

## Kiinteistökohtainen ajantasainen kaavatieto

Rakennetun ympäristön tietojärjestelmä (Ryhti) laskee koneellisesti kunnan Ryhtiin tallentaman asemakaavan tiedoista kaavatiedot kiinteistölle. Palvelu on suunniteltu Verohallinnon tarpeita vastaavaksi. Rajapinnalta saadaan kaavoista samat asemakaavatiedot kuin, mitä kunnat ovat aiemmin lähettäneet Ilmoitin-palvelun kautta Verolle. Kun kunta toimittaa voimassa olevan asemakaavan Ryhti-järjestelmään, ei kunnan enää tarvitse lähettää kaavan tietoja erikseen Verolle, vaan Vero saa tiedot suoraan Ryhti-järjestelmästä.

### Kiinteistöt, joille kohdistuu asemakaavoja

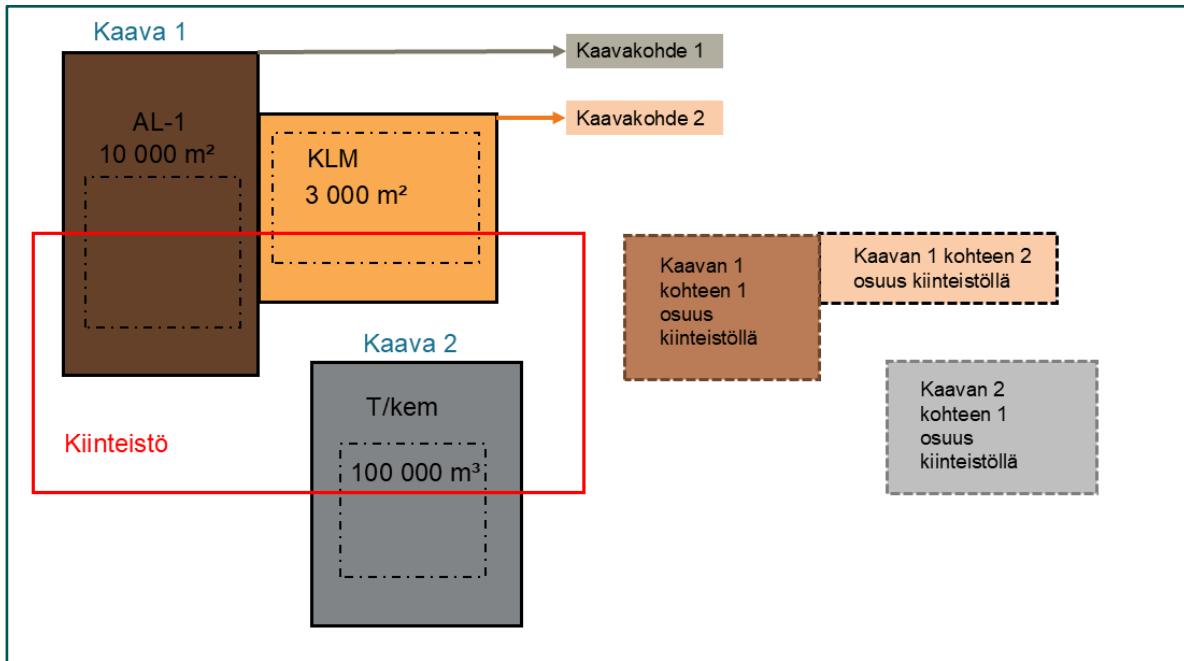
Rajapinnalta `/api/PropertyIdentifiersOfChangedPlans/{correlationId}` voi hakea tapahtumatunnisteella niiden kiinteistöjen kiinteistötunnukset, joiden alueelle on tallennettu Ryhti-järjestelmään voimassaolevia asemakaavoja. Rajapinta palauttaa myös niiden määräalojen määräalatunnukset, joille on kiinteistörekisterissä olemassa geometriatieto (aluerajaus).

