

# OULUN SEUDUN YLEISKAAVA 2020

## SOVELTAMISOHJEET

Hyväksytty seuturakennetiimissä 26.9.2006  
Hyväksytty seutuhallituksessa 10.10.2006



## Sisällysluettelo

1. Yleistä.....	3
2. Mitä ohjataan .....	4
2.1. Suunnittelu .....	4
2.1.1. Lausunnot suunnitelmista .....	4
2.2. Rakentaminen.....	4
2.2.1. Asemakaava-alue tai seudun yleiskaavaa tarkemman oikeusvaikutteisen osayleiskaavan alue.....	4
2.2.2. Suunnittelutarvealue .....	5
2.2.3. Ranta-alue.....	6
2.2.4. Muut alueet.....	6
2.2.5. Yleiskaavan suhde rakennusjärjestykseen .....	6
2.2.6. Poikkeaminen yhteisen yleiskaavan määräyksistä .....	6
3. Yleiskaavamääräysten ja –merkintöjen tulkinta .....	7
3.1. Asumisen alueet .....	7
3.2. Kaupallisten palvelujen alueet .....	8
3.3. Työpaikka-alueet.....	9
3.4. Maa- ja metsätalousalueet.....	9
3.5. Virkistysalueet.....	12
3.6. Laatuikäytävä.....	12
3.7. Suojelukohteet .....	14
4. Jatkotoimet .....	14
5. Yhteistyötahot.....	14

### Liite 1.

Alueella voimaan jäävät yleiskaavat.

### Liite 2.

Asukkaan tarkistuslista asemakaavan ulkopuolelle sijoittuvan rakennushankkeen onnistumisedellytyksistä.

### Liite 3.

Tarkistuslista suunnittelutarveratkaisua varten.

### Liite 4.

Kulttuurihistoriallisesti merkittävien kohteiden purkamis- tai muutoshakemuksen käsittelymalli.

### Lähdekirjallisuutta:

- Laine Ritva. 1999. Hyvä ympäristö – yhteinen etu. Opas maankäyttö- ja rakennuslain soveltamiseen. Suomen kuntaliitto. Helsinki.
- Suomen kuntaliitto. 2004. Asemakaava-alueen ulkopuolinen rakentaminen. Suunnittelutarveratkaisut ja poikkeamispäätökset.
- Maankäyttö- ja rakennuslaki perusteluineen. 2005. Lakikokoelma.

Ohjeissa on käytetty seuraavia lyhenteitä

- MRL (maankäyttö- ja rakennuslaki)
- MRA (maankäyttö- ja rakennusasetus)

# 1. Yleistä

*Nämä soveltamisohjeet on laadittu Oulun seudun yleiskaavan 2020 käyttöohjeeksi, jotta seudun kuntiin saataisiin mahdollisimman yhtenäinen käytäntö yleiskaavan tulkitsemisesta.*

Maankäytön yleispiirteiseksi ohjaamiseksi ja toimintojen yhteensovittamiseksi Oulun seudun kunnat ovat laatineet kuntien yhteisen yleiskaavan, joka käsittää Hailuodon, Haukiputaan, Kempeleen, Kiimingin, Limingan, Lumijoen, Muhoksen, Oulun, Oulunsalon sekä Tyrnävän alueet.

Yleiskaava on laadittu kahdessa vaiheessa. Ensimmäisen vaiheen yleiskaavan, joka käsitti edellä mainitut kunnat Liminka, Lumijokea ja Tyrnävää lukuun ottamatta, seutuvaltuusto hyväksyi 26.8.2003 ja ympäristöministeriö vahvisti 18.2.2005. Toisessa vaiheessa ensimmäisen vaiheen yleiskaavaa tarkistettiin ja laajennettiin Limingan, Lumijoen sekä Tyrnävän kuntien alueelle. Seutuvaltuusto hyväksyi muutoksen ja laajennuksen 4.4.2006. Yleiskaava on saatettu ympäristöministeriön vahvistettavaksi.

Seudun yleiskaavassa esitetään tavoitteellinen yhdyskuntarakenne, keskus- ja liikenneverkko, suojele- ja virkistysalueet sekä merkittävät seudulliset hankkeet. Tämän lisäksi esitetään luonnon- ja kulttuuriympäristön sekä maiseman kannalta arvokkaat alueet ja kohteet.

Oulussa 20.6.2006

Esa Katajamäki  
seuturakennetiimin puheenjohtaja

## 2. Mitä ohjataan

### 2.1. Suunnittelu

*Seudun yleiskaava on yhteisesti hyväksyty oikeusvaikutteinen yleiskaava, joka ohjaa kuntien maankäytön suunnittelua. Sen perusteella arvioidaan miten kuntien omat yleiskaavat sopeutuvat seudulliseen kokonaisuuteen. Lisäksi seudun yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa alueella, jolla ei ole kunnan omaa yleiskaavaa. Kaava on ohjeena myös silloin, kun ryhdytään muutoin toimenpiteisiin alueidenkäytön järjestämiseksi.*

Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta seudun yleiskaavan toteutumista.

Seudun yleiskaava korvaa samaa aluetta koskevan aikaisemmin hyväksytyyn yleiskaavan lukuun ottamatta seuraavia voimaan jätettyjä oikeusvaikutteisia yleiskaavoja:

1. Hailuoto. Rantayleiskaava. 30.6.2001.
2. Haukipudas. Merenrannikon ja merensaarten rantayleiskaava. 2.3.2000.
3. Kempele. Linnakankaan osayleiskaava. 7.2.2002.
4. Kempele. Sipola-Rajakorpi osayleiskaava. 14.11.2002.
5. Kiiminki. Koitelin osayleiskaava. 28.5.1999.
6. Muhos. Kirkonkylän osayleiskaava. 25.11.1996.
7. Muhos. Oulujokivarren pohjoispuolen osayleiskaava. 6.7.1998.
8. Oulu. Madekosken osayleiskaava. 21.5.1985.
9. Oulu. Sanginjoen osayleiskaava. 23.3.2001.

Seudun yleiskaavan laajennusalueella on jätetty voimaan seuraavat yleiskaavat:

1. Lumijoki. Kirkonkylän yleiskaava. 24.4.2003.

2. Lumijoki. Liminganlahden ranta-osayleiskaava. 2.6.2000.

Oulun seudun alueella voimaan jäävät yleiskaavat on esitetty liitteessä 1.

Oulun seudun yleiskaavan 2020 hyväksymisen jälkeen laadittavat ja hyväksyttävät yleiskaavat korvaavat Oulun seudun kuntien yhteisen yleiskaavan ellei niissä ole toisin määrätty.

#### 2.1.1. Lausunnot suunnitelmista

Kuntien yleiskaavoista pyydetään luonnosvaiheessa ja muutoin tarvittaessa seutuhallituksen lausunto. Tämän lisäksi yleiskaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään lausunto MRA 20 §:n mukaisesti, niiltä kunnilta joiden maankäyttöön kaava vaikuttaa.

Asemakaavoista ja muista kunnan suunnitelmista pyydetään seutuhallituksen lausunto, jos kyseessä on seudun kannalta merkittävä hanke.

Kunnat esittelevät yleiskaavat ja merkittävät asemakaavat seuturakennetiimin kokouksessa, jossa arvioidaan lausunnon antamisen ja viranomaisneuvotteluun osallistumisen tarve. Seuturakennetiimi voi ottaa kantaa kuntien yleis- ja asemakaavoihin tiimin kokouksessa, osallistumalla viranomaisneuvotteluun tai valmistelomalla lausunnon seutuhallituksen käsittelyyn.

Vuorovaikutus seuturakennetiimin kanssa ohjelmoidaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

## 2.2. Rakentaminen

### 2.2.1. Asemakaava-alue tai seudun yleiskaavaa tarkemman oikeusvaikutteisen osayleiskaavan alue

Näillä alueilla noudatetaan lupamenetelyssä kyseisten kaavojen määräyksiä.

