

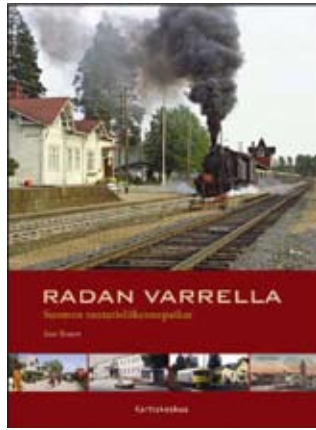
Valtioko vei ja kunta vikisi – vai vikisikö edes!

tietyt luvut kuten ”Kiista Hövelön kalavesistä” ja luku ”Lönbohman maanviljelijänä” jäävät irralliseksi ja ne olisi voitu käsitellä jo heti alussa kootusti samassa luvussa. Lönbohmeja oli paljon saman katon alla, ja aina välillä joutuu palaamaan alkuun selvittämään kuka on kyseessä. Henkilöluettelo selityksineen tai sukulaisuussuh-teita valaiseva kaavio ei olisi ollut pahitteeksi, kuten ei myöskään Pohjois-Suomen kartta, josta olisi ilmennyt se valtavan laaja alue, jolla Pohjois-Suomessa toiminut maanmittari joutui liikkumaan. Karttoja on käytetty perinteiseen tapaan lähinnä kuvituksena. Niitä olisi voinut hyödyntää enemmän esimerkiksi maanmittaustekniikan ja kartanteon näkökulmasta.

Oiva Turpeisen kirja on ennen kaikkea merkittävä lisä virkamiesten elämää ja toimintaa käsittelevään mikrohistorialliseen tutkimukseen. Samalla se on lisä Kainuun paikallishistorialliseen tutkimukseen ja tätä kautta jatkoa Turpeisen omaan tuotantoon.

Mikko Huhtamies
FT, historiantutkija Helsingin yliopisto. Kirjoittajalta on juuri ilmestynyt teos Maanmittaustekniikan historia Suomessa 1633–2008.

Oiva Turpeinen: Anders Lönbohman. Maanmittari ja runoilijoiden isä. Koko 155x250 mm, 247 s. Amanita, Tampere 2008.



RADAN VARRELLA – SUOMEN RAUTATIE-LIIKENNEPAIKAT

Radan varrella on nostalginen katseluteos rautatieliikenteestä ja asemarakennuksista kiinnostuneille ja samalla kattava hakuteos suomalaisten rautatieliikennepaikkojen historiasta. Teos esittelee Suomen asemat ja muut rautatieliikennepaikat – niin asemarakennukset kuin niiden ympärille kasvaneen yhteisönkin. Omissa artikkeleissaan esitellään lähes tuhat asemaa, pysäkkiä ja laiturivaihdetta, jotka ovat jossain vaiheessa olleet miehittyjä. Mukana on sadoittain valokuvia, asema-aiheisia postikortteja ja karttoja vuosien takaa.

Jussi Iltanen: Radan varrella. Suomen rautatieliikennepaikat. Koko 235x320 mm, 432 s. Karttakeskus 2009. ISBN 978-951-593-214-3.



SELVITYS KANNUSTAA TOIMIJOITA PAREMPAAN YHTEISTYÖHÖN MAANKÄYTÖSSÄ

Julkisen ja yksityisen sektorin yhteistyö maankäytössä

-selvityksen tarkoitus on edistää julkisten ja yksityisten toimijoiden yhteistyötä maankäyttöhankkeissa. Yhteistyö käsittää laajimmillaan hankkeen valmistelun, kaavoituksen ja muun suunnittelun, rakentamisen, rakennettavien tilojen ylläpidon ja käytön järjestämisen sekä hankkeiden rahoituksen.

Selvitys kannustaa julkisia ja yksityisiä toimijoita laaja-alaiseen ja pitkäkestoiseen yhteistyöhön. Hankkeen hahmottaminen kokonaisuutena jo hankkeen alussa

on tärkeää. Avain pitkäkestoiseen yhteistyöhön on mahdollisuuksien ja riskien tunnistaminen sekä riskienhallinta.

