

ASEMAKAAVAN AJANMUKAISUUDEN ARVIOINTI
Arvioinnin työkalu Loviisan kaupungille

Eero Vihavainen

Opinnäytetyö
Tekniikka ja liikenne
Maanmittaustekniikka
Insinööri (AMK)

2019

Tekniikka ja liikenne
Maanmittaustekniikka
Insinööri (AMK)

| | | | |
|--------------------------------|--|-------|------|
| Tekijä | Eero Vihavainen | Vuosi | 2019 |
| Ohjaaja(t) | Jaakko Lampinen | | |
| Toimeksiantaja | Maaria Mäntysaari | | |
| Työn nimi | Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi Arvioinnin työkalu Loviisan kaupungille | | |
| Sivu- ja liitesivumäärä | 24 + 8 | | |

Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli asemakaavan ajanmukaisuuden arviointiin liittyvien lakien ja sisältövaatimusten selvittäminen sekä ajanmukaisuuden arvioinnissa käytettävän työkalun luominen. Työn tarkoitus oli selvittää ajanmukaisuuden arvioinnin taustalla oleva lainsäädäntö sekä siihen liittyvät muut vaatimukset ja luoda näiden pohjalta ajanmukaisuuden arviointeja ohjaava työkalu. Työkalun tavoitteena oli toimia yksinkertaisena ja käyttäjää ohjaavana työkaluna, luoden vakioidun mallin arviointien tekemiseen.

Työssä tehtiin taustatutkimusta liittyen lainsäädäntöön ja ajanmukaisuuden arvioinnin sisältövaatimukseen. Taustatutkimuksen tuloksia käyttäen luotiin työkalu ajanmukaisuuden arviointiin. Työkalua testattiin useassa vaiheessa ja testien perusteella sisältöä ja sisällön ryhmittelyä parannettiin. Viimeisessä vaiheessa työkalu testattiin arvioimalla työssä esiteltyä asemakaava-aluetta.

Työllä saavutettiin sille asetetut tavoitteet. Tuloksena syntyi ajanmukaisuuden arvioinnissa käytettävä työkalu, joka huomioi oleelliset lait ja vaatimukset asemakaavan ajanmukaisuuden arviointiin liittyen. Testattaessa työkalu toimi arviointia ohjaavana apuvälineenä, jota käytettäessä ei arvioinnista unohtunut oleellisiä seikkoja. Tuotantokäyttöön työkalua ei työn aikana otettu ajanmukaisuuden arviointeihin liittyvän resurssivajeen takia.

Avainsanat

kaavoitus, ajanmukaisuus, arviointi, asemakaava

Technology, Communication and Transport
Degree Programme in Land Surveying
Bachelor of Engineering

| | | | |
|--------------------------|---|------|------|
| Author | Eero Vihavainen | Year | 2019 |
| Supervisor | Jaakko Lampinen | | |
| Commissioned by | Maaria Mäntysaari | | |
| Subject of thesis | Assessment of the Modernity of the City Plan Evaluation Tool for the City of Loviisa | | |
| Number of pages | 24 + 8 | | |

The aim of this thesis was to clarify the laws and content requirements related to the assessment of the modernity of the city plan and to create a tool used in the assessment of the modernity. The purpose of the thesis was to find out the legislation underpinning the assessment of modernity and other related requirements and to create a tool to guide the assessment of modernity based on them. The tool was designed to be simple and user-friendly creating a standardized model for evaluations.

Background research was carried out in relation to a legislation and the content requirements of modernity assessment. Using the results of the background research, a tool for the assessment of modernity was created. The tool was tested in a number of stages and, based on a tests, a content and the content grouping were improved. In the final stage, the tool was tested by evaluating the area of the city plan presented in the thesis.

The thesis achieved its goals. The result was a tool used in the assessment of modernity that takes into account the relevant laws and requirements regarding the assessment of the modernity. When testing, the tool was used as a guiding tool for evaluation, which did not forget the essential aspects of the evaluation. The tool was not taken for production use during the work due to the lack of human resources related to the modernity assessments.

Key words

city planning, modernity, evaluation, city plan

SISÄLLYS

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | JOHDANTO | 5 |
| 2 | ASEMAKAAVAN AJANMUKAISUUDEN ARVIOINTI | 6 |
| 2.1 | Asemakaava maankäyttö- ja rakennuslain näkökulmasta | 6 |
| 2.2 | Asemakaava kunnan näkökulmasta | 6 |
| 2.3 | Lain määrittelemä ajanmukaisuuden arviointi | 7 |
| 2.4 | Maankäyttö- ja rakennusasetus ohjaa arviointia | 8 |
| 2.5 | Asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnissa huomioitavaa | 9 |
| 2.6 | Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja maakunnan suunnittelu ... | 10 |
| 2.7 | Yleiskaavan ja asemakaavan sisältövaatimukset | 12 |
| 2.8 | Arvioinnin kriteerejä | 13 |
| 3 | TYÖKALU AJANMUKAISUUDEN ARVIOINTIIN | 16 |
| 3.1 | Työkalu ajanmukaisuuden arviointiin | 16 |
| 3.2 | Työkalun suunnittelu | 16 |
| 3.2.1 | Ensimmäinen vaihe: Taustatiedot ja ideointi | 16 |
| 3.2.2 | Toinen vaihe: Toteutus | 17 |
| 3.2.3 | Kolmas vaihe: Testaus ja viimeistely | 18 |
| 3.3 | Arvioitavan asemakaava-alueen yleistietoa ja historiaa | 18 |
| 3.4 | Tilastotietoa | 20 |
| 4 | TULOKSET | 22 |
| | LÄHTEET | 23 |
| | LIITTEET | 24 |

1 JOHDANTO

Tämä opinnäytetyö on tehty vahvistamaan tekijänsä ammattitaitoa alueella, joka ei ole työn kirjoittajan vahvimman mielenkiinnon kohteena. Työn aihe valittiin vahvistamaan tekijän ammattitaitoa ja tietämystä asemakaavoitusta ohjaavan lainsäädännön ja sisältövaatimusten osalta.

Aihe on valittu yhdessä Loviisan kaupungin kaupunkisuunnitteluosaston osastopäällikön ja kaupunginarkkitehdin, Maaria Mäntysaaren kanssa. Työn tarkoitus on palvella Loviisan kaupungilla tulevaisuudessa tehtävien ajanmukaisuuden arviointien perustana ja työkaluna.

Opinnäytetyö rajautuu ajanmukaisuuden arvioinnin taustalla olevaan lainsäädäntöön, sisältövaatimuksiin sekä työkalun luomiseen. Varsinaista ajanmukaisuuden arviointia ei työn aikana tehty muuten kuin työkalun toimivuuden arviointimielessä.

