



METSÄHALLITUS

| | | | |
|---|--|---------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> NORMI | <input checked="" type="checkbox"/> Julkinen | 28.2.2008 | 1136/01/2008 |
| <input type="checkbox"/> OHJE | <input type="checkbox"/> Sisäinen | | |
| | | Voimassa: | 1.3.2008 lukien |
| | | Paikannusalue: | Metsähallitus |
| | | Paikannusalue: | Ilmo Kolehmainen |
| | | Talvustuotoyksikkö: | Lähtötoimintaportfolio |
| | | Käyttöohje: | Metsähallituksen maiden kaavoitusperiaatteet 490/5000/1995, 31.1.1995 |

METSÄHALLITUKSEN MAIDEN KAAVOITUSPERIAATTEET

Hallituksen päätös

I. Taustaa

Vuonna 1995 hyväksyttiin Metsähallituksen hallinnassa olevien maiden kaavoitusperiaatteet yhdessä ympäristöministeriön, maa- ja metsätalousministeriön ja Metsähallituksen kesken. Näiden periaatteiden keskeinen tavoite oli sovittaa yhteen rantojen taloudellinen hyödyntäminen sekä luonnonsuojelu- ja virkistystarpeet. Kaavoitusperiaatteiden laatiminen syntyi tarpeesta määrittää ne ehdot, joilla valtion maaomaisuutta voidaan kaavoittaa suunnitelmallisesti. Kaavoittamalla tuotettuja rantatontteja on käytetty luonnonsuojeluohjelmien toteuttamisen rahoittamiseen.

Lainsäädännössä ei ole erikseen säädetty valtion omistamien maiden kaavoituksesta, joten Metsähallituksen hallinnassa olevien maiden kaavoitusperiaatteet johdettiin aihepiiriä koskevien säädösten tulkinnasta ja asiaa koskevista periaate- ja muista päätöksistä. Viime kädessä kyse oli valtion tehtävistä yhtäältä huolehtia yleisen edun näkökulmasta luonnonsuojelu- ja virkistysalueiden riittävästä ja toisaalta huolehtia valtion taloudellisista eduista maanomistajana. Mainittujen tehtävien asianmukaisen hoitamisen kannalta oli perusteltua valtion maiden kaavoittaminen suunnitelmallisen maankäytön järjestämiseksi, kunhan se tapahtui niin, että luonnonsuojelu- ja virkistystarpeet samalla riittävässä määrin turvataan.

Edellä mainituilla kaavoitusperiaatteilla on toimittu tähän asti. Johtuen mm. muutto- ja muutosten laillisuudesta, vanhojen luonnonsuojeluohjelmien toteutuksen päättymisestä ja uudesta Metsähallitusta koskevasta laista, on kaavoitusperiaatteet nyt päivitetty vastaamaan tulevien vuosien tarpeita. Kaavoitusperiaatteet on laadittu yhteistyössä ympäristöministeriön, maa- ja metsätalousministeriön ja Metsähallituksen kesken.

Vanhat ja nyt uudistetut kaavoitusperiaatteet koskevat erityisesti Metsähallituksen hallinnoimia ranta-alueita. Muita kuin ranta-alueita Metsähallitus kaavoittaa markkina- ja muuten ollen kaavoitusperiaatteet huomioon soveltuvin osin.

2. Lähtökohdat

Valtioneuvoston 21.7.1994 tekemän valtion maaomaisuuden vaihtokäytön lisäämiseksi suojeluohjelmien toteuttamisessa koskeneen periaatepäätöksen mukaan valtion ranta-alueita voidaan kaavoittaa tietyin edellytyksin. Periaatepäätöksessä todetaan, että valtion ranta-alueita kaavoitetaan ensi sijassa kohteissa, jotka liittyvät ennestään rakennettuihin alueisiin. Laajoja yhtenäisiä, rakentamattomina säilyneitä valtion rantakokonaisuuksia ei kaavoiteta. Edelleen valtioneuvosto edellyttää, että laadittavissa kaavoissa otetaan luonnonsuojelu- ja virkistysnäkökohdat korostetusti huomioon.

Laissa oikeudesta luovuttaa valtion kiinteistövarallisuutta (973/2002) säädetään valtion kiinteistövarallisuuden luovuttamisesta ja valtion maaomaisuuden vuokraamisesta. Laki koskee valtion virastoja ja laitoksia ja valtion liikelaitoksista annetussa laissa (1185/2002) tarkoitettuja liikelaitoksia.

Lain 4 §:ssä säädetään luovuttamisen edellytyksistä. Pääsäännön mukaisesti (1 momentti) valtion kiinteistövarallisuutta saadaan luovuttaa, jos luovuttamista on pidettävä taloudellisesti tarkoituksenmukaisena tai luovuttamiseen on erityinen syy, eikä ole olemassa perusteltua syytä pitää sitä valtion omistuksessa. Kyseisen pykälän 4 momentin mukaan rantavyöhykkeellä sijaitsevaa kiinteää omaisuutta saadaan luovuttaa yksityistä loma-asutokäyttöä tai lomarakentamista varten vain painavasta syystä. Painavan syyn vaatimus ei koske vuokrausta.

