

**Jaakko Mähönen,
Eero Keskiöja,
Jukka Kokkinen,
Kaija Puhakka**

OULUSSA KEINOARSENAALI TEHOKÄYTÖSSÄ



Maapolitiikkaa kasvavassa kaupungissa

Oulun kaupungin kasvu asettaa maapolitiikalle selkeän tavoitteen: on varmistettava tonttimaan tarjonta noin 1 500 asunnon vuotuista rakentamista varten. Asuntotuotannon lisäksi tulee mahdollistaa palvelu- ja työpaikkarakentaminen. Juuri nähtävillä olevassa Oulun yleiskaava 2020:ssä on varauduttu 25 000 uuden asunnon rakentamiseen. Työpaikkojen kasvutavoite on 25 000 uutta työpaikkaa.

kaupungissa ei ollut riittävästi käytettävissä tonttimaata rakentamiseen. Nykyinen maapoliittinen ohjelma on vuodelta 1991 ja se laadittiin yleiskaavan valmistuttua vuonna 1990. Tässä kaupunginvaltuuston hyväksymässä ohjelmassa on asetettu tavoitteet ja määritellyt keinot seuraaville osa-alueille:

- maan hankinta
- maankäyttösopimukset
- maan luovutus.

Maanhankinta vapaaehtoisin kaupoin ja lunastamalla

Maanhankinnan tavoite oli 100 ha vuodessa vuosille 1991–2010. Tämä tavoite on 90-luvulla toteutunut. Kaupunki on hankkinut maata kaikilta kasvusuunnilta, niin pohjoisesta, etelästä kuin idästäkin. Etelässä sijaitseva Kaakkurin kasvusuunta on merkittävin, koska rakentamisen painopiste, 15 000 asukkaan uusi asumakunta, sijoittuu sinne. Maanhankinta-alueet on osoitettu maapoliittisessa ohjelmassa. Maan hankinta on toteutunut pääasiassa vapaaehtoisin kaupoin, mutta Kaakkurissa toteutui myös yli 100 ha:n lunastus. Tässä suhteessa sitoutuminen maapoliittiseen ohjelmaan oli tärkeä. Ohjelma oli kaupunginvaltuuston hyväksymä ja lunastuslupahakemusta koskevat päätökset olivat yksimielisiä.

Maapoliittisessa keinovalikoimassa etuosto-oikeudella ei ole Oulussa ollut välitöntä merkitystä. Etuosto-oikeutta on käytetty puolenkymmentä kertaa ja maata tällä keinolla hankittu alle 30 ha. Etuostolaki on tärkeä ja se vaikuttaa pelkällä olemassaolollaan. Sen sijaan suuri merkitys on ollut verotuksella, sillä verohelpotukset ovat merkittävästi auttaneet pääsemään vapaaehtoisin kauppoi-

hin yksityisten maanomistajien kanssa.

Varusmieskoulutuksen loppuessa Oulun kaupunki osti Puolustusministeriöltä noin 1 500 ha Hiukkavaarasta, mikä merkittävästi helpottaa tulevan itäisen kasvusuunnan kaavoitusta ja osaltaan auttoi valitsemaan tämän suunnan uudeksi kasvualueeksi vuoden 2020 tekeillä olevassa yleiskaavassa.

Rahoitus maarahaston avulla

Maanhankinnan ja lunastusten rahoittamista varten perustettiin 1990-luvun alussa maarahasto, joka puolenkymmenen vuoden toiminnan jälkeen lakkautettiin. Maanhankintamäärärahat osoitetaan talousarviossa. Tähän mennessä määrärahojen puute ei ole ollut maanhankinnan esteenä. Maarahaston perustaminen oli aikanaan oikea toimenpide ja sitä perusteltiin Kuntaliiton antaman suosituksen mukaisesti käyttämällä maanmyynti- ja vuokratuloja osittain uusien alueiden hankintaan.

Kaupungilla suurehko maareservi

Oulun kaupungin maaomaisuus on varsin merkittävä, sillä kaupunki omistaa noin 22 000 ha maata, jonka pääoma-arvo on 205 000 000 €. Vuosittainen vuokratuotto on liki 10 000 000 euroa ja myyntivoitot noin 3 000 000 €. Maanhankintaan kaupunki käyttää vuosittain noin 3 000 000 €. Maanomistus ja siihen liittyen maanhankinta on siis tärkein keino turvata tonttimaan saanti yhdyskunnan tarpeisiin. Tämän avulla turvataan riittävä kohtuuhintainen ja oikea-aikainen tonttitarjonta, parannetaan kaavoituksen toteutumista sekä turvataan ylei-

Maapolitiikka on nähty keino-
na yleiskaavan tavoitteiden
saavuttamiseen. Oulussa on
laadittu maapoliittisia ohjel-
mia jo pitkään, ensimmäinen valtuuston
maapoliittinen selvitys on 100 vuoden
takaa ja tarve sen laatimiseen kovasti
samankaltainen kuin tänäkin päivänä:



seen käyttöön osoitettujen alueiden toteutuminen. Maapoliittisessa ohjelmassa on todettu, että suurehko maareservi antaa mahdollisuuden taloudelliseen ja yksityisistä pyrkimyksistä vapaan yhdyskuntarakenteen muodostamiseen. Kaavoituksen tuoma maanarvon nousu kuuluu kaupungille.