Selvityksessä esitetty yhteistyökokonaisuutta kuvaava malli helpottaa laajan hankekokonaisuuden hahmottamista sekä tarjoamaan eri vaiheissa tarvittavia tietoja, ratkaisuja ja toimenpiteitä. Hankkeessa on myös arvioitu ja hahmoteltu yhtiömuotoisen hankeyhteistyön mahdollisuuksia.

Julkisen ja yksityisen sektorin yhteistyö maankäytössä. Eväitä yhteistyön rakentamiseen ja hallintaan. Kuntaliitto.

Arviointia kunnan ja valtion välisestä Hyrylän varuskunta-alueen maaneuvotteluista: Valtiokin, kuten yksityiset spekulantit, halusi maan hintaa piilevästi kohottavia kaavoitus sopimuksia.

Paikallislehti *Keski-Uusimaa* on käyttänyt runsaasti palstatilaa Hyrylän varuskunnan lakkauttamisesta ja varuskunta-alueen maapoliittisista neuvotteluista Tuusulan kunnan ja Metsähallituksen ja Senaatti-kiinteistöjen kanssa. Maaneuvottelut ovat kiinnostaneet myös maanmittauksen ammattilaisia. *Maankäyttö*-lehdessä on ollut kirjoituksia ja arvioita valtion maanomistajatahojen roolista maa-alueittensa luovuttamisessa yhdyskuntarakentamiseen ja millä ehdoilla.

Kieltämättä Tuusulassa noin 253 ha:n suuruisen varuskunta-alueen vapautuminen maankäytöllisesti Hyrylän keskustaajaman potentiaalisesti kasvusuunnaksi on erinomainen. Pinta-alasta noin 205 ha on tyypillistä raakamaa-alueita ja noin 48 ha:n kasarmi-alue on Hyrylän ydinkeskustaan lukeutuvaa. Koko 253 ha:n alue on 3 km:n säteellä keskustasta Keravan kaupungin ja pääradan suuntaan. Soveltuvuus Hyrylän laajentumissuunnaksi on erinomainen. Tässä tärkeä syy, miksi kunta ryhtyi maanhankintaneuvotteluihin. Toinen syy oli mielestäni myös, että kunnan raakamaan hankinnat 2000-luvun alusta lähtien ovat olleet olemattomat. Kaavoitus on suunnattu aiemmin 80- ja 90-luvuilla hankituille alueille. Kaavoitettavaa vielä olisi, mutta liikenneväylähankkeiden pysähtyneisyys Hyrylässä ja poliittiset erimielisyydet jarruttavat kehitystä. Välittömästi asuntotuotantoon kaavoitettavan maan tarve Hyrylässä ja lähiympäristössä on ilmeinen. Myöskään yksityiset

maanomistajat eivät myy maataan, pantataan ja odotetaan tuottoisia kaavoitus sopimuksia.

Kunnalla oli siis tavaton halu ostaa rakennuskelpoista maata, ja varuskunnan maita hallinnoivilla yksiköillä oiva tilaisuus hyötyä asetelmasta, vaikka toisaalta maista haluttiinkin päästä eroon.

Olisi luullut, että valtion kanssa käytävät maaneuvottelut olisivat sujuneet nopeasti, valtion liikaa ahnehtimatta ja valtioneuvoston tekemää hallitusohjelmaa tukevasti, sillä olihan valtionkin intresseissä saada tyhjiilleen jääville kasarmialueen rakennuksille ja metsäalueille uusi käyttö mahdollisimman pian. Kyllä maanomistaja tiesi sen, että ainut neuvotteluosapuoli oli Tuusulan kunta ja vain kunnan myötävaikutuksella voidaan koko varuskunta-alueen kiinteistöomaisuudelle, eritoten suuren rakennusmassan käsitteväälle kasarmialueelle, löytää valtiotakin hyödyntävä jatkokäyttö asemakaavoittamalla alue.

