



Euroopan unionin rahoittama –
NextGenerationEU



Kaavoitukset ja kaavamääräykset,
rakennusjärjestys kunnassa ja
lupapiste verkkosivusto

Ti 3.6.2025 klo 17-19

Kouluttaja

Ari Järvinen, Tj,
Lamit Oy

Lamit Oy yrityksenä

- ▶ **Lamit Oy**: perustettu 1995
- ▶ **LaMit = laskenta ja mittaus**: Rakennusten ja prosessien energiateknisen suunnittelu
- ▶ **Innovatiivinen yritys**: 7 myönnettyä patenttia
- ▶ Kouluttaja Ari Järvinen, toimitusjohtaja, yrittäjä
- ▶ **Päätoimipaikka**: Jyväskylä, toimipisteet Tampereella ja Helsingissä.
- ▶ **Toiminta-alue**: koko Suomi
- ▶ **Palvelut**: Energiavarastot, energiaprojektit, energiakatselmukset, energiaselvitykset, energiatodistukset, energiatekninen muu suunnittelu, energiakoulutukset



Tee hyvin (Do)

Tarkasta kaikki (Check)

3

Lämpöselvitys

Aurinkoselvitys

Uudisrakennus

Hiililaskelmat



Olemassa oleva rakennus

Energiatodistus

Automaation

Suuret säästöt, pienet päästöt!

Hiilineutraali



Lämmitysjärjestelmän uusinta

Yrityksen tulos kasvaa yli 100%

Yli 100 000 rakennusta ei voi olla väärässä

Lämpöpumpuilla säästää

Nauti säästöistä

Ilmainen ja päästötön lauhdelämpö

Todenna säästöt

Toteuta Urakka säästötakuulla

Energiavarasto PCM, TCM

Paras hyötysuhde, $\$COP$ yli 10

Suunnittele (Plan)

Korjaa ettei toistu (Act)

Yleisesti

► **Jatkuva parantaminen on työkalu, jolla** kehitetään ja parannetaan jatkuvasti palautteen ja uusien teknologioiden avulla

Peruskorjaaminen on jatkuvaa parantamista.

**Kaavoitukset ja
kaavamääräykset,
rakennusjärjestys
kunnassa ja lupapiste
verkkosivusto
- Webinaari**

**Ohjelma 3.6.2025
klo 17-19**

Kaavoitus

- Perusteet ja lainsäädäntö

Asemakaava

- Toiminta prosessina

Yleiskaava

- Erot Asemakaavaan

Rakennusjärjestys

Rakentamistapaohje

Yhteenveto

3.6.2025

6



Kaavoitus

Osallistuminen tärkeää

7

MRL, Rakentamislaki ja Alueiden käyttölaki

- Rakentamista koskevat maankäyttö- ja rakennuslain pykälät on kumottu ja ne korvaa 1.1.2025 voimaan tullut **rakentamislaki**
- Maankäyttö- ja rakennuslain nimi on nyt **Alueidenkäyttölaki** [132/1999](#)
 - maankäyttö- ja rakennuslaista kumottiin rakentamisen säädökset, ja jäljellä jäävän lain nimi muuttui alueidenkäyttölaiksi
- Maankäyttö- ja rakennusasetus on edelleen voimassa (uusi rakentamisasetus tulossa).

Osallistuminen tärkeää

Jo laki sanoo (Alueiden käyttölaki)

- **1 § Lain yleinen tavoite**

- Tämän lain tavoitteena on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävää kehitystä.
- Tavoitteena on myös turvata jokaisen osallistumismahdollisuus asioiden valmisteluun, suunnittelun laatu ja vuorovaikutteisuus, asiantuntemuksen monipuolisuus sekä avoin tiedottaminen käsiteltävinä olevissa asioissa.

- **2 § (21.4.2023/752) Lain soveltamisala**

- Tässä laissa säädetään alueiden suunnittelusta sekä alueiden rakentamisesta ja käytöstä.

- **6 § Vuorovaikutus ja kaavoituksesta tiedottaminen**

- Kaavaa valmisteltaessa on oltava vuorovaikutuksessa niiden henkilöiden ja yhteisöjen kanssa, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, siten kuin jäljempänä tässä laissa säädetään.
- Kaavoja valmistelevien viranomaisten on tiedotettava kaavoituksesta sillä tavoin, että niillä, joita asia koskee, on mahdollisuus seurata kaavoitusta ja vaikuttaa siihen.

Osallistuminen tärkeää

Jo laki sanoo

- **Alueidenkäyttölaki (ent. Maankäyttö- ja rakennuslaki) ja Maankäyttö- ja rakennusasetus [895/1999](#) sisältävät säännöksiä muun muassa**
 - kaavoituksesta
 - kuntien rakennusjärjestyksestä
 - ranta-alueiden suunnittelusta ja rakentamisesta
 - tonttijaosta
 - yhdyskuntarakentamiseen liittyvästä lunastamisesta
 - rakentamiselle asetettavista yleisistä vaatimuksista
 - rakentamisen luvista ja muusta rakentamisen valvonnasta.

Kaavoitus perusteet

- Kaavoitus ja muu maankäytön suunnittelu luovat edellytyksiä hyvälle elinympäristölle ja sen kehittämiseksi
- Kaavoituksen keskeisenä tehtävänä on sovittaa yhteen eri näkökulmia ja tavoitteita
- Kaavoitus etenee kaavan luonteesta ja merkityksestä riippuen useammassa eri vaiheessa
- Alueidenkäyttölaissa (132/1999) on kaavoitusta koskevat säännökset, muun muassa alueiden käytön suunnittelun tavoitteet, kaavojen monipuoliset sisältövaatimukset ja kaavojen laadinnan säännökset.
- Yleiskaavat ja asemakaavat laaditaan ja hyväksytään kunnissa. Maakuntakaavojen laadinta ja hyväksyminen kuuluu maakuntien liitoille.

