

UUSI KUNNAN MAAPOLITIikka

Suomalaisen maapolitiikan veteraani emeritusprofessori **Pekka V. Virtanen** on kirjoittanut uuden teoksen *Kunnan maapolitiikka*, jossa nimensä mukaisesti käsitellään maapolitiikkaa varsin kokonaisvaltaisesti. Teoksen edeltäjä on Suomen Kaupunkiliiton vuonna 1976 julkaiseva saman kirjoittajan Kaupunkien maapolitiikka, joka on kulunut monien maanmittari-ikäpolvien käsissä.

Teoksen julkaisuajankohta on varsin sopiva, kun maapolitiikkaa ja kaavoitusta säätelevä lainsäädäntömme (lähinnä maankäyttö- ja rakennuslaki) on muuttunut ja lisäksi maapolitiikan alalta tai sitä sivuten on parin viime vuoden aikana julkaistu muutama varsin mielenkiintoinen väitöskirja, jotka esiintyvät teoksessa sitaattien tai kommenttien muodossa. Edeltäjäänsä verrattuna *Kunnan maapolitiikka* on tiivistettyä selkotekstiä, joka on lisäksi hyvin ja senenly sopiviksi asiakokonaisuuksiksi. Tätä jäsentelyä täydentää aakkosellinen asiahakemisto, joka helpottaa kirjan käyttämistä käsikirjamaisesti. Kun teos lisäksi kattaa hyvin maapolitiikan käsitalueen, voi sitä mielestäni hyvin käyttää maapolitiikan kysymysten opettamisessa. Teos antaa hyvän yleiskäsityksen maapolitiikan kokonaisuudesta, mutta lyhyytensä ja tiivistänsä vuoksi siinä ei tietenkään voida paneutua kovin syvällisesti yksityiskohtiin. Yksityiskohtien tarkemmassa selvittelystä auttaa teoksen laajahko kirjallisuusluettelo. Teoksen kohderyhmäksi voidaan ajatella kaikkia, jotka joutuvat maapolitiikan kanssa tekemisiin. Kunnissa tällaisia henkilöitä ovat maapolitiikkaa ja kaavoitusta

hoitavat virkamiehet ja näiden toimialojen asioista päättävät luottamushenkilöt. Omassa pitkäaikaisessa työpaikassani Vantaan kaupungissa pyrimme vaihtelevalla menestyksellä neljän vuoden välein kouluttamaan vasta valittuja luottamushenkilöitä ja tällaiseen tarkoitukseen *Kunnan maapolitiikka* sopii erinomaisesti.

Ansioton arvonlasku

Teoksen alkuosassa selvitetään keskeisiä maapolitiikan käsitteitä ja taustoja. Kun vuonna 1976 todettiin, että maan arvo yleensä nousee ja pohdittiin kenelle ansioton arvonnousu kuuluu, on viime vuosikymmenen tapahtumien jälkeen alalle tullut myös käsite arvonlasku. Teoksessa käsitellään arvonlaskun syitä ja sitä, onko arvonlasku korvattava menetys vaiko ei.

Kuntien väliset erot

Teoksessa todetaan, että Suomen kunnat ovat maapoliittisten lähtökohtiensa ja maapoliittisen käytäntönsä suhteen hyvin erilaisia. Vanhojen lahjoitusmaita saaneiden ja muiden kaupunkien välisten erojen lisäksi on kuntien maapoliittisessa toiminnassa suuriakin eroja, joita eivät selitä valtuuston poliittinen jakauma tai kunnan koko, vaan jotka usein selittyvät jopa vuosikymmenien aikana omaksumilla asenteilla. Kunnan maapoliittiseen toimintatapaan vaikuttavat sekä virkamiesten että luottamushenkilöiden asenteet ja tottumukset.

Maapolitiikan pääosat

Teoksessa todetaan ja selvitetään maapolitiikan pääosat maanhankintapolitiikka, maanluovutuspolitiikka sekä suhde kaavoituspolitiikkaan. Tämän lisäksi käsitellään kunnan muut maapoliittiset tehtävät. Näistä mainittakoon viime vuosina sekä kunnissa että valtiolla melko paljon esillä ollut sisäinen vuokraus, jonka osalta mielipiteet ovat jakautuneet puolesta ja vastaan.