Ennen työn aloittamista ei Loviisan kaupungilla ole tehty ajanmukaisuuden arviointeja eikä niihin liittyviä prosesseja ole mietitty. Tämän työn aikana ei luotu koko arvioinnin prosessia vaan lähtökohta ja edelleen kehitettävä perusta tulevaisuudessa tehtäville ajanmukaisuuden arvioinneille.

2 ASEMAKAAVAN AJANMUKAISUUDEN ARVIOINTI

2.1 Asemakaava maankäyttö- ja rakennuslain näkökulmasta

Vuonna 2000 voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 2018) tavoitteena on alueiden käyttö ja rakentaminen hyvää elinympäristöä, ekologisuuksi, taloudellisuutta, sosiaalisuutta sekä kulttuurillisuutta edistäen. Lailla pyritään turvaamaan myös osallistumismahdollisuus asioiden suunnitteluun, vuorovaikutteisuus, asiantuntemuksen monipuolisuus sekä avoin tiedottaminen lain määräämissä asioissa.

Asemakaava laaditaan ohjaamaan alueiden käyttöä, rakentamista ja kehittämistä. Asemakaavalla osoitetaan alueet eri tarkoituksiin varten ja ohjataan maankäyttöä ja rakentamista paikallisten olosuhteiden mukaan. Asemakaavalla pyritään edistämään kaupunki- ja maisemakuvaa, hyvää rakentamistapaa ja jo olemassa olevan rakennuskannan käyttöä. (MRL 2018.)

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan (MRL 2018) asemakaava tulee laatia maankuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava huomioon ottaen siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Ympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä arvoja saa hävittää. Asemakaavan alueella tai sen lähistöllä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistysalueita.

2.2 Asemakaava kunnan näkökulmasta

Ympäristöministeriön (2018) julkaisun mukaan asemakaavassa määritellään alueen tuleva käyttö. Asemakaava ottaa kantaa siihen mitä tulee säilyttää, mitä ja mihin saa rakentaa ja millä tavoin voidaan rakentamista toteuttaa. Asemakaavassa osoitetaan muun muassa rakennusten sijainti, koko ja käyttötarkoitus. Asemakaava voi koskea laajuudeltaan erilaisia alueita. Voidaan kaavoittaa myös pieniä alueen osia, esim. katualueen osa tai yksittäinen tontti. Yleisempää kuitenkin on kaavoittaa suurempia alueita asuin-, työ- ja virkistysalueineen. Asemakaavan laatiminen kuuluu kunnan tehtäviin, kun taas rantarakentamista ohjaavan ranta-

asemakaavan laatii maanomistaja. Ranta-asemakaava kuitenkin käsitellään kunnassa kuten asemakaava. Asemakaavaan yleisesti kuuluu asemakaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset sekä kaavaselostus, jossa kerrotaan kaavan laatimisesta ja keskeisistä asioista kaavaan liittyen.

Asemakaavoja laaditaan kehityksen mukaan. Pääsääntöisesti asemakaavat laaditaan ohjaamaan tiheään asutettujen alueiden kehittämistä. Usein asemakaavat muodostavat yhtenäisiä alueita, joille yhteistä ovat kunnallistekniset järjestelmät, kuten vesi-, viemäri- ja tieverkosto. (Ympäristöministeriö 2018.)

Yleisesti ajatellen asemakaava kertoo alueen käytöstä. Kuntien tai kaupunkien näkökulmasta rakennettu ympäristö on merkittävä ja keskeinen tekijä yhdyskunnan toimivuuden kannalta. Toimiva ympäristö ja infrastruktuuri ovat edellytys hyvinvoinnille, yritysten menestymiselle ja palveluiden järjestämiselle.

2.3 Lain määrittelemä ajanmukaisuuden arviointi

Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi perustuu maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 2018) pykälään kuusikymmentä (60 §), jossa määritellään kunnan vastuu asemakaavojen ajanmukaisuuden seuraamiselle ja toimenpiteille vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi. Lain (MRL 2018) mukaan sellainen asemakaava, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka merkittävältä osalta on edelleen toteutumatta, rakennuslupaa ei saa myöntää sellaisen uuden rakennuksen rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden. Ajanmukaisuuden arviointia ei tarvitse edellä mainitussa tapauksessa kuitenkaan tehdä, jos ajanmukaisuus on arvioitu viimeksi kuluneiden viiden vuoden aikana.

Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi voidaan lain (MRL 2018) mukaan suorittaa alueella, joka muodostaa arvioinnin kannalta tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden. Kunnan päätökseen, jolla asemakaavan on todettu olevan ajanmukainen, ei saa valittamalla hakea muutosta.

Laki (MRL 2018) määrittää myös, että momentissa 2 säädettyä 13 vuoden määräaikaa voidaan erityisestä syystä asemakaavassa lyhentää tai pidentää. Määräaika ei kuitenkaan saa olla lyhyempi kuin viisi vuotta tai pidempi kuin 20 vuotta. Määräajassa ei oteta huomioon aikaa, jolloin alueella on voimassa MRL 58 §:n 5 momentin mukainen kiello. Tarkemmat säädökset asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista annetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksella.

2.4 Maankäyttö- ja rakennusasetus ohjaa arviointia

Maankäyttö- ja rakennusasetus (MRA 2018) 2 § säättää alueiden käytön seurannasta. Kunnan osalta sen tulee huolehtia kaavoitus- ja rakennustoimen hoidon edellyttämästä alueiden käytön, rakentamisen ja rakennetun ympäristön sekä kulttuuri- ja luonnonympäristön tilan ja kehityksen seurannasta alueellaan.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA 2018) viidennessä luvussa säädetään asemakaavaan liittyvistä seikoista. Pykälissä 24-28 säädetään muun muassa asemakaavan esitystavasta, kaavaselostuksen sisällöstä, viranomaisneuvotteluista, kaavaehdotuksen julkisesta esillepanosta ja kaavaehdotuksista pyydettyistä lausunnoista. Pykälä 29 § säättää kunnan velvoitteesta ylläpitää karttaa tai tietopalvelua, josta ilmenee kunnan koko asemakaava sellaisena kuin se on voimassa. Kunnan on myös pidettävä luetteloa maankäyttö- ja rakennuslain 60 §:ssä tarkoitettua asemakaavan ajanmukaisuuden arviointia koskevista päätöksistä.

Asetuksen (MRA 2018) 11 luvussa sivutaan ajanmukaisuuden arviointia rakennuslupakäsittelyn osalta. Asetuksen 11 luku 69 § säättää että kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on ilmoitettava asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista vastaavalle kunnan viranomaiselle rakennuslupahakemuksen vireille tulosta, jos on ilmeistä, että maankäyttö- ja rakennuslain 60 §:n 2 momentissa tarkoitettu asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi on suoritettava ennen rakennusluvan myöntämistä. Rakennusluvan käsittelyä on tällöin lykättävä, kunnes asemakaavan ajanmukaisuus on arvioitu tai todettu ettei arviointiin ole tarvetta. Kunnan on ilman tarpeetonta viivytystä arvioitava asemakaavan ajanmukaisuus ja ilmoitettava arvioinnin tuloksesta rakennusvalvontaviranomaiselle.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 2018) 7 luvun 61 §:n mukaisesti, mikäli asemakaava todetaan vanhentuneeksi, rakennuslupaa ei voida myöntää ennen asemakaavan muuttamista. Kunnan päätöksestä, jolla asemakaava todetaan vanhentuneeksi, tulee voimaan 53 §:n 1 momentissa tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan muuttamista varten.

