja pohjavesien suojelu

Maankäytön suunnittelulla ja EU:n vesipuitteidirektiivin edellyttämällä toimenpiteillä on useita yhtymäkohtia. Kaavoitus myös osaltaan ohjaa ja täydentää vesihuollon yleissuunnittelua ja haja-asutusalueiden jätevesien puhdistuksesta ympäristönsuojelulain perusteella annettavien kunnallisten ympäristönsuojelumääräysten vaikutusta.

Vesihuoltolain (119/2001) 5 §:n mukaan kunnan tulee kehittää vesihuoltoa alueellaan yhdyskuntakehitystä vastaavasti sekä osallistua vesihuollon alueelliseen yleissuunnitteluun. Kunnan tulee yhteistyössä alueensa vesihuoltolaitosten kanssa laatia ja pitää ajan tasalla alueensa kattavat vesihuollon kehittämissuunnitelmat. Kehittämissuunnitelmia laatiessaan kunnan tulee olla riittävässä yhteistyössä muiden kuntien kanssa. Kehittämissuunnitelmassa tulee kiinnittää erityistä huomiota vesihuollon järjestämiseen alueilla, joilla on voimassa yleis- tai asemakaava tai joilla yleis- tai asemakaavan laatiminen on vireillä sekä alueilla, joita koskevat ympäristönsuojelulain 19 §:n nojalla annetut ympäristönsuojelumääräykset.

Vesihuoltolain 6 §:n mukaan kunnan on ryhdyttävä toimenpiteisiin tarvetta vastaavan vesihuoltolaitoksen perustamiseksi, vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen laajentamiseksi tai muun tarpeellisen vesihuollon palvelun saatavuuden turvaamiseksi, milloin terveydelliset tai ympäristönsuojelulliset syyt tai suurehkon asukasjoukon tarve niin vaativat. Tämän arvioinnissa ei merkitystä ole sillä, onko alueella asemakaava vaiko ei.

Kunnan alueella vesihuoltolaitosten toiminta-alueiden tulee kattaa alueet, joilla kiinteistöjen liittäminen vesihuoltolaitoksen vesijohtoon tai viemäriin on tarpeen asutuksen taikka vesihuollon kannalta asutukseen rinnastuvan elinkeino- ja vapaa-ajantoiminnan määrän tai laadun vuoksi. Kunta hyväksyy alueellaan toimivalle vesihuoltolaitokselle toiminta-alueen ja tarvittaessa muuttaa hyväksytyä toiminta-aluetta. Toiminta-alueen tulee olla sellainen, että vesihuoltolaitoksen voidaan katsoa kykenevän huolehtimaan vastuullaan olevasta vesihuollosta taloudellisesti ja asianmukaisesti. Hyväksyessään toiminta-alueen kunnan tulee toiminta-alueen eri osien vesihuollon tarpeet huomioon ottaen määrittää alueet, jotka on saatettava vesihuoltolaitoksen vesijohtoverkoston piiriin, sekä alueet, jotka on saatettava laitoksen viemäriverkostojen piiriin. Hyväksymispäätöksen yhteydessä on myös asetettava tavoitteellinen aikataulu toiminta-alueen eri osien saattamiselle verkostojen piiriin. Vesihuoltolaitos huolehtii toiminta-alueellaan vesihuollosta yhdyskuntakehityksen tarpeita vastaavasti ja toiminta-alueen hyväksymispäätöksen mukaisesti.

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

1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.
8.
9.
10.
11.
12.

vaatimusta on tarkennettu valtioneuvoston asetuksella talousjätevesien käsittelystä vesihuoltolaitosten viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla. Asetus tulee voimaan 1.1.2004. Sen mukaan talousjätevesien kokoamista, käsittelyä ja johtamista varten on laadittava suunnitelma, joka on liitettävä rakennus- tai toimenpidelupahakemukseen. Haja-asutuksen talousjätevesien käsittelyä koskevassa asetuksessa ja kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä määritellään sallittava kuormitus erityyppisillä alueilla. Säädöksissä ei puututa siihen, mitä teknisiä järjestelmiä on käytettävä, vaan mikä on saavutettava tulos. Nämä periaatteet tulevat noudatettaviksi riippumatta siitä, onko kaavamääräyksiä annettu vai ei. Informaation vuoksi voidaan kaavamääräykseen kirjoittaa voimassa olevat jätevesien käsittelyyn ja päästöihin liittyvät raja-arvot tai viittaus jätevesiin sovellettavaan säännökseen, joka voi olla joko kunnan ympäristönsuojelumääräys tai edellä mainittu asetus.

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

Kaavan ja kaavamääräysten käyttökelpoisuutta maankäytön ohjauksessa vesien suojelemaan kannalta arvioitaessa on otettava huomioon myös se, että kaavan sisältö tulee velvoittavaksi vasta silloin, kun alueella ryhdytään rakentamiseen tai muuhun siihen verrattavaan toimenpiteeseen. Kaavoihin ei sen sijaan voida sisällyttää sellaisia aktiiviseen toimenpiteeseen velvoittavia määräyksiä, joita rakentamiseen tai muuhun maankäyttöön liittymättöminä olisi ryhdyttävä noudattamaan. Esimerkiksi määräystä, jonka mukaan maanalaiset öljysäiliöt olisi korvattava uusilla öljysäiliöillä, ei kaavaan tämän vuoksi voida ottaa.

Vedenottamot ja vedenpuhdistamot merkitään yleensä yhdyskuntateknisen huollon alueen merkinnällä.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue, joka on tarkoitettu vedenottamoa varten.

Jätevedenpuhdistamoa varten varattu alue on yleensä syytä osoittaa yksilöitynä kaavassa esimerkiksi seuraavasti:



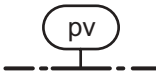
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue, joka on tarkoitettu jäteveden puhdistamoa varten.

Jätevedenpuhdistamon ympärille tulisi varata riittävät suojaetäisyydet puhdistamoiden toimintaedellytysten turvaamiseksi.

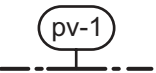
Asemakaavassa voidaan osoittaa myös jäteveden puhdistamosta mereen tai vesistöön johdettavan purkupuutken sijainti tai antaa määräyksiä sen sijoittamisesta silloin, kun se on tarpeen haitallisten ympäristövaikutusten estämiseksi tai rajoittamiseksi.

Asemakaava-alueella sijaitseva tärkeän pohjavesialueen raja voidaan merkitä kaavamerkintäasetuksen mukaista merkintää käyttäen:

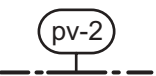
187  *Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.*



Ympäristöhallinto on selvittäessään pohjavesialueita luokitellut pohjavedet tärkeytensä kanalta kolmeen eri luokkaan. Kun pohjavesialueita osoitetaan asemakaavassa, luokituksen mukaiset alueet voidaan osoittaa seuraavasti:



Vedenhankinnalle tärkeän pohjavesialueen raja.



Vedenhankintaan soveltuvan pohjavesialueen raja.



Muu pohjavesialueen raja.



Pohjavesialue voidaan merkitä myös alueen pääkäyttötarkoitukseen liittyvänä (esimerkiksi A/pv). Tällainen merkintätapa saattaa olla paikallaan esimerkiksi pienillä kaava-alueilla, jotka ovat kokonaan pohjavesialuetta.

Pohjavesialueella voi olla tarpeen antaa vesiensuojelusta kaavamääräyksiä.

Kaavassa annettavilla alueiden käyttötarkoitusta ja rakentamisen sijoittamista koskevilla määräyksillä voidaan jo vaikuttaa vesiensuojeluun. Usein kaavaan on sen lisäksi otettu yksityiskohtaisempia vesiensuojelua koskevia määräyksiä muun muassa sijoitettaessa uutta rakentamista pohjavesialueelle.

Yksityiskohtaisemmat vesiensuojeluun liittyvät kaavamääräykset voivat koskea esimerkiksi jätevesien johtamista, öljysäiliöiden sijoittamista, ulkovarastointia ja piha-alueen päällystämistä. Tällaiset määräykset voivat kuulua esimerkiksi seuraavasti:

Korttelialueella ei saa säilyttää irrallaan tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä likaavia aineita.

Öljysäiliöt on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle vesitiiviiseen suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn enimmäismäärä.

Teollisuuden lastaus- ja purkualueet sekä ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on eristettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Alueelta kertyvät sade- ja sulamisvedet on johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle.

