

ESPOON KAUPUNKI ON KASVANUT MUUTAMAS-
SA VUOSIKYMMENESSÄ PIENESTÄ MAALAIKUN-
NASTA SUOMEN TOISEKSI SUURIMMAKSI KAUPUN-
GIKSI. VÄESTÖNKASVU ON OLLUT 1960-LUVULTA
LÄHTIEN NOIN 35 000–40 000 ASUKASTA JOKAISEL-
LA VUOSIKYMMENELLÄ. KASVU ON ITSE ASIASSA
OLLUT TASAISTA JA SUHTEELLISESTI OTTAEN JOPA
HIDASTUVAA. SAMAAAN AIKAAN KUNTIEN LAKISÄÄ-
TEISET TEHTÄVÄT OVAT LISÄÄNTYNEET, JOTEN KAS-
VUN AIHEUTTAMA RASITUS KUNNALLISTALOUDELLE
EI OLE AINAKAAN HELLITTÄNYT. MAAPOLITIikkaa

HOIDETTIIN ALKUVAIHEESSA LÄHES YKSI-
NOMAAN RAKENNUSLIIKKEIDEN KANSSA TEHDYILLÄ ALUE-
RAKENTAMISSOPIMUKSILLA. VASTA VIIMEISTEN PARIN
VUOSIKYMMENEN AIKANA KAUPUNGIN OMAAN
MAANOMISTUKSEEN PERUSTUVA MAAPOLITIikka ON
TULLUT TÄYDENTÄMÄÄN SOPIMUSRAKENTAMISTA.
NYKYISEN MAAPOLITIIKAN KULMAKIVI ON VUON-
NA 1998 HYVÄKSYTTY MAAPOLIITTINEN OHJELMA,
JONKA PUNAINEN LANKA ON KAUPUNGIN MAAN-
OMISTUKSEN LISÄÄMINEN STRATEGISESTI TÄRKEILLÄ
ALUEILLA.

Espoon kaupunki tehostaa maapolitiikkaansa

**Tonttipäällikkö Jussi Eerolainen,
Espoon kaupunki**

Maapolitiikan tavoite

Espoo on merkittävä korkean teknologian yritysten keskittymä ja aikoo sellaisena myös pysyä. Asuinpaikkana Espoo tuntuu vastaavan monen suomalaisen perheen käsitystä hyvästä asuinympäristöstä. Luonnonoloiltaan Espoo on Suomi pieniskoossa. Upea saaristo, keskuspuisto sekä Pohjois-Espoon erämaat tarjoavat oivat mahdollisuudet vapaa-ajanviettoon ja ulkoiluun. Maapolitiikan tavoitteena on osaltaan vahvistaa näitä Espoon menestystekijöitä. Lähivuosien tärkein tehtävä on kaupungin maanomistuksen lisääminen strategisesti tärkeillä alueilla. Muita maapolitiittisen ohjelman mukaisia tavoitteita ovat maaomaisuuden käytön tehostaminen, kaupungin tontinluovutuksen lisääminen, yksityisen tonttivarannon saaminen markkinoille sekä maankäytösopimusten käytön tehostaminen. Kaiken kaikkiaan uusi maapolitiittinen ohjelma merkitsee kaupungin omaehtoisen päätöksenteon vahvistamista sekä maapolitiikassa että kaavoituspolitiikassa.

Raakamaata hankitaan

Kaupunki on hankkinut maata siten, että maaomaisuus on nyt noin 9 000 hehtaaria eli reilu neljännes kaupungin pinta-alasta. Tärkein maanhankintakohde lähivuosina on uuden kehätien (Kehä II) ympäristön raakamaa-alueet. Nämä alueet ovat maapolitiittisen ohjelman mukaisia strategisesti tärkeitä kohteita, jotka hankitaan kaupungin omistukseen tarvittaessa lunastusmenettelyä käyttäen. Muita maanhankintakohteita ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella olevat raakamaat sekä keskuspuisto ja merenrantapuistot. Maanhankintaan on käytetty vuosittain noin 30 miljoonaa markkaa. Vuosi 1999 oli kuitenkin poikkeus – maata ostettiin noin 130 miljoonalla markalla. Suurin, lähes 90 mmk:n kauppa tehtiin valtion kiinteistölaitoksen kanssa. Tämä kaupan myötä Espoon omistukseen siirtyivät noin 120 hehtaarin suuruiset raakamaa-alueet sekä kolme toimistotonttia Keilalahdesta.

