

SeutuRAMAVasta pääkaupunkiseudun rakennusmaavarantotiedot

Suvi Mikkola

Syksyllä 2010 HSY tuotti pääkaupunkiseudun rakennusmaavarantotiedot eli SeutuRAMAVAn perustuen Seudulliseen perusrekisteriin. Varantoja riittää pääkaupunkiseudun voimassa olevissa asemakaavoissa moniksi vuosiksi eteenpäin.

RAKENNUSMAAVARANTO kertoo yksityiskohtaista tietoa kaavoitetuilla alueilla olevan rakentamattoman rakennusoikeuden määrästä. Sillä voidaan kuvata kaavoitettujen alueiden rakentamismahdollisuuksia suunnittelutilanteesta ja kaavoitusvaiheesta riippumatta. Ajantasainen ja seudullisesti yhtenäinen rakennusmaavarantoeselvitys onkin pitkään koettu tärkeäksi pääkaupunkiseudun kunnissa Helsingissä, Espoossa, Vantaalla ja Kauniaisissa. Rakennusmaavarantojen selvitystehtävä annettiin Pääkaupunkiseudun yhteistyövaltuuskunnalle YTV:lle tehtäväksi 1989, jolloin tehtiin ensimmäiset laskelmat. Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä HSY on jatkanut tätä työtä tuottamalla rakennusmaavarantotietoja Seudullisen perusrekisterin (SePe) aineistosta.

PAPERITILASTOISTA HAVAINNOLLISEEN PAIKKATIETOON

Ensimmäisissä tarkasteluissa 1990-luvulla varantolaskelmien tuloksia arvioitiin tilastotaulukoiden ja paperisten karttakirjojen avulla. Se oli työlästä ja aikaa vievää käsityötä ja tulkinnoista kiisteltiin kuntien kanssa. Pitkien keskustelujen tuloksena hyväksyttiin kunnittain hieman toisistaan poikkeavat tulkintasäännöt. Lopputuloksena syntyi tilastoja rakennusmaavarantojen kokonaismäärästä.

Varsinaisesta paikkatiedosta RAMAVAn yhteydessä ruvettiin puhumaan vasta paikkatieto-ohjelmien käytön laajennuttua kuntasektorille 1990-luvun loppupuolella. RAMAVA-laskennan tulokset siirtyivät hiljalleen karttamaiseen esitykseen samalla kuin paikkatietoaineistojen vaatimuksien kasvoivat. Laskelmia tuotettiin 1990-luvulla säännöllisin väliajoin, mutta kuntien siirryttyä omiin kuntatietojärjestelmiin laskelmien laadinta vaikeutui ratkaisevasti. Vuoden 2000 jälkeen ei rakennusmaavarantotietoja pystytty tuottamaan säännöllisesti.

Ajantasaiselle ja seudullisesti yhteneväiselle rakennusmaavarantotiedoille on kuitenkin pääkaupunkiseudulla jatkuvasti paljon kysyntää. Syksyllä 2010 laskettiin ensimmäistä kertaa uudet kaavayksikkökohtaiset rakennusmaavarantotiedot SePestä. Tiedot julkaistiin SeutuRAMAVA-paikkatietotuotteena osana SeutuCD'10-tietokokonaisuutta.

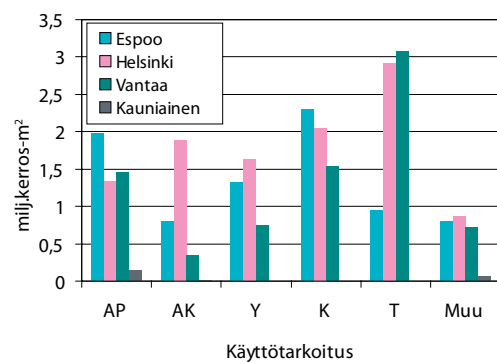
YKSIKÖKOHTAISTA PAIKKATIETOA SUUNNITTELUN JA PÄÄTÖKSEN TUEKSI

SeutuRAMAVA on suunnittelua, hallintoa ja tutkimusta palveleva työkalu, joka on tarkoitettu pääasiassa pääkaupunkiseudun kuntien virkakäyttöön. Sitä voi hyödyntää esimerkiksi maankäytön, liikenneverkkojen, yhdyskuntarakenteen, kiinteistöpolitiikan, infrastruktuurin ja ilmastomuutokseen sopeutumisen analyyseihin ja suunnitteluun. Jatkossa SeutuRAMAVAA pystytään tuottamaan vähintään vuosittain, jopa useammin jos tarvetta ilmenee.

