

Petteri Puputti

Asemakaavoituksen ajanmukaisuuden arviointi Uudellamaalla

Metropolia Ammattikorkeakoulu
Insinööri (AMK)
Maanmittaustekniikan koulutusohjelma
Insinööriyö
27.5.2011

Tekijä Otsikko	Petteri Puputti Asemakaavoituksen ajanmukaisuuden arviointi Uudellamaalla
Sivumäärä Aika	50 sivua + 12 liitettä 27.5.2011
Tutkinto	insinööri (AMK)
Koulutusohjelma	maanmittaustekniikka
Ohjaaja	lehtori Juhani Nippala
<p>Maankäyttö- ja rakennuslaki velvoittaa kunnat seuraamaan asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtymään toimeen asemakaavojen ajanmukaistamiseksi.</p> <p>Tämän insinöörityön tavoitteena on arvioida asemakaavoituksen ajanmukaisuutta Uudellamaalla. Insinöörityössä selvitettiin, miten kunnat ovat tähän mennessä asemakaavoja ajanmukaistaneet, mitä ongelmia ajanmukaistamisessa on tähän mennessä ollut ja onko kunnissa tarvetta lisätiedottamiselle liittyen ajanmukaisuuden arviointiin.</p> <p>Asemakaavojen ajanmukaisuustilannetta selvitettiin Suomen Kuntaliiton ja ympäristöministeriön kanssa yhteistyössä laaditulla, verkossa täytettävällä, internet-kyselyllä. Suomen Kuntaliiton toiveesta kyselyyn sisällytettiin taustatietoa maankäyttö- ja rakennuslain 60 §:n soveltamisesta.</p> <p>Osallistumispyyntö verkkokyselyyn lähetettiin sähköpostilla yhteensä 69 osoitteeseen Uudenmaan kuntien kaavoituksesta, rakennusvalvonnasta sekä kiinteistö- ja mittausoimesta vastaaville henkilöille. Tavoitteena oli saada yksi vastaus kaikkien kuntien kultakin toimialalta.</p> <p>Vastauksia kyselyyn tuli yhteensä 20. Vastanneista kaksi toimi kahden eri kunnan palveluksessa ja yksi vastaajista edusti kahta eri toimialaa.</p> <p>Enemmistö kyselyyn vastanneista arvioi kuntansa asemakaavojen ajanmukaisuuden kohtalaiseksi tai melko hyväksi. Asemakaavojen ajanmukaisuutta arvioidaan selvitysalueen kunnissa useimmiten käynnistyvien rakennushankkeiden ja yleiskaavoituksen yhteydessä. Asemakaavojen ajanmukaisuuden arvioinnissa nousi esiin resurssien puute. Lisäksi maankäyttö- ja rakennuslain 60 §:n mukaisesta asemakaavojen arviointimenettelystä kaivataan lisää tietoa. Erityisesti oppaan julkaisua pidetään hyvänä vaihtoehtona.</p>	
Avainsanat	asemakaava, ajanmukaisuuden arviointi, kaavoitus, Uudenmaan maakunta

Author Title	Petteri Puputti Assessment of how the local detailed plans are kept up-to-date in the Uusimaa Region
Number of Pages Date	50 pages + 12 appendices 27 May 2011
Degree	Bachelor of Engineering
Degree Programme	Land Surveying
Instructor	Juhani Nippala, Senior Lecturer
<p>The Land Use and Building Act obligates municipalities to monitor their local detailed plans and ensure that they are kept up-to-date and, when necessary, take action to revise out-dated plans.</p> <p>The aim of this study was to assess how well the local detailed plans are kept up-to-date in the Uusimaa Region. The focus was to study how the municipalities have updated their local detailed plans, what issues they have encountered during the updating process and whether there is a need for additional information concerning keeping local detailed plans up-to-date.</p> <p>The current status of local detailed plans was investigated with an internet form in collaboration with the Association of Finnish Local and Regional Authorities and the Ministry of the Environment. At the request of the Association of Finnish Local and Regional Authorities, additional information about applying the Land Use and Building Act section 60 was added to the internet form.</p> <p>Participation requests for the internet form were sent by e-mail to a total of 69 people. The requests were received by the heads of municipalities, planning departments, local building control authorities and real estate and surveying departments of the Uusimaa Region. The aim of the internet survey was to gain one response for each department from each municipality.</p> <p>20 responses in total were received. Two of the respondents were representatives of two different municipalities and one respondent represented two different departments.</p> <p>The majority of the respondents evaluated their local detailed plans to be up-to-date. According to respondents the assessment of whether the local detailed plan is up-to-date is mostly done at the beginning of a new building project, and in association with general planning. The lack of resources was seen as one of the major concerns in the assessing process. More information about The Land Use and Building Act section 60 was also required. Publishing a guide about it was seen as an especially suitable option.</p>	
Keywords	local detailed plans, updating local detailed plans, town planning, up-to-date, Uusimaa Region

Sisällys

1	Johdanto	1
2	Maankäytön suunnittelujärjestelmä	2
2.1	Maankäyttö- ja rakennuslaki	2
2.2	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	3
2.3	Maakuntakaavoitus	4
2.4	Yleiskaavoitus	5
2.5	Asemakaavoitus	6
3	Asemakaavan ajanmukaisuus	8
3.1	Velvoite ajanmukaisuudesta	8
3.2	Ajanmukaisuuden arviointimenettely	9
3.2.1	Arvioinnin suorittaja	11
3.2.2	Asemakaavan vanhentuneeksi toteaminen	11
3.3	Tiedot asemakaavoista ja niiden ajanmukaisuudesta	11
4	Kyselyn kohderyhmät ja kyselyssä mukana olleet tahot	12
4.1	Kunnan tehtävät	12
4.1.1	Kaavoitustoimi	12
4.1.2	Rakennusvalvonta	13
4.1.3	Kiinteistö- ja mittaus-toimi	13
4.2	Viranomaistahot	14
4.3	Suomen Kuntaliitto	15
5	Kyselyn toteutus ja tulokset	16
5.1	Yleisesti	16
5.2	Kyselyn tavoitteet ja rakenne	16
5.3	Selvitysalue	17
5.4	Kyselyn tulokset	18
5.4.1	Vastaajan perustiedot	19
5.4.2	Asemakaavoituksen ajanmukaisuus	22
5.4.3	Asemakaavan ikä ei yksin tee asemakaavasta vanhentunutta	36
5.4.4	Ajanmukaisuuden seurantavälineet	36
5.4.5	Tiedon saanti	38

5.4.6	Palaute	44
6	Yhteenveto	45
	Lähteet	49
	Liitteet	
Liite 1.	Kyselylomake	
Liite 2.	Saatekirje 1	
Liite 3.	Saatekirje 2	
Liite 4.	Luettelo kunnista	
Liite 5.	Kyselylomakkeen vastaukset	
Liite 6.	Kysymyksen 6B. vastaukset	
Liite 7.	Kysymyksen 7B. vastaukset	
Liite 8.	Kysymyksen 8B. vastaukset	
Liite 9.	Kysymyksen 9B. vastaukset	
Liite 10.	Kysymyksen 14B. vastaukset	
Liite 11.	Kysymyksen 17. vastaukset	
Liite 12.	Kysymyksen 18. vastaukset	

Käytetyt lyhenteet

MRL	maankäyttö- ja rakennuslaki
MRA	maankäyttö- ja rakennusasetus
KML	kiinteistönmuodostamislaki
60.2 §	lain pykälä ja momentti
ELY-keskus	Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

1 Johdanto

Insinööritö tehtiin itsenäisenä työnä AIRIX Ympäristö Oy:ssä, joka on suomalainen yhdyskuntasuunnittelun ja yhdyskuntatekniikan konsulttiryitys. AIRIX Ympäristö Oy on osa kansainvälistä FMC Groupia, jonka palveluksessa on noin 970 työntekijää.

Uusi maankäyttö- ja rakennuslaki tuli voimaan 1.1.2000 ja korvasi samalla aiemman voimassa olleen rakennuslain. Lain uudistuksessa on kiinnitetty erityistä huomiota muun muassa asemakaavojen ajanmukaisuuteen sekä asemakaavojen toteutumisen edistämiseen. Insinöörityössä pyritään arvioimaan kuntien asemakaavojen ajanmukaisuustilannetta Uudenmaan maakunnassa sekä selvittämään, miten asemakaavoja on ajanmukaistettu ja millaisia ongelmia ajanmukaistamisessa on tullut esille. Opinnäytetyöllä tarkasteltavaan alueeseen kuuluu yhteensä 28 kuntaa ja kaupunkia, joiden koko ja kuntarakenne vaihtelee suuresti pääkaupunkiseudun isoista kaupungeista pieniin muutaman tuhannen asukkaan kuntiin.

Asemakaavat ovat kaavajärjestelmässä tarkimpia ja lähimpänä rakentamisen toteuttamista olevia suunnitelmia. Asemakaavan ajanmukaisuus voi muuttua nopeasti, kun kaavoja laaditaan ja muutetaan maankäytön kehittämis- ja muutostarpeen mukaan. Opinnäytetyössä kaavojen ajanmukaisuutta tarkastellaan yleispiirteisellä tasolla, sillä tarkan ajanmukaisuustilanteen selvittäminen ei ole mahdollista opinnäytetyön puitteissa. Yhtenäistä tilastomateriaalia kuntien kaavojen ajanmukaisuudesta tai vanhentuvien asemakaavojen tämän hetkisestä tilanteesta ei ole saatavilla. Tarkka selvitys vaatisi asemakaavojen ajanmukaisuuden arvioimista kaava kerrallaan. [1, s. 306, 314.]

Tässä työssä asemakaavojen ajanmukaisuutta selvitetään internetkyselyn avulla, jonka kysymykset on laadittu yhteistyössä Suomen Kuntaliiton sekä ympäristöministeriön kanssa. Suomen Kuntaliiton toiveesta kysely toteutettiin informoivana maankäyttö- ja rakennuslain 60 §:n ja erityisesti sen sisältämän arviointimenettelyn soveltamisen osalta. Kyselyllä saadut tulokset perustuvat kuntien asemakaavoituksen parissa työskentelevien asiantuntijoiden näkemyksiin ja kokemuksiin. Lisäksi kyselyllä kartoitetaan mahdollisen asemakaavojen ajanmukaistamista koskevan lisätiedottamisen tarvetta.

2 Maankäytön suunnittelujärjestelmä

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava muodostavat maankäytön suunnittelujärjestelmän, jolla ohjataan alueiden käyttöä ja rakentamista. Suomessa maankäytön suunnittelu tapahtuu keskeisesti kaavoituksen avulla, jota maankäyttö- ja rakennuslaki ja asetus ohjaavat. Kaavoituksella tarkoitetaan yleisesti kaavamuotoja. Laadittavien kaavojen keskeinen tavoite on elinympäristön kehittäminen ja parantaminen. Kaavajärjestelmä koostuu edellä mainituista kaavatasoista ja sen pääperiaatteena on suunnittelun täsmentyminen asteittain tarkemmalle kaavatasolle siirryttäessä. Alueiden käytössä ja rakentamisessa tulisi noudattaa aina yksityiskohtaisinta voimassa olevaa kaavaa. [1, s. 88–91, 318–319.]

2.1 Maankäyttö- ja rakennuslaki

Rakennuslainsäädäntöön tehtiin kattava kokonaisuudistus, kun maankäyttö- ja rakennuslaki sekä lakia täydentävä maankäyttö- ja rakennusasetus astuivat voimaan vuoden 2000 alusta. Samalla uusi laki korvasi vanhan, jo vuonna 1959 voimaan tulleen rakennuslain. Rakennuslain valmistelu aloitettiin jo 1940-luvun lopulla sotien jälkeisen voimakkaan uudisrakentamisen aikaan. Rakennuslakiin oli sen pitkän olemassaolon aikana tehty lukuisia korjauksia ja uudistuksia, mistä johtuen se oli muuttunut sekavaksi ja hankalasti tulkittavaksi. [2]

Uuden maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteena oli parantaa alueiden käytön suunnittelun edellytyksiä samalla kun kaavajärjestelmää ja muuta rakentamisen ohjausta yksinkertaistettiin. Lisäksi rakennuslain suhdetta muihin lakeihin selkeytettiin. Maankäytön ohjausta pyrittiin viemään kestävästä kehityksestä edistävään, ympäristöhaittoja vähentävään ja luonnonvarojen säästävään suuntaan. Keskeistä rakennuslain kokonaisuudistuksessa on kuntien päätöksenteon korostaminen, kansalaisten osallistumismahdollisuuksien, suunnittelun avoimuuden ja vuorovaikutuksen lisääminen, kaavojen sisältövaatimusten selkeyttäminen sekä muutoksenhaun siirto hallintotuomioistuimiin. [1, s. 182–183; 2.]

Täysin uutena asiana uudistuksessa oli valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden käyttöön ottaminen, jossa valtionneuvosto voi antaa alueiden käytölle yleisluonteisia tavoitteita. Muuten kaavajärjestelmän perusrakenne säilyi uudistuksen myötä ennallaan. Kaavajärjestelmä on uudessakin laissa jaoteltu eri kaavatasoihin. Kaavajärjestelmään kuuluvat maakunta- ja kuntataso. Maakuntatasolla rakennuslain mukaisen seutu-kaavan korvaa yleispiirteisempi maakuntakaava. Kuntatasolla kaavajärjestelmää täydentää mahdollisuus laatia kuntien yhteinen yleiskaava. Uudistuksen myötä asema-, rakennus- ja rantakaava yhdistettiin yhdeksi detaljikaavamuodoksi – asemakaavaksi. Valtion vahvistusmenettely poistuu kuntatason kaavoituksesta. Asema- ja yleiskaavaa ei tarvitse enää alistaa valtion viranomaisen vahvistettavaksi, vaan kunta kantaa vastuun kaavoituksesta. Sen sijaan maakuntakaavan ja kuntien yhteisen yleiskaavan vahvistaa ympäristöministeriö. Valtion tehtävät painottuvat lain myötä enemmän neuvontaan ja ohjaavaan työhön sekä valtakunnallisten tavoitteiden turvaamiseen. Kuntien päätösvalan kasvamisen myötä korostetaan kuntien voimavaroja ja asiantuntemusta. Alueiden käytön suunnittelussa korostetaan avointa ja vuorovaikutteista toimintatapaa. Vuorovaikutuksen lisäämistä tukee osallistumis- ja arviointisuunnitelman käyttöön ottaminen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritellään suunnittelualue, kaavan tavoitteet ja kaavoituksen aikataulu sekä selvitetään ne tahot, joita kaava koskee ja jotka on otettava mukaan kaavan valmisteluun. Uudistusten myötä kaavoitus perustuu enemmän kuntien, kansalaisten ja viranomaisten aktiiviseen osallistumiseen ja vuorovaikutukseen. [2; 3; 4.]

2.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisella tasolla on tarpeellista asettaa yleisluonteisia tavoitteita alueiden käytölle. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tehtävä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Tavoitteita voidaan antaa asioista, joilla on aluerakenteen, alueiden käytön taikka liikenne- tai energiaverkon kannalta kansainvälinen tai laajempi kuin maakunnallinen merkitys. Tavoitteille on keskeistä edistää kestävä kehityksen periaatteen toteutumista alue- ja yhdyskuntarakennetta koskevissa päätöksissä. Lisäksi niillä luodaan edellytykset valtakunnallisille hankkeille ja

varmistetaan niiden tarkoituksen mukainen toteutuminen sekä edistetään kansainvälisten sopimusten ja sitoumusten täytäntöönpanoa Suomessa. Valtionneuvosto päättää valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ja on viimeksi tarkistanut valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita 13.11.2008. [1, s. 89; 2; 5.]

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on jaettu alueidenkäyttöä ohjaavien vaikutusten perusteella yleis- ja erityistavoitteisiin. Yleistavoitteet ovat luonteeltaan periaatteellisia linjauksia. Yleispiirteisyyden vuoksi ne eivät ohjaa suoraan yksityiskohtaista suunnittelua, vaan toimivat ennemminkin alueidenkäytön suuntaviivoina ja ohjesääntöinä, jotka on otettava huomioon valtion viranomaisten toiminnassa sekä maakunta- ja yleiskaavoissa. Erityistavoitteet ovat alueidenkäyttöä ja sen suunnittelua koskevia velvoitteita, jotka koskevat valtion viranomaisten toimintaa sekä kaavoitusta. Erityistavoitteet koskevat kaikkia kaavatasoja, mikäli niitä ei ole erikseen tarkennettu koskemaan vain tiettyä kaavatasoa. Ennen kaikkea erityistavoitteet ohjaavat maakuntakaavoitusta, josta ne välittyvät yksityiskohtaisempaan kuntakaavoitukseen kaavojen ohjausvaikutuksen välityksellä. [2; 5.]

2.3 Maakuntakaavoitus

Maankäyttö- ja rakennuslaissa uutena kaavamuotona tullut maakuntakaava korvaa rakennuslain aikaisen seutukaavan. Sisällöltään maakuntakaava on seutukaavaa yleispiirteisempi. Maakuntakaava on yleispiirteisin kaavataso maankäytön suunnittelujärjestelmässä. Siinä osoitetaan maakunnan tavoiteltu kehitys sekä alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät maakuntakaavan kautta maakunnalliseen ja kunnalliseen kaavoitukseen. Maakuntakaavassa osoitetut ratkaisut toimivat kuntien kaavoituksen perustana. Maakuntakaavassa esitetyt ratkaisut ovat yleensä kokonaisvaltaisia, pitkän aikavälin suunnitelmia. Maakuntakaavan yleispiirteisyys jättää kuitenkin varsin suuren liikkumavaran kuntien omalle kaavoitukselle. Kunta ei kuitenkaan voi poiketa maakuntakaavan kokonaisratkaisuista, mikä ilmenee esimerkiksi suurten kauppakeskusten sijoittelussa. Maakuntakaavan laatii ja hyväksyy maakunnan liitto ja kaavan vahvistaa ympäristöministeriö. [2]

2.4 Yleiskaavoitus

Yleiskaava on kunnan sisäinen yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, jolla ratkaistaan maankäytön tavoitellun kehityksen periaatteet ja ohjataan asemakaavojen laatimista sekä muuta yksityiskohtaisempaa suunnittelua. Maankäyttö- ja rakennuslain 35 §:n mukaan yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Yleiskaavassa ratkaistaan esimerkiksi yhdyskunnan eri toimintojen, kuten asutuksen, palvelujen ja työpaikkojen sekä virkistysalueiden sijoittaminen ja niiden välisten yhteyksien järjestäminen. Maakuntakaava ohjaa yleiskaavan laadintaa. Yleiskaava toimii maakunnallisten tavoitteiden välittäjänä ja tulkitsejana kunnan suunnittelussa. Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella, mutta se on tällöinkin ohjeena muutettaessa yleiskaava. [2; 6; 7.]

Yleiskaava on maankäytön suunnitteluvälineenä monipuolinen, sillä sen yleispiirteisyys joustaa tilanteesta ja tarpeesta riippuen. Yleiskaava voi olla joko hyvin yleispiirteinen strateginen suunnitelma tai se voidaan laatia suoraan rakentamista ohjaavaksi. Alueella, jolle on tarkoitus toteuttaa asemakaava, yleiskaavan tehtävä voi olla lähinnä asemakaavoituksen ohjaaminen. Jos rakentamista ja maankäyttöä halutaan ohjata suoraan yleiskaavalla eikä alueelle ole tarkoitus laatia asemakaavaa, voi yleiskaava yksityiskohtaisuutensa vuoksi muistuttaa asemakaavaa. [2; 6.]

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon MRL 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset. Yleiskaavan oikeusvaikutuksista muuhun suunnitteluun ja viranomais-toimintaan säädetään MRL 42 §:ssä, jonka mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista. [2; 6.]

Yleiskaava voidaan laatia oikeusvaikutuksiltaan joko sitovana tai ohjeellisena. Oikeusvaikutteista yleiskaavaa voidaan myös käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena tietyin edellytyksin, joista säädetään MRL 44 §:llä. Yleiskaava voidaan laatia koskemaan koko kuntaa tai vain sen osaa, jolloin sitä kutsutaan osayleiskaavaksi. Yleis- ja osayleiskaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Mikäli kunnilla on tarvetta yleiskaavalliseen

yhteistyöhön, voidaan laatia kuntien yhteinen yleiskaava maankäytön yleispiirteiseksi ohjaamiseksi ja toimintojen yhteen sovittamiseksi. Kuntien yhteisen yleiskaavan vahvistaa ympäristöministeriö. [2; 6.]

2.5 Asemakaavoitus

Asemakaavat ovat kaavajärjestelmän tarkimpia, lähimpänä rakentamista olevia suunnitelmia, joilla rakentamista ja maankäyttöä ohjataan yksityiskohtaisesti. Asemakaavalla osoitetaan tarpeelliset alueet eri käyttötarkoituksia varten sekä luodaan edellytykset alueiden käytön järjestämistä, kehittämistä ja rakentamista varten. Asemakaavan ohjaa rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla. [2; 8.]

Kunnalla on niin kutsuttu kaavoitusmonopoli eli kunta päättää milloin alueelle laaditaan asemakaava. Ainoastaan ranta-asemakaavan laatimisesta voi huolehtia maanomistaja. Kuitenkin käytännössä maanomistajat, yritykset sekä muut yhteisöt laativat usein omia suunnitelmia, joiden pohjalta asemakaavatyötä viedään eteenpäin. Kuntalaisilla on kuntalain mukainen aloiteoikeus, eli oikeus tehdä esityksiä kaavan laatimiseksi. Kaavan laatimistarve on maankäyttö- ja rakennuslaissa sidottu kunnan kehitykseen ja asunnon tuotannon turvaamiseen sekä maankäytön ohjaustarpeeseen. Asemakaavoille on ominaista, että ne on suunniteltu toteutettavaksi huomattavasti lyhyemmällä aikavälillä muihin kaavatasoihin nähden ja niitä laaditaan usein myös hankekohtaisesti. Asemakaavan laadinnan tai muuttamisen on kuitenkin tapahduttava kaavojen ohjausvaikutus huomioiden. Mikäli suunnittelualueella on voimassa oleva oikeusvaikutteinen yleiskaava tai maakuntakaava, on suunnittelun tapahduttava niin, että yleispiirteisemmässä kaavassa osoitetut pääasialliset käyttötarkoitukset säilyvät. Asemakaavalla usein vain täsmennetään yleiskaavassa tehtyjä ratkaisuja. Kun alueelle on laadittu asemakaava, rakentamisessa noudatetaan kaavaa ja sen määräyksiä. [1, s. 303, 312–316, 320–321; 2; 8.]

Maankäyttö- ja rakennuslain kaavoitukselle asettamiin yleisiin vaatimuksiin kuuluu, että kaavoituksen tulee aina perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan toteutta-

misen sekä toteuttamisvaihtoehtojen ympäristövaikutukset tulee selvittää riittävästi koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. [2]

Asemakaavalla luodaan edellytykset hyvälle ja toimivalle ympäristölle. Asemakaavan tulee täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa sille asetetut sisältövaatimukset (MRL 54 §) ja ne on otettava huomioon asemakaavaa laadittaessa. Sisältövaatimuksissa painotuvat muun muassa terveellisyys, turvallisuus ja lähiympäristön laatu, yleispiirteisemmän kaavoituksen ohjausvaikutus sekä maanomistajien huomioon ottaminen. Maankäyttö- ja rakennuslaki korostaa kunnan asiantuntemusta, joten kaavan laatijalla tulee olla tehtävän edellyttämä pätevyys. [2]

Asemakaava-alueella rakennuspaikan soveltuvuus ratkaistaan asemakaavalla (MRL 116 §). Asemakaavan tarkoitus on nimenomaan, että ennen rakennusluvan myöntämistä, kaavassa on jo tehty selvitykset kaavan toteuttamista varten ja ratkaistu rakentamisen kannalta oleelliset tekijät, kuten rakennusten sijoittuminen sekä rakentamisen tehokkuus. Rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (MRL 58 §). Tämä rakentamisrajoitus konkretisoituu maankäyttö- ja rakentamislain mukaisia lupia, kuten rakennuslupaa, haettaessa. Tällä turvataan kaavan mukainen rakentaminen. Kunnalla on kuitenkin MRL 171 §:n mukainen poikkeamisvalta, eli mahdollisuus myöntää poikkeamislupa kaavasta. Tuolloinkaan poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle tai kaavan toteuttamiselle. Poikkeamisessakin tulee lähtökohtana aina olla kaavan toteuttuminen. Kunta ei kuitenkaan voi myöntää poikkeamisella lisää rakennusoikeutta. Osoitetusta rakennusoikeudesta tai kaavan suojelumääräyksistä poikkeamisen käsittelee alueellinen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus. [1, s. 390, 546–547, 658–672; 2.]