Valtaosa maanhankinnasta tehdään vapaaehtoisin keinoin. Kaupungilla on kuitenkin valmius lunastusmenettelyn käyttöön. Vuonna 1999 laitettiin vireille yksi raakamaan lunastus ja kuluvana vuonna tulee vireille toinen vastaava toimitus. Myös merenrantapuistoja on hankittu vapaaehtoisten kauppojen lisäksi lunastusmenettelyä käyttäen.

Tonttimaan hinnat ovat nousseet noin 20 prosentin vuosivauhtia jo kolmen vuoden ajan. Toistaiseksi hintapaineet eivät ole vielä nostaneet raakamaan hintaa oleellisesti. Kaupungin lisäksi markkinoilla ei ole muita raakamaan ostajia. Voimassa oleva luovutusvoiton verovapaus myytessä maata kunnalle on tervetullut apu maanhankintaan. Sen sijaan kiinteistöverolain uusi säännös rakentamattoman tontin korkeammasta veroprosentista jäänee monimutkaisuuksiensa ja tulokannanvaraisuutensa johdosta kunnissa vähälle käytölle.

Tonttimarkkinat

Espoon kaupungin tonttimarkkinaisuus on noin 25 prosentin luokkaa. Syyt ovat

historialliset. Aluerakentamisen aikana ei kaupunki juurikaan ostanut maata. Lisäksi yksityisen maan kaavoitus on ollut varsin liberaalia. Seurauksena Espoossa on mitattava yksityinen tonttivaranto, joka tulee markkinoille suhdanteiden mukaan. Viime vuosina yksityisillä markkinoilla on myyty noin 350 omakotitonttia vuosittain. Kaupunki kykenee luovuttamaan vain noin 50 omakotitonttia vuodessa. Muut kaupungin asuntotontit menevät lähinnä kaupungin oman vuokra-asuntotuotannon tarpeisiin. Espoon vuokra-asuntoyhtiö Espoonkruunu Oy rakentaa vuodessa noin 400–500 aravavuokra-asuntoa. Kaiken kaikkiaan kaupungin rooli asuntotonttimarkkinoilla on vähäisempi kuin vanhoissa kaupungeissa. Tämä on ongelma, jonka ratkaiseminen onnistuu vain maanhankintaa tehostamalla sekä kaupungin maaomaisuutta kehittämällä. Sinänsä lähes kaikki Espoon asuntomarkkinoilla toimivat tahot toivovat kaupungilta vahvempaa roolia erityisesti tontinluovutuksessa.

Työpaikkarakentaminen Espoossa on erittäin vilkasta. Länsiväylän ja Kehä I:n varrella rakennetaan mittavia liike- ja toimistotaloja. Merkittävin työpaikkaprojekti on Keilalahti, jonne tulee lähivuosina tuhansia uusia korkean teknologian yritysten työpaikkoja. Keilalahden rakentamisen myötä Otaniemen alueen status pohjoismaiden johtavana teknologiakeskittymänä vahvistuu. Työpaikkatonttien luovutus keskeisiltä alueilta on parantanut kaupungin maapolitiikan taloudellista tulosta, sillä vuonna 1999 maanmyyntituloja kertyi noin 200 miljoonaa markkaa.



”Maapoliittinen tilanne pääkaupunkiseudulla on jälleen keskustelun kohteena. Tonttipula on kestoaihe julkisessa keskustelussa. Selvityksiä tehdään ja työryhmät istuvat. Helposti jää huomaamatta, että kaikesta huolimatta pääkaupunkiseudun asunto- ja työpaikkarakentaminen on ilmeisesti vilkkaampaa kuin missään muussa EU-maassa. Kaikki talot rakennetaan tonteille, joten ainakin muihin maihin verrattuna pääkaupunkiseudun kunnat kykenevät tuottamaan tontteja ja muita rakentamisen edellyttämiä asioita varsin kilpailukykyisesti.”

Maankäyttösopimuksilla on käyttöä

Espoo uusi maankäyttösopimuksia koskevia periaatteitaan maapoliittisen ohjelman yhteydessä. Osaltaan tähän vaikutti myös ns. ”Sampo-sopimusta” koskenut korkeimman hallinto-oikeuden (KHO) tuomio. Tuomiollaan KHO hylkäsi kaupungin ja kiinteistönomistajan välisen sopimuksen. Erityisen moitittavaa oli ”kaavoitusmaksun” periminen vastikkeena rakennusoikeudesta. Erikoista asiassa oli, että tuomio annettiin kuntalaisen eikä sopimusosapuolen valituksen perusteella.