Valtion maanomistuskokonaisuus loi myös tilaisuuden toteuttaa hallitusohjelman tavoitetta lisätä tonttituotantoa ja helpottaa kohtuuhintaisten asuntojen tuottamista. Valtion maanomistustahoja nuo tavoitteet eivät sitoneet mitenkään, vaan haluttiin päästä mahdollisimman hyvään taloudelliseen tulokseen luottaen siihen, ettei Tuusulan kunnalla ole valtiota vastaan tahtoa ryhtyä lain sallimien pakkokeinojen käyttämiseen ja tarvittaessa raakamaiden lunastamiseen. Metsähallitus ja myöhemmin Senaatti-kiinteistöt näyttivät kylmästi torjuneen kunnan esittä-

mät harjoitusmetsiä koskevat raakamaan ostotarjoukset. Valtiokin, kuten yksityiset spekulantit, halusi maan hintaa piilevästi kohottavia kaavoitus sopimuksia. Kunnan valttina neuvotteluissa olisi ollut se, että kaavoitus on kunnan asia, ei maanomistajan.

Valtion maanomistustahot ovat perustelleet vaatimuksiaan sillä, että valtio mm. liikenneväyläinvestoinneillaan on auttanut raakamaan kuin myös kaavoitetun tonttimaan hinnan kohoamista ja näin olisi oikeutettu erityiskohteluun maaneuvotteluissa. Täysin käsittämätöntä. Näin ollen kunnat olisivat täysin eriarvoisessa asemassa. Ne kunnat, joissa on valtion raakamaata, joutuisivat maksamaan valtion tekemistä investoinneista ekstraa. Naapurikunnat, missä valtion maata ei ole ja samat liikenneväylät kulkevat niiden läpi, eivät mitään maksaisi.

Miksi valtio halusi Tuusulassa erityisuuksia? Eihän valtion ja kunnankaan tavoite ole maan hinnan kohottaminen vaan hillitseminen, siihen ja tonttituotannon lisäämiseen hallitusohjelmallakin pyrittiin. Tämän päivän valtion maapolitiikka on kuin eri planeetalta vielä vuosituuhannen vaihtumisen aikoihin valtion Tielaitoksen, Kapiteelin ja Puolustus-

”On käsittämätöntä, että valtio perustelee vaatimuksiaan mm. liikenneväyläinvestoinneillaan, joilla on auttanut raakamaan kuin myös kaavoitetun tonttimaan hinnan kohoamista ja olisi näin oikeutettu erityiskohteluun maaneuvotteluissa.”

ministeriön kansa neuvotteluissa maakaupoissa. Silloin vielä toimittiin yhteispelillä, rakentavasti ja ilman julkista kohua.

Utisointi ja sopimusasiakirjat kertoivat sopimusneuvottelujen edenneen pääpiirtein seuraavasti:

1. Kunnan esittämä ostotarjous metsähallitukselle noin 180 ha varuskunnan harjoitusmetsistä marraskuussa 2005, noin 1,57 €/m² :n hintaan. Kaupan toteutuminen oli Senaatti-kiinteistöjen kanssa solmittavan kaavoitus sopimuksen yksi edellytys. Tarjous hylättiin perustellen, että käyvän arvon määrittely metsäalueellakin tulee perustua kaavoitukseen ja siihen liittyvään maankäytösopimukseen.
2. Kunnan toinen tarjous helmikuussa 2006, missä kauppahinta nostettiin 3,1 miljoonaan euroon (1,7 €/m²). Tarjous piti sisällään rakennetulle osalle Senaatti-kiinteistöjen hallinnoiman ja koko Kruunuasunnot Oy:n hallinnoiman alueen kaavoitus sopimuksen. Valtio edellytti kuitenkin noudatettavaksi rajoitettua sopimusperiaatetta ”siis harjoitusmetsien alueella, ”siis kaavoituslupaus kunnalta”.
3. Vuoden 2006 aikana neuvottelut olivat vielä jatkuneet ja sinä aikana kaikki puolustusvoimien käytössä olleet varuskunta-alueet olivat siirtyneet Senaatti-kiinteistöjen hallintaan. Neuvottelutuloksena kunnan johto esitti valtuuston hyväksyttäväksi koko varuskunta-alueita koskevan ”yhteistyösopimuksen” kunnan ja Senaatti-kiinteistöjen välillä. Sopimus piti sisällään myös ”aiesopimuksen”, eli kaavoituslupauksen valtion toistaiseksi harjoituskäyttöön itselleen jättämän alueen noin 50 ha:n kaavoittamiseksi, rakennusoikeutta 75 000 k-m² jakosuhteella 50/50. Maanomistajan itselle pidättämä alue on kuitenkin 62 ha, mikä suhteutettuna mahdollistaa 93 000 k-m² kaavoittamista alueelle.

