



Pekka Lehtonen

Järvenpää haki kunnista ensimmäisenä lunastuslupaa valtion yhtiön omistamiin maihin. Tämä pelto sijaitsee Kyrölän seisakkeen vieressä ja sen lunastus on meneillään.

Jukka Kokkinen

YHTEISKUNTAVASTUU palautettava valtion maapolitiikkaan

Valtion maapolitiikasta puuttunut yhteiskunnallinen intressi on vaikeuttanut merkittävästi monien kuntien maanhankintaa ja hallittua kasvua. Valtion maapolitiikan liikemiesajattelu on tullut tiensä päähän. EU-komission valtioneuvoston linjaukset sekä KHO:n ratkaisut 2006:84 ja 2007:84 luovat perustan uudenlaiseen yhteistyöhön valtion ja kuntien välillä.

Valtion maan omistusjärjestelyt

Valtion maat ovat nykyisin sen omistamien yhtiöiden ja liikelaitosten alaisuudessa. Valtion maiden hallinnoija, rakennushallitus, lakkautettiin vuonna 1995 ja tällöin perustettiin valtion kiinteistölaitos. Osana valtion kiinteistöstrategiaa valtiovarainministeriön alaisuuteen perustettiin 1.1.1999 uusi yhtiömuotoinen kiinteistökonserni, Kapiteeli Oyj. Samalla päivämäärällä virastomuotoisesta valtion kiinteistölaitoksesta tuli liikelaitos. Käyttöomaisuus osoitettiin valtion kiinteistölaitokselle ja vaihto-omaisuus Kapiteelille. Valtion kiinteistölaitoksen nimi muuttui Senaatti-kiinteistöiksi 1.3.2001 lukien.

Järjestelyihin liittyivät myös Laki oikeudesta luovuttaa valtion kiinteistövarallisuutta 973/2002, tilapäinen Laki eräistä kiinteistöjärjestelyistä 976/2002 sekä Asetus valtion kiinteistövarallisuuden hankinnasta, hallinnasta ja hoitamisesta 1070/2002.

Kuntien etuoikeuden poistaminen

Lailla 973/2002 kumottiin lähes neljännesvuosisadan voimassa ollut Laki oikeudesta luovuttaa valtion maaomaisuutta ja tuloa tuottavia oikeuksia 687/1978. Kumotun lain 5.1 §:n mukaan kunnalla oli ollut etuoikeus omalla alueellaan sijaitsevien myytävänä olevien valtion maiden saamiseen, mikäli maat oli kaavassa osoitettu tai niitä oli kaavan laatimispäätösten mukaan tarkoitettu käyttää ”asunto-, liike- tai teollisuustarkoituksiin taikka virkistys- tai suojelualueeksi tai kunnan muita yleisiä tarpeita varten”. Kunnalla oli etuoikeus myös sellaisten maiden saamiseen, joilla muutoinkin voitiin katsoa olevan arvoa mainitunlaisiin tarkoituksiin käytettynä.

Lain 7.2 §:ssä oli lisäksi säädetty, että valtion omaisuus voitiin luovuttaa kunnalle ”käypää arvoa alemmasta kohtuullisesta vastikkeesta”. Valtion oli mahdollista myös lahjoittaa omaisuuttaan kunnalle, jos siihen oli erityisiä syitä. Lain 10.2 § mahdollisti valtion omaisuuden vuokraamisen kunnalle käypää vuokratasoa alemmalla vuokralla. Valtiolla oli saman momentin mukaan lupa luopua vuokran perimisestä kunnalta kokonaan.

Tämän suuren muutoksen yhteydessä valtio painotti kunnille, että sitä tulee tästä lähin kohdella kuin ketä tahansa yksityistä maanomistajaa. Kun valtion hintapyynnöt raakamaasta ovat olleet liian suuria, Järvenpää haki kunnista ensimmäisenä lunastuslupaa valtion yhtiön omistamiin maihin. Tällöin valtion ilmoittama asetelma kääntyikin päinvastaiseksi: yhtiötä (ja liikelaitosta, jolle maat pian siirrettiin) piti sen mukaan maanomistajana kohdella eri tavalla, koska sen omistajana oli valtio.