Alueidenkäyttölain uudistus jatkuu

- Uusi alueidenkäyttölaki sisältää valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita, kaavoitusjärjestelmää sekä merialuesuunnittelua koskevat säännökset.
- Hallitusohjelman mukaisesti tavoitteena on muun muassa vähentää maakuntakaavan yksityiskohtaisuutta sekä sisällyttää lakiin maanomistajan aloiteoikeus yleis- ja asemakaavalle ja mahdollisuus kumppanuuskaavoitukseen
- Ympäristöministeriön asettaman työryhmän toimikausi kesti 30.9.2024 asti. Tavoitteena on, että hallitus voi antaa lakiesityksen eduskunnalle syysistuntokaudella 2025.
- Esitys uudeksi alueidenkäyttölainsäädännöksi on lausuntokierroksella 11. heinäkuuta 2025 saakka.

Mitä alueidenkäyttölain uudistamisella tavoitellaan

- Alueidenkäytön suunnittelua koskevat säännökset uudistuvat
- Hallitus laatii uuden alueidenkäyttölain, joka
 - edistää tarkoituksenmukaista maankäyttöä
 - hyvää elinympäristöä
 - kaavoituksen sujuvuutta
 - kaupunkien ja kuntien kasvua
 - riittävää asuntotuotantoa, alueiden elinvoimaisuutta
 - yritysten kilpailukykyä
 - Suomen houkuttelevuutta investointikohteena
- Uudistuksen tavoitteena on selkeyttää ja sujuvoittaa alueidenkäyttöä koskevia säännöksiä ja tehdä niihin tarvittavat lakitekniset ja kielelliset korjaukset.

Milloin uusi alueidenkäyttölaki tulee voimaan

- Uuden alueidenkäyttölain on tarkoitus tulla voimaan vuonna 2026.

Miten kaavoitusjärjestelmää muutetaan

- Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmä säilyisi pääosin ennallaan, eli siihen kuuluisivat nykyiseen tapaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava
- Kuntien yhteinen yleiskaava ohjaisi yleiskaavaa maakuntakaavan sijasta ja kuntien yhteinen yleiskaava olisi mahdollista hyväksyä kuntien valtuustoissa.
- Yleiskaava ja asemakaava voitaisiin laatia yhtä aikaa ja hyväksyä samalla päätöksellä.

Miten kaavoitusjärjestelmää muutetaan

- Lakiin lisättäisiin säännökset maanomistajan yleiskaavaa ja asemakaavaa koskevasta aloiteoikeudesta
- kunnan mahdollisuus antaa asemakaavaa tai yleiskaavaa koskeva ehdotus maanomistajan valmisteltavaksi
- Lakiin lisättäisiin myös aurinkovoimarakentamista ohjaavaa yleiskaavaa
- Tuulivoimalan vähimmäisetäisyydet asutuksesta

Miksi kaavoitetaan?

Kaavoituksella kaupunki säätelee yksityisten ja julkisten alueiden käyttöä ja rakentamista

Kaupungin kaavoitus laatii asemakaavoja sekä yleiskaavoja. Kaavoitusta ohjaavat maakunnan ja kaupunkiseudun suunnitelmat, kaupungin strategiat, poliittiset päätökset sekä lait ja asetukset.

Miksi kaavoitetaan?

Kaavoittamalla kaupunki:

- tavoittelee hyvää elinympäristöä
- luo edellytykset rakentamiselle
- turvaa kaupunkilaisten osallistumismahdollisuudet asioiden valmisteluun
- nojaa monipuolisesti asiantuntemukseen
- sekä tiedottaa käsiteltävistä asioista.

3.6.2025

18

Asemakaava Yleiskaava





Asemakaava määrää

- mihin tarkoitukseen aluetta voi käyttää
- miten paljon tontille saa rakentaa
- rakennusten korkeuksia, kattokaltevuuksia ja materiaaleja
- katualueiden leveydet
- rakennusten ja luonnon suojeluarvot
- mihin puistot sijoittuvat.



Yleiskaava määrää

Asemakaava sisältää tarkempaa ohjaamista.

Yleiskaavat kattavat laajoja alueita, niiden valmistelu kestää pidempään.

- Yleiskaava ohjaa kaupungin tarkempaa suunnittelua, kuten asemakaavoitusta.
- Yleiskaavaa ohjaa maakuntakaava, jonka tehdään liittotasolla



Asemakaava prosessina

1. Kaava-aloite tehdään

- Kaupunki aloittaa kaavan tai kaavanmuutoksen valmistelun, kun sille jätetään kaava-aloite
- Aloitteen voi jättää esimerkiksi maanomistaja tai kaupunki



Asemakaava prosessina

2. Kaavoituksen esiselvitys

- Kun kaava-aloite saapuu kaupungille, kaavoitus tekee aloitteesta esiselvityksen kolmen kuukauden kuluessa.
- silloin kaavoitus selvittää, kannattaako kaavoitusta aloittaa.
- selvitys lähetetään Kaupunkisuunnitteluun, joka tekee päätöksen kaava-aloitteen hyväksymisestä tai hylkäämisestä.
- Kummassakin tapauksessa alkuperäistä kaava-aloitteen tekijää tiedotetaan päätöksestä.



Asemakaava prosessina

3. Kaavan sijoitus kaavoitusohjelmaan

- Hyväksytyt kaava-aloitteet lisätään kaavoitusohjelmaan
- Seuraavaksi arvioidaan tulevina vuosina toteutettavat kaavat ja niiden aikataulut
- Kaavoituksen ruuhkasta johtuen joidenkin kaavojen aloittaminen voi venyä vuosilla



Asemakaava prosessina

4. Sopimus kaavan laatimisesta ja kaavoituksen aloitus

- Kaavoituspäällikkö tai asemakaavapäällikkö käynnistää kaavan valmistelu
- kaavan valmistelija kysyy kaavoitettavan alueen maanomistajilta, haluavatko he tulla mukaan kaavaan.
- Kulut alueiden kehittämisestä voidaan jakaa maanomistajien kesken
- kaupunki kaavoittaa samaan aikaan laajempia alueita
- Ennen kaavan valmistelun aloittamista kaupungin, kaava-aloitteen tekijän ja maanomistajien välille solmitaan sopimus kaavoituksen aloitusajankohdasta sekä vastuun ja kulujen jakautumisesta