2.5 Asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnissa huomioitavaa

Ympäristöministeriön (2018) mukaan kaavan merkittävä toteutumatta jääminen luo keskeneräistä ympäristöä ja jättää alueen palvelut ja kunnallistekniikan vajatehoisiksi. Vanhentuneet kaavat vaikuttavat myös rakentamiseen ja rakennusviranomaisen lupaharkintaan. Vanhat toteutumattomat kaavat aiheuttavat myös epäselvyyksiä kiinteistönomistajille tonttien käyttömahdollisuuksista.

Ympäristöministeriö (2018) ohjeistaa että ajanmukaisuuden arviointi vaatii kokonaisuarkintaa ja se edellyttää yhteistyötä kaavoituksen ja rakennusvalvonnan kesken. Olennaista olisi sisällyttää ajanmukaisuuden arviointi kunnan prosesseihin. Tarve ajanmukaisuuden arvioinnille voi syntyä kunnan omista tavoitteista tai strategioista tai asemakaava-alueelle kohdistuvan poikkeuslupahakemuksen myötä. Ajanmukaisuutta arvioinnissa oleellista on arvioida maankäyttöä suhteessa kunnan tavoitteisiin, alueen olosuhteisiin ja ympäröivään maankäyttöön. Tämä voi osaltaan toimia kunnan kaavoitusohjelmaan lähtökohtana.

Laki määrittelee, että 13 vuotta vanhemmat kaavat tulisi ajanmukaisuudeltaan arvioida. Tähän aikamääreeseen annetaan laissa kuitenkin vaikutusmahdollisuuksia pidentää tai lyhentää aikaa tietyin reunaehdoin. Koska ajanmukaisuuden arviointi sitten tulisi tehdä?

Ympäristöministeriö (2018) toteaa, että asemakaavan arviointi tai uudistamistarve perustuu ensisijaisesti siihen, ohjaako asemakaava riittävästi ja tarkoituksenmukaisesti yhdyskunnan kehittymistä ja rakentamisen ohjausta. Toinen olennainen asia selvittää on myös se, ovatko olosuhteet muuttuneet niin merkittävästi, ettei kaavan mukainen rakentaminen ole enää mahdollista. Kaavan voimassaoloajan lisäksi tulee tarkastella toteutumatta jääneen rakennusoikeuden

määrää, syitä toteutumatta jäämiseen sekä mahdollisia muutoksia alueen ulkopuolisissa tekijöissä.

Kaavan toteutumatta jääminen voi johtua useista syistä. Alueen sopimaton mitoitus tai käyttötarkoitus, kunnan muuttuneet tavoitteet, muuttuneet olosuhteet ympäristössä, taloudellisessa tilanteessa tai muissa tekijöissä kuten kaavan lähtötietoina käytetyissä väestöennusteissa. Myös ilmastonmuutoksen ja sateiden sekä tulvien lisääntyminen voi edellyttää ajanmukaisuuden arviointia erityisesti tulvavaara-alueilla. Kaavan ajanmukaisuuden arviointiin voi johtaa myös merkittävästi muuttuneet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT). Toisaalta myös rakennusperinnön suojeluun liittyvät kysymykset kuten suojelumääräysten puuttuminen tai suojelun tavoitteiden muuttuminen voivat olla merkittäviä tekijöitä ajanmukaisuuden arviointia mietittäessä. (Ympäristöministeriö 2018.)

Kuntaliiton (2018) julkaisun mukaan laissa ei säädetä siitä toimielimestä, jolle ajanmukaisuuden arviointi kunnassa kuuluu. Päätöksen vanhentuneisuudesta tekee kunnan valtuusto, ellei hallintosäännöissä toisin mainita. Kyse on merkittävästä päätöksenteosta, mikä on syytä ottaa huomioon päätösvallan mahdollisessa siirtämisessä. Päätösvallan siirtämiseen sovelletaan kuntalakia. Loviisan kaupungin hallintosäännön mukaan päätösvalta on elinkeino- ja infrastruktuuri-lautakunnalla (Hallintosääntö 2019).

Rakentajan näkökulmasta (Kuntaliitto 2018) olisi hyvä, jos arviointimenettelyn saisi vireille, vaikkei lopullista rakennuslupahakemusta olisi vielä jätetty. Kuntaliiton (2018) mukaan voimassa oleva lainsäädäntö ei ole este sellaisen menettelytavan luomiseen, joka joustavasti vastaisi myös rakentajien mahdollisuuteen saada tietoa kaavan ajanmukaisuudesta ennakkoon, kun hanke on vasta alullaan.

2.6 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja maakunnan suunnittelu

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ohjaavat ylimmällä tasolla maakunnan suunnittelua ja sitä kautta myös asemakaavan suunnitteluun ja ajanmu-

kaisuuden arviointia. Maanrakennuslain 3 luku 22 § (MRL 2018) mukaan valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista päättää valtioneuvosto. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet voivat koskea asioita, joilla on:

- aluerakenteen, alueiden käytön taikka liikenne- tai energiaverkon kannalta kansainvälinen tai laajempi kuin maakunnallinen merkitys
- merkittävä vaikutus kansalliseen kulttuuri- tai luonnonperintöön tai
- valtakunnallisesti merkittävä vaikutus ekologiseen kestävyteen, aluerakenteen taloudellisuuteen tai merkittävien ympäristöhaittojen välttämiseen.

Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita valmistelee ympäristöministeriö yhdessä muiden ministeriöiden, maakuntien liittojen ja muiden viranomaisten kanssa. Valtion viranomaisten tulee ottaa toiminnassaan huomioon alueidenkäyttötavoitteet, kuten myös maakunnan suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että niiden toteutuminen edistyy. (MRL 2018.)

Maakunnan suunnittelussa otetaan huomioon valtakunnalliset tavoitteet ja sovitetaan ne yhteen maakunnallisten ja paikallisten tavoitteiden kanssa. Maakuntasuunnittelussa pyritään osoittamaan maakunnan tavoiteltu kehitys. Maakunta-kaavan sisällön vaatimuksia ohjaa VAT siten kuin siitä laissa säädetään, maakunnan erityiset tarpeet ja se on mahdollisuuksien mukaan sovitettava yhteen maakunta-alueeseen rajoittuvien alueiden maakuntakaavoituksen kanssa. Maakuntakaavaa laadittaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota:

- maakunnan tarkoituksenmukaiseen alue- ja yhdyskuntarakenteeseen
- alueiden käytön ekologiseen kestävyteen
- ympäristön ja talouden kannalta kestäviin liikenteen ja teknisen huollon järjestelyihin
- vesi- ja maa-ainesvarojen kestävään käyttöön
- maakunnan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin
- maiseman, luonnonarvojen ja kulttuuriperinnön vaalimiseen sekä

- virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyteen (MRL 2018).

