

timaan vähyys. Pääkaupunkiseudulla vaikeuksia tuottaa lisäksi se, että kunnallistekniset valmiudet ovat puutteelliset. Yksittäisiä keskeisiä esille tuotuja ongelmia ovat palvelujen puuttuminen sekä kaavoituksen hitaus, joka johtuu pitkälisistä valitusprosesseista.

Kasvualueiden ulkopuolella tyhjäät asunnot ongelmana

Kasvukeskusten ulkopuolella ongelmia ovat tyhjinä olevat asunnot, asuntojen heikko kysyntä sekä hintatason lasku alle uustuotannon hintojen. Mitä tehdä tyhjiille asunnoille? Kysyntää ja maksukykyisiä käyttäjiä ei ole tarjolla. Monet kunnat harkitsevat vakavasti asuntojen purkamista, mikä on halvempaa kuin asuntojen kunnossapito.

Suomalaiset haluavat edelleen asua omakotitaloissa

Suomalaisten asumismielitymysten on ennustettu väestön ikääntymisen myötä muuttuvan kerrostaloasumisen suuntaan. Näyttää kuitenkin edelleen siltä, että kansa haluaa asua omakotitalossa, jos se suinkin on mahdollista. Omakotitonteista katsotaan kasvuseuduilla olevan jatkossakin kysyntää enemmän kuin pystytään tarjoamaan.

Tonttien kysynnän odotettiin vuonna 2002 hiljenevän ja siirtyvän kasvukeskuksista kehyskuntiin ja hintatason pysyvän pääosin ennallaan; kasvukeskuksissa odotettiin hintojen jopa hieman laskevan

Yleisesti tonttien kysynnän arvioitiin hiljenevän tai korkeintaan pysyvän ennallaan vuonna 2002. Runsasta kysynnän kasvua ei odotettu enää missään. Noin kolmasosa vastaajista uskoi omakotitonttien kysynnän kuitenkin kasvavan hiukan kasvukeskusten kehyskunnissa ja muissa kunnissa, joissa kysyntä on virinnyt myöhemmin kuin suuremmissa keskuksissa.

Hintatason odotettiin säilyvän pääosin ennallaan vuoden 2002 aikana sekä asunto- että toimitilantonttien kohdalla. Kasvukeskuksissa hintojen odotettiin kuitenkin laskevan. Joissakin kasvukeskusten kehyskunnissa ja alueellisissa keskuksissa hintatason arvioidaan edelleen hieman nousevan.

Tuoreet uutisoinnit asuntojen hintakehityksestä näyttävät osuvan hyvin yksiin vuoden 2001 lopussa tehdyn tonttibarometrin tulosten kanssa. Barometrit näyttävät ennakoivan kohtuullisen luotettavasti lähiajan tonttimarkkinoiden kehitystä.

Onko realistista odottaa tonttituotannon ongelmien väistymistä?

Barometreissa on nostettu jatkuvasti esille samoja tonttituotannon ongelmia. Merkittävää helpotusta tonttituotannon keskeisiin ongelmiin ei näkynyt viimeisen neljän vuoden aikana. Avaako uusi maankäyttösopimukseen kannustava maankäyttö- ja rakennuslain muutos tonttituotannon umpisolmun? Halutaan asua hyvällä paikalla, useimmiten omakotitalossa ja toimivien palvelujen piirissä. Näyttäisi siltä, että jatkossakin keskitytään täydennyskaavoitukseen ja suosituimpien asuinalueiden laajentamiseen. Yhdyskuntarakenteen taloudelliset haasteet ovat siirtymässä kunnallistekniikan rakentamisesta sen ylläpitoon ja palvelujen järjestämiseen.

Maankäyttösopimusten asema vahvistuu maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen myötä

Näyttää siltä, että tuore maankäyttö- ja rakennuslain muutos on ennakolta vaikuttanut maankäyttösopimusten aseman vahvistumiseen. Maankäyttösopimusten tekeminen on nyt viimeistään tunnustettu lailliseksi ja käyttökelpoiseksi maapoliittiseksi keinoksi. Kunhan pidetään huolta, että kaavoituksen ja sopimusten sisältö, valmistelu ja keskinäinen järjestys pysyy lain viitoittamalla uralla. Voidaan myös perustellusti ennakoida, että lakimuutos voisi vaikuttaa vapaaehtoisten kauppojen lisääntymiseen ainakin alueilla, joissa tonttimarkkinat ovat voimakkaasti riippuvaisia suhdanteista. Loppupelissä edelleenkin on kysymys siitä, mitä virkamiehet esittävät ja päätöksentekijät päättävät. Täydellinenkin maapoliittinen keinovalikoima ei auta, jos ei löydy poliittista tahtoa ottaa sitä käyttöön.

