

Asia: VN/8058/2023

Luonnos ympäristöministeriön asetukseksi yhteentoimivassa tietomallimuodossa laadittujen kaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta

Huomiot asetuksen pykälistä

Huomionne asetusluonnoksen 1 §:stä ja liitteistä 1-3.

Ohjeellinen tontti

Kaavamääräyslaji -koodistosta puuttuu ohjeellisen tontin koodi tai viittaus ohjeelliseen tonttiin. Viittaus ohjeelliseen tonttiin tulee lisätä esimerkiksi ohjeellisen rakennuspaikan koodiin, jolloin se voisi ilmetä esimerkiksi koodiarvona ”ohjeellinenTonttiTaiRakennuspaikka” ja koodin nimi olisi ”Ohjeellinen tontti/rakennuspaikka”. Tällöin se voisi vastata merkitykseltään vielä voimassa olevan Ympäristöministeriön Oppaan 12 (Julkaistu 21.4.2022 / Päivitetty 29.3.2023): Asemakaavamerkinnyt ja -määräykset sivulla 219 olevaa merkintää ”89 Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.”

Kaavamääräyslaji -koodistossa on esitetty koodi vain ”Tontin tai rakennuspaikan numero”:lle, mutta koodi asemakaavan yhteydessä laadittavan sitovan tonttijaon mukaisen tontin numerolle puuttuu. RYHTI-hankkeen materiaalipaketissa ”Mikä muuttuu tonttijaossa?” (29.11.2022 Satu Reisko, Konsta Kuorikoski) sivuilla 28 ja 29 on esitetty, että asemakaavan yhteydessä laadittavan sitovan tonttijaon esitystapa (ympyröity ja tontinrajaan viivalla kytketty tontinnumero) vastaisi hyvin pitkälti nykyistä esitystapaa eli vielä voimassa olevan Ympäristöministeriön Oppaan 12 (Julkaistu 21.4.2022 / Päivitetty 29.3.2023): Asemakaavamerkinnyt ja -määräykset sivulla 219 olevaa merkintää ”88 Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.” Edellä mainitun materiaalipaketin perusteella ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numeron esitys- ja soveltamistavan sekä asemakaavan yhteydessä laadittavan sitovan tonttijaon mukaisen tontin numeron esitys- ja soveltamistavan on ollut tarkoitus säilyä nykyisen kaltaisina.

Helsingissä tonttijaot laaditaan käytännössä poikkeuksetta erillisinä tonttijakoina ja asemakaavassa osoitetaan vain ohjeelliset tontit. On erittäin tärkeää, että nykyistä asemakaavassa osoitetun

ohjeellisen tontin (kaavatontti) rajaukseen ja numerointiin liittyvää menettelyä voidaan jatkossakin käyttää. On myös hyvin ongelmallista, mikäli tonttien numeroinnin esitystavassa voisi olla sekaannuksen mahdollisuus ohjeellisen tontin numeron ja asemakaavan yhteydessä laaditun sitovan tonttijaon mukaisen tontin numeron välillä. Mikäli kaava- ja tonttijakotiedon kannatettava rakenteellistaminen johtaisi tähän sekaannuksia aiheuttavaan tilanteeseen, on kehitys huolestuttava. On tärkeää, että tonttien numeroinnin esitystapa on selkeä ja yksiselitteinen, jotta muun muassa kaavoituksen, kiinteistönmuodostuksen ja tontinvuokrauksen sekä -luovutuksen prosessit pysyvät selkeinä ja sujuvat mahdollisimman tehokkaasti.

Oikeusvaikutukset

Koska yleispiirteisissä kaavoissa voi olla poikkeuksellisesti tarve määritellä vain osa sisällöstä lainvoimaiseksi, olisi tarkasteltava kaavan lisätietojen laji –koodiston täydentämistä “ei oikeusvaikutteinen” -tyyppisellä ominaisuudella.