### Kaavatiedot kiinteistöllä

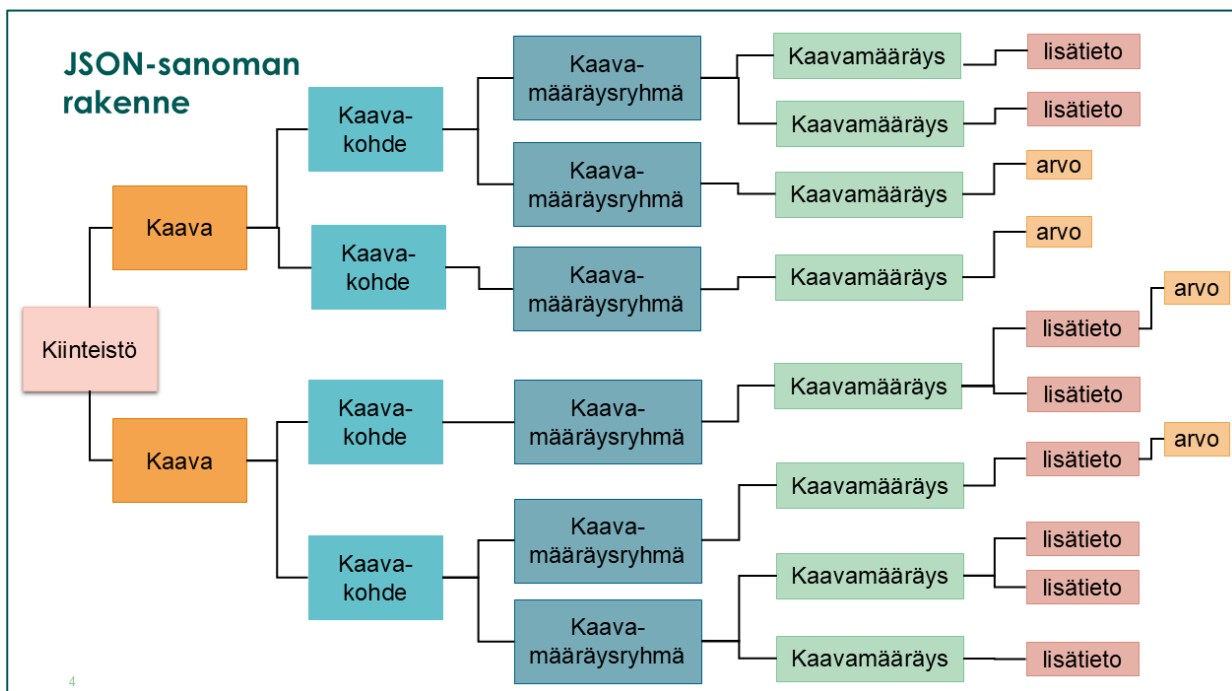
Rajapinnalta `/api/PlanInformationForProperty/{propertyIdentifier}` voi hakea kiinteistötunnuksella tai määräalatunnuksella alueelle kohdistuvan ajantasaisen asemakaavatiedon. Rajapinta antaa kaikkien kiinteistölle kohdistuvien asemakaavojen tiedot. Yhdelle kiinteistölle voi kohdistua useampia asemakaavoja. Haettaessa määräalatunnuksella tulee vastaus ainoastaan, jos kiinteistörekisterissä on määräalalle geometriatieto (aluerajaus).

Rajapinnalta ei saa kaikkia kiinteistölle kohdistuvia kaavatietoja (kaavakohteita) eikä kaikkia kaavakohteille liitettyjä määräyksiä, koska rajapinta on suunniteltu erityisesti Verohallinnon tarpeita vastaavaksi. Rajapinnalta saadaan kaavoista samat asemakaavatiedot kuin, mitä kunnat ovat aiemmin lähettäneet Ilmoitin-palvelun kautta Verolle.

Rajapinnalta saadaan **ainoastaan** asemakaavojen kaavakohteet, joille on osoitettu aluevaraus. Siis kaikki ne kaavakohteet, joihin liittyy kaavamääräysryhmä, joka pitää sisällään vähintään yhden kaavamääräyksen, jolle on annettu lisätietona pääkäyttötarkoitus. Aluevarauskohteille tuodaan tieto vain niistä kaavamääräysryhmistä, joissa kaavamääräys on *sallittu kerrosala*, *sallittu rakennustilavuus*, *tehokkuusluku* tai kaavamääräyksellä on *lisätietona pääkäyttötarkoitus*.



Kuva 1: Kiinteistölle kohdistuvat kaavat ja kaavojen kaavakohteet.



Kuva 2: Rajapinnan `/api/PropertyIdentifiersOfChangedPlans/{correlationId}` JSON-sanoman rakenne.

## Kiinteistön tiedot

Nimi	Name	Tyyppi	Toistuvuus	Kuvaus
kiinteistötunnus	propertyIdentifier		1	Ryhti lukee KTJ-tiedoista
kiinteistön pinta-ala	propertyArea		1	Ryhti lukee KTJ-tiedosta
määräalatunnus	unseparatedParcelIdentifier		0..*	Luettelo kiinteistöön liittyvistä määräaloista

