



**Jos kunta haluaa harjoittaa vakavasti maapolitiikkaa,  
on tarvittaessa käytettävä lunastusta.**

Haastattelu ja kuva: Pekka Lehtonen

## PEKKA V. VIRTANEN – Huutavan ääni eräässä maassa

**Pekka V. Virtasen ytimekkäät ajatukset ja epäpoliittiset, yhteistä etua ajavat mielipiteensä maapolitiikasta ovat tuoneet laajan arvostuksen ja tukeneet maapolitiikan arkityötä tekeviä.**

Pekka V. Virtanen muistetaan usean vuosikymmenen ajalta paitsi Teknillisen korkeakoulun kiinteistöopin professorina ja sen jälkeen Yhdyskuntasuunnittelun täydennyskoulutuskeskuksen (YTK) johtajana ja professorina, myös yhteiskunnallisena keskustelijana. Hänen ytimekkäät ajatuksensa ja epäpoliittiset,

yhteistä etua tähdentävät mielipiteensä erityisesti maapolitiikasta ovat tuoneet hänelle laajan arvostuksen.

Pekka V. on harrastanut ammattinsa lisäksi mm. kirjallisuutta, mistä kielivät kirjahyllyillä vuoratut seinät kotona. Ex libris ilmentää hänen taustojaan: siinä on kuvattuna Uno Ullbergin suunnittelema Viipurin taidekoulu ja -museo. Kuvassa näkyy myös päivämäärä 30.11.1939 – Talvisodan syyttymispäivä – ja ikään kuin Viipurille jäähyväisiään vilkuttava hahmo. ”Siinä olen minä”, sanoo Pekka, joka juuri syksyllä 1939 aloitti oppikoulunsa Viipurissa, Suomalaisessa Lyseossa ja jatkoi sitä sitten sattuneista syistä Imatralla.

Hän on myös valokuvannut kilpailuihin asti, ja yhden huoneen seinästä täyttävät myös valokuva-arkistot. Pekka kuvasi ja

toimitti aikanaan mm. Lauritsalaa käsittelevän kuvateoksen.

### Arviointi ja suunnittelu painopistealueita

Teekkarina ja sitten insinöörinä Pekka työskenteli Topografikunnan ilmakuvaja geodeettisella osastoilla. Rakennettiin muun muassa kolmiomittaustorneja, pystytettiin latvamerkkejä sekä tehtiin geodeettisia mittauksia ja talvisin tasoitustilaskuja.

Topografikunnasta Pekka siirtyi Lauritsalan geodeetiksi kymmeneksi vuodeksi. Tämän jälkeen hän työskenteli (1965–1976) Kymenlaakson seutukaava-johtajana.

Vuonna 1976 hänet valittiin kiinteistöopin professoriksi. Ennen professuuria

Pekka oli opettanut jo rakentamistaloutta maanmittareille sekä seutu- ja valtakunnansuunnittelua arkkitehtiosastolla. Uuden professorin suunnittelu- ja kaupunkimittaustausta muokkasikin kiinteistöopin opetusta, joka tätä ennen oli pääasiassa suuntautunut agraarisen Suomen tarpeisiin. ”Minulla oli kaksi painopistealuetta: arviointi ja yhdyskuntasuunnittelu”, Pekka kertoo. ”Tuohon aikaan arkkitehtiosasto halusi omia maankäytön suunnittelun arkkitehtien yksinoikeudeksi ja niinpä maanmittausosaston kurssit naamioitiinkin ’Maaseudun suunnitteluksi.’” Pekka sanoo kovasti ihmetelleensä sitä ristiriitaa, mikä vallitsi arkkitehtien arkityössä osoittaman hyvän yhteistyökyvyn ja toisaalta heidän reviiriin puolustamiseen tähtäävien vähemmän viisaiden ryhmäsiintymistensä välillä. ”Yhteistyö käytännön suunnittelussa sujui yleensä moitteettomasti”, Pekka painottaa.