Suuri osa nykyisistä asemakaavoista on melko vanhoja, rakennuslain aikaisia asema- ja rakennuskaavoja. Asemakaavojen vanhentuneisuus voi nousta ongelmaksi rakennuslupavaiheessa, koska kaavoja on laadittu aiemmin täysin toisenlaisessa yhteiskunnallisessa tilanteessa erilaisten arvojen pohjalta. Kaavojen pohjana olleet selvitykset voivat nykymittapuulla olla hyvin puutteellisia. [2]

3 Asemakaavan ajanmukaisuus

3.1 Velvoite ajanmukaisuudesta

Kuntien tulee huolehtia asemakaavojen ajanmukaisuudesta. Velvoite seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta sekä tarvittaessa ryhtyä toimeen asemakaavojen uudistamiseksi lisättiin rakennuslakiin jo vuonna 1997. Tämä periaate on säilytetty myös maankäyttö- ja rakennuslaissa. Maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n mukaan kunnat on velvoitettu pitämään asemakaavat ajantasaisina sitä mukaan, kun kunnan kehityksen ja maankäytönohjaustarve sitä edellyttää. Ajanmukaisuudesta säädetään lisäksi tarkemmin MRL 60 §:llä, joka antaa kunnille aktiivisen veloitteen seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtymään toimenpiteisiin kaavojen ajanmukaistamiseksi. [2]

Kaavajärjestelmän luonteeseen ei kuulu kaavojen pysyvyys, vaan kaavoitus elää maankäytön kehittämisen- ja muutostarpeiden mukaan. Toisin sanoen kaavoitustilanne ei ole pysyvä olotila, vaan kaavoitus on jatkuvassa muutoksessa oleva prosessi. Kaavan mukaisesti rakennetun ja kaavan toteuttavan alueen ei voida olettaa pysyvän muuttumattomana, vaan ympäristön muutokset voivat johtaa kaavan muuttamistarpeeseen. Syitä tällaisiin muutoksiin voivat olla esimerkiksi muutokset liikennetarkoituksissa tai paine rakennetun alueen tiivistämiselle. Vanhentunut asemakaava ei saisi olla esteenä rakentamiselle, vaan asemakaavojen hyvän ajanmukaisuuden tulisi edistää rakentamishankkeiden nopeaa etenemistä. Tällöin maankäytön suunnittelu olisi jatkuvaa ja joustavaa. Lähtökohtana asemakaavoitukselle tulee olla pyrkimys kaavan toteutumiseen suhteellisen lyhyessä ajassa. Maankäyttö- ja rakennuslakia laadittaessa haluttiin kiinnittää huomiota asemakaavojen toteutumisen edistämiseen. Kaavojen hyvällä ja nopealla toteutumisella on todettu olevan taloudellisia vaikutuksia. Lain perusteluissa todetaan, että kaavojen toteuttamatta jäämisestä tai hitaasta toteuttamisesta aiheutuu vuosittain huomattavia ylimääräisiä kustannuksia sekä kunnille että kunnallisteknisten maksujen maksajille. Kaavojen toteuttamista 1990-luvun alussa selvittäneen työryhmän mietinnössä arvioitiin tästä aiheutuneiden ylimääräisten kustannusten summaksi yhteensä jopa 700 miljoonaa markkaa vuosittain. [1, s. 314, 394–396; 2.]

3.2 Ajanmukaisuuden arviointimenettely

Uutena asiana maankäyttö- ja rakennuslakiin sisällytettiin säännös asemakaavojen määräaikaaisuudesta. Lisäksi yli 13 vuotta voimassa olleille asemakaavoille luotiin erityinen asemakaavojen ajanmukaisuuden arviointimenettely.

Sellaisen asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka merkittävältä osalta on edelleen toteuttamatta, rakennuslupaa ei saa myöntää sellaisen uuden rakennuksen rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden(MRL 60.2 § ensimmäinen virke). [9]

Tämä erityinen menettely estää rakennusluvan myöntämisen uudelle rakennukselle ilman arviointimenettelyä sen jälkeen, kun asemakaava on ollut voimassa yli 13 vuotta. Tuolloin kaava ei kuitenkaan lakkaa olemasta, mutta sen ajanmukaisuuden arviointi voi tulla ajankohtaiseksi. Arviointimenettelyn käynnistyminen edellyttää, että asemakaava on edelleen merkittävältä osalta toteutumatta ja rakentamisella on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta oleellista merkitystä. Toisin sanoen asemakaavan ikä ei suoraan käynnistä arviointimenettelyä eikä tee asemakaavasta vanhentunutta. Sama voidaan tulkita myös toisinpäin eli asemakaavan alle kolmetoista vuoden ikää ei tule tulkita itsestään selväksi osoitukseksi asemakaavan ajantasaisuudesta [10]. Kysymystä siitä, milloin asemakaava on merkittävältä osalta toteutumatta, on arvioitava, ei suinkaan tonttikohteisesti, vaan tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden muodostavan alueen puitteissa. Merkittävältä osalta voidaan tulkita tarkoittavan esimerkiksi puolta alueen kokonaisrakennusoikeudesta. Arviointi ei kuitenkaan ole tarpeen, jos kaavan ajanmukaisuus on arvioitu viimeisen viiden vuoden aikana. [1, s. 396; 2; 11, s 317–318.]

Edellä mainittua 13 vuoden määräaika voidaan MRL 60 § 3 momentin mukaan kuitenkin erityisestä syystä lyhentää tai pidentää. Määräaika ei kuitenkaan saa olla lyhyempi kuin viisi vuotta eikä pidempi kuin 20 vuotta. Määräajan muuttaminen on tehtävä asemakaavan laadinnan tai muutoksen yhteydessä. Ennen lain uudistusta tehdyille, vanhan rakennuslain mukaisille, asema- ja rakennuskaavoille 13 vuoden määräaikaisuus alkoi maankäyttö- ja rakennuslain tullessa voimaan vuosituhannen alussa. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että arviointimenettelystä saadaan kokemuksia vasta vuodesta 2013 jälkeen. Teoriassa asemakaavan ajanmukaisuuden arviointimenettely voisi kuitenkin käynnistyä jo aiemmin edellä mainitun MRL 60.3 §:n mukaisen lyhennetyn määräajan perusteella. [2; 10.]

MRL 60 § 2 momentin mukainen arviointimenettely toimii varmistusmekanismina, joka estää säännöksessä mainitut kriteerit täyttävän rakennushankkeen luvan myöntämisen vanhentuneen asemakaavan perusteella. Vuosikymmeniä voimassa olleelle asemakaava-alueelle tulisi voida säännöksen estämättä rakentaa rakennus, jos edellä mainitut kriteerit eivät täyty. Esimerkiksi pientaloalueelle voidaan myöntää rakennuslupa, ilman kaavan ajanmukaisuuden arviointia, mikäli rakennus on mittasuhteiltaan ja tyylliltään samankaltainen alueen muiden rakennusten kanssa. [2; 11, s. 317.]

Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi voidaan samalla kertaa suorittaa alueella, joka muodostaa arvioinnin kannalta tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden. Arviointi voidaan ulottaa koskemaan rakennuslupahakemusta laajempaa aluetta. Tällainen alue voi olla esimerkiksi kortteli tai laajempikin kokonaisuus, esimerkiksi tietty asuin- tai teollisuusalue. [1, s. 396.]

Kunta voi arvioida asemakaavojen ajanmukaisuutta aina kun katsoo sen tarpeelliseksi. Tämä kuitenkin edellyttää kunnalta erillistä päätöstä arviointiin ryhtymisestä. Jos arviointia ei ole tehty, niin arviointimenettely käynnistyy viimeistään rakennuslupaa haettaessa, mikäli edellytykset sille täyttyvät. Rakennusvalvonnan tulee ilmoittaa asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista vastaavalle viranomaiselle rakennuslupahakemuksen vireilletulosta (MRA 68.1 §). Toimiva asemakaavojen ajanmukaisuuden seuranta onkin pitkälti kiinni kunnan työntekijöiden asiantuntemuksesta sekä kaavoittajan ja rakennusvalvonnan yhteistyöstä.

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on ilmoitettava asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista vastaavalle kunnan viranomaiselle rakennuslupahakemuksen vireilletulosta, jos on ilmeistä, että maankäyttö- ja rakennuslain 60 §:n 2 momentissa tarkoitettu asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi on suoritettava ennen rakennusluvan myöntämistä (MRA 68.1 § ensimmäinen virke). [12]

Edellä mainitussa pykälässä myös todetaan, että rakennusluvan käsittelyä on lykättävä kunnes asemakaavan ajanmukaisuus on arvioitu tai todettu, että arviointiin ei ole tarvetta. Asemakaavan arviointi on suoritettava ilman tarpeetonta viivytystä. Arvioinnin tuloksesta on mahdollisimman nopeasti ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle, sillä rakennuslupahakemuksen lykkäytyminen epämääräiseksi ajaksi voisi olla rakennuttajan kannalta ongelmallista. [1, s. 395–397; 2.]

3.2.1 Arvioinnin suorittaja

Normaalisti asemakaavan tai asemakaavan muutoksen hyväksyy kunnanvaltuusto tai erikseen määrätty kunnan lautakunta. Asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnin osalta maankäyttö- ja rakennuslaissa ei ole erikseen määritelty, mikä kunnan viranomaisen suorittaa arvioinnin, vaan päätöksen tekeminen on jätetty kunnan oman harkinnan varaan. Maankäyttö- ja rakennuslain perusteluissa on todettu, että arviointi on kunnan kaavoitustoimen hoidon kannalta keskeinen tehtävä ja kaavan toteaminen vanhentuneeksi on perusteltua saattaa valtuuston käsiteltäväksi. [2]

3.2.2 Asemakaavan vanhentuneeksi toteaminen

Kaavoitetun alueen asukkailla ei ole oikeutta vaatia ympäristön säilymistä muuttumattomana. Maankäyttö- ja rakennuslain 60.2 §:n viimeinen virke, *Kunnan päätökseen, jolla asemakaavan on todettu olevan ajanmukainen, ei saa valittamalla hakea muutosta.* Päätös, jolla asemakaava todetaan ajanmukaiseksi, ei ole rinnastettavissa MRL 52 §:n mukaiseen asemakaavan hyväksymiseen, eikä siitä saa valittaa.

Mikäli asemakaava todetaan vanhentuneeksi, astuu alueella voimaan MRL 53.1 §:n mukainen rakennuskielto asemakaavan muuttamista varten. Rakennuspaikan omistajalla tai haltijalla on MRL 190 §:n mukainen valitusoikeus päätöksestä, jolla asemakaava on todettu vanhentuneeksi. Valituksella voidaan pyrkiä osoittamaan, että asemakaava täyttää edelleen sille annetut sisältövaatimukset. [2; 10, s. 319.]

3.3 Tiedot asemakaavoista ja niiden ajanmukaisuudesta

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 29 §:llä säädetään kunnan omasta asemakaavojen ajanmukaisuuden seurannasta. Kunnalla on oltava tiedot kunnan asemakaavoista ja niiden ajanmukaisuudesta ja pidettävä voimassa olevista asemakaavoista karttaa tai karttayhdistelmää tai jotain muuta tietopalvelua. Lisäksi kunnan on pidettävä luetteloa maankäyttö- ja rakennuslain 60 §:ssä tarkoitettua asemakaavan ajanmukaisuuden arviointia koskevista päätöksistä. Tällä pyritään turvaamaan tiedon saanti asemakaavoitukseen liittyvistä kysymyksissä. [1, s. 775; 2.]

4 Kyselyn kohderyhmät ja kyselyssä mukana olleet tahot

4.1 Kunnan tehtävät

Asemakaavoitus on kuntakaavoitusta, jossa tärkein toimija on kunta itse. Asemakaavan laatimisesta ja ajan tasalla pitämisestä vastaa aina kunta. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta ja rakentamisen ohjauksesta sekä valvonnasta alueellaan. Kunnan tulee varata riittävät voimavarat ja asiantuntemus edellä mainituista tehtävistä suoriutumiseen. Voimavarojen sekä asiantuntemuksen tarve vaihtelee kunnittain, riippuen kunnan koosta ja paikallisista olosuhteista. Tarpeen määrittely on laissa jätetty kuntien itsensä harkittavaksi. Tarvittaessa kunta voi varmistaa asiantuntemuksen riittävyyden toteuttamalla toiminnot kuntien yhteistyönä tai ostopalveluina ulkopuoliselta konsultilta. [1, s. 181–182; 2.]

4.1.1 Kaavoitustoimi

Yli 6 000 asukkaan kunnissa tulee olla kaavoittaja, jolla on tehtävien hoidon edellyttämä pätevyys (MRA 20 §). Kaavoittaja voi myös olla kuntien yhteinen tai kunta voi antaa tehtävän sopimuksen nojalla toisen kunnan tai kuntayhtymän palveluksessa olevan kaavoittajan hoidettavaksi. Kuntakaavoitus on yleisesti selvitysalueen kunnissa järjestetty niin, että kunnilla on oma kaavoituksesta vastaava kaavoitusyksikkö. [1, s. 184; 2.]

Hyvien ja tarkoitustenmukaisten asemakaavojen laadinta edellyttää kunnan kaavoitushenkilökunnalta hyvää asiantuntemusta. Tämä korostuu varsinkin silloin, kun laaditaan asemakaavoja kunnan oman henkilökunnan voimin kasvaville ja tiivistyville alueille, joilla on erityisiä rakentamispaineita. Kunta voi myös teettää asemakaavan laadinnan ulkopuolisella konsultilla, mutta tällöinkin vastuu kaavoituksesta on kunnalla. Kunnan on kyettävä valvomaan kaavoitustyötä, sillä kaavassa tehdyt ratkaisut ovat kunnan tekemiä päätöksiä. [1, s. 184; 2.]

4.1.2 Rakennusvalvonta

Asemakaavan noudattamisen valvonta rakentamisessa kuuluu kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle. Rakennusvalvonnan järjestämisestä on suoraan määrätty maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL 21 §), jonka mukaan kunnalla tulee olla rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä huolehtiva lautakunta tai muu monijäseninen toimielin, joka ei kuitenkaan saa olla kunnanhallitus. Lisäksi kunnalla tulee olla rakennustarkastaja, joka voi olla kuntien yhteinen tai kunta voi sopimuksella antaa valvonnan toisen kunnan viranomaisen hoidettavaksi. Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaan valvoa kaavojen noudattamista, huolehtia rakentamista ja muita toimenpiteitä koskevien lupien käsittelemisestä sekä osaltaan valvoa rakennetun ympäristön ja rakennusten kunnossapitoa ja hoitoa. Rakennuksen rakentamiseen on aina oltava rakennuslupa, jonka myöntämisen ratkaisee kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Rakennusvalvontaviranomainen päättää myös toimenpideluvan, purkamisluvan ja maisematyöluvan myöntämisestä. Hyvä rakennusvalvonta edistää rakennushankkeen eteenpäin viemistä ja loppuun saattamista. [2]

4.1.3 Kiinteistö- ja mittaustoimi

Useimmilla selvitysalueen kunnilla on oma kiinteistönmuodostuksesta, kiinteistörekisterin ylläpidosta, maan hankinnasta ja tonttien myynnistä sekä niihin liittyvistä mittaus-tehtävistä huolehtiva yksikkö, kiinteistö- ja mittaustoimi.

Asemakaavassa määrätään onko kortteliin tehtävä sitova tonttijako. Sitovan tonttijaon alueella rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä on, että tontti on voimassa olevan asemakaavan ja tonttijaon mukainen ja merkitty kiinteistörekisteriin. Kiinteistörekisterin pitämisestä huolehtivat maanmittauslaitoksen maanmittaustoimistot. Yleensä kunta vastaa asemakaava-alueilla tonttien ja yleisten alueiden kiinteistörekisteristä. Kunnalla tulee olla tehtävään valittu kiinteistöinsinööri, mikäli kunta ottaa huolehtiakseen kiinteistörekisterin pidon. Muilta osin kiinteistöjärjestelmästä vastaa Maanmittauslaitos. Kiinteistöjärjestelmä sisältää tiedot kiinteistörekisteristä sekä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä. Kiinteistönmuodostuksella tarkoitetaan niitä toimenpiteitä, toimituksia ja päätöksiä, joilla pidetään yllä kiinteistöjärjestelmää ja kiinteistörekisteriä. Kiinteistönmuodostukseen kuuluvalla lohkomistoimituksella asemakaavan ja tonttijaon mukaiset

tontit muodostetaan kiinteistöksi. Kiinteistönmuodostus- ja mittaustehtävien lisäksi kiinteistö- ja mittausoimi osallistuu osaltaan asuntotuotannon, elinkeinotoiminnan ja yhdyskuntarakentamisen toteuttamiseen. [13; 14.]

4.2 Viranomaistahot

Valtion viranomaisten roolia asemakaavoituksessa heikennettiin maankäyttö- ja rakennuslain voimaantulon myötä. Viranomaistehtävät painottuvat kaavoituksen ohjaamiseen, asiantuntija-avunantamiseen ja neuvontaan. Asemakaavoituksessa valtiota viranomaisia toimivat paikallisesti elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ja valtakunnallisesti ympäristöministeriö. [2]

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukset eli ELY-keskukset neuvovat kuntia maankäyttöön liittyvissä kysymyksissä. Ne ohjaavat kuntien kaavoitusta ja rakentamista sekä valvovat maankäyttöön liittyvän lainsäädännön noudattamista ja suunnittelujärjestelmän mukaisen päätöksenteon toteutumista. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisen valvonta kuuluu ELY-keskusten tehtäviin. ELY-keskuksia on Suomessa yhteensä 15, joista Uudellamaalla toiminnasta vastaa Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus. ELY-keskusten tehtävät kuuluivat aiemmin alueellisille ympäristökeskuksille ennen valtion aluehallinnon uudistusta 1.1.2010. ELY-keskukset ovat keskeisesti mukana asemakaavoituksessa mm. järjestämällä kuntien ja ELY-keskusten välisiä kehittämiskeskusteluja, olemalla mukana kaavoista järjestettävissä viranomaisneuvotteluissa sekä antamalla lausuntoja kaavoista. ELY-keskuksen ja kunnan tulee järjestää vähintään kerran vuodessa kehittämiskeskustelu, jossa käydään läpi tärkeimmät käynnissä olevat tai lähiaikoina vireille tulevat kaavat. ELY-keskus voi myös tarpeen tullen puuttua kunnan päätöksiin tekemällä oikaisukehotuksia tai valituksia. [1, s. 177–178; 2; 15.]

Ympäristöministeriölle kuuluu alueiden käytön suunnittelun ja rakennustoimen yleinen kehittäminen sekä ohjaus (MRL 17 §). Asemakaavoitusta ympäristöministeriö ohjaa lähinnä välillisesti valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden sekä maakuntakaavoituksen kautta. Tärkeissä asemakaavahankkeissa, jossa käsitellään suurten kaupunkiseutujen keskeisiä kysymyksiä, tulee ympäristöministeriö kutsua kaavasta käytäviin viranomaisneuvotteluihin. Ympäristöministeriö julkaisee lisäksi kaavoitusta koskevia

oppaita sekä muita ohjeita, yleiskirjeitä ja tutkimuksia. Ympäristöministeriö voi tarvittaessa käyttää maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia pakkokeinoja suunnitteluelvoitteen toteuttamiseksi. Jos kunta ei huolehdi asemakaavojen laatimisesta taikka pitämisestä ajan tasalla, voi ympäristöministeriö antaa määräyksen suunnitteluelvoitteen toteuttamiseksi (MRL 177 §). Ympäristöministeriön tehtävistä alueiden käytön seurannassa säädetään maankäyttö- ja rakennusasetuksella (MRA 2 §), jonka mukaan ympäristöministeriön on järjestettävä alueiden käytön ja rakennetun ympäristön tilan ja kehityksen seuranta ja sen kannalta tarpeellisten tietojärjestelmien ylläpito. [1, s. 172–176; 2; 8.]

4.3 Suomen Kuntaliitto

Suomen Kuntaliitto ry on Suomen kuntien muodostama yhdistys, joka toimii kuntien etu- ja palvelujärjestönä. Suomen Kuntaliitto pyrkii tukemaan kuntien välistä yhteistyötä sekä vahvistamaan kuntien toimintaedellytyksiä ja elinvoimaisuutta. Kuntaliitto on mukana mm. kaavoitus- ja maankäyttölainsäädäntöä uudistettaessa ja tarjoaa kunnille kaavoitusta ja maapolitiikkaa koskevaa koulutusta, neuvontaa sekä huolehtii siihen liittyvästä tiedonvälityksestä sekä julkaisutoiminnasta. [16]

5 Kyselyn toteutus ja tulokset

5.1 Yleisesti

Asemakaavoituksen ajanmukaisuutta tutkittiin verkossa täytettävän kyselylomakkeen avulla (liite 1). Kysely toteutettiin Googlen Dokumentit-ohjelmalla. Kyselyyn osallistumispyyntö lähetettiin sähköpostilla 15.3.2011 Uudenmaan kuntien asemakaavoituksesta, rakennusvalvonnasta sekä kiinteistö- ja mittausoimesta vastaaville henkilöille. Sähköpostin osallistumispyynnön ohessa ollut saatekirje on liitteenä 2. Kyselyyn lähetettiin osallistumismuistutus seuraavalla viikolla 23.3.2011 (liite 3). Kyselystä tulleiden yhteydenottojen vuoksi kyselyn voimassaoloaika jatkettiin 1.4.2011 saakka.

Kyselyn tarkoituksena oli saada kaikista kunnista yksi vastaus jokaiselta eri toimialalta. Osalla kunnista kaavoitus ja rakennusvalvonta ovat yhdistetty kuntien yhteisiksi toiminoiksi. Niillä kunnilla, joilla ei ole omaa kaavoitus-, rakennusvalvonta- tai kiinteistö- ja mittausosastoa, kysely lähetettiin kunnanjohtajalle tai teknisen toimen johtajalle. Kysely pyydettiin välittämään eteenpäin, mikäli kyselyyn saanut koki olevansa väärä henkilö vastaamaan kyselyyn. Mikäli vastaaja toimi useamman kunnan edustajana, tämä pyydettiin mainitsemaan vastauksessa.

5.2 Kyselyn tavoitteet ja rakenne

Kyselyn tavoitteena oli selvittää, miten kunnat huolehtivat asemakaavojen ajanmukaisuudesta. Tavoitteena oli myös kerätä tietoa kuntien näkemyksistä ja kokemuksista, jotka liittyvät asemakaavojen ajanmukaistamiseen, ajanmukaisuuden arviointiin sekä niihin liittyviin ongelmiin. Lisäksi kyselyn avulla vertailtiin eri toimialojen asiantuntijoiden näkemyksiä. Kyselyn kysymykset on laadittu ympäristöministeriön kanssa yhteistyössä ja kyselyä muotoiltiin Suomen Kuntaliitolta saadun palautteen perusteella. Suomen Kuntaliiton palautteen pohjalta kyselyä muutettiin informatiivisempaan suuntaan MRL 60 §:n tulkinnan ja erityisesti sen mukaisen arviointimenettelyn osalta. Suomen Kuntaliitto sekä ympäristöministeriö tarkastivat kyselyn sisällön ennen sen julkaisua. Lisäksi kyselyllä selvitettiin, miten asemakaavoituksen ajanmukaisuus on ollut esillä Suomen Kuntaliiton, Uudenmaan ELY-keskuksen ja ympäristöministeriön toimesta. Sillä

kartoitettiin myös mahdollista asemakaavoituksen ajanmukaisuutta ja sen arviointia koskevaa lisätiedotuksen tarvetta.