## Kaavan tiedot

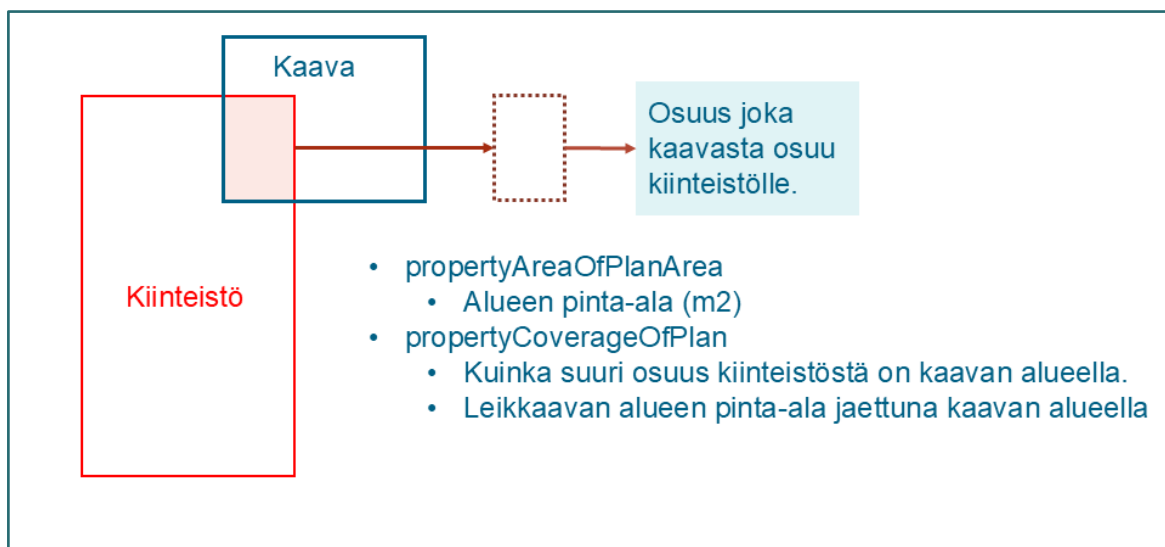
Nimi	Name	Tyyppi	Toistuvuus	Kuvaus
kaavan avain	planKey	GUID	1	Tiedon tuottajatahon tietojärjestelmän generoima kohteen versioriippumaton tunnus
pysyvä kaavatunnus	permanentPlanIdentifier	CharacterString	1	Kaavan yksilöivä ja pysyvä tunnus
kaavalaji	planType	Kaavalaji	1	Kaavan tyyppi
tuottajan kaavatunnus	producerPlanIdentifier	CharacterString	0..1	Kunnan tai maakunnan antama kaavatunnus
nimi	name	LanguageString	1	Kaava-asialle annettu nimi
vireilletulopäivämäärä	timeOfInitiation	Date	1	Päivämäärä, jona asia on tullut vireille
hallinnollisen alueen tunnuks	administrativeAreaIdentifiers	CharacterString	1..*	Hallinnollisen alueen tunnus (kuntanumero tai maakuntanumero), jota asia koske
hyväksymispäivämäärä	approvalDate	Date	0..1	Kaavan hyväksymispäivämäärä
voimassaoloaika	periodOfValidity	TM_Period	0..1	Kaavan voimassaoloaika
liittyvä sitovan tonttijaon asian tunnus	relatedBindingPlotDivisionMatterUri	URI	0..*	Asemakaavan yhteydessä hyväksytyn sitovan tonttijaon pysyvä tunnus.
kaavan pinta-ala	planArea	PositiveNumeric	1	Ryhti laskee geometrian perusteella (m <sup>2</sup> ). Laskenta tehdään GK kaistoissa
kiinteistön pinta-ala kaavan alueella	propertyAreaOfPlanArea	PositiveNumeric	1	Ryhti laskee geometrian perusteella (m <sup>2</sup> ). Laskenta tehdään GK kaistoissa
kiinteistön osuus kaavan alueella	propertyCoverageOfPlan	PositiveNumeric	1	Kuinka monta prosenttia kiinteistöstä on kaavan alueella

### *Kaavan pinta-ala (planarea)*

Ryhti-järjestelmä laskee kunnan toimittaman kaavarajauksen geometrian perusteella kaavan pinta-alan (m<sup>2</sup>). Laskenta tehdään GK-kaistoissa.

### *Kaavan osuus kiinteistöllä (propertyAreaOfPlanArea, propertyCoverageOfPlan)*

Ryhti-järjestelmä tekee geometriavertailun kiinteistön rajojen ja kaavan rajojen suhteen ja laskee, kuinka monta neliometriä kaavasta osuu kiinteistölle. Ryhti-järjestelmä hyödyntää laskennassa ajantasaista KTJ-tietoa.



Kuva 3: Geometriavertailulla lasketaan kaavan osuus kiinteistöllä.

### Kaavakohteen tiedot

Nimi	Name	Tyyppi	Toistuvuus	Kuvaus
kaavakohteen avain	planObjectKey	GUID	1	Tiedon tuottajatahon tietojärjestelmän generoima kohteen versioriippumaton tunnus
kaavamääräyksen otsikko	mainUseCaseRegulationGroupTitle	LanguageString	1..*	Kunnan antama määräysryhmän otsikko
kirjaintunnus	mainUseCaseLetterIdentifier	CharacterString	1..*	Kunnan antama Katja-asetuksen mukainen kirjaintunnus
kohteen pinta-ala	planObjectArea	PositiveNumeric	1..*	Ryhti laskee geometrian perusteella
sallittu Kerrosala kaavakohteella	planObjectGrossFloorArea	PositiveNumeric	0..1	Ryhti laskee aluevaurauskaavakohteelle annettujen kaavamääräysten perusteella.
sallittu rakennustilavuus kaavakohteella	planObjectBuildingVolume	PositiveNumeric	0..1	Ryhti laskee aluevaurauskaavakohteelle annettujen kaavamääräysten perusteella.
kohteen pinta-ala kiinteistöllä	planObjectAreaOfProperty	PositiveNumeric	1	Ryhti laskee kohteen geometrian ja kiinteistötiedon perusteella
Rakennusoikeus kiinteistöllä (m2)	permittedBuildingAreaOfProperty	PositiveNumeric	0..1	Ryhti laskee aluevaurauskaavakohteelle annettujen kaavamääräysten perusteella kiinteistölle kohdistuvan sallitun rakennusoikeus.
Rakennustilavuus kiinteistöllä (m3)	permittedBuildingVolumeOfProperty	PositiveNumeric	0..1	Ryhti laskee aluevaurauskaavakohteelle annettujen kaavamääräysten perusteella kiinteistölle kohdistuvan sallitun rakennustilavuuden.