Yleiskaavojen osalta tämä tarkoittaa niitä kaavoja, jotka on laadittu yhteisen yleiskaavan hyväksymisen jälkeen tai jotka on

yhteisessä yleiskaavassa erikseen mainittu voimaan jääviksi.

Asemakaavojen osalta yhteinen yleiskaava on ohjeena laadittaessa tai muutettaessa asemakaavaa. Jos yhteinen yleiskaava on ristiriidassa aiemmin laaditun asemakaavan kanssa, niin lupamenettelyn yhteydessä tulee harkita, onko asemakaavaa tarpeen muuttaa. Tarvittaessa alueelle voidaan käynnistää asemakaavan muutos ja asettaa alue rakennuskieltoon.

## 2.2.2. Suunnittelutarvealue

### MRL 16 §

*Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärien rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen.*

*Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa.*

Suunnittelutarvealueeseen sisältyy lain perusteella alueita, jotka vastaavat ns. taaja-asutuksen aluetta.

Yhteistä yleiskaavaa laajennettaessa suunnittelutarvealueeksi on määritelty Limingan, Lumijoen ja Tyrnävän AP-, P-, P-1, TP, T-, MA, MA-1 ja RM- alueet sekä kehitettävät A-1 ja P-alueet. Muualla yleiskaava-alueella suunnittelutarvealuetta ovat yleensä ainakin seudun yleiskaavan mukaiset uudet ja kehitettävät alueet. Suunnittelutarvealueiden perustelut on esitetty muutos- ja laajennusosan kaavaselostuksen kohdassa 4.2.

Kunnilla on mahdollisuus määrätä joko rakennusjärjestyksissään tai yleiskaavoissaan muitakin alueita suunnittelutarvealueiksi.

Kuntien rakennusjärjestyksissä määritellyt MRL 16 §:n 3 momentin mukaiset suunnittelutarvealueet ovat edelleen voimassa. Kuntien rakennusjärjestyksissä on määritelty seuraavat suunnittelutarvealueet

- Hailuoto (Keskikylä-Ojakylä-Ulkokarvo osayleiskaava 2010:n alue)
- Haukipudas (kunnan länsiosa)
- Kempele (asemakaava-alueen ulkopuoliset alueet)
- Lumijoki (peltolakeus ja Ylipään kylä)
- Muhos (Oulujokivarren yleiskaava-alueet sekä asemakaava-alueen lähi-alueet)
- Oulunsalo (asemakaava-alueen ulkopuoliset alueet)
- Tyrnävä (peltolakeus, Juurussuo, Hau-rukylä, Temmeksen kirkonkylä ja Meijerikylä)

Rakennusvalvontaviranomainen määrittelee, edellyttääkö rakentaminen myös muilla alueilla suunnittelutarveratkaisua.

Rakennusluvan erityiset edellytykset ratkaistaan suunnittelutarveratkaisuna MRL 137 §:n nojalla. Yhteisessä yleiskaavassa ei ole annettu MRL 43§:n 2 momentin tarkoittamia rakentamisrajoituksia. Usein riittää suunnittelutarveratkaisu. Jos rakennushanke kuitenkin vaikeuttaa yleiskaavan toteutumista, tarvitaan poikkeamispäätös yleiskaavasta. Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös ratkaistaan tavanomaisesti samanaikaisesti eri päätöspykälillä soveltaen suunnittelutarveratkaisun osalta MRL 137 §:ä ja poikkeamispäätöksen osalta MRL 172 §:ä. Luvan epääminen suunnittelutarvealueella ei johda korvausvelvollisuuteen.

Yhteisen yleiskaavan nojalla ei voida myöntää rakennuslupaa suoraan MRL 137 §:n 3 momentin perusteella vaan luvan edellytykset tulee aina ratkaista erikseen. Ratkaisun perusteluna voidaan käyttää myös aiemmin laadittuja oikeusvaikutusettomia osayleiskaavoja, mikäli ne eivät ole ristiriidassa yhteisen yleiskaavan kanssa (esim. Kiiminkijoen osayleiskaavat Kiimingissä).

Suunnittelutarveratkaisut tehdään MRL 137 §:n perusteella. Tämän raportin liitteenä on kaksi tarkistuslistaa, joita voidaan käyttää rakennushanketta arvioitaessa.

- Liitteenä 2 on Pro Saaristomeriohje- lamasta poimittu hakijan täytettäväksi soveltuva tarkistuslista asemakaava- alueiden ulkopuolelle sijoittuvan rakennushankkeen onnistumisedellytyk- sistä.
- Liitteenä 3 on viranomaisen käyttöön soveltuva tarkistuslista suunnittelutar- veratkaisun edellytysten arvioimiseksi.

### 2.2.3. Ranta-alue

Yhteinen yleiskaava ei ohjaa rantaraken- tamista MRL 72 §:n tarkoittamalla tavalla. Ranta-alueilla, joilla ei ole rantayleis- tai asemakaavaa edellytetään ympäristökes- kuksen poikkeamispäätöstä.

### 2.2.4. Muut alueet

Muilla alueilla on voimassa seuraava eh- dollinen rakentamisrajoitus.

#### MRL 43 §

*"Lupaa rakennuksen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista. Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos yleiskaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai, milloin alue on katsottava varauksi muun julkisyhteisön tarkoituksiin, tämä lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvaus- ta."*

Rakennusvalvontaviranomainen arvioi vaikeutuuko yleiskaavan toteutuminen ja käsittelee lupahakemuksen sen perusteel- la.

Poikkeamiset yleiskaavamääräyksissä annetuista rajoituksista tulee käsitellä poikkeamispäätöksinä.

### 2.2.5. Yleiskaavan suhde rakennusjär- jestykseen

Rakennusjärjestyksessä olevia määräyk- siä ei sovelleta, jos yhteisessä yleiskaa- vassa on asiasta toisin määrätty (MRL 14 § 4 mom). Muilta osin rakennusjärjestyk- sen määräykset ovat edelleen voimassa ja niistä poikkeaminen edellyttää kunnan poikkeamispäätöstä.

### 2.2.6. Poikkeaminen yhteisen yleiskaa- van määräyksistä

Poikkeaminen yhteisen yleiskaavan mää- räyksistä erillisellä poikkeamispäätöksellä koskee vain kaavoittamattomia ranta- alueita ja ns. muita alueita. Asemakaava- alueitten ja oikeusvaikutteisten yleiskaavo- jen alueilla noudatetaan näiden kaavojen määräyksiä. Jos rakennushanke vaikeut- taa yleiskaavan toteutumista tarvitaan poikkeamispäätös. Jos alue on suunnitte- lutarvealuetta, tarvitaan lisäksi suunnittelu- tarveratkaisu.

Kaavoittamattomilla ranta-alueilla uuden rakennuksen rakentaminen ratkaistaan MRL 72 §:n mukaisesti ympäristökeskuk- sen poikkeamispäätöksellä, jossa ratkais- taan myös mahdolliset poikkeamiset yleis- kaavan määräyksistä.

Muilla alueilla rakennusvalvontaviran- omainen arvioi ensin vaikeuttaako raken- taminen yleiskaavan toteutumista. Mikäli haittaa ei aiheudu lupa myönnetään suo- rana rakennuslupana. Mikäli yleiskaavan toteutuminen vaikeutuu, tulee lupa tapa- uksesta riippuen joko evätä MRL 43 § 1 momentin perusteella tai käsitellä poik- keamispäätöksenä ehdollisesta rakenta- misrajoituksesta. Kunnissa tulee kiinnittää erityistä huomiota V, MA, MY ja MU- alueille kohdistuviin lupahakemuksiin. Näil- lä alueilla yleiskaavamerkinnän mukainen käyttötarkoitus ei saa vaikeutua. Ympäris- tökeskus seuraa seudun maankäytön ke- hittymistä ja ryhtyy tarvittaessa toimenpi- teisiin.