Asemakaava prosessina

5. Kaavan tavoitteiden hyväksyminen

- kaavan vastuhenkilö luonnostelee tavoitteet kaavalle
- Tavoitteita voivat olla alueen ja rakennusten suojele, rakennusoikeuden lisääminen ja ilmastotoimet.
- Kaavan tavoitteita ohjaavat valtion alueidenkäyttötavoitteet, maakuntakaava, yleiskaava sekä kaupungin strategiat ja hankkeet.
- Kaavan tavoitteet hyväksyy kaupunkiympäristölautakunta tai kaupunginhallitus
- Pienten kaavojen tavoitteet hyväksyy kaavoituspäällikkö
- Kun tavoitteet on hyväksytty, kaava kuulutetaan vireille



Asemakaava prosessina

5. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

- Kun kaava on kuulutettu vireille, kaavoitus lähettää osallistumis- ja arviointisuunnitelman kaavoitettavan alueen naapureille, kansalaisjärjestöille ja viranomaisille
- Suunnitelma kertoo kaava-alueen nykytilanteesta, kaavan tavoitteista ja tavoista osallistua kaavaprosessiin
- Tietojen pohjalta naapurit ja kansalaisjärjestöt voivat muodostaa mielipiteen kaavasta.
- Osalliset voivat lähettää mielipiteensä kaavoitukseen ja siten osaltaan vaikuttaa lopullisen kaavan muotoutumiseen
- pienissä kaavoissa vain naapureille lähetetään vireilletulokirje.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on julkinen asiakirja



Asemakaava prosessina **Ehdotusvaihe**

6. Selvitysten teko

- Kaavaan tehdään lisäselvityksiä viranomaiskommenttien ja muiden saatujen tietojen pohjalta
- Saatuja tietoja voivat olla
 - luontoon
 - maaperään
 - vesiin
 - valoon
 - tuuleen
 - liikenteeseen
 - turvallisuuteen
 - terveyteen
 - historiaan
 - kulttuuriin liittyvät asiat

Selvitysten valmistuminen voi kestää pitkään

Joitakin luontoselvityksiä voi tehdä vain kesäaikaan.

Selvityksiä tekevät

- kaavan valmistelija
- muut asiantuntijat
- ulkopuoliset konsultit



Asemakaava prosessina

7. Kaavaehdotuksen valmistelu

- Kaavan valmistelija käyttää em. selvityksiä kaavaehdotuksen tekemiseen ja kaavan vaikutusten arviointiin.
- Kaupunkilaisille voidaan järjestää esittely- ja keskustelutilaisuus
- Kaavan valmistelija tekee kaavakartan, kaavaselostuksen ja seurantalomakkeen.
- Kaavakartasta** selviää, miten kaavan aluetta saa käyttää ja mitä sinne saa rakentaa.
- Kaavaselostus** avaa kaavan taustoja, selventää kaavakartan määräyksiä ja summaa selvitysten tulokset.
- Seurantalomakkeessa** kuvataan rakentamisen määrän ja käyttötarkoituksen muutos.
- Kaavasta voidaan tehdä myös muuta havainnollistavaa materiaalia, kuten havainnekuvia



Asemakaava prosessina

7. Kaavaehdotuksen valmistelu (jatkuu)

- Jos kaava on laaja, valmistelija tekee kaavasta ensin kaavaluonnoksen
- Se on yleensä kartta, jonka kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy
- Luonnoksen pohjalta kaavan valmistelija tekee kaavaehdotusaineisto
- Luonnoskäsittelyllä taataan, että isoimmilla kaavoilla on poliittinen tuki koko prosessin ajan
- Kun kaavassa annetaan uusia nimiä, niistä päättää nimistötoimikunta
- Kuntalaiset voivat toimittaa omia nimiehdotuksiaan nimistötoimikunnalle.



Asemakaava prosessina

8. Kaava nähtävillä

- Valmis kaavaehdotus asetetaan nähtäville (yleensä 1 kk)
- Nähtäville asettamisesta kuulutetaan netissä sekä sanomalehdissä
- Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot eri viranomaisilta ja kaavan osalliset voivat antaa muistutuksen ja/tai palautetta kaavaehdotuksesta
- Kaavan valmistelija kirjoittaa saadut tiedot lausuntoihin ja muistutuksiin sekä muuttaa tarvittaessa kaavaehdotusta.
- tarvittaessa kaavaa varten voidaan tehdä vielä lisäselvityksiä.



Asemakaava prosessina **Hyväksymisvaihe**

9. Maankäytösopimus

- Osassa kaavoissa maanomistajat ja kaupunki allekirjoittavat maankäytösopimuksen
- Sopimuksella maanomistajat osallistuvat kunnalle uudesta rakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin
- Sopimusneuvottelut alkavat kaavaa valmisteltaessa ja kaava etenee hyväksyntään, kun maankäytösopimus on allekirjoitettu.



Asemakaava prosessina **Hyväksymisvaihe**

10. Kaavan hyväksyntä

- Kun kaava on valmis, kaava etenee lautakunnan hyväksyttäväksi
- Lautakunta voi tehdä kaavaan muutoksia tai palauttaa sen valmisteluun
- Kunnasta/kaupungista riippuen kaavat etenevät lautakunnan jälkeen kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi
- Tässäkin vaiheessa Kaava voidaan hyväksyä, palauttaa valmisteluun tai tehdä siihen muutoksia



Asemakaava prosessina **Hyväksymisvaihe**

9. Valitusoikeus

Kaavan osallisena on

- mahdollisuus esittää kaavan valmistelijalle **suullinen tai kirjallinen mielipide** vireillä olevasta kaavasta
- mahdollisuus tehdä kirjallisen **muistutuksen**

Valitusoikeus on asianosaisella sekä kunnan jäsenellä

Mikäli hallinto-oikeus hylkää valituksen, kunnallisvalituksen tehnyt voi hakea Korkeimmalta hallinto-oikeudelta (KHO) valituslupaa



Asemakaava prosessina **Voimaantulo**

10. **Kaava tulee voimaan**

jos päätöksestä ei ole valitettu tai oikeus on hylännyt valitukset

Voimaantulosta ilmoitetaan kirjeitse heille, jotka ovat sitä pyytäneet.

