

tähän saakka pitänyt tarkkaa lukua siitä, mitä pätevyyttä maanmittaustoimitusten suorittaminen tekijöiltään edellyttää, on vaikea kuvitella tilannetta, missä valtio ei lainkaan määritteli yksityisten palveluyritysten henkilöstöltä edellytettävää osaamista. Kun tämän vaihtoehdon mukaan suuri osa Maanmittauslaitoksen tehtävistä avautuisi suoraan ”vapaalle kilpailulle”, ei ole helppoa kuvitella, mitä käytännössä todella tapahtuisi. Mikäli valtiovalta tällaiseen ratkaisuun päätyisi, yksityistämistä tulisi edeltää todella perusteellinen keskustelu.

Keskustelua kaivataan

Edellä kuvatut teoreettisuonoiset mallit antavat vain viitteitä siitä, minkälaiseen myllerrykseen Maanmittauslaitos joutuisi, mikäli yksityistämisprosesseihin todella käytäisiin. Kun valtionhallinnossa joka tapauksessa käydään vakavaa pohdiskelua siitä, mitkä tehtävät voitaisiin hoitaa paremmin muussa kuin virastomuodossa, tulisi maanmittausalallakin käydä kunnan keskustelua asiasta. Laitoksen henkilökunnan piiristä tuskin voi odottaa ainakaan yksityistämistä innolla kannattavia mielipiteitä. Toisaalta, jos keskustelu käydään lähinnä laitoksen ulkopuolisten toimesta, on vaara, että substanssipohjaa ei oteta lukuun riittävästi.

Asiakkaiden mielipiteet ja tarpeet ovat tai ainakin niiden pitäisi olla tietysti ensisijaisia ajateltaessa palvelurakenteen muutostarpeita. Maanmittauslaitoksen asiakastytyväisyyden mittaukset antavat kohtuullisen hyviä arvosanoja nykyiselle laitokselle. Miksi siis pitäisi käydä edes keskustelemaan suuren luokan muutostarpeista, voidaan kysyä. Tilanne on tässä sama kuin yksityisten teollisuus- ja muiden yritystenkin suurten rakenteellisten muutosten kohdalla. Omistaja määrää marssijärjestyksen. Jos siis valtio-omistaja päättää Maanmittauslaitoksen kohdalla liikkeellelähdestä kohti yksityistämistä (tai liikelaitostamista, mikä on tavallisesti esiaste yksityistämiseksi), niin laitos ja sen väki tulevat vain perässä ja ehkä vikisevät. Asiakkaitakin muistetaan, ainakin korulauseissa, mutta heiltä ei liikoja kysellä.

Kuten edellä totesin, suuria valtion maanmittaustoimeen liittyviä uudistuksia ei saisi suunnitella erillään kuntien vastaavista uudistuksista. Onhan uusi kiinteistötietojärjestelmänkin saatu teknisesti yhdenmukaistettua kuntien ja valtion toimielinten kesken. Paikallistason tehtäviä on viime vuosikymmeninä systemaattisesti siirretty kunnille. Vielä 1960-luvulla maalaiskuntien kaavoitus tapahtui lääninhallitusten johdolla. Useil-

la kaavoitus- ja rakennuslainsäädännön uudistuksilla vastuu on jätetty kuntien harteille. **Heikki Joustien** johtama vesi- ja ympäristöhallinnon ja maamittaushallinnon ohjaussuhteita pohtinut työryhmä (Vm 1991/4) esitti jo aikanaan, että hyvän palvelun lähtökohdat puoltaisivat kiinteistömuodostuksen saattamista vähitellen yhdenmukaisiksi kaikissa kunnissa, eli käytännössä kuntien vastuulle. Asia ei kuitenkaan lähtenyt etenemään.

Sakari Viertiö korosti aivan oikein kiinteistön muodostamisen liittyvän osana suurempiin prosessikokonaisuuksiin, joita tulisi ajatella uudella tavalla. Rakennusmaan hankinta, kaavoitus, kiinteistöjen muodostus, mahdolliset lunastukset, kiinteistöjen luovutukset ja kunnallistekniikan rakentaminen muodostavat ketjun, joka jo nyt on suuremmissa kunnissa selkeästi kunnan vastuulla. Kun Viertiö toteaa, että kiinteistömuodostus voisi tulevaisuudessa olla osa konsulttitoimistojen monitoimiosaamista, korostaisin sen sijaan erityisesti kuntien osaamisketjun tärkeyttä. Niinpä niin, valitettavasti vain suurin osa 440 kunnastamme on kuitenkin hevosvetoiselta aikakaudelta peräisin ja lilliputtikunnilta ei voi edellyttää koko yhdyskuntarakentamisen ketjun osaamista.