### 3. Yleiskaavamääräysten ja –merkintöjen tulkinta

#### 3.1. Asumisen alueet

*Asuntorakentaminen tulee ensisijaisesti ohjata asumiseen varatuille alueille, joille kunta myös kohdistaa investointinsa ja sitoutuu palvelujen järjestämiseen.*

AP

##### UUSI ASUNTOALUE

*Alueen maankäyttö ratkaistaan asemakaavalla.*

Uudet asuntoalueet ovat alueita, jonne pääosa uudesta rakentamisesta tulee sijoittaa. Alueille laaditaan asemakaavat, joiden mukaan alueet toteutetaan. MRL:n perusteella pääosa uusista asuntoalueista on suunnittelutarvealuetta. Seudun suositus on, että nämä alueet määrättäisiin myös kunnan rakennusjärjestyksessä tai yleiskaavassa suunnittelutarvealueeksi. Kun asemakaavoitus käynnistyy, alue asetetaan tarvittaessa rakennuskieltoon.

A

##### NYKYINEN ASUNTOALUE

Nykyiset asuntoalueet ovat pääosin jo rakennettuja alueita, joille voidaan sijoittaa lisärakentamista yksityiskohtaisen kaavan perusteella. Alueiden vesihuolto- ja liikennejärjestelyt on ratkaistava kaavalla.

A

##### KEHITETTÄVÄ ASUNTOALUE

*Alueen maankäyttö ratkaistaan oikeusvaikutteisella osayleiskaavalla tai asemakaavalla.*

Kehitettävät asuntoalueet sijaitsevat seudun yhdyskuntarakenteessa hyvillä paikoilla ja ovat väljästi tai osittain rakentuneita alueita, joille on edullista täydentää ja tiivistää. Alueiden lisärakentamisen tulee perustua yksityiskohtaiseen kaavan, jolla ratkaistaan myös vesihuolto- ja liikennejärjestelyt. Valintakriteereitä ovat olleet hyvä sijainti yhdyskuntarakenteessa, palveluiden läheisyys, hyvät liikenneyhteydet ja ainakin osittain rakennettu vesihuolto. Jatkossa alueille tulee laatia pääsääntöisesti asemakaava. Alueella sovelletaan AP-alueen kaavamääräystä ja suunnittelusuositusta.

Ennen kaavoitusta toimitaan seuraavasti:

1. Mikäli alueella ei ole ajanmukaista osayleiskaavaa eikä asemakaavaa, alue asetetaan tarvittaessa rakennuskieltoon ja kaavoitus käynnistetään mahdollisimman pian
2. Mikäli alueella on ajanmukainen oikeusvaikutuksen osayleiskaava, rakentamista ohjataan toistaiseksi sen mukaisesti.

A-1

##### KEHITETTÄVÄ MAASEUTUMAISEN ASUMISEN ALUE

*Alue on tarkoitettu kylärakennetta tukevaa maaseutumaista asumista, palveluja ja työpaikkatoimintoja varten.*

*Suunnittelusuositus: Alueen rakennukset on sijoitettava olevaa rakennetta täydentäen siten, että ympäröivä rakennuskanta, kyläkuva ja etäisyys oleviin palveluihin otetaan huomioon. Alueen vesihuolto on järjestettävä siten, ettei jätevesien käsittelystä aiheudu ympäristöhaittaa. Maiseman kannalta tärkeät pellot tulee säilyttää rakentamattomina.*

Alue on väljästi rakennettu perinteinen kyläalue tai jokivarren asutuskeskittymä. Sijainti on kohtuullisen hyvä ja peruspalvelut saavutettavissa. Aluetta halutaan kehittää ja palvelut säilyttää.

Alueiden rakentamista voidaan ohjata oikeusvaikutteisella osayleiskaavalla tai asemakaavalla. Liikenneverkko ja vesi-

huollon järjestämistapa tulee ratkaista kaavoituksella.

Ennen kaavoitusta toimitaan seuraavasti:

1. Mikäli alueella ei ole ajanmukaista osayleiskaavaa, kaavoitus käynnistetään mahdollisimman pian.
2. Mikäli alueella on ajanmukainen oikeusvaikutukseton osayleiskaava, rakentamista ohjataan sen mukaisesti.

### 3.2. Kaupallisten palvelujen alueet

Kuntien yhteisellä yleiskaavalla ohjataan vähittäiskaupan (päivittäistavarakauppa ja erikoistavarakauppa) suuryksiköiden sijoittumista.

C-1

#### KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

*Alue on seudun pääkeskus, joka on tarkoitettu seudun asukkaiden käyttämille palveluille, keskustaan sopiville työpaikoille ja keskustaa-asumiselle. Alueelle voi sijoittaa MRL 114 §:n mukaisen vähittäiskaupan suuryksikön.*

*Suunnittelusuositus: Alueen kehittämisessä on noudatettava "Oulun keskustan maankäytön ja liikenteen tavoitesuunnitelma 2020" periaatteita.*

C-2

#### KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

*Alue on kuntakeskus, joka on tarkoitettupääasiassa kuntalaisten käyttämille palveluille, keskustaan sopiville työpaikoille ja keskustaa-asumiselle. Alueelle voi sijoittaa MRL 114 §:n mukaisen vähittäiskaupan suuryksikön.*

*Suunnittelusuositus: Alueen kehittämisessä on tuettava kunnan erityispiirteitä.*

C-3

#### KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

*Alue on seudullinen aluekeskus, joka on tarkoitettu pääasiassa useamman kaupunginosan käyttämille palveluille, keskustaan sopiville työpaikoille ja keskusta-asumiselle. Alueelle voi olla myös seudullisia palveluja sekä MRL 114 §:n mukaisen vähittäiskaupan suuryksikkö.*

KM

#### KAUPALLISTEN PALVELUJEN ALUE

*Alueelle voi sijoittaa MRL 114 §:n mukaisen vähittäiskaupan suuryksikön.*

Maankäyttö- ja rakennuslain 114 §:n tarkoittama vähittäiskaupan suuryksikkö voi sijoittua

1. keskustatoiminnoille varatuille alueille
  - C-1 Oulun keskustaan,
  - C-2 Oulun seudun kuntakeskukseen ja
  - C-3 Kaakkurin, Linnanmaa - Ritaharjun ja Hiukkavaaran aluekeskuksiin sekä
2. kaupallisten palvelujen alueelle KM.
  - Merkinnällä on osoitettu Oulun Linnanmaan, Ritaharjun, Limingantullin, Ruskon sekä Haukiputaan Anjalankankaan päivittäistavarakaupan suuryksiköt. Seudun yleiskaa- vassa osoitettuja KM-alueita voidaan edelleen kehittää vähittäis- kaupan suuryksikön alueina.

P

#### PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE

*Alue on tarkoitettu yksityisille ja julkisille palveluille, hallinnolle, erikoistavarakaupalle ja työpaikoille. Alue sisältää myös sisäiset liikenneväylät, pysäköinti- ja virkistysalueet.*

Erikoistavarakaupan suuryksikön voi keskustatoimintojen alueen lisäksi sijoittaa palvelujen ja hallinnon alueelle P. Erikois-



tavarakaupan suuryksikön sijoittaminen alueelle edellyttää aina yhteistä yleiskaavaa yksityiskohtaisempaa kaavaa, jossa hankkeen vaikutukset on selvitetty.

Uusia erikoistavarakaupan alueita on osoitettu alakeskusten vaikutusalueille Oulun Ritaharjuun ja Kaakkuriin sekä Kempeleen Honkaseen, Limingan Tupokselle ja Haaransillalle. Tämän lisäksi erikoistavarakaupan alueita on Kiimingin ja Tyrnävän TP-alueiden yhteydessä.