Imperium ja dominium

Kunnan ja valtion toiminnan oikeudellinen muoto voi olla julkisen vallan käyttäjän (room. *imperium*) tai tasavertaisen yksityisoikeudellisen toimijan (*dominium*). Näitä julkisyhteisön rooleja olen avannut seuraavan aukeaman kaaviossa, ja myös *Maankäytön* numeroissa 4/2002 s. 27 ja 1/1997 s. 16. Valtion yhtiöt ja liikelaitokset edustavat markkinatoimijoina dominium-roolia, perusvaltio yhteiskuntavastuullisena yleisen hyvän tuottajana imperium-roolia.

Kunnalla ja valtiolla on sekä julkisia että yksityisiä intressejä. Julkiset intressit määritellään yleisenä etuna. Intressiteorioiden mukaan valtion ja kunnan yksityinen intressi saa olla määrävänä vain sillä

tavoin kuin julkiset intressit sen myöten antavat. Yksityistä intressiä palvelevalla dominiumilla on siis lähtökohtaisesti alisteinen asema suhteessa yleistä etua ajavaan imperium-rooliin. Vaikka kunnan ja valtion yksityinen intressi on välillisesti myös kyseisen julkisyhteisön imperium-roolin intressissä, intressi itsessään on ja pysyy yksityisenä.

Imperiumin vallan välineitä ei saa käyttää dominiumin etujen ajamiseen: Kunnan rakennuslupapäätöksen (imperium) sisällön kytkeminen kunnan pysäköintisopimuksen (dominium) ehtojen parantamiseen on kiellettyä; sallittua ei myöskään ole valtion omalle maalleen tekemän korkeamman hintavaatimuksen kytkeminen valtion avustuspäätöksiin tai infra-investointeihin.

Sponda-kaupat

Valtio myi omistamansa kiinteistösiirtosyhtiö Kapiteeli Oyj:n koko osakekannan Sponda Oyj:lle 14.12.2006. Suomen kilpailuvirasto oli hyväksynyt kaupan 16.11.2006.

Valtiolle tuli vasta tässä vaiheessa kiire vastata hallitusohjelman lupauksiinsa mm. siitä, että valtion maat olisivat käytettävissä kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Valtiovarainministeriö asetti pikaisesti selvitysmiehen, joka esitti mallin, jossa määrättyjen kuntien oli mahdollista saada tietyt heidän kannaltaan tärkeät alueet valtion takaisinosto-oikeuden nojalla itselleen. Kauppahinta oli kuitenkin esityksessä sama kuin Spondan valtiolle maksama. Vantaalla hintaesitys oli arviolta 3–6-kertainen ja Jyväskylän maalaiskunnassa noin 9-kertainen raakamaan käypään hintatasoon nähden. Vantaa ja Jyväskylän maalaiskunta päättivät ainoina kunnista hyväksyä esitetyn hinnan. Vantaa myös toteutti esitetyn kaupan. Jyväskylän maalaiskunnan päätös kaatui sittemmin valituksen vuoksi ylittyneen määräajan johdosta.

Valtion epätoivoinen julkisuuskuvio ei toteuttanut hallitusohjelmaa. Moninkertaiset raakamaan hinnat eivät ole kohtuuhintaisen asuntotuotannon tukemista. Lisäksi valtio omistaa Spondasta noin 30 %, mikä tuo epämiellyttävän lisän järjestelyyn. Valtio oli mukana niin myyjänä, ostajana kuin viranomaisenaakin järjestelyssä, joka nosti raakamaan hintatasoa mm. pääkaupunkiseudulla, jossa on jo ennestään vakava tonttipula ja korkeahintaiset asunnot. Lisäksi valtio loi tässä kohdin järjestelyyn, jossa sen merkittävässä määrin itse omistamalle markkinatoimijalle, Spondalle tarjottiin mahdollisuus kiellettyyn valtioneuvoston

hyväksymällä optio kunnille ylihintaisiin maanostoihin.

Valtio teki siis kauppaa raakamaasta spekulatiivisilla ylihintoilla merkittävän valtion omistuksen omaavan sijoittajayhtiön kanssa ja oli näin vaikuttamassa julkisyhteisönä epäedullisesti raakamaan hintatasoon useassa kunnassa. Kuntien tulisi mielestäni – mikäli kauppaneuvottelut epäonnistuisivat – selvittää edellytykset ja jos ne täyttyvät, pyrkiä lunastamaan tarvitsemansa raakamaat Spondalta ja muilta spekulatiivisilta sijoituksia tehneiltä tahoilta kaupunkien kasvun mahdollistamiseksi. Moninkertaisia raakamaan hintoja sekä niiden heijastumista raakamaan hintatasoon ja yhdyskuntien maan ja asuntojen hintaan tulevaisuudessa ei tulisi passiivisesti hyväksyä. Kapiteelin myynnin merkittävä maakauppojen markkinahäiriö ja sitä seuranneet useat muut spekulatiiviset kaupat on yksittäistapauksina tyrehdyttävä. Markkinoille on viestitettävä, että kunnat istuvat kuljettajan paikalla alueensa yhdyskuntakehityksessä, eivät markkinavoimat. Jyväskylän maalaiskunnalla on tätä kirjoitettaessa vireillä lunastuslupahakemus ympäristöministeriössä em. Spondan omistamaan alueeseen.