Vuoden 2005 alusta tuli voimaan uusi laki Metsähallituksesta (1378/2004), joka säätelee Metsähallituksen toimintaa kiinteän omaisuuden hoidon ja luovutusten osalta. Liikelaitoslain periaatteitten mukaisesti metsähallituslailla purettiin aikaisempi menettely, jossa liiketoiminnan tuloja käytettiin suoraan julkisten hallintotehtävien, erityisesti suojelualueiden hankinnan rahoitukseen (ristisubvention purkaminen).

Metsähallituksen ranta-alueiden käytön mitoitusta voidaan täsmentää Metsähallituksen strategian tarkistuksessa sekä poliittisissa prosesseissa, kuten esimerkiksi Metso-ohjelman päätöksenteon yhteydessä.

3. Tuloksellisuuden ja yhteiskunnallisten veloitteitten yhteensovittaminen kaavoituksella

Yleiset periaatteet

Metsähallitus hoitaa, käyttää ja suojeloo hallinnassaan olevia luonnonvaroja ja muuta omaisuutta kestävästi ja tuloksellisesti. Toiminnassaan Metsähallituksen on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden, virkistyskäytön ja työllisyyden edistäminen sekä saamelaiskulttuurin turvaaminen ja poronhoitolain veloitteitten täyttämisen. Metsähallituksen yhtenä strategisena pitkän aikavälin tavoitteena on liiketoiminnan tehokkuuden lisääminen ja kannattavuuden parantaminen yhteiskunnallisten veloitteitten antamissa rajoissa (Talouspoliittisen ministerivaliokunnan kannanotto

26.11.2005). Tämä linjaus yhdessä kaavoitusta ja valtion kiinteistövarallisuutta koskevan lainsäädännön kanssa muodostaa perustan Metsähallituksen kaavoitustoiminnalle.

Metsähallituksen yhteiskunnallisten velvoitteitten, toiminnan tuloksellisuuden ja muiden tavoitteitten yhteensovittaminen edellyttää kaavoituksen kautta tehtävää maankäytön suunnittelua. Rakentamiseen tarkoitetut alueet – myytävät, vaihdettavat tai vuokrattavat – pyritään kaavoittamaan ennen luovutusta tai vuokrausta (kaavoituksen ulkopuolelle voi jäädä esimerkiksi yhdyskuntien rakentamiseen tarkoitettuja raakamaana käypään hintaan luovutettavia alueita, yksittäisiä pieniä kohteita yms.) Kaavoituksen ja kiinteistökehityksen kautta pyritään myös kiinteistöjen arvon nostamiseen. Valtaosa Metsähallituksen ranta-alueista jätetään kuitenkin edelleen rakentamattomiksi.

Luonnonsuojelu- ja virkistysarvot

Kaavoituksella on varmistettava, että seudulliset ja valtakunnan tason luonnonsuojelua ja virkistysarvot, kulttuuriarvot sekä jokamiehen käytön mahdollisuudet otetaan korostetusti huomioon valtion mailla. Rantojen kaavoituksen yhteydessä näihin on erityisesti kiinnitettävä huomiota. Laajoja, yhtenäisiä, rakentamattomina säilyneitä valtion omistamia rantakokonaisuuksia ei kaavoiteta rakentamiseen. Käsitteitä *laaja* ja *yhtenäinen* harkitaan aina tapauskohtaisesti erikseen. Eteläisessä Suomessa pienialaisenkin rakentamaton alue voi olla virkistyskäytön kannalta merkittävä.

Omien kaava-alueiden tulee olla suunnittelun kannalta riittävän suuria tai järkevästi muodostuvia kokonaisuuksia. Tällöin rakennusoikeuksia voidaan keskittää alueille, joilla ympäristövaikutukset jäävät mahdollisimman vähäisiksi ja samalla säilytetään riittävän laajoja rakentamattomiksi jääviä alueita. Metsähallituksen aluetasolla päätetään erikseen yleiskaavoissa hyväksytyjen rantarakennuspaikkojen valmistelusta myyntiä varten.

Saamelaisten kotiseutualue ja poronhoitoalue

Saamelaisten kotiseutualueella Metsähallituksen kaavoitustoiminnassa huolehditaan siitä, että saamelaisten kulttuurin harjoittamisen edellytykset turvataan. Näilläkin alueilla voidaan valtion maa-alueita kaavoittaa rakentamiseen, mikäli se on tarpeen kuntien yleisen kehityksen ja elinkeinoelämän tarpeiden turvaamiseksi vaarantamatta saamelaiskulttuurin etuja.