Kirjoittaja on Kuntaliiton maankäyttöinsinööri, sähköposti matti.holopainen@kuntaliitto.fi.

Kehyskuntien kaavoitus ja maapolitiikka on puun ja kuoren välissä. Helsingin seudun kasvu edellyttää kaiken kohtuullisesti rakentettavan ja rakenteellisesti hyvin sijoittuvan maan varaamista ja luovuttamista rakennustuotantoon. Rakentamispainee kehyskunnissa lisääntyvät entisestään, kun pääkaupunki-seutu ei pystyne luovuttamaan tontteja suunnitellulla tavalla. Kehyskuntien haasteena onkin tehokkaan kaavoitustyön ohella löytää tapa toteuttaa riittävää, eheyttävän yhdyskuntarakenteen maapolitiikkaa.

Kehyskunnat ovat osa Helsingin seutua

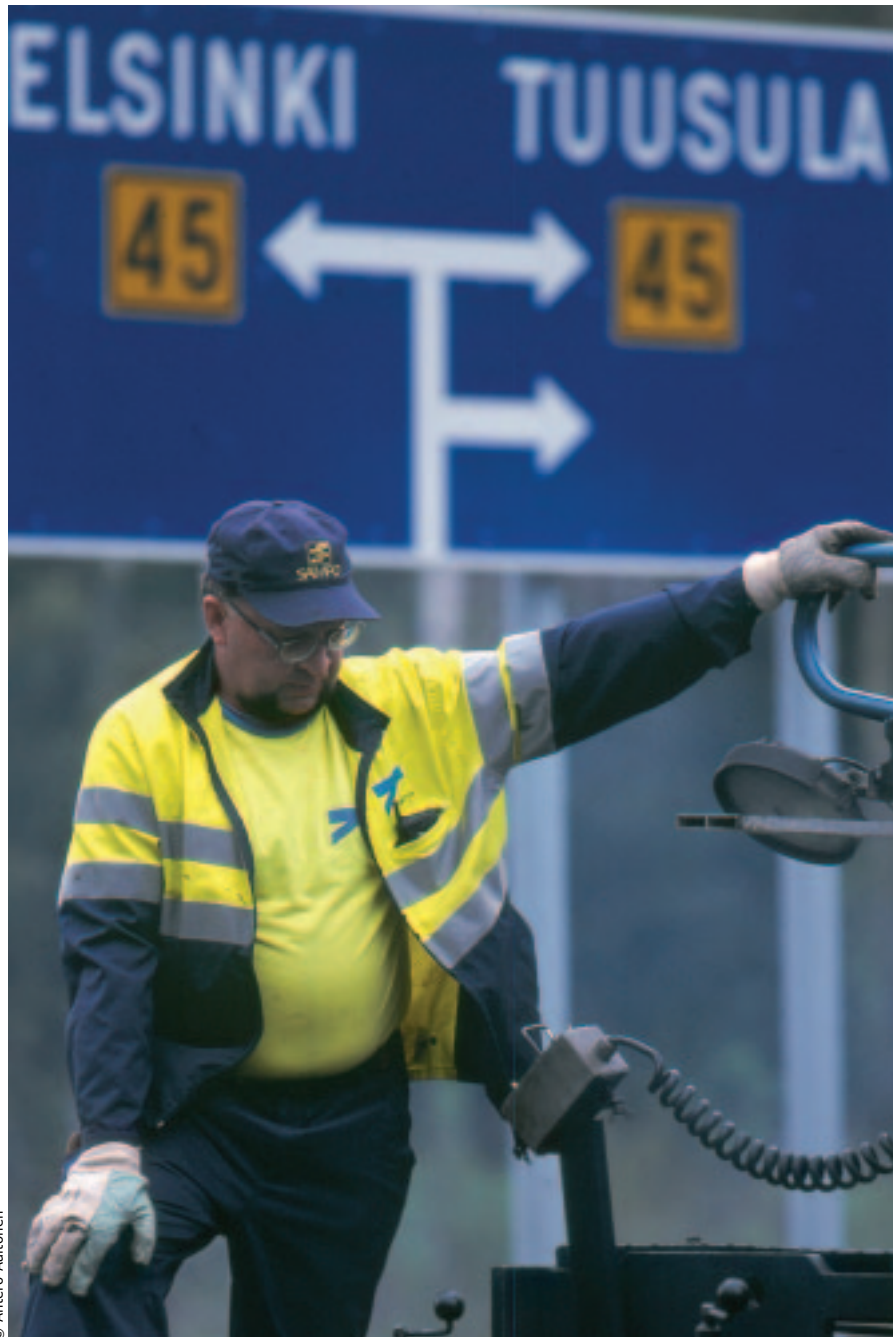
Kehyskunnat, joita ovat Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Nurmi-järvi, Riihimäki, Sipoo, Tuusula ja Vihti, muodostavat noin 300 00 asukkaan alueen, joka rajoittuu pääkaupunkiseutuun. Alue kiertää vyöhykkeenä pääkaupunki-seudun ympärillä muodostaen yhdessä osan Helsingin seudun yhtenäistä asun-