Spekulanteille aiheutui merkittävät tappiot Oulun Kaakkurin spekulatiivisista maakaupoista noin 15 vuotta sitten. Kaupunki ei käyttänyt etuosto-oikeuttaan eikä suostunut maksamaan maista ylihintaa, vaan hankki maat itselleen raakamaan oikealla hinnalla. Keinottelijat ovat sittemmin pysyneet poissa Oulun raakamaamarkkinoilta.

”Valtion epätoivoinen julkisuuskuvio ei toteuttanut hallitusohjelmaa. Myyjänä, ostajana ja viranomaisenaakin se oli nostamassa raakamaan hintatasoa.”

Kielletty valtiontuki

Kiinnostavuus kuntien ylihintaisiin maan ostoihin ja alihintaisiin tonttien myynteihin on noussut Euroopan yhteisön perustamissopimuksen artiklojen 87–89 saatua julkisuutta tiettyjen tapausten yhteydessä. Yksityisen toimijan on maksettava jälkikäteen kunnalle maansa ylihintaisella myynnillä tai alihintaisella ostolla saamansa laitton etu suhteessa muihin yksityisiin toimijoihin. Tukikynnys 200 000 euroa lasketaan kolmen vuoden ajalta, joten kynnys voi yksittäisessä kaupassa olla joskus aiempien tukien vuoksi alemmikin.

Kunnat voivat siis saada takaisin ylihintaisista raakamaakaupoistaan liikaa maksetun kauppahinnan. Valtio rakensi Sponda-kauppojen viime metreillä selvitysmiehen tuella piilotukiansa kunnille ja ennen kaikkea Spondalle. Jos komissio päättää Marja-Vantaan alueiden kaupan sisältävän kiellettyä valtiontukea, Sponda kärsii massiiviset tappiot. Joutuessaan palauttamaan Vantaan kaupungille liikaa maksetun kauppahinnan osan kiellettyä valtiontukea Sponda kärsisi kertaluokaltaan 24–29 miljoonan euron tappion valtiolta ostamistaan Marja-Vantaan maista.

Toisaalta monet kauppaketjut ovat myös kilpailuttaneet kuntia puhki ja saaneet käytännössä ilmaiseksi kauppakeskustonttinsa. Alihintaisten tontinluovutusten osalta yritys maksaa vastaavasti kunnalle jälkikäteen käyvän hinnan ja maksamansa hinnan erotuksen.

EU:n komission kiellettyjen tukien palauttamista koskeva päätös tehdään hakemuksesta. Tämä perusteettoman edun palautusjärjestelmä on erinomainen kansalaisille kuuluva mahdollisuus valvoa ja tehostaa verorahojensa ja kunnan varallisuuden käyttöä. Toivottavasti tämä markkinatoimijoiden kohtelun tasapuolisuusvaatimus vaikuttaa kuntien toimintatapoihin etukäteen; ainakin yksityinen sektori on aktivoitunut ja mm. kyselty Kuntaliitosta valtiontukipalautuksen mahdollisuudesta.

Case Järvenpää

Valtion argumentointi ylitti kaikki entiset rajansa Senaatti-kiinteistöjen valituksessa ympäristöministeriön myönteisestä lunastuslupapäätöksestä Järvenpään kaupungille. Korkein hallinto-oikeus hylkäsi valtion/Senaatti-kiinteistöjen valituksen 4.12.2007 (KHO:2007:84).

