

Asumiseen ja maankäyttöpolitiikkaan liittyvät kysymykset ovat näkyvästi esillä pääministeri Vanhasen II hallituksen ohjelmassa. Keskeisinä lähtökohtina ovat tontti- ja asuntotarjonnan vauhdittaminen kysyntään vastaamiseksi sekä kohtuuhintaisen asuntotuotannon lisääminen.

Asumiseen liittyvät ongelmat eivät ole uusia, mutta nyt niiden korjaamiseen halutaan paneutua laajalla rintamalla. Tonttitarjonnan näkökulmasta keskeistä on asuntotonttien riittävyyden, monipuolisuuden ja kohtuuhintaisuuden varmistaminen sekä yhdyskuntarakenteen eheydestä huolehtiminen. Kysynnän ja tarjonnan ristiriitaan liittyvät ongelmat ovat tuntuvimpia Helsingin seudulla. Asuntopolitiikan toimivuus ja tonttitarjonnan riittävyys nähdäänkin tällä hetkellä erittäin tärkeänä paitsi ihmisten toiveiden ja tarpeiden toteuttamisen, myös koko talouden kasvuedellytysten ja työmarkkinoiden toimivuuden kannalta.

Asumiseen ja maankäyttöpolitiikkaan liittyvät kysymykset ovat näkyvästi esillä pääministeri Vanhasen II hallituksen

ohjelmassa. Keskeisinä lähtökohtina ovat tontti- ja asuntotarjonnan vauhdittaminen kysyntään vastaamiseksi sekä kohtuuhintaisen asuntotuotannon lisääminen. Kaavoitus- ja maapoliittisten keinojen monipuolista käyttöä kunnissa halutaan edistää hyvän yhdyskuntasuunnittelun toteuttamiseksi sekä kuntien maanhankinnan ja tonttituotannon lisäämiseksi. Ilmasto- ja energiapoliittisista syistä korostetaan ehyiden yhdyskuntarakenteiden muodostumista ja täydennysrakentamista. Pääkaupunkiseudun erityiskysymyksiä varten viritellään metropolipolitiikkaa, jolla ratkaistaan laajassa yhteistyössä mm. alueen maankäytön, asumisen ja liikenteen ongelmia.

Hallitusohjelman toteuttamiseksi näiltä osin on käynnissä useita toisiinsa liittyviä

Matti Laitio

Yhdyskuntarakenne ja tonttitarjonnan riittävyys korostuvat hallituksen asuntopolitiikan linjauksissa



Aila Korpiavaara

Helsingin seudulla halutaan kehittää viihtyisiä ja kaupunkimaisia pientaloalueita hyviin joukkoliikenneyhteyksiin tukeutuen.

Helsingin seudun kunnat ovat sopineet seudun asuntotuotannon nostamisesta 12 000–13 000 asuntoon vuodessa.

prosesseja. Keskeiset koko maata koskevat asuntopoliittiset toimenpiteet määritellään asuntopoliittisessa toimenpideohjelmissa. Erillisellä valtion ja Helsingin seudun kuntien aiesopimuksella sovitaan seudun asuntopoliittisista toimenpiteistä. Metropolipolitiikan painopisteitä on määriteltä yhteistyössä eri hallinnonalojen kesken. Asuntopoliittista toimenpideohjelmaa koskeva työryhmän ehdotus ja Helsingin seudun kuntien aiesopimus valmistuivat vuodenvaihteessa 2007–08 ja niiden poliittinen käsittely on parhaillaan tätä kirjoitettaessa käynnissä. Seuraavassa on koottuna keskeisiä tonttitarjonnan tehostamiseen liittyviä toimenpiteitä sekä asuntopoliittisen työryhmän esityksestä että Helsingin seutua koskevasta aiesopimuksesta.

