

ta rakentamista varten ostetaan vähemmän määrärajoja alueilta, joille rakennuslupan saanti ei ole mahdollista. Rajoitukset toimivat näin ollen myös määrärajan ostajan suojana sekä estävät kiinteistöjen tarpeettoman pirstomisen. Ennalta ehkäisevä vaikutus toimii käytännön kokemusten mukaan varsin hyvin. Lisäksi maakaari mahdollistaa kaupan purkamisen ja siten estää ostajalle hyödyttömän kiinteistön muodostamisen, jos tarkoitus oli rakentaa ja se ei ole mahdollista.

Rakentamista varten tapahtuvan osittamisen lisääntymisen nähtiin lisäävän paineita suunnittelemattomaan hajarakentamiseen alueilla, joilla mahdollisuudet

## ”Enintään joka sadas lohkominen jää osittamisrajoitusten vuoksi sikseen. Kepeä peruste osittamisrajoitusten poistamiselle.”

toimivan joukkoliikenteen järjestämiseen puuttuvat ja joilla kunnallisten palvelujen järjestäminen asukkaille on kalleinta. Lisääntyvän osittamisen aiheuttama kiinteistöjaotuksen pirstoutumisen todettiin heikentävän kuntien maapoliittisia toimintaedellytyksiä sekä tulevan kaavoituksen mahdollisuuksia alueilla, jotka olisi yhdyskuntarakenteen eheyttämisen kannalta tärkeitä. Kiinteistöjen pirstoutuminen on ongelma myös yhdyskuntien kasvualueilla eikä vain maa- ja metsätalosalueilla, joilla jo valtion tuella tehdään toimituksia, joilla toiminnan kannalta haitallista kiinteistöjaotusta kootaan käytökelpoisemmaksi.

Osittamisrajoitukset tukevat yleis- ja asemakaavojen toteuttamista. Erityisesti ranta-alueilla osittamisrajoitusten poistaminen vesittäisi kaavojen toteuttamista mahdollistamalla loma-asuntojen rakennuspaikkojen osittamisen useaan osaan (esim. mökki, sauna ja aitta eri tiloiksi).

Esityksen laatijan huoleen kiinteistörekisterin tietosisällön puutteista eivät lausunnonantajat yleensä yhtyneet. Toisaalta sikseen jääneiden lohkomistoimitusten määrän todettiin olevan erittäin pieni. Todennäköisesti enintään joka sadas lohkominen jää osittamisrajoitusten vuoksi sikseen. Tätä pidettiin kepeänä perusteena osittamisrajoitusten poistamiselle. Toisaalta maanmittauslaitosta kannustettiin

puutteiden poistamiseksi kehittämään kiinteistö- ja saantorekisterin ylläpitoon liittyvää toimintaprosessia sekä rekisterin sisältöä.

Osittamisrajoitusten säilyttämistä puolsivat sisäasiainministeriö ja ympäristöministeriö, alueelliset ympäristökeskukset, Suomen Kuntaliitto, kaikki lausunnon antaneet kunnat (Jyväskylä, Oulu, Porvoo, Vaasa ja Jyväskylän mlk) sekä Kuntatekniikan yhdistyksen Kiinteistöinsinöörien kerho ja Suomen Kaavoitusinsinöörien yhdistys.

Osittamisrajoitusten poistamista kannattivat esityksen laatijan näkökantoihin tukeutuen Maanmittauslaitos, Tiehallinto, Maanomistajain liitto, Svenska Lantbruksproducenternas Centralförbund sekä Teknillinen korkeakoulu.

### Maanmittausviranomaisen panosta rakentamisen ohjaamisessa tarvitaan jatkossakin

Yhdyskuntarakennetta on kaikin keinoin pyrittävä eheyttämään, jotta Suomi pystyy täyttämään EU:n asettamat päästöjen vähennystavoitteet. Viidennessä kasvihuonekaasupäästöistämme on peräisin liikenteestä. Hajanaainen yhdyskuntarakenne lisää henkilöautoliikennettä, heikentää joukkoliikenteen mahdollisuuksia ja lisää siten kasvihuonekaasupäästöjä.

Yksin ilmastonmuutoksen hillitsemiseen liittyvien haasteiden vuoksi nyt ei ole varaa purkaa alueidenkäytön ohjausjärjestelmää osittamisrajoituksista luopumalla. Osittamisrajoitukset sekä maanmittausviranomaisen monipuolinen asiantuntemus niiden soveltamisessa ovat jatkossakin tarpeen.

