



“Helsingin seudulla rakennusoikeuden ‘lahjoittaminen’ johtaa raakamaan hinnan kymmenkertaistumiseen.”

Kasvavissa kunnissa ollaan tilanteessa, jossa vastuullisten virkamiesten ja päättäjien on otettava lunastaminen yhä useammin maapolitiikan keinovalikoimaan.

KASVAVIEN KUNTIEN maapolitiikka käy kovilla kierroksilla. Tonttimaata kysytään sekä asumisen että yritystoiminnan tarpeisiin. Tonttimaasta on jälleen pulaa harvaan asutussa pohjolassa. Rakennusmaan ja asuntojen hintataso nousee tavalisen ihmisen ulottumattomiin.

Kuntien päättäjiä ja virkamiehiä paistetaan kaavoittamaan uusia tontteja tarjonnan lisäämiseksi. Maapolitiikan ammattilaiset kehottavat hankkimaan raakamaata riittävästi yleiskaavan osoittamilta kasvusuunnilta. Tässä mallissa kunta ostaa tai lunastaa raakamaan 2–4-kertaisella maa- ja metsätalousmaan hinnalla, kaavoittaa omistamaansa maan, rakentaa kunnallistekniikan ja palvelut sekä luovuttaa tontin kohtuullisella hinnalla käyttäjille. Kunnan yhdyskuntarakenne kehittyy järkevästi, hyödyt ja kustannukset jakautuvat oikeudenmukaisesti maanmyyjän, kunnan ja uusien asukkaiden kesken. Ainoana ongelmana on se, että kuumentuneessa tilanteessa maanomistajat eivät myy maitaan ja kunnat eivät halua riittävästi käyttää lunastusta maan hankkimiseksi.

Kovien maankäyttöpaineiden alla toiset kunnat ovat päätyneet tekemään laajoille raakamaa-alueille maankäyttösopimuksia siten, että maanomistajalle annetaan noin puolet uuden alueen rakennusoikeudesta. Toinen puoli rakennusoikeudesta tulee kunnalle, joka vastaa kustannuksellaan koko alueen kunnallistekniikan ja muiden palvelujen rakentamisesta. Tällä mallilla kyllä varmasti saadaan raakamaa-alueita käyttöön, mutta millä hinnalla? On selvää, että esimerkiksi Helsingin seudulla rakennusoikeuden “lahjoittaminen” johtaa raakamaan hinnan kymmenkertaistumi-

Antero Aaltonen

Raakamaan hankinta vai maankäyttösopimus?

seen (30–60 €/m²). Tämä puolestaan merkitsee sitä, että raakamaakauppa järkevin hinnoin loppuu kokonaan ja sopimusten käyttö jää ainoaksi maapolitiikan keinoksi. On myös vaikea ymmärtää, että kuntien kamppaillessa taloutensa kanssa joillakin on varaa maksaa maasta kohtuuttomia hintoja.

Kunnallishallinnossa pyritään yleensä kaikki hankinnat kilpailuttamaan, joskus jopa liiankin verisesti. Tilintarkastajat ja markkinaoikeus seuraavat menettelytapoja hyvin tarkasti. Maankäyttösopimusten hintavaikutuksista ei kukaan tunnu olevan kiinnostunut. Jos tonttimaata myydessä joku saa 90 %:n alennuksen muihin verrattuna, nousee varmasti melkoinen kohu. Maankäyttösopimuksissa kymmenkertainen hinta ei tunnu aiheuttavan keskustelua.

Maan oikeudenmukainen hinta yhdyskuntarakentamisen eri vaiheissa on tärkeä asia. On kuitenkin myös syytä pohtia, minkälaisiin tuloksiin kaavoituksen, ympäristön ja rakentamisen laadun, palvelujen sekä talouden kannalta erilaiset maapolitiikat johtavat. Jos sopimuspolitiikka saa uudisalueiden kaavoituksessa ylivallan, johtaa se kunnan päätösvallan kaventumiseen, kaavoituksen vaikeutumiseen, kilpailun vähenemiseen ja maanhintatason vielä jyrkempään nousuun. Maankäyttösopimukset ovat käyttökelpoinen keino asemakaavanmuutoksissa alueilla, joissa peruskunnallistekniikka ja muut kunnalliset palvelut ovat saavutettavissa.

Kasvavissa kunnissa ollaan tilanteessa, jossa vastuullisten virkamiesten ja päättäjien on otettava lunastaminen yhä useammin maapolitiikan keinovalikoimaan.

Järkevän yhdyskuntarakenteen kehittäminen taloudellisesti kestäväällä tavalla edellyttää kaikkien ”työkalujen” käyttöä. Oulun, Porin ja Järvenpään kaupungit ovat näyttäneet hyvää esimerkkiä.

**Kirjoittaja on tekniikan ja ympäristön toimialajohtaja Hyvinkään kaupungissa.
Sähköposti
jyrki.mattila@hyvinkaa.fi.**

”On myös vaikea ymmärtää, että kuntien kamppaillessa taloutensa kanssa joillakin on varaa maksaa maasta kohtuuttomia hintoja.”