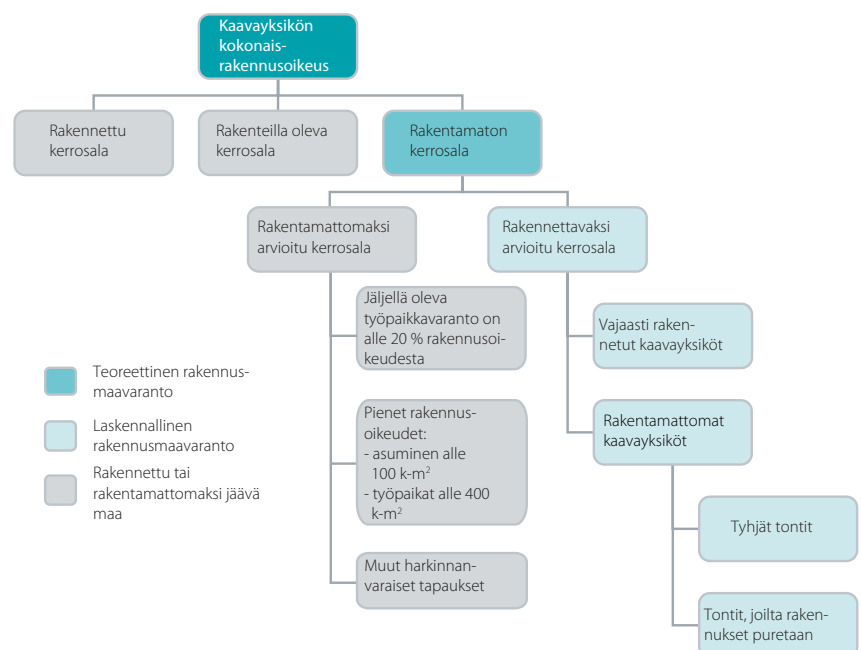
SeutuRAMAVAn ydinperiaate on ollut tuottaa yhtenäisillä säännöillä koko pääkaupunkiseudun kattavat tiedot. Yhtenäisen laskentapohjan takana on tiivis yhteistyö kuntien kesken. Muutkin tahot ovat toki tehneet seudullisia laskelmia, mutta niiden määrittelytaustat ovat olleet vaihtelevia eivätkä kuntien arvot ole välttämättä olleet verrattavissa keskenään.



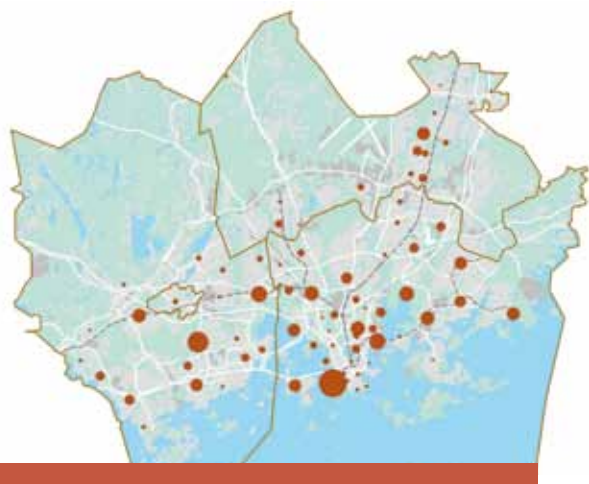
Uusi SeutuRAMAVA koostuu asemakaavojen mukaisista kaavayksiköistä kartalla. Kustakin kaavayksiköstä on käytettävissä lähes 70 ominaisuustietoa. Uutuutena on aiempaa tarkempi 40-luokkainen maanomistustieto. Tiedot ovat helposti yhdistettävissä muihin seudullisiin paikkatietoaineistoihin.