P-1

#### PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE

*Alue on tarkoitettu liikennehakuisille palvelu- ja yritystoiminnoille. Alue sisältää myös sisäiset liikenneväylät, pysäköinti- ja virkistysalueet.*

P-1 alueet ovat taajaman ulkopuolisia palvelu- ja yritystoiminnan alueita, jotka tukeutuvat alueen pääväylään. P-1 alueet sijaitsevat Haukiputaan Murtooperässä, Kempeleen Ouluntullissa sekä Limingan Tupoksessa. Alueita ei ole tarkoitettu kaupan suuryksiköille eikä kuntakeskuksille luonteenomaisille palveluille. Alueelle sopivaa palvelu- ja yritystoimintaa ovat esim. liikennepalveluasemat, huoltoasemat, kylmäasemat, autoilijoiden taukopaikat, matkailu- ja majoituspalvelut, viihde- ja virkistyspalvelut sekä veneiden, asuntovaunujen ja moottorikelkkojen myyntipisteet.

Kaupallisia palveluja käsittelevää kirjallisuutta: Ympäristöministeriö. Alueiden käyttö. Ympäristö-opas 115. Kauppa Kaavoituksessa. Ympäristöministeriö. Kontio K. & Santasalo T. Suositus paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan tukinnasta. (

### 3.3. Työpaikka-alueet

TP

#### TYÖPAIKKA-ALUE

*Alue on tarkoitettu vähän tilaa vaativaa, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta palvelu- ja työpaikka-toimintaa varten. Alue sisältää myös työpaikka-toiminnalle tarpeelliset palvelut, alueen sisäiset liikenneväylät, pysäköinti- ja virkistysalueet.*

Alueen rakentamista ohjataan asemakaavalla. Asemakaavassa alue voidaan osoittaa teollisuusrakennusten alueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) tai toimitilarakennusten alueeksi (KTY), jolloin alueelle voidaan rakentaa myös toimistorakennuksia. Alueelle voidaan sijoittaa työpaikkatoiminnalle tarpeellisia ja sitä tukevia palveluita. Seudullisesti merkittävät yksityiset ja julki-set palvelut sekä erikoistavarakauppa tulee sijoittaa seudun yleiskaavan mukaisille palveluiden ja hallinnon alueille.

### 3.4. Maa- ja metsätalousalueet

M

#### MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.

*Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätaloukskäyttöön. Alueelle voidaan sijoittaa maa- ja metsätalouteen tai muuhun alueelle soveltuvaan elinkeinotoimintaan liittyviä asuinrakennuksia. Erityisistä syistä alueelle voidaan sijoittaa myös muita asuinrakennuksia. Rakennukset on sijoitettava siten, ettei niistä aiheudu maisema- eikä ympäristöhaittaa.*

#### Suunnittelusuositus:

*Asuinrakennukset on pyrittävä sijoittamaan olevien yhdyskuntateknisten verkostojen piiriin. Asuinrakentamisesta ei saa aiheutua kunnalle kohtuuttomia kustannuksia pitkäällä aikavälillä.*

Maa- ja metsätalousalueilla muuhun kuin maa- ja metsätalouteen sekä alueelle soveltuvaan elinkeinotoimintaan liittyväle asuinrakentamiselle tulee olla erityisiä perusteita.

Rakentamisella ei tule muodostaa uutta taaja-asutusta. Joskus jopa yhden luvan myöntäminen on alku taaja-asutukselle, jonka kasvua on vaikea rajoittaa hakijoiden vedotessa tasapuolisuus ym. syihin. Lupia käsiteltäessä on erityisesti arvioitava, aiheuttaako rakennushanke yhdyskuntarakenteen hajautumista.

Yleiskaavan mukaisille M-alueille sisältyy myös olemassa olevia MRL 16 §:n mukaisia suunnittelutarvealueita. Näillä alueilla suunnittelutarveratkaisut tehdään MRL:n

137 §:n perusteella. Tämän raportin liitteenä on kaksi tarkistuslistaa, joita voidaan käyttää rakennushanketta arvioitaessa.

Rakentamista rajoittavia tai sille ehtoja asettavia tekijöitä voivat olla mm. maisema, ympäristöhaitat, virkistysreitivaraukset, puutteellinen kunnallistekniikka ja kunnalle aiheutuvat kohtuuttomat kustannukset.

Kunta voi tarkemmalla osayleiskaavalla osoittaa asuinrakentamisen rakennuspaikkoja, jos rakentamisesta ei aiheudu yhdyskuntarakenteen haitallista hajautumista, eikä kunnalle kohtuuttomia kuluja pitkäaikään aikavälillä.

Kunnalle voi aiheutua kohtuuttomia kustannuksia mm. tieyhteyden järjestämisestä ja kunnossapidosta, kevyen liikenteen turvallisuuden takaamisesta, vesihuollon järjestämisestä, koulukuljetuksista tai muiden palvelujen järjestämisestä.

#### *Erityinen syy*

Erityisen syyn olemassaolo ratkaistaan tapauskohtaisesti.

Erityinen syy liittyy maankäyttöön, ei hakijan henkilökohtaiseen tilanteeseen. Esimerkiksi perintömaa tai lahjoitettu määräala ei ole erityinen syy. Hakijan on osoitava, ettei hanke vaikeuta niitä tavoitteita, joihin yhteisellä yleiskaavalla pyritään. Päätöksentekijän on aina perusteltava erityisten syiden olemassaolo tai niiden puuttuminen.

Erityisiä syitä käsittelevää kirjallisuutta:

Ekroos & Majamaa. 2000. Maankäyttö- ja rakennuslaki. Edita. Helsinki.

Hallberg & Haapanala & Koljonen & Ranta. 2000. Uusi maankäyttö- ja rakennuslaki. Kauppakaari Oyj. Lakimiesliiton Kustannus. Helsinki.

Jääskeläinen & Syrjänen. 2003. Maankäyttö- ja rakennuslaki selityksineen. Käytännön käsikirja. 2. uusittu painos. Rakennustieto Oy. Helsinki.

M-1

#### *MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.*

*Alueella on turvattava kevytliikenteen pääsy ranta-alueelle sekä ympäröiville vapaa-alueille.*

*Suunnittelusuositus:*

*Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolle on sijoitettu loma-asutusta. Lisärakentaminen ratkaistaan yksityiskohtaisella oikeusvaikutteisella osayleiskaavalla tai asemakaavalla (MRL 72 §).*

Alueet ovat pääosin loma-asumiseen käytettyjä ranta-alueita, joilla rakentaminen edellyttää ympäristökeskuksen poikkeamispäätöstä. Alueilla noudatetaan M-alueiden ohjeita sekä lisäksi erityisesti otetaan huomioon vapaiden ranta-alueiden riittävyys. Lisärakentaminen edellyttää oikeusvaikutteisen yleis- tai asemakaavan laatimista.

Ennen kaavan laatimista voidaan poikkeamispäätöksen pohjana käyttää kuntien omia oikeusvaikutuksettomia kaavoja.

MA

#### *MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELTOALUE.*

*Alue on tarkoitettu maatalouskäyttöön. Alue on maiseman kannalta merkittävä viljelyalue, jolle voidaan rakentaa maatalouskäyttöön tarkoitettuja rakennuksia ja rakennelmia. Alue on avoin pelto tai perinteen mukainen niitty.*

Lähtökohtana on, että muu kuin maatalouskäyttöön tarkoitettu rakentaminen tulisi evätä MRL 43 § 1 momentin ehdollisen rakentamisrajoituksen perusteella tai suunnittelutarvealueella MRL 137 §:n perusteella. Muu kuin maatalouskäyttöä palveleva rakentaminen edellyttää kunnan myönteistä poikkeamispäätöstä, suunnittelutarveratkaisua tai molempia. Limingassa, Lumijoella ja Tyrnävällä osoitetut MA-alueet ovat suunnittelutarvealuetta.