Kaavan toteuttaminen alkaa voimaantulon jälkeen

Jos kaava sisältää uutta rakentamista, sitä saa ruveta toteuttamaan.



Yleiskaava prosessina, erot Asemakaavaan

Yleiskaavan valmistelu poikkeaa asemakaavan valmistelusta

Yleiskaavalla ohjataan yleispiirteisesti maankäyttöä, kun taas asemakaava sisältää tarkempaa ohjaamista

Yleiskaavat kattavat laajoja alueita, niiden valmistelu kestää pidempään

Yleiskaava ohjaa kaupungin tarkempaa suunnittelua, kuten asemakaavoitusta.

Yleiskaavaa ohjaa maakuntakaava



Kahvi ja munkki, tai muu vastaava tauko

3.6.2025

37

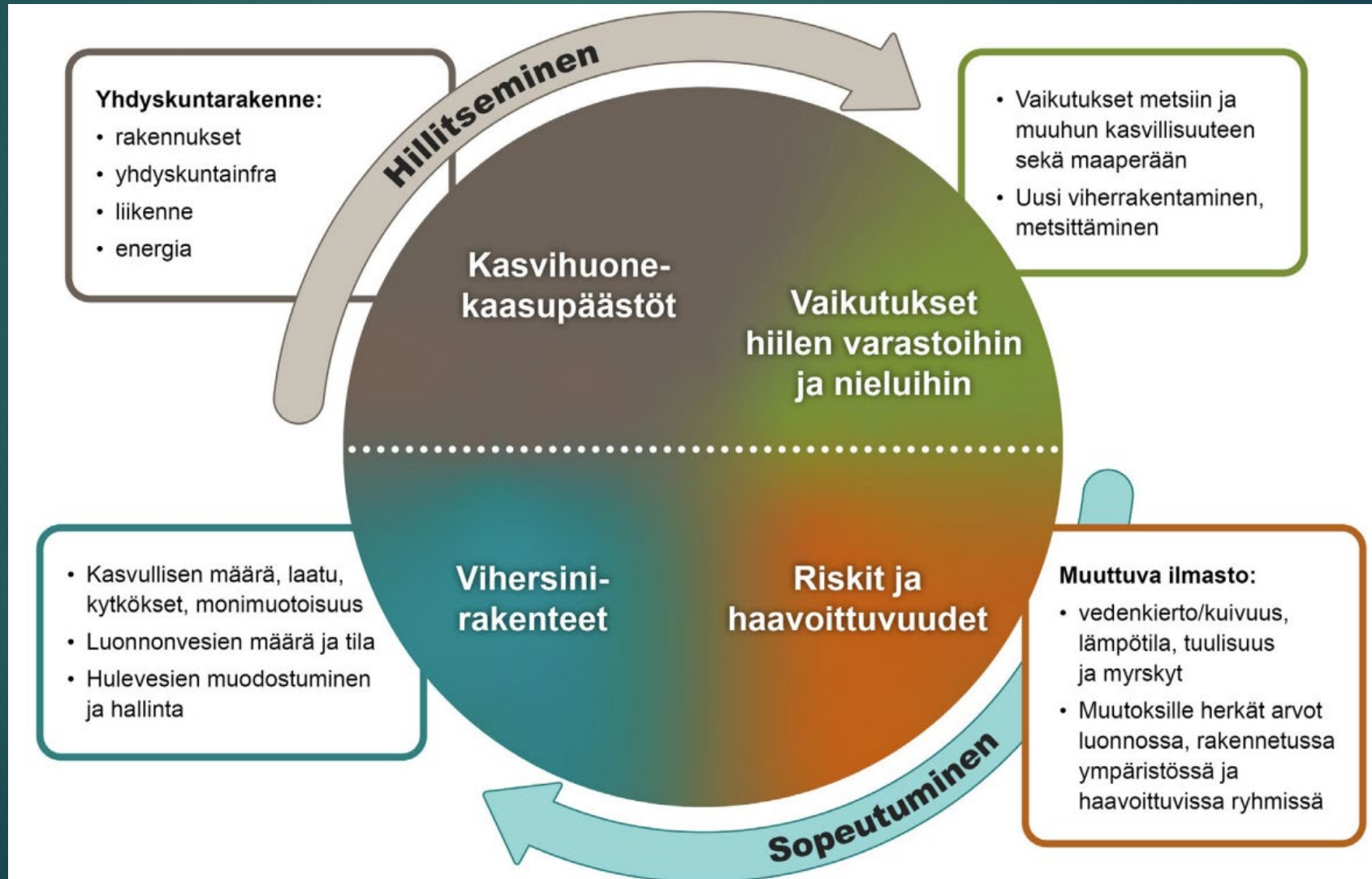
Kaavoituksen tavoitteita



Ilmastotavoitteita

38

POKE | Lomitt Oy | KAAVOITUKSET
3.6.2025



Kaavoituksen tavoitteita

Ilmastotavoitteita



Ilmastotavoitteita

40

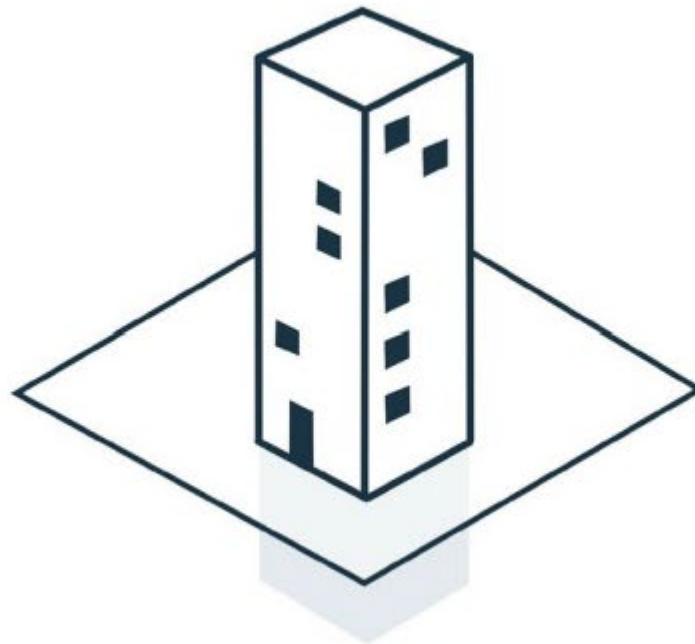
POKE | Lamit Oy | KAAVOITUKSET
3.6.2025

Päästöjä lisää:

Maaperän stabilisointi
+ 33...55 %

Huonot perustusolosuhteet
+ 12...20 %

Asemakaavan vaatimukset
+ 6...13 %



Päästöjä vähentää:

Lämpöpumppu
- 13...31 %

Puurunko
- 11...17 %

Energialuokka A
- 6...16 %

Päästöjen vähennys-
potentiaali yhteensä:
- 28...43 %

Kaavoituksen
tavoitteita

Ilmastotavoitteita

41

POKE | Lamit Oy | KAAVOITUKSET
3.6.2025

Vähähiilisyden arviointi kattaa koko elinkaaren

Tuotteiden valmistus

Rakentaminen

Käyttö (ensimmäiset 50 vuotta)

Elinkaaren loppu



Osien vaihdot



Kaavoituksen tavoitteita

Lähde: Rakennuksen vähähiilisyden arviointimenetelmä YM

Ilmastotavoitteita

42

Kaavoituksen ilmastotavoitteiden yhteenvedossa kuvataan:

- Suunniteltujen maankäytön muutosten merkittävät ilmastovaikutukset kyseisellä asemakaava-alueella.
- Perustelut
- Viitteet selvityksiin.
- Kaavan suunnitteluratkaisut, joilla kielteisiä ilmastovaikutuksia on pyritty välttämään, lieventämään tai korvaamaan.

Maankäyttötavoitteita

43

Maapolitiikan tavoitteena on varmistaa mm.

- kaupungin hallittu kasvu
 - Asuntotuotantotavoitteet
 - Maankäytösopimukset
- kysyntää vastaava tonttitarjonta
- kaupungin ilmastotavoitteiden toteutuminen
- kokonaistaloudellisesti järkevä, tehokas ja viihtyisä yhdyskuntarakenne
- tukea kansallista ilmastopolitiikkaa yhdyskuntarakenteen eheyttämällä ja kestäväällä liikennejärjestelmällä

Muita kaavoituksen tavoitteita

44

- Liikennesuunnittelun tavoitteet
- Muut infrahankkeiden tavoitteet
- Rakentamisen ja arkkitehtuurin tavoitteet
- Viherrakentamisen tavoitteet
- Vesihuollon tavoitteet

POKE | Lamit Oy | KAAVOITUKSET
3.6.2025

Kaavoituksen
tavoitteita

Lähde: Rakennuksen vähähiilisyden arviointimenetelmä YM

3.6.2025

45

Rakennusjärjestys Rakentamistapaohje

Rakennusjärjestys tarkoittaa

Rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista johtuvat rakentamista koskevat tarpeelliset määräykset.

Rakennusjärjestyksen määräykset täydentävät Alueiden käyttölakia (ent. maankäyttö- ja rakennuslaki) ja näiden asetuksia sekä voimassa olevia asemakaavoja ja oikeusvaikutteisia yleiskaavoja.

Rakennusjärjestys on rakentamislain edellyttämä rakentamista ohjaava säädös, jossa annetaan paikallisista oloista johtuvia tarpeellisia määräyksiä.

1.1.2025 voimaan tullut rakentamislaki edellyttää, että kunnat uusivat rakennusjärjestyksensä viimeistään kahden vuoden kuluessa lain voimaantulosta

Rakennusjärjestys > Rakennustapaohjeet

Rakentamisen ohjaamiseksi kunta voi antaa alueellisia tai koko kuntaa koskevia rakentamistapaohjeita.

Ohjeiden on edistettävä alueen ominaispiirteisiin ja paikallisiin erityisolosuhteisiin sopivaa ja kestäväää rakentamista.

Aikaisemman rakennusjärjestyksen nojalla hyväksytyt rakentamistapamääräykset ovat voimassa rakennusjärjestyksen mukaisina rakentamistapaohjeina

17 §

Rakennusjärjestys

Kunnassa on oltava rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla.

Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset.

Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla kiinteistönomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia.

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakennuspaikkaa ja muita alueita, rakennuksen kokoa ja sen sijoittamista, rakennuksen sopeuttamista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennusta pienempiä rakennuskohteita, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä, sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja.

Rakennusjärjestyksessä olevaa määräystä ei saa soveltaa, jos yleis- tai asemakaavassa taikka Suomen rakentamismääräyskokoelmassa julkaistussa määräyksessä määrätään asiasta toisin.

Rakennusjärjestykseen kirjattua sisältöä

49

Rakentamisen luvanvaraisuus

Perheasuntojen määrä (esim 25% rakennuksen asunnoista)

Rakentamisen sopeutuminen ympäristöön

Tontin rajan ylittäminen (esim lisäeristäminen)

Rakennuskohteen korkeusasema

Rakennuskohteen etäisyys (esim savusauna 16 m)

Maanalainen rakentaminen sekä johdot ja rakenteet (pohjavesialue)

Maalämpö (porakaivojen tekemiseen ohjeet)

Hulevesien ja perustusten kuivatusvesien johtaminen sekä jätevesien käsittely

Tontin vihertehokkuus (Siniviherkerroin)

Hiilijalanjäljen raja-arvo (Ilmastaselvitys)

Rakennusjärjestykseen mukaiset toimet

50

POKE | Lamit Oy | KA
3.6.2025

Tontin vihertehokkuus laskenta (viherkerroin)