Kysely oli jaettu kahdeksaan osaan. Ensimmäisessä osassa oli kyselyn esittely. Toisessa osassa kysytään vastaajien taustatiedot. Kolmannessa osassa keskityttiin asemakaavojen ajanmukaisuuteen. Neljännessä ja viidennessä osassa esiteltiin MRL 60 § ja siihen liittyvä arviointimenettely. Kuudennessa osassa kysyttiin asemakaavan seurantavälineistä. Seitsemännessä ja kahdeksannessa osassa selvitettiin lisätiedottamisen tarvetta ja kerättiin palautetta kyselystä.

Kyselyn välikappaleisiin sekä kysymysten yhteyteen oli sisällytetty kysymyksiä täydentävää taustatietoa. Kysely sisälsi suljettuja ja sekamuotoisia monivalintakysymyksiä, asteikkokysymyksiä sekä avoimia kysymyksiä. Suljetussa kysymyksessä oli valmiiksi annetut vastausvaihtoehdot. Sekamuotoisessa kysymyksessä oli suljetun kysymyksen tapaan vastausvaihtoehdot sekä lisäksi avoin vastaus, kuten: "*Muu, mikä?*". Asteikkokysymyksellä tiedusteltiin vastaajan mielipidettä numeroarvosanalla. Tämän opinnäytteen kyselyssä käytettiin Osgoodin asteikkoa, jossa numeroasteikon ääripäitä edustaa vastakkaiset adjektiivit, kuten hyvä ja huono. Avoimilla kysymyksillä tarkennettiin edellistä kysymystä, ja niihin vastaaja sai vastata vapaasti. Monivalintakysymykset sekä asteikkokysymykset olivat kyselyssä pakollisia kysymyksiä, avoimiin kysymyksiin vastaaminen oli vapaaehtoista.

5.3 Selvitysalue

Kyselyn selvitysalueena on Uudenmaan maakunta, joka käsittää yhteensä 28 kuntaa. Tarkempi luettelo kunnista on liitteenä 4. Uudenmaan maapinta-ala on noin 9 097 km², eli noin 3 % Suomen kokonaispinta-alasta. Uusimaa on Suomen tiheimmin asuttu ja väkirikkain maakunta, jossa asuu yli neljännes suomalaisista. Väkiluku Uudellamaalla oli Tilastokeskuksen mukaan 1 532 309 vuonna 2010, eli noin neljännes koko maan väkiluvusta. Uudenmaan tiheimmin asutettu kunta on Helsinki, ja väljin asumistiheys on Lapinjärvellä, Myrskylässä ja Karjalohjalla. [17; 18.]

Taajama-aste kuvaa alueen taajamissa asuvan väestön osuutta kunnan väkilukuun. Uudenmaan taajama-aste on 94,6 %, mikä on hyvin korkea muuhun Suomeen verrattuna. Taajama-aste vaihtelee huomattavasti maakunnan sisällä. Kauniaisten taajama-aste, 100 %, on selvitysalueen korkein. Toiseksi korkein taajama-aste on Järvenpäällä ja kolmanneksi korkein on Helsingillä. Myös muilla pääkaupunkiseudun kunnilla sekä Keravalla ja Hangolla taajama-aste on varsin korkea muuhun maahan verrattuna. Puolet Uudenmaan kunnista jää kuitenkin koko maan keskiarvon alapuolelle. Inkoossa, Karjalohjalla, Lapinjärvellä, Myrskylässä, Nummi-Pusulassa, Pukkilassa ja Siuntiossa alle puolet väestöstä asuu taajamissa. Taajama-astetiedot ovat vuodelta 2009. [19]

Uudenmaan pinta-alasta on yli 80 prosenttia metsä- ja maatalousaluetta, kun koko maan pinta-alasta metsät ja maatalousalueet muodostavat 96 prosenttia. Kauniaisissa, Järvenpäässä ja Helsingissä metsien ja maatalousalueiden osuus on alle puolet. Asuin-kiinteistöalueita, teollisuus- ja palvelualueita Uudellamaalla on noin 8 prosenttia. Asuin-kiinteistöjen suhteellinen osuus on suurin Kauniaisissa, Helsingissä, Järvenpäässä ja Keravalla, pienin Lapinjärvellä ja Myrskylässä, joissa se on noin 3 prosenttia. Teollisuus- ja palvelualueiden suhteellinen ala on suurin Helsingissä, Keravalla ja Järvenpäässä ja pienin Nummi-Pusulassa, Lapinjärvellä, Myrskylässä ja Pukkilassa. [20]

5.4 Kyselyn tulokset

Kysely oli avoinna 15.3 – 1.4.2011. Kysely lähetettiin sähköpostilla yhteensä 69 henkilölle. Vastauksia tuli yhteensä 20, näin ollen kyselyn vastausprosentiksi tuli 29. Vastanneista kaksi toimi kahden eri kunnan palveluksessa ja yksi vastaajista edusti kahta eri toimialaa. Vastaukset eriteltiin Microsoft Excel 2007 -ohjelmalla, jolla niistä muodostettiin erilaisia taulukoita sekä kuvaajia. Kaikki kyselyn vastaukset, avoimia kysymyksiä lukuun ottamatta, on esitetty liitteessä 5. Kyselyn on tehty sekä kvantitatiivisena että kvalitatiivisena selvityksenä. Kvantitatiivinen tarkoittaa määrällistä eli tilastollista tutkimusta, jossa tarkastellaan vastausten lukumääriin ja prosenttiosuuksiin liittyviä kysymyksiä sekä esitetään niiden välisiä riippuvuussuhteita. Kvantitatiivisia kysymyksiä ovat kyselyn asteikko- ja monivalintakysymykset. Kvalitatiivisessa eli laadullisessa tutkimuksessa vastauksia analysoidaan tarkemmin eikä pyritä tilastollisiin yleistyksiin. Kyselyn avoimet kysymykset ovat kvalitatiivisia kysymyksiä. Kysely nojaa vahvasti vastanneiden asiantuntijoiden mielipiteisiin ja näkemyksiin. Kyselyn luonteen sekä vähäisen vastaus-

ten lukumäärän vuoksi, tuloksia ei käsitellä tilastollisten teorioiden avulla eikä niiden tarkempi tilastollinen analysointi ole perusteltua. Tilastomateriaalista esitettävät tunnusluvut ovat vastausten aritmeettiset keskiarvot, mediaanit sekä vastausten jakautumista kuvaavat prosenttiosuudet.

Kysymykset ja vastaukset esitetään tässä luvussa kysymyskohtaisesti. Kysymykset ovat jaettu kappaleisiin, otsikoitu ja numeroitu kyselylomakkeen mukaisesti. Kyselylomakkeen kappaleet ovat: vastaajan perustiedot, asemakaavoituksen ajanmukaisuus, asemakaavan ikä ei yksin tee asemakaavasta vanhentunutta, ajanmukaisuuden seurantavälineet, tiedon saanti ja palaute.

Kyselyn tuloksia pyritään vertailemaan vastanneiden taustatietojen kesken; kunnan asukasluku, kunnan asemakaavoitettu pinta-ala sekä vastaajan toimiala. Vastausten niukasta määrästä johtuen, vastanneiden taustatietoja on yhdistetty isommiksi kokonaisuuksiksi. Kuntien asukasluvun mukaan vertailtaessa käytetään ainoastaan arvoja yli ja alle 20 000 asukasta, vaikka asukaslukua tiedusteltaessa kysyttiin neljä eri vaihtoehtoa. Samoin vertailtaessa kuntien asemakaavoitetun pinta-alan mukaan käytetään ainoastaan vaihtoehtoja yli ja alle 3 000 hehtaaria.

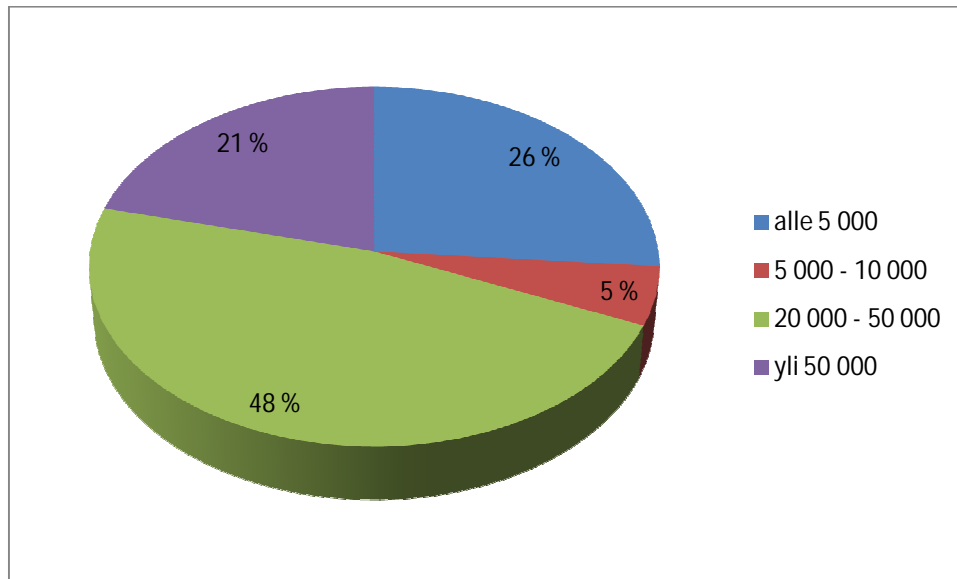
5.4.1 Vastaajan perustiedot

Tässä alaluvussa esitellään vastaajilta kysytyt taustatiedot. Kahdella ensimmäisellä kysymyksellä kartoitetaan vastaajien kunnan kokoa sekä kunnan rakennetta asukasluvun sekä kunnan asemakaavoitetun pinta-alatiedon perusteella. Kolmannella kysymyksellä kysytään vastaajan edustama toimiala.

Kysymys 1. Kunnan tai kaupungin asukasmäärä?

Asukasluku on kunnan kokoa kuvaava mittari. Kysymyksessä kunnat on jaoteltu asukasmäärän mukaan viiteen ryhmään; *alle 5 000 asukkaan*, *5 000–10 000 asukkaan*, *10 000–20 000 asukkaan*, *20 000–50 000* sekä *yli 50 000 asukkaan* kuntiin. Vastauksista neljä tuli isoista, *yli 50 000 asukkaan*, kaupungeista. Eniten vastauksia tuli *20 000–50 000 asukkaan* kunnista, joista tuli yhteensä kahdeksan vastausta. *5 000–10 000 asukkaan* kunnista tuli yksi vastaus ja *alle 5 000 asukkaan* kunnista viisi vastausta. Vas-

tausten jakautuminen prosenttilukuina kuntien asukasluvun perusteella on esitetty kuviossa 1.

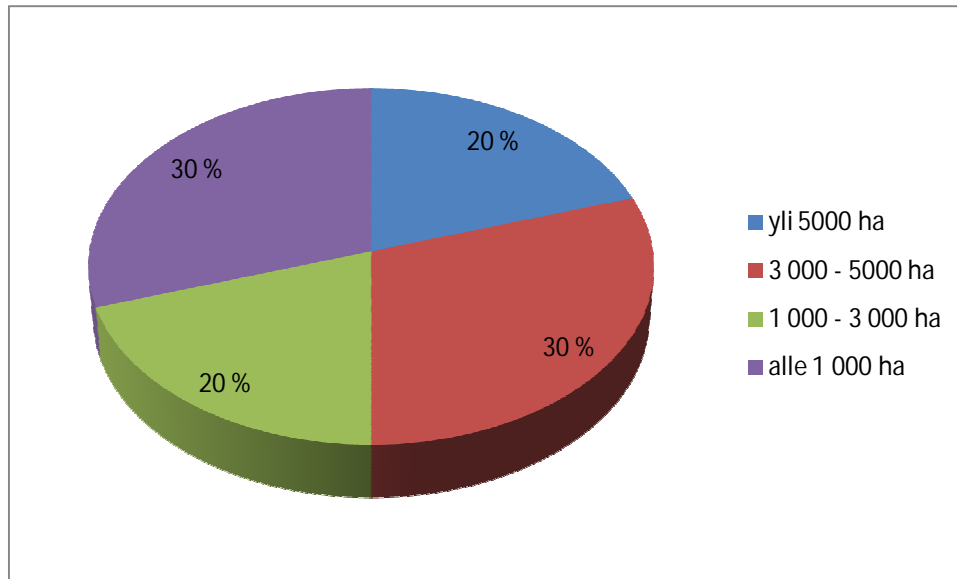


Kuvio 1. Vastausten jakautuminen asukasluvun mukaan

Kysymys 2. Kunnan asemakaavoitettu pinta-ala hehtaareina?

Asemakaavoitettu pinta-ala kuvaa osaltaan kunnan yksityiskohtaisesti suunniteltujen alueiden laajuutta, mutta se ei huomioi kaavojen toteutumista tai rakentamisen tehokkuutta. Vastausvaihtoehdoissa kunnat on vastaamisen helpottamiseksi luokiteltu asemakaavoitettujen pinta-alojen mukaan, ympäristötiedon hallintajärjestelmän Hertan vuoden 2009 tilastojen perusteella. Näissä pinta-aloissa ei ole mukana ranta-asemakaavoja.

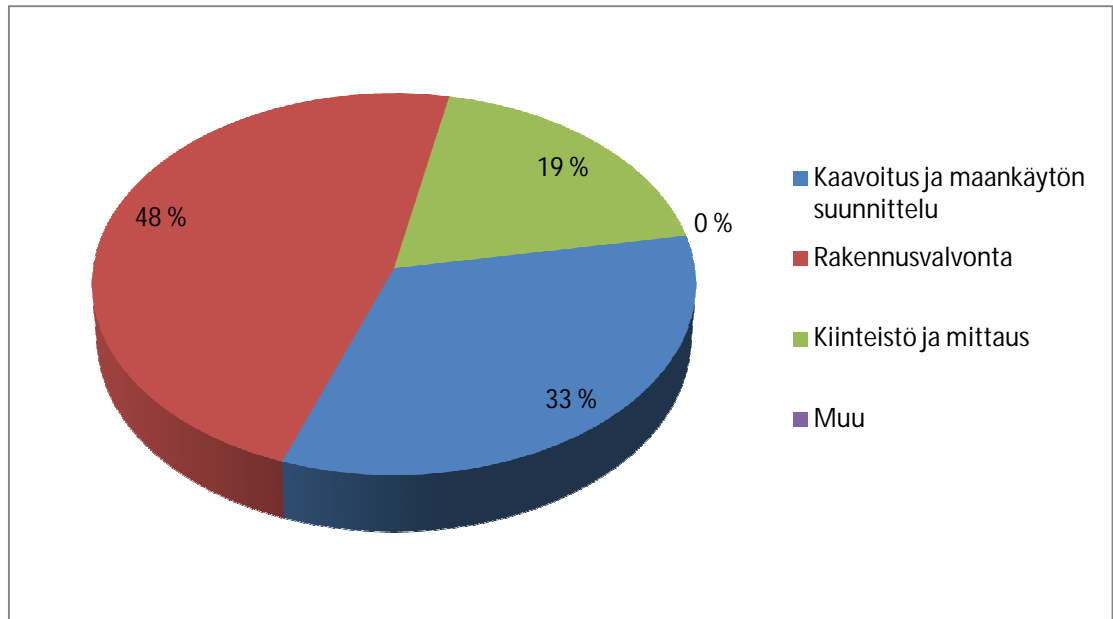
Asemakaavoitetun pinta-alan mukaan jaoteltuna vastaukset jakoutuivat tasaisesti. Vastauksia tuli eniten kunnista, joilla on asemakaavoitettuna *alle 1 000 hehtaaria* sekä *3 000–5 000 hehtaaria* maata. Molemmista tuli kuusi vastausta. Kunnista joiden asemakaavoitettu pinta-ala on *1 000–3 000 hehtaaria* tuli neljä vastausta, kuten myös kunnista, joilla kyseinen pinta-ala on *yli 5 000 hehtaaria*. Vastausten jakautuminen prosenttiosuuksina asemakaavoitetun pinta-alan perusteella on esitetty ympyräkaaviossa kuviossa 2.



Kuvio 2. Vastausten jakautuminen asemakaavoitetun pinta-alan mukaan

Kysymys 3. Toimiala?

Toimialan vastausvaihtoehtoina olivat *kaavoitus ja maankäytön suunnittelu, rakennusvalvonta, kiinteistö- ja mittaus* sekä *muu omavalintainen*. Kysymys esitettiin valintaruutu-kysymyksenä, mikä mahdollistaa useamman kuin yhden vastausvaihtoehdon valitsemisen, mikäli vastaaja toimii useamman toimialan edustajana. Osassa selvitysalueen pienemmistä kunnista, kunnan maankäyttöasioista vastaa vain yksi tai muutama henkilö, kuten esimerkiksi tekninen johtaja. *Kaavoittajia ja maankäytön suunnittelijoilta* vastauksia tuli kyselyyn seitsemän kappaletta, *rakennusvalvonnasta* tuli kymmenen vastausta sekä *kiinteistö ja mittaus* neljä vastausta. Kohtaan *muu* toimialoja ei vastannut kyselyyn. Vastanneista yksi ilmoitti edustavansa kahta eri toimialaa. Vastaajien toimialakohtainen jakauma on esitetty kuviossa 3.



Kuvio 3. Vastausten jakautuminen toimialojen mukaan

5.4.2 Asemakaavoituksen ajanmukaisuus

Tässä alaluvussa käsitellään asemakaavojen ajanmukaisuutta. Luvussa selvitetään muun muassa sitä, miten kunnat ovat asemakaavojen ajanmukaisuutta arvioineet, mitä ongelmia arvioinnissa on esiintynyt sekä minkälaisia mahdollisesti ajanmukaistamista vaativia alueita kunnilla on. Lisäksi selvitetään, miten ajanmukaisuus on ollut esillä kunnan ja ELY-keskuksen kehittämiskeskusteluissa sekä kunnan sisäisissä keskusteluissa. Vastaukset perustuvat kuntien asiantuntijoiden arvioihin ja näkemyksiin.

Kysymys 4. Miten asemakaavojen ajanmukaisuutta arvioidaan kunnassanne?

Vastausvaihtoehtoja kysymykseen on yhteensä kymmenen. Kysymys antaa vastaajan valita useamman vaihtoehdon. Vastaukset ovat esillä kuviossa 4.

Vastausvaihtoehdot ovat

- jatkuva seuranta
- kaavoitusohjelman yhteydessä
- yleiskaavoituksen yhteydessä
- käynnistyvän rakennushankkeen yhteydessä
- rakennussuojelualoitteen yhteydessä
- purkamista koskevan luvan tai ilmoituksen yhteydessä
- ELY-keskuksen kanssa käytyjen kehittämiskeskustelujen pohjalta
- keskusta-alueen kehittämissuunnitelmassa
- erillisenä selvityksenä
- muu vaihtoehto.

Kahdeksan vastaajaa ilmoitti, että kunnassa on *jatkuva seuranta* asemakaavojen ajanmukaisuuden osalta. *Jatkuvaa seuranta*a ei kysymyksessä ole tarkasti määrittely, vaan se on jätetty vastaajan päätettäväksi. *Jatkuvan seurannan* voi ymmärtää järjestelmällisenä, säännöllisesti tehtävänä seurantana, jossa ajanmukaisuutta arvioidaan muutoinkin kuin tilannekohtaisesti.

Kaavoitusohjelman yhteydessä ajanmukaisuutta arvioidaan kahdeksan vastaajan kunnassa. Kaavoitusohjelma on kunnan laatima toimintaohjelma, jossa esitetään lähi vuosien maakäytön suunnittelun suuntalinjat ja määrittellään kaavoituksen tulevat painopisteet. Kaavoitusohjelmaa täydentää kuntien vuosittain julkaisema kaavoituskatsaus, jossa täsmennetään kaavoitusohjelman ratkaisuja. Kaavoituskatsauksen toteuttamisesta säädetään maankäyttö- ja rakennuslailla (MRL 7 §).

Yleiskaavoituksen yhteydessä asemakaavojen ajanmukaisuutta arvioidaan kymmenessä vastaajan kunnassa. Yleiskaavoitus on yhteydessä asemakaavoitukseen kaavojen ohjausvaikutuksen kautta.

Kymmenen vastaajan kunnassa, asemakaavojen ajanmukaisuutta arvioidaan *käynnistävän rakennushankkeen yhteydessä*. Asemakaava-alueelle rakentamisen on noudatettava asemakaavaa, muuten rakennuslupaa ei voida myöntää. Mikäli asemakaava ei salli tarkoituksenmukaisen rakennuksen rakentamista, voidaan pohtia, onko kaava ajanmukainen ja täytyykö sitä lähteä muuttamaan, vai haetaanko kaavasta kenties poikkeusta. Suuri poikkeuslupahakemusten määrä voi indikoida asemakaavojen vanhentuneisuutta tai asemakaavojen liian tarkkaa ohjaavuutta.

Viisi vastaajaa ilmoitti, että asemakaavoituksen ajanmukaisuutta on arvioitu *rakennussuojelualoitteen yhteydessä*. Rakennusten suojelu pyritään ensisijaisesti turvaamaan asemakaavalla. Asemakaavoitetulla alueella tämä voi johtaa kaavan ajanmukaisuuden arvioimiseen, sillä kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin.

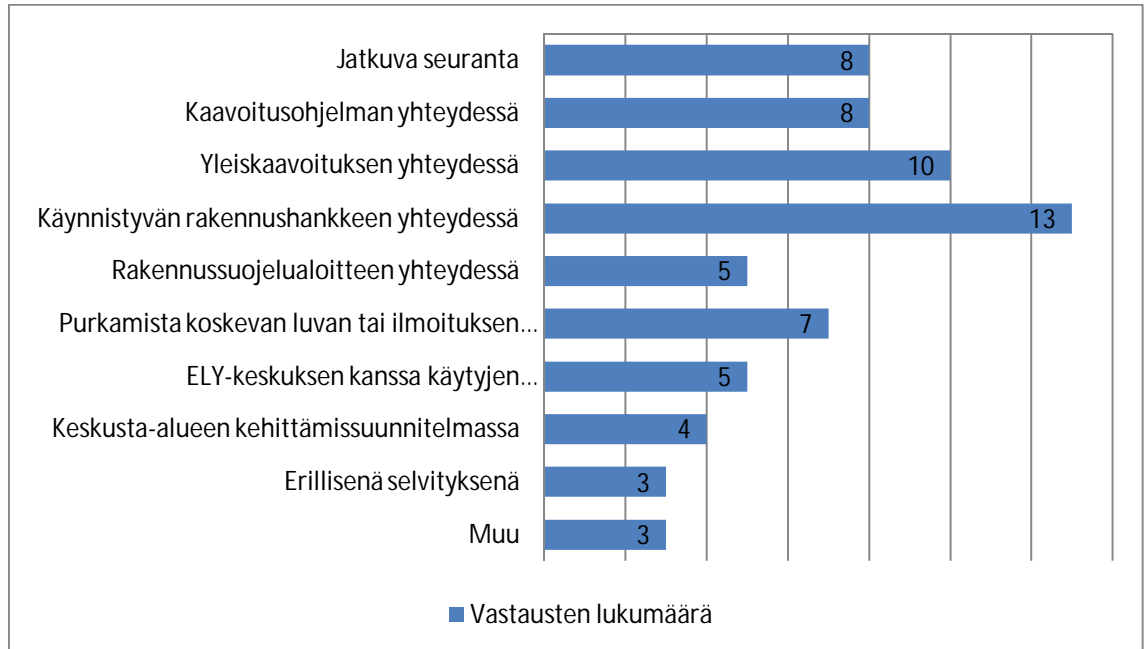
Vastanneista seitsemän ilmoitti, että asemakaavan ajanmukaisuutta on arvioitu *rakennusten purkamista tai ilmoitusta koskevan luvan yhteydessä*. Rakennusta ei saa purkaa asemakaava-alueella ilman lupaa (MRL 127 §). Lupamenettely liittyy osaltaan rakennussuojeluun. Tällä pyritään varmistamaan, ettei suojelun arvoisia rakennuksia pureta ennen kuin rakennussuojelu on ratkaistu joko ajanmukaisella kaavalla tai rakennussuojelulain mukaisella suojelulla. [21]

Vastanneista viiden mukaan asemakaavojen ajanmukaisuutta on arvioitu *ELY-keskusten kanssa käytävien kehittämiskeskusteluiden pohjalta*. Kehittämiskeskustelu on vähintään kerran vuodessa käytävä neuvottelu kunnan ja paikallisen ELY-keskuksen välillä (MRL 8 §). Siellä käsitellään kunnan ajankohtaisiin kaava-asioihin liittyviä kysymyksiä.