**MA-1****MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELTOALUE.**

*Alue on tarkoitettu pääasiassa maatalouskäyttöön. Alue sijaitsee maiseman kannalta merkittävällä viljelyalueella, jolle voidaan rakentaa maatalouskäyttöön tarkoitettuja rakennuksia ja rakennelmia. Alueelle voidaan sijoittaa myös maatalouteen tai muuhun alueelle soveltuvaan elinkeinotoimintaan liittyviä asuinrakennuksia. Erityisistä syistä alueelle voidaan sijoittaa myös muita asuinrakennuksia. Rakennukset on sijoitettava siten, ettei niistä aiheudu maisema- eikä ympäristöhaittaa. Alue on avoin pelto tai perinteen mukainen niitty.*

*Suunnittelusuositus: Asuinrakennukset on pyrittävä sijoittamaan olevien yhdyskuntateknisten verkostojen piiriin. Asuinrakentamisesta ei saa aiheutua kunnalle kohtuuttomia kustannuksia pitkälläkään aikavälillä.*

Alueella olevaa rakennuskantaa voi täydentää. Uudet rakennukset on ensisijaisesti sijoitettava olevien rakennusten välittämään läheisyyteen. Oleva rakennuskanta muodostuu suurelta osin maatalojen rakennuksista. Maatalojen toiminnan turvaamiseksi täydennysrakentamisessa on otettava huomioon ympäristöministeriön suositukset kotieläinsuojien läheisyyteen sijoittuvien häiriintyvien kohteiden vähimmäisetäisyyksistä, joita on käsitelty yleiskaavaselostuksen kohdassa 4.1.1.

Alueen arvokas maisema on erityinen rakentamista rajoittava tekijä. Alueen rakentamishankkeita käsiteltäessä voidaan soveltaa M-aluetta koskevia ohjeita.

Limingassa, Lumijoella ja Tyrnävällä osoitetut MA-1 alueet ovat suunnittelutarvealuetta, jossa rakentaminen ratkaistaan suunnittelutarveratkaisuna.

**MU****MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISTÄ ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA.**

*Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouskäyttöön. Alueelle voidaan rakentaa maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettuja rakennuksia ja rakennelmia ja tarkemman suunnitelman mukaan retkeily- ja taukopaikkoja. Alue on osa tai se täydentää seudun virkistys- ja vapaa-ajan verkostoa, mistä johtuen alueen metsää on hoidettava sen erityisluonteen edellyttämällä tavalla (metsälaki 6 §).*

Lähtökohtana on, että muu kuin maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettu rakentaminen tulisi evätä MRL 43 § 1 momentin ehdollisen rakentamisrajoituksen perusteella tai suunnittelutarvealueella MRL 137 §:n perusteella. Muu kuin maatalouskäyttöä palveleva rakentaminen edellyttää kunnan myönteistä poikkeamispäätöstä tai suunnittelutarveratkaisua.

Retkeily- ja taukopaikkojen rakentaminen edellyttää tarkempaa suunnitelmaa.

Alueen metsänkäytössä noudatetaan Pohjois-Suomen metsänhoitosuosituksia ja tiloille laadittuja metsäsuunnitelmia.

Kirjallisuus:

Hyppönen & Härkönen & Keränen & Rissanen & Tikkanen (toim). 2001. Pohjois-Suomen metsänhoitosuosituksien. Metsäkeskus.

**MY****MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ YMPÄRISTÖARVOJA.**

*Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouskäyttöön. Alueelle voidaan rakentaa maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettuja rakennuksia ja rakennelmia. Alueelle ei saa rakentaa asuinrakennuksia. Alueen metsänhoidossa on huomioitava erityisesti alueen luonto- ja maisema-arvot. Maisemaa muuttavaa maarakennustyötä, puiden kaatumista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa (MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus).*

Lähtökohtana on, että muu kuin maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettu asuinra-

kentäminen tulee evätä MRL 43 § 2 momentin rakentamisrajoituksen perusteella.

Maisematyö lupaa käsiteltäessä tulee ottaa huomioon alueen erityiset ympäristöarvot. Kielteinen päätös voi aiheuttaa korvausvelvollisuuden MRL 140 § 3 momentin perusteella.

MY-1

#### MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ YMPÄRISTÖARVOJA.

*Alue on tarkoitettu maa- ja metsätaloukseen. Alueelle ei saa rakentaa asuinrakennuksia. Alueelle voidaan rakentaa maa- ja metsätaloukseen tarkoitettuja rakennuksia ja rakennelmia. Alue kuuluu valtioneuvoston 3.5.1984 hyväksymään valtakunnalliseen harjunsuojeluohjelmaan. Alueella on maainelain 3 §:n tarkoittamaa kaunista maisemakuvaa, luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä. Alueella suoritettavissa toimenpiteissä on otettava huomioon alueen harjujen erityinen arvo.*

Lähtökohtana on, että muu kuin maa- ja metsätaloukseen tarkoitettu rakentaminen sekä asuinrakentaminen tulee evätä MRL 43 § 2 momentin rakentamisrajoituksen perusteella tai suunnittelutarvealueella MRL 137 §:n perusteella.

### 3.5. Virkistysalueet

V

#### VIRKISTYSALUE.

*Alue on tärkeä osa seudun virkistys- ja vapaa-ajan alueverkostoa.*

##### *Suunnittelusuositus:*

*Alue on suunniteltava ja toteutettava siten, että virkistysalueiden mahdollistama toiminta tukee ja täydentää seudullisia virkistys- ja vapaa-ajanpalveluita.*

Lähtökohtana on, että kaikki rakentaminen, joka ei liity virkistys- ja vapaa-ajan toimintaan tulee evätä MRL 43 § 1 momentin ehdollisen rakentamisrajoituksen perusteella tai suunnittelutarvealueella MRL 137 §:n perusteella. Poikkeaminen

kaavasta edellyttää kunnan myönteistä poikkeamispäätöstä tai suunnittelutarveratkaisua.

Alueen rakentamisen tulisi perustua kokonaissuunnitelmaan.



#### VIHERYHTEYSTARVE

*Reitin ja taukopaikkojen sijainti sekä niiden tarvitseman alueen laajuus ratkeaa yksityiskohtaisessa suunnittelussa.*

Viheryhteystarve-merkintä kuvaa kehittämistarvetta. Seudulla tavoitellaan mahdollisuutta yhdistää seudun kannalta merkittävät virkistysalueet toisiinsa erilaisten virkistykseen soveltuvien reittien/viherkäytävien avulla. Viheryhteystarvemerkinä osoittaa reitin paikan likimääräisesti ja paikka ratkaistaan seudun yleiskaavaa yksityiskohtaisemmissa kunnan suunnitelmissa. Ulkoilureitti voidaan toteuttaa kunnan ja maanomistajan väliseen sopimukseen perustuen tai ulkoilureittitoimituksella, joka perustuu erilliseen reittisuunnitelmaan.

### 3.6. Laatukäytävä

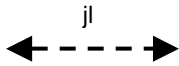


#### OULUN SEUDUN LAATUKÄYTÄVÄ

*Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa edellytetään tiivistä kuntien välistä yhteistyötä ja hankkeiden yhteensovittamista. Joukkoliikenteen kehittämiskäytävä/yhteystarve ja sitä koskeva suunnittelusuositus sisältyvät laatukäytävään.*

##### *Suunnittelusuositus:*

*Yksityiskohtaisessa suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä seudun ominaispiirteitä vahvistamaan, vetovoimaiseen sekä korkeatasoiseen kaupunkirakenteeseen ja -kuvaan. Alueella olevat ympäristöarvot on säilytettävä ja arvokkaat näkymät on pidettävä avoimina.*



### JOUKKOLIIKENTEEN KEHITTÄMISKÄYTÄVÄ/YHTEYSTARVE

Joukkoliikenteen reitit on johdettava seudun keskusten kautta. Kehittämiskäytävän varteen sijoittuvaa yhdyskuntarakennetta on tiivistettävä. Kehittämiskäytävän varrelle on järjestettävä hyvät ja turvalliset kevytliikenneyhteydet joukkoliikennepysäkeille sekä ympäröiville viheralueille.