Helsingin seudun kasvu on voimavara maalle ja uhka kehyskuntien taloudelle

Helsingin seutu on ollut yksi Euroopan nopeimmin kasvaneista alueista sekä väkiluvun että työpaikkojen määrän kasvulla mitattuna. Kasvun ennustetaan jatkuvan tulevaisuudessakin, koska Suomen kaupungistumisaste on eurooppalaisittain vielä vaatimaton ja koska alueiden kilpailukyvyyn kannalta kaupungit ovat merkittävässä asemassa. Erityisesti tämä koskee Helsingin seutua, joka maan ainoana metropolialueena jatkuvasti kilpailee eurooppalaisten metropolien kanssa ja jonka menestyminen vaikuttaa koko Suomen menestymiseen. Tämän menestymisen edellytyksenä on korkean osaamistason ohella myös muut riittävät mahdollisuudet elinkeinojen kehittymiselle ja laajentumiselle. Muista edellytyksistä tärkeimpiä ovat riittävä ja monipuolinen asuntotuotanto sekä hyvä ympäristö.

Helsingin seudun väkiluvun arvioidaan kasvavan vuoteen 2025 mennessä noin 300 000 asukkaalla, joista kehyskuntien osuus on noin 85 000 henkeä. Tämä tarkoittaa noin 30 % väestönlisäystä nykytilanteeseen verrattuna. Vaikka Helsingin seudun keskimääräinen kasvu, noin 1,5 %/v, vaikuttaa kohtuulliselta, on todellisuus kuitenkin kehyskuntien osalta toisenlainen. Kehyskuntien osalle on tässä kasvutavoitteessa laskettu jo keskimääräistä suurempi kasvu, koska pääkaupunkiseudun kuntien mahdollisuudet tarjota tonttimaata pientaloesimiseen ovat rajalliset.

Väestömäärän lisäys edellyttää uusien asuntojen rakentamista. Uusia asuntoja on pääkaupunkiseudulla arvioitu,



© Antero Aaltonen

Maantieteelle kehyskunnat eivät voi mitään

Seija Vanhanen

to- ja työmarkkina-alueetta. Alueen katsotaan jatkuvan edelleen kehyskuntien ulkopuolelle, koska päivittäisiä työssäkäyntimatkoja pääkaupunkiseudulle tehdään jatkuvasti aina vain kauempaa.