X-tien liikennealue on eristettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla siten, että pohjaveden likaantuminen estetään.

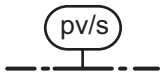
Alueella tulee välttää pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä.

Rakentaminen ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden pinnan alenemista. Kalioon louhittavat tilat on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten, ettei niistä aiheudu haittaa tai vaaraa asutukselle, maanalaisille tiloille tai rakennuksille.

Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty.

Rakennukset on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen.

Vastaava määräys kuin edellä on esitetty öljysäiliöiden sijoittamisesta voidaan tarvittaessa antaa myös muiden pohjavedelle vaarallisten aineiden säiliöiden sijoittamisesta. Myös vesioikeuden/ympäristölupaviraston päätöksellä määrätyn vedenottamon suojavajöhykkeen raja on syytä merkitä kaavaan.



Vedenottamon lähi-/kaukosuojavajöhykkeen raja (vesioikeuden päätös ...)

Maan kaivamista tärkeillä pohjavesialueilla säätelee asemakaava-alueella voimassa oleva MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus. Edellä **kohdassa 11.9** (Vesialueiden suojelu) esitettyjen suojelumääräysten ohella voidaan esimerkiksi tärkeälle pohjavesialueelle sijoittuvalla virkistysalueella antaa määräys, jolla pohjaveden suojelemiseksi kielletään maanpintaa muuttavat toimenpiteet.

Sellaisia määräyksiä, jotka yksityiskohtaisesti määräävät esimerkiksi teollisuusalueella käytettävien raaka-aineiden tai muiden aineiden ominaisuuksista vesiensuojelun kannalta, ei voida pitää kaavaan soveltuvina.

Kaavamääräysten ohella tulevat sovellettaviksi alueelle mahdollisesti annetut vedenottamon lähi- tai kaukosuojavajöhykkeitä koskevat erityismääräykset.

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

Ensisijaisesti loma-asunnot liitetään vesihuoltolaitoksen viemäriin, jolloin asuntoon voidaan rakentaa vesikäymälä. Mikäli viemäriin liittyminen ei ole mahdollista, loma-asuntoon on rakennettava kompostoiva käymälä tai kuiva-käymälä taikka vesikäymälän jätevedet on johdettava umpisäiliön kautta asianmukaiseen käsittelyyn. Muut kuin vesikäymäläjätevedet käsitellään viranomaisten hyväksymällä tavalla.

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

Rakentamisen ajoitusta voidaan vesistöjen ja pohjavesien suojelun tavoitteiden kannalta ohjata asemakaava-alueella myös ottamalla kaavaan MRL 58.4 §:n mukainen kaavamää-

räys, jolla kielletään enintään kolmen vuoden ajaksi uudisrakennuksen rakentaminen, jos se kaavan toteuttamisen ajoittamiseksi on tarpeen.

Alueella on voimassa MRL 58.4 §:n mukainen rakennuskielto. Kielto on voimassa siihen saakka, kunnes rakennus voidaan liittää yleiseen viemäriin, kuitenkin enintään kolme vuotta kaavan voimaantulosta. Kunta voi erityisestä syystä pidentää kiellon voimassaoloaikaa enintään kolme vuotta kerrallaan.

Kaavassa voidaan antaa MRL 57 §:n mukaisilla edellytyksillä suojelumääräyksiä myös vesialueen osalta samoin kuin erityistapauksissa muitakin määräyksiä vesialueen käytöstä. Kaavamääräysten ohella tulevat luonnollisesti sovellettaviksi vesilain säännökset.

Toimintoja sijoitettaessa vesistön ranta-alueille tulee asemakaavassa ottaa huomioon alin tulvien kannalta hyväksyttävä rakentamiskorkeus. Rakennusjärjestyksessä on usein annettu alinta rakentamisen korkeutta koskevia määräyksiä. Asemakaavassa voidaan tarvittaessa määrätä alin hyväksyttävä rakentamiskorkeus.

Rakentamisen sijoittumista ranta-alueelle korkeusasemaltaan turvallisesti käsitellään Suomen ympäristökeskuksen julkaisussa *Ylimmät vedenkorkeudet ja sortumariskit ranta-alueille rakennettaessa*. Suositus alimmista rakentamiskorkeuksista, Ympäristöopas 52/1999.

12.3

Ilmansuojelu

Ympäristönsuojelulain 4 §:n mukaan kaikessa ympäristön pilaantumisen vaaraa aiheuttavassa toiminnassa yleisenä periaatteena on ennaltaehkäisy ja haittojen minimointi. Toiminnassa tulee myös noudattaa varovaisuus- ja huolellisuusperiaatetta sekä parhaan käyttökelpoisen tekniikan ja ympäristön kannalta parhaan käytännön periaatetta. Ilman pilaantumista valvotaan lisäksi osana ympäristölupaa, jota edellytetään ympäristönsuojeluasetuksen 1 §:n mukaisilta toiminnoilta. Ympäristölupaa voidaan edellyttää myös muilta kuin asetuksessa mainitulta toiminnolta, jos niistä saattaa aiheutua eräistä naapuruussuhteista annetun lain 17 §:n mukaista kohtuutonta rasitusta, kuten hajua tai melua. Ympäristöluvalla säännellään toiminnasta aiheutuvia haittoja antamalla riittäviä määräyksiä päästöjen ehkäisemiseksi ja niiden vaikutusten vähentämiseksi. Lisäksi luvassa annetaan tarvittavia määräyksiä toiminnan päästöjen ja vaikutusten tarkkailusta.

Ilmanlaadusta on annettu raja-arvoja ja kynnsarvoja, jotka perustuvat EY:n ilmanlaadua koskeviin direktiiveihin. Lisäksi Suomessa on ollut valtioneuvoston päätös ilmanlaadun

ohjearvoista. Kaavoituksessa on varmistuttava, etteivät ilmanlaadun raja-arvot ylity. Lisäksi on sovellettava täydentävästi muun muassa ilmanlaadun ohjearvoja.

Ympäristönsuojelulain 25 §:n mukaan kunnalla on yleinen velvollisuus seurata alueensa ympäristön tilaa. Tämä velvollisuus tarkoittaa myös yleistä velvollisuutta riittävään ilman laadun seurantaan. Tarvittaessa kunnan on mitattava ilman epäpuhtauksia ja laadittava suunnitelmia, jos ilmanlaatu on huonompi kuin ilmanlaadun raja-arvot. Suunnitelmat on tarvittaessa myös pantava täytäntöön. Ilmanlaatu tulee ottaa huomioon ennen muuta liikennesuunnittelussa osana kaavoitusta mukaan lukien tulevan liikenteen vaikutus.

Ilmansuojeluun liittyvät kaavoitukselliset keinot perustuvat pääosin toimintojen sijoittamiseen siten, että haitat mahdollisuuksien mukaan vältetään. Kaavoituksella voidaan lisäksi vaikuttaa mm. liikenteen kokonaismäärään ja kulkumuotojakaumaan ja siten liikenteestä aiheutuviin päästöihin. Ilmansuojelua koskevat kaavoitukselliset keinot ovat siten suurelta osin sellaisia, että ne on otettava huomioon jo yleiskaavoituksessa.

Mahdollisuudet asemakaavan kaavamääräyksillä ohjata ja säädellä toimintoja ilmansuojelun kannalta ovat rajalliset mm. sen vuoksi, että ilman laatuun vaikuttavat ratkaisut usein liittyvät teollisuuden toimialaan tai prosesseihin eivätkä itse rakentamiseen. Kaavamääräysten käyttö onkin nähtävä ilmansuojelun kannalta selvästi toissijaisena ohjauskeinona.

Kaavoituskäytännössä ilmaa pilaavien toimintojen sijoittamista rajoittava määräys on usein yhdistetty melua, tärinää tai muuta ympäristöhäiriötä rajoittavaan määräykseen. Ministeriön kaavamerkintäasetukseen sisältyvällä merkinnällä 30 TY (Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia) voidaan jo ohjata teollisuuden sijoittumista ympäristövaikutusten kannalta. Merkintää on kuitenkin yleensä täsmennettävä kaavamääräyksellä esimerkiksi seuraavasti:

TY-1

Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä.

