



© Antero Aaltonen

rin suuruisen Backaksen tilan ja perusti sittemmin yhtiön, Ab M. G. Stenius, johon otti mukaan perheenjäsentensä lisäksi kolme kiinteistöjen kehittämistä kiinnostunutta helsinkiläistä kauppiasta, **Herman Renlundin**, **Julius Tallbergin** ja **Leopold Lerchenin**. Yhtiö alkoi suunnitella tilan rakentamista vuonna 1899, samana vuonna, jolloin alkoi Helsingistä Karjaalle ja edelleen Turkuun johtavan rantaradan rakentaminen. Samalla varmistui, että uusi Huopalahden pysäkki avattaisiin sopivasti juuri Backaksen tilan kohdalla. Yhtiö hankki Helsingin maalaiskunnasta vuoteen 1911 mennessä vielä Pikku-Huopalahden kylässä sijaitsevan Hagan tilan (175 ha) sekä mm. peräti 554 ha:n suuruisen Munkkiniemen tilan kartanorakennuksen ympärillä olevaa puistoa lukuun ottamatta. Yhteensä maata ostettiin 860 hehtaaria. Arkkitehti **Lars Sonck** suunnitteli Backaksen tilalle yhtiön toimeksiannosta väljän huvilakaupungin, joka käsitti kaikkiaan 76 tonttia. Yhtiön osakkaaksi ja johtokunnan jäseneksi vuonna 1912 tullut arkkitehti **Eliel Saarinen** laati yhtiölle maamme ensimmäisen suurisuuntaisen ja kokonaisvaltaisen rakennussuunnitelman, Munkkiniemi-Haaga-suunnitelman, joka esiteltiin julkisuudessa vuonna 1915. Suunnitelma käsitti sekä alueen yleiskaavan että rakennettavien tyyppitalojen piirustukset ja se julkaistiin poikkeuksellisesti paitsi painettuna julkaisuna myös pienoismallina. Yhtiön osakas Julius Tallberg puolestaan osti maalaiskunnan Lauttasaaresta omistukseensa 256 hehtaarin suuruisen maa-alueen, josta Helsingin kaupunki ei ollut

Jouko Meriluoto

Maapolitiikan Villi Länsi

VANTAAN MAAPOLITIIKAN VAIHEITA

Voidaan hieman yleistäen sanoa, että Helsingin maalaiskunta oli vuonna 1946 se, mitä oli jäänyt jäljelle, kun sen alueista oli perustettu vuonna 1550 Helsinki ja edellä mainittuna vuonna erotettu Helsingin kasvualueiksi huomattavat maa-alueet, mm. kunnan keskustaajama Malmi. Helsingin pinta-ala kasvoi 1.1.1946 vajaasta 3 000 hehtaarista yli 16 000 hehtaariin ja maalaiskunnan väkiluku puolestaan laski runsaasta 36 000:sta noin 12 000 asuk-

kaaseen. Vuonna 1966 siirrettiin vielä Vuosaaren alue, noin 3 000 ha, Helsinkiin. Kunta säilytti näistä suoneniskuisista huolimatta joten kuten elinvoimansa ja toimi maalaiskuntana aina 1970-luvulle saakka.

Varhaista aluerakentamista maalaiskunnassa

Helsinkiläinen liikemies **M. G. Stenius** osti 1880-luvun lopulla maalaiskunnan Pikku-Huopalahden kylästä 126 hehta-