Asetusluonnoksen liitteessä 3 Yleiskaavan oikeusvaikutusten koodisto esitetään kolme koodia liittyen yleiskaavan oikeusvaikutteisuuteen.

- 11 Yleiskaavan käyttö rakennusluvan perusteena, MRL 44 §
- 12 Yleiskaavan käyttö rakennusluvan myöntämisen perusteena rantavyöhykkeellä, MRL 72 §
- 13 Yleiskaavan käyttö tuulivoimalan rakennusluvan perusteena, MRL 77 a §

Onko tästä pääteltävä, että asetusluonnoksen taustalla on ajatus, että yleiskaavat olisivat jatkossa oikeusvaikutteisia vain näiltä osin? MRL:n mukaiset yleiskaavat ovat jo yli 20 vuoden ajan olleet pääsääntöisesti oikeusvaikutteisia kaikilta osin ja nämä oikeusvaikutukset ovat määräytyneet suunnittelu-, rakentamis- ja suojelumääräyksillä. Vai onko tästä pääteltävä, että asetuksen valmistelussa on vallinnut virheellinen ymmärrys siitä, mitä yleiskaavojen oikeusvaikutteisuus tarkoittaa?

Väylämerkinnöillä on ollut suhde maantie- ja ratalakeihin siten, että eri kaavamerkinnöillä on eritasoiset oikeusvaikutukset. Yhtenäinen viivamerkintä perustuu varsin tarkkaan suunnitteluun, ohjeellinen merkintä on yleispiirteisempi, mutta molemmat mahdollistavat väyläsuunnitelmien hyväksymisen. Sen sijaan vaihtoehtoinen merkintä tai yhteystarve eivät tähän riitä. Tämä oikeusvaikutteisuuksien ero ja suhde erityislainsäädäntöön tulisi ottaa huomioon asetuksessa.

Uudet koodit

Uusia koodeja täytyy olla mahdollista luoda, jotta kaavoilla voidaan ohjata maankäyttöä tarkoituksenmukaisesti.

Huomionne asetusluonnoksen 2 §:ssä esitettyyn vaatimukseen siitä, että kaavassa on noudatettava liitteen 4 mukaista vakiomuotoista kaavamääräyksen ja kaavakohteen esitystapaa ja kaavamääräyksen otsikointia.

Asetuksen valmistelussa ei ole esitetty esimerkkejä kaavakartasta tai selostusosasta, joiden mukaan olisi voinut arvioida merkintöjen toimivuutta käytännössä. Jos asetuksen tarkoituksena on, että kaavassa on käytettävä liitteen 4 mukaisia merkintöjä, eikä uusia kuntakohtaisia merkintöjä (symboleita) voida enää luoda, niin tämä tulisi käydä selkeämmin ilmi kaavamerkintäasetuksesta tai sen liitemateriaalista.

Kaavamääräyksiä täydentäminen sanallisilla määräyksillä on välttämätöntä. Sen lisäksi kaavakohteiden esitystapaa ja kaavamääräysten otsikointia täytyy olla mahdollista muuttaa, jos tietomallimuotoisten kaavojen laatimisen alettua siihen ilmenee tarvetta.

Huomionne liitteessä 4 esitettyihin kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystapoihin.

Asetusluonnoksen aineistosta ei käy ilmi sijainniltaan ohjeellisen kohteen esitystapa. Kaavakohteen osoittaminen sijainniltaan ohjeellisenä on tarpeellista siksi, että kaavakohteen merkintätapa sitovalla pistekatkoviivalla on rakennuslupaprosessissa tapana tulkita täsmällisesti osoitettuun sijaintiin. Sijainniltaan ohjeellinen merkintätapa sallii tulkinnanvaraisuutta sijainnin osalta, velvoittaen kuitenkin säilyttämään tai ottamaan huomioon rakennusalan tai alueen osan aluevarauksen. Asetuksen liiteaineistosta ei käy ilmi, onko kansallisesti yhtenäistä tapaa sijainniltaan ohjeelliselle merkinnälle tarkoitus määritellä, tai miten kunnat voisivat halutessaan tällaista merkintätapaa soveltaa.