Ajateltaessa kehyskuntien roolia osana kokonaisuutta on myös muistettava, että Sipoo osana Itä-Uudenmaan liiton aluetta suuntautuu suunnitelmissaan paljolti Porvooseen. Kuitenkin Porvoon ja Sipoon asukkaiden ja yritysten toi-

minnasta suuri osa suuntautuu pääkaupunkiseudulle, jossa on työ- ja koulutuspaikkoja sekä palveluita. Käytännössä tämä suunnitelmien ja todellisuuden ero on tarkoittanut sitä, että idän suunta ei ole ollut käytettävissä rakentamiseen siinä määrin kuin muut suunnat, erityisesti pohjoinen ja länsi. Tämä on luonut ja luo jatkossakin lisää paineita muille kehyskunnille ottaa vastaan yhä suurempaa osaa Helsingin seudun kasvusta.

arvioijasta riippuen, tarvittavan vuosittain 10 000–15 000 kpl, joista pääosan on ajateltu sijoittuvan Helsingin, Vantaan ja Espoon alueille. Tarve on erityisesti kohtuuhintaisesta asuntotuotannosta. Siis asunnoista, jotka eivät veisi liian suurta osaa matala- ja keskipalkkaisten työntekijöiden tuloista. Tarve kohdistuu nimenomaan valtion rahoittamaan omistus- ja vuokra-asuntotuotantoon.

Todellisuudessa asuntoja on valmis-

tunut pääkaupunkiseudulla vuosittain noin 8 000. Vaje on myös suhteellisesti laskien suurin pääkaupunkiseudulla, erityisesti Helsingissä. Suurimpina syinä vajeen syntymiseen on tuotu esiin muun muassa tonttimaan puute ja kalleus sekä valtion lainoittaman tuotannon lainaehdot. Ääneen ei ole (usein) lausuttu sitä tosiasiaa, että kunnat kilpailevat keskenään hyvistä veronmaksajista. Tämä on johtanut käytännössä siihen, että kunnat ovat kiinnostuneita niin pitkälle kuin mahdollista kovan rahan asuntotuotannon toteuttamisesta alueillaan. Vapaarahoitteisen asuntotuotannon uskotaan tuovan kuntaan paremmin ansaitsevaa väkeä kuin mitä valtion lainoittamiin kohteisiin sijoittuvat asukkaat ovat. Ja selvää on, että pääkaupunkiseudun kunnilla on parhaat mahdollisuudet asukkaiden valintaan, koska useimmat ihmiset haluavat asua mahdollisimman lähellä työ- ja opiskelupaikkaansa. Kun on kyse halvemmista hinnoista ja/tai pientaloasumisesta tai asuntojen määrän vähäisyydestä pääkaupunkiseudulla, kääntyvät katseet seudun ulkopuolelle. Tällöin kohteena ovat kehyskunnat, joista on lähes poikkeuksetta kohtuulliset yhteydet niin ajallisesti kuin taloudellisesti pääkaupunkiseudulle.

Kehyskuntien taloudelliset mahdollisuudet ja halu uusien asukkaiden sijoittamiseen ovat rajalliset

Kunnat ovat viime vuosina terävöittäneet kuntastrategioitaan menestyäkseen kuntien välisessä kilpailussa. Strategiat tähtäävät kunnan ulkoisen imagon kohottamiseen ja kunnan toiminnan ohjaukseen hyväksytyt strategian mukaisen tavoitteiden saavuttamiseksi. Suuri paino kuntastrategioissa on talouden tasapainottamisella, elinkeinojen ja palveluiden kehittämällä sekä maapolitiikan kehittämällä.

Strategioissaan kehyskunnat lähtevät siitä, että kunta tarvitsee kasvua uusiutuakseen ja pysyäkseen elinvoimaisena. Kasvu ei kuitenkaan saa ylittää kunnan taloudellista ja toiminnallista kasvukykyä, jota mitataan kunnan väestömäärän kasvulla. Vuosittainen kasvu voi olla korkeintaan noin 1,5 %:n luokkaa, jotta se on hoidettavissa toiminnallisesti ja taloudellisesti kestävällä tavalla ja ilman kohtuuttomia panostuksia. Hyväksyttävän kasvun määrää pohdittaessa on myös muistettava, että erityisesti kehyskunnissa suuri osa niiden nykyisistä asukkaista on maksanut koko elämänsä kotikuntan-

sa kasvusta aiheutuneita kustannuksia ja haluaa nyt jo nauttia aikaansaannoksistaan.