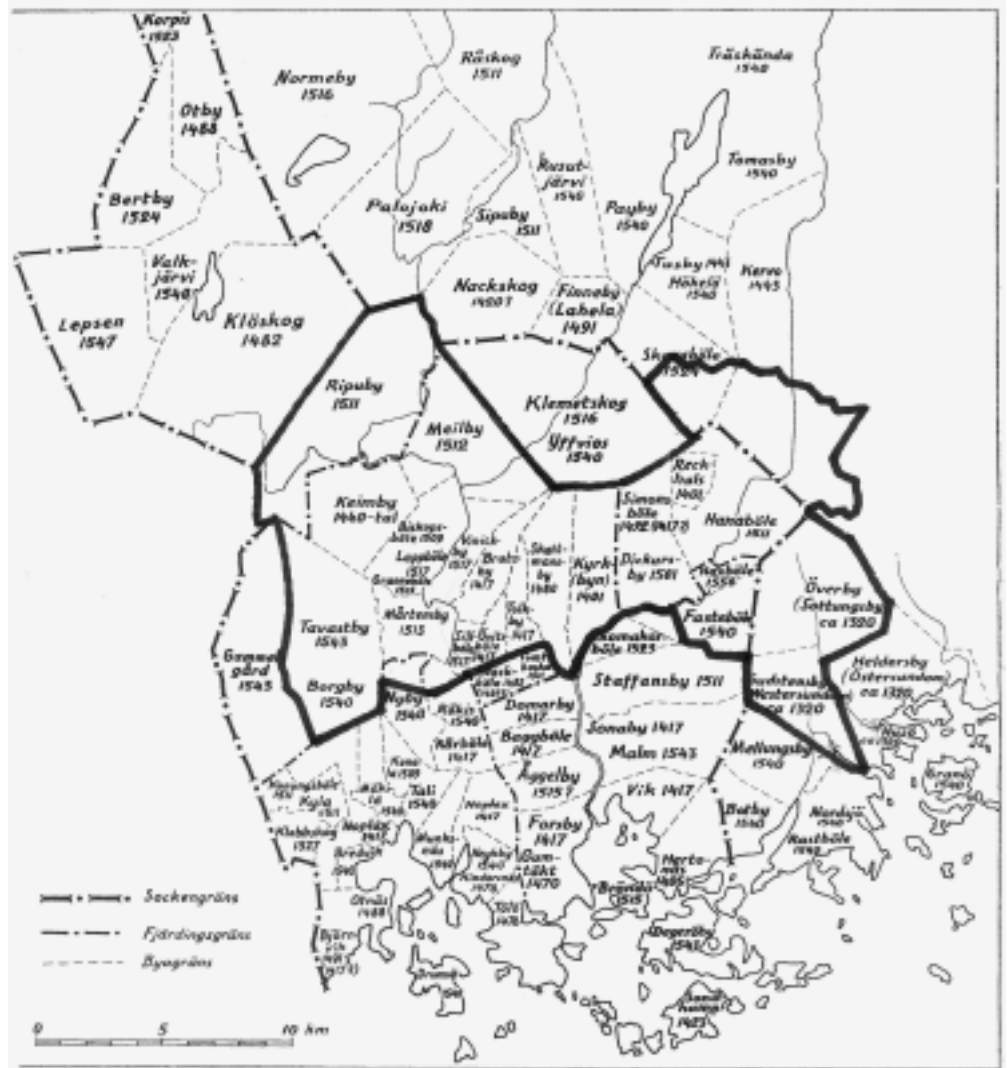
kiinnostunut. Tallberg teetti **Birger Brunilalla** vuonna 1913 Lauttasaaren huvilayhdyskunnan kaavan ja järjesti saarelle seuraavana vuonna höyrylauttayhteyden. Saareen johtava silta valmistui vasta 1930-luvulla.

Maalaiskunnasta kauppalaksi ja kaupungiksi

Vuoden 1946 suuren alueliitoksen jälkeen pääkaupunkiseudun rakentaminen tapahtui suureksi osaksi Helsingin kau-

pungin alueella, kunnes 1950-luvun lopulla kasvupaine alkoi purkautua myös Helsingin rajojen yli. Helsingistä Vihtiin oli valmistunut uusi maantie vuonna 1940 ja Helsingistä Hämeenlinnaan oltiin rakentamassa uutta maantietä 1950-luvulla. Näiden uusien maanteiden välissä Helsingin kaupungin rajan pohjoispuolella oli laajat rakentamattomat metsä- ja peltoalueet. Näiden alueiden käyttömahdollisuudet huomasivat ensimmäisenä Helsingin seutukaavaliiton johtaja **Otto Flodin**, jonka toimesta seutukaavaliitto laati ”Helsingin seutu, ryhmittelykaavio” -nimisen suunnitelman. Suunnitelmassa koko seutukaava-alue on jaettu jäsenelty asumalähiöihin, asumalähiöihin ja lähiöryhmiin ja siinä oli kaavailtu Vantaan (maalaiskunnan) lähiöryhmiin yhteensä noin 61 500 asukasta ja Hämeenlinnantien ja Vihdintien väliselle alueelle Sillbölen (Silvolan) ryhmään noin 36 200 asukasta. Flodin suunnitelmassa oli esitetty myös kaupunkirata Pohjois-Haagan, Kannelmäen ja Kaivokselan kautta Vantaankoskelle. Todettakoon, että kaupunkirata (Martinlaakson rata) toteutui 1970-luvulla linjalle Pohjois-Haaga, Kannelmäki, Malminkartano, Myyrmäki, Martinlaakso.

