



©Antero Aaltonen

RANTA-ASEMAKAAVOITUS TUTUKSI

Pirjo Uusi-Uola

RANTA-ASEMAKAAVA on ainoa kaavamuoto, jonka maanomistaja voi laadituttaa omistamalleen ranta-alueelle. Ranta-asetuskaavojen viranomaisneuvotteluissa olemme todenneet, että moni maanomistaja on tällöin ensimmäistä kertaa elämässään tekemisissä kaavoituksen kanssa. Tämä tuo erityisiä haasteita kaavoittajalle ja todellisen vuorovaikutuksen syntymiselle.

Laaja opas kaavoittajille

Ympäristöministeriö julkaisi maaliskuussa 2005 ”Rantojen maankäytön suunnittelu”

-oppaan nro 120. Tämä opas on tarkoitettu ensisijaisesti maankäytön suunnittelijoille ja kaavoituksesta vastaaville viranomaisille. Oppaan tavoitteena on parantaa rantojen maankäytön suunnittelun laatua. Opas kertoo suunnittelun lähtökohdista, mahdollisuuksista ja reunaehdoista. Kaavoittajan tehtäväksi jää näiden tekijöiden soveltaminen vesistön, alueen ja kunnan olosuhteisiin. Aiheen moninaisuudesta johtuen pääpaino on rantojen yleiskaavoituksella, mutta myös ranta-asetuskaavoitusta käsitellään useissa kohdissa. Vaikka opas on sivumäärältään varsin laaja, sivujen marginaalissa olevat viitta-

Rannat ovat ympäristönä merkittäviä ja lainsäädäntömme asettaa monia vaatimuksia erityisesti rantojen suunnittelulle. Periaatteessa rannalle ei voi rakentaa ilman kaavaa. Monet kokevat kaavoituksen mutkikkaaksi ja vaikeaksi asiaksi. Rantojen kaavoituksen periaatteita pyritään avaamaan erilaisilla oppailla.

ukset ja oppaan lopussa oleva hakemisto helpottavat eri asioiden löytämistä.

Ranta-asetuskaavoitus vaikuttaa

Lounais-Suomen ympäristökeskuksen alueella on useita kuntia, joihin maanomistajat laativat paljon ranta-asetuskaavoja. Kaikissa kunnissa ei vielä ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa rantarakentamisen määrä – mitoitus – olisi jo ratkaistu. Tarvittavia selvityksiäkään ei yleensä ole valmiina. Näin ollen ranta-asetuskaavoitustyön laatu vaikuttaa merkittävästi ympäristöön. Huolestuneena olemme todenneet, että kaavoituskustannusten minimoimiseksi varsinainen kaavasunnittelu on jäämässä hyvin vähälle. Lopputulos on harvoin kenenkään kannalta hyvä, jos rakennuspaikkojen lukumäärän maksimointi on ainoa rantojen kaavoituksen tavoite.

Kaavasuunnittelun vaiheet	Kunnan rooli	Asian hoitaa	Osallistuminen, vuorovaikutus
ALOITUSVAIHE			
Kaavoitustarpeen arviointi ja kaavan laatijan valinta	Antaa neuvontaa	Maanomistaja	
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman OAS laatiminen	Osallistuu viranomaisneuvotteluun	Kaavan laatija ja maanomistaja	Viranomaisneuvottelu (kunta ja muut viranomaiset) - pakollinen
Tiedottaminen kaavan vireille tulosta ja OAS:stä osallisille	Käsittelee OAS:n ja mahd. ehdottaa täydennystarpeita	Kaavan laatija	Kuulutus paikalliseen lehteen ja kirje osallisille
VALMISTELUVAIHE			
Kaavan pohjakartan ja selvitysten hankkiminen		Kaavan laatija ja muut asiantuntijat	
Alustavien kaava-asiakirjojen laatiminen >> kaavaluonnos	Osallistuu neuvotteluun	Kaavan laatija	Tarvittaessa työneuvottelu (kunta ja muut viranomaiset)
Tiedottaminen kaavaluonnoksesta osallisille; mahdolliset lausuntopyynnöt		Kaavan laatija	Kuulutus paikalliseen lehteen ja kirje osallisille: >luonnos nähtävillä > mielipiteet, lausunnot
Osallisten antaman palautteen käsittely		Kaavan laatija	Mahdolliset keskustelut osallisten kanssa
EHDOTUSVAIHE			
Kaava-asiakirjojen laatiminen >> kaavaehdotus	Osallistuu neuvotteluun	Kaavan laatija	Tarvittaessa työneuvottelu (kunta ja muut viranomaiset)
Kaavaehdotus kuntaan hyväksymiskäsittelyyn	Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä (30 pv) > lausuntopyynnöt	Kunta; kustannukset maanomistajalta	Kuulutus paikalliseen lehteen > muistutukset ja lausunnot
Yhteenveto muistutuksista ja lausunnoista > kaavoittajan vastine niihin	Osallistuu neuvotteluun	Kaavan laatija	Tarvittaessa viranomaisneuvottelu (kunta ja muut viranomaiset) sekä pyydettyä vastaus muistutusten tekijöille
Tarvittaessa kaavaehdotuksen tarkistaminen	Tarvittaessa tarkistettu kaavaehdotus uudelleen nähtävillä	Kaavan laatija	Uusi nähtävillä olo jne.
HYVÄKSYMISVAIHE			
	Kaavan hyväksyminen kunnanvaltuustossa	Kunta; kustannukset maanomistajalta	Tiedottaminen kaavan hyväksymisestä > mahdolliset osallisten valitukset hallinto-oikeuteen, valitusajka 30 pv; kuulutus voimaantulosta