Kaavoitusta sujuvoitetaan

Asemakaavoituksen hitautta on pidetty yhtenä syynä kasvuseutujen tonttitarjonnan niukkuuteen. Kaavaprosessien sujuvaan etenemiseen onkin kiinnitetty asuntopoliittisen työryhmän esityksessä ja aiesopimuksessa erityistä huomiota. Maankäyttö- ja rakennuslakia esitetään tarkistettavaksi selvityshenkilö **Lauri Tarastin** kaavoituksen sujuvoittamista koskeneen selvitystyön pohjalta. Selvitystyöhön liittyvä hallituksen esitys maankäyttö- ja rakennuslain muuttamiseksi on parhaillaan valmisteilla ja siitä on kerrottu tarkemmin toisaalla tässä lehdessä.

Kun asemakaavoituksen kestoä tutkitiin Suomen Kuntaliiton ja ympäristöministeriön tutkimuksessa (2007), todettiin kaavoituksen olevan keskimäärin tälläkin hetkellä kohtuullisen sujuvaa, mutta kuntien välillä on suuria eroja. Tarastin ehdotukseen liittyikin parhaiden käytäntöjen soveltamiseen liittyvien suositusten laatiminen kaavoitukseen. Muut esitetyt keskeisimmät keinot liittyvät pääkaupunkiseudun yhteisen yleiskaavan laatimiseen, rakennuslupamenettelyjen joustavoittamiseen sekä valitusprosessin nopeuttamiseen ns. valituslupajärjestelmän avulla. Viimeiseksi mainittu sisältyy jo hallitusohjelmaan.

Aiesopimuksesta lisäpönttä Helsingin seudulle

Helsingin seudun kunnat ovat sopineet kunta- ja palvelurakennehankkeen yhteydessä valtiolle toimittamisaan kaupunkiseutusuunnitelmassa seudun asuntotuotannon nostamisesta 12 000–13 000 asuntoon vuodessa vuosina 2008–2017 nykyisestä n. 8 500 asunnosta, mikä merkitsee asuntotuotannon lisäämistä 40–50 %:lla. Tavoitetta on myöhemmin täydennetty kuntakohtaiseksi. Tavoitteen liittyä periaate, jonka mukaan kukin kunta kaavoittaa ja luovuttaa 20 % ns. Ara-hintaisina tontteina.

Kaavoituksessa otetaan huomioon myös yhdyskuntarakenteen eheyttäminen. Joukkoliikenneyhteyksiä ja erityisesti rai-deliikennettä painotetaan. Tämä tarkoittaa ennen muuta varautumista Länsimetron ja Kehäradan avaamiin mahdollisuuksiin. Tarkoituksena on muutenkin tehostaa työssäkäyntialueen liikennesuunnittelua seudullisena kokonaisuutena sekä alueidenkäytön ja liikenteen suunnittelun yhteensovittamista. Joukkoliikenteen kannalta edullisille alueille toteutetaan myös kaupunkimaisia pientaloalueita. Aiesopimuksessa pääkaupunkiseudun kunnat sitoutuvat Tarastin esityksessä mainitun yhteisen yleiskaavan laatimiseen seuraavalla yleiskaavakierroksella. Esitettyihin toimenpiteisiin liittyä myös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistaminen Helsingin seutua koskien riittävän tonttitarjonnan ja yhdyskuntarakennetta eheyttävän rakentamisen tukemiseksi.

Helsingin seudun yhdyskuntarakenteen hallintaan liittyä hajararakentamisen nykyistä tehokkaampi ohjaaminen. Lainsäädännön keinoja hajararakentamisen hallitsemiseksi moititaan usein puutteelliseksi, mutta kunnat eivät ole aina kovin tarmokkaasti käyttäneet edes maankäyttö- ja rakennuslain mahdollistamia keinoja. Suunnittelutarvealueita koskevia säännöksiä tiukasti ja johdonmukaisesti soveltamalla voidaan hajararakentaminen saada nykyistä paremmin hallintaan. Asuntopoliittisen työryhmän esityksessä ja aiesopimuksessa onkin otettu pohdittavaksi MRL:n 16 §:ssä tarkoitettujen suunnittelutarvealueiden laajentaminen, joka voidaan toteuttaa yleiskaavojen tai rakennusjärjestysten avulla. Hajararakentamisen paineeseen voidaan vaikuttaa myös asemakaavoitettujen omakotitonttien tarjonnan lisäämisellä erityisesti kehyskunnissa. Kaikki Helsingin seudun kunnat lisäävät alueidenkäytön yhteensovitusta.