Kaavaselostuksessa on usein syytä tarkemmin kuvata, minkälaisen ympäristöhäiriöiden välttämiseen kaavamääräyksellä pyritään. On syytä todeta, että kaavamääräyksessä tarkoitettu häiriö ympäristölle ei ole sama kuin laissa eräistä naapurussuhteista (26/1920) tarkoitettu "kohtuuton rasitus". Kaavamääräyksessä tarkoitettu häiriö syntyyne yleensä huomattavasti aikaisemmin kuin naapurussuhdelaisissa tarkoitettu kohtuuton rasitus.

Edellä mainittuun määräykseen sisältyvää ilman pilaantumista on yleensä arvioitava lä-

hinnä viihtyisyyden pohjalta. Muutoin kysymys on lähinnä toiminnan vaikutusten kokonais-arvioinnista.

Kuten jäljempänä **kohdassa 12.4** todetaan, meluntorjunnasta voidaan usein antaa edellä mainittua esimerkkiä yksityiskohtaisempiakin määräyksiä. Samoin silloin, kun jo kaavaa laadittaessa tiedetään, minkälainen toiminta alueelle tulee sijoittumaan, saattaa olla mahdollista laatia kaava yksityiskohtaisemmin siten, että ko. toiminnan odotettavissa olevat mahdolliset ympäristöhäiriöt otetaan jo kaavamääräyksissä tarkemmin huomioon.

Toimintojen sijoittumisen ohjaaminen ilman pilaantumisen ehkäisemiseksi saattaa olla tarpeen silloinkin, kun meluntorjuntaa koskevaa määräystä ei tarvita.

Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöön hajua tai muuta ilman pilaantumista.

Ilmansuojelun kannalta saattaa olla tarpeen määrätä esimerkiksi teollisuusrakennusten korttelialueen sisällä toimintojen keskinäisestä sijoittelusta siten, että lähimmäksi suojattavia alueita sallitaan sijoittaa vain sellaisia toimintoja (esimerkiksi toimisto-, sosiaali- ja varastotiloja), jotka eivät aiheuta ilman pilaantumisen vaaraa. Myös esimerkiksi pysäköintilaitosten osalta saattaa olla tarpeen määrätä ilmanvaihtokanavan yläpään korkeusasemasta.

Kaava-alueella ei saa myöntää rakennuslupia T-korttelialueita lukuun ottamatta ennen kuin korttelissa sijaitsevat ammoniakkiäiliöt on purettu tai niiden turvatoimia on parannettu.

Pysäköintilaitoksen ilmanvaihtokanava iv, jonka yläpää tulee ulottaa tasoon + 15.00.

12.4 Meluntorjunta

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle (MRL 54 §). Melu on yksi keskeisimpiä elinympäristön laatua heikentäviä tekijöitä. Valtioneuvoston 30.11.2000 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (ympäristöministeriö, *Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista*, opas 5/2000) mukaan alueidenkäytössä on ehkäistävä melusta aiheutuvaa haittaa ja pyrittävä vähentämään jo olemassa olevia haittoja. Uusia asuinalueita tai muita melulle herk-

kiä toimintoja ei tule sijoittaa melualueille varmistamatta riittävää meluntorjuntaa.

Suomen lainsäädännössä meluntorjuntaa koskevia säännöksiä sisältyy lisäksi muun muassa ympäristönsuojelu-, terveydensuojelu- luonnonsuojelu- ja työturvallisuuslakiin, ympäristövaikutusten arvioinnista annettuun lakiin, lakiin yleisistä teistä, tieliikenne-, ilmailu- ja vesilakeihin, naapuruuksuhdelakiin sekä näiden lakien nojalla annettuihin asetuksiin. Lisäksi meluntorjuntaa koskevia normeja ja ohjeita on Suomen rakentamismääräyskokoelmassa sekä valtioneuvoston päätöksissä ja ympäristöministeriön yleisissä ohjeissa.

Ympäristönsuojelulaki ja -asetus tulivat voimaan 1.3.2000 korvaten mm. vuonna 1987 säädetyt meluntorjuntalain. Muutoksen myötä meluntorjunnasta tuli entistä kiinteämpi osa yhdennettyä ympäristön pilaantumisen torjuntaa. Ympäristönsuojelulaissa korostetaan ennaltaehkäisyä ja haittojen minimoimista. Lain mukaan ympäristön pilaantumisen vaaraa aiheuttavan toiminnan harjoittaja vastaa vaikutuksien ennaltaehkäisystä ja ympäristöhaittojen poistamisesta tai rajoittamisesta mahdollisimman vähäiseksi (aiheuttamisperiaate). Melun aiheuttajalla on velvollisuus olla selvillä aiheuttamastaan melusta (YSL 5.1 §), ja kunnan velvollisuus on seurata melutilannetta alueellaan (YSL 25 §).

Ympäristönsuojelulain mukaan valtioneuvosto voi asetuksella säätää muun muassa erityisen häiritsevän melun ja tärinän aiheuttamisen rajoittamisesta tai kieltämisestä määrättyinä aikoina. Eräitä erityisen häiritsevää melua ja tärinää aiheuttavia tilapäisiä toimintoja koskee ympäristönsuojelulain mukainen ilmoitusvelvollisuus.

Valtioneuvosto on meluntorjuntalain nojalla antanut vuonna 1992 päätöksen melutason ohjearvoista (VNp 993/1992) ja vuonna 1997 päätöksen ampumaratojen aiheuttaman melutason ohjearvoista (VNp 53/1997).

Suunnittelun tulisi perustua riittäviin meluselvityksiin, joiden tulokset esitetään kaavaselostuksessa arvioina melutilanteesta ennen meluntorjuntatoimenpiteitä ja niiden jälkeen. Melutilannetta arvioitaessa on huomioitava kaavan mahdollistamien toimintojen muutokset sekä muun muassa liikenteen kasvusta johtuva melun lisääntyminen.

Asemakaavan tehtävänä meluhaittojen torjunnassa on maakunta- ja yleiskaavatasoisessa suunnittelussa esitettyjen periaateratkaisujen yksilöinti. Meluhaittoja voidaan vielä tässä vaiheessa vähentää merkittävästi melua aiheuttavien toimintojen yksityiskohtaisella suunnittelulla, valittaessa kortteleiden ja rakennusten käyttötarkoitusta ja varaamalla riittävät suoja-alueet. Meluhaittaa voidaan lisäksi vähentää erityisesti meluntorjuntaan tarkoitetuilla asemakaavamääräyksillä.

Ympäristönsuojelulain mukaan melun aiheuttaja on ensisijaisesti vastuussa myös meluntorjunnasta. Ellei toteuttamisesta ole kaavassa erikseen määrätty, on katsottava, että meluntorjuntatoimenpiteen toteuttaja on alueen yleinen toteuttaja. Siten esimerkiksi liikennealueen



meluesteen toteuttaa valtion tienpitäjä ja katu- tai suojaviheralueella olevan meluesteen kunta. Jos uutta asutusta suunnitellaan olevalle melualueelle, meluntorjunta kuuluu kunnalle tai rakennushankkeeseen ryhtyvälle. Jos kuitenkin on kyse vähäisestä lisärakentamisesta, ei rakennushankkeeseen ryhtyvältä voida vaatia laajoja, koko korttelia koskevia meluntorjuntatoimenpiteitä. Silloin kun torjuntatoimien rahoituskysymykset ovat epäselviä, toteuttamisvas- tuusta tulee sopia erikseen osapuolten kesken.

Kaavassa määrätty meluntorjuntatoimenpiteet on yleensä toteutettava yhtä aikaa alu- een muun rakentamisen kanssa. Tonteilla toteutusta valvotaan rakennuslupakäsittelyn yhtey- dessä. Liikennealueelle esitettävä meluste on syytä määrätä toteutettavaksi väylän käyttöön- ottoon mennessä tai merkittävän perusparannuksen yhteydessä. Olemassa olevan meluhai- tan poistamista voidaan ohjata kunnan ja väylän pitäjän välisillä, meluntorjuntaohjelmaan pohjautuvilla sopimuksilla. Sopimuksen sisältö on syytä kertoa kaavaselostuksessa.

Hyvään, vuorovaikutteiseen ja valitustilanteita ehkäisevään suunnittelutapaan kuuluu, että meluntorjunta-asioissa ollaan riittävän varhain yhteydessä asianosaisiin.