Rajaukset	Nro	Kysymys	Vastaus	Tavoitetaso
Suunniteltu maankäyt	1	Asuinalueet	<input checked="" type="radio"/>	0,9
		Palvelujen alueet ja toimistorakentamisen alueet	<input type="radio"/>	Korttelin / tontin pinta-ala, m ²
		Kaupan- ja liikerakentamisen alueet	<input type="radio"/>	12345
		Teollisuustoimintojen ja logistiikan alueet	<input type="radio"/>	Rakennusten peittopinta-ala, m ²
Suunniteltu pihatyyppi	2	Onko kansipihan osuus yli 50 % pihan pinta-alasta ?	<input type="radio"/> Kyllä <input checked="" type="radio"/> Ei	15
Ympäröivät alueet	3	Onko ≤ 50 m etäisyydellä tontista luonnonsuojelualuetta/vesistöä/luonnonkasvillisuudesta koostuvaa viherkäytävää?	<input type="radio"/> Kyllä <input checked="" type="radio"/> Ei	Kerrosala, k-m ²
Maaperä lähtötilantee	4	Onko läpäisevän maa-aineksen syvyys vähintään 1 m (kallioperän tai pohjaveden pinnan tason päällä) vähintään 50 %:lla pihan pinta-alasta ?	<input checked="" type="radio"/> Kyllä <input type="radio"/> Ei	1234
Suunnitellut hulevesiratkaisut	5	Mikä on arvioitu viivytysalueen (Kuva 1) toteutuskelpoisen viivytystilan keskisyvyys (m)? ¹⁾	1,5	Rakennusten peittämä ala suhteessa pinta-alaan
	6	Mikä on arvioitu biosuodatusrakenteen (Kuva 2) päällä olevan viivytystilan keskisyvyys (m)? ¹⁾	0,6	0,0
	7	Onko mahdollista hyödyntää tontin lähialueita viivytykseen? Miten suurelle osuudelle hulevesimäärästä/viivytystarpeesta (%)?	30	Kerrosalan suhde pinta-alaan (tehokkuusluku)
				1,0

Rakennus-
järjestys

Rakennusjärjestykseen mukaiset toimet

51

Tontin vihertehokkuus laskenta (viherkerroin)

POKE | Lamit Oy | KAAVOITUKSET
3.6.2025

Elementti-tyyppi	Elementin määritelmä	Yksikkö	Pinta-ala ta lukumäärä	Painotus	Painotettu pinta-ala, m ²	Valuma-kerroin C	
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	Säilytettävä hyväkuntoinen isokokoinen (täysikasvuisena > 10 m) puu, vähintään 3 m (à 25 m ²)	kpl	123	3,5	10662,1	0,1	
	Säilytettävä hyväkuntoinen, pienikokoinen (täysikasvuisena ≤ 10 m) puu, vähintään 3 m (à 15 m ²)	kpl	123	3,0	5594,6	0,1	
	Säilytettävä hyväkuntoinen puu (1,5-3 m) tai iso pensas (à 3 m ²)	kpl	123	2,4	870,2	0,15	
	Säilytettävä luonnonniitty tai luonnonmukainen pohjakasvillisuus	m ²	123	2,2	271,5	0,1	
	Säilytettävä luonnonmukainen avokallio (ainakin osittain paljas kallio-pinta, vähäisesti puustoa)	m ²	123	1,9	229,3	0,7	
Lisätietoa							
Istutettava / kylvettävä kasvillisuus	Isokokoinen puu, täysikasvuisena > 10 m (à 25 m ²)	kpl	123	2,8	8643,1	0,1	
	Pienikokoinen puu, täysikasvuisena ≤ 10 m (à 15 m ²)	kpl	123	2,3	4227,5	0,1	
	Isot pensaats (à 3 m ²)	kp	123	1,7	627,9	0,1	
	Muut pensaats	m ²	123	1,4	174,4	0,15	
	Perennat	m ²	123	1,6	200,7	0,2	
	Niitty tai keto	m ²	123	1,8	217,9	0,2	
	Viljelypalstat	m ²	123	2,0	247,2	0,3	
	Nurmikko	m ²	123	1,1	135,5	0,25	
	Monivuotiset köynnökset (à 2 m ²)	kp	123	1,6	387,9	0,15	
	Lisätietoa	i Viherseinä, vertikaalinen pinta-ala	m ²	123	0,9	114,6	-
	Pinnoitteet	i Puoliläpäisevät pinnoitteet (esim. nurmikivi, kivituhka, terassi)	m ²	123	1,0	125,5	0,6
i Läpäisevät pinnoitteet (esim. sora- ja hiekkapinnat)		m ²	123	1,4	175,4	0,35	
Lisätietoa	i Vettä läpäisemätön pinta	m ²	10254	-	-	1	
Hulevesien hallintarakenteet	i Sadepuutarha, jossa monipuolista ja kerroksellista kasvillisuutta	m ²	123	2,8	342,1	0,2	
	i Viherkatto: Kattopuutarha, kasvualueen paksuus 30 – 100 cm (paksuus toivotun lajiston mukaan, kts. Lisätietoa)	m ²	123	2,0	250,1	0,1	
	i Viherkatto: Niitty, keto tai heinä, kasvualueen paksuus 10 – 29 cm (paksuus toivotun lajiston mukaan, kts. Lisätietoa)	m ²	123	1,7	205,7	0,4	
	i Viherkatto: Maksaruoho- tai sammakatto, kasvualueen paksuus 4 – 9 cm	m ²	123	1,4	170,8	0,6	
	i Imeytysallas tai -painanne matalalla kasvillisuus- tai kiviainespinnalla (ei pysyvää vesipintaa, läpäisevä maaperä)	m ²	123	2,3	283,7	0,1	
	i Imeytyskaivanto (esim. kivipesä)	m ²	123	1,5	187,3	0,1	
	i Lamppi, kosteikko tai tulvaniitty luonnonmukaisella kasvillisuudella (ainakin osan vuodesta pysyvä vesipinta; muun ajan maa pysyy kosteana)	m ²	123	2,8	349,5	0,1	
	i Viivytys- tai pidätysallas tai -painanne matalalla kasvillisuus- tai kiviainespinnalla (ainakin osan vuodesta pysyvä vesipinta; muun ajan maa pysyy kosteana)	m ²	123	2,0	248,8	0,2	
	i Viivytyskaivanto tai -säiliö (maanalainen, huom. yksikkö on tilavuus!)	m ³	123	1,4	-	-	
	Lisätietoa	i Biosuodatuspainanne tai -allas (esim. tienvarsipainanne)	m ²	123	2,4	296,6	0,15
Bonuselementit	i Hulevesien kerääminen läpäisemättömillä pinoilla kasteluvedeksi tai ohjaaminen hallitusti läpäisevälle kasvillisuudelle maassa	m ²	123	0,7	81,7	-	
	Hulevesien ohjaaminen läpäisemättömillä pinoilla rakennettuihin vesiaiheisiin, kuten lampiin ja puroihin, joissa vesi vaihtuu/kiertää	m ²	123	0,8	102,4	-	
	Varjostava isokokoinen puu (à 25 m ²) rakennuksen etelä- ja lounaispuolella (erityisesti lehtipuut)	kpl	123	0,9	2753,6	-	
	Varjostava pienikokoinen puu (à 15 m ²) rakennuksen etelä- ja lounaispuolella (erityisesti lehtipuut)	kpl	123	0,9	1652,2	-	
	Viljelyyn soveltuvat istutukset: hedelmäpuut (à 10 m ²), marjapensaats (à 10 m ²)	kpl	123	1,0	1815,5	-	
	Monikerroksinen, luonnonmukaisesti kehittyvä kasvillisuus, väh. 5 alueella luontaisesti esiintyvää lajia/100 m ²	m ²	123	1,2	145,0	-	
	Helsingille ominaiset puulajit ja kukkivat puut ja pensaats - väh. 3 lajia/100 m ²	m ²	123	0,9	111,0	-	
	Monilajinen kukkiva kasvillisuus, jota pölyttäjät kykenevät hyödyntämään, väh. 10 pölyttäjälle tärkeää lajia/100 m ²	m ²	123	0,8	100,9	-	
	Viljelylaatikot	m ²	123	0,6	78,8	-	
	Leikkimiseen tai urheiluun osoitettu läpäisevä pinta (esim. hiekk-, hake- tai sorapinnat leikkipaikat, urheilukenttänurmi)	m ²	123	0,7	87,5	-	
	Yhteiskäytössä olevat kattoterassit, joissa kasvillisuutta vähintään 10 % pinta-alasta	m ²	123	0,6	74,8	-	
	Luonnon monimuotoisuuden ja eläimistön elinolosuhteiden tukeminen (à 5 m ² , esim. lahoppu/maapuu, lahoppuaita, lehtikomposti, hyönteishotelli)	kpl	123	0,8	519,5	-	
	Lisätietoa						