Valtion / Senaatti-kiinteistöjen väitteitä olivat mm. seuraavat:

- valtion infrainvestoinneilla on yhteys lunastusluvan edellytyksiin
- valtiolta lunastaminen samaistuu val-

- tion maan luovutusten sääntelyyn
- valtion ja kunnan intressien kohdistuessa samaan kohteeseen kunnan intressi vähäisempänä väistyy valtion intressin tieltä
- Senaatin ja valtion mikä tahansa intressi on aina yleisen edun mukainen
- kun valtio ei saa kaavoitushyötyä, kyse on arvonleikkauksesta
- valtion liikelaitoksen raakamaan luovutus raakamaan hinnalla on alihintainen ja sisältää valtiontukea kunnalle
- ympäristöministeriön olisi pitänyt viranomaispäätöksessään valvoa Senaatin etua maanomistajana
- tulevan kaavan tuoman arvonnousun saaminen olisi Senaatille itselleen sallittua yleisen edun edistämistä; sen sijaan raakamaan hankintaan ja oman maan kaavoittamiseen pyrkivä kunnan maapolitiikka on lainvastaista toimintaa hyötymistarkoituksessa.

Väite oikeusperiaatteesta, jonka mukaan kunnan intressi olisi lähtökohtaisesti vähäisempi kuin valtion intressi, on esitetty etuostolain muutoksen yhteydessä. Etuostolain 5.1 §:n kohta 3) oli kuitenkin puhdas poliittinen kompromissi, jolla valtio – surullista kyllä siltäkin – loi kilpailuetua omille markkinatoimijoilleen.

Senaatin korkeimmalle hallintotuomioistuimelle valituksessaan esittämät väitteet alleviivaavat mahdolltomuudessaan sitä tosiseikkaa, että valtion puhtaasti markkinatoimijoiden ehdoilla toteutettu maapolitiikka on tullut tiensä päähän.

Raakamaata hankkimalla vai maankäyttösopimuksin?

Kunnan toiminnan peruslähtökohta on sanottu kuntalain 1.3 §:ssä: ”Kunta pyrkii edistämään asukkaidensa hyvinvointia ja kestävä kehitystä alueellaan.” Tämä imperium-roolin tavoite on keskeinen: kunnan hallitun kasvun, hyvän ympäristön sekä kohtuullisen maan ja asumisen hinnan turvaaminen.

Valtion maapolitiikka on puhuttanut kuntia erityisesti kasvukeskuksissa. Kuntien toimintaympäristö ja talous on kireä: kustannustehokkuus, säästöpainee, kuntien välinen kilpailu veronmaksajista ja investoinneista. Valtio on vaatinut itselleen kaavoitushyötyä ja valtion maiden uudiskaavoituksen järjestämistä maankäyttösopimuksin. Sponda-kauppojen selvitysmiehen raportissakin harmiteltiin valtion maiden kaavoituksen estymistä maankäyttösopimuksin.

Valtiovarainministeriö sai tämän dominium-ajatuksensa näkymään myös valtion tuoreessa asuntopoliittisessa ohjelmassa: ”— asuntorakentamiseen so-

veltuvat alueet selvitetään ja luovutetaan kunnille kohtuuhintaisesti tarvittaessa maankäyttösopimuksia hyödyntäen.” Julkisuudessa on esitetty harhaanjohtavasti ”reiluna” uudiskaavoituksena yksityisen omistaman maan sopimuskaavoitus, jossa kaavoitushyöty jaetaan kunnan ja maanomistajien kanssa, mutta kunta vastaa kokonaan kaavan toteuttamisen kustannuksista. Uusien alueiden sopimuskaavoitus tarkoittaa kuitenkin merkittävää tulonsiirtoa kunnan veronmaksajilta harvoille maanomistajille.

Raakamaan hankintaan ja oman maan kaavoittamiseen perustuvan sekä valtion esittämän sopimuskaavoituksen vaikutukset kunnan talouteen ja kykyyn ohjata kasvuaan ovat aivan erilaiset. Kohtuuhinnalla hankittavissa oleva raakamaa on mahdollista jalostaa oman maan tehokkaan ja määrätietoisen tonttutuotantoprosessin kautta kohtuuhintaisiksi tonteiksi ja asunnoiksi. Kunta saa näin riittävän tonttireservin, jonka hinnoittelu sekä toteutumisen ajankohta, määrä ja laatu ovat kunnan omassa käsissä. Tontit, yleiset alueet, infra ja palvelut toteutuvat suunnitelmallisesti. Kunta voi vaikuttaa sopimusohjauksellaan myös ammattirakentajien tuottamien asuntojen laatuun ja hintaan. Laadultaan ja määrältään kysyntää vastaava sekä kohtuuhintainen tontti- ja asuntotarjonta on merkittävä kunnan kilpailu- ja vetovoimatekijä. Maapolitiikan laatu on keskeinen kunnan menestystekijä.