Voimassa oleva asemakaavavaranto kunnittain. Kaavojen mukaiset käyttötarkoitukset: AP = pientalot, AK = kerrostalot, Y = julkiset rakennukset, K = toimisto- ja liikerakennukset, T = teollisuus- ja varistorakennukset ja Muu = kaavayksikkö, jolla on jokin muu käyttötarkoitus.



Rakennusmaavaranto jakautuu teoreettiseen ja laskennalliseen varantoon. Keskeinen suure on laskennallinen varanto, jonka pohjalta tulkitaan realistisia rakentamismahdollisuuksia. Siinä on huomioitu kaavayksikön käyttötarkoitus, rakentamisaste ja teoreettinen varanto. Esimerkiksi pienet varannot on katsottu rakentamattomaksi jääväksi maaksi, ja sitä ei lasketa laskennalliseen varantoon mukaan.



Kerrostalovarannot (yli 5 000 kerrosneliötä) kaupunginosittain vuosina 1995, 2000 ja 2011. Varantojen painopisteet ovat vaihtuneet, vaikka asumiseen käytettävissä olevan varannon kokonaismäärä ei ole laskennallisesti juurikaan muuttunut.

ASEMAKAAVOITETTUA RAKENNUSMAATA RIITTÄÄ MONEN VUODEN TARPEISIIN

Vuoden 2011 alussa pääkaupunkiseudun asemaakaavoissa oli kaiken kaikkiaan rakennusoikeutta runsaat sata miljoonaa neliometriä kerrosalaa (k-m²). Tästä oli osoitettu asumiseen n. 55 milj. kerrosneliometriä sekä työpaikka- ja muuhun rakentamiseen n. 45 milj. kerrosneliometriä. Noin neljännes tästä rakennusoikeudesta on käyttämättä ja se sijoittuu sekä tyhjille että vajaasti rakennetuille tonteille. Tätä varantoa on runsaasti kaikissa pääkaupunkiseudun kunnissa.

Pääkaupunkiseudulla on yhteensä 7,8 milj. kerrosneliometriä käyttämätöntä rakennusoikeutta asumiseen. Työpaikkojen ja muuhun rakentamiseen varantoa on yhteensä 18,7 miljoonaa kerrosneliometriä. Näihin kokonaissummiin ei ole laskettu lähes täysien tonttien pieniä varantoja, sillä niiden oletetaan pääosin jäävän rakentamatta.

Helsingissä asumisen varantoa on yli 3 milj., Espoossa 2,8 milj. ja Vantaalla 1,8 miljoonaa neliometriä kerrosalaa. Kerrostaloille kaavoitetuista varannoista on lähes kaksi kolmannesta Helsingissä. Pientalovarantoja on eniten Espoossa, mutta lähes yhtä paljon Vantaalla ja Helsingissä. Kauniaiasten varanto on lähes kokonaisuudessaan pientalotonteilla. Laskennallisesti asumiseen tarkoitetut varannot riittäisivät kerrostalotuotantoon 4,5–7 vuodeksi ja pientalotuotantoon 13–22 vuodeksi, jos vertailukohtana käytetään viime vuosien keskimääräistä asuntotuotantoa ja valtion ja Helsingin seudun kuntien välisen aiesopimuksen tavoitteita.

TARKKAA TIETOA MAANOMISTUKSESTA

Uutuutena SeutuRAMAVAAn lisättiin myös uusi 40-luokkainen maanomistajaluokitus pohjautuen SePen tietoihin. Uusi luokitus on yksityiskohtaisempi kuin kuntarekisterissä käytetyt luokitukset.

Yksityiset henkilöt ja perikunnat omistavat suurimman osan pääkaupunkiseudun pientalovarannosta. Heidän omistuksessaan on erityisen paljon vajaasti rakennettuja tontteja, mutta myös tyhjiä tontteja. Vajaasti rakennettujen tonttien suurta määrää selittänevät tonttien "panttaamisen" lisäksi myös täydennysrakentamisen vaikeudet: esimerkiksi maanpinnan muodot, yksityisten omistajien tarve muulle käytölle (esim. puutarha) sekä ajatus rakentamismahdollisuuksien tarjoamisesta ja omaisuuden siirtämisestä jälkipolville.