Maapolitiikan tavoitteet

Kunnan tulisi määrittellä selkeästi maapolitiikkansa tavoitteet. Tavoitteista päättäminen on luottamushenkilöiden tehtävä, mutta asiantuntijavirkamiesten on huolehdittava ehdotuksen tekemisestä ja sen perustelemisesta. Tavoitteiden määrittelyn jälkeen on selkeämpää ottaa kantaa kunnassa käytettäviin maapolitiikan keinoihin.

Maapolitiikan hyvät ja huonot keinot

Teoksessa on lueteltu lähes 50 maapolitiikan hoidossa käytettävää keinoa, jotka jakautuvat seuraaviin ryhmiin: markkina-keinot, valtiovallan lainsäädännölliset ja hallinnolliset keinot, taloudelliset tukitoimet ja rajotukset, kunnallishallinnon keinot sekä verotuskeinot. Vanhat hyviksi havaitut keinot kunnan maapolitiikan hoidossa ovat vapaaehtoiset kohtuuhintaiset maakaupat sekä maanluovutuksessa vuokraus. Huonoina keinoina on teoksessa mainittu mm. tonttien runsas valmistaminen, myyntivoittovero sekä rakennusmaan järjestely.

Riittääkö kunnissa tonttimaata

Eräs kuntien maapolitiikkaan liittyvä jatkuva valituksen aihe on tonttipula. Tätä korostavat erityisesti rakennusliikkeet ja muut rakentajat sekä rahoittajat. Tonttihintojen nousua selitetään yleisesti mm. tonttipulalla, koska niukkuus tunnetusti johtaa hintojen kohoamiseen. Teoksessa tarkastellaan kysymystä eri näkökulmista ja todetaan mm., että lisäkaavoitus sinänsä ei takaa lisätarjontaa, se vain luo perusedellytyksiä tarjonnan lisääntymiselle. Eräänlaisena loppupäätelmänä voidaan todeta, että jos kunta hoitaa maa- ja kaavoituspolitiikkaansa pitkäjänteisesti ja tehokkaasti, on rakentamiseen saatavissa kohtuuhintaisia tontteja oikeaan aikaan ja oikeasta paikasta.

Rakennettujen alueiden maapolitiikka

Taajamien kehittämisessä on painopiste siirtynyt uusien alueiden kaavoituksesta ja rakentamisesta yhä enemmän vanhojen, jo rakennettujen alueiden saneeraukseen, tiivistämiseen tai muuhun muuttamiseen. Tähän on useita syitä: väestömäärän kasvun hidastuminen tai loppuminen, pyrkimys kunnallisteknisten yms. kustannusten säästämiseen maankäyttöä tehostamalla sekä uudenlaisten rakennushankkeiden toteuttaminen. Myös maapoliittinen huomio on sen vuoksi kohdistettava reuna-alueiden lisäksi myös keskustoihin. Rakennettujen alueiden maapolitiikka sisältää jossain määrin eri keinoja kuin uusien alueiden maapolitiikka, mutta varsinkin laajahkon alueen uudelleen kaavoitus ja kaavan toteuttaminen tehokkaasti yleensä edellyttää kunnan toimenpiteitä toivotun lopputuloksen saavuttamiseksi kohtuullisessa ajassa. Suomen oloissa erityisen mittava esimerkki rakennetun alueen uudelleen kaavoituksesta, maapolitiikasta ja rakentamisesta on Lappeenrannan keskusta-alueen saneeraus.

Yksi tapa edistää laajahkoja saneerauksia on erityisten kehittämisyhtiöiden perustaminen. Ne voivat olla kunnan omistamia, mutta monenlaiset muutkin vaihtoehdot ovat mahdollisia. Helsingissä on Arabianranta-alueen kehittämiseksi perustettu todellinen sekayhtiö, jossa on mukana kaupungin ohella valtio ja yksityinen elinkeinoelämä.

Maankäyttösopimukset

Eräs viime vuosikymmenen kuumia keskustelunaiheita oli maankäyttösopimusten laillisuus. Kuitenkin suunnilleen samoista asioista oli tehty sopimuksia jo vuosikymmeniä. Sopimuksia vain kutsuttiin silloin eri nimillä: aluerakentamissopimus tai yhteistoimintasopimus. Laillisuutta pohdittiin korkeita oikeusasteita ja ympäristöminis-

teriötä myöten ja lopputulos oli suunnilleen sellainen, että tällaiset yksityisoikeudelliset sopimukset eivät ole lainvastaisia, mutta toisaalta kunta ei saa hinnoitella kaavoitettavaa rakennusoikeutta eikä vaatia siitä taksan tapaista maksua. Kun rakennuslainsäädäntö uudistettiin säätämällä maankäyttö- ja rakennuslaki, otettiin uuteen lakiin maininnat maankäytösopimuksesta, joten pitkään noudatettu käytäntö on nyt myös kirjattu lakiin.