2.7 Yleiskaavan ja asemakaavan sisältövaatimukset

Siinä missä valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maakunnan suunnittelua, ohjaa maakuntakaava yleiskaavoitusta. Yleiskaavaa laadittaessa on otettava maakuntakaava huomioon siten kuin siitä laissa säädetään. Yleiskaavan merkitys kunnallisena maankäyttöä ohjaavana välineenä on kasvanut. Yleiskaavoitus ohjaa kuntatasolla asemakaavoitusta ja siten vaikuttaa osaltaan myös ajanmukaisuuden arviointiin. Ajanmukaisuutta arvioitaessa voi olla tarpeen tutkia mahdollista aluetta koskevaa yleiskaavaa ja sen sisältövaatimuksia. Yleiskaavassa on otettava huomioon:

- yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys
- olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö
- asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus
- mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla
- mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön
- kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset
- ympäristöhaittojen vähentäminen
- rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen sekä
- virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys (MRL 2018).

Ylemmät maankäytön suunnitelmat ohjaavat pienempiä. Asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnissa tulee siis tutkia mahdolliset ylemmät maankäyttöä ohjaavat tavoitteet ja kaavat. Asemakaavassa tulisi siis parhaimmillaan heijastua kaikki vaatimukset valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, maakuntakaavasta ja yleiskaavasta. Asemakaava itsessään ohjaa myös maankäyttöä. Asemakaavaa laadittaessa tulee ottaa huomioon maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava siten kuin siitä laissa säädetään. Asemakaavan sisältövaatimuksia on jo

avattu aiemmin tämän työn luvussa 2.1. Asemakaava tulee laatia siten että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle palvelujen ja liikenteen mahdollistamalle alueelle. Rakennettua ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä asemakaavoituksella saa heikentää kenenkään elinympäristöä merkityksellisesti perusteettomasti. (MRL 2018.)

2.8 Arvioinnin kriteerejä

Ajanmukaisuuden arvioinnissa vertaillaan kaavan ja toteutuneen nykytilan suhteita rakennuskannan, katuverkon tai tiestön, kiinteistönmuodostuksen ja maiseman kanssa. Tarkastelussa havaitut ristiriidat kirjataan muistiin. Tarvittaessa voidaan arvioida alueen kaavan mukaisena toteutumisen vaikutukset ja arvot. Ajanmukaisuuden arvioinnissa voidaan käyttää esimerkiksi taulukko 1 näkökulmia. (Sisäasiainministeriö 1981a, 7–21.)

Taulukko 1. Arviointiin käytettäviä näkökulmia (Sisäasiainministeriö 1981a, 7–21)

| |
|------------------------------------|
| Toiminnalliset vaikutukset |
| Sosiaaliset vaikutukset |
| Ympäristönsuojelulliset näkökulmat |
| Kaupunkikuvallinen näkökulma |
| Taloudelliset vaikutukset |

Ajanmukaisuuden arvioinnissa käytettävät arviointikriteerit tulee valita tapauskohtaisesti. Alla olevassa taulukossa 2 on lueteltu erilaisia arviointikriteerejä, joista voidaan tapauskohtaisesti valita sopivat (Sisäasiainministeriö 1981a, 7–21.)

Taulukko 2. Arviointikriteerit (Sisäasiainministeriö 1981a, 7–21)

| |
|-----------------------------|
| Mitoitus |
| -väkiluku |
| -työpaikat |
| -palvelut |
| -alueen toiminnot |
| -vaiheittainen toteutuminen |

| |
|--|
| -ympäristötyypin erityispiirteet |
| Luonnonsuhteet |
| -luonnon- ja ympäristönsuojelu |
| -maisemallinen rakenne |
| -topografia |
| -maaperä |
| -kasvillisuus |
| -alueen kasvuedellytykset |
| -rakentamiseen soveltuvat alueet |
| Rakennusalueen ja -kannan nykytila |
| -rakennuskannan ikä ja kunto |
| -kiinteistönmuodostus |
| -omistussuhteet |
| -infra |
| Kaavan suhde |
| -nykyiseen rakennuskantaan |
| -kiinteistönmuodostukseen |
| -infraan |
| -maisemaan |
| -toteutuneeseen tilanteeseen |
| Toteutunut tilanne suhteessa nykytavoitteisiin |
| -toiminnolliset tavoitteet |
| -kaupunkikuvalliset tavoitteet |
| -taloudelliset tavoitteet |
| -kaavatekniset tavoitteet |
| Kaupunkikuvalliset tekijät |
| -maiseman suhde rakennettuun ympäristöön |
| -mittakaava |
| -tila: katutila, pihatila, julkinen ja yksityinen tila |
| -materiaalit |
| -istutukset |
| Asuntopoliittiset tekijät |
| -sijoitus suhteessa palveluihin ja työpaikkoihin |

| |
|--|
| -vanhan rakennuskannan käytettävyys ja suhde uuteen |
| -talotyyppijakauma: kerrostalot, rivitalot ja erillistalot |
| Energiansäästö |
| -yhdyskunnan rakenne |
| -talotyyppijakauma: kerrostalot, rivitalot ja erillistalot |
| -lämmitysmuodot |
| -istutukset |
| -energiansäästöt |
| Teknitaloudelliset tekijät |
| -investoinnit ja niiden käytettävyys |
| -laajennusten mahdollisuus |
| -maaperä |
| -topografia |
| -olemassa oleva rakennuskanta |
| -rakennusoikeus |
| -käyttöaste |
| -verkoston mitoitus |
| Liikenne |
| -verkosto |
| -mitoitus |
| -julkinen liikenne |
| -lähiliikenne |
| -kaupunkikuvalliset liikenneratkaisut |

Tapauskohtaisesti arvioitavalla kaavalla voi olla erilaisia tavoitteita, joihin tulee poimia sopivat arviointikriteerit. Kaavan toimintojen ja mitoituksen tulisi tukea viihtyisää ja monipuolista yhdyskuntarakennetta huomioiden alueen vaatimat erityispiirteet, luonnon, kulttuurin, ympäristön ja maiseman kannalta arvokkaat alueet. Taloudellisesta näkökulmasta olemassa oleva rakennuskanta pyritään säilyttämään ja inventoimaan suunnittelun helpottamiseksi. Mahdollinen tuleva rakentaminen tulee pyrkiä määrittämään alueen rakentamistarpeiden ja mahdollisuuksien perusteella. (Sisäasiainministeriö 1981a, 7–21.)