Laatukäytävän yleiskaavamääräys koskee

- valtatie 4 ja 20 sekä Lentokentätien reuna-alueen rakenteita: valaistus, bussipysäkit, opastetaulut, meluvallit, taideteokset ym.
- laatukäytävän varrelle sijoittuvia seudullisesti merkittäviä hankkeita: vähittäiskaupan suuryksiköt, kauppakeskukset, muut palvelujen alueet ja työpaikka-alueet
- yleiskaavakartalla rajatulle laatukäytävän alueelle sijoittuvia asuntoalueita ja virkistysalueita

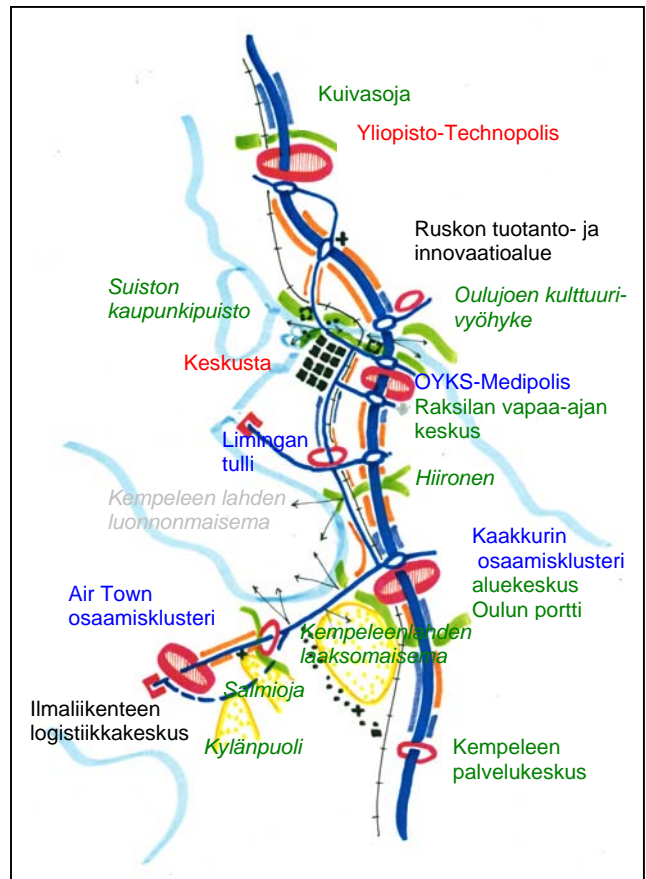
Suunnittelun ohjeena pidetään vieressä olevassa piirroksessa esitettyä kuvausta laatukäytävän jakaantumisesta eriluonteisiin jaksoihin.

Laatukäytävää suunnitellaan yhteistyössä laatukäytävä-alueen kuntien ja tieviranomaisen kanssa.

Laatukäytävälle sijoittuvien asemakaavojen ja hankesuunnitelmien ympäristövaikutuksia arvioitaessa otetaan huomioon laatukäytävälle asetetut tavoitteet.

### OULUN SEUDUN LAATUKÄYTÄVÄ VETOVOIMATEKIJÄT

osaamisen:  
generaattori  
soveltaja  
katalysaattori  
välittäjä



### 3.7. Suojelukohteet



#### SUOJELUKOHDE

*Kulttuurihistoriallisesti merkittävä kohde. Kohdetta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Kohteen ympäristö on säilytettävä.*

Tässä yleiskaavassa suojelukohteeksi merkittyä rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Jos rakennusta esitetään purettavaksi, hakemuksen tueksi on esitettävä kuntotutkimus. Rakennuksen purkaminen edellyttää aina ympäristökeskuksen poikkeamispäätöstä.

Kulttuurihistoriallisesti merkittävien kohteiden purkamishakemuksen ja -aikomusten käsittelymalli on liitteenä 4.

Kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennusta muutettaessa suositellaan noudatettavaksi samaa menettelytapaa kuin rakennusten purkamishakemuksia käsiteltäessä. Muutostoimia suunniteltaessa on otettava huomioon MRL 118 §.

### 4. Jatkotoimet

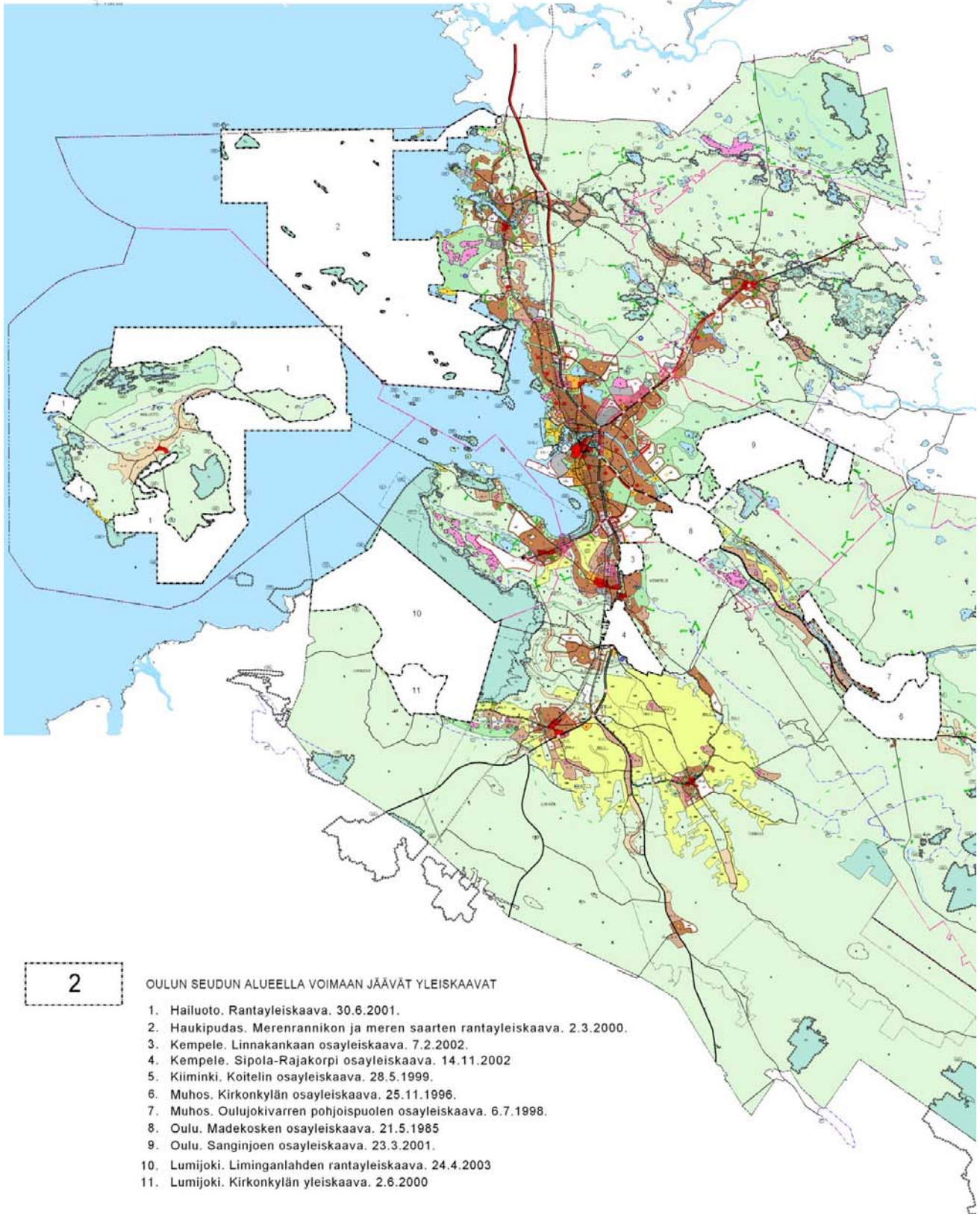
Yleiskaavan soveltamisen jatkotyönä suositellaan:

1. Kunnat kiinnittävät huomiota kaavoitusohjelmia ja aikatauluja laatiessaan siihen, että ne edistävät yhteisessä yleiskaavassa tavoitellun yhdyskuntarakenteen toteutumista.
2. Kunnat arvioivat, onko rakennusjärjestyksessä tai yleiskaavassa tarpeen osoittaa suunnittelutarvealueita sen lisäksi, mitä yhteisessä yleiskaavassa on osoitettu.
3. Kunnat edistävät yhdessä Oulun seudun laatukäytävän toteuttamista.