Keskusta-alueen kehittämissuunnitelmassa ajanmukaisuutta on arvioitu neljässä vastaajan kunnassa. Kehittämissuunnitelma on vapaamuotoinen suunnitelma alueen kehittämisestä, eikä sillä ole samanlaista lainpohjaa kuten esimerkiksi kaavoituksella.

Kolmen vastaajan mukaan kunnassa on arvioitu asemakaavan ajanmukaisuutta *erillisenä selvityksenä*.

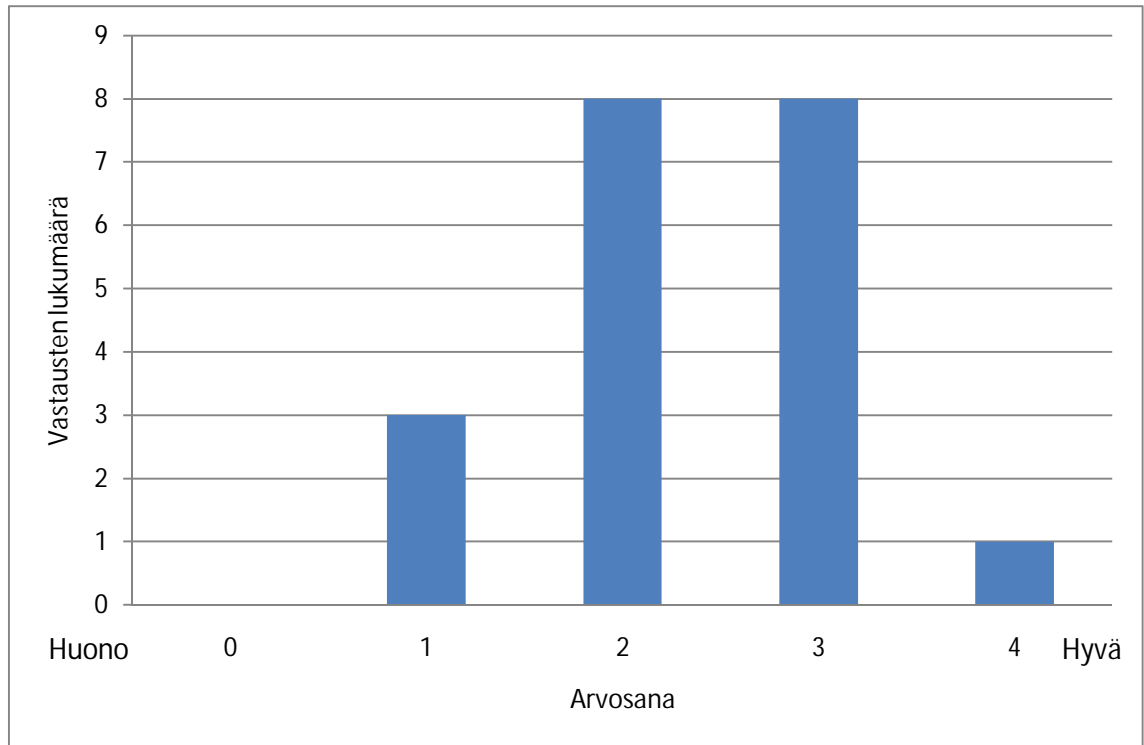
Muu -vaihtoehtoon vastattiin kolmesti: *Mikäli lähes toteutumattomalle alueelle haetaan lupaa, Omissa laaturyhmissä ja Täydennysrakentamisselvityshankkeessa kokeilualueena Myyrmäki.*



Kuvio 4. Asemakaavojen ajanmukaisuuden arviointimenetelmät

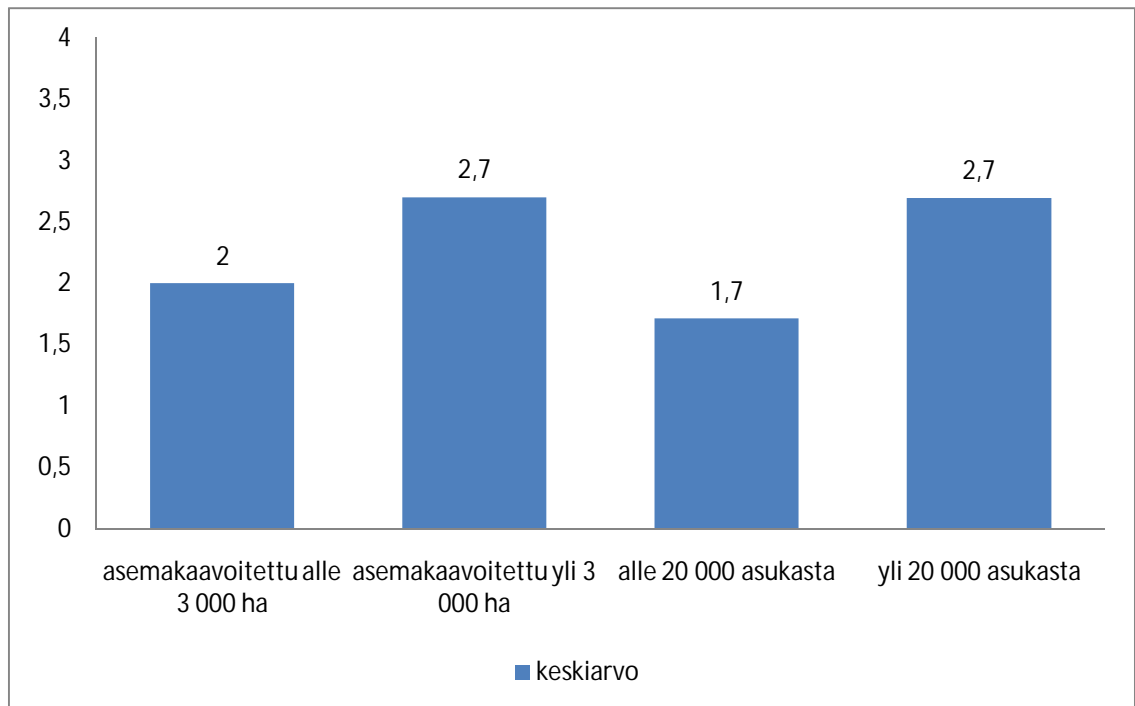
Kysymys 5. Miten arvioisitte kuntanne asemakaavojen ajanmukaisuutta?

Kuntien asemakaavojen ajanmukaisuutta arvioitiin arvosanalla asteikolla nolasta neljään, jossa nolla on huono ja neljä hyvä. Vastanneista yksi antoi parhaan arvosanan 4. Eniten vastauksia keräsivät arvosanat 2 ja 3, joista molemmat saivat kahdeksan vastausta. Lisäksi kolme vastaajaa antoi arvosanan yksi. Yhtään arvosanaa 0 ei ilmennyt. Vastausten keskiarvoksi saatiin näin 2,4. Arvioinnin tulokset esitetään kuviossa 5.



Kuvio 5. Asemakaavojen ajanmukaisuus

Toimialojen mukaan jaoteltuna ajanmukaisuuden arvosanojen keskiarvot ovat suhteellisen tasaiset, *kaavoituksen ja maakäytönsuunnittelun* keskiarvo 2,7 on suurin, kun taas *kiinteistö ja mittaus* sekä *rakennusvalvonta* päätyivät samaan keskiarvoon 2,2. Asukaslukuun suhteutettuna asemakaavojen ajanmukaisuus jakautuu epätasaisemmin (kuviokuva 6.). Isommissa kunnissa asemakaavojen ajanmukaisuus on arvioitu paremmaksi. *Alle 20 000 asukkaan* kuntien vastausten keskiarvo on 1,7 kun *yli 20 000 asukkaan* kuntien keskiarvo on 2,7. Kunnissa, joissa *alle 3 000 hehtaaria* maata on asemakaavoitettu, arvosanojen keskiarvo on 2, ja kunnissa, joissa *yli 3 000 hehtaaria* maata on asemakaavoitettu, arvosanojen keskiarvo on 2,7.

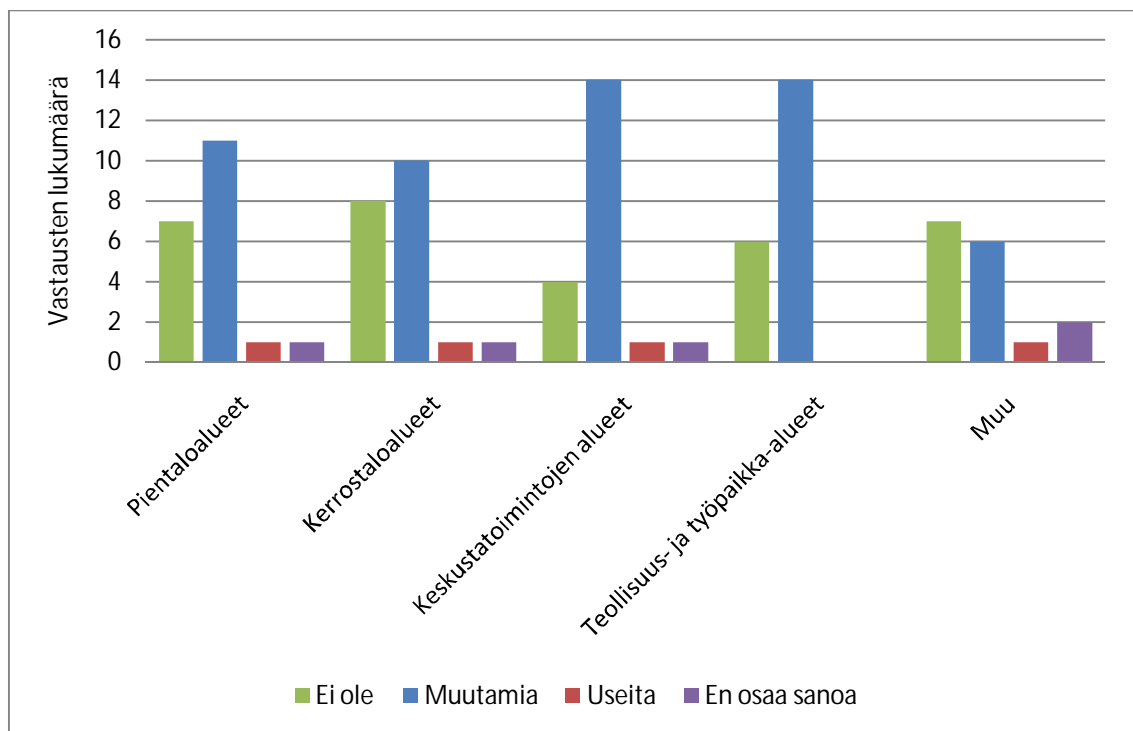


Kuvio 6. Asemakaavojen ajanmukaisuuden keskiarvo asemakaavoitetun alueen ja asukasluvun mukaan

Kysymys 6 A. Onko kunnassanne asemakaava-alueita, jotka ovat merkittävilä osin toteutumattomia ja joiden ajanmukaisuuden arviointi voi olla ajankohtainen?

Kysymyksessä ei oteta kantaa MRL 60.2 §:n mukaiseen arviointimenettelyyn vaan yleisesti asemakaavojen ajanmukaisena pitämisen velvollisuuteen. Ajanmukaistamista mahdollisesti vaativien alueiden määrä on kysytty asteikolla: ei ole, muutamia, useita ja en osaa sanoa. Ajanmukaistamista mahdollisesti vaativat alueet on jaettu pääasiallisten maankäyttötyyppien perusteella *pientalo-*, *kerrostalo-*, *keskustatoimintojen-*, *teollisuus- ja työpaikka-alueisiin* sekä *muihin* alueisiin.

Vastaajien kunnissa melkein kolmella neljästä on muutamia mahdollisesti ajanmukaistamista vaativia *keskustatoimintojen-* sekä *teollisuus- ja työpaikka-alueita*. Mahdollisesti vanhentuneita asemakaavoitettuja *pien-* ja *kerrostaloalueita* löytyy noin puolessa vastanneiden kunnista. Vastausten jakautumista selvitetään kuviossa 7.



Kuvio 7. Alueet, joilla voi olla ajanmukaistamista vaativia asemakaavoja

Kysymys 6 B. Jos on, niin millaisia?

Vastaajat saivat täydentää edellä olevaa kysymystä vapaasti täydennettävällä tekstikentällä. Avoimien kysymyksen vastauksista nousi esiin, että vanhentuneita asemakaavoja on erityisesti pientalo-, kerrostalo- sekä teollisuusalueilla. Kuntien keskustojen asemakaavat ovat pääosin vanhoja, vanhimmat 1930-luvulta. Monella kunnalla on rakentamattomia pientalo- ja teollisuustontteja. Asemakaavoja on toteutunut vajavaisesti, kun ne on alun perin ylimitoitettu kuntien ja maanomistajien toteuttamismahdollisuuksiin nähden. Erityisesti isoissa kaupungeissa pientaloalueita on mitoitettu liian väljiksi ja niiden tiivistäminen nähdään tarpeellisena. Kaavojen suojelumääräykset ovat puutteellisia. Kaikki vastaukset ovat liitteessä 6. Alla on muutamia poimintoja vastauksista:

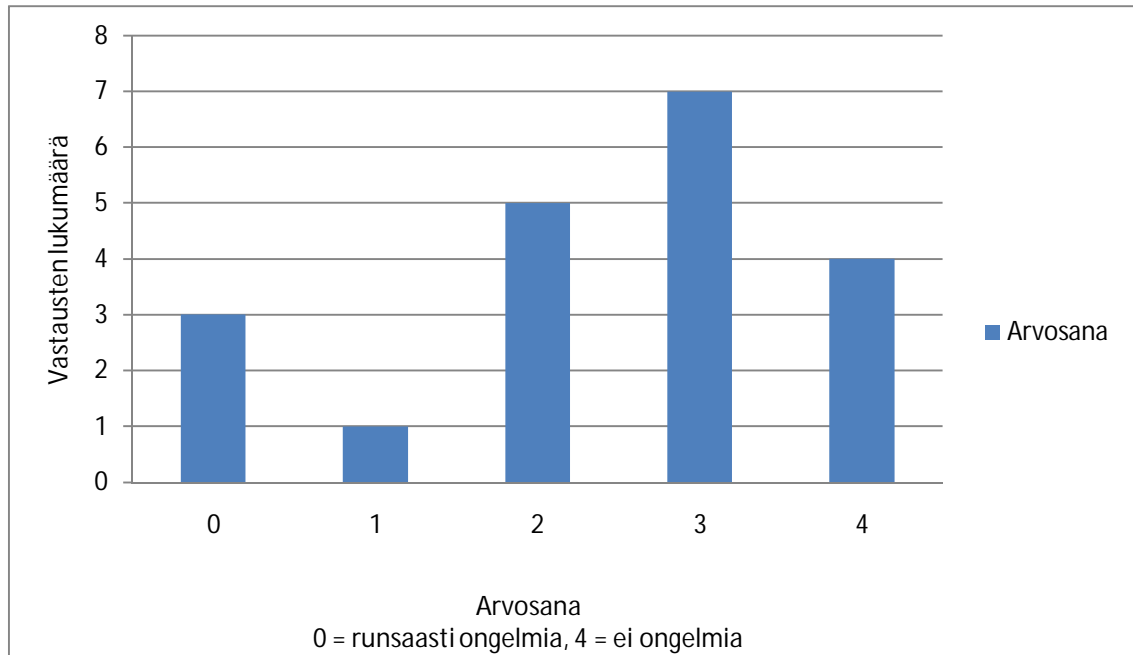
Yksi asemakaavoitettu taajama on toteutunut vajavaisesti, erityisesti rivitalokortteleiden ja katuyhteyksien osalta. Kaava tehtiin 70-luvulla tehokkaammaksi kuin mitä kunnalta tai maanomistajilta lopulta löytyi toteuttamisvalmiuksia. Näitä asemakaavoja uudistetaan parhaillaan.

Pientaloalueet ovat yleisesti vajaasti toteutuneita. Tämä koskee erityisesti vanhoja väljiä - 0.15 alueita. Tiivistäminen olisi tarpeen. Kerrostaloalueet ovat kohtuullisen hyvin toteutuneita. Niiden asukasrakenne on viimeisen 20 vuoden aikana radikaalisti muuttunut eivätkä vastaa alkuperäisen kaavan oletuksia. Nuoret työsäikäyvät lapsiperheet ovat muuttuneet yksinäisiksi köyhiksi vanhuksiksi. Palvelutarpeet, sisäiset reitit, pysäköintipaikkojen tarve ovat totaalisesti muuttuneet. Kaavat olisi päivitettävä vastaamaan nykytilannetta! Miten?

Esim. rakennussuojelun näkökulmasta on useita alueita, joissa asemakaavat ovat vanhentuneet. Työpaikka-alueilla esiintyy vanhentuneisuutta sekä kerrosalojen että paikoitellen myös käyttötarkoitusten osalta (esim. ympäristöhäiriötä aiheuttava vs. aiheuttamaton toiminta). Myös autopaikkoja koskevat määräykset ovat usein vanhentuneita.

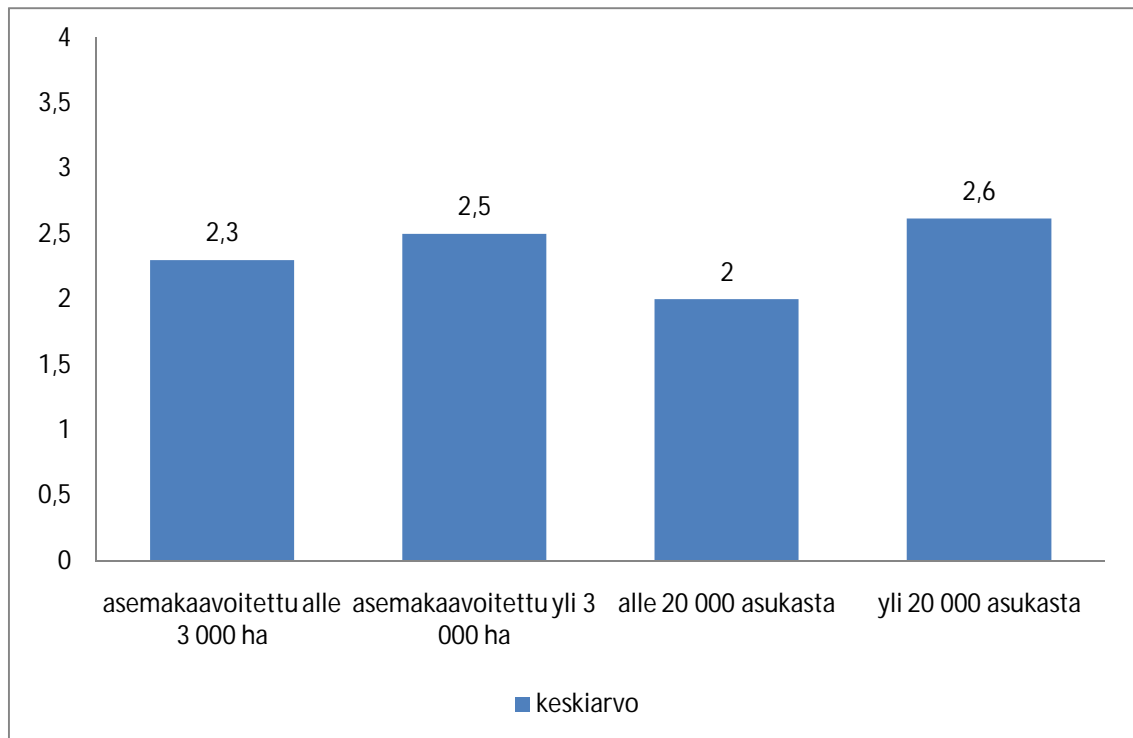
Kysymys 7 A. Liittyykö asemakaavojen ajanmukaisuuden arviointiin kunnassanne ongelmia?

Kysymys on esitetty asteikkona nollasta neljään, jossa vastausvaihtoehtojen ääripäävät runsaasti ongelmia (0) sekä ei ongelmia (4). Vastausten jakautuminen on kuvattu kuviossa 8. Kaikkien vastausten keskiarvo on 2,4. Neljän vastanneen mielestä asemakaavoituksen ajanmukaisuuden arviointiin ei liity ongelmia. Seitsemän vastaajaa antoi arvosanaksi 3, eli melko hyvän. Viisi vastaajaa antoi arvosanan 2 ja yksi antoi arvosanan 1. Ajanmukaisuuden arvioinnissa on runsaasti ongelmia kolmen vastaajan mielestä.



Kuvio 8. Asemakaavojen ajanmukaisuuden arviointiin liittyvät ongelmat

Asemakaavoituksen ajanmukaisuuden arvioinnissa on enemmän ongelmia pienemmissä kunnissa. Kuviossa 9 on esitetty vastausten keskiarvot asemakaavoitetun alueen pinta-alan ja asukasluvun perusteella. Asemakaavoitetun pinta-alan perusteella vertailtuna, ei vastausten keskiarvoissa ole suuria eroja. *Alle 3 000 hehtaarin* asemakaavoitettujen kuntien vastausten keskiarvo on 2,3 ja *yli 3 000 hehtaarin* asemakaavoitettujen kuntien keskiarvo on 2,5. Kunnan asukasluvun mukaan vertailtuna, isommat kunnat ovat arvioineet ajanmukaisuuden paremmaksi. *Yli 20 000 asukkaan* kuntien keskiarvo on 2,6 ja *alle 20 000 asukkaan* kuntien keskiarvo on 2. Eri toimialojen keskiarvot ovat: *kaavoitus ja maankäytön suunnittelu 3, kiinteistö- ja mittaus 2,6 ja rakennusvalvonta 1,9.*



Kuvio 9. Ongelmien keskiarvot kuntien asemakaavoitetun pinta-alan ja asukasluvun mukaan

Kysymys 7 B. Millaisia ongelmia?

Avoimella kysymyksellä sai täydentää kysymyksen A-osaa. Puolet vastanneista sanoi suurimmaksi ongelmaksi ajan sekä resurssien puutteen. Esiin nousi myös ohjeistuksen puute sekä eri tahojen ristiriitaiset käsitykset. Kaikki avoimet vastaukset löytyvät liitteestä 7. Alla on otteita vastauksia:

Ajanpuute; asiaan ei voi perehtyä omana asianaan vaan ajanmukaisuutta arvioidaan muiden hankkeiden yhteydessä. Näin ollen jokin alue saattaa jäädä huomioidamatta.

Mm. suojelukysymyksiin suhtaudutaan ristiriitaisesti. Liian korkeita tehokkuuksia ei myöskään mielellään laskettaisi. Asuntoalueiden tiivistäminen aiheuttaa vastustusta asukkaiden taholta.