Maankäyttö sopimukset täsmäkäytössä

Kaupunki on käyttänyt maankäyttö sopimuksia kaavoituksen yhteydessä maankäytöltään muuttuvilla alueilla. Tavoitteena on edistää kaupunkirakenteen kannalta tärkeiden yksityisten maiden käyttöön ottoa. Toisena tavoitteena on maanarvon nousun ja kustannusten oikeudenmukainen jakautuminen maanomistajan ja kaupungin välillä sekä maanomistajan tasavertainen kohtelu kaavamuuksutilanteessa. Tällaisia sopimuksia on tehty mm. entisillä tehdas- ja terminaali alueille, esim. Kemiran tehtaan asuntoalueella ja VR:n tavara-asema-alueella. Li-

säksi kohteena ovat olleet eräät kuntayhtymien isohkot alueet, joita osittain on voitu ottaa asutuskäyttöön, esim. sairaanhoitopiirien alueet. Maankäyttö sopimukset on tehty esisopimuksena, jotka tulevat voimaan asemakaavan saadessa lainvoiman. Kaupunki on sopimusten yhteydessä saanut maa-alueita (asutuskortteleita) tai rahakorvauksen. Sopimuskäytäntö on ollut eräissä tapauksissa erittäin tärkeä ja ainoakin mahdollinen menetelmä mm. riskien jakaantumisen kannalta. Tässä suhteessa vireillä oleva maankäyttö- ja rakennuslain muutos tuo merkittävän uuden lisän kunnan käytettävissä olevaan keinovalikoimaan.

Yhteistyö pienkiinteistöväen kanssa hyödyllistä

Oulun kaupunki ja pienkiinteistöväki ovat toimineet kiinteässä, molempia hyödyttäneessä yhteistyössä kohta kymmenen vuoden ajan. Viimeksi olimme yhdessä luomassa Ouluun uutta kuntalais-

ten osallistumisen ja vaikuttamisen toimintamallia.

Rekisteröintisavotta 1994–1996

Kaupunki rekisteröi ns. Lex Vantaa -kaavatonteistaan 98 %, 1 466 tonttia, kokonaan vapaaehtoisuuteen perustuvalla menettelyllä. Hanke oli täydellinen menestys.

Maanomistajaillet 1998–1999

Savottatonttien jälkeen olivat vuorossa loput kaavatontit. Kaupunki järjesti keväällä 1998 ja 1999 seitsemän maanomistajailtaa tunnuksella ”Rekisteröi tonttisi ajoissa”. Iltojen järjestelyissä sovellettiin harkiten yksityissektorin markkinoinnin menettelytapoja.

Kutsuja lähetettiin yhteensä 1 400 kohdetontille. Osallistumisprosentti 56 % on korkea kaupungin tilaisuuksille. Osallistujista 95 % piti tilaisuuttaan hyödyllisenä tai erittäin hyödyllisenä.

Kaupunki sai perustamisen yhteydessä rakentamista varten noin 3 000 ha:n yhtenäisen maa-alueen, jolle voidaan rakentaa vielä 400-vuotisen historian jälkeenkin. Tätä perintöä Oulussa on vaalittu väkivästi.

kaa. Ensimmäiset kehotukset annettiin vuonna 1967 ja sen jälkeen niitä on annettu suhteellisen säännöllisesti aina 1990 luvun alkupuolelle saakka. Kaikkiin kehotuksiin on annettu noin 750 tontin omistajalle. Kehotukset ovat toimineet hyvin, sillä kaupungin on tarvinnut koko aikana lunastaa vain alle 20 rakentamatonta tonttia. Kehotusten ansiosta rakentamattomia kehotuskelpoisia tontteja on jäljellä enää noin 250 kpl, mikä vastaa parin vuoden aikana rakennettavien omakotitonttien määrää.

Kehotusten sijasta kaupunki on lisännyt rakentajien mahdollisuuksia saada tietoja yksityisten omistamista tonteista. Näistä tonteista on laadittu luettelot, joissa on tonttietojen lisäksi mm. tonttien sijaintia koskevia karttoja. Toiminnan tarkoituksena on lisätä mahdollisuuksia vapaaehtoisten kauppojen syntyyn ja siten edesauttaa tonttien rakentamista.

Tontin luovutus ja asuntopoliittiset tavoitteet

Oulun kaupungin vision mukaan Oulussa on hyvä elinympäristö ja asukkaiden tarpeista lähtevät maan kehittyneimmät palvelut. Asuntopoliittisena tavoitteena tämä edellyttää, että kaupunki luo eri keinoin edellytykset oululaisten hyvälle asumiselle. Kohtuuhintaisella ja monipuolisella tonttien luovutustoiminnalla voidaan merkittävästi vaikuttaa asuntojen tuotantomääriin ja tätä kautta myös asumisen hintaan.

