

# Maankäytön strateginen suunnittelu

Tapio Toropainen



Pekka Lehtonen

Kuntastrategia on asiakirja, yhteinen tahdonilmaus, joka ohjaa kunnan tai kuntaryhmän kehittämistä kohti haluttua, toivottua parasta tilaa.

**MAANKÄYTÖN STRATEGINEN SUUNNITTELU** on yleistynyt viime aikoina kovasti. Kuntien yhdistymishankkeet ovat nostaneet esiin aidon tarpeen miettiä ja suunnitella yhdistyvien kuntien, yksittäisen kunnan tai kuntien yhteistoiminnan edistämisen vuoksi maankäytön strategiaa lähivuosiksi. Maankäyttö- ja rakennuslain sisältämien maankäytön suunnittelun välineiden lisäksi on syntynyt tarve laatia maakuntakaavaa yksityiskohtaisempi ja yleiskaavaa yleispiirteisempi maankäytön suunnittelumuoto, jossa on selkeä strateginen sisältö ja ote. Kuntaryhmittymät ja kunnat ovat laatineet

alueillaan maankäytön rakennemalleja, maankäytön kehityskuvia tai strategisia yleiskaavoja tai muunnimisia strategisia maankäytön suunnitelmia. Strateginen maankäytön suunnitelma on aina osa kuntastrategiaa. Kuntastrategialla yleensä luodaan koko kunnan tai kuntaryhmän kehittämiselle. Kuntastrategia osoittaa arvot, joiden pohjalta kunnassa toimitaan, vision eli tulevaisuuden toivotun tilan sekä valitut kriittiset menestystekijät tavoitteineen ja mittareineen. Kuntastrategia on asiakirja, yhteinen tahdonilmaus, joka ohjaa kunnan tai kuntaryhmän kehittämistä kohti haluttua, toivottua



Kehityskuva maankäytön suunnittelun järjestelmässä.



Strateginen yleiskaava osana kuntastrategiaa.



Strategisen yleiskaavan prosessi.

parasta tilaa. Osana kuntastrategiaa maankäytön kehityskuvalla tai strategisella maankäytön suunnitelmalla hahmotellaan kehittämisen raamit koko toiminnalliselle alueelle. Tarkoituksena on alueen yhdyskuntarakenteen yleispiirteinen ohjaaminen ja toimintojen yhteensovittaminen. Tällainen maankäytön kehityskuva johdetaan yleensä useiden vaihtoehtoisten tarkastelujen, esimerkkinä rakennemallit, kautta.

Maankäytön kehityskuvalla ei osoiteta yksittäisiä rakennuspaikkoja tai tarkkaa rakentamisen määrää, vaan annetaan puitteet yksityiskohtaisemmalle suunnittelulle: yleiskaavoitukselle ja asemakaavoitukselle sekä kunnan kaavoitusohjelmalle. Maankäytön kehityskuva tai rakennemalli voi ohjata myös kehityshankkeita ja muuta alueen kehittämistä.

Strateginen maankäytön suunnitelma, jatkossa selkeyden vuoksi strateginen yleiskaava, on aina osa kuntastrategiaa ja sen toteuttamista. Strategisen yleiskaavan laatiminen on ensisijaisesti prosessi, jossa etsitään ja vertaillaan vaihtoehtoja seudun aluerakenteeseen ja maankäytön tulevaisuudelle. Näin ollen strateginen yleiskaava kytkeytyy vahvasti asumiseen, elinkeinotoiminnan kehittymiseen, palveluverkkoihin ja kuntatalouteen. Strateginen yleiskaava ei ole maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukainen kaava, mutta se hyväksytään kunnan päätöksenteossa aivan kuten MRL:n mukaiset kaavat. Strateginen yleiskaava ohjaa kunnan tulevaa kaavoitusta ja muuta maankäytön kehittämistä, kun se esittää kunnan toivotun tilan vuonna 20X0.

### STRATEGISEN YLEISKAAVAN RAKENTAMINEN JA SISÄLTÖ

Strategisen yleiskaavan pitää antaa vastaukset seuraaviin kysymyksiin:

- Missä nyt mennään?
- Mitä tulevaisuudelta halutaan?
- Miten "tulevaisuus tehdään"?