Liikennemelun torjuntaa käsitellään tarkemmin LIME-työryhmän mietinnössä *Liikenne- melun huomioon ottaminen kaavoituksessa, ympäristöministeriö, Suomen ympäristö 493/2001*.

Meluntorjuntaa koskevat asemakaavamääräykset voidaan jakaa kolmeen pääryhmään seuraavasti:

1. Melulähdettä koskevat määräykset (esimerkiksi häiriölähde määrätään eristettäväksi tai häiriötä aiheuttavan toiminnan sijoittuminen kielletään tai sitä rajoitetaan).
2. Melun leviämistä rajoittavat määräykset (määrätään esimerkiksi meluesteen toteuttami- sesta tai kadun sijoittamisesta leikkaukseen).
3. Suojattavaa aluetta tai kohdetta koskevat määräykset (määrätään esimerkiksi raken- nukselta vaadittavasta ääneneristävyydestä tai toimintojen sijoittelun avulla suojataan arimmat toiminnot).

12.4.1

Melulähdettä koskevat määräykset

Asetukseen sisältyvällä merkinnällä 30 TY (Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäris- tö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia) voidaan yleisesti ohjata myös melua aihe- uttavan toiminnan sijoittumista. Meluhaittojen vähentämiseksi ympäristön asettamat ehdot on yleensä syytä kuitenkin määritellä tarkemmin.

Teollisuuden aiheuttamia meluhaittoja voidaan vähentää kieltämällä melua tai muuta häiriötä aiheuttavan toiminnan sijoittaminen lähelle suojattavaa kohdetta. Tällainen määräys

on tarpeen erityisesti sallittaessa sijoittaa teollisuutta asuntoalueelle tai sen läheisyyteen. Määräys voidaan yhdistää muita ympäristöhaittoja rajoittavaan määräykseen esimerkiksi seuraavasti:

Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä.

Teollisuuden aiheuttamien meluhaittojen ehkäisemiseksi voidaan kaavamääräyksessä myös esittää sallittua melutasoa osoittava lukuarvo seuraavasti:

Korttelialueella sijaitsevan laitoksen aiheuttama melutaso ei saa ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB.

Jos korttelialueella sijaitsee tai sille tullaan sijoittamaan useita eri melulähteitä, on niiden yhteisvaikutus arvioitava määriteltäessä edellä esitetystä kaavamääräyksessä tarkoitettua korttelialueen rajalla sallittavaa melutasoa. Vastaavasti voidaan määritellä myös teollisuudesta aiheutuva sallittu melutaso esimerkiksi teollisuusrakennusten korttelialueen, puiston tai virkistysalueen rajalla.

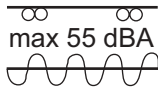
Yleisenä periaatteena voidaan pitää sitä, että sijoitettaessa asuntoja samalle korttelialueelle kuin teollisuus- tai työtiloja, kaavaan on otettava edellä esitettyjen kaltainen ympäristövaikutuksia rajoittava määräys taikka teollisuus- tai työtoiminnan laatu on muulla tavoin kaavassa määriteltävä niin tarkasti, että sen perusteella voidaan arvioida toimintojen ympäristövaikutukset. Merkintä TY ei ilman täsmentävää kaavamääräystä yleensä määrittele ympäristövaikutuksia vielä riittävän tarkoin.

Kaavassa voidaan antaa määräyksiä myös toimintojen sijoittelusta teollisuusrakennusten korttelialueen sisällä siten, että lähimmäksi suojattavia alueita sallitaan sijoittaa esimerkiksi vain teollisuuden toimisto-, sosiaali- tai varastotiloja.

Ajoneuvojen melupäästörajat perustuvat Euroopan yhteisön direktiiveihin. Monet kaavoitukseen liittyvät asiat vaikuttavat kuitenkin liikenneväylältä sen ympäristöön suuntautuvaan meluun. Tällaisia tekijöitä ovat muun muassa liikennemäärä, ajonopeus, raskaan liikenteen osuus, tien päällyste tai radan tasaisuus.

Meluhaittojen ehkäisemiseksi voidaan rajoittaa esimerkiksi liikenneväylältä sen viereiselle asuntoalueelle kantautuvaa melua seuraavasti:



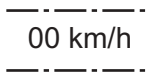


Merkintä osoittaa, että liikennealueelta aiheutuva päivämelutaso saa sen vierisellä asumiseen varatulla korttelialueella olla korkeintaan 55 dBA.

Tämän tyyppinen määräys jättää avoimeksi sen, millä tavalla tarpeellinen meluntorjunta järjestetään. Määräyksen käyttö edellyttää, että meluntorjuntamahdollisuudet on selvitetty kaavan yhteydessä ja kuvattu kaavaselostuksessa. Tarvittavien toimenpiteiden toteuttaminen riippuu tällöin muun muassa liikenteen kehityksestä. Esimerkiksi muutoin tarpeellisen meluidan toteuttamisen sijasta voitaisiin käyttää hiljaista päällystettä tai alentaa nopeusrajoitusta. Vastaava määräys voidaan sijoittaa myös katualueelle. Kaavaselostuksessa on syytä esittää toimenpiteiden toteutusvastuu sekä se, miten määräyksen toteutumista on tarkoitettu valvoa.

Liikenteen nopeus vaikuttaa merkittävästi tieltä kantautuvaan meluun. Melutasoja arvioidaessa on siten pyrittävä käyttämään mahdollisimman todennäköisiä nopeuksia. Laskennoissa käytettyjen nopeuksien tulisi käydä ilmi myös kaavaselostuksesta.

Nopeusrajoituksen määrittäminen kaavassa ei voida yleisesti pitää mahdollisena. Pihakadun kaavamerkintään sisältyy kuitenkin suoraan nopeusrajoitus 20 km/h. Sallittu nopeus hidaskadulla on korkeintaan 30 km/h. Silloin kun tavanomaista alhaisemman nopeusrajoituksen määrittäminen muilla kaduilla on tarpeen esimerkiksi melutasojen alentamiseksi, kulttuurihistoriallisten rakennusten suojelemiseksi tai liikenneturvallisuuden parantamiseksi, voidaan nopeusrajoituksesta antaa myös erityinen määräys seuraavasti:



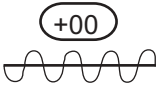

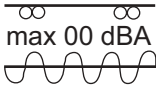
Katu tai alue, jolla on tarkoitettu käytettäväksi nopeusrajoitusta 00 km/h.

Pihakatua ja hidaskatua on käsitelty myös **kohdassa 10.1** (Liikenneväylät asemakaavassa).

12.4.2

Melun leviämistä rajoittavat määräykset

Melun leviämisen estämiseksi voidaan kaavassa antaa määräyksiä mm. kortteli-, liikenne- tai katualueen ja myös suojaviheralueen varustamisesta meluntorjuntarakentein. Meluste voi olla valli, seinä, aita, kaide tai rakennus. Määräykset voidaan kohdistaa joko suoraan rakenteisiin tai rakenteiden suunnittelua ohjaavaan melutasoon.

- 160  Alueelle on rakennettava melueste. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin ja lukuarvo sen yläreunan likimääräisen korkeusaseman.
- 161  Merkintä osoittaa, että liikennealue on varustettava meluvallilla tai muulla melua estävällä rakenteella niin, että melutaso pienenee viereisellä korttelialueella/alueella 00 metrin korkeudella vähintään 00 dBA.
- 162  Merkintä osoittaa, että liikennealue on varustettava meluvallilla tai muulla melua estävällä rakenteella niin, että melutaso viereisellä korttelialueella/alueella saa olla korkeintaan 00 dBA.

Merkintöjen käyttö edellyttää, että kohteen melutilanne ja esitettyjen määräysten vaikutukset tunnetaan. Merkintöjä 160 ja 161 käytettäessä on erityisesti selvitettävä, ettei melutaso suojattavassa kohteessa ylitä ohjearvoja. Merkintöjä 161 ja 162 käytettäessä on varmistettava, ettei määräys johda alueen ympäristöön sopeutumattomiin liian massiivisiin meluesteisiin.

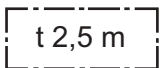
Edellä esitettyjä merkintöjä voidaan täydentää määräämällä muun muassa meluesteen rakennusmateriaaleista, istutuksista ja rakentamisajankohdasta. Tällaiset määräykset voivat kuulua esimerkiksi seuraavasti:

Liikennealue on varustettava vähintään kahden metrin korkuisella meluaidalla. Aidan pintamateriaalin on oltava pääasiassa puuta. Korttelialueen puolelta aita on maisemoitava istutuksin.