Valtio haluaisi päästä jakamaan kaavoitushyötyä, koska myös se investoi infrastruktuuriin. Valtion investoinnit palvelevat kuitenkin ensisijaisesti laajempaa veronmaksajajoukkoa seudullisesti, usein valtakunnallisestikin. On helppoa ymmärtää, että yhtiön luoma lisäarvo kuuluu yritykselle itselleen. Myös kunnan kasvun ja kehityksen luoman lisäarvon kuuluu koitua kunnan hyvinvoinnin ja omien veronmaksajien hyödyksi.

Valtio edistää imperium-roolissaan laajalti ja suuressa määrin yleistä etua. Valtion rahoituksessa kunnille liikkuvat vuosittain suuret euromäärät. Valtion investointien ja avustusten merkittävä asema kuntien taloudellisen toimintakyvyn edellytysten määrittelyssä ei kuitenkaan tarkoita, että valtio voisi saada myös sellaisia etuja itselleen, joihin laki ei sille anna oikeutta. Myös valtion täytyy noudattaa lakeja, joista se ei pidä.

Useassa kunnassa maapolitiikan kysymykset on saatu pääsääntöisesti ratkaistua valtion kanssa neuvotteluin tinkimättä kunnan kestävä maapolitiikan periaatteiden noudattamisesta. Kunnalla on oikeus

harkita itsenäisesti ja lunastuslain 4.1 §:stä riippumatta se, haluaako se edes neuvotella maankäyttö Sopimuksesta saati käyttä sitä (KHO 2006:84). Toisaalta on myös paljon kuntia, jotka eivät ole löytäneet yhteistä näkemystä valtion markkinatoimijoiden kanssa.

People before profit

Valtion ja kuntien välillä on kilpailuasetelma. Valtiota ja kuntia on ajettu jo pari vuosikymmentä kohti markkinavaltiota, managerismin suuntaan pois tehottomasta, staattisen byrokratian leimaamasta toiminnasta. Byrokratia on saatukin liikkeelle ja julkisten organisaatioiden tuottavuus on kasvanut merkittävästi. Valtio on yhtiöittänyt laajalti toimintaansa ja markkinaehtoistanut myös oman maapolitiikkansa yksipuolisesti omilla päätöksillään.

Markkinavaltion toimintamalli on luonut valtion ja kuntien välille kilpailutilanteen. Käynnissä on nyt tämän yleisen kehityksen osana valtion maapolitiikan rajun muutoksen johdosta voimakas yhteiskunnallinen prosessi, jossa testataan valtion ja kunnan toimintavaltuuksien ja vastuiden rajapintaa. Valtion maapolitiikan linjauksiin liittyy keskeisesti valtiosääntöoikeudellinen näkökulma: missä ovat demokraattisen oikeusvaltiomme toiminnan rajat? Saako ja tuleeko valtion mm. olla mukana nostamassa kuntien kasvualueiden maan hintaa moninkertaiseksi? Tällainen kuntien puolustustais-tilanne on kuluttava ja kummallinen kahden julkisyhteisön välillä.

Valtiovarainministeriön edustaja lausui esityksessään Maanmittauspäivillä keväällä 2006: ”Minua huvittaa ajatus, että jokin kunta uskoo saavansa valtiolta lunastuslupan valtion omiin maihin!” Valtiovarainministeriö veikin sittemmin Järvenpään lunastuslupahakemuksen valtioneuvoston raha-asianvaliokunnan käsittelyyn. Keväällä 2007 Senaatti moitti valituksessaan KHO:lle ympäristöministeriötä siitä, että se ei ollut päätöksessään ottanut huomioon Senaatin etua maanomistajana.

Valtion viranomaisrooli ei ole olemassa valtion maanomistajaroolin edunvalvontaa varten. Kruunun etu ei ole demokratiassa kansalaisten etua tärkeämpi. Lunastuslupapäätöksen tulkitseminen poliittiseksi päätökseksi on vastoin vallan kolmijakoamme. Viime kädessä hallinto-oikeuden ja yksityisoikeuden tuomioistuimet rajaavat tapauskohtaisesti päätöksillään valtion ja kunnan erillisiä toimivaltoja. Imperium- ja dominium-roolit sekä julkinen ja yksityinen intressi valtion ja kuntien toiminnassa