Kunnanvaltuusto on huhtikuussa 2007 äänestäen hyväksynyt ”yhteistyösopimuksen alueiden luovutuksesta, kaavoituksen käynnistämisen periaatteista ja harjoituskäytöstä vapautuvan alueen kaavoittamisesta”.

Sopimuksen pääkohdat ovat:

- Raakamaa-kauppa noin 143 ha 5 003 250 euron (3,5 €/m²) kauppahinnalla.
- Maankäytösopimuksen tekeminen noin 48 ha:n suuruiselle kasarmialueelle. Sillä Senaatti-kiinteistöt saa kasarmialueella olevan vanhan rakennuskannan noin 50 000 k-m² oikeuttavan rakennusoikeuden vastikkeetta. Lisäksi uutta rakennusoikeutta vähintään 50 000 k-m².
- Vielä puolustusministeriön käyttöön jäävä noin 50 ha:n ”aiesopimusalue” otetaan mukaan kaavalliseen tarkasteluun ja sen jatkotoimenpiteistä päätetään kun alue vapautuu.
- Muissa ehdoissa todetaan, että sopimusalueella (kasarmialue) oleva vesi ja viemäriverkosto luovutetaan kunnalle korvauksetta, samoin yleiset alueet, tiet, kadut ja puistot; asuntorakentaminen sovitetaan kunnan asuntotuotanto-ohjelmaan; sopijapuolet osallistuvat kumpikin puoliksi kaavasunnittelun pohjaksi tehtävän arkkitehtikilpailun kustannuksiin, sekä myös puoliksi laadittavan osayleiskaavan ja asemakaavan ulkopuolisiin ostopalvelukustannuksiin; kunta rakentaa asemakaavoitettavan alueen kunnallistekniikan. Lisäksi, että kaikki osa-alueet hyväksytään. Tällä hetkellä varuskunta-alueen suunnittelukilpailu on suoritettu ja sopijapuolet ovat valinneet voittajasuunnitelman. Lisäksi osayleiskaavatyö on käynnissä ja noin 142,95 ha:n suuruisen raakamaa-alueen kauppakirja on valtuuston hyväksymä.

Miksi kunta ei käyttänyt vastuunsa oikeuttamaa valtaa?

Tuusulan kunnan sopimusneuvottelijat eivät lukuisten valtuutettujen, ei minunkaan mielestäni, käyttänyt kunnan kaavoitusmonopolin oikeuttamaa mahdollisuutta tiukemmin valvua kunnan ja kuntalaisten etua. Varuskunta-alueella ei ole olemassa minkään asteista kaavaa, ei edes kaavoitukseen soveltuvaa pohjakarttaa. Silti hajanaisesti rakentuneella kasarmialueella (48 ha) käytettiin kunnan maapoliittisen ohjelman mukaista kaavamuutosmenettelyä, missä kaavamuutoksella tuleva

arvonnousu jaetaan puoliksi. Näin ehkä käytännössä vanhaa rakennuskantaa käsittävällä alueella, mutta ei teoriassa ainakaan alueen rakentamattomilla osilla. Miksi tässäkin tapauksessa ja mittavien lisärakennusoikeuksien ollessa kyseessä kunta näytti joustaneen ja vielä mittava lisärakennusoikeus jaettiin tasan sopijapuolten kesken? Eikö kunta tuonut esiin maapoliittista valtaansa ja myös vastuuta kuntalaisilleen? Yhteistyösopimus kuitenkin kunnanvaltuustossa hyväksyttiin, eikä sitä lähetetty uudelleen valmisteltavaksi, kuten vähemmistö valtuutettuja halusi.