Meluaita on rakennettava valmiiksi ennen tien ottamista käyttöön.

Meluestettä koskeva määräys voidaan antaa myös suojaviheralueelle, jos este on tarkoituksenmukaista rakentaa sen alueelle.

Melueste voidaan toteuttaa myös korttelialueelle, silloin kun se liittyy kyseisen alueen rakentamiseen. Meluaita voidaan tällöin korvata osittain autotallien tai talousrakennusten avulla esimerkiksi seuraavalla määräyksellä:

-  Rakennusala, jolle saa rakentaa autotallin, talousrakennuksen tai aidan. Niiden tulee yhdessä muodostaa yhtenäinen vähintään 2,5 metrin korkuinen korttelin pihaa suojaava melueste.

Kortteliin sijoittuva piha tai leikkipaikka voidaan suojata myös kortteliin sijoittuvien rakennusten avulla seuraavalla merkinnällä:

kyht *Merkintä osoittaa korttelin sivut, joilla rakennukset on rakennettava keskenään yhteen niin, että ne suojaavat piha-aluetta kadun liikennemelulta. Rakennusten läpi saa jättää avoimeksi vain kaavaan merkityt kulkuaukot.*

Tällaista määräystä käytettäessä on kuitenkin erityisesti varmistettava, että melutason ohjearvot eivät ylitä rakennusten sisällä. Rakennusten tuuletus on myös järjestettävä siten, että liikenteen pakokaasupäästöt eivät kulkeudu suoraan sisätiloihin.

Liikenteestä aiheutuvaan meluun voidaan vaikuttaa olennaisesti myös liikennealueen korkeusasemaa koskevilla kaavaratkaisuilla. Asemakaavassa voidaan tarvittaessa antaa sitovia määräyksiä kadun tai liikennealueen sekä tontin korkeusasemasta edellyttäen, että siihen on riittävät perusteet ja asia on selvitetty väylän pitäjän kanssa.

Korkeusasemaa osoittava kaavamääräys voi olla seuraava:

+56.10 *Kadun likimääräinen korkeusasema.*

Liikenteen aiheuttaman melun ja epäpuhtauksien pienentämiseksi voidaan myös määrätä istutettavaksi puita tai pensaita liikenneväylän varrelle. Istutuksilla voidaan tukea ja täydentää muita määräyksiä melun leviämisestä, vaikka istutusten melua vähentävä vaikutus ei ole yleensä merkittävä.

Pysäköintialueiden liikenteestä aiheutuvaa melua voidaan vähentää määräämällä nämä alueet ympäröiviksi melua eristävällä aidalla tai istutuksilla. Monitasoisessa pysäköinnissä voidaan meluntorjunnan ja näkösuojan aikaansaamiseksi käyttää seuraavaa määräystä:

Pysäköintitasot on varustettava vähintään 120 cm korkealla meluesteen muodostavalla seinämällä.


12.4.3


Suojattavaa aluetta tai kohdetta koskevat määräykset

Keskeisiä asemakaavan keinoja melulta erityisesti suojattavien toimintojen osalta ovat toimintojen sijoittelu niin, että erityistä suojaa tarvitsevat toiminnot sijoitetaan riittävän kauas häi-

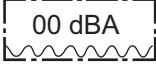
riölähteestä ja melulta suojaavat rakenteet tai rakennukset määrätään riittävän korkeiksi.

Meluhaittoja voidaan torjua myös käyttämällä tehostettuja ääneneristysvaatimuksia sekä kieltämällä heikosti ääntä eristävien rakenneosien kuten ikkunoiden ja ilmanvaihtoventtiilien sijoittaminen melulähteen puolelle.

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

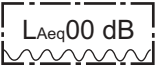
 Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleiseen rakennuksen seinään ei saa sijoittaa asuinhuoneiden ikkunoita eikä ilmanvaihtoventtiileitä.

Asemakaavassa voidaan antaa määräyksiä myös ulkoseiniltä ja muilta rakenteilta vaadittavasta ääneneristävyydestä. Määräyksissä tulisi seinä- ja ikkunarakenteilta vaadittava ääneneristävyys määritellä siten, että melutaso suojattavassa kohteessa ei ylitä kulloinkin voimassa olevia ohjearvoja silloinkaan, kun liikenne mahdollisesti lisääntyy tulevaisuudessa. Ääneneristävyysvaatimus voidaan osoittaa käyttämällä kaavamerkintäasetuksen mukaista merkin-tää.

132  Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 00 dBA.

Edellä kuvatussa merkinnässä ääneneristävyydellä tarkoitetaan ulkomelutason ja vaadittavan sisämelutason erotusta. Ulkomelutaso tarkoittaa laskettua tai mitattua liikennemelun äänitasoa (A-painotus) seinän ulkopinnan tasossa ilman seinän heijastusvaikutusta. Sallittavana sisämelutasona käytetään yleensä valtioneuvoston päätöksen n:o 993/1992 mukaisia äänitasoja. Kaavaselostukseen on yleensä tarpeen liittää myös maininta käytetystä laskenta- tai mitausmenetelmästä.

Merkinnän 132 sijasta voidaan tarvittava rakenteiden ääneneristävyys johtaa rakennuksen ulkopuolella vallitsevan melun perusteella.

 Rakennuksen ulkopuolinen melutaso, jonka perusteella voidaan määrittää vaatimus ulkoseinän kokonaisääneneristävyydelle.

Edellä esitetyllä melutasolla tarkoitetaan A-painotettua keskiäänitasoa (päiväarvo) ulkona ul-

koseinän kuvittelussa tasossa ilman seinän heijastuksesta aiheutuvaa vaikutusta. Mitoittava korkeus, joka yleensä on rakennuksen ylin kerros, on mainittava kaavassa.

Ellei rakennusaloja ole kaavassa osoitettu, voidaan edellä esitettyjen määräyksen kohdentamiseksi mainita esimerkiksi korttelit, joita määräys koskee tai kadut, joiden varrella olevia ulkoseiniä määräys koskee. Kaavamääräykseen on yleensä syytä liittää myös maininta siitä, minkä melun torjumiseksi (esimerkiksi katuliikenteen, lentoliikenteen ym.) kaavamääräys on annettu.

Lähtökohtana on, ettei melualueelle osoiteta uutta asutusta tai muuta melulle herkkää toimintaa. Nykyinen toiminta ja sen vähäinen täydentäminen ja rakennusten peruskorjaus voidaan melualueellakin sallia, kun ohjearvojen ylitys on vähäinen (alle 5 dBA) ja alue muutoin soveltuu hyvin kyseiseen tarkoitukseen.

Lentomelun torjumiseksi tarvittava rakenteita koskeva yleinen kaavamääräys voidaan kirjoittaa esimerkiksi seuraavasti:

Kaava-alueelle sijoitettavan asuinrakennuksen kattorakenteiden, ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että ulko- ja sisämelutasojen erotus on vähintään 00 dB.

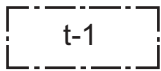
Sellaista kaavamääräystä, jossa tarkoin määritellään ulkoseinän ja ikkunoiden tekninen rakenne, on kaavamääräysten yleiseen tarkkuusasteeseen nähden pidettävä liian yksityiskohdaisena sekä toteutuksen kannalta epätarkoituksenmukaisena. Kaavamääräyksen tehtävänä on vain osoittaa, minkälainen toiminnallinen vaatimus rakenteen on täytettävä.

Kaavamääräyksessä rakenteilta vaadittava ääneneristävyys voidaan myös tarkemmin yksilöidä koskemaan vain sellaisia tiloja, joissa meluntorjunnan tarve on suurin. Asuinrakennusten korttelialueella yksilöinti voi koskea esimerkiksi asuinhuoneita. Vastaavasti yleisten rakennusten korttelialueella voidaan melumääräys kohdistaa esimerkiksi päiväkotia varten varattaviin sisä- ja ulkotiloihin.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueilla voidaan asuinhuoneistot määrätä sijoitettavaksi melulta suojatun pihan puolelle. Myös rakennusten sijainnista ja määrästä tontilla voidaan tarvittaessa määrätä. Istutuksia koskevilla kaavamääräyksillä voidaan vaikuttaa myös asuntojen tai niiden piha-alueiden viihtyisyyteen ja suojaamiseen melulta.