Samoihin aikoihin rakentajat ja rakennusliikkeet alkoivat kiinnostua rakentamismahdollisuuksista Helsingin kaupungin rajojen ulkopuolella. Armas Puolimatka oli liikkeellä ensimmäisten joukossa ja hankki ensimmäisen alueen yhtiölleen 1950- ja 1960-lukujen taitteessa. Tämä alue käsitti nykyisen Kaivokselan alueen, johon arkkitehti **Olli Kivinen** laati Puolimatkan toimeksiannosta rakennuskaavan jo vuonna 1961. Kaivokselan kerrostalot rakennettiin vuosina 1961–65. Maalaiskunta ja Puolimatka tekivät Kaivokselan rakentamisesta aluerakentamissopimuksen vuonna 1964. Alueen tultua rakennetuksi jatkettiin kaavoitusta ja kunnallistekniikan rakentamista luoteeseen, jossa seuraava Puolimatkan kohdealue oli Louhela. Kaivokselan rakentaminen avasi muidenkin rakentajien silmät havaitsemaan rakentamismahdollisuudet maalaiskunnassa ja niinpä 1960-luvun puolivälissä alkoi laajojen maakauppojen sarja, jossa ostajia olivat Puolimatkan ohella mm. Haka, Sato, Salpa, Laatura-



Helsingin pitäjän kylien nimet ja sijainti sekä todennäköisesti vanhimman todisteen vuosilukua koskevia tietoja. Karttaan on lisätty yhtenäisellä viivalla Vantaan kaupungin rajat. Kartan lähde: Helsingin pitäjän historia, Porvoo 1965.

kenne, Suur-Helsingin osuuspankki ja Otto Wuorio monien pienempien yhtiöiden ohella. Maakauppojen jälkeen tehtiin 1960-luvulla vielä kaikkiaan kahdeksan suurta aluerakentamissopimusta, joista suurimmat ovat samannimisiä kuin nykyiset kaupunginosat: Myyrmäki, Martinlaakso, Hakunila, Pähkinärinne, Vantaanpuisto ja Länsimäki. Sopimusten teon jälkeen käynnistyi valtava kaavoitusprosessi, jossa yhtiöiden palkkaamat konsultit laativat suunnitelmia ja maalaiskunta vähäisine resursseineen yritti koordinoita projekteja. Mainittakoon, että projektien ohjauksessakin kunta käytti konsulttia. Tulin silloin konsulttina ensimmäisen kerran tekemisiin Vantaan rakentamisen kanssa ja vauhti oli 1960-luvun lopussa ja erityisesti 1970-luvulla huikaa. 1970-luvun alkupuolella aluerakentamisena toteutettiin 80–90 prosenttia kaikesta Vantaan asuntotuotannosta, joka oli vuositasolla tällöin

luokkaa 250 000 kerros-m².

Tultaessa 1960- ja 1970-lukujen taitteeseen oli Helsingissä suuren alueliitoksen tuomat laajentumisvarat lähes syöty ja asetettiin selvitysmies selvittämään kunnallista jaotusta pääkaupunkiseudulla aivan kuten 1930-luvullakin oli tehty. Tällöin alueliitokset tapahtuivat sotien aiheuttaman viiveen johdosta vasta vuonna 1946. Tällä kertaa päädyttiin kuitenkin erilaiseen lopputulokseen: Espoo päätettiin ”korottaa” kaupungiksi ja Vantaa kauppalaksi vuoden 1972 alusta lukien. Jatkossa Vantaakin muuttui kaupungiksi vuoden 1974 alusta. Tällöin siis hyväksyttiin ajatus, että pääkaupunkiseudun uudisrakentaminen jatkossa tulee tapahtumaan huomattavalta osalta Espoossa ja Vantaalla. Maalaiskunta oli 1970-luvulle tultaessa toipunut suuren alueliitoksen vaikutuksista ja sen väkiluku oli jo ylittänyt 70 000 asukkaan rajan.