Vuonna 2000 julkaistussa väitöskirjassaan **Eija Mäkinen** käsittelee maankäytösopimusten (aluerakentamissopimusten) hyviä ja huonoja puolia, joita nyt käsiteltävässä teoksessa tarkastellaan ko. väitöskirjan pohjalta. Niin ikään viime vuonna ilmestyneessä maankäyttö- ja rakennuslakia selittävissä kirjassaan **Lauri Jääskeläinen** ja **Olavi Syrjänen** toteavat, että maankäytösopimus on järkevä ja kätevä tapa ratkoa suunnittelu-aluetta koskevia toteuttamiskysymyksiä. Samalla kirjoittajat toteavat, että lakiin otettu niukkasainen säännös ei säätele sitä, minkälaisia sopimuksia voidaan tehdä. Siinä ainoastaan korostetaan, että nämä sopimukset eivät syrjäytä kaavoitukselle laissa asetettuja tavoitteita tai sisältövaatimuksia.

Maapoliittinen ohjelma

Kuntien maapoliittiset ongelmat saattavat joskus olla suuria ja monimutkaisia senkin vuoksi, että tilanne on monien tekijöiden yhteisvaikutuksen tulos. Päätöksentekijäin on vaikea saada asiasta kunnollista kokonaiskuvaa ja näin kasvaa riski, että tapauskohtaiset päätökset vielä vaikeuttavat tilannetta. Jotta maaongelmien ratkaisupyrkimykset olisivat tukevalla pohjalla, on kunnissa usein aiheellista laatia erityinen maapoliittinen ohjelma. Sen avulla osista syntyy kokonaisuus, joka auttaa käytännön päätöksenteossa; se on tavallaan kunnan maapoliittinen suunnitelma. Maapoliittinen ohjelma antaa luotta-

musmiehille perustiedot kunnan maapoliittisesta tilanteesta, mm. maanomistuksesta, maan hinnoista, maan tarpeesta ja maahan liittyvistä menoista ja tuloista. Mikäli kuntaan maapoliittinen ohjelma laaditaan, se tulee myös pitää ajan tasalla. Sopiva tarkistustahti on valtuustokausi, niin että jokainen valtuusto voisi ottaa näihin asioihin kantaa mieluiten kautensa alkupuolella.

Uusi maankäyttö- ja rakennuslaki ja kunnan maapoliittikka

Teoksen lopussa käsitellään uuden lainsäädännön vaikutuksia kunnan maapoliittikkaan. Tässä yhteydessä todetaan, että vuoden 1958 rakennuslaki loi jo varsin hyvän perustan kuntien maapoliittikalle. Kun sen tilalle säädettiin uusi maankäyttö- ja rakennuslaki, ei maapoliittinen säännöstö kovinkaan paljon muuttunut. Koska maapoliittikan hoitaminen monissa kohdin perustuu lakipykäliin ja oikeuskäytäntöön, on kaikkien maapoliittikan kanssa toimivien kuitenkin syytä perehtyä uuden lain mukanaan tuomiin muutoksiin.

Maapoliittikan peruskurssi

Kunnan maapoliittikka käsittelee maapoliittikan aihepiiriä niin kokonaisvaltaisesti, että teoksen nimeksi mielestäni sopisi yhtä hyvin maapoliittikan peruskurssi. Kun käytännön kokemuksen perusteella tietää, kuinka suuressa määrin maapoliittisiin kysymyksiin suhtaudutaan ennakkoluuloisesti, tunnepitoisesti ja vailla oikeaa tietoa lainsäädännöstä ja oikeuskäytännöstä, voi maapoliittikan peruskurssia suositella lämpimästi kaikille maapoliittikan kanssa tekemisiin joutuville ja vartuneemmille maanmittariammattilaisillekin vähintään kertauskurssina.

Jouko Meriluoto,
sähköposti:
meriluodot@kolumbus.fi.

