

MITEN MAA
MAKAA

Suomessa on hyvä maapoliittinen lainsäädäntö – parempi kuin useimmissa muissa maissa – mutta se ei yksin riitä hyvään lopputulokseen pääsemiseksi. Yhdyskuntien kehitykseen liittyvät maapoliittiset toimenpiteet ovat käytännön tasolla kuntien käsissä, ja kunnat ovat maapoliitiikan hoidossa hyvin erilaisia: eroja synnyttävät poliitikkojen halut tai kyvyt maapoliitiikan alalla sekä kuntien erilaiset mahdollisuudet palkata maapoliitiikan asiantuntijavirkamiehiä.

Maapoliitiikka on kunnille ja kuntalaisille tärkeä asia, vaikkei tätä aina selvästi tiedostetakaan. Useimmin maapoliitiikka nousee esiin asuntopoliitiikan osana; yleensä tajutaan, että halpoja asuntoja ei voi olla, jos tontit ovat kovin kalliita. Hyvänä pidetään, että kunta voi tarjota kohtuuhintaisia asuintontteja. Samoin useimmat hyväksyvät ajatuksen, että kunnalla tulisi olla tarjolla myös kohtuuhintaisia työpaikkatontteja, millä tuettaisiin työllisyyspolitiikkaa.

Kunnan maapoliitiikka ei kuitenkaan voi olla vain tonttipoliitiikkaa. Kuntien on hankittava runsaasti maata, vaikkeivät ne tarjoaisi rakentajille yhtään tonttia. Noin puolet asemakaava-alueista on nimittäin erilaisia yleisiä alueita, joista pääosa on kunnan hankittava. Kun tätä pakollista hankittavaa on paljon, on tietysti tärkeää, että hankinnat suoritetaan asiantuntevasti: sopivaan aikaan, tehokkaimmalla tavalla (lunastuksiakaan pelkäämättä) ja ylihintoja välttämällä.

Maapoliitiikka ei ole itsetarkoitus, vaan se on väline muun muassa edellä todettujen asioiden hoidossa. Itsetarkoitukseluonne näyttää sen sijaan olevan niillä (viime vuosikymmenen aikana jatkuvasti voimistuneilla) uusliberalistisilla väitteillä, joiden mukaan julkisen vallan ei tulisi puuttua markkinatalouden toimintaan. Kun tämä väite on Suomesakin joissakin yhteyksissä ulotettu myös kuntien maapoliitiikkaan, on se syytä todeta perusteettomaksi.

Tehokkaat kilpailevat markkinat voivat tehtaissa tuotettujen hyödykkeiden kyseessä ollon toimia hyvin, mutta maamarkkinat ovat eri asia. Maamarkkinoihin liitetäänkin alan tieteellisessä kirjallisuudessa yleensä toteamus ”markkinoiden epäonnistumisesta” (*market failure*). Maamarkkinat eivät teorianakaan tasolla täytä sellaisia vaatimuksia, joita ’vapaille markkinoille’ asetetaan.

Yksi perussyy maamarkkinoiden erityisluonteeseen on maan sitoutuneisuus paikkaan; sitä ei voi siirtää muualle. Jos autot maksavat Helsingissä tuntuvasti enemmän kuin Porissa, niin viisas ostaja käy hankkimassa ajoneuvonsa Porista; mutta kun tontit ovat Helsingissä kalliimpia kuin Porissa, ei pääkaupunkiseudulla työskentelevä voi nousta halpaa tonttia Porista. Liberalistiset markkinat eivät siis sovellu maahan.

Edellä esitetystä huolimatta jotkut tutki-

jat silti vieroksuvat kuntien maapoliittisia toimia. Vastikään antoi kansainvälinen arviointiryhmä ministeri **Suvi-Anne Siimekselle** lausuntonsa Suomen asuntopoliitikasta, ja siinä muun ohella vertaillaan pääkaupunkiseudun kuntien maapoliitiikkaa ja sen vaikutusta. Helsingin osalta todetaan, että sen määräävä asema maan tarjoajana ”rajoittaa väistämättä vaaparahoitteisten (sekä vuokra- että omistus-asuntojen) rakennuttajien vaihtoehtojen määrää ja monipuolisuutta”. Sitten todetaan, että ”Espoossa ja Vantaalla tilanne tuntuu kuitenkin olevan päinvastainen. Niissä maa on suurimmaksi osaksi yksityisomistuksessa mutta rakennusmaiden sijainti ja hinta estävät usein rakentamasta vaihtoehtoja arava-asunnoille”. Helsingin mahdollinen ’ongelma’ on helpommin korjattavissa – jos sitä onkaan.

