

ja miksi olisi. Sama periaate on koskenut niitä tilanteita, joissa lunastava hanke, esim. maantie tai voimajohtolinja, on merkitty asemakaavaan. Toimituksissa ja maa- ja metsätalouden osastoissa lunastushankkeesta johtuneet kiinteistöjen arvojen alentumiset on korvattu, vaikka hanke on ollut merkittynä yleiskaavaan ja asemakaavaan vuosia aiemmin.

Perustuslain perusteella annettu ratkaisu ja EIT:n ratkaisut

Samansuuntaisen trendin pakkotoimi- tai vastaavissa tilanteissa osoittavat Suomen perustuslain perusteella annettu korkeimman oikeuden tuomio KKO:2004:26, jossa korvausta tuli määrätä, vaikka lainsäädäntö ei olisi antanut muuten siihen mahdollisuutta.

Sama linja on nähtävillä Euroopan ihmisoikeustuomioistimen ratkaisussa, jos kansallisen lainsäädännön noudattamisen on katsottu loukanneen maanomistajan ihmisoikeuksia. Näistä on lukuisia ratkaisuja erityisesti Italiaa ja Kreikkaa, mutta myös muita maita koskien (mm. Kreikka 15.11.1996, 9.10.2003 ja 13.7.2006, Italia 30.5.2000 sekä Latvia 25.10.2012 ja 25.3.2014).

Maantiehen liittyväkai ja pakkolunastuskorvauskäytäntöön vaikuttavaksi ratkaisuksi voidaan katsoa myös Suomea koskeva EIT:ltä langettava tuomio 21.5.2002 (Jokela/Suomen valtio), kun kahden eri viranomaisen saman kiinteistön arvon määrittämisessä käyttämä menettely erosi lopputulokseltaan toisistaan suuresti. Maanmittaustoimiston toimitusinsinöörin ja uskottujen miesten maantietä koskevassa toimituksessa tekemä päätös kiinteistön käyvästä hinnasta oli 7,5 mk/m² ja verohallinnon päätös perintöveron osalta verotusarvosta samasta kiinteistöstä 20 mk/m². EIT:n ratkaisun mukaan tällainen menettely loukkasi Jokelaa. Tästä voidaan vetää johtopäätös, että korvausten määrittämisen peruseriaatteen ja korvaustasot eivät saa poiketa toisistaan eri lakien mukaisissa pakkotoimitapauksissa.

Miten maisemahaitan korvaukset olisikaan KHO:ssa käsitelty, jos vesilain perusteella olisi annettu lupa sekä meluesteen perustan että myös varsinaiseen meluseinän rakentamiseen, sitä ei voi kuin arvailla. Joka tapauksessa olen sitä mieltä, kun seuraisin KHO:n juttua hyvin läheltä ja olen seurannut myös pakkolunastuskorvausten linjojen muuttumista, vanha kun olen, vuosikymmeniä, että KHO:n ratkaisu on turhan muodollinen, kun sitä tarkastelee pakkolunastustoimitusten oikeuskäytännön ja perustuslain perusteella annetun KKO:n ratkaisun sekä EIT:n ratkaisujen valossa. Mainittu oikeuskäytäntö oli KHO:ssa jutun käsittelyssä kyllä esillä.

Katselmustoimituksen toimitusinsinööriltä pyydettiin vesilain edellyttämällä tavalla jutussa annetuista AVI:n ja Hallinto-oikeuden ratkaisusta lausunnot. Hän katsoi, että kahden lähes samanlaisen maisemahaitan omanneen kiinteistön kohtelu oli epätasapuolista.

Kirjoittaja on eläkkeellä oleva maa- ja metsätalouden osastojohtaja.
Sähköposti: sampo.hatunen@kolumbus.fi.