### Kaavamääräysryhmä ja kaavamääräykset

Nimi	Name	Tyyppi	Toistuvuus	Kuvaus
Kaavamääräysryhmän avain	planRegulationGroupKey	GUID	1	Tiedon tuottajatahon tietojärjestelmän generoima kohteen versioriippumaton tunnus,
laji	type	<u>KaavamaaraysLaji</u>	1..*	Määräys tai määräyksen osa, jolla ohjataan alueidenkäyttöä ja rakentamista
arvo	value	OminaisuudenArvo	0..1	Kaavamääräystä tarkentava arvo
lisätiedot	additionalInformations	Lisätieto	0..*	Määräystä täydentävä tieto, jolla ohjataan alueidenkäyttöä ja rakentamista
kaavamääräyksen avain	planRegulationKey	GUID	1	Tiedon tuottajatahon tietojärjestelmän generoima kohteen versioriippumaton tunnus

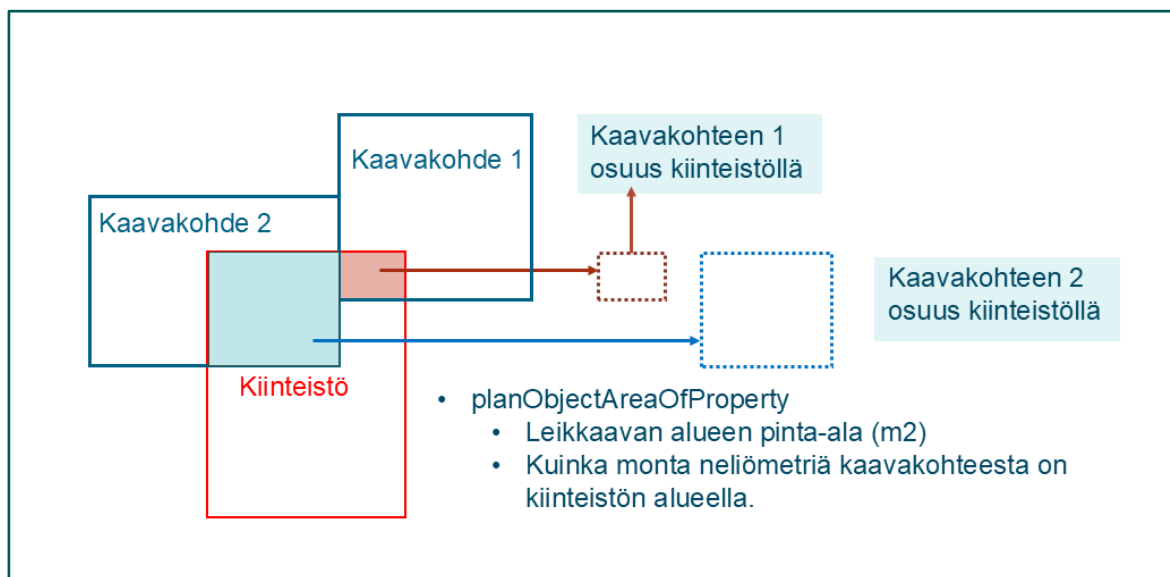
## Kaavakohteiden ja niihin liittyvien määräysten tiedot

Rajapinnalta saadaan **ainoastaan** asemakaavojen kaavakohteet, joille on osoitettu aluevaraus. Kaikki ne kaavakohteet saadaan, joihin liittyy kaavamääräysryhmä, joka pitää sisällään vähintään yhden kaavamääräyksen, jolle on annettu lisätietona pääkäyttötarkoitus. Näille aluevarauskaavakohteille ei palaudu kaikkia niihin kohdistuvia kaavamääräysryhmiä, vaan tieto tuodaan vain niistä kaavamääräysryhmistä, joissa kaavamääräys on *sallittu kerrosala*, *sallittu rakennustilavuus*, *tehokkuusluku* tai kaavamääräyksellä on *lisätietona pääkäyttötarkoitus*.

Ryhti-järjestelmä päättelee kunnan tallentamasta asemakaavasta kiinteistölle kohdistuvan aluevarauskaavakohteen sekä kohteelle kohdistuvan sallitun kerrosalan ja sallitun rakennustilavuuden.