3 TYÖKALU AJANMUKAISUUDEN ARVIOINTIIN

3.1 Työkalu ajanmukaisuuden arviointiin

Tämän työn tarkoituksena on osaltaan selkeyttää ja luoda toimintamalli Loviisan kaupungin kaupunkisuunnitteluosaston käytettäväksi ajanmukaisuuden arvioinneissa. Opinnäytetyön prosessin aikana on luotu ensimmäinen versio työkalusta käytettäväksi ajanmukaisuuden arviointiin.

Työkalun lähtökohtana on toimia ohjaavana välineenä varmistaen, että arviointia tehtäessä otettaisiin kaikki vaadittavat asiat huomioon. Myös ajanmukaisuuden arvioinnin prosessin kehittymisen näkökulmasta työkalun tarkoitus on vakioida ja yhtenäistää arviointien tekemistä ja niiden tulosten dokumentointia. Tämän työn aikana ei arviointiprosessi tai siinä käytettävät työkalut ja menetelmät tule valmistumaan lopulliseen muotoonsa. Tavoite tämän työn aikana on saattaa työkalu ja menetelmät sellaiseen muotoon, jossa niitä voidaan tulevaisuuden arvioinneissa hyödyntää ja kehittää eteenpäin. Ennen tämän työn tekemistä ei Loviisan kaupungissa ole ajanmukaisuuden arviointeja tehty eikä niihin liittyviä tapoja tai työkaluja mietitty.

3.2 Työkalun suunnittelu

3.2.1 Ensimmäinen vaihe: Taustatiedot ja ideointi

Ensimmäinen vaihe työkalua mietittäessä on tiedostaa arvioinnissa vaadittava sisältö. Tämän työn luvussa 2 on selvitetty asemakaavan suunnittelua ohjaavat lait ja asetukset sekä asemakaavan arviointia koskevat kohdat. Näistä asemakaavoitusta ohjaavista seikoista sekä siitä mitä ajanmukaisuuden arvioinnista on lausuttu, muodostuu perusteet myös asemakaavan arviointiin.

Työkalu on suunniteltu ottaen huomioon mitä ajanmukaisuuden arvioinnista, valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, maakunta-, yleis- ja asemakaavoituksesta on sisällöllisesti laissa säädetty.

3.2.2 Toinen vaihe: Toteutus

Työkalun toteutus on ajateltu mahdollisimman yksinkertaiseksi mutta kaikki vaadittavat seikat huomioonottavaksi. Vaihtoehtoiksi mietittiin Loviisan kaupungilla käytössä olevien ohjelmistojen pohjalta Excel-pohjaista taulukkoa ja Word-asiakirjapohjaa yms. Myös internetin ilmaisia kyselypalveluita kuten SurveyMonkey ja Webropol kartoitettiin ja mietittiin työn aikana. Työkalu päätettiin kuitenkin toteuttaa selainpohjaisella Google Forms-lomakkeella. Google Forms-alustalle päädyttiin sen käytettävyyden helppouden ja automaattisten graafisten esitysten mahdollisuuden vuoksi. Google Forms on myös ennalta tuttu ja erittäin helppokäyttöinen ja mukautuva. Lomake tallentaa siihen syötettävät tiedot automaattisesti myös taulukkomuotoon ja kerää siten kaikki lomakepohjan kautta syötetyt ajanmukaisuuden arvioinnit samaan sijaintiin. Kuten kaikki vaihtoehdot, myös Google Forms sisältää omat huonot puolensa. Google Forms ei mahdollista keskeneneräisen vastauksen tallentamista, jolloin asemakaavan arviointityön tulokset tulee syöttää lomakkeelle ns. yhdeltä istumalta. Toisaalta varsinainen arviointi tulisi suorittaa etukäteen ennen lomakkeen täyttämistä. Tyhjää lomakepohjaa voi kuitenkin hyödyntää arviota tehtäessä, jolloin arviointityön vaiheet ja sisältö voidaan perustaa luotuun työkaluun.

Lomakkeen (Liite 1.) rakenne on suunniteltu ohjaamaan vastaaja keskittymään lain näkökulmasta tarvittavien arviointien suorittamiseen vaihe vaiheelta valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, maakunta- ja yleiskaavan tarkastelun kautta asemakaavan sisältövaatimusten arviointiin. Edellä mainitut arviointia ohjaavat eri tasot ovat työkalussa muodostettu omiksi kokonaisuuksiksi. Työkalun suunnittelussa on pyritty huomioimaan ohjaavilla kysymyksillä työkalun soveltuvuutta erilaisille arvioitavilla asemakaava-alueille. Hyvänä esimerkkinä yleiskaavan toteutumisen arviointi erilaisilla arvioitavilla alueilla. Kaikilla arvioitavilla alueilla ei välttämättä ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jolloin sen toteutumista asemakaava-alueella ei voida arvioida. Yleiskaavan puuttumisesta huolimatta täytyy asemakaava-alueella arvioida yleiskaavan sisältövaatimuksien toteutumista. Toisaalta myös vanhan lain mukaisen yleiskaavan toteutumisen arvioinnin lisäksi tulee arvioida se mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista nykyhetkellä on säädetty.

Työkalun sisällön valinnan jälkeen sisältö ryhmiteltiin kokonaisuuksiksi. Ryhmittelyn lähtökohtana oli ohjaavan tason mukainen ryhmittely. Näin ollen arviointi päätettiin aloittaa korkeimmasta päästä eli valtakunnallisista alueidenkäyttöta-voitteista. Seuraavaksi ryhmiteltiin maakunnan suunnitteluun liittyvät ohjauskysymykset sekä yleiskaava. Viimeiseksi ryhmiteltiin itse asemakaavaan liittyvät kysymykset.

Ryhmittelyn hahmottelun jälkeen työkalua testattiin allekirjoittaneen toimesta keskittyen vain teknisen toteuttamisen näkökulmaan ja työkalun loogisuuteen. Testauksen jäljiltä kysymysten paikkaa ja arviointikriteerejä muokattiin.

3.2.3 Kolmas vaihe: Testaus ja viimeistely

Työkalun viimeinen testaus tehtiin yhdessä kaupunginarkkitehdin kanssa, jolloin työkalun kysymyksiin vastattiin arvioiden esimerkkinä käytettävää asemakaavaa. Vastaukset kirjattiin lomakkeelle (Liite 1.) ja arvioinnin edetessä tarkasteltiin työkalun kysymysten asettelua ja vastausvaihtoehtojen tarkoituksenmukaisuutta. Viimeisen testivaiheen aikana huomattiin työkalussa muutamia parannuksen kohteita kysymysten asettelussa, lomakkeen ohjautuvuudessa ja sisällön puutteissa. Sisällön osalta ei tarvittavia suojelullisia kysymyksiä oltu vielä osattu ottaa huomioon.