Kritiikini kohdistuu Senaatti-kiinteistöjen omaksumaan neuvottelupoliittikkaan ja kaavoitus sopimusvaatimuksiin vieläpä ensikaavoituksen raakamaa-alueille.

Miksi yksityiset spekulantit haluavat, ja nyt valtiokin halusi kaavoitus sopimuksia maakaupan rinnalle? Riskittömän lisätulon vuoksi!

Esimerkiksi: valtio saa 48 ha:n kasarmialueella vanhan rakennuskannan n. 50 000 k-m² oikeuttavan kerrosalan vastikkeetta. Käsittäen säilytettävät kasarmirakennukset noin 10 kpl uusioikäyttöön + ilmatorjuntamuseon rakennukset, yhteensä noin 25 000 k-m². Muut rakennukset, varastohallit ym. noin 25 000 k-m², poistunevat ja asemakaavassa käyttötarkoitus muuttuu pääsääntöisesti asumiseen AK, AR. Lisäksi uutta rakennusoikeutta vähintään 50 000 k-m² pääosin asuntorakentamiseen.

Kasarmialueen lisärakennusoikeuden 50 000 k-m² tuotto valtiolle tehokkaana keskustarakentamisena Asuntorahaston ”ARA”-hinnoista johdetuin hinnoin on noin 16 miljoonaa. Tuloon lisätyn toteutunut maakauppa, niin summa on noin 21 miljoonaa euroa. Kasarmialueen maankäytösopimuksella + maakaupalla kunta saa maata noin 173 ha (1 730 000 m²). Maan hinnaksi tulee noin 12,1 €/m².

Kasarmialueen sopimuksen lisäksi myöhemmin toteutunee ”aiesopimuksena” mainitun noin 62 ha:n asemakaavoitus 2 km:n etäisyydellä Hyrylän keskustasta. Kaavassa AO/AR-rakennusoikeutta esim. 50/50 % noin 93 000 k-m², josta valtiolle puolet. Sen arvo tuolla paikalla ”tällä hetkellä” sovellettavin ARA-/kunnan

hinnoin on valtiolle noin 13,5 miljoonaa.

Sopimusten toteutuessa kokonaistulo valtiolle, rakennusmaat + raakamaa on noin 34,5 miljoonaa. Tuloa vastaan kunta saa maata noin 216 ha. Kunnalle tulevan maan hinnaksi tulee noin 16 €/m².

Tämän Senaatti-kiinteistöille yhteistyösopimuksella mahdollistuvan tuottoisan hankkeen takuumiehenä avaimet käteen -periaatteella, koko kuntaorganisaatiolla ja myös maanomistajalle suunnatulla työpanoksellaan on Tuusulan kunta. Sopijapuolet tietenkin väittävät tuloslaskelmat virheellisiksi, kun asemakaavaa ei vielä ole, eikä käyttötarkoitusta tiedetä. Väitän toista. Massiivinen kaava-suunnittelu koko varuskunta-alueen + lähiympäristön käyttämisestä yhdyskuntarakentamiseen ja 10 000–15 000 asukkaan sijoittamiseen alueelle on meneillään ja suunnittelukustannusten ulkoiseen rahoitukseen osallistujana valtion edustus valvoo omaa etua pienin panostuksin. Kuitenkin päävastuu koko hankkeen toteuttamisessa on kunnalla.