Yhteenveto ranta-asema-kaavan laatimisen vaiheista.

Ranta-asema-kaavoituksella alueen arvo nousee sekä taloudellisesti että maisemallisesti.



Oppaan sähköinen versio on tulostettavissa sekä suomeksi että ruotsiksi Lounais-Suomen ympäristökeskuksen Internet-sivuilta ymparisto.fi/los > palvelut, tuotteet ja lomakkeet > julkaisut > opassarja.

Käytännöllinen opas maanomistajille

Ympäristöministeriön rantaoppaan valmistumisen jälkeen totesimme, että nyt on sopiva ajankohta laatia pitkään haaveissa ollut ”jokamiehen rantaopas”. Kesäkuun alussa julkaistiin Lounais-Suomen ympäristökeskuksen opassarjan uutuus ”Rantojen suunnittelu haja-asutusalueella: ranta-asemakaava”. Opas on tarkoitettu maanomistajille ja muille kuntalaisille. Pyrkimyksenä on lisätä taitoa lukea kaavojia ja avata kaavoituksen salaperäistä maailmaa jokaiselle asiasta kiinnostuneelle. Oppaasta selviää, mitä todellista hyötyä ranta-asemakaavasta on maanomistajille. Siinä kerrotaan ranta-asemakaavoituksen tarkoituksesta ja sisällöstä mahdollisimman selkeästi ja ymmärrettävästi. Samalla tuodaan esille asioita, joihin maanomistajien kannattaa kaavatyössä kiinnittää huomiota. Todellisen vuorovaikutuksen toteutumisen edellytykset ovat paremmat silloin, kun kaikilla osapuolilla on käsitystä kaavoituksen perussanastosta ja pääperiaatteista. Tältä osin toivomme oppaan helpottavan myös kuntien ja kaavoittajien neuvontatyötä.

Pätevä kaavan laatija

Rantojen hyvä suunnittelu ei ole helppoa. Jokainen ranta on omanlaisensa ja edellyttää tarkkaa perehtymistä, ”räätälöityä” suunnittelua. Opas korostaa kaavoittajan ammattitaidon merkitystä; työ vaatii sellaista erityisosaamista, jota saa vain ranta-asemakaavoja laatimalla. Erityisen tärkeänä pidetään koko suunnittelutyön ajan jatkuvaa maanomistajan ja kaavoittajan välistä keskusteluyhteyttä. Maanomistajilla ja osallisilla oleva paikallistuntemus, ”hiljainen tieto”, pitää saada kaavoittajan käyttöön. Pätevä kaavan laatija havainnollistaa alueelle suunnitellun rakentamisen sijoittumista siten, että maanomistajille ja osallisille muodostuu varmasti oikea käsitys kaavaratkaisusta.

Kaavassa oleva rakennuspaikka on selkeä perintö ja se on turvallista ostaa. Hyvässä kaavassa olevat rakennuspaikat on helppo myydä.

Huomaa, että rakentamista ei kannata sijoittaa kauneimmalle paikalle, vaan sen viereen.

Näin maanomistajat ja osalliset pystyvät paremmin ottamaan kantaa asiaan ja välttämään ikäviltä väärinkäsityksiltä.