Jos melutaso ylittää asuntoon suunnitellulla parvekkeella valtioneuvoston antamat ulkomelutason ohjearvot, on meluhaittojen vähentämiseksi yleensä syytä määrätä parvekkeet lasitettavaksi. Luonnollisen tuuletuksen varmistamiseksi asuinhuoneistojen tulisi tällöin rajoittaa myös ohjearvot alittavaan suuntaan.

Meluntorjuntaan voidaan vaikuttaa myös määräämällä samalle tontille rakennettavien rakennusten rakentamisajankohtien keskinäisestä ajoituksesta. Jos kaavassa on osoitettu talousrakennus sijoitettavaksi tontin kadun tai liikennealueen puoleiseen osaan suojaamaan pihaluettua ja asuinrakennusta melulta, voidaan määrätä, että kyseinen talousrakennus on rakennettava viimeistään samaan aikaan tontille rakennettavan asuinrakennuksen kanssa. Määräys voi kuulua esimerkiksi seuraavasti:



Talusrakennuksen rakennusala. Rakennus on rakennettava viimeistään samaan aikaan tontille rakennettavan asuinrakennuksen kanssa.

Erityisiä määräyksiä suojattavalla alueella saatetaan tarvita myös teollisuuden aiheuttaman melun torjumiseksi. Melua aiheuttava teollisuus on kuitenkin ensisijaisesti pyrittävä sijoittamaan siten, että se ei aiheuta häiriötä asumiselle. Erityiset suojattavaa kohdetta koskevat melusuojamääräykset voivat tulla kysymykseen lähinnä sellaisissa tapauksissa, joissa henkilökunnan asuntojen sijoittaminen teollisuusalueelle tai sen välittömään läheisyyteen toiminnan luonteen vuoksi on välttämätöntä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n mukaan asemakaavassa voidaan enintään kolmen vuoden ajaksi kieltää uuden rakennuksen rakentaminen, jos se kaavan toteuttamisen ajoittamiseksi on tarpeen. Kunta saa erityisestä syystä pidentää kieltoaikaa enintään kolme vuotta kerrallaan. Tämäntyyppinen kieltö saattaisi tulla kysymykseen esimerkiksi silloin kun satamatai teollisuusaluetta ollaan kaavoittamassa asuinalueeksi tai kun lentoliikenteen melu pienee koneille asetettujen melupäästövaatimusten tai lentoreittien muutosten johdosta. Lykkäys rakentamisaikaan saattaisi olla perusteltua myös silloin kun kunnan tai Tiehallinnon lähivuosisen toteuttamisohjelmassa oleva meluaita parantaa tilannetta tarkasteltavassa kohteessa.

12.5 Jätehuolto

Jätelaki on jätteitä koskeva erityislaki. Lain periaatteita ja velvoitteita sovelletaan kaikkeen toimintaan jossa syntyy jätteitä. Jos toiminnassa käsitellään tai hyödynnetään jätteitä laitospäisesti tai ammattimaisesti toimintaan, kuten romuttamoihin ja kaatopaikkoihin, on haettava ympäristönsuojelulain mukaista ympäristölupaa. Ympäristöluvassa säännellään myös muiden toimintojen jätekysymyksiä. Ympäristölupaa käsiteltäessä sovelletaan myös jätelakia ympäristönsuojelulain rinnalla. Jätelain nojalla annettavilla asetuksilla säännellään erilaisia jätteen syntyyn ja jätehuoltoon liittyviä kysymyksiä. Jätelain nojalla annettavat kunnalliset jä-



tehuoltomääräykset voivat sisältää muun ohella jätehuollon järjestämiseen liittyviä näkökoh-
tia, jotka tulisi mahdollisuuksien mukaan ottaa huomioon alueidenkäytön suunnittelussa.

Jätelain 40 §:ssä säädetään valtakunnallisesta ja alueellisesta jätesuunnitelmasta. Nämä
suunnitelmat otetaan huomioon kaavoituksessa.

Jätteidenkäsittelylaitosten sijoittaminen otetaan huomioon jo maakunta- ja yleiskaavoituksessa.

Asemakaavassa jätteenkäsittelylaitokset osoitetaan yleensä kaavamerkintäasetuksen mukaisella merkinnällä, jota tarpeen mukaan täsmennetään kaavamääräyksellä:

61  *Jätteenkäsittelyalue.*



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

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

Mahdollisesti tarvittavia suojavyöhykkeitä osoitettaessa voidaan käyttää suojaviheralueen merkintää 68 EV (ks. kohta 4.11).

Kaavassa voidaan antaa määräyksiä alueen kunnostamisesta muuhun käyttöön jätteenkäsittelyn päätyttyä.



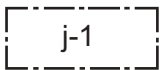
Jätteenkäsittelyalue. Alue on jätteenkäsittelyn päätyttyä kunnostettava retkeily- ja ulkoilualueeksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 157 §:n mukaan rakentamisen yhteydessä tulee järjestää kiinteistön jätehuollon edellyttämät tilat ja rakennelmat. Jätehuolto tulee toteuttaa siten, ettei sen järjestäminen aiheuta haittaa terveydelle eikä ympäristölle.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 56 §:n mukaan kiinteistön jätehuoltoa palvelevien tilojen ja rakennelmien järjestämisessä tulee ottaa huomioon rakennuksessa harjoitettavan

toiminnan laatu sekä mahdollisuus jätteen keräysvälineiden sijoittamiseen sen mukaan kuin asiasta erikseen säädetään. Tarvittaessa nämä tilat ja rakennelmat on aidattava tai muutoin suojattava palovaaran ja ympäristöhaittojen välttämiseksi.

Asemakaavassa voidaan antaa määräyksiä jätehuollon kannalta tarpeellisten tilojen ja rakenteiden järjestämisestä korttelialueilla.



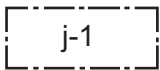
Jätteiden keräilyä varten varattu alueen osa, joka on aidalla tai istutuksin erotettava muusta piha-alueesta.

Asemakaavassa saattaa olla tarpeen varata tilaa myös jätehuoltoa palvelevia keräyspisteitä varten. Tällainen alue voidaan osoittaa omalla aluevarausmerkinnällä tai sijoittaa sopivan muuhun tarkoitukseen varatun alueen osaksi esimerkiksi seuraavasti:



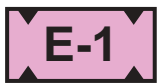
Jätteenkäsittelyalue, joka on varattu jätteiden keräilyä varten. Alue on ympäröitävä näkösuojan antavalla aidalla tai istutuksin.

Esimerkiksi pysäköintialueelle voidaan osoittaa jätteiden keräilypiste.

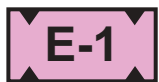


Jätteiden keräilypistettä varten varattu alueen osa, joka on aidalla tai istutuksin erotettava muusta pysäköintialueesta.

Asemakaavassa on usein tarpeen osoittaa myös alueita lumenkaatoa tai rakentamisen ym. yhteydessä jäävien maamassojen sijoittamista varten. Tällöin voidaan käyttää esimerkiksi seuraavia kaavamääräyksiä:



Erityisalue, joka on tarkoitettu lumenkaatoa varten.



Erityisalue, joka on tarkoitettu maan sijoittamista varten. Alueen korkein sallittu täyttötaso on +12.3.



12.6

Maaperän suojeleminen ja pilaantuneet maat

Pilaantuneita maa-alueita koskevat ongelmat tulivat esiin asemakaavoituksessa aiemmin vain satunnaisesti, mutta 1980-luvun puolivälissä yhdyskuntarakenteen tiivistymisestä seurasi tarve ottaa entisiä teollisuusalueita uuteen käyttöön. Näillä alueilla alkoi ilmetä melko usein maaperän puhtauteen liittyviä ongelmia. Vanhojen teollisuusalueiden, kaatopaikkojen ja saha-alueiden uudelleen käytössä maaperän pilaantuminen on ollut jopa tyypillinen ongelma.