Yhteistyötä eri viranomaisten kesken tulisi mahdollisten ongelmien selvittämiseksi pikemminkin lisätä kuin ajaa kapea-alaiseen sektoroitumiseen tähtäävää ratkaisua. Myös kasvupaineiden alueita varten tulisi kehittää erilaisia maankäyttömutoja edistäviä kiinteistötöknisiä toimina, samaan tapaan kuin maanmittauslaitos on maa- ja metsätalouden toimintaedellytysten parantamiseksi pitkään ja ansiokkaasti tehnyt.

**Kirjoittaja on hallitussihteeri ympäristöministeriön alueidenkäytön osastolla. Sähköposti: jyrki.hurmeranta@ymparisto.fi.**



**JULKINEN KESKUSTELU** pyöri ilmastonmuutoksen, globalisaation, ikääntymisen sekä sisäisen muuttoliikkeen sekä niiden seurannaisvaikutusten ympärillä. Mitä vaikutuksia näillä ilmiöillä on suomalaisen yhteiskunnan toimintaan, haasteisiin ja tulevaisuuteen? Miten suomalaisten pitäisi reagoida, muuttaa tavoitteitamme ja toimintaamme? Yritän tuoda keskusteluun näkökulmia ja esittää kysymyksiä, joihin suomalaisten on yhdessä vastattava.

### Globalisaatio, arvot ja suomalainen työ

Globalisaatio on kuin luonnonlaki. Se siirtää työpaikkoja halvimpien kustannusten ja suurimpien markkinoiden suuntaan. Omistus on riippumaton toiminnan sijainnista. Miten suomalaiset voivat selviytyä tässä viitekehyksessä? Voidaanko globalisaatioon vaikuttaa muutoin kuin yritysten tuotantokustannuksiin ja paikalliseen kyntään vaikuttamalla? Alkaako energian hinta ohjata tuotantoa paikallisten, pienempien tuotantoyksikköjen suuntaan? Mikä tuotanto, toiminta on Suomessa kannattavaa tulevaisuudessa? Pohditaan suomalaisen koulutuksen ja valtion omistajapolitiikan mahdollisuuksista globalisaation negatiivisten vaikutusten torjunnassa. Onko mahdollista panostaa julkista rahaa yrityksiin, jotka toimivat paikallisilla markkinoilla eivätkä tavoittele globaaleja markkinoita? Voidaanko suomalaisia arvoja asettaa ja puolustaa globaalissa maailmantaloudessa?

### Kunta- ja palvelurakennemuutos

Kunta- ja palvelurakennemuutoksessa tavoitteena on tehostaa kuntien palvelutuotantoa tilaus- ja tuotantorakenteita sekä toimintatapoja kehittämällä. Kuntia kannustetaan yhteistyöhön keskeisten sosiaali-, terveys- ja koulupalvelujen lisäksi erikseen maankäytössä ja asumisessa sekä mm. tietotekniikan hyödyntämisessä.

# KAIKKI VAIKUTTAA KAIKKEEN. Mihin maanmittari voi vaikuttaa?

Kuntakentällä pohditaan mihin uudistus käytännössä johtaa. Millä tavalla organisoitujen palvelut tuotetaan kustannustehokaimmin? Selittääkö organisaation koko kustannustehokkuuden? Miten tehostettu palveluprosessi vastaa asiakkaan tarpeita ja mikä on palvelun laatu? Luodaanko uusilla yhteistyörakenteilla tarpeetonta byrokratiaa ja kustannuksia, jotka syövät päivittäisten toimintaprosessien kehittämisessä saavutettavat kustannushyödyt? Toteutuuko demokratia kuntien uusissa yhteistyörakenteissa tai yhteen liittyvissä kunnissa? Syntyykö lisää julkisia ja yksityisiä monopoleja?

Tuleeko kunnista tilaajia, joilla ei ole aidosti mahdollisuutta vaikuttaa toimittajan esittämän laskun suuruuteen tai saadun palvelun laatuun? Pystytäänkö seudullisessa yhteistyössä keskustelemaan kustannusten hillitsemisen lisäksi tulojen jakamisesta asukkaiden ja yritysten muodossa? Jos pystytään, aletaanko tavoitella yhteistyön tiivistämisen asemesta kuntaliitosta?