### 5. Yhteistyötahot

Jatkosuunnittelussa ja lupavalmistelussa lausunnonantajana voivat olla

Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus  
Pohjois-Pohjanmaan liitto  
Pohjois-Pohjanmaan museo  
Tiehallinto, Oulun tiepiiri  
Oulun lääninhallitus  
Ratahallintokeskus  
Ilmailulaitos  
Pohjois-Pohjanmaan merenkulkupiiri  
Pohjois-Pohjanmaan metsäkeskus  
Metsähallituksen luontopalvelut  
Kunnallistekniikasta vastaavat yhtiöt  
Energiayhtiöt



MÄÄRÄYS	OHJE	TARVITTAVAT JATKO-TOIMENPITEET
<b>MRL 16, 36, 39 §</b> <b>MRA 6 §</b> MRL = Maankäyttö- ja rakennuslaki MRA = Maankäyttö ja rakennusasetus	<b>1A RAKENNUSPAIKKA; ONKO ALUEELLA</b> <input type="checkbox"/> KYLLÄ <input type="checkbox"/> EI <input type="checkbox"/> EN TIEDÄ ■ Yleiskaava? <input type="checkbox"/> ■ Suunnittelutarve? <input type="checkbox"/> ■ Rakennusjärjestys? <input type="checkbox"/>  <b>1B RAKENNUSOIKEUS</b> <input type="checkbox"/> KYLLÄ <input type="checkbox"/> EI <input type="checkbox"/> EN TIEDÄ ■ Saako paikalle rakentaa niin suuren rakennuksen, kun on suunnitteilla? <input type="checkbox"/>	Tarkista määräykset ja tarvittavat luvat kunnasta! Esim. Haettava suunnittelutarveratkaisu sekä poikkeaminen rakennuspaikan koosta.  Tarkista rakennusoikeus! Jos rakennusoikeus ei riitä, kannattaa harkita uutta rakennuspaikkaa tai pienempää rakennusta. Mikäli on osoitettavissa erityisiä perusteluja, voi hakea rakennusoikeuden ylittämiseen poikkeamislupaa kunnalta. Esim. Haettava poikkeamislupa kunnasta. Poikkeamisen ratkaisee kunta tai alueellinen ympäristökeskus.

MÄÄRÄYS	OHJE	TARVITTAVAT JATKO-TOIMENPITEET
<b>MRL 116 §, 117 §, 135 §, 136 §</b>  <b>Asetus:</b> Talousjätevesien käsittelystä vesihuoltolaitosten viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla. <b>Jätelaki 6 §</b>	<b>2. RAKENNUSPAIKKA; VAATIMUKSET</b> <input type="checkbox"/> KYLLÄ <input type="checkbox"/> EI <input type="checkbox"/> EN TIEDÄ ■ Soveltuuko maisemaan? <input type="checkbox"/> – Onko alueella oma yhtenäinen rakennuskanta? <input type="checkbox"/> – Sopiiko suunniteltu rakentaminen ympäristön tyyliin? <input type="checkbox"/> – Onko rakennuspaikan pienilmasto edullinen (esim. auringonpaiste, tuulisuus) <input type="checkbox"/> ■ Onko tieyhteys? <input type="checkbox"/> – Saarella, onko yhteysalusyhteys? <input type="checkbox"/> – Venepaikka mantereella? <input type="checkbox"/> ■ Onko riittävästi juomavettä? <input type="checkbox"/> – Onko kunnan vesijohto? <input type="checkbox"/> – Onko oma kaivo? <input type="checkbox"/> – Jos ei, onko arvioitu kustannukset? <input type="checkbox"/> ■ Onko jätevesien käsittely järjestettävissä? <input type="checkbox"/> – Onko kunnan viemäri? <input type="checkbox"/> – Onko oma puhdistamo? <input type="checkbox"/> – Jos ei, onko arvioitu kustannukset? <input type="checkbox"/> ■ Onko järjestetty jätehuolto? <input type="checkbox"/> ■ Onko maaperä rakennuskelpoinen? <input type="checkbox"/> – Onko savimaata? <input type="checkbox"/> – Onko moreenimaata? <input type="checkbox"/> – Onko peruskalliota? <input type="checkbox"/> ■ Sijaitseeko paikka veden äärellä? <input type="checkbox"/> ■ Onko rakennus saavutettavissa esteettömästi? <input type="checkbox"/>	Perustele. Esim. 2 ja 1/2 kerroksinen talo ei sovi näin lähelle, koska kaikki muut rakennukset ovat yksikerroksisia. Tarkista talvikäyttö, esim. tien kanta- vuus, lumenauraus ja muu tien hoito sekä tienhoitokustannukset, tarkista talviyhteydet. Tarkista veden laatu. Esim. pyydettyä kunnan lausunto. Esitä käyttö- ja hoitosuunnitelma myös talviolosuhteissa. Jos ei ole, kysy kunnasta, minne jätteet on toimitettava. Paalutus suunnitelma. Esim. laadittava maaperäselvitys. Louhintasuunnitelma. Tarkista tulva ym. määräykset. Tarkista voiko pihan muotoilla liikuntarajoitteisille sopivaksi.

MÄÄRÄYS	OHJE
<b>Perusopetuslaki 32 §</b>  <b>3 LÄHIPALVELUT</b> <input type="checkbox"/> KYLLÄ <input type="checkbox"/> EI <input type="checkbox"/> EN TIEDÄ ■ Etäisyys kouluun alle 5 km? <input type="checkbox"/> ■ Etäisyys kouluun yli 5 km? <input type="checkbox"/> ■ Etäisyys kioskiin? <input type="checkbox"/> ■ Etäisyys kauppaan? <input type="checkbox"/> ■ Etäisyys terveyskeskukseen? <input type="checkbox"/> ■ Etäisyys kirjastoon ja muihin harrastuspaikkoihin? <input type="checkbox"/>	Tarkista koulumatkan turvallisuus ja esim. koulun lakkauttamisuhka? Tarkista koulukyyti.  Tarkista kulkeeko busseja.

MÄÄRÄYS	OHJE
<b>Suomen rakentamismääräyskokoelma E1</b>  <b>4 TURVALLISUUS</b> <input type="checkbox"/> KYLLÄ <input type="checkbox"/> EI <input type="checkbox"/> EN TIEDÄ ■ Pelustusajoneuvojen pääsy. <input type="checkbox"/> ■ Alueen valaistus. <input type="checkbox"/>	Arvioi tilanne, myös talviolosuhteissa.