Maanmittausosaston nykypäivää arvioidessa Pekka ei pidä hyvänä teoriatasolla kahtaalle jakautumista opetusohjelmissa vaan hän kannattaa yhtä, yleispätevää koulutusohjelmaa. Hän toimi kuntatasolla geodeettina 10 vuotta ja havaitsi, että ainakin sillä alalla tarvitaan molempien opintosuuntien tietoja. Hän uskoo kyllä perustelujen löytyvän nykyisellekin ratkaisulle ja painottaa, ettei kaikkiin tehtäviin voida korkeakoulussa kuitenkaan syvästi kouluttaa. Laajapohjainen koulutus loisi hyvät edellytykset vaihtaa tarvittaessa työtehtävää maanmittauksen laajalla sektorilla. ”Tärkeintä on oppia perustiedot ja oppia oppimaan.”

### Maanmittareilla hyvät edellytykset kaavoitukseen

Virtasen mielestä maanmittareilla on hyvät edellytykset kaavoitustehtäviin. Lähestymistapa on tietysti hiukan toinen kuin arkkitehteillä: vähemmän designia, mutta enemmän juridiikkaa, kiinteistöasioiden tuntemusta ja taloudellista ajattelua. Maapolitiikka on myös tärkeä maanmittareiden vahvuus.

Virtasen professorikaudella oli paljon kiinnostusta kaavoitukseen. Hänelle tehtiin kaavoitukseen liittyviä diplomitöitä paljon enemmän kuin arkkitehtiosastolla. Pekka laskeskelee suunnittelusta tehdyn yli 70, arvioinnista noin 80 ja maapolitiikasta noin 30 työtä. ”Maaseudun suunnittelu -kurssi veti tuolloin paljon osanottajia.”

Pekka V. Virtasen suunnittelumetodit ovat vieläkin yleiskaavoittajien käytössä. Edullisuusvyöhykemenetelmällä haetaan yleiskaavoihin ja kyläsuunnitelmiin järjestyä rakentamisaalueita.

### YTK oli aidosti monitieteellinen

Pekka toimi YTK:n johtajana 1989–95. ”YTK on erinomainen idea, joka sisälsi paljon hyviä puolia. Se on aidosti monitieteellinen. Oma henkilökunta koostui usean alan asiantuntijoista ja vierailleiksi luennoitsijoiksi saatiin eri alojen huippuedustajia. Jatko-opiskelijat olivat aikuisopiskelijoita ja niinpä käytiinkin runsaasti kehittäviä, kriittisiäkin keskusteluja. Oppilaat kouluttivat näin monella tavalla toinen toisiaan ryhmätöissä. Opiskelijoiden kesken syntyi myös myöhemmin hyödyllisiä verkostoja.” Se mitä tässä on mainittu YTK:sta koskee yhtä hyvin sen alkuvaiheita, jolloin nimi oli Yhdyskuntasuunnittelun jatkokoulutuskeskus eli YJK sekä nykyistä Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutuskeskusta YTK; nimi on vaihdellut, mutta toimintaperiaate ei.

### Lain sallimia maapolittisia keinoja ei käytetä

Maapolitiikasta Virtanen on kirjoittanut neljä vuosikymmentä.

Hän ihmettelee valitusta tonttipulasta. ”Maapulaa Suomessa ei ole lainkaan. Koko Suomen väestö voitaisiin sijoittaa Mäntsälän ja Orimattilan alueille, jos rakennettaisiin Tapiolan puutarha-kaupungin tehokkuudella. Konkreettisella tasolla on paljon väärynmäärystä. Ei pitäisi puhua vain tonttipolitiikasta vaan kunnissa kysymys on maapolitiikasta, tonttipolitiikka on osa kunnan maapolitiikkaa.” Tonttipolitiikalla kunta voi edistää asunto- ja elinkeinopolitiikkaa, mutta kunnan on hankittava paljon maata myös yleisiin tarkoituksiin kaduiksi, puistoiksi, urheiluaueiksi, yleisten ra-

kennusten tonteiksi ym. Tällaisia alueita on asemakaava-alueiden pinta-alasta noin puolet, joten kunnalle on tärkeää saada nekin kohtuulliseen hintaan.