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestykseen mukaiset toimet

Tontin vihertehokkuus laskenta (viherkerroin) TULOKSET

Rakennus-
järjestys

Tuloskortti

Versio 5/2022

Päivämäärä

-

Täyttäjän nimi

-

Kohteen nimi (osoite)

-

Korttelinumero

-

Tonttinumero

-

Viherkertoimen laskelma

Viherkerroin	3,46
Tavoitetaso	0,9

Hulevesimäärä m ³	
63,0	
Valumakerroin C	Mahdollisuus viivyttämiseen ulkopuolella
0,5	Kyllä
Viivytystilavuustarve tontilla m ³	
44,1	
Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus	Jää viivyttämättä m ³
1008,6	0,0
Läpäisemättömän pinnan osuus	
83 %	

Suunnitelmaan sisällytetyt elementit

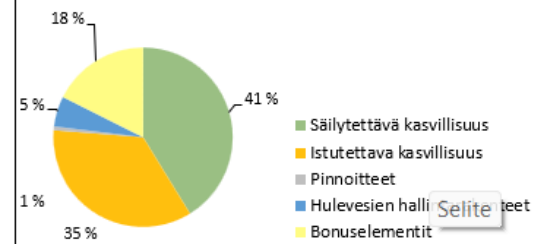
Elementtityyppi	Elementtejä täytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus	5	5
Istutettava kasvillisuus	10	10
Pinnoitteet	2	2
Hulevesien hallintarakenteet	9	9
Bonuselementit	12	12
Yhteensä	38	38

Täyttäjän kommentit:

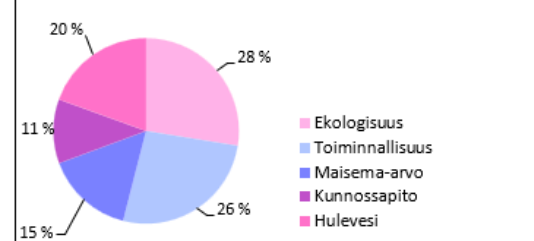
Huomioitavat asiat:

- Tontin ulkopuolisia alueita hyödynnetään hulevesien viivytykseen!

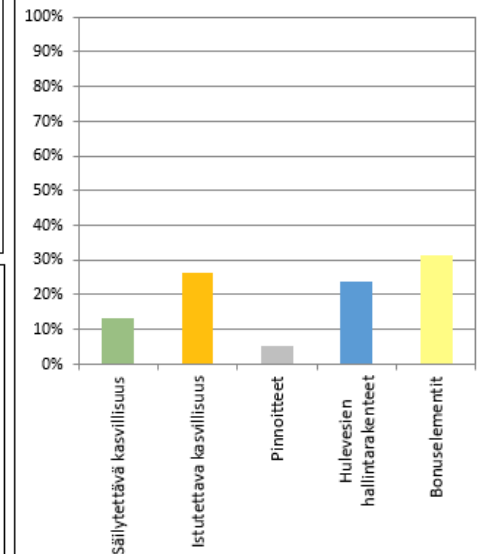
Osuus Viherkertoimen painotetusta kokonaispinta-alasta, %



Laskennassa painottuneet tekijät, %



Täytetyt elementit (% täytettyjen elementtien kokonaislukumäärästä)



3.6.2025

53

Lupapiste



Lupapiste

Rakentemislupajärjestelmään tutustuminen, uuden luvan hakeminen tehtiin aikaisemmassa webinaarissa käyttäen mallina JKL:n kaupungin sähköinen asiointi-palvelua

Lupapisteen hakemusprosessin web-palvelusta kuvaus

Lupapisteessä voit hakea rakennetun ympäristön lupia (Lupapiste-yhteistyökunnissa) sekä hoitaa niihin liittyvän viranomaisasioinnin – ajasta ja paikasta riippumatta.