DOMINIUM

- yksityisoikeudellinen rooli, tasavertaisen toimijan rooli
- 1200-luvulle saakka herravallan, mm. esineiden, kaupunkien ja oikeusasemien hallitsijan rooli
- täsmentyi esineherravallan, omistajan rooliin
- palvelee ja edistää ensisijaisesti organisaation osan, esim. ministeriön etua sekä yhteisön etua veronmaksajien yhteenliittymänä
- lähtökohta: vain erikseen säädetty on kiellettyä, vrt. sopimusvapaus
- paljon sopimusperusteista edunvalvontaa
- rooliin liittyy ensisijaisesti taloudellinen etu tai intressi
- kun intressiristiriita, julkisyhteisön yksityinen intressi häviää julkiselle intressille

IMPERIUM

- julkisoikeudellinen rooli
- julkisen vallan käyttäjän rooli
- keisarivallan rooli, tarkentui oleellisesti 1100–1200-luvuilla
- palvelee ja edistää ensisijaisesti yleistä etua
- säännössiidonaisuus, vallan käytön rajoitukset laissa
- paljon yksin päätettävissä olevaa yleisen edunvalvontaa
- lähtökohta: vain erikseen säädetty on sallittua
- yhteiskuntavastuu, ympäristövastuu
- yhteisen hyvän turvaamista pitkällä aikavälillä

”Kunnat voivat saada takaisin ylihintaisista raakamaakaupoistaan liikaa maksetun kauppahinnan. Valtio rakensi Sponda-kauppojensa viime metreillä selvitysmiehen tuella piilotuki-ansan kunnille ja ennen kaikkea Spondalle.”



“Valtion pitää tunnustaa yhteiskuntavastuunsa myös maapolitiikan käytännön teoissa, ei vain poliittisissa puheissa”, sanoo kirjoittaja Jukka Kokkinen.

on erotettava toisistaan, muuten vaarana on se, että kukaan ei kohta ymmärrä toimintansa tarkoitusta!

Uusi alkua valtion ja kuntien yhteistyölle?

Valtio ja kunnat ovat joutuneet tarpeetoman lujasti vastakkain. On unohtunut, että molemmat tahot ovat olemassa kansalaisten hyvinvoinnin palvelemiseksi. Molempien tulee ensisijaisesti edistää yleistä etua. Tällöin on punnittava tekojen kokonaisvaikutuksia, ei vain oman organisaation etua. Valtion tulee tukea kuntien tasapainoista kasvua eikä vahingoittaa niiden maapolitiikan hoitamista.

Yleinen etu on kuntalaisten ja kansalaisten hyvinvointia eli asumisen, elämisen ja ympäristön laatua sekä vasta toissijaisesti dominium-rooliin kuuluvaa

kustannustehokkuutta. Tämä intressivertailu on välttämätöntä julkisyhteisön sisäisesti, ja se on tärkeää myös valtion ja kunnan välisten intressien arvioinnissa.

Lainkäyttö tuomioistuimissa ratkaisee intressilinjauksia aina vain yhdeltä kohdista kerrallaan. Kuntien ja valtion on aloitettava uudenlainen vuoropuhelu, jossa molemmat peilaavat päätöksensä yhteiskunnallisiin pitkän tähtäimen hyötyihin. Tähän voisivat kuulua yhdessä määritellyt keskinäisen vallankäytön linjaukset kansalaisten hyvinvoinnin parantamiseksi, maapolitiikan eettisen laadun määrittelyt.

Nykyisessä hallitusohjelmassa korostetaan valtion ja kuntien yhteistyön kehittämistä, mm. toimenpideohjelmalla valtion ja Helsingin seudun kuntien kesken kohtuuhintaisen tonttitarjonnan

lisäämiseksi. Yhteistyön kannalta on ensiarvoisen tärkeää, että valtio tunnustaa yhteiskuntavastuunsa myös maapolitiikan käytännön teoissa, ei vain poliittisissa puheissa.

Valtion maanomistus on eriytetty valtion yhtiöihin ja liikelaitoksiin. Omistajan roolin eriyttämisen olisi pitänyt tarkoittaa jo aiemmin sitä, että valtion omistama markkinatoimija, kuten Senaatti-kiinteistöt, ei yritäkään perustella spekulatiivisia kaavoitushyötytavoitteitaan perusvaltion yhteiskunnallisilla intresseillä. KHO katkaisi tämän valituksessa vaaditun yhteyden perusvaltioon Järvenpään ratkaisussaan 2007:84 todeten, että Senaatti ei ollut esittänyt kohdealueelta mitään yleistä etua palvelevaa hanketta.