Viimeisessä vaiheessa tehtiin työkalussa havaittujen puutteiden parannukset. Parannuksen jälkeen luotiin työkaluun esimerkkivastaus käyttäen tässä työssä esiteltyä asemakaava-aluetta.

3.3 Arvioitavan asemakaava-alueen yleistietoa ja historiaa

Luodun työkalun testaamiseen on valittu Loviisan kaupungin yhdeksännen kaupunginosan alueelle sijoittuva vuonna 1965 vahvistettu asemakaava-alue.

Arvioitava alue on osa isompaa asemakaavaa, joka pitää sisällään neljännen (IV) kaupunginosan eli Loviisan alakaupungin sekä arvioitavanakin olevan yhdeksän-

nen (IX) kaupunginosan Antinkylän. Alue sijoittuu keskustan läheisyyteen kaupunkia halkovan harjun länsipuolella. Harjun pohjoispäähän sijoittuu Loviisan kirkkoa ja sen välittömässä läheisyydessä Raatihuone. Alueelle johtaa pohjoisesta kirkolta liepeiltä lähtevä Läntinen harjutie sekä neljännen kaupunginosan Rantatien kautta alueen eteläpuolella johtava Antinkyläntie. Antinkyläntie sijoittuu arvioitavan alueen etelälaitaan itä-länsisuuntaisena ja on Läntisen Harjutien ohella toinen merkittävistä kaduista. Lännessä aluetta rajaa pohjois-etelä suuntainen rautatie (Asemakaavaselostus 1965.)

Vuonna 1900 Loviisaan rakennetun rautatieyhteyden myötä saapui uutta väestöä ja Loviisa laajeni hallitsemattomasti. Tällöin rahatoimikunnalle annettiin tehtäväksi valmistella uusi asemakaava, jossa myös harjun länsipuolelle hallitsemattomasti levinnyt alue sisällytettiin kaavaan. Arkkitehti Bertel Jung oli käynyt aiemmin vuonna 1901 tarkastelemassa Loviisaa ja valmisteli kaavaehdotuksen vuonna 1908. Lopulliseen muotoon ehdotus saatiin vuonna 1911, mutta se hyväksyttiin senaatissa vasta seitsemän vuotta myöhemmin 1918 (Kuvio 1). Jung säilytti alueen katulinjaukset lähes ennallaan ja loi kontrastia keskusta-alueen olemassa olevalle asutukselle ja ruutukaavalle (Teerenhovi 2010.)



Kuvio 1. Alueen rajaus ja asemakaava 1918 (Teerenhovi 2010)

Arvioitavan alueen asemakaavamuutos tuli vireille kaupunginvaltuuston päätöksellä 13.2.1963. Tällöin 1956 voimaan astuneen rakennuslain mukainen yleiskaavaehdotus koko alueelle oli laadittuna. Aiempia laajempia asemakaavoja alueella on vahvistettu vuosina 1825, 1857, 1918 sekä 1925. Arvioitava alue sisällytettiin asemakaavaan kuitenkin vasta vuoden 1918 asemakaavassa. Aiemmat asemakaavat koskevat lähinnä keskusta-aluetta ja alakaupunkia. Vuoden 1965 hyväksytty asemakaava kumoaa aiemmat aluetta koskeneet asemakaavat ja –muutokset. Rakentamista ohjasi myös vuonna 1963 vahvistettu Loviisan kaupungin rakennusjärjestys (Asemakaavaselostus 1965).

Tarkasteltavalla alueella on hyväksytty joitakin pieniä asemakaavamuutoksia vuoden 1965 asemakaavan hyväksynnän jälkeen. Arvioitavalla alueella on voimassa tarkasteluhetkellä 8 asemakaavaa tai -muutoksia. Tässä työssä ei huomioida yksittäisiä tarkasteltavalla alueella tehtyjä kaavamuutoksia, jotka koskevat lähinnä yksittäisiä tontteja tai pieniä kortteleita.

3.4 Tilastotietoa

Neljännän ja yhdeksännän kaupunginosan vuoden 1965 asemakaavamuutoksen asemakaavaselostuksen mukaan taulukossa 3 on esitetty, että alueella on kaavan mukaisesti toteutuneena yhteensä 132 asumiseen tarkoitettua tonttia, joilla yhteensä 624 asukasta.

Taulukko 3. Vuoden 1965 asemakaavamuutoksen tilastotietoja (Asemakaavaselostus 1965)

| | Tonttien lukumäärä | Pinta-ala m ² | % | Kerrosala m ² | Tehokkuusluku e | Asukasmäärä |
|-----------|--------------------|--------------------------|------|--------------------------|-----------------|-------------|
| AO | 114 | 235000 | 30,9 | 53450 | 0,23 | 570 |
| AL | 18 | 37600 | 4,9 | 16200 | 0,43 | 54 |
| A (summa) | 132 | 272600 | 35,8 | 69650 | | 624 |
| | | | | | | |
| Y | 2 | 3000 | 0,3 | 2000 | | |
| P | | 242000 | 36,5 | | | |

| | | | | | | |
|----------|-----|--------|------|-------|--|--|
| LV | | 47600 | 3,5 | | | |
| UV | | 33300 | 4,4 | | | |
| H | | 46900 | 6,1 | | | |
| Kadut | | 103000 | 13,4 | | | |
| Yhteensä | 134 | 727500 | 100 | 71650 | | |

Työn tekohetkellä valitun karttarajauksen alueella asuu väestötietojen mukaan n. 250 asukasta (Trimble Locus 2019). Vuoden 1965 asemakaavamuutos koskee myös neljättä kaupunginosaa, joka ei tässä arvioinnin rajauksessa ole mukana. Luvut eivät näin ollen ole siis vertailukelpoisia.

4 TULOKSET

Tarkasteltaessa työlle ja työn aikana luodulle työkalulle asetettuja tavoitteita voidaan todeta, että asetetut tavoitteet on saavutettu. Työn tavoite selvittää ajanmukaisuuden arvioinnin kannalta oleelliset siihen vaikuttavat lait ja asetukset sekä arvioinnin sisältövaatimukset on täytetty. Tämän tavoitteen täyttyminen lähtökohteisesti mahdollistaa työn aikana luodun työkalun toimivuuden onnistumisen.

Työkalu perustuu aiemmin selvitettyihin lakeihin ja vaatimukseen arvioinnin sisällöstä. Työkalun sisällön ollessa asianmukainen ja jäsennelty voidaan todeta sen toimivan tarkoituksessaan ohjata käyttäjää arvioinnin tekemisessä ja arvioitavien kriteerien hallinnassa. Työkalua käytettäessä ei arvioinnista pitäisi puuttua mitään ajanmukaisuuden arvioinnin kannalta oleellista.

Työkalun käytettävyys tuotantokäytössä ja sen jatkokehittäminen jää tämän työn osalta tarkastelematta. Loviisan kaupungin kaupunkisuunnitteluosasto on täysin työllistetty Loviisassa vuonna 2023 järjestettävien asuntomessujen kaavasunnittelussa ja asemakaavojen ajanmukaisuuden arvioinneille ei tällä hetkellä ole resursseja käytettävissä.