SILLOIN TÄLLÖIN suomalaisessa asuntopoliittisessa keskustelussa kuulee sanottavan, että vapaat markkinat eivät toimi asuntojen tapauksessa. Vapaa markkinatalous tuottaa vain kalliita asuntoja eikä niitä tuoteta tarpeeksi, koska korkeat hinnat ja hintojen nousu ovat rakennuttajien intresseissä. Kaikki tuotantoketjun osat rakennuttajista rakennusliikkeisiin ja rakennusmateriaalien valmistajiin haluavat mahdollisimman suuren voiton, mikä tietenkin johtaa korkeisiin hintoihin.

Jotain outoa asunnoissa täytyy olla, koska jostain syystä samanlaisella voittomotiivilla toimivat karamelli- tai huonekalutehtailijat eivät pysty tekemään tuotteistaan kalliita. Asunnot ovat erikoinen hyödyke, mutta eivät siksi, että rakennuttajat pystyisivät vedättämään hintatason korkealle.

Yritän selittää asiaa konkreettisen esimerkin kautta. Helsingin Jätkäsaareen rakennetaan parhaillaan uutta asuinalueutta. Kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen myötä alueen jokaisen tontin käyttötarkoitus on tarkoin määritelty. Tietyille tontille sallitaan vain tietty määrä kerrosneliömetrejä, tietty kerrosäärä, talo pitää rakentaa tarpeeksi kauas naapuritalosta ja niin edelleen. Osa alueesta varataan viheralueiksi ja urheilukentiksi.

Mutta miltä Jätkäsaari näyttäisi, jos siellä toimittaisiin puhtaasti vapaiden markkinoiden ehdoilla? Mitä jos Helsingin kaupunki maanomistajana yksinkertaisesti lohkoisi tontit ja myisi ne eniten tarjoaville rakennuttajille ja antaisi niille vapaat kädet niin, ettei rakentamiseen liittyvä normaali sääntely koskisi aluetta?

JOHTAVATKO VAPAAAT MARKKINAT KALLIISEEN ASUMISEEN?

Tuukka Saarimaa



Olimar | Wikimedia Commons, CC BY-SA 4.0

Nykyisen suunnitelman mukaan Jätkäsaaren keskimääräinen kerroskorkeus on seitsemän tai korkeintaan kahdeksan kerroksen luokkaa. Mutta ilman autopaiikka-, valokulma- ja muita rakentamista ohjaavia normeja, voittoa tavoittelevat rakennuttajat eivät jättäisi taloja näin mataliksi. Yhdeksäs, kymmenes ja ehkä yhdestoistakin kerros tuottaisivat vielä voittoa. Kenties näkisimme tätäkin paljon korkeampia taloja. Olihan Jätkäsaaren hotellissa alkuperäisen suunnitelman mukaan 32 kerrosta.

Paitsi että talot olisivat korkeampia, myös niiden määrä kasvaisi. Kenelläkään yksittäisellä rakennuttajalla ei olisi kannustinta jättää tonttia esimerkiksi puistoalueeksi. Puisto ei tuottaisi voittoa tavoittelevalle maanomistajalle tarpeeksi, vaikka se asettaisi puistoon pääsymaksun.

Täysin vapaa markkinatalous tuottaisi siis nykyistä suunnitelmaa enemmän asuntoja. Ne olisivat myös halvempia. Miksi? Koska Jätkäsaaren rakennettaisiin niin paljon, että siitä tulisi alueena epäviihtyisä. Korkeat, vierä vieressä olevat talot varjostaisivat ikävästi. Viheralueita ei olisi ja ruuhkat olisivat paljon nykyistä pahemmat.

Taloustieteen kielellä yksittäinen rakennuttaja tai maanomistaja aiheuttaa muille maanomistajille negatiivisen ulkoisvaikutuksen. Pyrkinessään maksimoimaan tontista saatavan voiton rakentamalla siihen massiivisen rakennuksen yksittäinen maanomistaja alentaa naapuritonttien asuntojen ja siten myös tonttien arvoa.