### Kohteen osuus kiinteistöllä (*planObjectAreaOfProperty*)

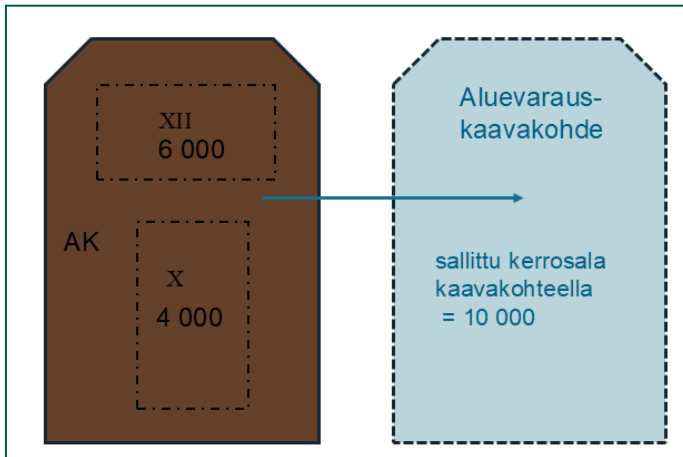
Ryhti-järjestelmä tekee geometriavertailun kiinteistön rajojen ja kaavakohteen geometrian suhteen ja laskee, kuinka monta neliömetriä kaavakohteesta osuu kiinteistölle. Ryhti-järjestelmä hyödyntää laskennassa ajantasaista KTJ-tietoa.



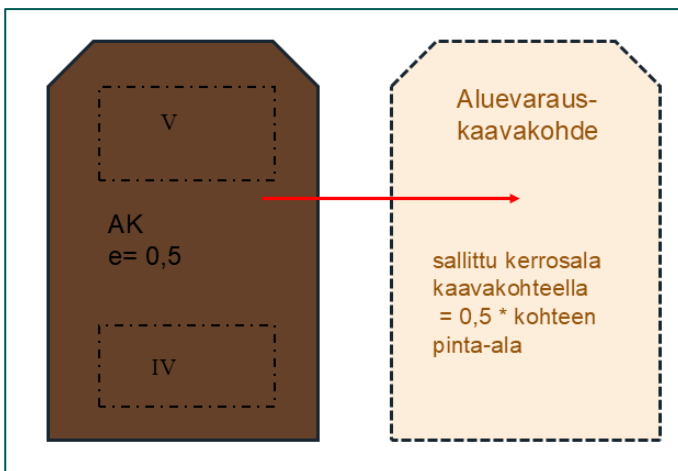
Kuva 4: Kiinteistön ja kaavakohteiden välinen geometriavertailu.

*Sallittu kerrosala kaavakohteella (planObjectGrossFloorArea) ja  
 Sallittu rakennustilavuus kaavakohteella (planObjectBuildingVolume)*

Lasketaan kunnan toimittaman asemakaavan kaavamääräysten mukainen sallittu kerrosala ja sallittu rakennustilavuus aluevarauskaavakohteella. Ryhti laskee kaavassa annetuista aluevarauskohteelle kohdistetuista kaavamääräyksistä sallitun kerrosalan ja sallitun rakennustilavuuden.



*Kuva 5: Sallittu rakennusoikeus on annettu kahdelle eri rakennusalalle, jotka liittyvät samaan aluevarauskaavakohteeseen.*



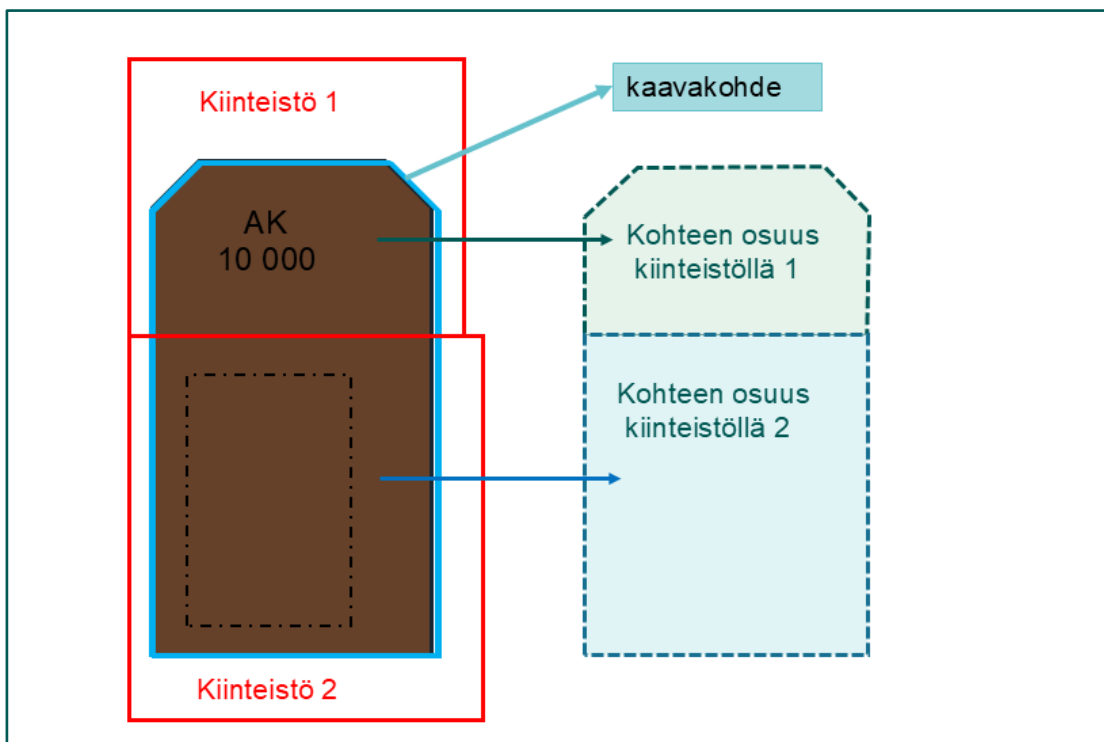
*Kuva 6: Sallittu rakennusoikeus annettu tehokkuuslukuna kaavakohteelle, jolle osoitettu aluevaraus.*