Rekisteröidy palveluun ensimmäisen käyttökerran yhteydessä ja kirjaudu tämän jälkeen sisään sähköpostiosoitteella sekä salasanalla.



Lupapiste

1. Luo hakemus tai neuvontapyyntö.
2. Valitse hankkeesi sijainti ja päätoimenpide.
3. Kutsu tarpeelliset tahot mukaan.
4. Tallenna hankkeelle siihen liittyvät tiedot ja dokumentit yhdessä muiden osapuolten kanssa.
5. Kysy tarvittaessa neuvoa viranomaiselta suoraan palvelussa
6. Pääset tutustumaan kunnan ohjeistukseen (vertaa rakennustapaohje) sekä mahdollisiin hankekohtaisiin huomioihin.

Lupapiste

7. Kun hankkeella on vaadittavat tiedot, lähetä hakemus eteenpäin viranomaiselle "Hakemuksen jättäminen" -välilehdeltä.
8. Mikäli haluat, että kunta kuulee kaikki naapurit, ruksi kyseinen kohta
9. Viranomaisen voi tarvittaessa pyytää lausuntoja muilta viranomaisilta (vertaa kaavoitusprosessi) hankkeeseen liittyen.
10. Hankkeesta annetut päätökset ja lupavaatimukset näkee Lupapisteestä.

Lupapiste

11. Sähköposti-ilmoitus, kun viranomainen on antanut päätöksen.
12. Rakentamisen aikaiset toimet, kuten tarkastukset ja piirustusmuutokset, palaverimuistiot tallennetaan hankenäkymään
13. Kutsu myös tarvittavat työnjohtajat hankkeelle/palveluun.
14. Lupavaatimukset sekä niihin liittyvät tiedot näkyy "Rakentaminen" -välilehdellä.
15. Hanke kuitataan lopulta palvelun kautta valmiiksi/päättyneeksi.

Kokoukset, katselmukset ja tarkastukset

- ✔ Katselmus on pidetty
- ❗ Katselmusta ei ole pidetty

	Vaatus	Päivämäärä	Katselmuksen pitäjä	Tila	Lupaehto
❗	KÄYTTÖÖNOTTOKATSELMUS				Kyllä
❗	ALOITUSILMOITUS				Kyllä

Muut lupamääräykset

- ✔ Vaatus täytetty
- ❗ Vaatimusta ei ole vielä täytetty

Tila	Vaatus	Määräaika
❗	Muu ehto: Pelastusviranomaisen lausuntoa on noudatettava kaikilta osin. ERITYISMENETTELY: Ennen töi...	
❗	Paloturvallisuussuunnitelma	
❗	Pelastus/turvallisuussuunnitelma	
❗	Palotekninen lausunto	
❗	Sähkösuunnitelma	
	Käyttö- ja huolto-ohje	

Lupapiste, valmiin kohteen tietoja

Polku Lupapisteen täyttämiseen:

[Hankkeen kuvaus](#) / [Osapuolet](#) / [Tietomallit](#) / [Suunnitelmat ja liitteet](#) / [Hakemuksen jättäminen](#) / [Lausunnot](#) / [Päätökset](#)

TIETOMALLIT

Toimenpide

Vapaa-ajan asunnon, saunarakennuksen tai vierasmajan rakentaminen

Tunniste

AS.RAK: Asuinrakennus

Rakennustunnus

Sijainti (EPSG:3067 / ETRS89 / TM35FIN)

Ei sijaintia.

Liitetyt IFC-mallitiedostot

Ei lisättyjä malleja

Mallin tyyppi**Versio**

Lupapiste, valmiin kohteen tietoja

Rakentamislupa

- ▶ Rakennusvalvonnan lupia voi hakea ainoastaan rakennuspaikan haltija tai omistaja.
- ▶ Hankkeen pääsuunnittelija voi myös täyttää sähköisen hakemuksen, jonka omistaja omilla tunnuksillaan lähettää rakennusvalvontaan.
- ▶ Asunto-osakeyhtiön osakas ei voi hakea lupaa omaan lukuunsa, vaan hakemus on aina tehtävä yhtiön nimissä ja osakas voi vain toimia yhtiön valtuuttamana asiamiehenä ja allekirjoittaa hakemuksen.



3.6.2025

61

Yhteenveto



Kaavoituksella on tarkoitus

62

POKE | Lamit Oy | KAAVOITUKSET
3.6.2025

Kaavoitus tarkoittaa maankäytön suunnittelemista eri tarkoituksiin. Kaavassa varataan alueita muun muassa teitä, asutusta, kaupallisia palveluja, teollisuutta ja satamia varten, virkistysalueita, arvokkaita luontoalueita, maaja metsätalousalueita sekä tuulivoimaloiden alueita.

Rakentamislaita kaavoituksen kautta korjaushankkeeseen

63

POKE | Lamit Oy | KAAVOITUKSET
3.6.2025

Olemme käyneet läpi rakentamislakia, sen muutoksia, asetuksia ja energiamääräyksiä ja rakentamislupaa sekä sen hakemista.

Nyt huomaamme että niiden polku on hyvin yhtenäinen.

Erilaisia tehtäviä on paljon, ja siksi korjaushankkeessa tai rakentamishankkeessa on paljon erilaisia vastuullisia tekijöitä.

Suuri määrä tehtäviä tarvitsee suuren määrän päteviä tekijöitä.



Kiitos

ARI.JARVINEN@LAMIT.FI