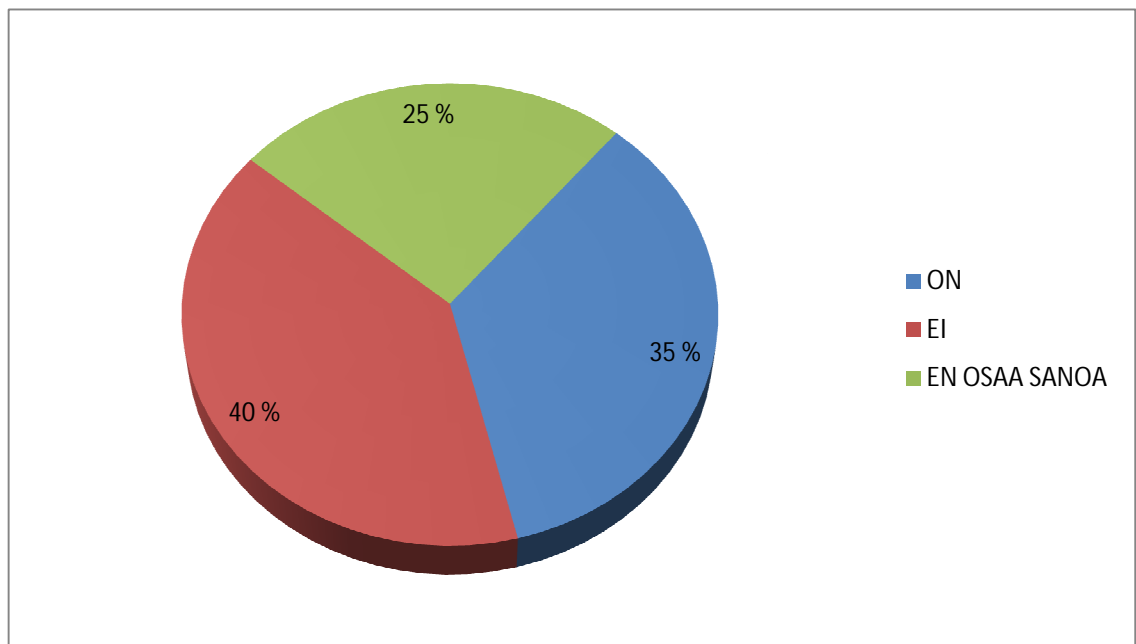
Kaavojen käsittelyssä keskitytty uusien kaavojen laatimisiin. En ole törmännyt tilaisuuksiin, jossa puhuttaisiin pykälän mukaisesta olemassa olevan kaavan ajanmukaisuudesta.

MRL:n tarkastelukulma on kaavan toteutumisen osalta vain rakentumisaste. Asukasrakenteen raju ja pysyvä muutos kerrostaloalueilla vaatisi kokonaistarkaste-

lun. Selvästi on nähtävissä Vantaalla ja todennäköisesti myös muissa 60-70 kerrostalolähiöissä se seikka, että kerrostalot miehittävät 1-2 hengen lapsettomat taloudet ja lapsiperheet muuttavat pientaloalueille.

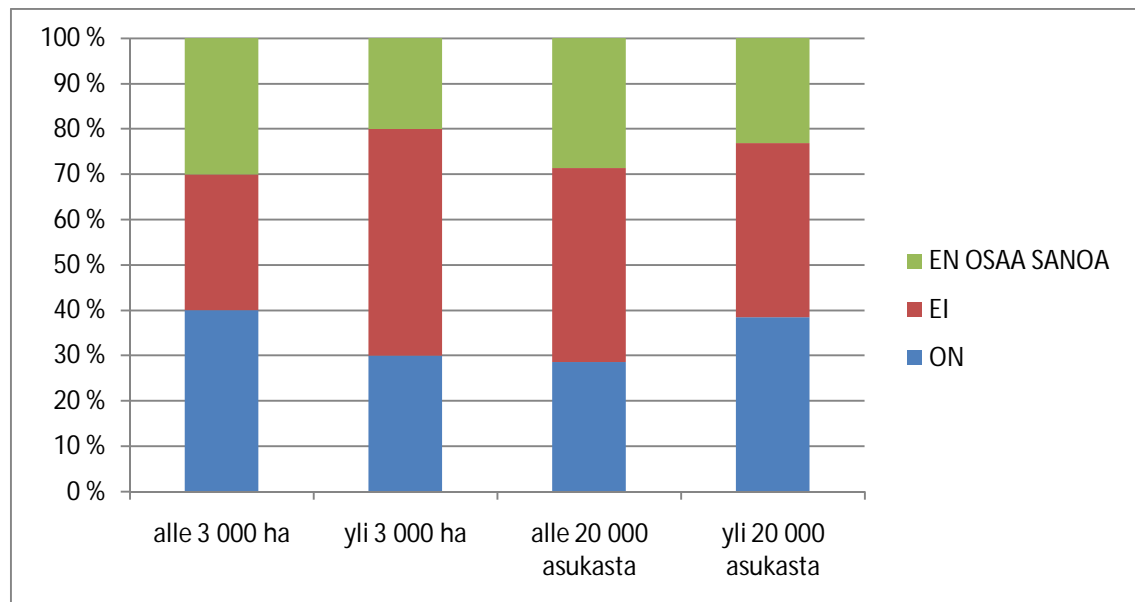
Kysymys 8 A. Onko asemakaavojen ajanmukaisuuden arviointi ollut esillä Uudenmaan ELY-keskuksen sekä kunnan välisissä kehityskeskusteluissa?

Kunnan ja ELY-keskuksen on käytävä vähintään kerran vuodessa kehittämiskeskustelu (MRL 8 §), jossa käsitellään kunnan maankäytön suunnitteluun ja kehittämiseen sekä vireillä oleviin kaava-asioihin liittyviä kysymyksiä. Kysymys esitettiin monivalintakysymyksenä, jonka vastausvaihtoehdot olivat: *on*, *ei* ja *en osaa sanoa*. Vastaajista 35 % vastasi asemakaavojen ajanmukaisuuden arvioinnin nousseen esille kehittämiskeskusteluissa. Kielteisesti vastasi 40 % vastanneista. Neljäsosa vastaajista vastasi: *en osaan sanoa*. Vastaukset on esitetty kuviossa 10.



Kuvio 10. Asemakaavojen ajanmukaisuuden arvioinnin esillä olo kuntien ja ELY-keskusten välisissä kehityskeskusteluissa

Asemakaavoitetun alueen mukaan jaoteltuna leikkauskohtana käytettiin *yli ja alle 3 000 hehtaaria* asemakaavoitettua aluetta. *Alle 3 000 hehtaaria* asemakaavoitetuissa kunnissa 40 % asia on ollut esillä kehittämiskeskusteluissa. Kielteisesti on vastannut 30 %. Vastaavasti *yli 3 000 hehtaaria* asemakaavoitetuissa kunnissa luvut ovat päinvastaiset, 30 % myönteisiä ja 50 % kielteisiä. Asukasluvun mukaan jaoteltuna, leikkauskohtana käytettiin *yli ja alle 20 000 asukasta*. Asukasluvun mukaan pienemmissä kunnissa arviointi on ollut esillä kehittämiskeskusteluissa 29 %:ssa vastauksista ja ei ole ollut esillä 43 %:ssa vastauksista. Isommissa *yli 20 000 asukkaan* kunnissa myönteisiä ja kielteisiä vastauksia on yhtä paljon, molempia 39 %. Vastausten tulkintaa hankaloittaa suuri määrä *en osaa sanoa* -vastauksia, joita on yhteensä 25 % kaikista vastauksista. Vastausten jakauma on esitetty kuviossa 11.



Kuvio 11. Vastausten jakautuminen asemakaavoitetun pinta-alan ja asukasluvun mukaan

Kysymys 8 B. Miten?

Vastaajat ovat täydentäneet kysymyksen A-osan vastauksia. Vastauksien mukaan ajanmukaisuuden arviointi ei ole ollut näkyvästi esillä kehittämiskeskusteluissa. Asia on tullut esille enimmäkseen yksittäistapauksina, yksittäisten hankkeiden yhteydessä. Alla on otteita tulleista vastauksista. Kaikki kysymyksen vastaukset ovat liitteessä 8.

Tarpeesta ja keinoista on puhuttu.

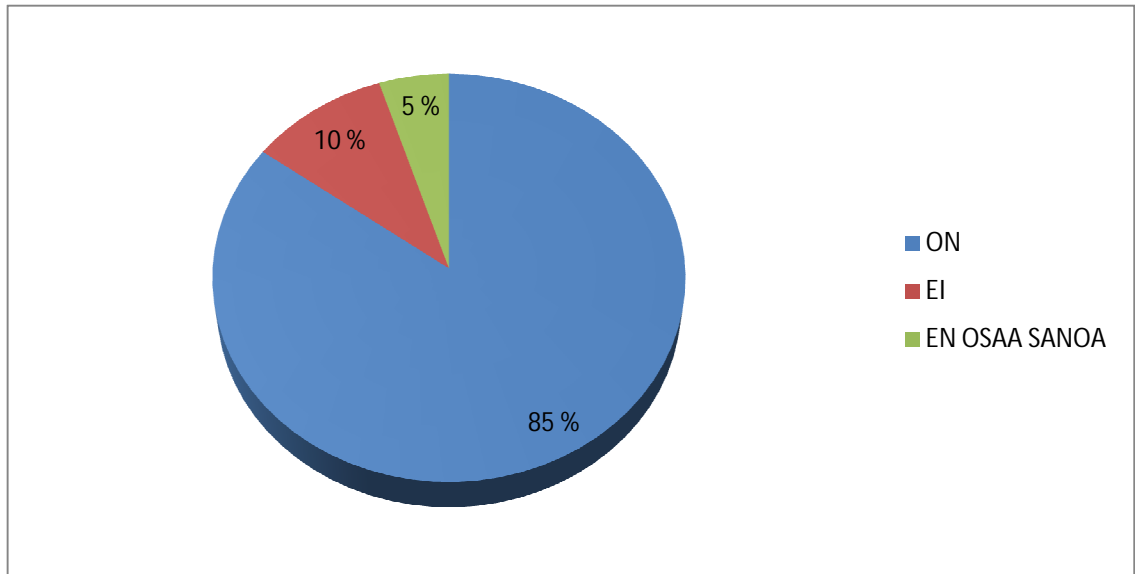
Mainittiin muutamien alueiden osalta, että ajanmukaisuutta tulisi arvioida x tai y - asian kannalta.

Rutiinikeskusteluina vanhoilla, mutta toteutuskelvottomilla AK-alueilla.

Vanhentuneisuutta on selvitetty yksittäistapauksissa, kun esim. on tullut esiin akuutti purkamislupatilanne (tarkkaan ottaen vanhentumista koskeva lain erityissäännös ei edes purkamistilanteita koske), mutta myös yleisemmällä tasolla.

Kysymys 9 A. Onko asemakaavojen ajanmukaisuuden arviointi ollut esillä kunnan sisäisissä keskusteluissa?

Asemakaavoituksen ajanmukaisuuden arvioinnista on keskusteltu kunnan sisällä (katso kuvio 12.). Vastanneista 85 % sanoi asian olleen esillä kuntien sisäisissä keskusteluissa. Vastaajista 10 % ilmoitti, että asia ei ole ollut esillä, ja loput 5 % vastasi *en osaa sanoa*.



Kuvio 12. Asemakaavojen ajanmukaisuuden arvioinnin esilläolo kuntien sisäisissä keskusteluissa

9 B. Miten?

Vastaajat ovat täydentäneet kysymyksen A-osan vastauksia. Vastauksista käy ilmi, että asiasta on ollut keskustelua kuntien sisällä. Asemakaavojen ajanmukaistamiseen aiotaan lähivuosina suunnata enemmän voimavaroja. Asemakaavoja pyritään ajanmukaistamaan ennen vuotta 2013, ja osa kunnista on jo ryhtynyt toimenpiteisiin. Alla on muutamia otteita vastauksista. Kaikki kysymyksen vastaukset ovat liitteessä 9.

On tehty aloite jonka mukaan ajankohtaisuuden arviointi siirrettäisiin lautakunnan ratkaistavaksi asiaksi.

Poliitikkoja on varoitettu siitä, että ajantasaistaminen tulee viemään kaavoitusresursseja jatkossa yhä enemmän.

Lakimuutoksen aikarajan lähestyminen on noteerattu. Todennäköisesti ajanmukaisiksi pyritään toteamaan lukuisia kaavoja aikarajan lähestyessä.

Tulee arvioitavaksi 2013.

Asian ongelmallisuus on havaittu myös keskushallinnossa. Sen lisäksi sekä kaavoittaja että rakennusvalvonta ovat asiasta keskustelleet jo vuosikausia.

5.4.3 Asemakaavan ikä ei yksin tee asemakaavasta vanhentunutta

Kyselyn tässä osiossa kysyttiin maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen arviointimenettelyyn liittyviä kysymyksiä. Osion alussa esitettiin MRL 60 § kokonaisuudessaan sekä sen toisen momentin mukaisen arviointimenettelyn toiminta varmistusmekanismina.

Kysymys 10. Muutokset voimassaoloaikaan (Onko asemakaavoihin jo sisällytetty määräyksiä asemakaavan voimassaoloajan lyhentämiseksi tai pidentämiseksi?)

Tulokset ovat hyvin yksiselitteiset, ainoastaan yhdessä kyselyyn vastanneessa kunnassa on asemakaavan voimassaoloaikaan tehty muutoksia. Lisäksi tuli yksi *en osaa sanoa* -vastaus.

Kysymys 11. Onko kunnassanne todettu asemakaavoja vanhentuneeksi em. lyhennetyin määräajan perusteella?

Yhtä *en osaa sanoa* -vastausta lukuun ottamatta kaikki vastasivat kysymykseen *ei*.

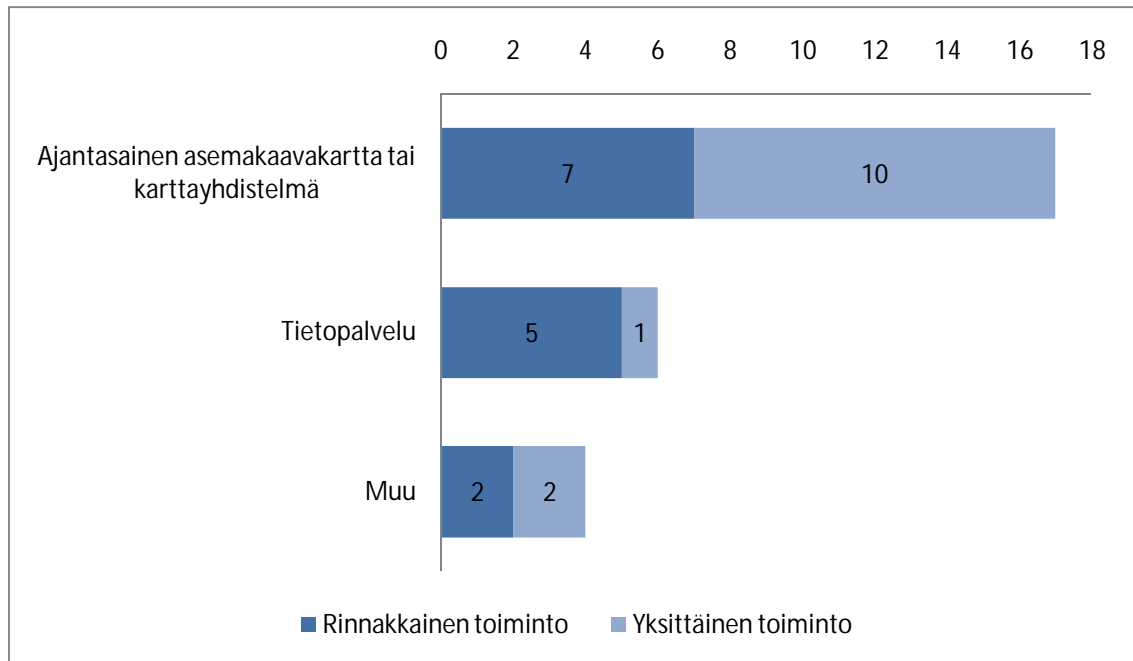
5.4.4 Ajanmukaisuuden seurantavälineet

Tässä kyselyn osassa tiedusteltiin, mitä asemakaavojen seurantavälineitä kunnilla on käytettävissään. Ajantasainen asemakaava sekä ajanmukaiset pohjakartat ovat hyviä ajanmukaisuuden seurantaan käytettäviä työkaluja. Seurannan tekee helpommaksi, mikäli siihen liittyvät apuvälineet ovat kunnossa. [22]

Kysymys 12. Kunnassa on käytössä asemakaavojen ajanmukaisuuden seurantaan?

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaan kunnan on pidettävä karttaa tai karttayhdistelmää tai tietopalvelua, josta ilmenee kunnan koko asemakaava sellaisena kuin se on voimassa (MRA 29 §). Vastaajista 17, eli 85 %, ilmoitti kunnallaan olevan käytössä *ajantasainen asemakaavakartta tai karttayhdistelmä*, joista seitsemällä on lisäksi käy-

tössä *tietopalvelu* tai *muu* asemakaavojen seurantaväline (kuvio 13). *Tietopalvelu* on käytössä kuuden vastaajan kunnassa, joista yhdellä *tietopalvelu* on ainoa ajantasaisuuden seurantaväline. Viidellä vastaajalla *tietopalvelu* on rinnakkain käytössä *ajantasaisen asemakaavakartan tai karttayhdistelmän* lisänä. *Muu* seurantaväline on käytössä neljän vastaajan kunnassa. Muuna seurantavälineenä on muun muassa: *VMS-palvelu*, *iso kasa paperikarttoja* ja *pitkään palveluksessa ollut kaavoittaja*.

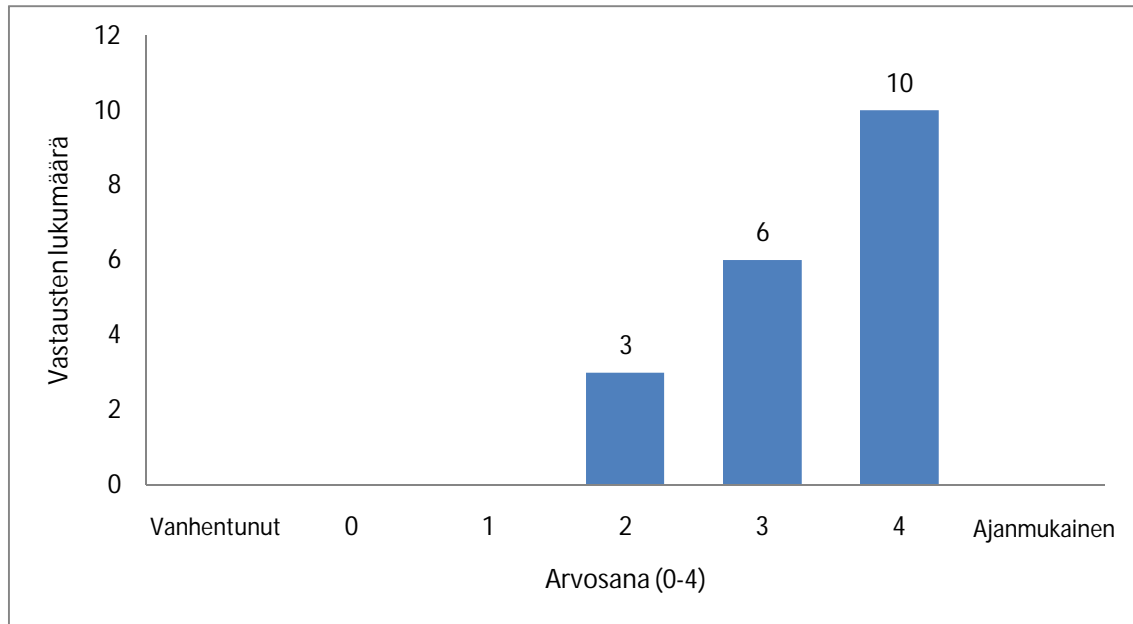


Kuvio 13. Ajanmukaisuuden seurantavälineet

Kysymys 13. Miten arvioisitte pohjakarttojenne ajantasaisuutta?

Kaavoitusmittausasetuksen 12 §:n mukaan asemakaavaa tai tonttijakoa taikka niiden muutosta ei saa hyväksyä, jos pohjakartta on siinä määrin vanhentunut, ettei sitä enää voida käyttää kaavoituksen perustana. Kuntien pohjakarttojenne ajantasaisuutta arvioitiin asteikolla 0–4, jossa arvosana 0 on huono ja 4 on hyvä.

Vastaajat ovat arvioineet pohjakarttojensa ajanmukaisuuden varsin hyväksi. Kaikkien vastausten keskiarvo on 3,4. Suurin osa vastaajista (53 %) on antanut pohjakarttojen ajanmukaisuudelle parhaimman arvosanan. 31 % vastaajista on antanut arvosanaksi 3 ja loput vastaajista arvosanan 2. Arvosanojen jakautuminen on esitetty kuviossa 14.



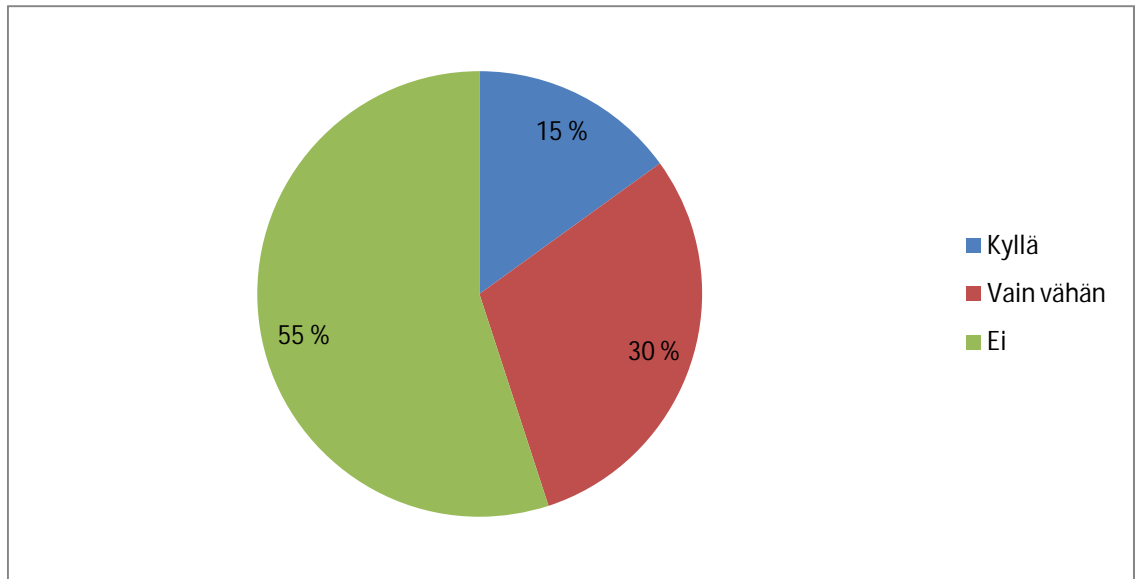
Kuvio 14. Pohjakarttojen ajanmukaisuus

5.4.5 Tiedon saanti

Kyselyn tässä osassa vastaajilta tiedusteltiin ovatko vastaajat saaneet uutta tietoa kyselyn avulla. Lisäksi kysyttiin, miten suurena vastaajat näkevät tarpeen lisätiedottamiselle ja mitkä ovat suositeltavat lisätiedottamisen muodot.

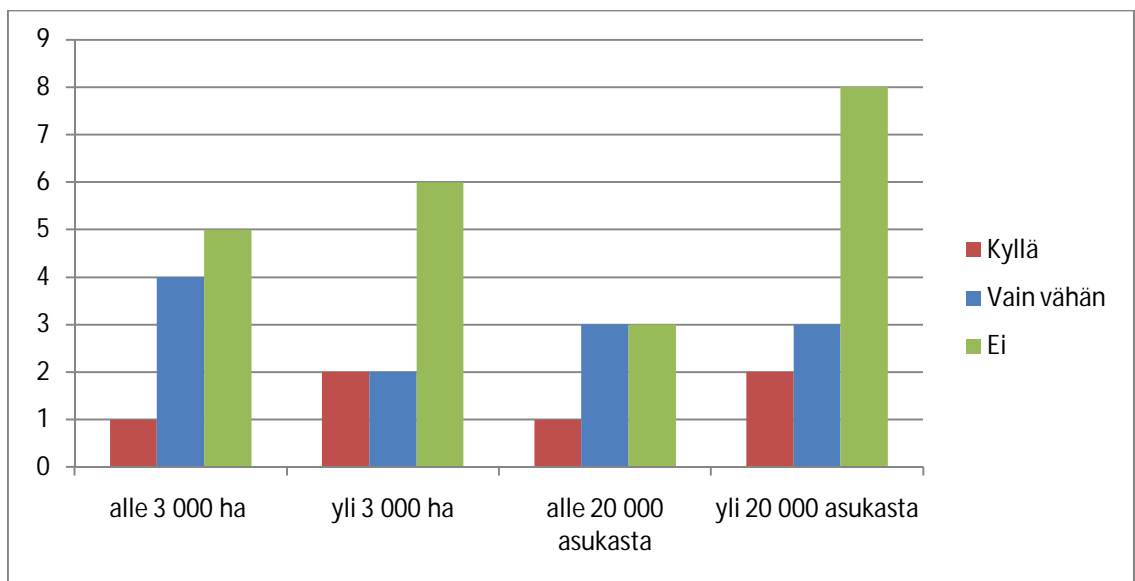
Kysymys 14 A. Oletteko saanut uutta tietoa tai onko käsityksenne MRL 60 §:n soveltamisesta muuttunut tämän kyselyn myötä?