Omin voimin maapolitiikkaa

Maalaiskunnan kunnanisät olivat olleet yleensä sitä mieltä, että kunnan ei pitä käyttää vähiä varojaan maan ostoon. Kuvaavaa suhtautumiselle oli, että vuonna 1961 eläkkeelle jäänyt kunnanjohtaja **Lauri Korpinen** kävi vielä eläkevuosiensa varoittamassa kunnan johtavia virkamiehiä tästä asiasta. Niinpä maalaiskunta omistikin vuonna 1965 alueellaan maata vain noin 850 hehtaaria eli runsaat 3 % hallinnollisesta alueestaan. Voimakas rakentaminen ja väestönkasvu lisäsivät nopeasti kunnan resursseja, sekä henkilöstöä että käytettävissä olevia varoja. Nyt myöskin suhtautuminen kunnan maanhankintaan muuttui ja niinpä kunnan maanomistus alkoi varsin voimakkaasti kasvaa ja oli vuonna 1993 jo yli 6 500 hehtaaria eli yli neljännes sen hallinnollisesta alueesta. Tämän lisäksi oli vuosina 1971–1993 myyty maata runsaat 740 ha. Mainittuina vuosina Vantaa käytti maanhankintaan yli 530 miljoonaa markkaa ja sai maanmyyntituloja yli 630 mmk. Maanomistuksen karttuessa myös maanvuokraus yleistyivät myynnin ohella ja ajanjaksolla 1971–93 Vantaa sai maanvuokratuloja noin 100 mmk. Näinä vuosina myös maapoliittinen lainsäädäntö kehittyi ja Kaupunkiliiton tekemän vuosia 1986–91 koskevan selvityksen mukaan Vantaa oli Turun ja Oulun ohella aktiivisin maapoliittisten keinojen (sopimukset, etuostot, rakentamiskehotukset ja lunastukset) käyttäjä. Lukuisista pontevistakin virkamiesten yrityksistä huolimatta Vantaan päättäjät eivät suostuneet raakamaan lunastuksiin, vaikka perusteita ja tarvetta siihen olisikin ollut. Niinpä Vantaasta tulikin sitten maakauppojen hulluna vuonna 1988 raakamaakaupan villi länsi. Vuonna 1988 (lähinnä vuoden lopulla) yksityiset ostajat (siis pääasiassa muut kuin kaupunki) ostivat Vantaalla raakamaata 34 kaupalla yhteensä noin 333 hehtaaria ja maksoivat niistä 143 mmk, mikä tekee noin 43 mk/m². Edellisenä vuonna yksityisten raakamaakauppojen yksikköhinta oli ollut noin 15 mk/m². Kaupunkikin osti vuonna 1988 raakamaata sentään noin 200 ha keskihintaan noin 10 mk/m². Tämä valtava raakamaakauppa vuoden 1988 lopussa johti sitten seuraavan vuoden alussa suureen etuosto-oikeussumaan, kun kaupunki päätti käyttää seitsemässä raakamaakaupassa etuosto-oikeutta ja hankki näin 84 ha raakamaata noin 29 miljoonalla markalla eli maksoi runsaat 34 mk/m². Voidaan vain arvaila, millainen kehitys olisi ollut, jos ihan

vaikka vain varotukseksi olisi aikaisemmin 1980-luvulla päätetty lunastaa joidenkin raakamaa-alueita. Täytynee vielä mainita, että huhujen mukaan oli joidenkin kunnan edustajien taholta ainakin erälle yksityisten ostajien huippuhintaisille raakamaakaupoille 1988 näytetty vihreää valoa.

Vantaa ryhtyi 1980-luvulla Turun jälkeen ensimmäisenä tekemään maanomistajien kanssa maankäyttösopimuksia, joiden merkittävin sisältö koski kunnallisteknisiä korvauksia, toteuttamisaikataulua ja yleisten alueiden tai tonttien luovuttamista kunnalle. Nämä sopimukset olivat jo siinä vaiheessa ilmeisesti yleisesti hyväksyttäviä, koska maankäyttösopimuksissa ei sovittu kaavoituksesta. Sopimukset olivat toteuttamissopimuksia ja ne tehtiin siltä varalta ja tulivat voimaan, kun alueelle vahvistui asemakaava tai myönnettiin asemakaavaehdotuksen perusteella poikkeuslupa. Kunnallistekniset korvaukset oli suhteutettu kaavassa vahvistettavaan rakennusoikeuteen. Sopimuskynnys oli 500 kerros-m² rakennusoikeutta. Mainittakoon, että maankäyttösopimusten tekeminen lähti liikkeelle virkamiesten toimesta ja eräs keskeisiä perusteita sopimustoiminnalle oli ”kaavoitusarpajaisten” tulosten tasoittaminen maanomistajien kesken. Luonnollisesti oli tärkeätä saada sovituksi myös toteuttamisaikataulusta ja tätä koskevat sanktiot (sopimussakot) kyllä hirttivät monia sopimuskumppaneita. Kaavoittajat vierastivat pitkään maapoliitikkojen sotkeutumista kaavoitusasioihin, mutta ajan mittaan hekin alkoivat pitää mm. kunnallistekniikasta ja toteuttamisaikataulusta sopimista aika järkevänä.