Kerrostalovarannot ovat suurelta osin kaupunkien hallussa. Ne omistavat yhteensä 41 prosenttia voimassa olevien asemaakaavojen kerrostalovarannosta. Suurin omistaja on Helsingin kaupunki, joka kaavoittaa perinteisesti pääosin omistamiaan maita sekä vuokraa niitä asumiskäyttöön.

Rakennusliikkeet omistavat vain viisi prosenttia tyhjiä ja kolme prosenttia vajaasti rakennetuista kerrostalotonteista. Niiden omistuksessa on lisäksi kuusi prosenttia tyhjien ja yksi prosentti vajaasti rakennettujen pientalotonttien varaumasta. Kuntarekisterit eivät

HSY Seutu- ja ympäristötieto

- Tuottaa luotettavaa ja ajantasaista seudullista tietoa hyvän kaupunkiympäristön edistämiseksi.
- Tehtäviä ovat ilmanlaadun seuranta, ilmastonmuutoksen hillinnän ja sopeutumisen strategiatyö sekä seudullisen tiedon tuottaminen, jalostaminen ja tietopalvelu.
- Tietoyhteistyöyksikkö ylläpitää ja kehittää Seudullista perusrekisteriä ja tuottaa seudullisia paikkatietotuotteita kuten SeutuCD sekä seudun kehitystä kuvaavaa tietoa kuten yritys- ja toimipaikkatiedot, sukkuolointiraportit ja asuntoraportti.
- www.hsy.fi/seututieto

kuitenkaan välttämättä anna riittävää tietoa rakennusliikkeiden todellisesta maanomistuksesta, koska tilanteet vaihtuvat nopeasti ja rekistereissä on omistajana usein asunto-osakeyhtiö tai muu vastaava taho. Rakennusliikkeiden todellinen maanomistus saattaa siis olla jonkin verran edellä esitettyä suurempaa. Usein esiintyvä käsitys rakennusliikkeiden suurista omistuksista ei kuitenkaan näiden tietojen perusteella pidä paikkaansa.

SEUTURAMAVAA KEHITETÄÄN KUNTIEN KANSSA

Yhteistyö kuntien kanssa on avainasemassa RAMAVA-tietojen laadun parantamisessa ja asemakaavavaranannon tulkinna. HSY on ollut koko RAMAVA-projektin ajan tiiviissä yhteistyössä kuntien asiantuntijoiden kanssa ja tämä yhteistyö jatkuu. Yhteistyö kuntien kanssa on hyvin tärkeää, sillä tietojen laadun paranemiseen voi vaikuttaa vain aineistojen laajalla käytöllä ja yhteistyöllä.

Seuraavaksi SeutuRAMAVAn tietoja analysoidaan tarkemmin yhteistyössä kuntien kaavoittajien kanssa. Keväällä 2011 järjestetään RAMAVA-työpajoja, joissa tavoitteena on pohtia ja etsiä menetelmiä varantojen tulkintaan eli realististen rakentamismahdollisuuksien arviointiin. Syksyllä 2011 ilmestyy myös laajempi perusanalyysiraportti SeutuRAMAVAn tuloksista ja selvitysmenetelmistä. Lisätietoja ja ajankohtaisia uutisia SeutuRAMAVasta on HSY:n websivuilla: www.hsy.fi/seuturamava.



Kirjoittaja on DI ja työskentelee Helsingin seudun ympäristöpalveluiden Tietoyhteistyöyksikössä paikkatieto-asiantuntijana. Sähköposti suvi.mikkola@hsy.fi.