Saastuneiden maiden, joita nykyisin kutsutaan pilaantuneiksi maiksi, järjestelmällinen kunnostaminen alkoi 1980-luvun puolivälissä. Aikaisemmin oli alueita kunnostettu lähinnä ympäristöonnettomuuksiin liittyneiden vahinkojen torjuntatöinä. Ympäristöministeriön asettama saastuneiden maa-alueiden selvitys- ja kunnostusprojekti (SAMASE) valmisteli vuosina 1989-1994 ehdotuksen maaperän saastuneisuuden arviointiin tarkoitetuksi pilaantuneisuuden ohjejarvoiksi. Lisäksi on ilmestynyt Suomen ympäristökeskuksen julkaisu *Selvitys ja ehdotuksia ympäristövaarallisten aineiden pitoisuuksien ohjejarvoista maaperässä – tiedolliset perusteet, määrittelyperiaatteet, soveltaminen ja kehittäminen* (92/1997). Näitä julkaisuja on käytetty apuna maaperän tilan selvittämisessä ja kunnostustavoitteiden asettamisessa. Kunnostettujen alueiden määrä on tasaisesti kohonnut ja vuodesta 2000 lähtien on vuosittain kunnostettu kolmissensataa aluetta.

Valtioneuvoston asetus maa-alueen maaperän pilaantuneisuuden selvittämisestä ja puhdistustarpeen arvioinnista on valmisteltu valtioneuvoston asetusta. Tarkoitus on säätää maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointiperusteista ja niihin liittyvästä riskinarvioinnista sekä määritellä vertailuarvoina käytettävät haitallisten aineiden pitoisuuksien ohjejarvot.

Ympäristönsuojelulain 7 §:ssä on maaperän pilaamiskielto ja 12 luvussa säännökset pilaantuneen maaperän puhdistamisesta. Maaperän kunnostamisesta vastaa ensisijaisesti alueen pilaaja tai pilaantuneen maa-alueen haltija ja viimesijainen puhdistamisvastuu on kunnalla. Jätelaista (1072/1993) kumottiin maaperän pilaantumista koskevat säännökset, koska niistä säädetään kattavasti ympäristönsuojelulaissa. Pilaantuneen maaperän käsittelyyn on haettava ympäristölupa. Alueellinen ympäristökeskus on toimivaltainen viranomaisen asiassa. Joissakin tapauksissa puhdistaminen voi tapahtua myös ilmoituksen tekemisen jälkeen. Ympäristökeskus voi myös määrätä puhdistamaan maaperän.

Ympäristönsuojelulainsäädännön voimaantulon jälkeen lain (113/2000) 22 §:n mukaan 1.1.1994 jälkeen tapahtuneisiin maaperän pilaamistapauksiin sovelletaan YSL:n 12 lu-

vun säännöksiä. Niin kutsuttu vanhojen saastumistapausten, jotka ovat syntyneet jo ennen jätelain voimaantuloa 1.1.1994 tapahtuneen toiminnan seurauksena, vastuuperuste on jätehuoltolain (673/1978) mukainen. Kaikkiin maaperän pilaantumistapauksiin sovelletaan kuitenkin ympäristönsuojelulain ja -asetuksen menettelyä koskevia säännöksiä.

Kaavoitettaessa pilaantunutta maata uuteen käyttöön voidaan tavoitetilanteena pitää sitä, että maaperä on tutkittu ja puhdistettu tai tehty vaarattomaksi ennen kaavasunnittelun aloittamista, jolloin suunnitelmat voitaisiin tehdä kokonaan ilman pilaantuneesta maaperästä aiheutuvia rajoituksia. Perusvaatimuksena voidaan pitää sitä, että maaperän mahdollinen pilaantuneisuus on selvitetty ja pilaantuneille alueille tehty kunnostussuunnitelma ennen asemakaavan hyväksymistä. Kaavaa hyväksyessä on oltava varmuus siitä, että alue soveltuu uuteen, kaavassa osoitettuun käyttöönsä myös maaperän terveellisyyden osalta.

178



Puhdistettava/kunnostettava maa-alue. Pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

12.7

Vaaralliset aineet

Ympäristölle tai terveydelle vaarallisten kemikaalien laajamittaista teollista käsittelyä tai varastointia varten tarkoitettut alueet osoitetaan kaavamerkinillä 31 T/kem. Kuten **kohdassa 4.7** on todettu, merkintää voidaan käyttää paitsi sellaisten laitosten ja varastojen osoittamiseen, joita koskee *EU:n neuvoston direktiivi 96/82/EY*, myös muille samankaltaiset ympäristövaikutukset omaaville kohteille. Kyseisen direktiivin tavoitteet ja maankäyttö- ja rakennuslain terveellisyyttä ja turvallisuutta koskevat tavoitteet edellyttävät, että kaavoituksessa ja muussa maankäytössä kiinnitetään huomiota vaarallisista kemikaaleista aiheutuvien riskien arviointiin ja suuronnettomuuksien ja muidenkin onnettomuuksien ehkäisemiseen.

Myös valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista sisältää osion vaarallisten kemikaalien aiheuttamien riskien huomioon ottamisesta. Tavoitteena on, että riittäviin selvityksiin perustuen asemakaavassa toisaalta osoitetaan em. laitosten ja varastojen ja niitä palvelevien kuljetusreittien tarvitsemat alueet ja riittävät suoja-alueet ja että toisaalta huolehditaan siitä, että säilytetään riittävät etäisyydet niiden ja riskille herkkien toimintojen välillä. Tällaisia herkkiä toimintoja ovat mm. asuinalueet, vilkkaat kulkuväylät, yleiset koontumistilat ja -alueet tai arvokkaat luonnonalueet ja paljon käytetyt virkistysalueet jareitit.



12.7.1

Suojaetäisyydet vaarallisia aineita käsiteltäessä

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 57.1 § edellyttää, että harkittaessa rakennushankkeen sijoittumista ja rakennuspaikan soveltuvuutta on huolehdittava vaarallisista aineista aiheutuvan suuronnettomuusvaaran kannalta riittävistä suojaetäisyyksistä. Säännöksen taustalla ovat vaarallisista kemikaaleista aiheutuvien suuronnettomuuksien torjunnasta annetun EU:n neuvoston direktiivin (96/82/EY) vaatimukset.

Säännöksen tarkoituksena on kaavoituksen ja lupamenettelyn kautta turvata pitkällä tähtäyksellä riittävät etäisyydet suuronnettomuusvaaraa aiheuttavien, ympäristölle ja terveydelle vaarallisia kemikaaleja käsittelevien tuotantolaitosten ja varastojen sekä riskille alttiiden toimintojen, kuten asumisen, yleisölle tarkoitettujen kokoontumistilojen, sairaaloiden, koulujen tai majoitus- tai hoitolaitosten sekä herkkien luonnon tai virkistysalueiden välille.

Riittävän suojaetäisyyden määrittämiseksi on kaavoista syytä pyytää kunnan palo- ja pelastusviranomaisen (palopäällikön) ja tarvittaessa Turvatekniikan keskuksen (TUKES) lausunto. Ks. tästä YM:n kirje *Kemikaaleja varastoivat ja käsittelevät tuotantolaitokset – suuronnettomuusvaaran huomioon ottaminen kaavoituksessa ja rakentamisessa n:o 3/501/2001*.

Kaavamääräysesimerkkejä:

Kaava-alueella ei saa myöntää rakennuslupia ennen kuin korttelissa 1 sijaitsevat ammoniakkisäiliöt on purettu tai niiden turvatoimia parannettu. (MRL 58.4 §) Tämä kiello on voimassa kolme vuotta. Ammoniakkisäiliöiden turvatoimien parantamisen jälkeen kaava-alueella ei saa (T-korttelialueita lukuun ottamatta) myöntää rakennuslupia alle 200 metrin etäisyydellä säiliöstä.

Kaava-alueella ei saa rakentaa rakennuksia niin kauan kuin Länsisataman toiminta ja siihen liittyvä vaarallisten aineiden kuljetus jatkuvat (MRL 58.4 §). Tämä kiello on voimassa kolme vuotta. Kunta voi erityisestä syystä pidentää tätä kielloaikaa enintään kolme vuotta kerrallaan.

12.7.2

Radon

Suomen maaperässä esiintyy radonia, joka muun muassa asuintiloihin päästessään voi aiheuttaa terveydellisiä haittoja. Kaavassa asiaan voidaan kiinnittää huomiota ja tarvittaessa antaa määräys, jossa rakenteellisin toimenpitein pyritään estämään aiheutuva haitta. Rakenteelliset toimenpiteet ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä.

Rakennuslupaa haettaessa on selvitettävä, ettei radonista aiheudu terveydellistä haittaa.

1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.
8.
9.
10.
11.
12.

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.

13.