Maapolitiikkaa tehostetaan

Myös maapoliittisten keinojen monipuolisuus ja erilaisten keinojen käytön tehostaminen on nostettu esille. Mitä tällä yleisellä maininnalla sitten käytännössä tarkoitetaan? Pitkäjänteinen ja johdonmukainen maapolitiikka on erityisen tärkeää asuntotuotannon edistämässä. Kunnan oman maapoliittisen aseman vahvistaminen on tonttien oikea-aikaisen käyttöön saamisen ja kuntatalouden kannalta olennaista. Kuntien tulisi tarpeen ja olosuhteiden mukaan käyttää monipuolisesti maapolitiikan keinoja sekä maanhankinnassa että olemassa olevan tonttivarannon käyttöön saamisessa. Vapaaehtoisen maanhankinnan lisäksi tämä tarkoittaa tarvittaessa myös mm. korotetun kiinteistöveron, rakentamiskehotusten ja lunastusten käyttämistä.

Korotetun kiinteistöveron merkitystä tonttivarannon käyttöön saamisessa on epäilty, koska erityisesti pääkaupunkiseudulla kiinteistöjen arvon nousu on ollut niin merkittävää, että korotettunakkaan vero ei vastaa kiinteistöjen arvonnousua. Helsingin seudun neljästätoista kunnasta vain vajaa puolet on korottanut rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistöveron lain sallimaan maksimimäärään. Myös rakentamiskehotuksia on käytetty säästeliäästi. Rakentamiskehotus sopiikin parhaiten täsmäkeinoksi niillä alueilla, missä yhdyskuntarakenteeseen liittyvät tontit on tarkoituksenmukaista saattaa nopeasti rakentamisen piiriin. Oleellista on, että tonttitarjonnan edistämässä ei haeta vain yhtä "tehokkainta" lääketä, vaan vaikutetaan samanaikaisesti monilla eri tavoilla ja tähän keinovalikoimaan kuuluvat myös olevan tonttivarannon käyttöön saamiseen liittyvät toimenpiteet.

Valtion omistamien maa-alueiden käyttöön saaminen ja hinta nostetaan usein esille, kun keskustellaan tonttitarjonnan edistämässä. Asuntopoliittisen työryhmän ehdotuksessa on esitetty, että valtion tarpeista vapautuvat asuntorakentamiseen soveltuvat alueet selvitetään kasvavilla kaupunkiseuduilla ja luovutetaan kun-

Kunnat eivät ole aina kovin tarmokkaasti käyttäneet edes maankäyttö- ja rakennuslain mahdollistamia keinoja.

Vapaaehtoisen maanhankinnan lisäksi kuntien tulisi tarvittaessa käyttää myös mm. korotettua kiinteistöveroä, rakentamiskehotuksia ja lunastusta.

nille kohtuuhintaisesti tarvittaessa maankäyttöä sopimuksia hyödyntäen. Kuntien asunto-ohjelmissaan kohtuuhintaiseen vuokra-asuntotuotantoon osoittamat tontit valtio myy ensisijaisesti ao. kunnalle ns. Ara-hintaan.

Kumppanuutta kaavoitukseen ja alueiden toteuttamiseen

Kumppanuuteen perustuvat toimintamallit sekä maanomistajien ja rakentajien roolin vahvistuminen ovat yhä yleisemmin esillä kaavoituksessa ja alueiden toteuttamisessa. Yksityisen maanomistajan kanssa tehtävät maankäyttöä sopimukset ovat yksi esimerkki kumppanuuteen perustuvista toimintamalleista ja niitä on käytetty erityisesti kaavamuutostilanteissa. Käytännön kaavoitushankkeissa kehiteltyjä kumppanuusmalleja on analysoitu useissa tutkimus- ja kehittämishankkeissa ja tätä työtä tullaan jatkamaan. Kaavoitus- ja rakennussuunnitteluprosessien lomittamista sekä suunnittelun aikaista yhteistyötä kaavoittajan ja rakentajan välillä voidaan harjoittaa myös kunnan maata kaavoitettaessa.