Hyvä suunnittelu luo parempaa ympäristöä

Liian paljon rakennuspaikkoja toteutetaan vielä ilman suunnittelua, poikkeamisluvilla. Oppaan tarkoituksena on herättää mielenkiinto rantojen hyvään suunnitteluun. Hyvä suunnittelu on avointa, vuorovaikutteista ja turvaa maanomistajien (emätilojen) tasapuoliset rakentamismahdollisuudet ottaen samalla huomioon maiseman ja luonnonsuojelun arvot sekä virkistykseen tarpeet. Eri tilojen uudet rakennuspaikat suunnitellaan niin, että kaavaan tulee mahdollisimman pitkiä yhtenäisiä rakentamattomaksi jääviä ranta-alueita. Ainakin osa rakentamisesta vapaksi jäävistä ranta-alueista on oikeasti käyttökelpoisia vapaa-ajan liikkumiseen ja rantautumiseen jokamiehen oikeuksin. Maanomistajia kannustetaan kysymään kaavoittajilta vaihtoehtoisia ratkaisuja sekä tuodaan esille sekin, että kaikki ei ole mahdollista. Liiallinen rakennuspaikkojen määrä tai epäonnistunut sijoittelu voi johtaa ongelmiin ja rakennuspaikkojen hinnan alentumiseen. Kun otetaan huomioon kaavan laatimisesta rakennuspaikoille tuleva arvonnousu ja rakennuspaikoista saatava myyntihinta, on kaavoitus hintansa väärä.

Lisätietoa verkosta

Runsaasti lisätietoa rantojen rakentamisesta ja suunnittelusta on saatavissa ympäristöhallinnon Internet-sivuilta www.ymparisto.fi > maankäyttö ja rakentaminen > maankäytön suunnittelu > rantojen suunnittelu.

Kirjoittaja on ylitarkastaja Lounais-Suomen ympäristökeskuksen yhdyskuntaosastolla Turussa. Sähköposti pirjo.uusi-uola@ymparisto.fi

Uudet luudat lakaisevat

Helsingin kaupunki on elellyt laman jälkeen enemmän tai vähemmän ahdistuneessa tilassa. Lama ja valtion uudistamat verojärjestelmät ovat pakottaneet useampaankin säästökierrrokseen ja erilaisiin puolustusstrategioihin. Lisäksi kaavoitettavan maan puute on johtanut tonttipulaan eikä Vuosaaren uuden sataman viivästynyt toteuttaminen ole riittävän nopeasti vapauttanut vanhoja satama-alueita uuteen käyttöön. Väkilukukin on päässyt tämän seurauksena välillä putoamaan. Yhteistyö naapurikuntien kanssa on vaikuttanut kovin tuskalliselta. Lännessä on vastustettu liikenne- ja kulkusijain ja idässä on ollut seinä vastassa. Puolustusvoimien Santahaminaakin on katsastettu tuloksetta sillä silmällä. Iso kunta on pyörinyt tömistellen karsinassaan ja yrittänyt löytää elintilaa ruikuttamalla.

Mutta nyt kaupungista kajahtaa!

Viime vuonna sitten vaihtui kaupungin johto ja kohta alkoikin sitten kuulua. Keskushallinto ja kaupungin elinkeinotoiminnan edistäminen pantiin uusiin puihin. Kaupunkiin tarvittiin uutta dynamiikkaa ja elinvoimaa. Viritettiin Keski-Pasilan alueelle uuden teknologian edistämishanke ”Forum Virium”. Tarkoitus on saada keskeiset toimijat muodostamaan innovatiivinen klusteri ja synnyttämään näin uusia oivalluksia ja tietysti sitten tuotantoa.

Sitten on käyty tämän tilaongelman kimppuun. Kaupunki omistaa aika paljon maata myös kaupungin hallinnollisen alueen ulkopuolella. Osittain myös näiden perusteella on aikanaan alueita liitetty Helsinkiin. Suurin alueliitoshan oli vuonna 1946, jolloin kaupunkiin liitettiin laajalti kaupunkia ympäröiviä maa-alueita. Kaupunki havitteli omistussuhteensa perusteella aikanaan myös Espoon Leppävaaran aluetta, mutta asiassa on edetty naapurikunnan kanssa yhteistyömenettelyllä. Sipoossakin Helsingin kaupunki omistaa suuria maa-alueita, mutta tällä puolella ei ole päästy eteenpäin, koska Sipoo, vaikka on voimakkaasti