*Kohteen sallittu kerrosala kiinteistöllä (permittedBuildingAreaOfProperty) ja kohteen sallittu rakennustilavuus kiinteistöllä (permittedBuildingVolumeOfProperty)*

Asemakaavassa sallittu rakennusoikeus voidaan määritellä kerrosneliömetreinä, kuutiometreinä tai tehokkuuslukuna. Sallittu rakennusoikeus voidaan asemakaavassa antaa, joko aluevarauskohteelle (eli kohteelle, johon liittyy määräys, jonka lisätiedoksi on määritetty "pääkäyttötarkoitus") tai kaavakohteelle, joka on linkitetty aluevarauskohteeseen, eli esimerkiksi rakennusalalle.

Aluevarauskohteelle sallittu rakennusoikeus voidaan osoittaa joko kerrosneliömetreinä, kuutiometreinä tai tehokkuuslukuna. Osa-aluetta kuvaavalle kohteelle sallittu rakennusoikeus voidaan osoittaa kerrosneliömetreinä tai kuutiometreinä. Laskelmissa ei huomioida rakennusalan sijaintia aluevarauksella.

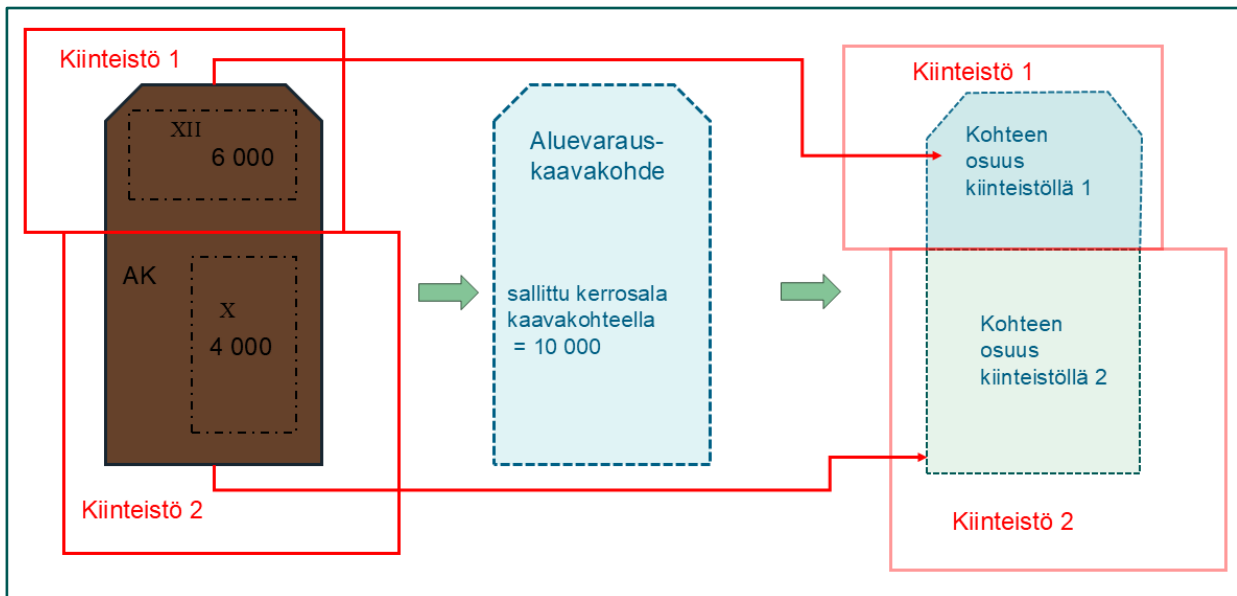
Ryhti laskee aluevarauskaavakohteen kokonaisrakennusoikeuden ja sen jälkeen kullekin kiinteistölle kuuluvan sallitun kerrosalan osuuden. Laskelmissa ei huomioida rakennusalan sijaintia aluevarauksella.



Kuva 7: Sallittu rakennusoikeus on annettu kaavakohteelle, jolle osoitettu aluevaraus.

