

## 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](http://www.ymparisto.fi) > maankäyttö ja rakentaminen > maankäytön suunnittelu > rantojen suunnittelu.

**Kirjoittaja on ylitarkastaja Lounais-Suomen ympäristökeskuksen yhdyskuntaosastolla Turussa. Sähköposti [pirjo.uusi-uola@ymparisto.fi](mailto:pirjo.uusi-uola@ymparisto.fi)**

## Uudet luudat lakaisevat

**H**elsingin 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. Sipoosakin Helsingin kaupunki omistaa suuria maa-alueita, mutta tällä puolella ei ole päästy eteenpäin, koska Sipoo, vaikka on voimakkaasti

# PÄÄKAUPUNGIN HORISONTISTA

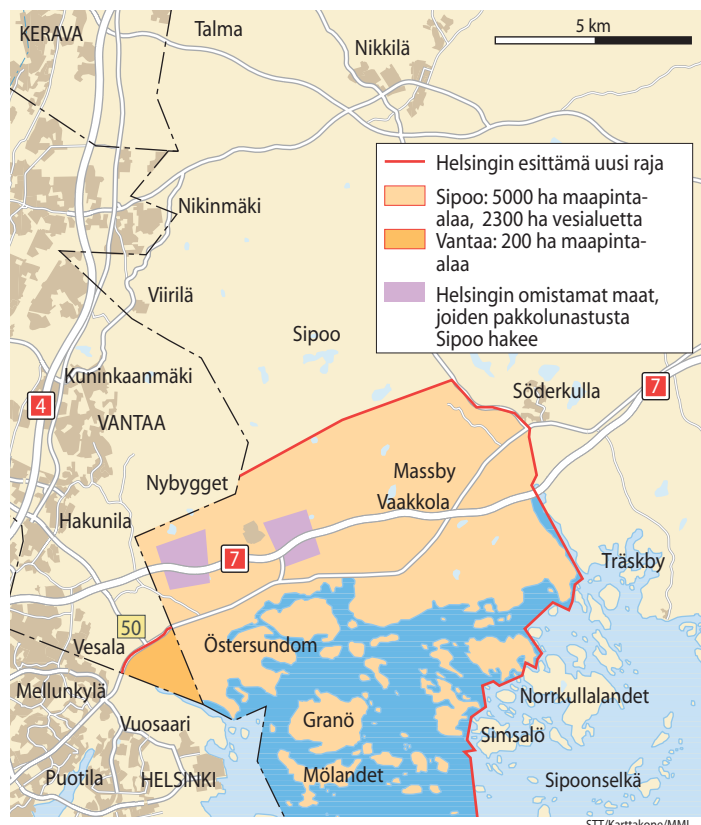
kehittyvän urbaanin alueen kupeessa, on sitkeästi halunnut pysyä maalaismaisemana. No nyt näyttää siltä, että kaupungin johto on kamareissa tapahtuneen valmistelun jälkeen päättänyt lähteä hyökkäykseen. Etukäteen vilahteli sellaisia kysymyksiä kuin voiko kaupunkiin kuulua alueita, jotka eivät rajoitu kaupunkiin, eli enklaveja. Näinhän näytetään Jyväskylän seudulla haaveiltavan, kun kaksi toisiinsa rajoittumatonta kuntaa pohtii liittymistä. Helsingissä valtioneuvostolle lähetetään kuitenkin kaupunginvaltuuston esitys, jossa Vantaasta liitettäisiin sopivan kokoinen maakiila ja sitten kohtuullinen pala Sipoota. Alueelle kaavillaan 50 000 asukkaan kylää ja metron pääkin sojottaa valmiina jatkamaan matkaansa sinne.

Jos hanke toteutuu, niin Helsingin kaupungin maanmittariväkikin saa pitkästä aikaa kiintopisteverkon laajentamisen ja uskartoitusalueen puuhattavakseen. Ja sitten lasketaan kaavat, tehdään tontit ja merkitään uudet rakennukset.

Ohjelmistokehityskin etenee vahvasti siihen suuntaan, että kolmiulotteiden kaavoitus tulee välineittensä osalta yhä houkuttelevammaksi. Mitäs jos Sipoon kaavoitus toteutettaisiin nykyaikaisella digitaalisella pohjakartalla, johon laadittaisiin kolmiulotteinen kaava ja siirrettäisiin se Acrobat Readeriin kaiken kansan pyöriteltäväksi ja arvioitavaksi? Mahdollisuudet ovat olemassa.

Paikkatietorintamallakin tapahtuu. EU-hankkeen puitteissa väännetään kansalaisten paikkatietopohjaisten palvelujen ja kanssakäymisen monipuolistamista.

Kun Helsinki on nyt sitten alkanut vahvasti ponnistaa eteenpäin, niin samassa rynnistyksessä on tänne osoitettu ensi vuodeksi myös kovan rockin seurauksena syntyvät karkelot.



*Jürgen Gronfors*

[jurgen.gronfors@hel.fi](mailto:jurgen.gronfors@hel.fi)