Kommentti • PEKKA V. VIRTANEN

PÄÄKAUPUNKISEUDUN TONTTIONGELMA

Jo muutaman vuosikymmenen ajan on pääkaupunkiseudulla valiteltu tonttipulaa, ja sen poistamiseksi on yleensä vaadittu runsasta lisäkaavoitusta. Samoina aikoina on kuitenkin tehty tilastollisia selvityksiä, jotka ovat säännöllisesti osoittaneet, että jo olevissa asemakaavoissa on runsaasti rakentamattomia tontteja, milloin viiden milloin kymmenen vuoden tarpeeseen. Tilastot siis osoittavat, että kaavoitetuista tonteista ei olekaan ollut puutetta.

Tonttipulasta saarnanneet ovat vaatineet väärää lääkettä eli lisäkaavoitusta. Tämän vaatimuksen takana näyttää yleensä olleen naiivi usko tarjonnan lisääntymiseen ja sen edulliseen vaikutukseen. Maamarkkinat eivät kuitenkaan noudata "vapaiden" markkinoiden pelisääntöjä. Todellisuudessa tonttien runsas kaavoittaminen ei ole lisännyt niiden tarjontaa, usein käy päinvastoin. Vaikka todellisuus on kovalla kädellä opettanut, että lisäkaavoitus ei olekaan lisännyt tarjontaa, on aina riittänyt näitä lisäkaavoituksen vaatijoita – jopa korkeasti koulutettujen henkilöiden piiristä.

Todellisenä ongelmana onkin ollut se, että tontteja ei ole ollut riittävästi tarjolla kohtuulliseen hintaan. Kun vapaat tontit ovat olleet pääasiassa yksityisten omistamia, on luonnollisena selityksenä tonttien panttaaminen arvonnousua odottamassa. Kunta on käyttänyt kaavamonopoliaan luomalla tonttivarastoa yksityisille. Nämä puolestaan käyttävät näin saamaansa "lahjaa" omalta kannaltaan edullisimmalla tavalla: olkoot tontit myymättä, kun panttaaminen tuntuu edullisemmalta kuin myyntihinnan sijoittaminen pankkiin.

Tämä kunnan luoma ongelma on kyllä hoidettavissa, mutta aivan eri keinoilla kuin lisäkaavoituksella. Eduskunta on antanut tähän riittävästi keinoja. Ne keinot ovat selkeitä ja yksinkertaisia, mutta monien kuntien poliitikot eivät ole kuitenkaan halunneet tai osanneet niitä käyttää. Kuntien päättäjiille on tällaisia keinoja kyllä usein suositeltu ainakin parinkymmenen vuoden ajan, mutta kansan valitsemien valtuutettujen enemmistö on tehok-

"Tonttipulaan syynä tyhmyys ja oveluus"

kaasti torjunut niiden käytön. Miksi näin, sitä voivat asiasta huolestuneet pohtia? Sivullisen silmin nähtynä on syynä ollut lähinnä tyhmyys tai oveluus. Tyhmyyttä edustaa se, että ei ole osattu käyttää

olemassa olevia ja kunnille suositteluja keinoja. Oveluutta voi esiintyä, kun keinot kyllä tunnetaan, mutta arvellaan oman edun kannalta olevan edullisempaa tyytyä nykyiseen surkeaan tilanteeseen.

Tulkoon tässä vielä kerran lyhyesti todetuksi millä laillisilla keinoilla kuntien tonttipula voidaan poistaa.

1. Ylimääräinen riittävän korkea kiinteistövero tyhjästä tontista. Tämä edellyttää toisaalta verotusarvojen ajantasallapitoa ja toisaalta veroprocentin valitsemista harkinta-asteikon yläpäästä. Tämä vero on sikäli "ystävällinen", että siitä vapautuu heti, kun panttaaminen lopetetaan.

2. Asemakaavojen laatiminen vain kunnan omistamalle maalle. Tätä monet Suomen kaupungeista käyttävätkin hyväkseen, Helsingin seudulla kuitenkin lähinnä Helsinki itse. On aiheellista kysyä miksi seudun muut kunnat eivät ole näin menelleet.

Tonttipulan poistaminen ei siis ole vaikeaa. Tarvitaan vain sellaisia kunnallispoliitikkoja, jotka haluavat sen tehdä.

Kirjoittaja on TKK:n kiinteistöopin professori emeritus. Sähköposti pekkavv@kolumbus.fi.



Pekka Lehtonen