• Heikki K. Lähteen mittava kirjallinen työ:

• VIISIOSAINEN SARJA • POHJOIS-LAMMIN • TORPISTA JA • TORPPAREISTA • VALMIS

• Viisiosainen, lähes 700 A4-ko-
• koista sivua käsittävä sarja ”Poh-
• jois-Lammin torpista ja torppa-
• reista” on valmis. Viimeinen osa
• ilmestyy omakustanteisena tänä
• keväänä. ”Oikeastaan sarja al-
• koi ensimmäisestä teoksestani
• *Isojaosta torppariaikaan*. Siinä
• kerrottiin torppien itsenäistymi-
• nen. Koko torppien ja torppa-
• reiden elinkaari jäi käsittelemät-
• tä. Nyt sekin on kansissa”, ker-
• too **Heikki K. Lähde**.

• Sarjan sisältö muodostuu ta-
• vallaan kolmesta osasta. Kol-
• mannes käsittelee arkielämää
• torppariaikana. Kolmannes ker-
• too torppakohtaisesti kunkin
• elinkaaresta isäntineen. Viimei-
• nen kolmannes muodostuu torp-
• parien sukutauluista. Ihmisiä
• sukutiedostoon onkin keräänty-
• nyt jo noin 8 000. Se on enem-
• män kuin Lammin väkiluku. Su-
• kuhaarat lonkeroituvatkin pal-
• jolti naapurikuntiin. Kokonai-
• suudessaan tiedosto muodostaa
• mittavan sukupuiston.

• Kirjoja on saatavana Lammin
• kunnantöimiston ja Lieson ky-
• läkaupan ohella myös ”Suku-
• tutkijain kirjakaupasta” osoit-
• teesta www.genealogia.fi. Siel-
• tä löytyy myös kirjojen tarkem-
• pi esittely. Niitä on tietysti myös
• tekijällä pieni varasto. Heikki
• Koon yhteystiedot ovat: sähkö-
• posti heikkiko@sci.fi ja puh.
• 0400 355034. Oma piakko in uu-
• distuva kotisivu on osoitteessa
• www.saunalahti.fi/heikkiko.

• Heikki Koo toimi aikoinaan
• kenttämaanmittarina Vaasan
• läänin ruotsinkielisellä alueella
• 10 vuotta. Sen jälkeen hän oli
• 2 vuotta apulaispiiri-insinööri-
•nä Kokkolassa ja 10 vuotta puo-
• lustusministerin sijaisena¹⁾ Ala-
• järvellä. Sen jälkeen Lähde pa-
• lasi takaisin ”juurilleen” piiri-
• insinööriksi Lahteen ja sieltä pa-

riksi vuodeksi Keski-Suomen lääninmaanmittariksi. Viimeiset kuusi palvelusvuotta kuuluivat Hämeen läänininsinööriin. Vuonna 1991 tehtävä lakkautettiin ja Lähde siirtyi vapaaksi toimittajaksi kirjoittelemaan alasta ja urheilusta sekä kotiseutu- ja sukhistoriasta.

*) Siis puolustusministeriksi siirtyneen **Veikko Pihlajamäen** sijaisena (toim. huom.)

Heikki K. Lähteen julkaisuja:

1994 Isojaosta torppariaikaan. Lieson jakokunnan (Lammin Lieso ja Nuhkola – Luopioisten Kuohijoki – Padasjoen Lieso) talojen muodostuminen ja torppien itsenäistymisen sekä osaksi alueen yleishistoriaa.

1995 Lammin talonmuodostus. Lammin muiden kylien talojen syntyvaiheet isojakojen yhteydessä.

1996 Karjalasta Lammin kylille. Asutustoiminnasta Suomessa yleensä sekä erityisesti viime sotien jälkeen koko Suomessa ja lähemmin Lammin.

1999 Ihmisiä Pohjois-Lammin torpissa osa I. Pylkkylän sotilasvirkatulo ja sen torpat torpparisukuineen.

2000 Sarjan osa II. Pietilän ja Laurilan sekä Simolan talot torppareineen.

2000 Sarjan osa III. Kauppilan, Mökkälän, Äijälän sekä Sakerin ja Uotilan talot ja niiden torpat torpparisukuineen.

2001 Sarjan osa IV. Lassilan, Mettalan, Junnalan ja Lappalan sekä Alhosen talot ja torpat torpparisukuineen sekä Savikota.

2001 Osa V. Kalkon, Matonien, Riihilahden, Mikkolan, Koivulan, Koivuniemen ja Ankeriasniemen sekä Kotaniemen talot torppareineen ja torpparisukuineen. Lisäksi joitakin Porraskosken ja Vähä-Evon torppia ja torpparisukuja.

1993–2001. Useita talo- tai sukukohtaisia selvityksiä mm. Mommila ja Kordelin.