

22.3.2018

ASEMAKAAVAN PEITTOPINTA-ALA

Peittopinta-ala liittyy rakennuspaikan hulevesien käsittelyyn, tontin viher- ja nurmialueiden osuuteen ja myös kaupunkikuvallisiin kysymyksiin rakennusten, rakennelmien ja vastaavien laajuudesta. Peittopinta-alaan liittyvillä asemakaavamerkinnöillä rajoitetaan, yleensä pientaloalueilla, rakennuksilla ja muilla rakenteilla peittyvän alan osuutta erilaisin määräyksiin esim. seuraavasti:

- Rakennukset saavat peittää enintään 20 % tontin pinta-alasta.
- Tontin peittopinta-ala saa olla 35 % tontin pinta-alasta

PEITTOPINTA-ALAN LASKEMINEN

Rakennusten peittopinta-alaa rajoittavan osuuden määräys ohjaa tontille rakennettavien asuin- ja muiden rakennusten yhteenlaskettua pinta-alaa. Ellei asemakaavamääräyksestä muuta johdu, peittopinta-alaan lasketaan:

- Rakennusten ja rakennelmien pohjapinta-ala ulkoseinien ulkopinnan mukaisesti. Jos rakennuksen kerrosten pohja-alat poikkeavat toisistaan, lasketaan peittoala laajimman kerroksen pohja-alan mukaisesti projektiona maan pintaan.
- Katokset niiden peittämän pinta-alan mukaisesti.
- 1,2 m pitkät tai sitä pidemmät räystäät niiden peittämän pinta-alan mukaisesti.
- Rakennuksiin liittyvät rakenteelliset terassit niiden peittämän pinta-alan mukaisesti.
- Rakennuksiin liittyvät, maantason tuntumaan ulottuvat parvekkeet niiden peittämän pinta-alan mukaisesti.
- Rakennuksiin liittyvät ulkoportaot niiden peittämän pinta-alan mukaisesti.

Pientaloissa rakennuksen toisessa kerroksessa olevia pieniä ulokkeita tai parvekkeita ei lasketa peittoalaan.

PEITTOPINTA-ALAN YLITTÄMINEN

Vähäinen poikkeaminen rakennusluvan yhteydessä (MRL 175 §)

Kun asemakaavamääräyksen peittopinta-alaa ylitetään hankkeessa, lähettää lupakäsittelijä kannanotto-/lausuntopyynnön kaupunkisuunnittelukeskukseen, alueen asemakaavoittajalle.

Ellei asemakaavasta muuta johdu, vähäisenä poikkeamisena voidaan pitää:

22.3.2018

- Peittopinta-alan ylittäminen noin 5 - 10 % kaavan sallimasta peittoalaprosentista.
- Hakijan on aina perusteltava poikkeaminen.
- Rakentamisen laajuus ei saa haitata tontin käyttöä, eikä hulevesien hallinnasta saa syntyä ongelmia. Esim. viherkattoratkaisut voivat olla peruste suuremman ylityksen hyväksymiselle.

Esimerkkilaskelma ylitysprosentin laskemisesta: Asemakaavan peittoala on enintään 20 % tontin pinta-alasta (tontin pinta-ala 600 m² ja sallittu peittoala 120 m²).

Asuin- ja varastorakennuksen peittoala on yhteenlaskettuna 25 % tontin pinta-alasta (150 m²). Tällöin kaavassa sallittua peittoalaa ylitetään 25 %.

Poikkeamispäätös (MRL 171 §)

Mikäli peittopinta-alan ylitys katsotaan merkittäväksi, eikä asemakaavan mukaista suunnitteluratkaisua löydy, käsitellään ylitys poikkeamisena.