Erityiskysymyksiä

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.

Erityiskysymyksiä

13.1

Tonttijako asemakaavassa

Rakennuskortteliin kuuluva alue jaetaan asemakaavassa tontteihin, milloin se on maankäytön järjestämiseksi tarpeen. Tonttijako voi olla sitova tai ohjeellinen. Tonttijako on laadittava sitovana, milloin alueen keskeinen sijainti, korttelin rakennustehokkuus tai kiinteistöjärjestelmän selkeys sitä edellyttävät. Tonttijako osoitetaan asemakaavakartalla ja sen sitovuudesta määrätään asemakaavassa (MRL 78.1 §).

88  *Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.*

89  *Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.*

Rakennuspaikan rajaa osoittavaa merkintää käytetään silloin, kun tarkoitus ei ole laatia tonttijakoa. Tämä koskee erityisesti ranta-asemakaavaa.

Samassa kaavassa saattaa olla sekä sitovan että ohjeellisen tonttijaon piiriin kuuluvia kaava-alueen tai korttelin osia. Tällaisessa tapauksessa on yleensä tarpeen ilmaista myös kaavamääräyksellä mistä alueista on kysymys.

Sitovan tonttijaon piiriin kuuluvat korttelit sekä korttelin tontit

Ohjeellisen tonttijaon piiriin kuuluvat korttelit ja korttelin osat

Asemakaavassa voidaan myös määrätä, että asemakaavan korttelille tai sen osalle on laadittava erillinen tonttijako. Erillinen tonttijako on aina sitova ja se merkitään kiinteistörekisteriin. Asemakaavaa erillinen tonttijako ei muuta.

Tämän asemakaavan alueelle on laadittava erillinen sitova tonttijako seuraaviin kortteleihin:

Asemakaavan voimaantulon jälkeen tonttijaossa tapahtuvat muutokset näkyvät tonttijakoasiakirjoissa.

13.2

Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi

Kunnan velvollisuutena on seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhojen asemakaavojen uudistamiseksi. Kaavan ajanmukaisuus tulee arvioidavaksi silloin, kun yli 13 vuotta voimassa olleen asemakaavan alueelle haetaan rakennuslupaa eikä tällaista arviota ole tehty viimeksi kuluneiden viiden vuoden aikana. Kolmentoista vuoden määräaika voidaan asemakaavamääräyksellä lyhentää tai pidentää. Määräaika asemakaavan arvioinnille voi olla vähintään viisi vuotta ja enintään 20 vuotta (MRL 60 §). Määräys voi olla myös korttelikohtainen.

Tämän asemakaavan alueella/kortteleissa on maankäyttö- ja rakennuslain 60.2 ja 60.3 §:n mukainen määräaika asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnille 5/10/20 vuotta.

Säännös asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista ei koske ranta-asemakaavaa.

13.3

Kehittämisaalueet

Kehittämisaalueeksi kunta voi määrätä alueen, jolla erityiset kehittämis- tai toteuttamistoimenpiteet ovat tarpeen. Kehittämisaalue voidaan määrätä voimaan enintään kymmeneksi vuodeksi (MRL 110 §). Päätös kehittämisaalueeksi nimeämisestä voidaan tehdä muun muassa asemakaavassa (MRL 111 §). Kehittämisaaluetta koskevassa kaavamääräyksessä tulee ilmoittaa voimassaoloaika. Tällöin tulee myös mainita, mitä maankäyttö- ja rakennuslain 112 §:n mukaisia erityisjärjestelyjä kehittämisaalueeseen kohdistuu ja perusteet niiden soveltamiselle.

177



Kehittämisaalue.



Merkintää voidaan täsmentää kaavamääräyksellä esimerkiksi seuraavasti:

Alue nimetään maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseksi kehittämisalueeksi 10 vuodeksi. Alueella sovelletaan maankäyttö- ja rakennuslain 112.1 §:n 1-5 kohtien mukaisia erityisjärjestelyjä.

Alue nimetään maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseksi kehittämisalueeksi 10 vuodeksi. Alueella sovelletaan maankäyttö- ja rakennuslain 112.1 §:n 3 kohdan säännöstä, jonka mukaan kunnalla on oikeus periä maanomistajalta hyötyyn suhteutettu kehittämismaksu. Kunnanvaltuusto hyväksyy kerrosneliometriä kohti perittävän maksun perusteet.

13.4

Toteuttamisen ajoitus

Toteuttamisen ajoitusta voidaan asemakaavassa säädellä määräämällä alueelle maankäyttö- ja rakennuslain 58.4 §:n mukainen rakennuskielto jos se kaavan toteuttamisen ajoittamiseksi on tarpeen.

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 58.4 §:n mukainen rakennuskielto. Kielto on voimassa enintään kolme vuotta kaavan voimaantulosta. Kunta voi erityisestä syystä pidentää kiellon voimassaoloaikaa enintään kolme vuotta kerrallaan.

Meluaidan rakentamisen ajoittamisesta on määräys **kohdassa 12.4** (Melun leviämistä rajoittavat määräykset).

13.5

Ranta-asemakaavan erityiskysymyksiä

Ranta-asemakaavan erityisistä ohjaustarpeista johtuu, että kaavamääräykset poikkeavat muista asemakaavamääräyksistä.

Laadittaessa ranta-asemakaavaa on katsottava, että

- 1) suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön,
- 2) luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaisuudet otetaan muutenkin huomioon sekä
- 3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta (MRL 73 §).

Kun rakentamista suunnitellaan ranta-alueelle, on tulvien mahdollisesti aiheuttamat riskit selvitettävä ja otettava huomioon. Asemakaavaa (tai ranta-asemakaavaa) laadittaessa on varmistettava, ettei aiotuilla rakennuspaikoilla ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Asemakaavassa voidaan tarvittaessa määrätä alin hyväksyttävä rakentamiskorkeus.

Kunnan rakennusjärjestyksessä on usein annettu alinta rakentamisen korkeutta koskevia määräyksiä. Tarpeellista tietoa on myös julkaisussa *Ylimmät vedenkorkeudet ja sortumariskit ranta-alueille rakennettaessa, Suositus alimmista rakentamiskorkeuksista*, Suomen ympäristökeskus, Ympäristöopas 52/1999.

Ranta-asemakaavassa voidaan maankäyttö- ja rakennuslain 75 §:n mukaisesti osoittaa alueita yleisiin tarpeisiin sekä yhteiskäyttöaluetta kaava-alueen sisäistä tarvetta varten.

168 /yk Yhteiskäyttöalue.

Milloin alueen käyttötarkoitus ilmaistaan myös muulla kirjainmerkinnällä, sijoitetaan yhteiskäyttöä osoittava merkintä muun merkinnän jälkeen.

Vapaa-aluemerkintä ranta-asemakaavassa muodostetaan puistoalueen merkinnästä mahdollisine lisämerkintöineen ja yhteiskäyttöaluetta osoittavasta merkinnästä /yk.

Kaavoitus käytännössä on aikaisemmissa rantakaavoissa toisinaan osoitettu rakennuskorttelien ulkopuolelle jäävät vapaa-alueet yhteiskäyttöalueen sijasta maa- ja metsätalousalueeksi. Vapaa-alueiden osoittaminen yhteiskäyttöalueiksi on kuitenkin erityisen tärkeää silloin, kun aluevarauksen tavoitteena on se, että alue säilyisi kiinteistöteknisesti yhtenä kokonaisuutena, jonka yhteiskäytölle ei ole esteitä. Tämä koskee usein esimerkiksi rannan ja rakennuskorttelien väliin jäävää vapaa-aluetta.

Ranta-asemakaava-alueella voidaan kulkuyhteys osoittaa likimääräisesti seuraavalla tavalla:

1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.
8.
9.
10.
11.
12.
13.

yk-1/RA 1-6 *Lomarakennusten korttelialueen 1 rakennuspaikkojen 1-6 yhteiskäyttöisen tiealueen likimääräinen sijainti.*

Ranta-asetakaavoihin, joihin ei ole tarkoitus tehdä sitovaa tonttijakoa, liitetään merkintä

89 ————— *Ohjeellinen rakennuspaikan raja.*

Ranta-asetakaavoissa tarvitaan usein jätevesien käsittelyä koskevia määräyksiä. Esimerkkejä tästä on **kohdassa 12.2** (Vesistöjen ja pohjavesien suojele).