Lainkaan en ihmettele, kun Senaatti-kiinteistöjen toimialajohdaja **Heikki Laitakari** *Maankäyttö*-lehden nro 4/2008 kirjoituksessaan luonnehti Tuusulan kuntaa hyväksi neuvottelu- ja yhteistyökumppaniksi, mutta Järvenpään kaupunki naapurina sai rankkaa arvostelua, kun se ei suostunut valtion esittämiin vaatimuksiin, vaan käynnisti valtiotakin vastaan lunastuksen. Kaupunki käytti oikeuksiaan oikein kuntalaisten parhaaksi etenkin kun lunastushintakin jäänee 4 euroon/m².

Varuskuntahankkeesta Tuusulan kunnalle aiheutuu myös poikkeuksellisen suuret kustannukset suurelta osin kaupunkimaisesti tehtävän kunnallistekniikan rakentamisena osaksi pohjavesialueella. Miltään osin varuskunta-alueita ei voi liittää nykyisen johtoverkostoon. Hanke vaatii mm. noin 5 km:n pituisen runkoviemärin rakentamisen jätevesien johtamiseksi meriviemäriin.

Millään tavalla en paheksuisi varuskunta-alueen uusiohanketta kaavoitussopimuksinkaan, jos alusta alkaen olisi lähdetty siitä, että Senaatti-kiinteistöt osallistuu heille tulevien rakennusosuuksiensa suhteessa sisäisen



© Tuusulan kunta

Tuusula maksoi kaavoitussopimuksin varuskunnan maista 16 €/m², Järvenpää maa-alueiden päätöksellä raakamaasta 4 €/m².

Tuloslaskelma kasarmialueen lisärakennusoikeudesta 50 000 k-m². Lähtökohtana asunto-rahaston hyväksymä tämän hetken hinta Hyrylässä; eli valtion lainoittama AR-tuotanto = 270,25 €/k-m² ja AK-tuotanto 187,45 €/k-m². Vapaan rahan tuotannossa nuo määrät 1,5-ker-taisina.

Laskelma:

AR25 000 k-m² valtion lain. tuotanto 20 % = 5 000 k-m² × 270,25 €/k-m² = n. 1 350 000 €
AR25 000 k-m² kovan rahan tuotanto 80 % = 2 0000 k-m² × 405,37 k-m² = n. 8 100 000 €
AK25 000 k-m² valtion lain. tuotanto 20 % = 5 000 k-m² × 187,45 €/k-m² = n. 900 000 €
AK25 000 k-m² kovan rahan tuotanto 80 % = 2 0000 k-m² × 281,17 k-m² = n. 5 600 000 €

Rakennusmaan myyntitulo valtiolle	n.16 000 000 €
Raakamaan myyntitulo valtiolle	5 003 250 €
Tulo valtiolle yhteensä noin	21 000 000 €

Valtio luovuttaa kunnalle 48 ha kaavoitussopimusalueelta maata (rakennusmaa + yleiset alueet) noin 30 ha ja kaupalla noin 143 ha (yhteensä noin 1 730 000 m²). **Maan hinta on noin 12,1 €/m².**

sekä ulkoisen kunnallistekniikan kustannuksiin ja asia olisi kirjattu asiakirjoihin. Edelleen on mahdollista tarkentaa sopimusta ja myös toivottavaa, sillä esiintyyhän valtiokin ulospäin vastuulliseksi kuntaan rinnastettavaksi toimijaksi. Tällaisella vastuunkannolla ja yhteispelillä saataisiin aikaan todellisia hyviä, rakentavia tuloksia, ja tärkeä puolustusasema monissa pääkaupunkiseudun kasvukunnissa yleisiksi

tulleita maakeinottelupyrkimyksiä vastaan. Lisäksi myös uusia elementtejä kuntien maahankinta neuvotteluille.

Vesa Pirhonen

Kirjoittaja on tuusulalainen ja kunnassa 30 vuotta maankäyttöalalla työskennellyt johtava maanmittausteknikko, evp. Sähköposti vesa.pirhonen@elisanet.fi.