Asetusluonnoksen aineistosta ei käy ilmi kokonaan ohjeellisen kohteen esitystapa. Helsingin kaupunki on käyttänyt ohjeellisen kaavakohteen käsitettä. Ohjeellisen kohteen aluevarauksen säilyttäminen ei ole pakollista, joten rakennuslupaprosessissa se saadaan jättää huomioimatta. Asetuksen liiteaineistosta ei käy ilmi, onko kansallisesti yhtenäistä tapaa ohjeelliselle merkinnälle tarkoitus määritellä, tai miten kunnat voisivat halutessaan tällaista merkintätapaa soveltaa.

Ohjeellisten tai sijainniltaan ohjeellisten kohteiden johdonmukainen käyttö ja esitystavan hyvä ymmärrettävyys on merkittävää myös yleisten alueiden säilytettäviä ja kehitettäviä reittejä ja toimintoja osoittaessa. Kunnalla on usein tarve osoittaa näiden ennakoituja sijainteja asemakaavoituksessa, mutta toisaalta ei ole tarkoituksenmukaista ohjata kunnan itsensä vastuulla olevaa yleisten alueiden suunnittelua käyttämällä sitovia ohjauskeinoja.

Liitteen 4 kohtaan Kaavamääräyksen otsikko ”Ohjeellinen tontti/rakennuspaikka” - Kaavamääräyslaji -koodiin ”Ohjeellinen rakennuspaikka” tulee lisätä maininta myös ohjeellisesta tontista, eli

esimerkiksi muuttaa se kuulumaan ”Ohjeellinen tontti/rakennuspaikka”, jotta liitteiden 1 ja 4 sisältö on yhdenmukainen ko. koodin osalta.

Liitteessä 4 tulee esittää asemakaavan yhteydessä laadittavan sitovan tonttijaon mukaisen tontin numeron esitystapa.

Ääkkösten käyttäminen kaavamerkinnoissa voi olla ongelmallista tiedonsiirrossa, sillä jotkin tietojärjestelmät eivät kykene käsittelemään tai esittämään skandinaavisia erikoismerkkejä oikein. On suositeltavaa, että merkinnöissä käytettäisiin tietojärjestelmissä kansainvälisten standardien (esim. ISO 8859-1) mukaisia merkkejä.

Kaavamerkintöjen aakkoslajin eli pienten ja isojen kirjainten tulisi noudattaa selkeästi hahmotettavaa logiikkaa. Nykyisin voimassa olevan kaavamääräysasetuksen mukaisesti isot kirjaimet ovat olleet pääsääntöisesti varattuja pääkäyttötarkoitukselle ja pienet kirjaimet näiden alakohteille.

Huomionne liitteessä 4 esitettyihin kaavamääräyskoodien yhdistelmiin ja kaavamääräyksen muodostamisen periaatteisiin liittyen.

Suojeltu rakennus tulisi voida osoittaa rakennusalan tai rakennusalan osana. Liitteessä 4 suojeltu rakennus on esitetty kaavamääräyslajina "suojeltu alue" ja kaavamääräyksen lisätiedon lajina "osa-alue". Tämän perusteella vaikuttaa, että suojellun rakennuksen ei ole ajateltu olevan kaavamääräyslajiltaan rakennusala, vaikka niin tulisi olla. Liitteen perusteella muodostuu kuva, että suojeltu rakennus osoitettaisiin päällekkäisenä kohteena rakennusalan kanssa. On huomattava, että suojelu ei aina kohdistu koko rakennusalaan, vaan sen osaan, ja tämän tulee olla mahdollista jatkossakin.