Yli puolelle vastaajista kyselyssä käsitellyt asiat olivat tuttuja. Vastaajista 15 % ilmoitti saaneensa kyselyn myötä uutta tietoa, ja 30 % vastanneista ilmoitti saaneensa ainakin vähän uutta tietoa. Vastausten jakautuminen on esitetty kuviossa 15.



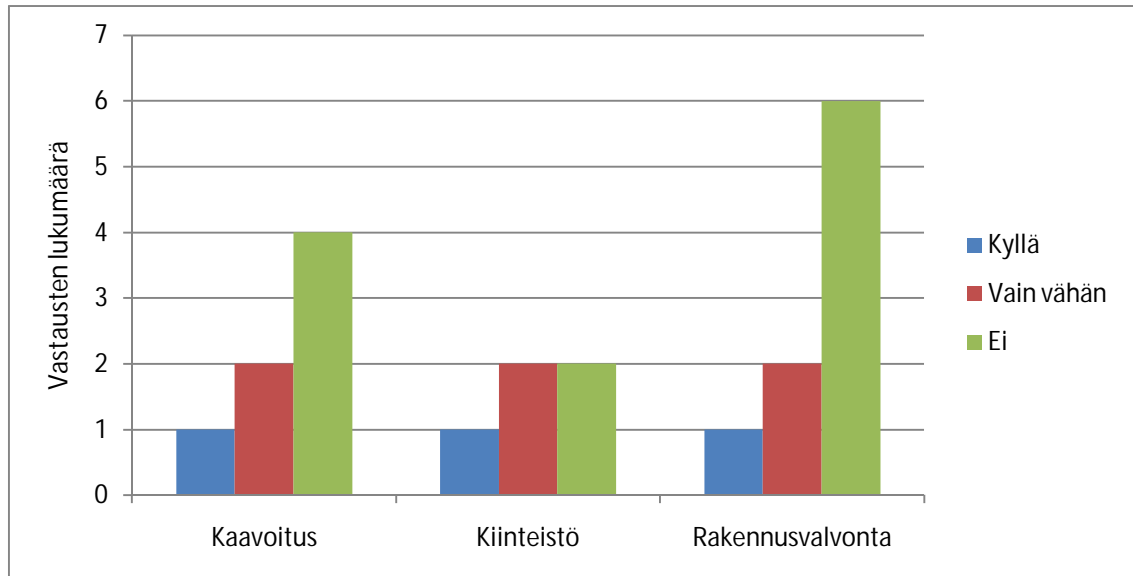
Kuvio 15. Käsitksen muuttuminen MRL 60 §:n soveltamisesta

Vertailtaessa tuloksia vastanneiden kunnan koon perusteella käy ilmi, että isojen kuntien asiantuntijat ovat ilmoittaneet saaneensa uutta tietoa selvästi vähemmän kuin pienten kuntien edustajat. *Alle 20 000 asukkaan* kuntien vastaajista 57 % ilmoitti saaneensa uutta tietoa tai vähän uutta tietoa. Vastaavasti *yli 20 000 asukkaan* kunnista uutta tietoa tai vähän uutta tietoa sai 38 % vastaajista. Vastausten tarkempi jakautuminen selviää kuvaajasta (kuvio 16).



Kuvio 16. Käsitksen muuttuminen MRL 60 §:n soveltamisesta asukasluvun perusteella

Vähiten eri toimialojen edustajista uutta tietoa saivat rakennusvalvonnan edustajat, joista 33 % sai uutta tietoa tai vähän uutta tietoa kyselyn myötä. Kaavoittajien osalta vastaava luku on 43 %. Kiinteistö- ja mittausstoimen edustajista jopa 60 % sai kyselystä ainakin vähän uutta tietoa.



Kuvio 17. Käsitteen muuttuminen MRL 60 §:n soveltamisesta vastaajan toimialan perusteella

Kysymys 14 B. Miten käsityksenne on muuttunut?

Uusina asioina nähtiin muun muassa mahdollisuus 13 vuoden määräajan lyhentämiseen ja pidentämiseen. Kaavojen arviointimenettelyä on pidetty todellista pakollisempaan toimenpiteenä. Osalle vastaajista kyselyssä esillä olleet asiat olivat hyvää kertaus- ta. Kaikki kysymyksen vastaukset ovat liitteessä 10. Kyselyyn vastanneet ovat kommentoineet muun muassa seuraavasti:

Olin ajatellut, että kaavojen tarkistus on enemmän pakollinen kuin kyselyssä oli kuvailtu.

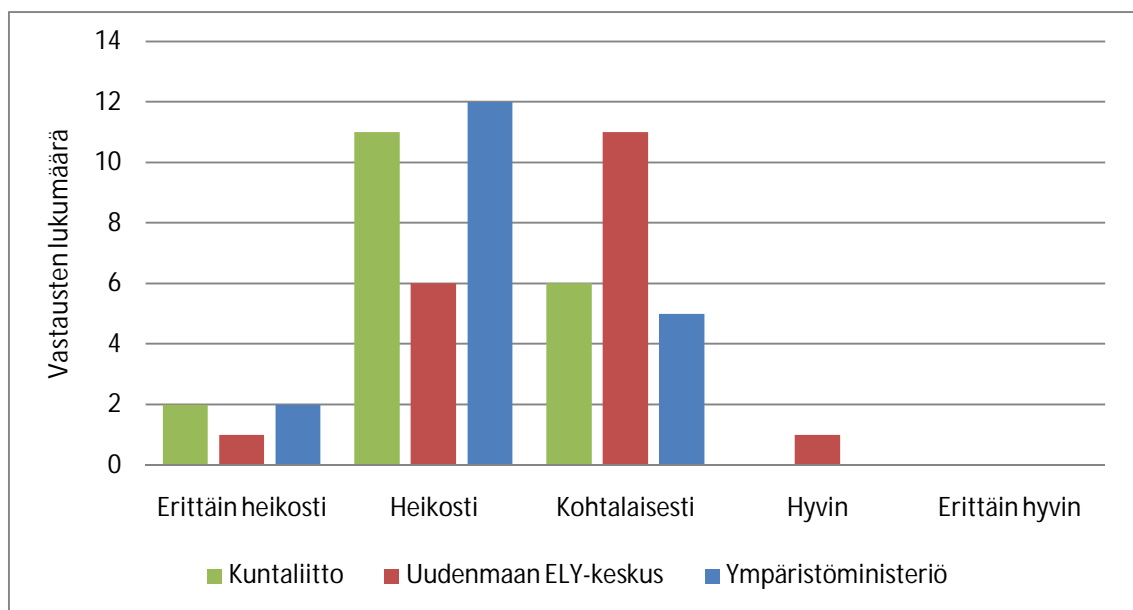
Asiaan ei ole tullut törmättyä MRL voimaan tulon jälkeen. Täytyi kaivaa pykälä esille ja lukea mitä siihen oikein on kirjoitettu.

13 vuoden vanhentuneisuuden ajan pidentäminen vuoden 2013 sijaan tulevaisuuteen. Uusi asiana. Ennen tulkinta oli että v. 2000 (MRL voimaantulosta 13 vuotta eteenpäin, takarajana).

Kysymys 15. Kuinka hyvin asemakaavojen ajanmukaistaminen on ollut esillä eri viranomaisten ja muiden toimijoiden toimesta?

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukset, Suomen Kuntaliitto sekä ympäristöministeriö ovat tärkeitä asemakaavoitusta koskevan tiedon välittäjiä. Näiden edellä mainittujen toimijoiden roolit tiedonantajina eivät ole suoraan vertailukelpoisia. ELY-keskukset toimivat usein suorassa kontaktissa kuntien kanssa ja edustavat paikallista viranomaista. Ympäristöministeriö vaikuttaa valtakunnallisella tasolla ja osallistuu kuntakaavoitukseen muun muassa ELY-keskusten kautta. Suomen Kuntaliitto on vertailtavista kolmesta toimijasta ainoa, joka ei ole viranomainen. Kuntaliitto osallistuu kuitenkin aktiivisesti maankäyttöä koskevan lainsäädännön kehittämiseen sekä tiedottamiseen.

Vastausten perusteella asemakaavojen ajanmukaistaminen on ollut parhaiten esillä Uudenmaan ELY-keskuksen toimesta. Yksikään vastaajista ei arvioinut asemakaavojen ajanmukaistamisen olleen esillä erittäin hyvin. Ainoastaan yhden vastaajan mielestä asia on ollut esillä hyvin. Suurin osa arvioi asian olleen esillä ELY-keskuksen toimesta kohtalaisesti. Suomen Kuntaliiton ja ympäristöministeriön välillä erot olivat vähäiset. Enemmistö vastaajista arvioi asian olleen esillä heikosti niiden toiminnassa. Toiseksi eniten vastattiin kohtalaisesti. Asemakaavojen ajanmukaisuuden esilläolon tulokset on esitetty kuviossa 18.



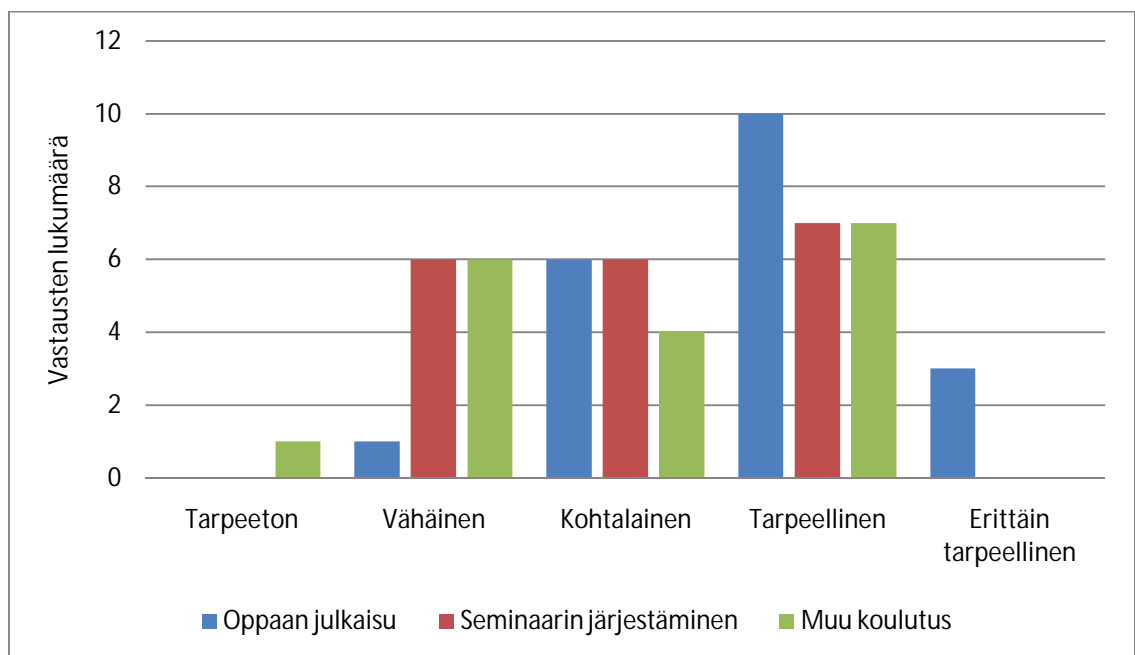
Kuvio 18. Asemakaavojen ajanmukaistamisen esilläolo

Kysymys 16. Kuinka suurena näette tarpeen lisätiedottamiselle?

Erilaiset opasjulkaisut, seminaarit ja koulutus tilaisuudet ovat tavanomaisesti käytettyjä tiedonvälityskanavia. Kuviossa 19 on esitetty kyselyssä esiin tullut tarve lisätiedottamiselle. Vastanneista yli puolet näki oppaan julkaisemisen *tarpeellisena* ja *erittäin tarpeellisena* 15 % vastaajista. *Kohtalaisena tarvetta* piti 30 % vastaajista ja *vähän tarpeellisena* 5 %. Yksikään vastaaja ei pitänyt oppaan julkaisua *tarpeettomana*.

Seminaarin järjestämistä kukaan ei pitänyt *erittäin tarpeellisena*, *tarpeellisena* sitä kuitenkin piti 37 % vastaajista, *kohtalaisen tarpeellisena* 32 % sekä vähän tarpeellisena 32 %. *Täysin tarpeettomana* seminaaria ei pitänyt kukaan.

Kysymyksen viimeinen vaihtoehto oli *muu koulutus*. Muun koulutuksen kannatus jakautui seuraavasti; *erittäin tarpeellinen* 0 %, *tarpeellinen* 39 %, *kohtalainen* 22 %, *vähäinen* 33 % sekä *tarpeeton* 6 %.



Kuvio 19. Lisätiedottamisen tarve

17. Mielipiteenne tiedottamisesta ja sen mahdollisesta lisätarpeesta?

Vastaajille annettiin mahdollisuus kommentoida ja antaa palautetta lisätiedottamisen tarpeesta. Vastaajat ovat pitäneet tiedottamista tarpeellisena. Ohjeistusta olisi haluttu saada jo aikaisemmin. Tiedottamisen kannalta erityisesti oppaan julkaisua ja seminaaria kannatetaan. Vastaajien mielestä on tärkeää, että ajanmukaisuuden arviointikäytännöt ovat kaikissa kunnissa yhtenäiset. Kaikki vastaukset kysymykseen on esitetty liitteessä 11. Alla on otteita vastauksista:

Hyvä opasjulkaisu on ylivoimainen metodi verrattuna muihin tapoihin.

Seminaari, jossa hyviä ratkaisumalleja ja käytäntöjä esitellään (virkaa hoitavien ammattilaisten toimesta, ei konsulttien tms.

Valtakunnallisen seurannan ja kuntien käytäntöjen vertailun kannalta olisi tarkoituksenmukaista, että ajanmukaisuuden arviointi tehdään kaikissa kunnissa samalla tavalla. Ohjeistus olisi ollut hyvä saada jo aiemmin, silloin esim. tämän kyselyn vastaukset voisivat antaa oikeamman kuvan tilanteesta.

Päätäjien haluttomuus ja kaavoituksen resurssien niukkuus ei todennäköisesti muutu reippaallakaan tiedotuksella.

Erittäin tervetullutta esim. kuntaliiton suunnasta. Vai onko niin, että kukaan ei tiedä ennen kuin 2013 vuosi on koettu ja nähty. Jos ei tapahdu mitään niin sitten ainakin odotellaan perusteita, että miksi ei vanhenneisuutta tullutkaan.

Verkko-opas voisi olla hyvä kuntien "käsialan" koordinoimiseksi. Vaikka asema-kaavan ajanmukaisuuden toteamisesta ei saakaan valittaa voi valittamisen aiheita tulla päinvastaisessa tilanteessa. Jonkinlaiset pelisäännöt olisi hyvä olla.

5.4.6 Palaute

Kysymys 18. Vapaa sana ja palaute kyselyyn

Vastaajat saivat antaa palautetta kyselystä ja sen onnistumisesta. Vastaajat näkivät asian esillä olon hyvänä. Auktoriteeteilta odotetaan julkista kannanottoa ja asioiden selkeää linjaamista kaavojen vanhentumisen aiheuttamiin toimenpiteisiin. Palaute on esitetty kokonaisuudessaan liitteessä 12. Osa palautteesta on esitetty alla:

"Ajan tasalla olevalla yleiskaavalla helpotetaan huomattavasti asemakaavojen ajantasaisuuden arviointia."

"Maankäytön suunnittelun tulee olla ohjaavaa eikä toteavaa sekä tulevaisuussuuntautunutta. Maapolitiikalla tulee olla visio, maanhankinnan aktiivista eikä harvoja omistajia palkitsevaa."

Hyvä asia ja odottaisin vahvaa auktoriteettien julkista kannanottoa asiasta, selkeää linjaamista etenkin MRL:n hallituksen esityksen tarkoituksesta ja vanhentuneisuuden käytännön toimenpiteistä. Vaarana, että asia jää paperitiikeriksi.

MRL:n vaarotusta koskevat osat on rakennettu neitseellisen alueen kaavoitusta varten. Pientaloalueiden muuttaminen kerrostaloalueiksi ja satama tai terollisuusalueiden muuttaminen asuntoalueiksi vielä onnistu. Keerrotaloalueiden ja pientaloalueiden kaavojen päivittäminen ja tiivistäminen ei onnistu kuin erittäin työläiden ja epävarmojen prosessien kautta. Sen vuoksi olemassa olevien asuntoalueiden tiivistäminen ja täydennysrakentaminen jäävät laajemmassa mitassa vain juhlapuheiden tasolle. Ilmastomuutostavoitteiden kannalta kaikki olemassaolevaan rakenteeseen saatava rakentaminen on tehokkaampaa kuin ekologisimman ekokylän. Olisiko MRL:ää syytä tarkastella nykyisen arvopohjan kannalta ja karsia 60-70 luvun kansalaisoikeuksia painottavia rakenteita ylettömien kuulemis- ja valitusmenettelyiden osalta.

MRL kaikkienensa on hallinnon kannalta työläs eivätkä kuntien henkilöstövoimavarat ole mitoitettu toteuttamaan lain kaikkia hyviä tavoitteita.

6 Yhteenveto

Opinnäytetyön tavoitteena oli arvioida Uudenmaan kuntien asemakaavojen ajanmukaisuutta. Työllä selvitettiin, miten asemakaavoja on tähän mennessä ajanmukaistettu ja minkälaisia ongelmia kaavojen ajanmukaistamisessa on noussut esiin. Aihetta selvitettiin Uudenmaan kuntiin lähetetyn kyselyn avulla. Kysely toteutettiin internetissä täytettävänä verkkolomakkeena. Kysymykset siihen laadittiin Suomen Kuntaliiton sekä ympäristöministeriön kanssa yhteistyössä. Osallistumispyyntö kyselyyn lähetettiin selvitysalueen kuntien kaavoituksesta, rakennusvalvonnasta ja kiinteistön muodostuksesta vastaaville henkilöille. Vastauksia kyselyyn tuli yhteensä 20, eli hieman yli neljännes (29 %) henkilöistä, joille kyselyn osallistumispyyntö lähetettiin. Vastaajat osallistuivat kyselyyn anonymisti, mutta heiltä kysyttiin seuraavat taustatiedot: kunnan asukasluvu, kunnan asemakaavoitettu pinta-ala sekä vastaajan toimiala. Kyselyn tuloksia verrattiin taustatietojen perusteella.

Seuraavaksi analysoidaan kyselystä saatuja tuloksia. Ensimmäisenä kyselyssä selvitettiin käytettyjä asemakaavojen ajanmukaistamiskeinoja. Yli puolessa vastanneiden kunnista asemakaavojen ajanmukaisuutta arvioidaan pääasiassa käynnistyvien rakennushankkeiden sekä yleiskaavoituksen yhteydessä. Myös ajanmukaisuuden jatkuva seuranta sekä arviointi kaavoitusohjelman yhteydessä ovat yleisesti käytettyjä menetelmiä. Erillisenä selvityksenä ajanmukaisuutta on arvioitu vähiten, vain 15 %:ssa vastanneiden kunnista. Kunnat arvioivat asemakaavojen ajanmukaisuuden kohtalaisen hyväksi. Ajanmukaisuuden arvosanojen keskiarvoksi tuli 2,4 asteikolla 0–4. Isommat kunnat näkivät oman ajanmukaisuustilanteensa hieman pienempiä kuntia parempana. Kyselyyn vastanneissa kunnissa melkein kolmella neljästä on muutamia tai useampia keskustatoimintojen alueita sekä teollisuus- ja työpaikka-alueita, joiden asemakaavojen ajanmukaisuuden arviointi voi olla ajankohtainen. Tätä voi osaltaan selittää teollisuus- ja työpaikka-alueiden kysynnän tämänhetkinen vähyys sekä toimitilojen ylitarjonta. Ajanmukaistamista vaativia asuinalueita on noin puolessa vastanneista kunnista. Avoimista kysymyksistä ilmeni, että asuinalueet on monissa kunnissa mitoitettu liian väljiksi, mutta alueiden tiivistäminen on todettu hankalaksi toteuttaa.

Ajanmukaisuuden arviointiin on kyselyyn vastanneiden kunnissa liittynyt jonkin verran ongelmia. Isommilla kunnilla ongelmia on esiintynyt hieman pienempiä kuntia vähemmän. Tämä voi selittyä isompien kuntien laajemmalla henkilöstön määrällä sekä näin ollen laajemmalla asiantuntemuksen määrällä. Asiaa kysyttiin arvosanalla asteikolla 0–4, jossa vastausvaihtoehtojen ääripäät ovat runsaasti ongelmia (0) sekä ei ongelmia (4). Vastausten keskiarvoksi tuli 2,4, mutta vastauksissa oli paljon hajontaa. Osalla kunnista on esiintynyt runsaasti ongelmia kun osalla ei ollenkaan. Kysymyksen vastausvaihtoehtojen asettelu oli nopeasti luettuna harhaanjohtava, mikä voi osaltaan selittää vastausten hajontaa.

Kunnan ja ELY-keskuksen kanssa käytävissä kehittämiskeskusteluissa asemakaavojen ajanmukaisuuden arviointi on ollut esillä noin kolmanneksessa vastaajien kunnista. Avoimien kysymysten mukaan asia on ollut esillä lähinnä yksittäistapauksina yksittäisten hankkeiden yhteydessä. Vastausten tulkintaa hankaloitti suuri *en osaa sanoa* -vastausten määrä, joita vastauksista oli neljännes. Kunnan sisäisissä keskusteluissa asemakaavoituksen ajanmukaisuuden arviointi on ollut esillä 85 % vastanneiden kunnista. Avoimista vastauksista käy ilmi, että asemakaavojen ajanmukaistamiseen aiotaan lähivuosina suunnata enemmän voimavaroja. Asemakaavoja pyritään ajanmukaistamaan ennen vuotta 2013, ja osassa kuntia on jo ryhdytty toimenpiteisiin kaavojen ajanmukaistamiseksi.

Asemakaavan voimassaoloaika oli tehty muutoksia vain yhdessä kyselyyn vastanneessa kunnassa. Voimassaoloajan muuttaminen tuli ainakin yhdelle vastaajalle uutena asiana, joten voimassaoloajan muuttamisen olemassaoloa ei ehkä ole vielä tiedostettu. Kaavoja ei ole todettu vanhentuneeksi lyhennetyn voimassaolo ajan perusteella. Lyhennettyä voimassaoloaika tullaan varmaankin enemmän käyttämään tulevaisuudessa, kunnan kannalta tärkeillä, mutta toteutumisen kannalta epävarmoilla asemakaava-alueilla.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaan kunnan on pidettävä karttaa tai tietopalvelua, josta ilmenee kunnan koko asemakaava sellaisena kuin se on voimassa. Kaikilla kyselyyn vastanneilla kunnilla oli käytössään yksi tai useampi asemakaavan seuranta-väline. Vastaajista 85 % ilmoitti kunnallaan olevan käytössä ajantasainen asemakaava-kartta tai karttayhdistelmä. 30 %:lla vastanneista on käytössä tietopalvelu, ja 20 %:lla

vastanneista on muu asemakaavojen seurantaväline. Kyselyssä myös selvitettiin kuntien pohjakarttojen ajantasaisuutta, sillä hyvä pohjakarttojen ajantasaisuus helpottaa asemakaavojen ajanmukaisuuden seuranta. Asemakaavaa tai tonttijakoa taikka niiden muutosta ei saa hyväksyä, jos pohjakartta on siinä määrin vanhentunut, ettei sitä enää voida käyttää kaavoituksen perustana. Pohjakarttojen ajanmukaisuudeksi, asteikolla 0–4, vastaajat antoivat arvosanan 3,4, mikä on varsin hyvä.