MÄÄRÄYS	OHJE
 <b>5 PERHE JA MUUT SOSIAALISET KONTAKIT</b> <input type="checkbox"/> KYLLÄ <input type="checkbox"/> EI <input type="checkbox"/> EN TIEDÄ ■ Täyttääkö rakennuspaikka / puutarha perheen tarpeet? <input type="checkbox"/> ■ Onko naapureita? <input type="checkbox"/> – Onko lapsille leikkikavereita? <input type="checkbox"/> – Onko maatalous- tai teollisuusyrityksiä? <input type="checkbox"/>	Tarkista etäisyydet. Tarkista melu, haju ym. mahdolliset häiriöt.

MÄÄRÄYS	OHJE
<b>MRL 117 §</b>  <b>VASTAAVA ARVIOINTI ON HYVÄ TEHDÄ MYÖS OLEVAN TAI SUUNNITELLUN RAKENNUKSEN OSALTA</b> <input type="checkbox"/> KYLLÄ <input type="checkbox"/> EI <input type="checkbox"/> EN TIEDÄ ■ Täyttääkö talon huonejako perheen tarpeet ja toiveet? <input type="checkbox"/> ■ Onko talon tilat muunneltavissa perheen kasvuun, ikääntymisen tai muun muutoksen mukaan? <input type="checkbox"/> ■ Ovatko talon materiaalit kestäviä ja korjattavissa, vai joudutaanko materiaalit uusimaan niiden vahingoittuessa? <input type="checkbox"/>	

Asukkaan tarkistuslista asemakaavan ulkopuolelle sijoittuvan rakennushankkeen onnistumisedellytyksistä.

Lähde: Pro Saaristomeri-ohjelma



**TARKISTUSLISTA SUUNNITTELUTARVERATKAISUA VARTEN****Kunta:** \_\_\_\_\_ **Kylä:** \_\_\_\_\_**Kiinteistötunnus:** \_\_\_\_\_**Rakennuspaikan pinta-ala:** \_\_\_\_\_**Rakennushankkeen kerrosala:** \_\_\_\_\_**Käyttötarkoitus: (vakituinen asunto, loma-asunto, muu)** \_\_\_\_\_**Rakennustoimenpide: (uusi, laajennus, peruskorjaus, käyttötarkoituksen muutos, muu)****Hakija:** \_\_\_\_\_**Päiväys:** \_\_\_\_\_**Täyttäjän nimi:** \_\_\_\_\_**Yleistä:****Kyllä / Ei / Huom.**1. Tulisiko rakentaminen ratkaista asemakaavalla?   \_\_\_\_\_2. Onko alueelle tarkoituksenmukaista laatia yleiskaava?   \_\_\_\_\_**Rakennuspaikka:**3. Onko rakennuspaikalla  
a) oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jota voidaan käyttää rakennusluvan perusteena (MRL 137.3 § ),   \_\_\_\_\_b) oikeusvaikutuksetonta yleiskaavaa, tai   \_\_\_\_\_c) muuta maankäytön suunnitelmaa   \_\_\_\_\_4. Muodostetaanko uusi rakennuspaikka?   \_\_\_\_\_5. Onko kyseessä vanha rakennuspaikka?   \_\_\_\_\_6. Onko rakennuspaikalle haettu aiemmin poikkeamislupaa tai rakennuslupaa?   \_\_\_\_\_7. Sijaitseeko rakennuspaikka asemakaavan lievealueella?   \_\_\_\_\_8. Onko rakennuspaikka sopiva tulvavaaran ja sortumisvaaran kannalta katsottuna (MRL 116§)?   \_\_\_\_\_

9. Sijaitseeko rakennuspaikka pohjavesialueella?

a) I-alueella   \_\_\_\_\_b) II-alueella   \_\_\_\_\_c) III-alueella   \_\_\_\_\_

	<b>Kyllä /</b>	<b>Ei /</b>	<b>Huom.</b>
10. Voidaanko viemäröinti ja vedensaanti järjestää siten, että se ei aiheuta kunnalle erityisiä kustannuksia?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
11. Täyttääkö rakennuspaikka YSL:n 19§:n haja-asutuksen jätevesihuoltoa koskevista kuntien ympäristön suojelu-määräyksistä asettamat vaatimukset ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
12. Onko rakennushanke rakennusjärjestyksen vaatimusten mukainen? (rakennuspaikka, rakennuksen koko, sijoittuminen, rakentamistapa, istutukset, aidat, muut rakennelmat)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
13. Onko alueella sähköverkkoa?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
14. Onko kulku rakennuspaikalle järjestettävissä yleiseltä tai yksityiseltä tieltä?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
15. Onko rakennuspaikka melualueella?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
<b>Yhdyskuntarakenne (MRL 5§ 1, 2, 7, 8, 9, 10, 11 ja 137 §)</b>			
16. Onko hanke maakuntakaavan kanssa ristiriidassa?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
17. Onko hanke yleiskaavan kanssa ristiriidassa?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
18. Aiheuttaako rakentaminen haitallista yhdyskuntakehitystä? (MRL 137 §)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
19. Onko alueelta kohtuulliset etäisyydet palveluihin (esim. kunnalliset palvelut, joukkoliikenne)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
20. Aiheuttaako rakentaminen haittaa kaavoitukselle (MRL 137§)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
21. Aiheuttaako rakentaminen haittaa alueiden käytön muulle järjestämiselle (MRL 137 §)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
<b>Tasapuolisuus ja kuuleminen</b>			
22. Toteutuuko maanomistajien tasapuolinen kohtelu?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
23. Onko kiinteistön rakentamisoikeus jo käytetty kantatilatarkastelun perusteella?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
24. Ovatko naapurit huomauttaneet kuulemisessa?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
25. Ovatko annetut lausunnot myönteisiä?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
<b>Virkistyskäyttö (MRL 5§ 3)</b>			
26. Sopeutuuko rakentaminen ja muu maankäyttö maisemaan ja muuhun ympäristöön?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
27. Vaikeuttaako rakentaminen virkistystarpeiden turvaamista (137§)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____

**Kyllä / Ei / Huom.**

**Luonnonsuojelu ja ympäristö (MRL 5§ 4, 5, 6)**

- |  |                          |                          |       |
|--|--------------------------|--------------------------|-------|
| 28. Aiheuttaako hanke merkittäviä ympäristövaikutuksia?                              | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | _____ |
| 29. Onko hankkeen ympäristövaikutuksia arvioitu riittävästi?                         | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | _____ |
| 30. Vaikeuttaako rakentaminen luonnonympäristön arvojen säilyttämistä (MRL 137 §)?   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | _____ |
| 31. Vaikeuttaako rakentaminen kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä (MRL 137 §)? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | _____ |
| 32. Onko rakentaminen sopivaa maisemalliselta kannalta MRL 137 §)?                   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | _____ |
| 33. Onko hankkeessa huomioitu vesiensuojelu (MRL 73§)?                               | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | _____ |
| 34. Huomioidaanko rakennushankkeessa maaston ja luonnon ominaispiirteet (MRL 73§)?   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | _____ |
| 35. Onko alueella inventoituja   |                          |                          |       |
| – luonnonsuojelualueita tai -ohjelmia  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | _____ |
| – Natura-alueita   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | _____ |
| – merkittäviä maisema-alueita  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | _____ |
| – perinnemaisema-alueita   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | _____ |
| – kulttuurihistoriallisesti merkittäviä alueita                                      | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | _____ |
| – muinaisjäännöksiä  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | _____ |
| – uhanalaisia lajeja   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | _____ |

LISÄSELVITYKSIÄ TAI LAUSUNTOJA (esim. Tiepiiri, P-P liitto, P-P ympäristökeskus, P-P museo):

---

---

**JOHTOPÄÄTÖS:**

**Puolletaan**, edellä kohtiin nro:t \_\_\_\_\_ viitaten

Mahdolliset ehdot:

**Ei puolleta** kohtiin nro:t \_\_\_\_\_ viitaten

Perustelut:

Tämä asialista lähetetään lupahakemuksen tai lupapäätöksen mukana ympäristökeskukseen.