Asetusluonnoksen aineistosta ei käy ilmi, onko vedenpäällisten kortteleiden osoittaminen mahdollista. Kelluvien alueiden kaavoitusta varten yhtenäinen valtakunnallinen määräystapa olisi tarpeellinen, jotta ei jää epätietoisuutta, kuinka esimerkiksi vesialueella oleva asuinrakennusten alue osoitetaan.

Yleiset huomionne liitteestä 4.

Sanastollisen yhtenäisyyden näkökulmasta on hyvä, että kaavamääräyksiensä otsikoissa ja kaavamääräyslajikoodin nimissä on huomioitu kansallinen rakennusluokitus 2018 Luokitus: Rakennusluokitus 2018 | Tilastokeskus (stat.fi). Kaavamääräysten otsikoissa on kuitenkin yhä epä johdonmukaisuutta sanojen käytössä esim. hallinto- ja virastonrakennusten alue ja museorakennusten alue, mutta opetustoimintaa palvelevien rakennusten alue ja sosiaalitoiminta ja terveydenhuolto palvelevien rakennusten alue. Kielellisesti sujuvampia ja rakennusluokituksen mukaisia olisivat opetusrakennusten alue ja terveydenhuolto- ja sosiaalipalvelurakennusten alue.

Keskeneräinen kansallinen liikenne ja alueet -sanastotyö tulisi huomioida kaavatietomallin kehittämisessä. Nyt tietomallissa mm. kävely on määritelty jalankulun synonyymiksi. Liitteessä 4 merkintä "jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu" on esitystavaltaan merkitty käpy-termillä, mikä viittaa kävellyyn ja pyöräilyyn. Raitiovaunuliikenteen sijaan tulisi käyttää raitioliikenne-termiä. Sanastotyön valmistuessa voi olla tarpeen tarkastella kaavan tietomallia liikenteen termistön osalta uudestaan ja yhtenäistää tarvittaessa käytetyt termit.

Kaavoituksen sujuvuuden kannalta olisi tärkeää, että kaavamääräyslajikoodisto olisi vastaisi nykyisiin tarpeisiin mahdollisimman kattavasti ja uusien koodien lisäystarve olisi vähäinen. Seuraavana esimerkkejä koodeista, jotka Helsingissä on tunnustettu puuttuviksi. Joillekin näistä koodeista on käyttöä lähinnä suuremmissa kaupungeissa, mutta koodien olemassaolosta ei koidu haittoja.

Pelastustietä merkitsevä kaavakohde tulisi sisällyttää kaavamääräyslajikoodistoon. Pelastusteillä on ajoneuvo- tai muun kaluston johdosta erityisiä mitoitus- ja rakenneteknisiä vaatimuksia, joihin on kiinnitettävä huomiota jo asemakaavaa laadittaessa. Helsingissä pelastusteitä on viime vuosina osoitettu asemakaavoissa, joissa reittien ja nostopaikkojen suunnittelu ja toteutus on vaatinut huolellista suunnittelua muun rakentamisen kanssa. Pelastustie-kaavakohteen sisällyttäminen kaavamääräyslajikoodistoon on tarpeellista, koska pelastustien aluevaraus voidaan joissain tilanteissa joutua osoittamaan ainoastaan kyseiseen käyttöön. Mikäli pelastustie-kaavakohde ei ole käytettävissä kaavakohteenä, pelastustiet on todennäköisesti osoitettava muilla tarkoitukseen heikommin soveltuvilla määräyksillä.

Siltaa merkitsevä kaavakohde tulisi sisällyttää kaavamääräyslajikoodistoon. Silta on fyysinen rakennuskohde, ja sen tarkoitus on yleisesti ymmärrettävissä. On oletettavaa, että tarve sillan osoittamiselle asemakaavassa tulee vastaan. Siltaan voi liittyä lisämääräyksiä, eli on otettava huomioon käsitteen "silta" mahdollinen käyttö sanallisissa määräyksissä. Koneluettavuuden kannalta on perusteltua, että kaavakohde voitaisiin luokitella sillaksi. Muut kaavamääräyslajikoodiston kohteet eivät kaikissa tapauksissa sovellu sillan osoittamiseen.