Poronhoitolaissa (848/1990) tarkoitetulla poronhoitoalueella kaavoitustoiminnan on täytettävä poronhoitolaissa säädetyt velvoitteet. Poronhoitolain mukaan valtion viranomaisten on suunniteltaessa poronhoidon harjoittamiseen olennaisesti vaikuttavia toimenpiteitä neuvoteltava asianomaisen paliskunnan edustajien kanssa. Edelleen laissa edellytetään, että erityisellä poronhoitoalueella valtion maata ei saa käyttää sillä tavoin, että siitä aiheutuu huomattavaa haittaa porotaloudelle. Tavoitteen toteuttamiseksi poronhoitoalueilla noudatetaan Metsähallituksen ja paliskuntain yhdistyksen sopimia periaatteita rakennusmaan kaavoituksesta ja maan myynnistä.

Työllisyys ja aluetalous

Matkailun, elinkeinoelämän ja aluetalouden ja sitä kautta työllisyyden edistämisen kannalta valtion maat ovat merkittävässä asemassa etenkin pohjoisen Suomen matkailukeskusalueilla, joita kehitetään yhteistyössä kuntien kanssa. Metsähallitus pyrkii myös muilla alueilla ottamaan huomioon aluetalouden kehittämisen tarpeet.

4. Kaavamuoto ja painotukset

Maankäyttö- ja rakennuslain yhtenä tavoitteena on ollut poikkeuslupaan perustuvan rakentamisen vähentäminen. Poikkeuslupamenettelyä kautta tapahtuvaa valtion maan luovutusta, tai vuokrausta ei suosita vaan rakentamiseen tarkoitettujen alueiden tulisi olla kaavoitettuja. Metsähallituksen maiden kaavoituksessa yleiskaavoitus on keskeinen kaavamuoto erityisesti ranta-alueiden kaavoituksessa. Omia ranta-asemakaavoja voidaan käynnistää, mikäli ei ole edellytyksiä yleiskaavoitukselle tai se katsotaan taloudellisesti tai rakentamisen ohjaustarpeen kannalta järkeväksi. Matkailukeskusten taaja-asutusalueilla edellytetään asemakaavoitusta.

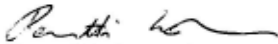
5. Kaavaprosessit ja kaavojen sisältö

Metsähallituksen kaavoitusta ohjaavana periaatteena on laadukas luonto-, virkistys- ja kulttuuriarvot korostetusti huomioonottava suunnittelu. Metsähallituksen tavoitteena on, että kaavahankkeet, joihin se osallistuu, ovat esimerkillisiä. Kaavoituksen tavoitteet sovitetaan yhteen kunnan maankäyttötavoitteiden kanssa. Kaavoitusprosessiin kuuluvat riittävän perusteelliset selvitykset esimerkiksi luontoa, maisemaa ja kulttuuriympäristöä koskevista asioista. Metsähallituksen paikkatietojärjestelmien tietoja hyödynnetään selvitysten lähtötietoina.

Metsähallitus on maanhaltijana kaavojen mitoituksessa samassa asemassa kuin muut maanomistajat, jos alueella ei ole näissä periaatteissa mainittuja kaavoituksen tehokkuutta alentavia tekijöitä. Käytännössä luonto-, virkistys- ja kulttuuriarvoja sisältävien kohteiden korostettu huomioon ottaminen johtaa kuitenkin siihen, että Metsähallituksen rantojen mitoitus jää yksityisten omistamia rantoja alhaisemmaksi. Tästä aiheutuvaa tappiota on mahdollista korvata tonttien paremman laadun mukaisella hinnoittelulla. Metsähallituksen rantojen alhaisempi mitoitus ei kuitenkaan saa johtaa rakennusoikeuksien ylimitoitukseen muiden maanomistajien mailla.

Rakennuspaikat sijoitetaan alueille, joissa ne aiheuttavat mahdollisimman vähän haittaa maisemalle, luonnonsuojelullisille arvoille ja yleiselle virkistystoiminnalle. Rakennusoikeuden siirroissa varmistetaan, että siirron kohteena oleva alue säilyy laadukkaana. Omissa kaavahankkeissa haetaan korostetusti osallistavan suunnittelun keinoin prosessiin mukaan eri intressitahojen näkemyksiä.

Metsähallituksen hallinnoimat maa-alueet sijaitsevat valtaosaltaan valtakunnan harvaan asutuissa osissa. Metsähallitus pyrkii kaavoituksellaan tukemaan näiden seutujen paikallistoloutta ja elinvoimaisuutta. Kaavoituksessa painotetaan perinteisen lomakäyttöön tarkoitettun rantarakentamisen lisäksi mahdollisuuksia yhteisrantaiseen loma-asumiseen ja matkailua palveleviin ratkaisuihin. Metsähallituksen maita voidaan kaavoittaa myös ympärivuotiseen asumiseen, mikäli se on yhdyskuntarakenteen ja kunnan kehittämisen kannalta järkevää. Rakennuspaikat pyritään yleisemminkin sijoittamaan siten, että kiinteistöt voidaan liittää keskitettyihin vesi- ja viemärijärjestelmiin.



Pentti Lähteenoja
hallituksen puheenjohtaja