Kumppanuudella saadaan kokoon myös enemmän suunnittelun ja toteutuksen resursseja. Eri osapuolien tietotaidon yhdistäminen todennäköisesti parantaa myös alueiden laatua ja toteutuskelpoisuutta. Asuntopoliittisen työryhmän ehdotuksessa onkin todettu, että YM ja Suomen Kuntaliitto edistävät yhteistyössä muiden toimijoiden kanssa kuntien ja yksityisen tahon kumppanuutta kaavoituksessa ja alueiden toteuttamisessa ohjaamalla yhteistyösopimusten laatimista ja kehittämällä yhteistyön laatua parantavia toimintamalleja.

Infrahankkeita tuetaan ja koordinoitään

Eräiden uusien alueiden toteuttaminen edellyttää valtion vastuulla olevia infrastruktuuriin liittyviä toimenpiteitä. Esimerkiksi Marja-Vantaalla alueen rakentaminen liittyy kehäradan toteuttamiseen. Samoin esimerkiksi pääteiden takana olevat uudet kasvusuunnat edellyttävät usein uusia eritasoratkaisuja,

joiden rakentamiseen ei aina ole varauduttu. Asuntoalueiden toteuttaminen edellyttää luonnollisesti myös katujen ja viemäriverkkojen rakentamista. Monilla kasvialueilla rakentamisen vauhti on ollut usean vuoden

ajan niin kova, että infrastruktuurin toteuttaminen tarvittavassa aikataulussa on ollut ongelmallista. Ongelmia ovat lisänneet usein esimerkiksi maaperän puhdistamiseen liittyvät kysymykset.

Nämä kysymykset on nostettu esille myös asuntopoliittisen työryhmän ehdotuksessa. Asuntoalueiden toteuttamiselle välttämättömien valtion vastuulla olevien liikenneinfrahankkeiden toteuttamisen ja kuntien kaavoituksen välistä yhteistyötä kehitetään. Kaavoitustavoitteiden saavuttamista tuetaan myös uudistettavilla 30 %:n kunnallistekniikka-avustuksilla, joihin varataan vuosittain 10 miljoonaa euroa vuosina 2010–2012. Avustukset sidotaan kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteuttamiseen, kuntien välisen yhteistyön edistämiseen ja yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Avustus kohdistuu kasvukeskuksiin painopisteenä Helsingin seutu.

Yhteistyö korostuu

Edellä olevissa toimenpiteissä on keskitetty asuntopoliittisen työryhmän esityksen ja Helsingin seudun aiesopimuksen tonttitarjontaa koskeviin kohtiin. Näiden lisäksi ehdotukset liittyvät laaja-alaisesti vuokra-asuntotuotannon yleisten edellytysten ja erityisryhmien asuntotilanteen parantamiseen sekä olemassa olevan asuntokannan laadusta huolehtimiseen ja lähiöiden kehittämiseen. Myös väheväen asuntokäytön alueet on nostettu esille – koko Suomi ei jaa kasvuseutujen ongelmia.

On muistettava, että pelkästään tonttien tarjontaa lisäämällä ei pystytä varmistamaan asuntotuotannon edellytyksiä. Tarvitaan kaikkien osapuolten – valtion, kuntien ja rakennusalan toimijoiden – yhteistyötä ja halua lisätyyn asuntotuotantoon. Keskustelussa nähdään usein vikaa ja korjattavaa ainoastaan toisten toimenpiteissä. Näihin talkoisiin tarvitaan kaikki.

**Kirjoittaja on ylitarkastaja ympäristöministeriössä, sähköposti: matti.laitio@ymparisto.fi.
Matti Laitio toimi valtioneuvoston asuntopoliittista toimenpideohjelmaa valmisteleavan työryhmän sihteerinä.**

Tarvitaan kaikkien osapuolten – valtion, kuntien ja rakennusalan toimijoiden – yhteistyötä ja halua lisätyyn asuntotuotantoon.



Pekka Lehtonen