

# Kaavojen toteuttamiselle vauhtia?

**U**uden kaavoitus- ja maankäytölain säätämisen yhteydessä ei tietoisesti puututtu kaavojen toteuttamisvastuisiin ja rahoitusjärjestelmien kehittämiseen. Kakku olisi ollut liian suuri kerralla purtavaksi. Samoin jätettiin kehittämisen ulkopuolelle maapoliittisen keinovalikoiman laajentaminen. Tiedossahan on, etteivät kunnat juurikaan ole halukkaita käyttämään edes nykyisiä työkaluja. Kun uusi laki – monien yllätykseksi? – onnistuttiin saamaan laajan yhteisymmärryksen vallitessa, ympäristöministeriö asetti vuonna 2000 erillisen työryhmän pohtimaan kaavojen toteuttamista. Työryhmä on nyt luovuttanut lähes yksimielisen mietintönsä ja kaavojen toteuttamista koskevien pykälien lisäämistä rakennus- ja maankäyttölakiin odotetaan vielä kuluvan vuoden aikana.

Mikä sitten muuttuu? Ympäristöministeri **Satu Hassi** on luonnehtinut uudistusta jopa osin historialliseksi. Tässä on kyllä mukana aimo annos ylisanoja. Asiantuntijoille uudistus merkitsee lähinnä olemassa olevan maankäyttösopimus- ja kaavojen toteuttamiskustannuksia koskevien sopimuskäytäntöjen laillisuuden varmistamista. Asiallisesti merkittävin muutos on ns. ”perälaudan” saaminen lakiin. Sen perusteella kunta voi periä osan yhdyskuntarakentamisen kustannuksista kehittämiskorvauksena itselleen vastineena maanomistajan kaavoituksen kautta saamasta arvonnoususta. Näitä kustannuksia ovat kadun, puiston ja muiden yleisten alueiden hankkimis-, suunnittelu- ja rakentamiskustannukset. Yhdyskuntien kehittämiseksi tarvittavien tonttien turvaamiseksi menettely on enemmän kuin perusteltu, koska kunnat ovat yhä haluttomampia lunastus- tai muiden pakkotoimien käyttämiseen. Kehittämiskorvauksen periminen edistää myös tasa-arvoa, koska se haluttaessa estää vapaamatkustajuuden, jonka itsepintainen maanomistaja on nykyisin voinut hankkia kieltäytymällä maankäytösopimuksen allekirjoittamisesta. Maanomistajan kannalta uudistus on kohtuullinen, sillä kehittämiskorvauksen määrä on rajoitettu enimmillään 60 prosenttiin

kaavoituksen tuomasta arvonnoususta.

Uudistusta harkittaessa ei kansainvälisistä esimerkeistä ole toimikunnalle ollut juuri apua kulttuuristen ja historiallisten erojen vuoksi. Kansainvälisesti kaavoitus- ja toteuttamismallit ovat – paljon puhutuista julkisen ja yksityissektorin yhteistoiminnasta huolimatta – varsin yksiselitteisesti joko julkis- tai yksityisohjautuvia. Julkisohjauksessa mallissa kunta hankkii maat omistukseensa ennen niiden kaavoitusta ja tonttien luovuttamista, kun taas yksityiseen kehittämiseen uskovissa järjestelmissä prosessi – hieman kärjistäen – on annettu maanomistajan vastuulle. Jolloin hän aiheuttamisperiaatteen mukaisesti vastaa kaikista toteuttamiseen liittyvistä kustannuksista.

Toimikuntaa voi onnitella vaikean poliittisen miinakentän raivaamisesta. Kehittämiskorvauksen ylärajan asettamisesta 60 prosenttiin lienee ollut helppo sopia. Selvityksen mukaan asetettu raja vastaa ainakin pääosin kuntien nykykäytäntöä. Ehdotettu raja takaa maanomistajalle osan kaavoituksen tuomasta hyödyistä sekä varmistaa kunnalle – kasvualueilla – kaavan toteuttamisesta aiheutuvien kustannusten palautumisen kunnalle. Ehdotuksen merkittävin sisältö on kunnalle annettava mahdollisuus – sen niin halutessa – pakottaa vastahakoinen maanomistaja osallistumaan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Klassisen mummonmökkiongelman poistamiseksi on korvauksista esitetty vapautettaviksi kiinteistöt, joiden saama hyöty jää alle 300 asuntokerrosalaneliömetrin.

Perittävien kustannusten piiriin ei hyväksytä vesi- ja jätevesiverkoston rakentamiskustannuksia, joiden periminen tapahtuu jatkossakin oman erillislainsäädännön mukaisesti. Kunnissa, jotka ovat perineet nämä kustannukset – omien luovuttamiensa tonttien kohdalla – osana kunnallistekniikan rakentamiskorvausta, voi nykymenttelyn arviointi olla perusteltua.

Toimikunnan ehdotus sisältää ensisijaisesti turvalausekkeen kunnalle. Se jäänee käytännössä harvoin sovellettavaksi mutta edistää vapaaehtoisiin sopimuksiin pääsyä. Kehittämiskorvauksen

perimismalli on kohtuullisen työläs, sillä se edellyttää jälleen uuden rekisterin perustamista (korvausten suuruuden arvioimiseksi ja perimisen seuraamiseksi), tarkempaa kustannusseurantaa sekä arviointi- ja kuulemisjärjestelmien kehittämistä. Työmäärä muodostuu varsin suureksi ja houkuttelee kuntia vain alueilla, joilla kaavoitettavien tonttien määrä on suuri ja kaavoituksen tuoma arvonnousu merkittävä.

Tätä taustaa vasten – sekä jääviyskysymysten kannalta – on yllättävää, että toimikunta ehdottaa kehittämiskorvausten määräämisen kunnan tehtäväksi. Korvausten arvioinnissa on kaksi osatekijää, joista kunta on asiantuntija arvioimaan toteuttamiskustannusten suuruuden, kun taas kaavoituksen tuoman arvonnousun asiantuntijana on perinteisesti pidetty lunastustoimikuntaa. Kun ehdotuksessa muuten on nojaututtu lunastuslain pykäliin, olisi ollut luontevaa, että korvausten määrittäminen olisi annettu puolueettoman lunastustoimikunnan tehtäväksi. Lunastustoimitusta perustelee myös se, että käytännössä arviointimenettely jäänee harvinaiseksi ja normaalitapauksessa korvauksista sovi- taan.

Uusi lainsäädäntö tuskin muuttaa voimakkaasti kuntien kaavoituspolitiikan suuntaa. Todennäköistä on, että jatkossakin pitkäjänteistä kaavoituspolitiikkaa tekevä kunta pyrkii hankkimaan tarvittavat maa-alueet omistukseensa ennen niiden kaavoittamista ja luovuttamista rakentamiseen. Toimikunnan ehdotus antaa kaivatun lisämahdollisuuden julkisen ja yksityisen sektorin yhteistoiminnalle tonttimaan tuotantoon kasvukeskuksissa.



**MARKKU VILLIKKA**  
markku.villikka@fig.net