

PAIKKATIEDOT LUVATTOMAN RAKENTAMISEN JA SUUNNITTELEMATTOMAN KAAVOITUKSEN AVUKSI

FIG:N 3. KOMISSIO

(*Spatial Information Management*) järjesti yhdessä YK:n alaisen Euroopan talouskomission ECE:n asumis- ja land management -komission (*Committee on Housing and Land Management*) ja land administration -työryhmän (*Working Party on Land Administration, WPLA*) kanssa työpaja-tyyppisen seminaarin Ateenassa 28.–31. maaliskuuta 2007. Seminaarin aiheina olivat paikkatietohallinto suunnitteleman

asutuksen ohjaamisessa ja luvattoman rakentamisen kontrollointi. Tavoitteena oli selvittää kiinteistömarkkinoiden asettamia tarpeita ja paineita toimivien lupa- ja suunnittelujärjestelmien kehittämiseksi.

Kokous, joka pidettiin Souniossa Ateenan ulkopuolella, keskittyi Euroopan ja etenkin siirtymätalousmaiden suunnittelu- ja lupaproblematiikkaan. Seminaari oli rakenteeltaan kaksijakoinen, toinen puoli keskittyi siirtymätalousmaiden kaavoituksen ja rakentamisen pullonkauloihin ja toinen osa etenkin eteläisen Euroopan luvattoman rakentamisen aiheuttamiin ongelmiin. Kaikkiaan kokoukseen osallistui noin 130 asiantuntijaa 43 maasta sekä Euroopasta että sen ulkopuolelta. Seminaarin kohdemaina olivat ECE:n jäsenmaat ja etenkin Itä-Eurooppa sekä Keski-Aasian siirtymätalousmaat.

Kokouksen teema osoittautui huomattavasti laajemmaksi ja merkityksellisemmäksi kuin etukäteen saattoi odottaa. Meillähän suunnitteleman asutus (*informal settlements*) koetaan useimmiten köyhimpien maiden ja suurkaupunkien slummiasutukseen liittyväksi ongelmaksi. Ongelman on kuitenkin Euroopassa paljon moni-ilmeisempi. Pääosa ongelmista liittyy luvattomaan rakentamiseen ja sen aiheuttamiin ongelmiin. Esimerkiksi Italiassa arvioidaan luvattomia rakennuksia olevan useita miljoonia. Tilannetta pahentaa luonnollisesti se, että maassa on ollut



FIG:n 3. komission and WPLA:n seminaarin avajaisissa puhuivat Peter Creuzer, WPLA:n puheenjohtaja, Kaj Barlund, UN ECE, sekä seminaarin järjestäjät Chryssy Potsiou ja Makis Apostolatos, FIG:n 3. komission pj. ja vpj.

tapana laillistaa luvattomat rakennukset noin kahdenkymmenen vuoden välein. Tämä ei luonnollisesti ole ollut omiaan luvattoman kehityksen ja lupajärjestelmiin liittyvän korruption karsimiseksi. Italian kanssa vastaavatyypinen kehitys ja tosiasiallinen lupajärjestelmä on yleinen myös mm. Kreikassa. Asian ajankohtaisuutta kuvasi hyvin se, että seminaariin osallistui lukuisia parlamentin jäseniä ja että aiheesta vastuussa oleva ministeri perui osallistumisensa kokoukseen viime hetkellä aiheen poliittisen kuumuuden vuoksi.

Luvattoman rakentamisen haitalliset vaikutukset liittyvät sekä rakennusten turvallisuusriskeihin että kiinteistömarkkinoihin (vakuutuksiin, kiinnityksiin ja lainoihin) sekä kiinteistöverotukseen. Kreikassa arvioidaan jopa kolmanneksen rakentamisesta sijoittuvan suunniteltujen alueiden ulkopuolelle. Määrä on vielä suurempi, sillä kaikki aiemman lainsäädännön aikana tapahtunut rakentaminen on laillistettu ja lukujen ulkopuolella. Uudemman lainsäädännön aikana toteutettujen rakennuskohteiden kohdalla kysymys on siitä, pitäisikö pöytä ”puhdistaa vielä kerran” laillistamalla luvattomasti toteutetut rakennukset. Luonnollisesti kohteiden välillä on eroja ja mm. turvallisuuden liittyvät kysymykset tulisi ratkaista. Samantyyppinen keskustelu on käynnissä Italiassa, jossa noin kahden-

kymmenen vuoden välein laittomat rakennukset ovat saaneet armon. Italian esimerkit olivat taloudellisilta arvoiltaan mittavia – esimerkiksi Roomassa laittomien rakennusten määrä on reilusti yli sata-tuhatta. Kohteet vaihtelevat suurista hotelleista ja liikerakennuksista omakotitalojen laajennuksiin ja rakennusoikeuden pienehköihin ylityksiin. Keskeisen osan vyyhtiä muodostavat lahjukset ja ”maan tapa”.

Toisen ongelmaryhmän muodostavat siirtymäta-

lousmaat, joissa valmiudet kaavoitukseen ja suunnitelmalliseen yhdyskuntakehitykseen ovat rajalliset. Vastustusta on myös pitkän suunnitelmatalousjakson peruna. Kysymys on myös resurssista – hallinnon kapasiteetti ei riitä asianmukaisen lupa- ja suunnittelujärjestelmän kehittämiseen. Tästä on esimerkkinä mm. Albania, jossa vapaa muuttoliike maan sisällä sallittiin vasta muutama vuosi sitten. Seurauksena on Tiranan erittäin nopea kasvu ja siihen liittyvä hallitsematon asutus kaupungin ulkopuolella. Tarvetta olisi nopeisiin ja yksinkertaisiin suunnittelumenetelmiin ja kevyehköön lupajärjestelmään. Nykyisin ammattitaitoisista rakennustarkastajista on pulaa ja maksut koetaan pikemminkin veroiksi kuin ammattiavuksi. Ei ihme että moni on halukas säästämään lupamaksut parempaan tarpeeseen.

Yhtenäistyvät kiinteistömarkkinat tulevat asettamaan uusia vaatimuksia niin hallinnolle kuin lupa- ja suunnittelujärjestelmille. FIG ja sen 3. komissio tulevat jatkamaan asian esilläpitoa seuraavien kolmen vuoden aikana.

Lisätietoja: www.psdadm.gr/fig_com3_wpla.htm ja www.fig.net/commission3.

Markku Villikka
markku.villikka@fig.net