

Päivitys 3.4.2008

## Rakentamisessa, kiinteistön muodostuksessa ja maankäytön suunnittelussa käytetään termejä, jotka puhekielessä aiheuttavat helposti sekaannusta

### Rakennuskaava, asemakaava, asemakuva, asemapiirros?

Vanhat rakennuskaavat (ennen vuotta 2000 hyväksytyt) ovat MRL:n säädösten mukaan nykyisin asemakaavoja.

*Asemakaava* määrittelee mitä ja kuinka rakennuspaikalle voidaan rakentaa, siis korttelialueen käyttötarkoituksen, kerrosluvun, rakennusoikeuden ja mahdollisesti muita, yksityiskohtaisempiakin asioita.

Monet rakentajat puhuvat edelleen asemakaavasta kun tarkoittavat *asemapiirrosta* (asemakaava -nimityshän oli yleinen aikaisemmin varsinkin kaupungeissa kun tarkoitettiin *asemapiirrosta*), *asemakuva* on myös paljon käytetty nimitys asemapiirroksesta. Nämä eri nimitykset aiheuttavat epäselvyyttä asiakkaan asioissa kunnassa ja mm. karttatilauksia tehtäessä.

*Asemapiirros* on siis oikea nimitys tälle rakennusluvan pääpiirustukselle.

*Asemapiirros*, (jonka tulee olla kaava-alueella asemakaavan merkintöjen mukainen) määrittää rakentamisen sijoittumisen rakennuspaikalla, pihan järjestelyt, korkeussuhteet, istutukset, auto- ja leikkipaikat jne.

*Asemapiirros on rakennusluvan pääpiirustus* (jse tarvitaan myös poikkeamisluvan ja suunnittelutarveratkaisun hakemiseen).

### Rakennuspaikka, rakennuksen paikka?

Rakennuspaikka on siis se maa-alue, jolle rakennukset, autopaikat jne. halutaan sijoittaa (usein kaavan viivojen rajoittama alue, tontti). Haja-asutusalueella rakennuspaikka (yleensä väh. 5000 m<sup>2</sup>) rajataan kiinteistörajoilla maanmittaustoimituksella tai sitten se on vielä lohkomaton määräala tai esim. suuren tilan talouskeskuksen rajattu alue.

Rakennuksen paikka on paikka rakennuspaikalla (tontilla), johon rakennus sijoitetaan asemakaavan ja / tai asemapiirroksen osoittamalla tavalla.

### Tontti, rakennuspaikka ja tontinmittaus, kiinteistötoimitus, lohkominen?

Vaikka asemakaavan alueella puhutaan yleensä tonteista niin Vihdin asemakaavoissa ei ole toistaiseksi ns. sitovaa tonttijakoa, eikä kiinteistöjä siksi muodosteta, asemakaava-

alueellakaan tontinmittauksella vaan kiinteistötoimituksella nimeltään lohkominen. Toimitukset tekee valtion viranomaisen, Uudenmaan maanmittaustoimisto (Lohjan toimipiste) viran puolesta kun määräalan ostaja hakee lainhuutoa tai maanomistajan erillisestä hakemuksesta jos saantoa (kauppaa, lahjaa tms. jonka jälkeen määräalalle haetaan lainhuutoa) ei ole tapahtunut.

Asemakaava-alueella tilan lohkominen kahdeksi tai useammaksi rakennuspaikaksi *kaavan tarkoituksen vastaisesti* edellyttää kunnan suostumusta lohkomisen suorittamiseen. Joskus suostumisen voi antaa maanmittausteknikko maanmittaustoimituksessa, joskus suostuminen voidaan antaa rakennuslupapäätöksen yhteydessä.

Jos rakentaminen ei kuitenkaan ole vireillä ja halutaan etukäteen tietää voidaanko rakennuspaikka jakaa, tulee suostumista lohkomiseen pyytää kirjallisesti kunnan tekniseltä ja ympäristöjohtajalta. Asia tulee kuitenkin tarkistaa kunnasta jos tällainen kaavan vastainen rakennuspaikkajako on suunnitteilla. Suostuminen lohkomiseen voidaan joutua käsittelemään joskus myös kaava-alueen ulkopuolella.

Epäselvissä tapauksissa ota yhteys kuntaan.

### Rakennusoikeus, tonttitehokkuus, rakennuspaikan ja rakennuksen kerrosala?

Asemakaavan rakennuspaikan rakennusoikeus on määritetty kaavassa. Se voi olla annettu suoraan käyttötarkoitukselle (AO 200) tai vaikkapa rakennusalalle (280) rakennusoikeuslukuina tai lukusarjana (280 + t 50) tai se on annettu tonttitehokkuuslukuna (esim.  $e=0,25$ ), jolloin rakennusoikeus lasketaan kertomalla rakennuspaikan kaavan mukainen pinta-ala tuolla kyseisellä tehokkuusluvulla (esim. rp:n pinta-ala 1058 m<sup>2</sup>:ä rakennusoikeus tehokkuudella  $e=0,25 = 264,5$  kem<sup>2</sup>:ä). Vanhimmissa asemakaavoista saattaa puuttua rakennusoikeusmerkintä. Näiden kaavojen osalta on rakentamisen määrä selvitetään rakennusjärjestyksestä.