Kaupunkisuunnitteluun liittyvät kaavamääräykset ja sääntely johtavat siihen, että Jätkäsaareen rakennetaan vähemmän ja kalliimpia asuntoja, ja juuri tämä on kaupunkisuunnittelun idea. Kaupunkisuunnittelun yksi päätehtävistä on rajoittaa liiallista rakentamista. Markkinoita ei säännellä siksi, että vapaat markkinat tuottaisivat vain kalliita asuntoja, vaan siksi että ne tuottaisivat liikaa ja liian halpoja asuntoja

Oikein toteutettuna kaupunkisuunnittelu parantaa asuin-alueita, mikä tietenkin näkyy asuntojen hinnoissa. Viihtyisän asuinalueen hinnat ovat korkeammat kuin epäviihtyisän. Tilanne on siis täysin päinvastoin kuin mitä asuntopoliittisen keskustelun perusteella voisi ajatella: markkinat tuottavat paljon ja halpaa ja nimenomaan julkisen sektorin väliintulo johtaa kalliimpiin asuntoihin, mutta niin on tarkoituskin.

Kaupunkisuunnittelulle ja sääntelylle on siis hyvät perusteet, mutta sääntely voi mennä liian pitkälle. Voi olla, että asuntojen rakentamista rajoitetaan liikaa. Tämä on itse asiassa hyvinkin mahdollista, koska kaavoitus on kuntien vastuulla.

Uuden asuinalueen asunnot koituvat pitkälti ulkopaikkakuntalaisten hyödyksi. Tietenkään kaikki uudelle alueelle muuttavat eivät ole ulkopaikkakuntalaisia, mutta Helsingin väkiluku joka tapauksessa kasvaa suunnilleen uuden asuinalueen asukkaiden verran. Ongelma on se, että ulkopaikkakuntalaisilla ei ole demokraattista kanavaa vaikuttaa Helsingin päätöksentekoon.

Tätä pahentaa se, että kukaan ei oikein tiedä, ketkä jäävät ilman asuntoa, joten kansanliikkeen kokoaminen asian taakse on mahdotonta. Sen sijaan jokaisesta kaupunginosasta löytyy asukkaiden etua ajava ärhäkäs asukasyhdistys.

Lopuksi on vielä pari sanaa siitä, kuka hyötyy kaupunkisuunnittelusta. Palataan jälleen markkinavoimien täyteen ahtamaan, epäviihtyisään Jätkäsaareen. Monen ensiajatus varmaankin on, että Jätkäsaaren uudet asukkaat ovat markkinavoimien uhreja. Mutta tämä tuskin pitää paikkaansa.

Jokainen Jätkäsaareen muuttava muuttaa sinne vapaaehtoisesti. Jätkäsaari on siis sinne muuttaville parempi vaihtoehto kuin mikään muu alue Helsingissä tai Suomessa ylipäänsä. Miksi muuten he muuttaisivat sinne? Vaikka Jätkäsaari on ahdas ja epäviihtyisä, asumiskustannukset ovat vastaavasti alaiset. Ne ovat juuri niin alaiset, että epäviihtyisälle alueelle kannattaa muuttaa.

Kuten edellä todettiin, järkevä kaupunkisuunnittelu pyrkii suitsimaan rakennuttajien toimintaa niin, että asuntojen ja tonttien arvoa alentavat negatiiviset ulkoisvaikutukset saataisiin kuriin. Toisin sanoen kaupunkisuunnittelun tavoite on maksimoida Jätkäsaaren tonttien kokonaisarvo.



Tästä näkökulmasta katsottuna kaupunkisuunnittelu suojelee rakennuttajia ikään kuin itseltään, koska he eivät itse pääse sopuun rakentamisen rajoittamisesta.

Kirjoittaja on kaupunkitaloustieteen apulaisprofessori Aalto-yliopistossa ja Helsinki Graduate School of Economicsissa.