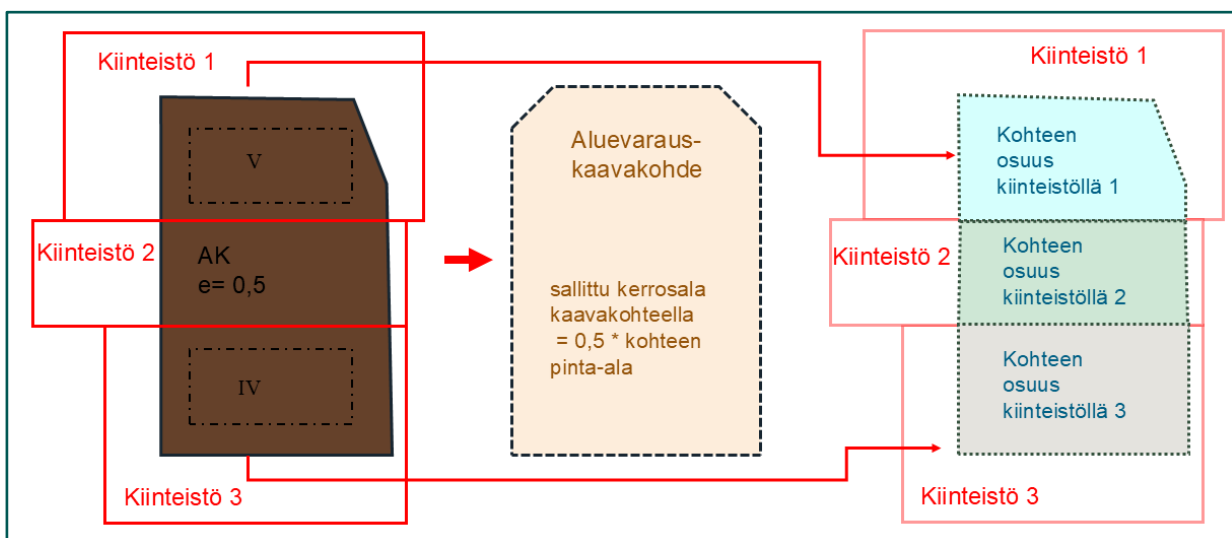


Yhteen aluevarauskohteeseen, jolle on osoitettu aluevaraus, voi liittyä yksi tai useampi sallittu rakennusoikeus. Sallittu rakennusoikeus voidaan kaavassa antaa rakennusalalle ja samaan aluevarauskohteeseen voi liittyä useampi rakennusala. Kaikki samaan aluevarauskohteeseen liittyvät sallitut rakennusoikeudet lasketaan yhteen ja summa jaetaan kiinteistöille sen mukaan, kuinka paljon kohteesta osuu kiinteistöille. Laskelmissa ei huomioida rakennusalan sijaintia aluevarauksella.



Kuva 8: Sallittu rakennusoikeus on annettu kahdelle eri rakennusosalalle, jotka liittyvät samaan aluevarauskaavakohteeseen.

Sallittu rakennusoikeus voidaan asemakaavassa antaa tehokkuuslukuna aluevarauskohteelle (kohteelle, johon liittyy määräys, jonka lisätiedoksi on määritetty "pääkäyttötarkoitus"). Ryhti laskee kohteen pinta-alan mukaan kokonaisrakennusoikeuden aluevarauskaavakohteelle ja sen jälkeen laskee kiinteistölle sen osuuden mukaan. Laskelmissa ei huomioida rakennusalan sijaintia aluevarauksella. Tämä havainnollistettu kuvassa 9, jossa kiinteistölle 2 lasketaan rakennusoikeus pinta-alan mukaan samoin kuin kiinteistölle 1 ja 3.