Tärkeänä osana kyselyä selvitettiin, miten asemakaavojen ajanmukaistaminen on ollut esillä eri toimijoiden osalta sekä tiedusteltiin onko asiasta lisätiedottamiselle tarvetta. Yli puolelle vastaajista kyselyssä käsitellyt asiat olivat tuttuja. Isojen kuntien edustajat vastasivat saaneensa vähemmän uutta tietoa kuin pienten kuntien edustajat. Kyselyn myötä uutta tietoa tai ainakin vähän uutta tietoa sai 45 % vastaajista. Tämä on kyselyn onnistumisen kannalta hyvä asia, sillä yksi kyselyn tavoitteista oli välittää tietoa ajanmukaisuuden arvioinnista.

Vastaajien mukaan asemakaavojen ajanmukaistaminen ei ole ollut kovinkaan hyvin esillä Suomen Kuntaliiton, Uudenmaan ELY-keskuksen ja ympäristöministeriön toimesta. Uudenmaan ELY-keskuksen osalta asia on ollut esillä kohtalaisesti. Suomen Kuntaliiton ja ympäristöministeriön toimesta asia on ollut esillä heikosti. Vastanneiden mielestä tiedottamista kaivataan lisää. Vastaajista yli puolet näki oppaan julkaisun tarpeellisenä, eikä yksikään vastaajista pitänyt oppaan julkaisua tarpeettomana. Lisäksi seminaarin järjestämistä pidettiin tarpeellisenä. Myös avoimien vastausten perusteella lisätiedottamista pidettiin tarpeellisenä ja ohjeistusta olisi haluttu saada jo aikaisemmin. Erittäin tärkeänä nähtiin yhteisien arviointikäytäntöjen luominen.

Asemakaavat ovat lähimpänä toteuttamissuunnitelmia ja siten kaavajärjestelmän lyhytikäisimpiä suunnitelmia, joiden ajanmukaisuus voi muuttua nopeasti. Asemakaavan ajanmukaisuus on itsessään joustava käsite, sillä asemakaavan ikä ei suoraan kerro, onko kaava ajanmukainen. Alle 13 vuoden ikäinen asemakaava voi olla vanhentunut, mikäli se ei täytä sille asetettuja tavoitteita ja vaatimuksia. Esimerkiksi asemakaavoituksen alkuun panneen hankkeen peruuntuminen voi johtaa siihen, että kaava ei enää vastaa tarkoitustaan. Maankäyttö- ja rakennuslaki velvoittaa kunnat seuraamaan asemakaavojen ajanmukaisuutta ja pitämään ne ajanmukaisina. Kyselystä kävi ilmi, että osassa kunnista vuosi 2013 nähdään eräänlaisena takarajana, johon mennessä asema-

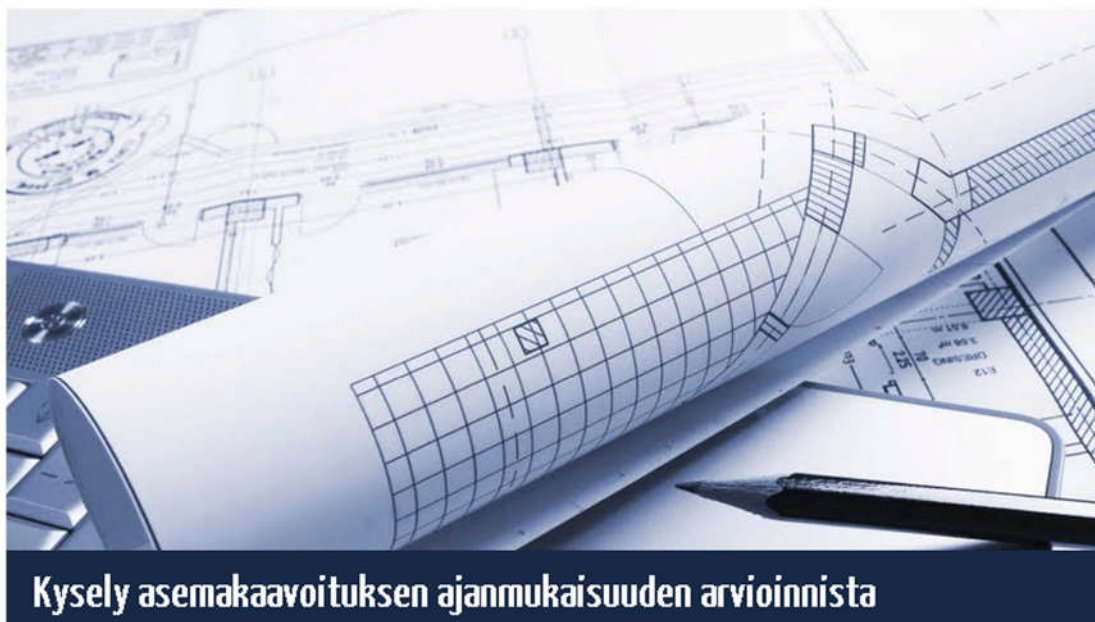
kaavojen tulee olla ajanmukaisia. Asemakaavan ikä ei kuitenkaan tee siitä suoraan vanhentunutta. Arviointimenettely käynnistyy käytännössä vasta rakennusluvan tullessa vireille, ja silloin se toimii eräänlaisena varmistusmekanismina, jolla estetään vanhentuneen kaavan mukainen rakentaminen. Toteutumattoman asemakaavan voi periaatteessa antaa olla toteutumattomana, jos sen muuttamiseen ei ole tarvetta. Arviointimenettely antaa kuitenkin kunnalle mahdollisuuden puuttua vanhentuneen kaavan mukaiseen rakentamiseen. MRL 60 §:n mukainen arviointimenettely on vielä uusi asia, eikä sen toiminnasta ole saatu kokemuksia. Kyselystä ilmeni, että asemakaavojen ajanmukaisuuden arvioinnin käytännön toteuttamisesta on vastaajien keskuudessa epävarmuutta. Asemakaavojen ajanmukaisuuden arviointiin sekä ajanmukaistamiseen kaivataan ohjeistusta. Yhteisille pelisäännöille on tarvetta.

Lähteet

- 1 Jääskeläinen, Lauri. Syrjänen, Olavi. 2010. Maankäyttö- ja rakennuslaki selityksineen. Käytännön käsikirja. Helsinki: Rakennustieto Oy
- 2 Hallituksen esitys eduskunnalle rakennuslainsäädännön uudistamiseksi. Verkkodokumentti. <<http://www.edilex.fi/virallistieto/he/19980101>> Luettu 3.1.2011.
- 3 Ohjeellinen tonttijako rakennuslupamenettelyssä. Verkkodokumentti. RY Rakennettu ympäristö. <http://www.rakennustieto.fi/lehdet/ry/index/lehti/P_87.html> Luettu 4.3.2011.
- 4 Lainsäädäntö. Verkkodokumentti. Museovirasto. <http://www.nba.fi/fi/rak_lainsaadanto> 11.12.2006. Luettu 4.3.2011
- 5 Valtakunnallisen alueidenkäyttötavoitteet. Verkkodokumentti. Ympäristöministeriö. <<http://www.ymparisto.fi/default.asp?node=1112&lan=fi>> 15.2.2011. Luettu 17.3.2011.
- 6 Ympäristöministeriö, alueidenkäytön osasto. 2003. Yleiskaavamerkinnot- ja määräykset. Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 – julkaisusarja, Opas 11. Helsinki: Edita Prima Oy
- 7 Yleiskaavoitus. Verkkodokumentti. Ympäristöministeriö. <<http://www.ymparisto.fi/default.asp?node=6554&lan=fi>> 9.3.2007. Luettu 5.3.2011.
- 8 Asemakaavoitus. Verkkodokumentti. Ympäristöministeriö. <<http://www.ymparisto.fi/default.asp?node=6553&lan=fi>> 9.3.2007. Luettu 3.1.2011.
- 9 Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132. Finlex.
- 10 Ekroos, Ari. Majamaa, Vesa. 2005. Maankäyttö- ja rakennuslaki. 2., uudistettu laitos. Helsinki: Edita Prima Oy.
- 11 Maankäyttö- ja rakennusasetus 10.9.1999/895. Finlex.
- 12 Jääskeläinen Lauri. RY Rakennettu ympäristö. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet – näkökohtia suojeluun. Verkkodokumentti. <http://www.rakennustieto.fi/lehdet/ry/index/lehti/P_60.html> Luettu 4.3.2011.
- 13 Tanskanen Marketta. 2010. Suomen Kuntaliitto. Kiinteistö- ja mittaustoimi. Verkkodokumentti. <http://hankinnat.fi/k_peruslistasivu.asp?path=1;29;356;24731> 11.6.2010. Luettu 15.3.2011.
- 14 ELY-keskukset. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus. 2011. Verkkodokumentti. <<http://www.ely-keskus.fi/fi/elykeskukset/Sivut/default.aspx>> Luettu 11.4.2011

- 15 Tietoa Kuntaliitosta. Verkkodokumentti. Suomen Kuntaliitto.
<<http://www.kunnat.net/fi/Kuntaliitto/tietoa/Sivut/default.aspx>> Luettu 15.3.2011.
- 16 Pinta-alat. 2011. Uudenmaan liiton tietopalvelu. Verkkodokumentti.
<http://tietopalvelu.uudenmaanliitto.fi/alue/pinta_ala/fi_FI/uusimaa/> 3.1.2011. Luettu 5.3.2011.
- 17 Väestötiheys. 2011. Uudenmaan liiton tietopalvelu. Verkkodokumentti.
<http://tietopalvelu.uudenmaanliitto.fi/alue/vaestontiheys/fi_FI/uusimaa/> 3.1.2011. Luettu 5.3.2011.
- 18 Taajama-aste. 2011. Uudenmaan liiton tietopalvelu. Verkkodokumentti.
<http://tietopalvelu.uudenmaanliitto.fi/alue/taajama_aste/fi_FI/uusimaa/> 4.1.2011. Luettu 5.3.2011.
- 19 Maankäyttö. 2011. Uudenmaan liiton tietopalvelu. Verkkodokumentti.
<http://tietopalvelu.uudenmaanliitto.fi/alue/maankaytto/fi_FI/uusimaa/> 4.1.2011. Luettu 5.3.2011.
- 20 KHO:n päätöksiä. Verkkodokumentti. RY Rakennettu ympäristö.
<http://www.rakennustieto.fi/lehdet/ry/index/lehti/P_361.html> Luettu 10.4.2011
- 21 Kantonen Leila. Asemakaavojen ajanmukaisuuden arviointi, näkökohtia käytännön arviointityöhön. Verkkodokumentti. 30.11.2010. Luettu 10.1.2011.

Kyselylomake



Kysely asemakaavoituksen ajanmukaisuuden arvioinnista

Tämä kysely on osa opinnäytetyötä, jolla selvitetään asemakaavojen ajanmukaisuustilannetta Uudellamaalla. Kysely on osoitettu Uudenmaan kuntien kaavoituksesta, rakennusvalvonnasta sekä kiinteistö- ja mittaustoimesta vastaaville henkilöille. Kysely lähetettiin yhdelle henkilölle jokaista toimialaa kohden. Mikäli ette itse pysty tai koette olevanne väärä henkilö vastaamaan kyselyyn, niin toivon, että välitätte kyselyn eteenpäin omassa organisaatiossanne. Toivoisin saavani yhden vastauksen kunnan kultakin toimialalta.

Kyselyllä pyritään selvittämään miten kunnat huolehtivat asemakaavojen ajanmukaisuudesta sekä kerätään tietoa kuntien näkemyksistä ja kokemuksista asemakaavojen ajanmukaistamisesta, ajanmukaisuuden arvioinnista sekä siihen liittyvistä ongelmista. Kuntaliitto sekä ympäristöministeriö ovat olleet mukana kysymysten laadinnassa.

Kyselyllä saatuja tietoja käytetään Metropolia ammattikorkeakoulun maanmittaustekniikan insinööriyön tekemiseen ja aineistoa julkaistaan insinööriyössä.

Kyselyn voimassaoloaika on jatkettu 1.4.2011 saakka.

Kyselyn täyttämiseen menee noin 10 - 15 minuuttia. Moneen kysymykseen on liitetty vapaaehtoinen tekstikenttä.

Mikäli vastaatte useamman kunnan edustajana (olette esimerkiksi aluearkkitehti), toivon, että mainitsette sen kyselyn palauteosiossa (kohta 18.).

Kiitos etukäteen vastauksistanne!

Ystävällisin terveisin,
Petteri Puputti
Ins.opiskelija

Punaisella tähdellä merkatut kohdat ovat pakollisia.

*Pakollinen

Vastaajan perustiedot

1. Kunnan tai kaupungin asukasmäärä? *

alle 5 000

2. Kunnan tai kaupungin asemakaavoitettu pinta-ala hehtaareina? *

Vastaamisen helpottamiseksi kunnat on luokiteltu ympäristötiedon hallintajärjestelmä Hertan vuoden 2009 asemakaavoitettujen alueiden pinta-alaatilanteen mukaisesti. Mikäli pinta-ala tieto on vanhentunut, valitkaa ajantasainen tieto. Pinta-aloissa ei ole mukana ranta-asemakaavoja.

alle 1 000 ha (Askola, Karjalohja, Karkkila, Kauniainen, Lapinjärvi, Nummi-Pusula, Myrskylä, Pornainen, Pukkila, Siuntio)

3. Toimiala? *

Mikäli edustatte useampaa toimialaa, voitte merkitä useamman vaihtoehdon!

- Kaavoitus ja maankäytön suunnittelu
 Rakennusvalvonta
 Kiinteistö ja mittaus
 Muu:

Asemakaavoituksen ajanmukaisuus

MRL 51 § Asemakaavan laatimistarve

Asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys, erityisesti asuntotuotannon tarve, taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää.

MRL 60.1 § Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi

Kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi.

4. Miten asemakaavojen ajanmukaisuutta arvioidaan kunnassanne? *

Voit merkitä useamman vaihtoehdon!

- Jatkuva seuranta
 Kaavoitusohjelman yhteydessä
 Yleiskaavoituksen yhteydessä
 Käynnistyvän rakennushankkeen yhteydessä
 Rakennussuojelualoitteen yhteydessä
 Purkamista koskevan luvan tai ilmoituksen yhteydessä
 ELY-keskuksen kanssa käytyjen kehittämiskeskusteluiden pohjalta
 Keskusta-alueen kehittämissuunnitelmassa
 Erillisenä selvityksenä
 Muu:

5. Miten arvioisitte kuntanne asemakaavojen ajanmukaisuutta? *

Arvio asemakaavojen ajanmukaisuustilanteesta yleisesti.

0 1 2 3 4

Huono Hyvä

6 A. Onko kunnassanne asemakaava-alueita, jotka ovat merkittävältä osin toteutumattomia ja joiden ajanmukaisuuden arviointi voi olla ajankohtainen?

	Ei ole	Muutamia	Useita	En osaa sanoa
Pientaloalueet	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Kerrostaloalueet	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Keskustatoimintojen alueet	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Teollisuus- ja työpaikka-alueet	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Muu	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

6 B. Jos on, niin millaisia?

7 A. Liittyykö asemakaavojen ajanmukaisuuden arviointiin kunnassanne ongelmia?

0 1 2 3 4

Runsaasti ongelmia Ei ongelmia

7 B. Millaisia ongelmia?

8 A. Onko asemakaavojen ajanmukaisuuden arviointi ollut esillä Uudenmaan ELY-keskuksen sekä kunnan välisissä kehityskeskusteluissa? *

- On
 Ei
 En osaa sanoa

8 B. Miten?

9 A. Onko asemakaavojen ajanmukaisuuden arviointi ollut esillä kunnan sisäisissä keskusteluissa? *

- On
 Ei
 En osaa sanoa

9 B. Miten?

MRL 60 § Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi

Kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi.

Sellaisen asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka merkittävältä osalta on edelleen toteuttamatta, rakennuslupaa ei saa myöntää sellaisen uuden rakennuksen rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden. Arviointi ei kuitenkaan ole tarpeen, jos kaavan ajanmukaisuus on arvioitu viimeksi kuluneiden viiden vuoden aikana. Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi voidaan samalla kertaa suorittaa alueella, joka muodostaa arvioinnin kannalta tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden. Kunnan päätökseen, jolla asemakaavan on todettu olevan ajanmukainen, ei saa valittamalla hakea muutosta.

Edellä 2 momentissa säädettyä 13 vuoden määräaika voidaan erityisestä syystä asemakaavassa lyhentää tai pidentää. Määräaika ei kuitenkaan saa olla lyhyempi kuin viisi vuotta eikä pitempi kuin 20 vuotta.

Edellä 2 momentissa tarkoitettua 13 vuoden määräaika laskettaessa ei oteta huomioon sitä aikaa, jolloin alueella on voimassa 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi tai 58 §:n 5 momentin mukainen kieltö. (30.12.2008/1129)

Tarkemmat säännökset asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista annetaan asetuksella.

Asemakaavan ikä ei yksin tee asemakaavasta vanhentunutta

MRL 60 § velvoittaa kunnan seuraamaan asemakaavojen ajanmukaisuutta ja TARVITTAESSA ryhtymään toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi. Asemakaavan 13 vuoden voimassa oleminen ei automaattisesti johda kaavan ajanmukaisuuden arviointiin.

MRL 60 § 2 mom. mukainen arviointimenettely toimii varmistusmekanismina, joka estää em. säädöksessä mainitut kriteerit täyttävän rakennushankkeen luvan myöntämisen vanhentuneen asemakaavan perusteella. Vuosikymmeniä voimassa olleelle asemakaava-alueelle voidaan säännöksen estämättä rakentaa rakennus, jos edellä mainitut kriteerit eivät täyty.

10. Muutokset voimassaoloaikaan *

MRL 60 §:n kolmas mom. Edellä 2 momentissa säädettyä 13 vuoden määräaika voidaan erityisestä syystä asemakaavassa lyhentää tai pidentää. Määräaika ei kuitenkaan saa olla lyhyempi kuin viisi vuotta eikä pitempi kuin 20 vuotta.

	Ei	En osaa sanoa	On
Onko asemakaavoihin jo sisällytetty määräyksiä asemakaavan voimassaoloajan lyhentämiseksi tai pidentämiseksi?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

11. Vanhentuneeksi toteaminen *

	Ei	En osaa sanoa	On
Onko kunnassanne todettu asemakaavoja vanhentuneeksi em. lyhennetyn määräajan perusteella?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Ajanmukaisuuden seurantavälineet

Ajantasaa-asemakaava on hyvä apuväline ajanmukaisuuden arviointiin.

MRA 29§ Kunnan on pidettävä karttaa tai karttayhdistelmää tai tietopalvelua, josta ilmenee kunnan koko asemakaava sellaisena kuin se on voimassa.

12. Kunnassa on käytössä asemakaavojen ajanmukaisuuden seurantaan? *

Voit merkitä useamman vaihtoehdon!

- Ajantasainen asemakaavakartta tai karttayhdistelmä
- Tietopalvelu
- Muu:

13. Miten arvioisitte pohjakarttojenne ajantasaisuutta?

0 1 2 3 4

Vanhentunut Ajanmukainen

Tiedon saanti

14 A. Oletteko saanut uutta tietoa tai onko käsityksenne MRL 60 § soveltamisesta muuttunut tämän kyselyn myötä? *

- Kyllä
 Vain vähän
 Ei

14 B. Miten käsityksenne on muuttunut?

15. Kuinka hyvin asemakaavojen ajanmukaistaminen on ollut esillä eri viranomaisten ja muiden toimijoiden toimesta?

	Erittäin heikosti	Heikosti	Kohtalaisesti	Hyvin	Erittäin hyvin
Ympäristöministeriö	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Uudenmaan ELY-keskus	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Kuntaliitto	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

16. Kuinka suurena näette tarpeen lisätiedottamiselle?

	Tarpeeton	Vähäinen	Kohtalainen	Tarpeellinen	Erittäin tarpeellinen
Oppaan julkaisu	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Seminaarin järjestäminen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Muu koulutus	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

17. Mielipiteenne tiedottamisesta ja sen mahdollisesta lisätarpeesta?

Palaute

18. Vapaa sana sekä palaute kyselyyn

Kiitos osallistumisesta!

[Lähetä](#)

Palvelun tarjoaa [Google-dokumentit](#)

Saatekirje 1

Metropolia ammattikorkeakoulu
Maanmittaustekniikka

Saate
15.3.2011

Arvoisa maankäytön asiantuntija

Teen verkkokyselyä kuntien kaavoituksesta, rakennusvalvonnasta sekä kiinteistö- ja mittaustoimesta vastaaville henkilöille. Kysely on osa opinnäytetyötäni, jolla selvitetään asemakaavojen ajanmukaisuustilannetta Uudellamaalla.

Kyselyllä kerätään tietoa kuntien näkemyksistä ja kokemuksista asemakaavojen ajanmukaistamisesta, ajanmukaisuuden arvioinnista sekä siihen liittyvistä ongelmista. *Kuntaliitto ja ympäristöministeriö* ovat olleet mukana kysymysten laadinnassa.

Kysely lähetetään yhdelle henkilölle jokaista toimialaa kohden. Mikäli ette itse pysty tai koette olevanne väärä henkilö vastaamaan kyselyyn, niin toivon, että välitätte kyselyn eteenpäin omassa organisaatiossanne. Toivoisin saavani yhden vastauksen kunnan kultakin toimialalta.

Kyselyllä saatuja tietoja käytetään Metropolia ammattikorkeakoulun maanmittaustekniikan insinöörityön tekemiseen ja aineistoa julkaistaan insinöörityössä. Tulokset julkaistaan kokonaistuloksina, yksittäisten kuntien/vastaajien nimiä ei mainita vastauksia analysoitaessa.

Kyselyn täyttämiseen menee noin 10 - 15 minuuttia. Mikäli haluatte lisätietoa kyselystä, voitte soittaa alla olevaan numeroon tai lähettää minulle sähköpostia.

Kysely sulkeutuu perjantaina **25.3.2011** klo 17.00.

Kyselyyn pääset klikkaamalla alla olevaa linkkiä.

<https://spreadsheets.google.com/viewform?hl=fi&formkey=dDBMSkF1dTNkZGF3aXJaU2Y1VUc0MXc6MQ#gid=0>

Kiitos etukäteen vastauksistanne!

Ystävällisin terveisin,

Petteri Puputti

Ins.opiskelija

Saatekirje 2

Metropolia ammattikorkeakoulu
Maanmittaustekniikka

Saate
23.3.2011

MUISTUTUS ASEMAKAAVOJEN AJANMUKAISUUS KYSELYSTÄ

Lähetin teille noin viikko sitten kyselyn asemakaavojen ajanmukaisuuden arvioinnista. Jos ette ole vielä ehtineet osallistua kyselyyn, haluaisin muistuttaa, että vastauksenne on erittäin tärkeä opinnäytetyöni kannalta. Ympäristöministeriö ja Kuntaliitto ovat myös ilmaisseet olevansa hyvin kiinnostuneita kyselyn tuloksista. Olen erittäin kiitollinen vastauksistanne.

Mikäli olette jo vastanneet kyselyyn, kiitän teitä lämpimästi osallistumisestanne.

Kysely sulkeutuu perjantaina **25.3.2011** klo 17.00.

Kyselyyn pääset klikkaamalla alla olevaa linkkiä.