Ensimmäiseen kysymykseen vastaus saadaan selvittämällä ja analysoimalla kunnan nykytilanne asumisen, palveluiden, elinkeinon ja yrittämisen, vapaa-ajan ja virkistyksen, kulttuurin ja taiteen, matkailun, ikäihmisten sekä nuorten nykyisten olosuhteiden osalta. Määritetään hyvinvoinnin osatekijät. Toiseen kysymykseen vastaus saadaan luomalla em. tekijöille visio ja tavoitteet. Toisin sanoen määritetään hyvinvoinnin tavoitteet. Kolmannen kysymyksen vastaukset sisältävät jokaisen osa-alueen kehityskuvan, jota voidaan kutsua myös hyvinvointistrategiaksi.

Strategisessa yleiskaavassa esitetään vähintään seuraavat asiat:

- kunnan kehittämisen kokonaisuus
- alueidenkäytön periaatteet
- kunnan tuleva alue- ja yhdyskuntarakenne
- kunnan osa-alueet ja niitä koskevat tavoitteet
- nykyinen ja muuttuva maankäyttö
- alueiden välinen yhteysverkko ja päätieverkko
- kehitettävät kyläalueet, viheralueverkoston runko, tärkeimmät suojeltavat alueet ja maankäytön rajoitteet
- kaavoitusohjelma eli kaavoituksen toteuttamisjärjestys ja ohjeellinen aikataulu
- maapolitiikan linjaukset.

### VUOROVAIKUTUS JA SITOUTTAMINEN

Strategisessa yleiskaavoituksessa itse suunnitteluprosessi on monesti tärkeämpi kuin laadittavat ja asiakirjat. Strateginen yleiskaava osana kuntastrategiaa on kunnan tärkeimpiä tulevaisuuden määrittäjiä. Olisikin ihanteellista, jos strategisen yleiskaavoituksen prosessi voitaisiin käydä pääpiirteissään läpi ja hyväksyä aina uuden valtuustokauden alkaessa. Perusasiakirjat tulisi päivitettyä samalla, mutta olennaista olisi että uudet valtuutetut orientoituisivat kunnan tulevaisuuteen perusteellisesti ja voisivat päättää siitä.

# ”Tarkoituksena on alueen yhdyskuntarakenteen yleispiirteinen ohjaaminen ja toimintojen yhteensovittaminen.”

Sitoutuminen strategisen yleiskaavatyöhön on olennaisen tärkeitä. Sitoutuvat tahot ovat parhaita toteuttajia. Strategisesta yleiskaavan tai kehityskuvatyo parhaimmillaan voi olla raami kaikelle kunnan kehittämiselle. Tavoitteena kun ei ole ”pruju hyllylle pölyttymään”.

Sitouttamisen välineinä prosessissa voivat olla teemapohjaiset työryhmät, jotka ohjatusti osallistuvat strategisen yleiskaavan tai kehityskuvan laatimiseen. Avoin tiedottaminen ja jatkuva palautteenantomahdollisuus ovat tärkeitä ja helposti järjestettäviä toimintoja.

Strategisen yleiskaavan tai kehityskuvan laatimistyö kannattaa organisoida niin, että työtä ohjaa ohjausryhmä, jossa edustettuina ovat kunnanhallitus ja valtuuston puheenjohtajisto. Strategiатыn alkuvaiheessa on syytä tehdä erilaisia kyselyjä, mm. asukaskysely. Työn yhteydessä on syytä kuulla alueen yrityksiä ja elinkeinoelämän

edustajia. Samoin naapurikuntia ja viranomaistahoja pitää kuulla viimeistään siinä vaiheessa, kun strategisen yleiskaavan ehdotus on käytettävissä. Sidosryhmille ja asukkaille tulee järjestää kannanottamismahdollisuus koko työn ajan esimerkiksi projektipankin avulla.

## STRATEGISELLE MAANKÄYTÖN SUUNNITTELULLE SELVÄ TARVE

Strategisen maankäytön suunnittelu on tullut osaksi kunnan tai kuntien maankäytön suunnittelun instrumentteja. Positiivista on, että strateginen maankäytön suunnittelu on toiminut hyvässä yhteistyössä maankäytöstä vastaavien viranomaisten kanssa. Ympäristöministeriöllä on tämän suunnittelualueen kehittämiseen tähtäviä hankkeita vireillä. Strategiselle maankäytön suunnittelulle on selvä tarve maassamme.

Kirjoittaja on kehitysjohtaja AIRIX Ympäristö Oy:ssä.  
Sähköposti [tapio.toropainen@airix.fi](mailto:tapio.toropainen@airix.fi).

### LÄHTEET

Strategisen maankäytön suunnitteluhankkeiden työohjelmat. AIRIX Ympäristö Oy. Kimmo Vähäjylkkä. 2010–2011.

Teemme parempaa huomista.