Kehyskunnat ovat kärsineet taloudellisesti vaikeita aikoja jo usean vuoden ajan. Vaikka jokainen kunta on taloudelliselta asemaltaan ja maapoliittiselta tilanteeltaan ainutlaatuinen, ovat ne kuitenkin toimineet talouden tasapainottamisessaan samantyyppisillä periaatteilla. Kyse on ollut toisaalta toiminnan tehostamisesta eli käyttömenojen vähentämisestä ja toisaalta taseen putsamisesta eli omaisuuden myymisestä ja kiinteiden kulujen siirtämisestä muuttuviksi kuluiksi. Maapolitiikan osalta se on tarkoittanut tonttien myynnin maksimointia niin määrällisesti kuin hinnallisesti ja maa-alueiden ostojen minimointia. Erotus on kaunistanut kunnan tilinpäätöstä ja osaltaan kattanut kunnan käyttömenoja. Menettely on johtanut kuntien omistuksessa olevan maan määrän supistumiseen ja kuntien tonttitarjonnan vähentymiseen.

Kehyskunnissa on mahdollisuuksia

Yritykset ja pääkaupunkiseudun asukkaat pitävät kehyskuntien imagoa hyvänä. Monet tietävät missä kunnat sijaitsevat ja ovat myös tietoisia kuntien tarjoamista mahdollisuuksista. Kehyskuntien ongelma on se, että ne eivät Helsingin seudun pieninä toimijoina saa edes yhteensä sitä julkisuuden määrää ja huomiota, joka niille toimintansa perusteella kuuluisi. Kuntia on ”tavallisen tallaan” myös vaikea erottaa toisistaan. Ne ovat kauempaa katsottuna hyvin samantaisia.

Monen suomalaisen ja monen lapsiperheen unelma on edelleen omakotitalo kohtuullisen isolla tontilla lähellä kaupungin keskustaa. Jos unelma ei toteudu läheltä kaupungin keskustaa eli pääkaupunkiseudulta, toteutetaan se vähän kauempanakin, vaikkapa kehyskunnassa. Silloin tontin koon on oltava suhteessa kuljettavaan matkaan: mitä pidempi matka sitä suurempi tontti. Kehyskunnissa on maata, mutta ne eivät halua eivätkä nykyisillä resursseilla edes pysty tarjoamaan kysyntää vastaavaa määrää tontteja. Tonttien rakentaminen edellyttää kunnalta infrastruktuurin toteuttamista ja palveluja uusille asukkaille. Kaavoitettujen tonttien riittämätön määrä luo painetta hajakentämiseen ja rakentamisen siirtymiseen yhä kauemmas pääkaupunkiseudulta hajauttaen yhdyskuntarakennetta. Kysynnän ja tarjonnan epätasapaino vaikuttaa myös tonttien ja asuntojen

hintoihin.

Kuntien tonttivarannon määrät ratkaistaan yleiskaavatyön yhteydessä, jolloin kunnan alueet varataan rakennettaviin ja ei-rakennettaviin alueisiin. Rakennettavien alueiden määrän tulisi olla mahdollisimman suuri, jotta Helsingin seudun kasvu tulisi turvatuksi ja jotta rakentamiselle olisi myös vaihtoehtoja. Käytännössä kuitenkin uusien alueiden varaaminen esimerkiksi asuntotuotantoon on erittäin haasteellista. Kunnat kaavoittavat mieluiten vain omistamaansa maata, jota on rajallisesti. Lisäksi rakentamiseen käytettävissä olevan maan määrää rajoittavat erilaiset melu- ja suoja-alueet sekä muun muassa tarve säilyttää kulttuurihistoriallisia ympäristöjä ja kohteita sekä eläinten reviirejä.

Helipotusta tilanteeseen on kuitenkin tulossa. Kunnille on avautumassa mahdollisuus periä maanomistajalta kaavan toteuttamiskustannuksia tilanteissa, joissa kaava tuottaa maanomistajalle taloudellista hyötyä. Muutoksen odotetaan lisäävän tonttituotantoa ja sen optimaalista sijoittumista, kun yksityisessä omistuksessa olevaa maata laajemmin voidaan kaavoittaa ja kaavoituksesta aiheutuvia hyötyjä ja kustannuksia jakaa kunnan ja maanomistajan kesken.

Kehyskuntien kaavoitus ja maapolitiikka on puun ja kuoren välissä.



Kirjoittaja on johtaja Uudenmaan liitossa, sähköposti seija.vanhanen@uudenmaanliitto.fi.