Muuria merkitsevä kaavakohde tulisi sisällyttää kaavamääräyslajikoodistoon. Muuri voi tarkoittaa muurattua seinämää tai aitamaista rakennetta, tai maanpainetta vastustavaa rakennetta eli tukimuuria. Muuri on usein tarpeen osoittaa asemakaavassa, koska sillä voi olla maisemallisia tai liikenteellisiä vaikutuksia. Asetusluonnoksen liitteiden perusteella on epäselvää, miten muuri tarvittaessa merkittäisiin kaavaan.

Pysäkkiä merkitsevä kaavakohde tulisi sisällyttää kaavamääräyslajikoodistoon. Helsingissä on osoittautunut tarvetta osoittaa pikaraitiotien pysäkeille tilavaraus tiiviissä kaupunkirakenteessa.

Koira-aitausta ja leikkipaikan (ohjeellista) sijaintia alueen osana osoittavat kaavakohteet tulisi sisällyttää kaavamääräyslajikoodistoon. Molemmat edustavat toimintoja, joilla on asumiseen vaikuttavia meluvaikutuksia, minkä takia niiden sijainti saattaa olla tarpeen osoittaa asemakaavan laatimisen yhteydessä.

Maisemaltaan ja näkymiltään avoimena pidettävän osa-alueen määräämiseen käytettävä koodi on myös tarpeellinen.

On erittäin tärkeää, että koodistoja käytetään samalla tavalla, esitystavat ovat yhteneväisiä ja että eri kaavamääräyksen lisätietojen yhdistelmiä testataan seuraavassa kehitysvaiheessa. Kuntakohtaiset merkintäyhdistelmät tulisi mahdollistaa ja niiden vienti kansalliseen kaavatietomalliin tulee sallia. Esimerkiksi eri kulkumuotojen liikennetunnelit, kuten metro- tai raitioliikennetunnelit tulisi olla mahdollista merkitä tarvittaessa koodistoon. Tulevaisuudessa tiivistyvässä kaupunkirakenteessa voi olla tarve erotella kaavassa eri liikkumismuotojen pysäköintiä. Mikroliikkumiselle osoitetut pysäköintipaikat tulisi olla mahdollista kirjata koodistoon.

Yleiset huomionne asetuksesta

Yleiset huomionne luonnoksesta ympäristöministeriön asetukseksi yhteentoimivassa tietomallimuodossa laadittavien kaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta.

Nykyinen alueidenkäytön suunnittelujärjestelmä lähtee siitä, että erityisesti yleispiirteisiä kaavoja on mahdollista varsin joustavasti räätälöidä sisällön, esitystavan ja oikeusvaikutteisuuden suhteen riippuen alueen olosuhteista ja kaavan tarkoituksesta. Nyt esitettyjen kaavamääräysten perusteella on hankala hahmottaa, miten ne joustavat räätälöintiä vaativissa tilanteissa. Asetusluonnoksesta saa sen vaikutelman, että olisi tarkoitus aiempaa tarkemmin säädellä sitä, mitä ja millaisia kaavamääräyksiä milläkin kaavatasolla olisi mahdollista käyttää. Erityisesti maakunta- ja yleiskaavoissa on käytännössä ollut ehdottoman tarpeellista säätää kaavojen sisältöä, esitystapaa ja ohjausvaikutusta tarpeita vastaavasti. Joustavuuden mahdollistaminen jatkossakin on turvattava, jotta kaavallinen ohjaus olisi tarkoituksenmukaista. Yhdenmukaisuuden tavoite ei saa ohjata kaavojen sisältöä.