Vaikkakin varsinainen tuotantokäyttö ja sen myötä todelliset kokemukset työkalusta jäävät tässä työssä tarkastelun ulkopuolelle, on työkalu kuitenkin otettu positiivisesti vastaan. Pelkästään tässä työssä tehty taustatiedon selvitystyö on hyvä lähtökohta tuleville ajanmukaisuuden arvioinneille. Esimerkkiarvioinnin yhteydessä huomattiin työkalun toimivan tavoitteiden mukaisesti arviointia helpottavana ja ohjaavana työkaluna. Arviointivaiheessa ei työkalua käytettäessä jäänyt vastaamatta arvioinnin kannalta oleellisiin kysymyksiin.

Varsinaisen tuotantokäytön puuttuessa ei työkalua tämän työn yhteydessä kehitetä eteenpäin. Työkalua voisi jatkossa kehittää monipuolisemmaksi ja sallia esimerkiksi kuvien lataamisen arviointien yhteyteen. Näin ollen voitaisiin arvioinnissa hyödyntää lomakevastausta tukevia ja tarkentavia otteita esimerkiksi kaavakartasta tai määräyksistä. Myös mahdollisuus keskeneräisen arvioinnin tallentamiseen olisi hyvä ominaisuus.

LÄHTEET

Asemakaavaselostus 1965. Loviisan kaupunki.

Hallintosääntö 2019. Loviisan kaupunki. Viitattu 23.4.2019 <https://www.loviisa.fi/wp-content/uploads/2018/12/Loviisan-kaupungin-hallintosaanto.pdf>.

Kuntaliitto 2018. Yleiskirje 15/80/2011. Viitattu 3.4.2018 <https://www.kuntaliitto.fi/yleiskirjeet/2011/asemakaavan-ajan-tasalla-pitaminen-jatkuva-tehtava-erityinen-arviointimenettely>.

MRA 2018. Maankäyttö- ja rakennusasetus 895/1999. Viitattu 29.3.2018 <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990895>

MRL 2018. Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999. Viitattu 29.3.2018 <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132#L7P60>

Sisäasiainministeriö 1981a. Kaavojen uudistamistarpeen arviointi. Tiedotuksia 1/1981. Sisäasiainministeriö. Kaavoitus- ja rakennusosasto.

Teerenhovi, M. 2010. Loviisa. Pienen kaupungin suuri menneisyys. Otavan Kirjapaino Oy.

Trimble Locus 2019. Väestö. Ei julkinen.

Ympäristöministeriö 2018. Ajankohtaista kaavoituksesta esite. Viitattu 3.4.2018 <https://www.ymparisto.fi/download/noname/%7BD19E130F-F9BD-4A20-982A-66FB0AE085A0%7D/117218>.

LIITTEET

Liite 1. Lomake ajanmukaisuuden arviointiin



Työkalu asemakaavan ajanmukaisuuden arviointiin

Loviisan kaupunki

*Required

Arvioitava asemakaava

*

434_BIV26

VAT - RKY2009

Rakennettu kulttuuriympäristö? RKY2009 *

Kyllä

Osittain

Ei

VAT - RKY2009 *

Ei oleellinen Ei toteudu Toteutuu osittain Toteutuu

VAT - RKY2009

Listätietoja

Harjun puuston hoitokysymys. Kukkukiven näkymäsektori ja suojelukysymys. Kaavassa puistoalueella sijaitseva puukerrostalo. Vanhan tuhoutuneen rakennuskannan tilalle rakentaminen?

VAT - Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Edistetään koko maan monikeskuisista, verkottuvaa ja hyvin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuden hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

*

Ei oleellinen Ei toteudu Toteutuu osittain Toteutuu

VAT - Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Listätietoja

Alue tukee tiivistä asuinrakentamista. Tontit ovat rakentuneet. Kaava rajoittaa määräyksillään jonkin verran tehokkaampaa rakentamista. Alueen rivitalokorttelin kehittäminen selvitetävää. Pohjois-eteläsuuntainen rata rajoittaa liikkumista länteen kaupan ja liikunnan palveluille.

VAT - Tehokas liikennejärjestelmä

Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetuskeuille sekä tarvittaessa henkilöliikenteen soimukohdittain toimivuudelle.

*

Ei oleellinen Ei toteudu Toteutuu osittain Toteutuu

VAT - Tehokas liikennejärjestelmä

Listätietoja

Alueen pohjois-eteläsuuntainen läntinen harjutie sitoo alueen keskustarakenteeseen ja mahdollistaa myös kevyen liikenteen liikkuvuuden. Yhteys radan yli länteen kehitettävä.

VAT - Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Enkääntään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveysvaikutuksia. Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksien herkkien toimintojen välillä jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin.

Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliräjähdys- ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista

*

Ei oleellinen Ei toteudu Toteutuu osittain Toteutuu

VAT - Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Listätietoja

Alueen läpi kulkeva rautatieyhteys ei ole erotettu muusta alueen toiminnasta ja turvallista kulkuyhteyttä radan länsipuolelle ei ole. Liikenne Kõbackan suuntaan pienteollisuuden toimijoille voi ohjautua myös alueen läpi keskustan suuntaan. läntisen harjutien ja antinkyläntien risteys turvallisuutta parannettava. Hautausmaan pysäköinti ja liittymisen tiiverkkoon ei turvallinen. Rautatien melu.

VAT - Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävästä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Luodaan edellytykset bio- ja kierrätökselle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä. Huolehditaan maan ja metsätalouden kannalta merkittävien yksien viljely- ja metsäalueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.

*

Ei oleellinen Ei toteudu Toteutuu osittain Toteutuu

VAT - Elinvoimainen
luonto- ja
kulttuurirympäristö
säätiön luonnonsuojelu-



Lisätietoja

Valtakunnallinen harjunnousohjelma. Pohjaviesialue. RKY. Harjun
metsäaluetta ei ohjattu kaavalla. Lepäkoalut. Ei huomioidu kaavassa.

NEXT



Page 1 of 7

Never submit passwords through Google Forms.

This content is neither created nor endorsed by Google. [Report Abuse](#) - [Terms of Service](#)

Google Forms



Työkalu asemakaavan ajanmukaisuuden arviointiin

*Required

Maakuntakaava

Maakuntakaava

Maakuntakaavan toteutuminen asemakaava-alueella *

| | Ei oleellinen | Ei toteudu | Toteutuu osittain | Toteutuu |
|---|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Toteutuuko maakuntakaavan aluevarausmerkinnät? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Toteutuuko maakuntakaavan kohdemerkinnät? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Toteutuuko maakuntakaavan viivamerkinnyt? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Toteutuuko maakuntakaavan omistajamerkinnyt? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Toteutuuko maakuntakaavan kehittämissuunnitelmat? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Toteutuuko maakuntakaavan sanalliset suunnittelymääräykset? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Lisätietoja

Your answer

BACK

NEXT

Page 2 of 7

Never submit passwords through Google Forms.