Pääkaupunkiseudun yhteistyövaltuuskunta YTV on pitkään tehnyt inventointia tonttivarannoista eli kaavojen sisältämistä rakentamattomista tonteista. Rakennuskelpoisia onkin löytynyt yleisesti ainakin 5 vuodeksi, joidenkin maankäyttömuotojen osalta jopa 15 vuodeksi. Tutkimuksissa on todettu, että tonttipulavalituksista huolimatta kaavoitettuja tontteja on jatkuvasti ollut yli välittömän tarpeen, ei ole vain ollut myyntihalukkuutta. Tämän pitäisi mietittyttää luottamusmiehiä ja heidän kannattaisi pohtia muun muassa rakentamattomia tontteja koskevan korotetun tonttiverotuksen ja rakentamiskehotuksen käyttöä. On asukkaiden etu, että kaavoja toteutetaan systemaattisesti. ”Tuntuu järkyttävältä, että eduskunta säätää lain, mutta kunnat ovat ’viisaampia’ eivätkä sitä käytä”, Virtanen roimii. ”Usein ilmenee, ettei ymmärretä mikä ero on tonttivarannolla ja tonttitarjonnalla. Lisäkaavoitus

## ”Jotkut aina vaativat, ettei kunta saa lunastaa. Tämä on kaikkein typerintä maapolitiikkaa.”

ei välttämättä lisää tonttitarjontaa mikäli kaavoitetaan yksityismaita.”

### Markkinatalous ei pelaa maakaupoissa

”Maan hinta on paikallista. Sen verran markkinatalous pelaa, että esimerkiksi raakamaalle ja tonteillekin syntyy yleensä paikallinen hintataso. Jos kunta haluaa harjoittaa vakavasti maapolitiikkaa, on



Exlibris kuvaa Pekka V. Virtasen juuria: siinä on Uno Ullbergin suunnittelema Viipurin taidekoulu ja -museo. Päivämäärä 30.11.1939 on Talvisodan syttymispäivä ja Viipurille jäähyväisiään viilkuttava ihmishahmo on exlibriksen omistaja, jonka koulu oli parin sadan metrin päässä Taidemuseosta.

tarvittaessa käytettävä lunastusta. Sitä vartenhan laki on tehty.” Tehokas lunastuslainsäädäntö onkin hyvä keino monopoleista aiheutuvien ongelmien poistamiseen, sanoo Virtanen. ”Jotkut harhautuvat ajattelemaan, että vapaa markkinatalous olisi tässäkin asiassa paras ratkaisu ja sen vuoksi vaativat, ettei kunta saa lunastaa. Tämä olisi kaikkein typerintä.”

”Markkinatalous toimii yleensä hyvin, kun kyseessä ovat tuotettavat tavarat, mutta maan osalta tämä ei pidä lainkaan paikkaansa. Maalla on oma erityisluonteensa, minkä takia markkinat eivät toimi toivotulla tavalla. Maan sidonnaisuus paikkaan merkitsee tiettyä monopoli-asemaa omistajalle – ja monopolit yleensä merkitsevät hintojen nousua. Tavanomaisten tuotteiden markkinoilla hinnan nousu johtaa pian tarjonnan lisääntymiseen ja sitä tietä taas hintojen laskuun. Maamarkkinoilla asia on toisin. Lukuisat tutkimukset markkinatalousmaista kertovat, että tonttihintojen noustessa tarjonta ei lisäänykään vaan päinvastoin pienenee entisestään.” Pekka vääntää rautalankamalla: ”Espoossa maa maksaa kymmenen kertaa enemmän kuin Porissa. Ajatellaanpa vertailumielessä, että Espoossa olisi vain yksi, monopoli-aseman perusteella hinnoitteluva automyyjä ja autot sen takia kalliita; tällöin autot ostettaisiin muualta, vaikkapa Porista. Sen sijaan espoolainen ei voi ostaa halpaa tonttia Porista ja siirtää sitä Espooseen. Autojen osalta asian ymmärtää jokainen luottamusmies, mutta maanomistajien monopoli-aseman ja maan paikkasidonnaisuuden merkitystä tuntuu olevan monelle ylivoimaista käsittää.”