Kunnan maanomistus antaa siis enemmän liikkumavaraa asuntopoliittisille toimille, ja edellä mainitut arvioijat toteavat Helsingin pystyneen sen avulla poikkeuksellisen hyvin myös estämään segregatiota eli asuinalueiden eriarvoistumista. Kaikesta huolimatta eivät ’vapaiden markkinoiden’ kannattajat halua kunnan tehokasta maapoliitiikkaa arvostaa, vaikka se tuottaisi hyviä tuloksia. Kyseessä näyttää olevan ”väärin sammutettu” -ilmiö.

Yksi maapoliitiikkaan liittyvä taloudellinen ongelma on tyhjistä tonteista aiheutuva vajaakäyttöinen kunnallistekniikka. Sen taloudellisia vaikutuksia on selvittänyt muun muassa **Hannu Koverola** 1996 Kouvolan seudun 7 kunnan osalta. Tutkimuksessa todettiin ylimääräisiä kustannuksia aiheutuvan tästä syystä vuosittain noin 240 mk/asukas eli kyseisellä noin 100 000 asukkaan seudulla n. 24 miljoonaa markkaa (4 milj. euroa) vuosittain. Kun alueen arvioitiin olevan keskimääräistä edullisempi tässä suhteessa, niin koko Suomen osalta kyseinen menetys olisi ainakin 200 miljoonaa euroa vuodessa. Nämä ylimääräiset kustannukset ovat todella järjetöntä tuhlausta: vajaakäyttöinen kunnallistekniikka näet kuluu vaikkei ole käytössä.

Mielestäni olisi kaikkiin asemakaavaehdotuksiin liitettävä myös ”maapoliittinen selostus”, jossa selvitetään miten kaavasta aiheutuvat hyödyt ja mahdolliset haitat jakautuvat osapuolten kesken. Samalla tulisi esittää arvio kaavan toteutumisedellytyksistä. Päätöksentekijät toimivat vastuuttomasti, jos hyväksyvät asemakaavoja, joiden toteutumisen tulee olemaan sattumanvaraista.

Koska maamarkkinoilla ei voi luottaa ’vapaa kilpailun’ tuomiin etuihin, tarvitaan so-

pivaa lainsäädäntöä korjaamaan esiin tulevia ongelmia. Suomessa eduskunta onkin varsin hyvin hoitanut tämän tehtävän. Tehokas lunastussäännöstö on yksi tarpeellinen asia, ja nykyinen lunastuslaki ja erityisesti sen toimeenpanojärjestelmä on hyvin toimiva. Yksi erinomainen oivallus lainsäätäjältä on ollut ns. tontinosan lunastussäännöstö, joka edistää tonttien rakentumista, kun tontinosan omistaja ei voi käyttää monopoliaseemaansa tehokkaasti hyväkseen.

Tuore maankäyttö- ja rakennuslaki sisältää pari uutta säännöstöä, joilla on myös maapoliittisia vaikutuksia. Ne koskevat ”suunnittelutarvealuetta” (16§) ja ”kehittämisalueita” (110–112§). Näiden pykälien todellista merkitystä ei vielä tiedetä, mutta etenkin jälkimmäinen tuo selvästi esiin eduskunnan näkemyksen, jonka mukaan kaavoitushyöty ei saisi mennä vain maanomistajain hyväksi. Sama periaate on mukana vireillä olevassa lakiehdotuksessa maanomistajien osallistumisesta kaavoituksesta aiheutuviin kustannuksiin.

Myös verotuslainsäädännöllä voidaan edistää kuntien maapoliitiikkaa. Erityisesti vuotuinen tuntuva maanarvero edistää kaavoitettujen tonttien rakentumista, jolloin edellä mainittu tyhjiä tonttien ongelma poistuu. Eduskunta onkin antanut kunnille mahdollisuuden asettaa rakentamattomille rakennuskelpoisille tonteille korkeamman ’rangastusveron’, jonka katto on 3 % verotusarvosta (kun vastaava yläraja on rakennetuilla tonteilla 1 %). Kuitenkin vain pieni osa kunnista on tätä käyttänyt hyväkseen – eivätkä lainkaan ne pääkaupunkiseudun kunnat, joissa tästä olisi suurin hyöty (Espoo, Vantaa). Poliitikot näyttävät mieluummin antavan tuensa kunnassa jo oleville maanomistajille kuin tuntemattomille tonttien tarvitsijoille.



PEKKA V. VIRTANEN

Kirjoittaja on entinen kiinteistöopin ja myöhemmin yhdyskuntasuunnittelun professori, joka jäi eläkkeelle 1996. Maapoliittisten julkaisujen tuoreimpia on Rakennustieto Oy:n vuonna 2000 julkaisema *Kunnan maapoliitiikka*. Sähköposti: pekkavv@saunalahti.fi.