



# RANTA-ASEMAKAAVA

## kaavanlaatijan kannalta

**Eero Katina**

**”Joka niemeen notkoon ja saarelmaan.” Maanomistaja saattaa haluta rannalleen mahdollisimman suuren määrän lomatontteja, mutta voi yllättyä siitä, että toiveet eivät toteudu.**

**R**akennuslain (RL) säädökset ranta-kaavasta tulivat voimaan vuoden 1969 alusta (maanomistajan kaava) Tähän saakka oli rantarakentaminen ns. palstoitussuunnitelmien varassa ja ”tontitus” ja rakentaminen oli 1960-luvulla suosituissa lomakunnissa aika villiä, jolloin johdantolauseen sanoma todella toteutui.

Vuoden 2000 alusta tuli voimaan maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL), joka muutti mm. rantakaavan nimen ranta-asemakaavaksi ja lisäsi kaavoittajan kannalta mm. tiedotusvelvollisuutta.

Rantakaavaan vaikuttivat lainsäädännön lisäksi ensin ministeriön (SM) ohjeistus ja ko. lääninhallituksen (LH) virkamiesten kanta. 1980-luvulla tulivat mukaan seutukaavat ja kuntien yleiskaavat määräyksineen ohjaavina element-

teinä. 1990-luvulla ohjeistus selkeytyi ja ympäristöministeriön ja ympäristökeskusten myötä ohjeen luontoiset määräykset ovat merkittävästi lisääntyneet ja siten helpottaneet kaavatyötä.

Lainsäädännöstä ja ohjeistuksesta huolimatta tai sen puutteellisuuden takia rannoille rakentaminen oli alkuun pääosin poikkeusluvin tapahtuvaa. Yksittäisin poikkeusluvin käytettiin yleensä parhaat rakennuspaikat ja samalla tuhoettiin kaavoituksen suunnittelun perusteet. Valitettavasti tämä on jatkunut osin 2000-luvullakin.

### **Kirjoitukseni rajaus**

Tarkastelen tässä kirjoituksessa vain omaa kokemusympäristöäni, joka rajoittuu Varsinais-Suomeen ja siinä vielä Vakka-



Pekka Lehtonen

## Ranta-asetakaava on vain lainsäädännöllä kontrolloitua maanomistajan taloudellista toimintaa.

Suomeen, maakunnan osaan. En käytä tässä välttämättä ns. oikeaa terminologiaa, koska kirjoittamani on subjektiivista kokemusta.

Lisäksi jätän pois tästä kirjoituksesta viittaukset MRL pykäliin. Asiasta kiinnostuvat lukenevat MRL:n 10. luvun.

### Rannan omistaja ja kaavoitus

Rannan maanomistaja on yleensä iäkäs henkilö tai perikunta. Iäkäs maanomistaja ei aina välitä tulevasta ja perikunnatkin jakavat maitaan oman ymmärryksen tai lainsäädäntöä huonosti tunnevan perinnönjakajan turvin. Seuraukset ovat yleensä surkeat.

Olen törmännyt lukuisiin rantaomaisuuden kannalta toteutuneisiin kammotaviin perinnönjakoihin, jotka ovat täysin turmelleet kaavoituksen mahdollisuuden tai johtaneet tasa-arvon kannalta vaikeisiin tilanteisiin.

Valveutuneet maanomistajat tajuavat rantansa arvon ja ovat varautuneet sen tuottoon. Perikunnan kannalta on yleensä kyse perinnönjaosta, jotta perinnön arvo voidaan mitoitaa reaalisti. Tällöin ranta-

alueet on syytä kaavoittaa.

Lounais-Suomen ympäristökeskus on kesäkuussa julkaissut oppaan nro 5: *Rantojen suunnittelu haja-asutusalueella: ranta-asetakaava*. Oppaassa on ansiokkaasti esitetty nyt voimassa olevat perusteet ranta-asetakaavan laadinnalle.

### Asiakas, viranomainen ja kaavoittaja

Uutta, myytävää tai omaan käyttöön suunniteltua lomarakennuspaikkaa haluava maanomistaja ottaa yleensä yhteyden kunnan rakennustarkastajaan. Rakennustarkastajat ovat nykyään ainakin pienissä kunnissa täysin ylityöllistettyjä. Heillä ei ole aikaa tutkia kysyjän rantarakentamisoikeutta. Ei ole myöskään velvollisuutta. Mikäli kyseessä on kunta, jossa on kaavoitusarkkitehti tms., ei hänelläkään ole aikaa.

Toisaalta ongelma on kaksijakoinen. Rakennustarkastaja tai kunnan arkkitehti on viranomainen. Viranomainen ei voi antaa asiassa pitävää lausuntoa ennen kuin hakemus on saapunut. Löyhä sanominen puhelimesta voi olla ihan muuta kuin saapuneen asiakirjan tutkinta ja esittelijän

lausunnon kirjoitus. Ovathan virkamiehet asiassa virkavastuulla toimivia.