Imperium-valtion on komission eri valtiontukilinjausten sekä ratkaisujen KHO 2006:84 ja KHO:2007:84 jälkeen helppoa tukea maapolitiikallaan kuntien hyvinvointia, koska se on ulkoistanut maaomaisuutensa markkinatoimijoille. Valtion markkinatoimijoiden erityiskohtelu on yksiselitteisesti kiellettyä.

Liikelaitosten asema tarkasteluun

Kilpailulainsäädäntö ja Euroopan yhteisön valtioneuvoston päätökset kontrolloivat valtionkin toimintaa. Valtio ei saa antaa omille markkinatoimijoilleen etuja ohi muiden yksityisten toimijoiden.

EU:n komissio puuttui joulukuussa 2007 Suomen valtion silloisen liikelaitoksen Destian toimintaan. Komission mielestä konkurssilta suojattu toimija ei voi kilpailla aidosti markkinoilla. Päätöksen mukaan konkurssitakuu ja verottomuus ovat kiellettyjä tukimuotoja. Talouspoliittinen ministerivaliokunta päätti 29.1.2008 selvittää valtion liikelaitosmallin soveltuvuuden sisämarkkinoille. On arveltu, että valtio olisi purkamassa liikelaitoksensa, joko hajauttamalla toimintoja tai yhtiöittämällä niitä.

Komission päätöksen valossa ei ole kovin mairittelevaa, että Senaatti vaati valituksessaan KHO:lle, että sille kuuluu oikeus valtion liikelaitoksena saada etua maansa lunastamiskielion ja kaavoitushyödyn muodossa. Senaatti siis haki KHO:sta saakka kilpailuetua muihin kiinteistömarkkinoilla toimiviin sillä perusteella, että sen omistaa valtio.

Yleisen ja yksityisen toiminnan rajapintaa koetellaan tänä päivänä yhä aktiivisemmin: Luotsauspalveluja tarjoava Baltic Pilot on kannellut vuoden 2007 lopulla EU:n komissiolle siitä, ettei se voi hoitaa luotsauksia. Luotsaustoimintaa saa harjoittaa Suomessa vain valtion luotsausliikelaitos Finnipilot.

“Kruunun etu ei ole demokratiassa kansalaisten etua tärkeämpi. Valtion tulee tukea kuntien tasapainoista kasvua eikä vahingoittaa niiden maapolitiikan hoitamista.”

Kuinka tästä eteenpäin?

Valtion omistajapolitiikasta vastaava ministeri **Jyri Häkämies** lausui äskettäin: ”Finanssisijoituksissa valtio toimii hyvän omistajan tavoin, eikä näille omistuksille aseteta hyvän taloudellisen tuloksen lisäksi muita tehtäviä.” (IS 22.1.2008). Finanssisijoituksissa on siis voimassa ”profit before people”, esimerkkinä Stora Enson Kemijärven ja Haminan tehtaiden lakkauttaminen.

Valtion liikelaitosten ja kokonaan omistamien yhtiöiden omistajapolitiikka on kuitenkin syytä määrittää maan osalta aivan eri pohjalta kuin finanssisijoitusten. Valtion markkinatoimijoiden maahansa liittämien yksityisten intressien, jotka ovat ristiriidassa kunnan kehittymisen ja kasvun intressien kanssa, tulee väistyä. Valtion strategiseksi sijoitukseksi ei ole oikein linjata maa-alueita, johon kohdistuu vain kaavoitusodotuksia, mutta ei valtion konkreettista hanketta. Valtionkin yksityisen edun on oltava toissijainen kunnan yleiseen etuun verrattuna. Valtion tulee kantaa myös käytännön teoilla yhteiskuntavastuunsa.

Poliitikkojen olisi syytä laatia viivytyksettä valtion maapolitiikan strategiset linjaukset, jotta valtion maapolitiikan

sisältö saataisiin määritellyksi koko valtion näkökulmasta, ei vain rahaministeriön virkamiesten intressien mukaan. Linjausten tulisi sisältää yleisen edun edistämisen ensisijaisuuden vaatimus. Valtion ja kuntien on tärkeää sisäistää, että niillä on myös yksityisiä intressejä, jotka on valjastettava tukemaan julkisten intressien toteutumista.