This content is neither created nor endorsed by Google. [Report Abuse](#) - [Terms of Service](#)

Google Forms



Työkalu asemakaavan ajanmukaisuuden arviointiin

*Required

Yleiskaava

Yleiskaava

Your answer

*

Kyllä

Ei

BACK

NEXT

Page 3 of 7

Never submit passwords through Google Forms.

This content is neither created nor endorsed by Google. [Report Abuse](#) - [Terms of Service](#)

Google Forms



Työkalu asemakaavan ajamukaisuuden arviointiin

Arvioi yleiskaavan sisältövaatimusten toteutumista asemakaava- alueella

Arvioi yleiskaavan sisältövaatimusten toteutumista asemakaava-alueella

| | Ei oleellinen | Ei toteutu | Toteutuu osittain | Toteutuu |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| -yhdyksuntarakeen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys; | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| -olemassa olevan yhdyskuntarakeen hyväksikäyttö; | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| -asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus; | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| -mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarpeiden mukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla; | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| -mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön; | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| -kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset; | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| -ympäristöhaahtojen vähentäminen; | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| -rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonvarojen vaaliminen, sekä | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| -viriktykseen soveltuvien alueiden riittävyys | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

Lisätietoja

Your answer

BACK

NEXT

Page 5 of 7

Never submit passwords through Google Forms.

This content is neither created nor endorsed by Google. Report Abuse - Terms of Service

Google Forms

Työkalu asemakaavan ajanmukaisuuden arviointiin

*Required

Asemakaavan arviointi

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Your answer

Vaikutukset luonnonympäristöön

Your answer

Vaikutukset taajamakuvaan

Your answer

Toiminnalliset vaikutukset

Your answer

Liikenteelliset vaikutukset

Your answer

Lisätietoja

Your answer

Mitoitus *

| | Ei oleellinen | Ei vastaa asemakaavan tavoitetta | Vastaa osittain | Toteutuu |
|-----------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| -väkiluku | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| -työpaikat | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| -palvelut | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| -alueen toiminnot | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| -vaihteellinen toteutuminen | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Lisätietoja

Your answer

Luonnonsuhteet *

| | Ei oleellinen | Ei huomioitu kaavassa | Ei vastaa asemakaavan tavoitetta | Vastaa osittain | Toteutuu |
|----------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| -luonnon ja ympäristönsuojelu | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| -maiseellinen rakenne | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| -topografia | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| -maaperä | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| -kasvillisuus | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| -alueen kasviedellytykset | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| -rakentamiseen soveltuvat alueet | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

Lisätietoja

Your answer

Rakennusalueen ja -kannan nykytila *

| | Ei oleellinen | Ei huomioitu kaavassa | Ei toteutunut asemakaavan mukaisesti | Toteutunut osittain asemakaavan mukaisesti | Toteutunut asemakaavan mukaisesti |
|-----------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------------------|--|-----------------------------------|
| -kiinteistönmuodostus | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| -omistussuhteet | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| -infra | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Lisätietoja

Your answer

Toteutunut tilanne suhteessa nykytavoitteisiin *

| | Ei oleellinen | Ei vastaa nykytavoitetta | Vastaa osittain nykytavoitetta | Vastaa nykytavoitetta |
|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| -toiminnalliset tavoitteet | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| -kaupunkikuvalliset tavoitteet | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| -taloudelliset tavoitteet | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| -kävätekniset tavoitteet | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Lisätietoja

Your answer

Kaupunkikuvalliset tekijät *

| | Ei oleellinen | Ei huomioitu kaavassa | Ei toteutunut asemakaavan mukaisesti | Toteutunut osittain asemakaavan mukaisesti | Toteutunut asemakaavan mukaisesti |
|--|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|--|-------------------------------------|
| -maiseman suhde rakennettuun ympäristöön | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| -mittakaava | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| -tila: katutila, pihatila, julkisen ja yksityinen tila | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| -materiaalit | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| -istutukset | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

Lisätietoja

Your answer

Asuntoliittiset tekijät *

| | Ei oleellinen | Ei huomioitu kaavassa | Huomioitu osittain kaavassa | Huomioitu kaavassa |
|---|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| -sijotus suhteessa palveluihin ja työpaikkoihin | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| -vanhan rakennuskannan käsitettävyys ja suhde uuteen | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| -talotyyppijakauma: kerrostalot, rivitalot ja eristalot | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Lisätietoja

Your answer

Energiansäästö *

| | Ei oleellinen | Ei huomioitu kaavassa | Huomioitu osittain kaavassa | Huomioitu kaavassa |
|------------------------|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| -yhdistykunnan rakenne | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| -lämmitysmuodot | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| -energiansäästöt | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Lisätietoja

Your answer

Teknialoudelliset tekijät *

| | Ei oleellinen | Ei huomioitu kaavassa | Huomioitu osittain kaavassa | Huomioitu kaavassa |
|--------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| -investoinnit ja niiden käytettävyys | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| -laajennusten mahdollisuus | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| -maaperä | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| -topografia | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| -olemassa oleva rakennuskanta | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| -rakennuskannan ikä ja kunto | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| -rakennusoikeus | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| -käyttöaste | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| -verkon mitoitus | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

Lisätietoja

Your answer

Liikenne *

| | Ei oleellinen | Ei huomioitu kaavassa | Huomioitu osittain kaavassa | Huomioitu kaavassa |
|--------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|
| -verkosto | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| -mitoitus | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| -julkinen liikenne | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| -lähi liikenne | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| -kaupunkikavalliset liikenneatkaisut | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Lisätietoja

Your answer

BACK NEXT  Page 6 of 7

Never submit passwords through Google Forms.

This content is neither created nor endorsed by Google. Report Abuse - Terms of Service

Google Forms



Työkalu asemakaavan ajanmukaisuuden arviointiin

*Required

Suojelu

Rakennussuojelu *

- Ei oleellinen
- Ei huomioitu kaavassa
- Huomioitu osittain
- Huomioitu kaavassa
- Rakennusperintölailla suojettu

Lisätietoja

Your answer

Kaupunkikuvallinen suojelu *

- Ei oleellinen
- Ei huomioitu kaavassa
- Huomioitu osittain
- Huomioitu kaavassa
- Rakennusperintölailla suojettu

Lisätietoja

Your answer

Ympäristön suojelu *

- Ei oleellinen
- Ei huomioitu kaavassa
- Huomioitu osittain
- Huomioitu kaavassa
- Rakennusperintölailla suojettu

Lisätietoja

Your answer

BACK

SUBMIT

Page 7 of 7

Never submit passwords through Google Forms.

This content is neither created nor endorsed by Google. [Report Abuse](#) - [Terms of Service](#)

Google Forms