Viranomaisten tulisi ymmärtää, että tulkinnanvaraisissa asioissa puhuminen (puhelimissa) on turhaa työtä. Ei virkamiehen tarvitse miellyttää. Järkevä virkamies ohjaa asiakkaan käyttämään konsulttia, joka omalla konsultin vastuullaan selvittää asian.

Tässä verrokkina on MRL:n helpotus rakennustarkastukseen. Osa vastuusta on siirretty rakennuskohteen vastaavalle mestarille ja suunnittelijalle.

Minulla on esimerkkinä eräs kunnan rakennustarkastaja, joka ymmärsi asian. Hän ohjasi rantaan rakentamisen kyselyt konsulteille ja välttyi sekaantumasta turhiin kannanottoihin.

### Maanomistajan luottamus ja kaavoittaja

Ranta-asetakaava on maanomistajan teettämä kaava. Kaavoittaja on maanomistajan asialla, mutta sidottu säädöksiin.

Olen kirjoittanut lukuisia rantarakentamista koskevia lausuntoja, joiden lopputulema on: rakennusoikeus on ylitetty (10–40 %), uudisrakennusoikeutta ei ole.

Lisäkommenttina esitän: ranta-asemakaavalla voidaan saada oleville rakennuspai-koille lisärakennusoikeutta.

Kuulemani mukaan maanomistaja saattaa tarkistuttaa lausuntoni muilla kaavoittajilla ja pahimmillaan maallikotietäjillä tai sattumalta tuntemallaan siviilijuristilla.

Kaavoittajan velvollisuus on mielestäni se, että asiakkaalle ilmoitetaan rantarakentamisen mahdollisuudet. Ennen kaavoitukseen alkua eli ennen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on asiakkaalle annettava alustava kustannusarvio ja rajat kaavan tuloksesta. Se, miten sopimus todella tehdään, on toinen asia.

Kaavanlaatijan velvollisuus on laatia kaava, joka saa lainvoiman. Jos kaavasta valitetaan, se on ennakoitava ja minimoitava valituksen vaikutus. Aina tämä ei ole mahdollista, mutta asiakkaalle on tarkkaan selitettävä valituksen vaikutus ja aika.

### **Ranta-asemakaavan kustannukset ja aika**

Kuvittelen, että toimitusta tekevää maanmittaria kiinnostaa tiedotusmielessä, mitä kaava maksaa. Asiaan ei ole yksikäsitteistä ohjetta. Ei myös tuossa em. sanotussa LOS nro 5 -kirjasessa.

Ranta-asemakaavan kustannukset muodostuvat kartan kustannuksista, (1:2000) kartan tarkastusmaksusta, kunnan käsitte-lymaksusta, luonnontilan lausunnon- yms. kulusta ja tietysti kaavoittajan palkkiosta. Tietoa ranta-asemakaavan kustannuksesta ei ole missään saatavana, joten rohkenen sanoa, että alle 5500 €:n kustannusarviota ei kukaan ammattitaitoaan kunnioittava kaavoittaja ota pienäkään kaavatehtävää. Jos kyseessä on muu kuin yksityisyrittäjä, hinta on tietysti korkeampi. Laaja-alaisen ranta-asemakaavojen kustannukset ovat tietysti merkittävästi suuremmat. Tässä on maanomistajan kannalta ongelma: miksi mokoma paperinippu ja kartta maksaa noin paljon. Kaavoituksen kesto on suhteellinen. Asiaan vaikuttavat kaavoittajan työmäärä tai aktiivisuus ja viranomaisten käytös, joihin palaan.

Minulla on kaavamuutoksessa ollut lyhin suoriteaika 10,5 kk ja silloin asiaa piti piiskata myös viranomaisten suhteen todella kovalla kädellä. Normaali aika on noin 1,5 vuotta, jos ei valiteta.

### **Kaavoittajan tuskaisuutta**

Kaavanlaatijana olen ollut viranomaisten mielipiteiden pyörteissä. Työni alkuaikoina, jolloin vastapuolena olivat läänin-

hallituksen (LH) ylitar kastajat ja tietysti kunnan virkamiehet, oli ongelma seuraava. Rakennuslaki antoi LH:n virkamiehille rantakaavan hyväksymisoikeuden. Kaavoista neuvoteltiin, mutta kun hyväksymispäätös oli LH:ssa esittelyyn perustuva, ei ratkaisusta voinut olla varma. Nyt MRK:n eli vuoden 2000 jälkeen, jolloin ympäristökeskuksella on valitusoikeus kunnanvaltuuston päätökseen, kuvittelen, että MRL:n viranomaisneuvotteluiden tuloksella on jokin vaikutus valituskynnykseen, koska neuvottelumuistiot ovat kaavan liitteinä.