<https://spreadsheets.google.com/viewform?hl=fi&formkey=dDBMSkF1dTNkZGF3aXJaU2Y1VUc0MXc6MQ#gid=0>

Ystävällisin terveisin,

Petteri Puputti

Ins.opiskelija

Luettelo kunnista

1. Askola
2. Espoo
3. Hanko
4. Helsinki
5. Hyvinkää
6. Inkoo
7. Järvenpää
8. Karjalohja
9. Karkkila
10. Kauniainen
11. Kerava
12. Kirkkonummi
13. Lapinjärvi
14. Lohja
15. Loviisa
16. Myrskylä
17. Mäntsälä
18. Nummi-Pusula
19. Nurmijärvi
20. Pornainen
21. Porvoo
22. Pukkila
23. Raasepori
24. Sipoo
25. Siuntio
26. Tuusula
27. Vantaa
28. Vihti

Kyselylomakkeen vastaukset

1. Kunnan tai kaupungin asukasmäärä?	2. Kunnan tai kaupungin asemakaavoitettu pinta-ala hehtaareina?	3. Toimiala?	5. Miten arvioisitte kuntanne asemakaavojen ajanmukaisuutta?
20 000 - 50 000	3 000 - 5000 ha	Kiinteistö ja mittaus	3
20 000 - 50 000	1 000 - 3 000 ha	Kaavoitus ja maankäytön suunnittelu, Kiinteistö ja mittaus	3
20 000 - 50 000	3 000 - 5000 ha	Kaavoitus ja maankäytön suunnittelu	2
20 000 - 50 000	3 000 - 5000 ha	Kaavoitus ja maankäytön suunnittelu	3
yli 100 000	yli 5000 ha	Kiinteistö ja mittaus	2
20 000 - 50 000	1 000 - 3 000 ha	Rakennusvalvonta	3
alle 5 000	alle 1 000 ha	Rakennusvalvonta	3
alle 5 000	alle 1 000 ha	Rakennusvalvonta	1
alle 5 000	alle 1 000 ha	Rakennusvalvonta	1
yli 100 000	yli 5000 ha	Kaavoitus ja maankäytön suunnittelu	4
20 000 - 50 000	1 000 - 3 000 ha	Rakennusvalvonta	2
5 000 - 10 000	alle 1 000 ha	Kiinteistö ja mittaus	2
yli 100 000	yli 5000 ha	Rakennusvalvonta	3
20 000 - 50 000	3 000 - 5000 ha	Rakennusvalvonta	2
20 000 - 50 000	3 000 - 5000 ha	Kaavoitus ja maankäytön suunnittelu	3
20 000 - 50 000	3 000 - 5000 ha	Kiinteistö ja mittaus	3
alle 5 000	alle 1 000 ha	Kaavoitus ja maankäytön suunnittelu	2
10 000 - 20 000	1 000 - 3 000 ha	Kaavoitus ja maankäytön suunnittelu	2
alle 5 000	alle 1 000 ha	Rakennusvalvonta	1
yli 100 000	yli 5000 ha	Rakennusvalvonta	2

6 A. Onko kunnassanne asemakaava-alueita, jotka ovat merkittäviltä osin toteutumattomia ja joiden ajanmukaisuuden arviointi voi olla ajankohtainen? [Pientaloalueet]	6 A. Onko kunnassanne asemakaava-alueita, jotka ovat merkittäviltä osin toteutumattomia ja joiden ajanmukaisuuden arviointi voi olla ajankohtainen? [Kerrostaloalueet]	6 A. Onko kunnassanne asemakaava-alueita, jotka ovat merkittäviltä osin toteutumattomia ja joiden ajanmukaisuuden arviointi voi olla ajankohtainen? [Keskustatoimintojen alueet]	6 A. Onko kunnassanne asemakaava-alueita, jotka ovat merkittäviltä osin toteutumattomia ja joiden ajanmukaisuuden arviointi voi olla ajankohtainen? [Teollisuus- ja työpaikka-alueet]	6 A. Onko kunnassanne asemakaava-alueita, jotka ovat merkittäviltä osin toteutumattomia ja joiden ajanmukaisuuden arviointi voi olla ajankohtainen? [Muu]
Ei ole	Muutamia	Muutamia	Muutamia	Muutamia
Muutamia	Ei ole	Muutamia	Ei ole	En osaa sanoa
Ei ole	Muutamia	Muutamia	Ei ole	En osaa sanoa
Ei ole	Muutamia	Ei ole	Muutamia	Muutamia
En osaa sanoa	En osaa sanoa	En osaa sanoa	Muutamia	Muutamia
Ei ole	Ei ole	Ei ole	Ei ole	Ei ole
Ei ole	Ei ole	Muutamia	Muutamia	Ei ole
Muutamia	Ei ole	Ei ole	Ei ole	Ei ole
Muutamia	Muutamia	Muutamia	Muutamia	Ei ole
Muutamia	Ei ole	Muutamia	Muutamia	Muutamia
Ei ole	Ei ole	Muutamia	Muutamia	Muutamia
Ei ole	Muutamia	Muutamia	Ei ole	Ei ole
Useita	Useita	Useita	Muutamia	Useita
Muutamia	Muutamia	Muutamia	Muutamia	Muutamia
Muutamia	Muutamia	Muutamia	Muutamia	Ei ole
Muutamia	Ei ole	Ei ole	Ei ole	Ei ole
Muutamia	Ei ole	Muutamia	Muutamia	
Muutamia	Muutamia	Muutamia	Muutamia	
Muutamia	Muutamia	Muutamia	Muutamia	
Muutamia	Muutamia	Muutamia	Muutamia	

7 A. Liit- tykö asema- kaavojen ajanmu- kaisuuden arviointiin kunnas- sanne ongelmia?	8 A. Onko asemakaavo- jen ajanmu- kaisuuden arviointi ollut esillä Uuden- maan ELY- keskuksen sekä kunnan välisissä kehi- tyskeskuste- luissa?	9 A. Onko asema- kaavojen ajanmu- kaisuuden arviointi ollut esillä kunnan sisäisissä keskuste- luissa?	10. Onko asema- kaavoihin jo sisälly- tetty mää- räyksiä asema- kaavan voimas- saoloajan lyhentä- miseksi tai piden- tämisek- si?	11. Onko kunnas- sanne todettu asema- kaavoja vanhen- tuneeksi em. ly- hennetyn määrä- ajan pe- rusteel- la?	13. Miten arvioisitte pohjakart- tojenne ajantasai- suutta?	14 A. Oletteko saanut uutta tietoa tai onko käsitkyk- senne MRL 60 § sovel- tamises- ta muut- tunut tämän kyselyn myötä?
0	En osaa sanoa	On	Ei	Ei	4	Ei
3	On	On	Ei	Ei	4	Ei
2	On	On	Ei	Ei	3	Kyllä
3	Ei	On	Ei	Ei	4	Ei
3	En osaa sanoa	On	En osaa sanoa	En osaa sanoa	3	Vain vähän
4	On	On	Ei	Ei	4	Vain vähän
3	Ei	Ei	Ei	Ei	3	Kyllä
3	Ei	On	Ei	Ei	4	Vain vähän
0	En osaa sanoa	On	Ei	Ei	2	Ei
4	Ei	On	On	Ei	4	Ei
2	En osaa sanoa	On	Ei	Ei	4	Ei
3	On	On	Ei	Ei	4	Vain vähän
1	Ei	On	Ei	Ei	4	Ei
2	Ei	En osaa sanoa	Ei	Ei	2	Ei
4	Ei	Ei	Ei	Ei	4	Vain vähän
4	On	On	Ei	Ei	3	Kyllä
2	On	On	Ei	Ei	3	Ei
3	Ei	On	Ei	Ei	3	Vain vähän
0	En osaa sanoa	On	Ei	Ei	2	Ei
2	On	On	On	Ei		Ei

15. Kuinka hyvin asema-kaavojen ajanmukais-taminen on ollut esillä eri viranomaisten ja muiden toimijoiden toimesta? [Ympäristö-ministeriö]	15. Kuinka hyvin ase-makaavojen ajanmukais-taminen on ollut esillä eri viran-omaisten ja muiden toi-mijoiden toimesta? [Uudenmaan ELY-keskus]	15. Kuinka hyvin ase-makaavojen ajanmukais-taminen on ollut esillä eri viran-omaisten ja muiden toi-mijoiden toimesta? [Kuntaliitto]	16. Kuinka suurena näette tar-peen lisätie-dottamiselle? [Oppaan julkaisu]	16. Kuinka suurena näette tar-peen lisätie-dottamiselle? [Semi-naarin jär-jestäminen]	16. Kuinka suurena näette tar-peen lisätie-dottamiselle? [Muu koulutus]
Heikosti	Kohtalaisesti	Kohtalaisesti	Vähäinen	Vähäinen	Vähäinen
Erittäin heikos-ti	Heikosti	Erittäin hei-kosti	Tarpeellinen	Tarpeellinen	Vähäinen
Heikosti	Kohtalaisesti	Heikosti	Erittäin tar-peellinen	Tarpeellinen	Tarpeellinen
Kohtalaisesti	Kohtalaisesti	Kohtalaisesti	Tarpeellinen	Tarpeellinen	Tarpeellinen
Heikosti	Heikosti	Heikosti	Kohtalainen	Vähäinen	Tarpeeton
			Tarpeellinen	Tarpeellinen	Tarpeellinen
Heikosti	Heikosti	Heikosti	Tarpeellinen	Vähäinen	Tarpeellinen
Heikosti	Heikosti	Heikosti	Tarpeellinen	Vähäinen	Vähäinen
Kohtalaisesti	Kohtalaisesti	Kohtalaisesti	Kohtalainen	Kohtalainen	Kohtalainen
Heikosti	Heikosti	Heikosti	Tarpeellinen	Tarpeellinen	Tarpeellinen
Heikosti	Heikosti	Heikosti	Kohtalainen	Kohtalainen	Tarpeellinen
Heikosti	Hyvin	Heikosti	Erittäin tar-peellinen	Tarpeellinen	Vähäinen
Erittäin heikos-ti	Erittäin hei-kosti	Erittäin hei-kosti	Kohtalainen	Kohtalainen	Kohtalainen
Heikosti	Kohtalaisesti	Heikosti	Kohtalainen	Vähäinen	Vähäinen
Heikosti	Kohtalaisesti	Heikosti	Tarpeellinen	Vähäinen	Vähäinen
Kohtalaisesti	Kohtalaisesti	Kohtalaisesti	Tarpeellinen		
Kohtalaisesti	Kohtalaisesti	Kohtalaisesti	Tarpeellinen	Kohtalainen	Kohtalainen
Heikosti	Kohtalaisesti	Heikosti	Tarpeellinen	Tarpeellinen	
Kohtalaisesti	Kohtalaisesti	Kohtalaisesti	Kohtalainen	Kohtalainen	Kohtalainen
Heikosti	Kohtalaisesti	Heikosti	Erittäin tar-peellinen	Kohtalainen	Tarpeellinen

Kysymyksen 6B. vastaukset:

Yksi asemakaavoitettu taajama on toteutunut vajavaisesti, erityisesti rivitalokortteleiden ja ka-
tuyhteyksien osalta. Kaava tehtiin 70-luvulla tehokkaammaksi kuin mitä kunnalta tai maanomis-
tajilta lopulta löytyi toteuttamisvalmiuksia. Näitä asemakaavoja uudistetaan parhaillaan.

Alueet ovat pääosin olleet mm. valtion omistuksessa ja aikanaan toisarvoisessa käytössä, esim.
osittain ratapihana. Osa on esim. käytöstä poistuneita huoltoasemia. Alueet ovat rakennuskiel-
lossa. Kerrostaloalue on ollut aikanaan VR:n omistuksessa ja tarvetta toteuttaa ei ole ollut. Kau-
punki on hankkinut alueen omistukseensa ja asemakaavoitus on vireillä. Osa kohteista tulee
esille esim. kansalaisaloitteiden pohjalta.

Virkistys- / teollisuuskäyttö muuttuu asuinkäyttöön.

Keskusta-alueen AL-alueita toteutumatta samoin teollisuusalueella rakentamattomia tontteja.

Pää osa kaavoista 1960-luvulta.

Vanhoja yksityisten omistamia pientaloalueita, joilla on isot tontit.
Keskustatoimintojen alueilla lähinnä ydinkeskustan ulkopuolella.
Joitakin teollisuus- ja työpaikka-alueita, joille ei ole ollut kysyntää.
Toimitilakerrosalasta on pääkaupunkiseudulla ylitarjontaa.
Muut esim. joitakin vanhentuneita suojelukaavoja.
Jotta kysymyksiin voisi vastata, ajanmukaisuuden arviointi pitäisi olla tehtynä. V. 2000 tehtyyn
arviointiin ei vastauksia voi enää perustaa. Uusi arviointikierron on vasta ohjelmointivaiheessa.

Kaavoitus valitettavasti seuraa tapahtunutta maankäytön kehitystä, maapolitiikka kehittymätön-
tä.

AK-kerrostaloalueita (vanhoja 1934 kaavoja keskustassa).

Pientaloalueet ovat yleisesti vajaasti toteutuneita. Tämä koskee erityisesti vanhoja väljiä - 0.15
alueita. Tiivistäminen olisi tarpeen. Kerrostaloalueet ovat kohtuullisen hyvin toteutuneita. Niiden
asukasrakenne on viimeisen 20 vuoden aikana radikaalisti muuttunut eivätkä vastaa alkuperäi-
sen kaavan oletuksia. Nuoret työssäkäyvät lapsiperheet ovat muuttuneet yksinäisiksi köyhiksi
vanhuksiksi. Palvelutarpeet, sisäiset reitit, pysäköintipaikkojen tarve ovat totaalisesti muuttu-
neet. Kaavat olisi päivitettävä vastaamaan nykytilannetta! Miten?

Yleensä yksityisen omistamia alueita vanhoissa kaavoissa.

Mutamia vähäisiä toteutumattomia pientalotonttialueita kyläalueilla. Maastollisesti tai sijainnil-
taan heikkoja alueita.

Esim. rakennussuojelun näkökulmasta on useita alueita, joissa asemakaavat ovat vanhentuneet.
Työpaikka-alueilla esiintyy vanhentuneisuutta sekä kerrosalojen että paikoitellen myös käyttö-
tarkoitusten osalta (esim. ympäristöhäiriöitä aiheuttava vs. aiheuttamaton toiminta). Myös au-
topaikkoja koskevat määräykset ovat usein vanhentuneita.

Kysymyksen 7B. vastaukset:

Kysymys 7 B. Liitteen sisältö

"Ei ole tarpeeksi resursseja että tähän kysymykseen voisi kiinnittää"

"Ajanpuute; asiaan ei voi perehtyä omana asianaan vaan ajanmukaisuutta arvioidaan muiden hankkeiden yhteydessä. Näin ollen jokin alue saattaa jäädä huomioimatta."

"Ohjeistuksen puute. Ajanpuute"

"Mm. suojelukysymyksiin suhtaudutaan ristiriitaisesti.

Liian korkeita tehokkuuksia ei myöskään mielellään laskettaisi.

Asuntoalueiden tiivistäminen aiheuttaa vastustusta asukkaiden taholta."

"Kaavojen käsittelyssä keskitytty uusien kaavojen laatimisiin. En ole törmännyt tilaisuuksiin, jossa puhuttaisiin pykälän mukaisesta olemassa olevan kaavan ajanmukaisuudesta."

"Mahdolliset vanhentuneen kaavan oikeusvaikutukset ja mahdolliset korvauskysymykset."

"MRL:n tarkastelukulma on kaavan toteutumisen osalta vain rakentumisaste. Asukasrakenteen raju ja pysyvä muutos kerrostaloalueilla vaatisi kokonaistarkastelun. Selvästi on nähtävissä Vantaalla ja todennäköisesti myös muissa 60-70 kerrostalolähiöissä se seikka, että kerrostalot miehittävät 1-2 hengen lapsettomat taloudet ja lapsiperheet muuttavat pientaloalueille."

"Maankäytön / kaavoituksen resurssit"

"Eri tahojen ristiriitaiset käsitykset."

"Hallinnon voimavarojen vähyyys on suurin ongelma."

Kysymyksen 8B. vastaukset:

Tarpeesta ja keinoista on puhuttu.

Mainittiin muutamien alueiden osalta, että ajanmukaisuutta tulisi arvioida x tai y -asian kannalta.

Esim. Hylätyn asemakaavan muutosehdotuksen jatkotyöstön yhteydessä.

Viittaus edellisen kysymyksen vastaukseen (7B) - Kaavojen käsittelyssä keskitytty uusien kaavojen laatimisiin. En ole törmännyt tilaisuuksiin jossa puhuttaisiin pykälän mukaisesta olemassa olevan kaavan ajanmukaisuudesta.

Rutiinikeskusteluina vanhoilla, mutta toteutuskelvottomilla AK-alueilla.

Yksittäisten kaavojen tai rakennushankkeiden yhteydessä.

Vanhentuneisuutta on selvitetty yksittäistapauksissa, kun esim. on tullut esiin akuutti purkamislupatilanne (tarkkaan ottaen vanhentumista koskeva lain erityissäännös ei edes purkamistilanteita koske), mutta myös yleisemmällä tasolla.

Kysymyksen 9B. vastaukset:

On tehty aloite jonka mukaan ajankohtaisuuden arviointi siirrettäisiin lautakunnan ratkaistavaksi asiaksi.

Poliitikkoja on varoitettu siitä, että ajantasaistaminen tulee viemään kaavoitusresursseja jatkossa yhä enemmän.

On todettu, että asemakaavat ovat ainakin joidenkin seikkojen osalta vanhentuneita. Usein kyse on suojelumääräyksistä, mahdollisesti asemakaavan ja yleiskaavan ristiriidasta tai esim. tehokkuustavoitteista.

Vireillä olevan yleiskaavatyön yhteydessä.

Lakimuutoksen aikarajan lähestyminen on noteerattu. Todennäköisesti ajanmukaisiksi pyritään toteamaan lukuisia kaavoja aikarajan lähestyessä. Prosessin käynnistää ja asemakaavojen osalta hoitaa kaavoituspuoli. Pohjakartan täydentämisen osalta mittauspuoli on mukana, mikäli tarpeen.

Esim. Hylätyn asemakaavan muutosehdotuksen jatkotyöstön yhteydessä.

Viittaus kysymyksen 7 B vastaukseen - Kaavojen käsittelyssä keskitytty uusien kaavojen laatimisiin. En ole törmännyt tilaisuuksiin jossa puhuttaisiin pykälän mukaisesta olemassa olevan kaavan ajanmukaisuudesta.

Päivitystä pyydetty kaavoittavalta toimielimeltä.

Arviointi ohjelmoidaan v. 2011 ja tehdään vv. 2011-12.

Tulee arvioitavaksi 2013.

Teknisen johtoryhmän palaverissa. Kaavoittajan ja mittauspuolen asiantuntijakeskusteluissa.

Kaavoittaja on todennut, että Vantaalla on vain vähän kaava-alueita, joiden osalta laukeaa MRL:n ajantasaistamisvaatimus.

Kaavoitusohjelman laadinnan yhteydessä.

Tiedossa, että lähiaikoina / -vuosina tehdään.

Asian ongelmallisuus on havaittu myös keskushallinnossa. Sen lisäksi sekä kaavoittaja että rakennusvalvonta ovat asiasta keskustelleet jo vuosikautia.

Kysymyksen 14B. vastaukset:

"Edellä 2 momentissa säädettyä 13 vuoden määräaikaa voidaan erityisestä syystä asemakavassa lyhentää tai pidentää. Määräaika ei kuitenkaan saa olla lyhyempi kuin viisi vuotta eikä pitempi kuin 20 vuotta." oli uusi asia.

Olin ajatellut, että kaavojen tarkistus on enemmän pakollinen kuin kyselyssä oli kuvailtu.

Asiaan ei ole tullut törmättyä MRL voimaan tulon jälkeen. Täytyi kaivaa pykälä esille ja lukea mitä siihen oikein on kirjoitettu.

13 vuoden vanhentuneisuuden ajan pidentäminen vuoden 2013 sijaan tulevaisuuteen. Uusi asiana. Ennen tulkinta oli että v. 2000 (MRL voimaantulosta 13 vuotta eteenpäin, takarajana).

Tuli tulkittua lakia uudelleen.

Tunnen ajanmukaisuuden arviointia koskevan säännösten entuudestaan.

Kysymyksen 17. vastaukset:

Kysymys 17. Mielipiteenne tiedottamisesta ja sen mahdollisesta lisätarpeesta?

Seminaari, jossa hyviä ratkaisumalleja ja käytäntöjä esitellään (virkaa hoitavien) ammattilaisten toimesta, ei konsulttien tms.

Opastus on aina paikallaan.

Asian palauttaminen mieleen tarpeellista.

Valtakunnallisen seurannan ja kuntien käytäntöjen vertailun kannalta olisi tarkoituksenmukaista, että ajanmukaisuuden arviointi tehdään kaikissa kunnissa samalla tavalla. Ohjeistus olisi ollut hyvä saada jo aiemmin, silloin esim. tämän kyselyn vastaukset voisivat antaa oikeamman kuvan tilanteesta.

Päättäjien haluttomuus ja kaavoituksen resurssien niukkuus ei todennäköisesti muutu reippaalakaan tiedotuksella

Erittäin tervetullutta esim. kuntaliiton suunnasta. Vai onko niin, että kukaan ei tiedä ennen kuin 2013 vuosi on koettu ja nähty. Jos ei tapahdu mitään niin sitten ainakin odotellaan perusteita, että miksi ei vanhenneisuutta tullutkaan.

Kaavoitusjohtajat lienevät hyvin perillä asiasta ja heidän velvollisuuksiinsa kuulu järjestää asian hoitaminen.

Verkko-opas voisi olla hyvä kuntien "käsialan" koordinoimiseksi. Vaikka asemakaavan ajanmukaisuuden toteamisesta ei saakaan valittaa voi valittamisen aiheita tulla päivävästaisessä tilanteessa. Jonkinlaiset pelisäännöt olisi hyvä olla.

Hyvä opasjulkaisu on ylivoimainen metodi verrattuna muihin tapoihin.

Kysymys 18. vastaukset

Kysymys 18. Vapaa sana ja palaute kyselyyn

Ajan tasalla olevalla yleiskaavalla helpotetaan huomattavasti asemakaavojen ajantasaisuuden arviointia.

En ole törmännyt palaveriin, jossa keskityttäisiin olemassa olevien asemakaavojen ajanmukaisuuteen. Kaavoista kun puhutaan on yleensä kysymys uuden alueen asemakaavoituksesta.

Valtakunnallisen seurannan ja kuntien käytäntöjen vertailun kannalta olisi tarkoituksenmukaista, että ajanmukaisuuden arviointi tehdään kaikissa kunnissa samalla tavalla. Ohjeistus olisi ollut hyvä saada jo aiemmin, silloin esim. tämän kyselyn vastaukset voisivat antaa oikeamman kuvan tilanteesta.

Maankäytön suunnittelun tulee olla ohjaavaa eikä toteavaa sekä tulevaisuussuuntautunutta. Maapolitiikalla tulee olla visio, maanhankinnan aktiivista eikä harvoja omistajia palkitsevaa.

Hyvä asia ja odottaisin vahvaa aktoriteettien julkista kannanottoa asiasta, selkeää linjaamista etenkin MRL:n hallituksen esityksen tarkoituksesta ja vanhentuneisuuden käytännön toimenpiteistä. Vaarana, että asia jää paperitiikeriksi.

MRL:n vaavoitusta koskevat osat on rakennettu neitseellisen alueen kaavoitusta varten. Pientaloalueiden muuttaminen kerrostaloalueiksi ja satama tai terollisuusalueiden muuttaminen asuntoalueiksi vielä onnistu. Keerrotaloalueiden ja pientaloalueiden kaavojen päivittäminen ja tiivistäminen ei onnistu kuin erittäin työläiden ja epävarmojen prosessien kautta. Sen vuoksi olemassa olevien asuntoalueiden tiivistäminen ja täydennysrakentaminen jäävät laajemmassa mitassa vain juhlapuheiden tasolle. Ilmastomuutostavoitteiden kannalta kaikki olemassaolevaan rakenteeseen saatava rakentaminen on tehokkaampaa kuin ekologisimmakaan ekokylän. Olisiko MRL:ää syytä tarkastella nykyisen arvopohjan kannalta ja karsia 60-70 luvun kansalaisoikeuksia painottavia rakenteita ylettömien kuulemis- ja valitusmenettelyiden osalta.

ok.

MRL kaikkienensa on hallinnon kannalta työläs eivätkä kuntien henkilöstövoimavarat ole mitoitettu toteuttamaan lain kaikkia hyviä tavoitteita.