Pitäjäajattelua kaupungin johdossa

Helsingin pitäjässä eli myöhemmin maalaiskunnassa oli luultavasti totuttu hoitamaan kunnan asioita niin, että oli pari kolme luottamusmiestä, jotka sopivat ja käytännössä päättivät asioista. Kuntamuodon muutosten jälkeen 1970-luvulla tämä käytäntö näytti jatkuvan. Aluksi näitä sopijoita oli yleensä kolme, kaksi vasemmistopuolueista ja yksi porvari, mutta myöhemmin poliittisten voimasuhteiden muuttuessa sopijoita oli vain kaksi, yksi demari ja yksi porvari. Ajan mittaan vakiintui käytäntö, jossa valtuuston puheenjohtaja oli toisesta ja hallituksen puheenjohtaja toisesta puolueesta. Tultaessa 1990-luvulle oli kaupungin poliittinen johto sitä mieltä, että kaavoitus- ja maapolitiikan (maankäyt-

tö-) asiat oli saatava kaavoitus- ja kiinteistölautakunnan alaisuudesta suoraan kaupunginhallituksen alaisuuteen. Niinpä päätettiin vuonna 1993 lakkauttaa 20 vuotta toiminut kaavoitus- ja kiinteistövirasto ja myöskin -lautakunta ja siirtää kaavoitus- ja maankäyttöasiat keskushallintoon siis kaupunginhallituksen alaisuuteen. Tämän aihepiirin asiat käsiteltiin ensi vaiheessa kaavoituslautakunnassa, jolla ei kuitenkaan ollut budjettieikä hallintovaltaa, joten se oli muodollisesti kaupunginhallituksen jaosto. Hallintoa kehitettiin edelleen siten, että asemakaava- ja tonttiosastojen päälliköiltä poistettiin esittelyoikeus ja esittely keskitettiin maankäyttöjohtajalle, jonka virka oli perustettu 1993. Tämäkään ei jatkossa vielä tyydyttänyt ja niinpä vuonna 1999 lakkautettiin itsenäisinä osastoina asemakaavaosasto ja tonttiosasto, jolloin myös asemakaavapäällikön ja tonttipäällikön virat voitiin lakkauttaa. Kahden sopijan malli kehittyi edelleen 1990-luvulla, kun vuonna 1993 valittu kaupunginvaltuuston puheenjohtaja ryhtyi omistamansa yhtiön nimissä tekemään Vantaan kaupungin asemakaavoitusta koskevia sopimuksia. Yksi sopimuskumppaneista ei kuitenkaan saanut sopimuksen mukaista ”tuotetta” ja teki asiasta kantelun eduskunnan oikeusasiamiehelle. Laajojen keskusrikospoliisin tutkimusten ja neljä vuotta kestäneen oikeusprosessin lopputuloksena valtuuston puheenjohtaja sai vuoden ja kahdeksan kuukauden ehdottoman vankeustuomion ”käytettyään järjestelmällisesti hyväkseseen merkittävää luottamusmiehensä vaatiakseen – itselleen huomattavan suurta taloudellista hyötyä. Tämän vuoksi hän on vakavasti vaarantanut luottamuksen kunnallisen luottamusmiestoiminnan lainmukaisuuteen”. Valtuuston puheenjohtajan tekemien sopimusten perusteella maksetuista korvauksista osa maksettiin edelleen kahden puolueen paikallisille aluejärjestöille. Laajassa oikeusprosessissa olivat syytettynä myös mm. kaupunginhallituksen puheenjohtaja, maankäyttöjohtaja sekä lainopillinen kaupunginsihteeri, mutta heitä ei tuomittu rangaistukseen. Eräät kaupungin hallinnon ulkopuoliset henkilöt saivat ehdollisia tuomioita.

Kirjoittaja on eläkkeellä oleva Vantaan kaupungin entinen tonttiosaston päällikkö, joka toimii Vantaan palveluksessa maapolitiikan tehtävissä lähes 30 vuotta vuosina 1969–1999. Sähköposti meriluodot@kolumbus.fi.