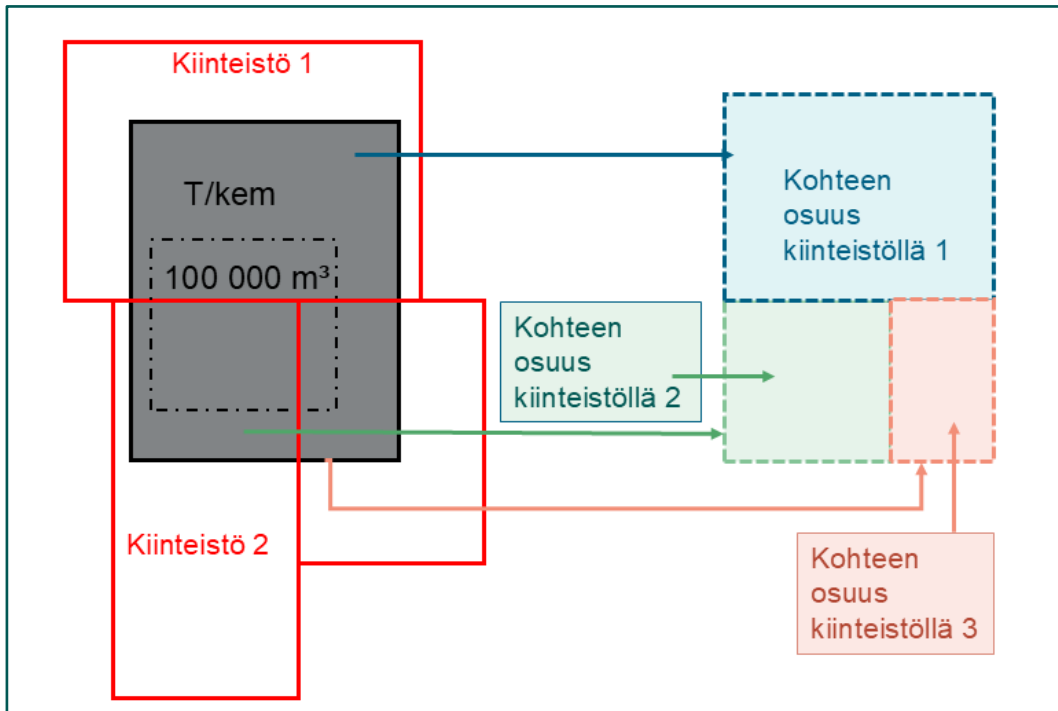


Kuva 9: Sallittu rakennusoikeus annettu tehokkuuslukuna kaavakohteelle, jolle on osoitettu aluevaraus.

Sallittu rakennustilavuus voidaan asemakaavassa antaa joko aluevarauskohteelle (pääkäyttötarkoituskohde) tai kaavakohteelle, joka liittyy aluevarauskohteeseen eli esimerkiksi rakennusalalle.

Sallittu rakennustilavuus lasketaan kiinteistölle kaavakohteittain.

Aluevarauskaavakohteelle annettu rakennustilavuus jaetaan kiinteistöille sen mukaan, kuinka suuri osuus kaavakohteesta osuu kiinteistölle. Laskelmissa ei huomioida rakennusalan sijaintia aluevarauskaavakohteella.

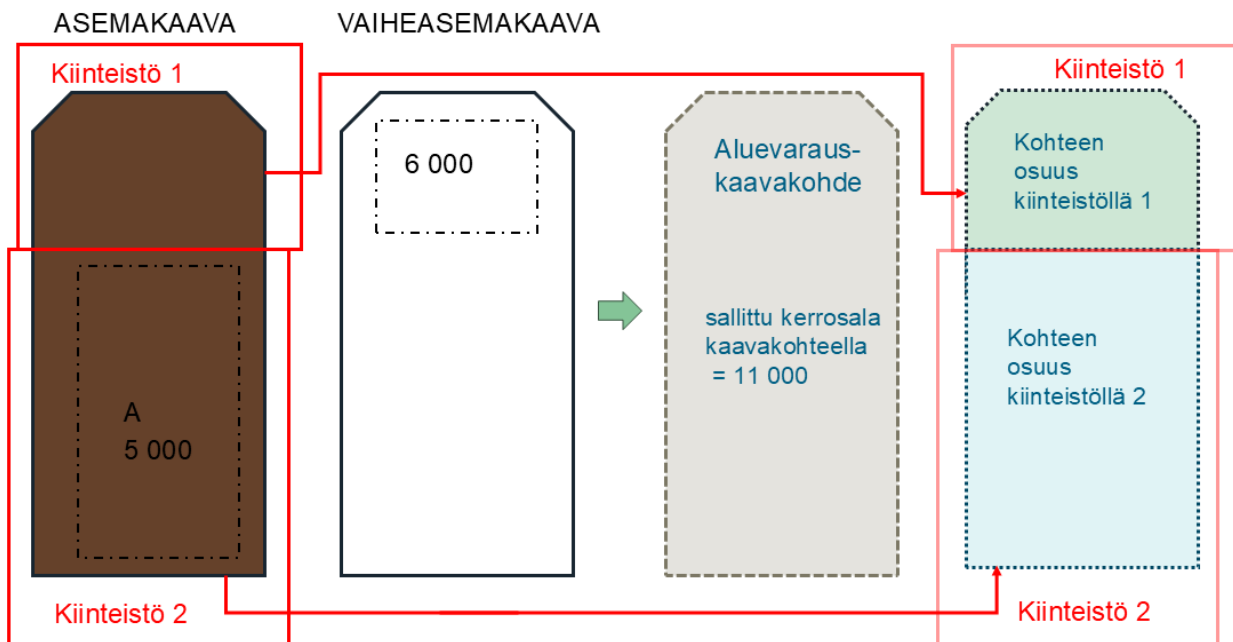


Kuva 10: Sallittu rakennusoikeus annettu sallittuna rakennustilavuutena, jolle osoitettu aluevaraus.

## Vaihekaavojen huomioiminen

Ryhti-järjestelmä huomio kaikissa laskelmissa myös mahdollisilla vaihekaavoilla aluevarauskaavakohteille linkitetyt kaavamääräysryhmät, joissa kaavamääräys on *sallittu kerrosala*, *sallittu rakennustilavuus*, *tehokkuusluku*.

Ryhti-järjestelmä laskee aluevarauskaavakohteen kokonaisrakennusoikeuden ja sen jälkeen kullekin kiinteistölle kuuluvan sallitun kerrosalan osuuden. Laskelmissa ei huomioida rakennusalan sijaintia aluevarauksella.



Kuva 10: Vaihekaavassa on tuotu uusi kaavakohde (rakennusala), jolle on kohdistettu rakennusoikeutta. Rakennusala on linkitetty voimassaolevan asemakaavan aluevarauskohteeseen.