Yleiskaavoja tehdään nykyisin montaa eri tyyppiä. Puhutaan niin sanotusta yleiskaavahaitarista. Erityyppisiä yleiskaavoja ovat strateginen yleiskaava, yleispiirteinen aluevarausyleiskaava, yksityiskohtainen aluevarausyleiskaava ja suoraan rakentamista ohjaava yleiskaava. Näissä erityyppisissä yleiskaavoissa on tyypillisesti käytetty toisistaan poikkeavia merkintätapoja ja kaavamääräyksiä, johtuen erilaisista ohjaustarpeista ja yleiskaavan tarkoituksesta. Tämän pitäisi olla jatkossakin mahdollista, kaavamerkintäasetuksen sitä vaikeuttamatta.

Asetuksessa tulisi myös huomioida, että kaavat on tietomallimuotoisuudesta huolimatta voitava esittää yksiselitteisinä tulosteina mm. vuorovaikutuksen järjestämistä varten. Tästä johtuen kaavojen tulee olla osallisille ymmärrettäviä ja selkeitä ja käytettyjen vakiintuneiden käsitteiden säilyä entisessä merkityksessään. Tämä siksi, että ”vanhoja”, nykyisen asetuksen perusteella laadittuja kaavoja tulee olemaan voimassa vielä pitkään eikä voi ajatella, että kahden eri kaavan käytetty sanasto merkitsee eri asioita. Tämä heikentäisi entisestään kaavojen ymmärrettävyyttä ja tästä johtuen osallisten oikeusturvaa.

Asetuksen liitteisiin tulisi sisältyä suositukset ja värien ja tyylien esitystavasta. Asetuksen liiteaineistossa on syytä kuvata selkeämmin asemakaavan karttavisualisointia koskevat säännöt. Symboliikka tulisi osoittaa tarkempien mallien avulla, ja esitystapaa koskevat määrittelyt on oltava tarjolla koneluettavassa muodossa. Asetuksen liiteaineistossa esitetyt määritykset tulee tarjota avoimen rajapintapalvelun kautta. On odotettavissa, että asetuksen soveltaminen ja siihen tulevaisuudessa kohdistuvat muutokset vaikuttavat kaavatuotannon digitaalisin välineisiin. Asetuksen valmistelussa on otettava huomioon esimerkiksi tulevaisuuden ohjelmistokehityksen, tiedon visualisoinnin ja uudenlaisten digipalvelujen tarpeet.

Kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystapaa ja luokitusten riittävyttä ei ole ollut mahdollista arvioida kattavasti, koska esimerkkejä esitystavan soveltamisesta ei ole. Asetuksen valmistelussa ei ole tarjottu esimerkkejä kaavakartasta tai selostusosasta, joiden mukaan olisi voinut arvioida kaikkien tarvittavien merkintöjen ja määräysten toimivuutta käytännössä. Tuleva käytännön työ osoittaa, huomioiko nyt esitetty luokitus erilaiset ja paikoin monimutkaiset kaavoitukselliset tarpeet. Kaavamääräysten esitystapaa ja määräysten muodostamislogiikkaa on tarpeen kehittää myös jatkossa. Kaupunkiympäristön toimiala osallistuu mielellään jatkossa kehittämistyöhön.

Muut huomiot

Muut mahdolliset huomionne.

Ympäristöministeriön asetusluonnokseen liittyvässä perustelumuiustiossa (18.10.2023) todetaan, että ”Tonttijaon [vakiomuotoisesta] esitystavasta on säädetty vain epäsuorasti silloin, kun tonttijako esitetään osana kaavaa. Merkintäasetuksen liitteessä on kuvattu miten ohjeellista ja sitovaa tonttijakoa kuvaavat kaavamerkinnot on esitettävä.” Ympäristöministeriön asetusluonnokset ottavatkin ainakin tässä vaiheessa kantaa vain asemakaavan yhteydessä laadittavan sitovan tonttijaon vakiomuotoiseen esitystapaan, ja niihinkin nähdäksemme osin puutteellisesti, sillä asemakaavan yhteydessä laaditun sitovan tonttijaon mukaisen tontin numeroinnin esitystapaa ei ole esitetty.