Kaupunki on pääasiallinen asuntotonttien luovuttaja. Kaupunki luovuttaa asuntotontit pääasiassa vuokraamalla. Erityistapauksissa kerros- ja rivitalotontteja myydään tarjousten perusteella. Kaupunki pitää asuntotuotannon kysyntään nähden riittävänä tontinluovutustoiminnallaan. Tonttien hinnoittelu on kohtuullista eikä sillä aiheuteta nousupaineita asuntojen hintoihin. Tontteja luovutetaan lisäksi useille tuottajille sekä rakennuttajille että rakennusliikkeille. Tällä varmistetaan asuntotuotannossa riittävän kilpailun toteutuminen.

Asuntojen ja asuinympäristön laadun varmistamista voidaan edistää tontinluovutustoiminnan yhteydessä. Oulussa on ollut käytössä ns. käyttösuunnitelmamenettely ennen lopullisten tontinluovutusasiakirjojen allekirjoittamista. Suunnitelmalla on varmistettu ympäristörakentamisen kaupungin tavoitteiden mukainen tekninen ja laadullinen taso. Vuoden 2003 aikana Oulun kaupunki otti käyttöön tonttivarauksen yhteydessä laatusopimuskäytännön aluksi kokei-

luluontoisena Toppilansaaren kaupunginosassa. Sopimuksessa kirjataan tontinluovuttajan ja tontin saajan lähtökohdalliset laadulliset, aikataulliset ym. tavoitteet sopimus pohjaisesti ja täten ne tulevat kumpaakin sopijapuolta sitovammiksi kuin aiemmassa menettelyssä.

Aktiivinen ote jatkossakin

Oulun yleiskaava 2020 on tarkoitus saada hyväksytyksi ja lainvoimaiseksi kuluun kevään aikana. Kaupunginjohtaja on asettanut työryhmän, jonka tehtävä on laatia uuden yleiskaavan tavoitteita turvaava maapoliittinen ohjelma kesäkuun loppuun mennessä. Todennäköisesti Oulun maapoliittikka jatkossakin tulee perustumaan kaupungin vahaan rooliin maan omistajana ja tontin luovuttajana. Merkittävä osa yhdyskuntarakentamisesta tulee kuitenkin tapahtumaan uuden yleiskaavan mukaan keskustan lähikehällä, joka on maankäyttötään muuttuvaa aluetta. Tällä alueella sijaitsee mm. entisiä satama-, teollisuus- ja varastoalueita. Näillä alueilla kaupunki todennäköisemmin pyrkii maankäyttösopimukseen omistajan tai haltijan kanssa, mikä on perusteltua kustannusten, riskien ja mahdollisten hyötyjen jakamiseksi. Tässä suhteessa nähdään vireillä oleva maankäyttö- ja rakennuslain muutos erittäin tarpeelliseksi ja sen toivotaan tulevan voimaan kuluvan vuoden aikana. Vuonna 2005 Oulu kaupunki täyttää 400 vuotta ja silloin pidetään myös asuntomessut Toppilansaareissa, joka aiemmin toimi Toppilan satama-alueeseen liittyvänä osittain huvila-alueena ja osittain varastoalueena. Vuosijuhlien yhteydessä on paikallaan myös muistaa merkittävintä maapoliittista päätöstä: kaupunki sai perustamisen yhteydessä rakentamista varten noin 3 000 ha:n yhtenäisen maa-alueen, jolle kaupunkia voidaan rakentaa vielä 400-vuotisen historian jälkeenkin.

Kirjoittajat, kaupungingeodeetti Jaakko Mähönen, apulaiskaupungingeodeetti Eero Keski-Oja, kiinteistöinsinööri Jukka Kokkinen ja asuntotoimenpäällikkö Kaija Puhakka, ovat Oulun uutta maapoliittista ohjelmaa laativan työryhmän jäseniä.
Sähköposti: etunimi.sukunimi@ouka.fi.

Useat omistajat laittoivat toimituksen viereille jo iltatilaisuudessa.

Tonttiprojekti 2000–2002 palkittiin

Kaupunki selvitti yhteistyössä maanomistajien kanssa lisärakentamisen mahdollisuudet suurilla, jo rakennetuilla omakotitonteilla. Projekti kohdistui uudelle ja aralle alueelle: tonteille, joiden rakentamiseen kaupungilla ei ole lakiin perustuvaa oikeutta puuttua. Tässäkin hankkeessa onnistuttiin. Suomen Omakotiliitto palkitsi Oulun kaupungin tonttiprojektista valtakunnallisena omakotipäivänä 30.3.2000. Projekti tuotti 42 rakentamissopimusta ja koko joukon rakentajia ilman sopimuksen allekirjoitusta.

Rakentamiskehotukset toimivat hyvin

Rakentamiskehotukset ovat olleet pitkän ajan osa Oulun kaupungin maapoliitiik-