Valtion on myönnettävä kuntien tavoite omalle maalleen uudisalueiden kaavoittamisesta lain- ja tarkoituksenmukaiseksi sekä tuettava maapolitiikallaan ja muilla toimillaan kuntien hallittua kasvua. Kuntien kasvun tukeminen on valtiolle omistamansa raakamaan hinnan maksimointia tärkeämpää. Kunnan hallitun kasvun suorat ja välilliset kokonaistaloudelliset hyödyt kunnalle ja valtiolle ovat ylivoimaiset verrattuna valtion markkinatoimijan rajalliseen ja lyhyen tähtäimen taloudelliseen hyötyyn. Kuntien terve kehitys tukee myös valtion yleisen edun intressissä olevaa kansalaisien hyvinvointia.

On välttämätöntä, että valtio erottaa maapolitiikkansa kiinteistövarallisuuttaan hoitavien markkinatoimijoiden politiikasta ja logiikasta. Valtiota velvoittaa maapolitiikassaankin yleisen edun

palvelijan imperium-rooli, jonka se on pyrkinyt omilla päätöksillään ravistamaan harteiltaan ja siirtämään kunnille. Valtion kokonaisuus muodostuu näin toimien pitkällä aikavälillä paljon suuremmaksi. Valtion markkinatoimijoiden maapolitiikan sisältämä kertaluonteisen oman edun painotus, liikemiesajattelu, nakertaa valtion arvovaltaa ja heikentää sen oikeutusta puhua itsestään yleisen edun ja kohtuuhintaisen asuntotuotannon edistäjänä.

Valtion on luovutettava omistamansa raakamaat kunnille raakamaan hinnalla niin kuin muidenkin raakamaan omistajien; ei siis alihintaan eikä myöskään piiloveronomaisesti kaavoitushyötyä kuntien veronmaksajilta tavoitellen. Valtion maapolitiikka on kaikkine yhteiskunnallisine vaikutuksineen paljon sen yhtiöiden ja liikelaitosten intressejä merkittävämpi asia, ja se tulee priorisoida kirrkaasti niiden yläpuolelle.

Valtiomies tarkastelee päätöksiään ja niiden vaikutuksia paljon laajemmin ja kauaskantoisemmin kuin liikemies.

**Kirjoittaja on kiinteistöinsinööri
Oulun kaupungissa. Sähköposti
jukka.kokkinen@ouka.fi.**

ESRI Finland

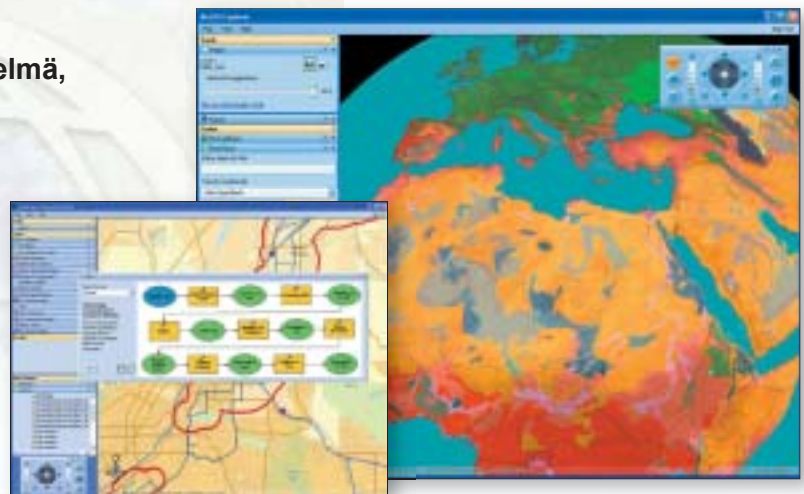
ArcGIS Server 9.2

TUOTA, JULKAISE, KÄYTÄ - paikkatiedot helposti kaikkien ulottuville

ArcGIS Server on kokonaisvaltainen palvelinperustainen paikkatietojärjestelmä, jonka ominaisuuksia ovat esimerkiksi:

- paikkatietoaineistojen suora muokkaus web-käyttöliittymässä
- aineistojen käyttö ja editointi mobiililaitteissa
- paikkatietoanalyysipalvelut
- avoin, standardien mukainen
- integroituu muihin enterprise-järjestelmiin
- mahdollistaa räätälöidyt sovellukset

Ota yhteyttä, niin kerromme lisää!



ESRI Finland Oy
Piispanportti 10 • 02200 ESPOO
puh. 0207 435 435 • myynti@esri-finland.com
www.esri-finland.com • www.esri.com/arcgisserver