## Organisaatiokoon kasvaminen ja toiminnan sektoroituminen

Toiminnan sektoroituminen on yleensä suoraan verrannollinen organisaation kokoon. Toiminnan sektoroituessa kokonaiskuva tavoitteesta ja saavutetusta tuloksesta pyrkii hämärtyämään. Maanmittausalalla tämä näkyy selvimmin valtion maanmittaushallinnossa ja suurissa kaupungeissa. Tavoitteenasettelun näkökulma sektoriorganisaatioissa kaventuu tuloksentelemaan annetuissa taloudellisissa reunaehdoissa. Kysymys siitä, toteutuvatko julkisen organisaation, asiakkaiden ja veronmaksajan asettamat kokonaistavoitteet, jää usein toisarvoiseksi. Miten sektoreihin hajaantunutta organisaatiota tulisi ohjata kokonaistavoitteiden toteutumisen varmistamiseksi? Riittääkö hallitusohjelma kokoamaan ministeriöt ja kunnat puhaltamaan yhteen hiileen? Valitettavasti usein tulee mieleen britti-

sarjan ”Kyllä herra ministeri” juoni, jossa ministerit vaihtuvat, mutta hallinto elää omaa elämäänsä...

## Maanmittausalan koulutus ja käytännön elämän tarpeiden kohtaaminen

Vastaako maanmittausalan koulutus työelämän haasteita? Hallitusohjelma pyrkii vastaamaan ikärakenteen kehitykseen sekä työelämän muutokseen sekä työvoiman kysynnän ja tarjonnan kohtaamisiin. On asetettu tavoitteeksi selkiyttää yliopistojen ja ammattikorkeakoulujen työnjakoa. Korkeakoulutettujen täydennyskoulutusmahdollisuuksia laajennetaan ja selvitetään oppisopimustyypisen koulutuksen käyttö korkeakoulutettujen täydennyskoulutuksessa.

Vastaako Teknillisen korkeakoulun ja ammattikorkeakoulujen antama opetus käytännön tarpeita valtiolla, kunnissa ja yrityksissä? Miten kiinteistönmuodostuskoulutusta tulisi kehittää lainhuuto- ja kiinnitysasioiden siirtyessä maanmittauslaitokseen? Vastaako maanmittausalan koulutus kunnan maankäytön laajan kokonaisuuden ohjaamisen ja toteuttamisen asettamia vaatimuksia?

## Yhdyskuntarakenne, ympäristö, asuminen ja liikenne

Tiivis yhdyskuntarakenne pyrkii alentamaan asumisen kokonaiskustannuksia ja negatiivisia vaikutuksia ympäristöön. Tammikuussa julkaistussa kyselyssä ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi suomalaiset kannattivat mm. yksityisautoilun rajoittamista, mutta sen sijaan yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ei saanut kannatusta. Miten tämä yhtälö ratkaistaisiin? Tuleeko polttoaineen verotusta edelleen nostaa tai ottaa käyttöön ruuhkamaksut? Kompensoiko etätö hajaantuvan yhdyskuntarakenteen aiheuttaman lisääntyvän yksityisautoilutarpeen? Tulisiko lainsäädäntöä muuttaa siten, että asumisen kun-

nalle aiheuttamia palvelukustannuksia voitaisiin kohdentaa nykyistä merkittävästi laajemmin aiheuttamisperiaatteella? Vastaako tämä suomalaisen yhteiskunnan demokratia- ja yhteisvastuuperiaatteita vai siirrytäänkö tietoisesti vielä nykyistä enemmän tulojen perusteella eriarvoistaan yhteiskuntaan?

## Mikä on maanmittarin rooli ja tavoite tämän päivän ja tulevaisuuden Suomessa?

Maanmittausalan koulutuksen saaneet toimivat tyypillisesti kiinteistöalan, kaavoituksen, maapolitiikan, kiinteistönmuodostuksen tai paikkatietoalan asiantuntijana. Onko näillä tehtävillä yhteistä nimittäjää? Minun mielestäni on. Maa ja maankäyttö ovat maanmittausalan ydin ja yhteinen nimittäjä. Kaikki toiminta yhteiskunnassa tarvitsee ja käyttää tavalta tai toisella maata. Maata ei valmisteta lisää eikä sitä voi siirtää. Puhdas luonto, vesi, ilma ja elintarvikkeet ovat Suomen keskeisiä maahan kiinteästi kytkeytyviä menestystekijöitä. Pystymmekö turvaamaan niiden säilymisen, mutta samalla hyödyntämään niitä kilpailutekijänä, joka tuo suomalaisille työtä?

Maanmittarin toimien kokonaisvaltaisena tavoitteena yhteiskunnan tämän päivän ja tulevaisuuden haasteiden edessä tulisi olla ”ympäristöystävällinen maankäyttö sekä toimiva ja kustannustehokas yhdyskuntarakenne”. Maanmittarin tulisi pysähtyä toimissaan aikajoin kysymään itseltään, toiminko tämän tavoitteen toteutumiseksi?

**Kirjoittaja Matti Holopainen on maankäytön asiantuntija Suomen Kuntaliitossa ja ryhtyy kirjoittamaan kolumneja Maankäytössä maankäytöstä ja muista kuntasektoria koskettavista aiheista.**