Maankäyttö- ja rakennuslaki (Alueidenkäyttölaki) 78 b §:n Tonttijaon esitystapa toisen momentin mukaan ”Tonttijako esitetään valtakunnallisesti vakiomuotoisena kartalla ja tarvittaessa erillisenä asiakirjana.” ja neljännen momentin mukaan ”Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä yhteentoimivasta tietomallimuodosta ja vakiomuotoisesta esitystavasta.” Ympäristöministeriön asetusluonnokset liitteineen eivät ota kantaa erillisenä laadittavan tonttijaon vakiomuotoiseen esitystapaan ja onkin osin epäselvää, että tullaanko tästä säätämään vielä erikseen. Toisaalta RYHTI-hankkeen materiaalipaketissa ”Mikä muuttuu tonttijaossa?” (29.11.2022 Satu Reisko, Konsta Kuorikoski) sivulla 30 todetaan tonttijaon tietosisällön tulevaisuuden osalta, että ”maankäyttö- ja rakennusasetusta ei tonttijakojen osalta muuteta”. Jää siis toistaiseksi epäselväksi, onko tonttijaon valtakunnallinen vakiomuotoisuus kartalla tarkoitus toteuttaa ja millaisia mahdollisia muutoksia kuntien tonttijakokartan ulkoasuun saattaa kohdistua tältä osin.

Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostuksen joustavan mahdollistamisen kannalta kaavamääräyslajikoodistoon tulee lisätä seuraavat kaavamääräyslajit ja niiden esitystavat.

- 1) Maanpinnan (peruskiinteistön) yläpuolinen korttelialue, joka olisi määriteltävissä tietylle korkeusvälille toisen pääkäyttötarkoituksen mukaisen alueen yläpuolelle. Tällaisia korttelialueita olisivat esimerkiksi maantie-, katu- ja rautatiealueiden yläpuolelle rakennettavat kansirakenteet ja rakennukset, joiden kaavoittamista ja siten 3D-kiinteistönmuodostusta tulisi selkeyttää ja mahdollistaa. Tällöin myös eri korkeustasoilla sijaitsevien omistusosien eriyttäminen itsenäisiksi kiinteistöiksi mahdollistuisi nykyistä paremmin. Kaavoitusvaiheen rakennus- ja rakennesuunnittelun tarkkuuden takia korkeusaseman määrittelyssä tulee olla joustavuutta.
- 2) Maanpinnan (peruskiinteistön) yläpuolinen rakennusala, joka olisi täysin vastaavasti määriteltävissä kuin maanpinnan alapuolinen rakennusala, ja jonka avulla rakennusoikeutta voitaisiin kohdistaa toisen pääkäyttötarkoituksen yläpuolelle.
- 3) Rakennusten, rakenteiden ja laitteiden ylimmän korkeusaseman korkeusväli tai likimääräinen korkeusasema. Kaavamääräyslajeissa tulee olla ylimmän korkeusaseman joustavuuden sallivat koodit, joiden käyttötarve liittyy etenkin kolmiulotteista kiinteistönmuodostusta soveltaviin hankkeisiin.
- 4) Rakennusten, rakenteiden ja laitteiden alimman korkeusaseman korkeusväli tai likimääräinen korkeusasema. Kaavamääräyslajeissa tulee olla alimman korkeusaseman joustavuuden sallivat koodit, joiden käyttötarve liittyy etenkin kolmiulotteista kiinteistönmuodostusta soveltaviin hankkeisiin.

Ylönen Liisi
Helsingin kaupunki kaupunkiympäristön toimiala