### Valistus tärkeää

Mitä maapolitiikan ammattilaisten pitäisi tässä tehdä?

”Asiasta pitäisi jatkuvasti puhua. Esimerkiksi Kuntaliitto näin tekeekin, mutta ehkä ei vielä tarpeeksi”, sanoo Pekka, joka on myös omalta osaltaan ollut aktiivinen. Pekka toivoo, että maapolitiikkaa hoitavilla maanmittareilla riittäisi voimia jatkuvaan valistustyöhön omalla paikkakunnallaan. ”On myös tärkeää, että kaavoitus, maapolitiikan hoito ja infrastruktuurin rakentaminen toimivat yhdessä”, sanoo Virtanen.

# MML SIIRTYY

## Miksi – Milloin – Miten?

**Reino Ruotsalainen  
ja Jaakko Peltola**

**Valtakunnallisissa kartastotöissä ja paikkatietopalveluissa suositellaan käytettäväksi yleiseurooppalaista koordinaattijärjestelmää ETRS89 nykyisen kartastokoordinaattijärjestelmän (kkj) asemesta.**

**S**uomen valtakunnallisissa paikkatietotehtävissä suositellaan ETRS89-koordinaattijärjestelmän yhteydessä käytettäväksi poikittaisasentoista leikkaavaa lieriöprojektiota TM35FIN, joka perustuu kansainvälisesti tunnettuun UTM-projektioon. Samalla muuttuu myös kartaston lehtijako.

ETRS89-järjestelmän ja kkj-järjestelmän välinen koordinaattimuunnos voidaan tehdä 3D-yhdenmuotoismuunnoksella, jos tarkkuus ei ole kriittinen. Mikäli on tarpeen eliminoida kkj-järjestelmässä olevia virheitä, tarvitaan alueellista muunnosta. Tähän suositellaan affiinista muunnosta kolmioittain.

### Miksi?

Tärkeimpiä perusteluja kalliiseen ja työläaseen koordinaattijärjestelmän vaihtamiseen lienevät:

- kartastokoordinaattijärjestelmän jopa 1–2 m realisointivirheet häiritsevät (mm. GPS-mittauksissa)
- kansainvälinen yhteistyö edellyttää mahdollisimman yhtenäistä referenssijärjestelmää (ainakin EU:ssa)
- useat sovellusalueet ovat jo siirtyneet (esim. ilmaliikenne, merenkulku jne.)

### Milloin?

Maa- ja metsätalousministeriö on antanut koordinaatistouudistukselle seuraavan yleisen aikaraamin:

1. Valtakunnalliset EUREF-FIN kiintopisteet (450 kpl) ja koordinaattijärjestelmien väliset muunnoskaavat ovat käytettävissä vuoden 2003 loppuun mennessä.
2. Perusmaastotiedot ovat saatavissa EUREF-FIN koordinaattijärjestelmän mukaisina vuoden 2004 loppuun mennessä.
3. Yleisiä maastokarttoja on saatavissa Gauss-Krüger-projektion lisäksi UTM-projektiossa vuoden 2005 loppuun mennessä.
4. Uusi kolmanteen tarkkavaaitukseen perustuva ja eurooppalaisen järjestelmään sidottu korkeusjärjestelmä korkeuskiintopisteineen on käytettävissä vuoden 2006 loppuun mennessä.

### Miten?

Nykyisen kartastokoordinaatiston (kkj) syntymisen aikoihin järjestelmän realisointi tapahtui vielä perinteisen kolmioittauksen avulla. Satelliittimittauksen tultua huomattiin pian, että valtakunnan