*Rakennuspaikan kerrosala* on rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittujen rakennusten yhteenlaskettu kerrosala.

*Rakennuksen kerrosalaan* luetaan kerrosten alat ulkoseinien ulkopinnan mukaan laskettuna, kaikki tilat niiden käyttötarkoituksesta riippumatta ja se kellarikerroksen tai ullakon ala, johon sijoitetaan tai voidaan sijoittaa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Tarkemmat säännökset löytyvät rakennusvalvonnasta tai Ympäristöministeriön Kerrosalan laskeminen –oppaasta.

Kerrosalaa ei pidä sotkea muihin rakennuksen ala -käsitteisiin, kuten kokonaisala, huoneistoala tai huoneala.

## Kiinteistötoimituksen kartta (lohkomiskartta), tonttikartta, kaavalaskentakartta?

Maanmittaustoimituksessa syntyy toimituskartta tilan alueesta, ennen puhuttiin yleensä lohkomiskartasta.

Tonttikartta on kaupungeissa käytetty nimitys vastaavasta kiinteistön muodostamisesta tehtävästä kartasta (Vihdissä ei kiinteistöjä muodosteta tontinmittauksella).

Kaavalaskentakartta on Vihdin kunnan mittaustoimen, asiakkaan tilauksesta, tekemä kartta, jossa ovat tilanrajat ja rajapyykit / kaavan maastonmerkitsemispaalut / laskentanumerot sekä kaavan kortteli- ja rakennuspaikkarajat ja muut oleelliset kaavasta tulkittavat viivat kuten rakennusalan rajat ja vielä kaavan mukaisen tontin pinta-ala ja rakennusoikeus.

Tilan ja kaavanmukaisen tontin rajat eivät useinkaan kohdistu toisiinsa (paitsi uusilla, kaavan mukaan lohkotuilla alueilla). Siksi esim. tilan kiinteistörekisterissä oleva pinta-ala saattaa olla erisuuruinen kuin kaavan mukaisen rakennuspaikan pinta-ala. Rakennuspaikka voi myös muodostua kahden eri tilan alueesta.

Kaavanmukainen rakennusoikeus lasketaan rakennuspaikan kaavan mukaisesta pinta-alasta (silloin kun se on määritetty tehokkuusluvulla), joten on tärkeää ymmärtää näiden pinta-alojen ero.

Toimituskarttaa tarvitaan mm. rakentamisen lupia haettaessa kaava-alueen ulkopuolella.

Rakennuslupaa haettaessa kaava-alueelle tarvitaan kaavalaskentakartta, joka tulee tilata kunnan mittaustoimesta, sen perusteella hakija mm. laadittua asemapiirroksen ja saa tietoonsa käytettävissä olevan rakennusoikeuden rakennuspaikalla, jos se perustuu rakennuspaikan pinta-alaan.

## Rakennuskaavatie, kaavatie, katu, yleinen tie, yksityistie, rasiatie, tilustie?

Rakennuskaavoissa (joita Vihdinkin yksityiskohtaiset kaavat olivat vuoteen 2000 saakka) tiet olivat rakennuskaavateitä (kaavateitä). Kun Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) tuli voimaan niin rakennuskaavoista tuli asemakaavoja ja rakennuskaavatiet muuttuivat kaduiksi.

Asemakaava-alueilla on myös edelleen paljon tiehallinnon omistamia *yleisiä teitä*, joko maantien alueella (LT, LYS, LYT) tai asemakaavan katualueella.

Kaava-alueilla on myös yksityisteitä (tiekunta perustettu tai ei) ja tilusteitä (tilan omaan käyttöön varattuja kulkuyhteyksiä), jotka eivät välttämättä aina ole kaavan mukaisella katualueella.

Rasitiet ovat teitä, jotka on perustettu maanmittaustoimituksessa. Niitäkin voi olla asemakaava-alueella vanhastaan, vaikka tietä ei enää käytettäisi tai sitä ei vielä tai enää olisi olemassa. Rasitiet näet lakkautetaan vain maanmittaustoimituksella. Asemakaavakin voi osoittaa ajoyhteyden toisen rakennuspaikan (tilan) alueelle, jos rakennuspaikka ei rajoitu

katuun. Tällaiselle kaavassa merkitylle ajoyhteydelle perustetaan rasite maanmittaustoimituksessa, yleensä rakennuspaikan erottamisen kiinteistötoimituksen yhteydessä.

### Rakennuksen maastoon merkintä, rakennuksen paalutus?

Kun rakennuslupa on lainvoimainen ja päästään aloittamaan rakentaminen, ensimmäinen toimenpide rakennuspaikalla on *rakennuksen maaston merkintä* kunnan mittaus-toimen toimesta. Kyseessä ei ole rakennuksen paalutus, kuten yleensä kuulee kyseistä asiaa kutsuttavan. Rakennuksen paalutusta tarvitaan toki myös rakennuspaikalla, jos perustamisolosuhteet sitä edellyttävät.

mhu 3.4.2008