Lounais-Suomen ympäristökeskuksessa (LOS) minulla on ollut pientä ”riitaa” tieyhteyden päässä olevien loma-asuntojen rakennusoikeudesta. On selvää, että jos lomatontille pääsee autolla, sitä käytetään ympärivuotisesti. Tällöin tarvitaan lisää rakennusoikeutta: autokatokseen, puuvajaan tms. rakennuksiin. Lisäksi loma-asuntojen pinta-ala on merkittävästi kasvanut. Normaali lomarakenus on noin 80–100 k-m<sup>2</sup> ja lisänä erillinen rantasauna ja muut rakennukset.

Vuoden 2000 aikana kunnat velvoitettiin laatimaan uudet rakennusjärjestykset. Rakennusjärjestyksissä on tietysti kunta-kohtaisia eroja, mutta täällä Vakka-Suomessa kunnan virkamiehet kuuliaisesti kirjasivat loma-asunnon rakennuspaikalle maksimirakennusoikeudeksi 150 kam<sup>2</sup>. Lisänä saattoi olla muita ehtoja.

Mitä tästä seuraa. Ilkeästi sanoen: kaavoittajalla ei ole kaavoittajan vapautta. Asiakkaalla ei ole oikeutta rakentaa rannallensa loma-asuntoa, joka voisi olla noin 50 vuoden kuluttua arvostettua arkkitehtuuria. Maanomistajalle ja kaavoittajalle on pantu kuonokoppa. Olen aikanaan sanonut: ranta-asemakaava ei ole suunnittelua, se on vain maanomistajan taloudellista toimintaa, joka on lainsäädäntöön perustuvan tasa-arvon kontrollia. Sanotusta huolimatta olen kokenut silloin tällöin oikeaa suunnittelullista haasteellisuuttakin.

Otsikon tuskaan palatakseni: MRL mukaan on pidettävä viranomaisneuvottelut. Neuvottelut ovat onneksi vähimmillään varsin helpot, mutta suurissa kaavoissa niitä tarvitaan jopa kolme ja lisänä ns. tekninen neuvottelu. Osapuolina ovat ympäristökeskuksen virkamiehet (alueiden käyttö ja luonnonsuojelu), maakuntaliitto sekä kunnan edustaja. Kaavoittajan asia on sopia neuvottelu. Pitää sovittaa yhteen usean virkamiehen aikataulut ja ainakin pariin neuvotteluun voi olla syytä kutsua maanomistajat (pahimmillaan n. 50 maanomistajaa).

Lisäksi, ettei kaavoittajan ruikutus

jäisi vajaaksi: kaavan viimeisessä käsitteilyvaiheessa kaavasta pitää saada ympäristökeskuksen, maakuntaliiton, terveysviranomaisen ja kunnan lautakuntien lausunto (vaihtelee kunnittain). Kunta odottelee tyynenä lausuntoja saadakseen kaavan kunnanhallituksen päätöksellä nähtäville 30 päivän ajaksi. Pisin aika lausuntoja odotellessa on ollut noin viisi kuukautta.

Kunnallishallintoa tunteva tietänee, että kunnanvaltuuston päätöksen jälkeen kuluu vielä vähintään 1,5 kk ennen kuin päätös on valittamatta lainvoimainen.

### **Yhteenvetona**

Viranomaisilla on kiireensä. Kaavoittaja ei aina jaksaa hoputtaa, koska myös henkilösuhteet ovat tärkeitä. Toisaalta kaavaa viivästyttävät myös asiakkaan vastauksen hitaus.

Ranta-asemakaavoja tekevät konsultit lienevät varmaan hieman asiaansa sitoutuneita höpsöjä, jotka sattuiivat aloittamaan rantojen kaavoituksen. Taloudellinen tulos ei vastaa ammatillista osaamista. Asiakkaita ei ole, jos hinnan nostaa reaalisolulle. Kaavan laadinnan pitkä aika muodostaa ongelman, koska viranomais-ten vaatimusviidakko tai asiaa hoitava viranomainen vaihtuu.

Ilkeillen ja kokemuksesta: jos ranta-asemakaavan sattuu laatimaan arkkitehti, yllätys on melkoinen. Ranta-asemakaavan kaikkine kiemuroineen voi oikeasti tehdä vain maanmittari, joka tuntee maaoidellisen taustan ja omaa suunnittelun kokemusta.



**Kirjoittaja on maanmittausteknikko, entinen Kiinteistö- ja mittaustoimi sekä puistot -yksikön päällikkö Uudessakaupungissa ja nykyisin kaavoittaja. Sähköposti eero.katina@katina.fi.**