Espoossa on nyttemmin luovuttu kaavoitusmaksusta. Yksityisen edun vaatimat kaavamuutokset edellyttävät Espoossa kuitenkin maankäyttö- ja rakennuslain 11 §:n mukaista sopimusta, jolla kiinteistönomistajat osallistuvat hankkeensa aiheuttamiin yhdyskuntarakenteen kustannuksiin. Jokaisen kaavamuutoshankkeen yhteydessä arvioidaan tarvittavat kunnallistekniikan investoinnit. Kunnan ja kiinteistönomistajan välinen sopimus sisältää muun ohella sen, millä panoksella kiinteistönomistaja kunnallistekniikan kuluihin osallistuu. Uusi käytäntö on ollut voimassa noin kaksi vuotta ja siitä on saatu myönteisiä kokemuksia. Erityisen hyvänä on pidetty sitä, että kaupungin saamat sopimuskorvaukset todella käytetään kiinteistöjä palveleviin kunnallistekniikan investointeihin.

Kadonnutta aarretta etsimään!

Leikkisällä otsikolla viitataan niihin mahdollisuuksiin, joita kaupungin mittava

maaomaisuus tarjoaa. Espoossa on parin viime vuoden aikana käynnistetty useita maaomaisuuden kehittämishankkeita. Lippulaivana on Keilalahden alueen kehittäminen. Vastaavia uusia hankkeita on mm. Westendin rannassa ja Haukilahdessa. Jo nyt saatujen kokemusten perusteella kaupungin omistamat maat tarjoavat mittavat mahdollisuudet täydennysrakentamiseen. Uskon, että myös muilla kunnilla on vastaavia mahdollisuuksia tehostaa maaomaisuuden käyttöä. Samalla kyseessä on kova haaste. Uuden maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa suunnittelujärjestelmässä kaikki hankkeet on kyettävä ”myymään” alueen asukkaille. Toisaalta vuorovaikutteinen suunnittelu tarjoaa myös suunnittelijoille paremmat mahdollisuudet perustella hankkeita.

Oma merkityksensä maaomaisuuden käytön tehostamisessa on myös omassa käytössä olevien alueiden määrä. Ainaakin Espoossa on aistittavissa tiettyä tehotomuutta. Kun maata voi pitää ilmaiseksi käytössään, tuntuvat tarpeet olevan lähes rajattomat. Espoossa onkin selvitetty siirtymistä sisäisen maanvuokran järjestelmään. Päätöksiä asiasta on tulossa vielä tämän vuoden kuluessa.

Lopuksi

Maapoliittinen tilanne pääkaupunkiseudulla on jälleen keskustelun kohteena. Tonttipula on kestoaihe julkisessa keskustelussa. Selvityksiä tehdään ja työryhmät istuvat. Helposti jää huomaamatta, että kaikesta huolimatta pääkaupunkiseudun asunto- ja työpaikkarakentaminen on ilmeisesti vilkkaampaa kuin missään

muussa EU-maassa. Kaikki talot rakennetaan tonteille, joten ainakin muihin maihin verrattuna pääkaupunkiseudun kunnat kykenevät tuottamaan tontteja ja muita rakentamisen edellyttämiä asioita varsin kilpailukykyisesti. Lisäksi on otettava huomioon, että kunnat ovat vastuussa hyvinvointipalvelujen tuottamisesta kansalaisille. Kasvun on oltava sillä tavoin hallinnassa, että myös palvelut kyetään tuottamaan. Kuntien voimavarat ylittävän kasvun vaatiminen esimerkiksi asuntotuotannossa on vastuutonta politiikkaa. Tällä tavoin aiheutetaan vain suuria vaikeuksia uusille ja vanhoille asukkaille sekä kuntien taloudelle. Ainaakin Espoossa on todettu nykyisen kasvun olevan hallittavissa. Nopeampi kasvu aiheuttaisi vääjäämättä suuria ongelmia palvelutuotannossa. Pääkaupunkiseudun kaavoitusta, maapoliittikkaa ja asuntotuotantoa voidaan tehostaa, mutta sopusuunnassa kuntien voimavarojen kanssa.

Tonttipäällikkö Jussi Eerolainen,
Espoon kaupunki
jussi.eerolainen@espoo.fi