Voidaankin perustellusti kysyä, mistä päästä uudistuksia tulisi ensin käynnistää. Minun mielestäni tulisi aloittaa kuntien yhdistämisestä tai muusta kunnallishallinnon perusteellisesta rakenneuudistuksesta. Kun yhdyskuntarakentamisen koko ketjun vastuuta on oikeasti siirretty riittävän kokoisille kunnille tai kuntayhteisöille, voidaan valtion virasto-organisaatioille, kuten Maanmittauslaitokselle, kuuluvia tehtäviä keventää. Kiinteistömuodostuskin voitaisiin siirtää kokonaan kunnallishallinnolle. Isommat kuntayksiköt voisivatkin sitten kilpailuttaa toimintojaan halunsa mukaan tai hoitaa ne suoraan oman organisaationsa toimesta. Tietysti tätä esittämäni marssijärjestystä voidaan kritisoida toteamalla, että kuntauudistusta on mahdotonta poliittisista syistä Suomessa toteuttaa, keskusteluhan on junnannut paikallaan vuosikymmenet. Mahdotonta tai ei, mutta mielestäni ilman kuntauudistusta koko yhdyskuntarakentamisen monipolvista ketjua on vaikea kunnolla järjestää.

**Kirjoittaja on emeritus
Maanmittaushallituksen ylijohtaja,
sähköposti
p.raitanen@kolumbus.fi.**

K

esän keskustelun aiheet voi helposti listata jo keväällä, sillä lomasäiden ennustamisen sekä grillimakaran ja jäätelön myyntilukujen seuraamisen lisäksi normaalisuutointiin kuuluu terassielämän mainostaminen alkukesästä ja loppukesästä varoittelu siitä, ettei putki jää päälle. Lisäksi kesään kuuluu yksi ”kevyt uutinen”, joka voi vuorollaan olla ruokolahtelainen leijona, liekkisonni tai muu eläväinen.

Viime vuosina näyttää nostetta olleen myös kesämökkien hintakehityksen seurannalla ja asuntojen hinnannousun kauhistelulla. Kesällä keskustellaan siitä, miten loma-asukaskunnat voisivat paremmin hyötyä loma-asukkaistaan – kaksoisverotus esimerkkinä. Syksymällä alkaa – nousukaudella – keskustelu tonttimaan puutteesta ja kaavoituksen hitaudesta. Kuntia syytetään kaavoituksen hitaudesta ja siitä, ettei olemassa oleva tonttitarjonta vastaa kysyntää. Käydyn keskustelun tasoon ei vaikuta asiantuntijoiden todistelut siitä, että kaavoitettuja tontteja on useimmilla alueilla riittävästi tai jopa huomattavasti tarvetta enemmän. Todellinen ongelma on siinä, miten jo kaavoitetut tontit saataisiin rakentamisen piiriin. Asiantuntijat, emeritus professori **Pekka V. Virtanen** etunenässä, ovat toistuvasti tuoneet esille, että kuntien tulisi aktiivisemmin käyttää tarjolla olevia maapoliittisia keinoja. Lunastusten, etuosto-oikeuden ja rakentamiskeho-

tusten käyttö on kuitenkin poliittisesti niin kuuma asia, että on huomattavasti helpompi yhtyä siihen kuuroon, joka vaatii kuntia lisäämään ja nopeuttamaan kaavoitusta. Vaikuttaa siltä, että kuntien kiinnostus maapoliittisten ns. pakkokeinojen käyttöön on ollut laskusuunnassa. On muodikkaampaa käyttää positiivisiksi koettuja keinoja; kaavoitetaan sopimuksin yksityisten omistamaa maata, käytetään taloudellisia ohjauskeinoja, mutta niitäkin säästeliäästi.

Kiinteistöverot on Suomessa kansainvälisesti verrattuna alhaisia, sillä useissa

Nopeutetaan kaavoitusta

maissa paikallishallinnon verotulot koostuvat lähes yksinomaan kiinteistöveron kaltaisista veroista ja maksuista. Suomessa kunnille on annettu mahdollisuus määrätä kaavoitetuille, mutta rakentamattomille tonteille muita kiinteistöjä 1–3 prosenttiyksikköä korkeampi vero. Tätä mahdollisuutta on toistaiseksi käyttänyt vain perin harva kunta. Kaavoittamattomien tonttien saamiseksi rakentamistoiminnan piiriin voitaisiin keskustella tämän veron korottamisesta. Ensivuodeksi valtio on päättänyt kuntien puolesta yhden prosenttiyksikön veron korotuksesta pääkaupunkiseudun 14 kuntaa (tosiasiaa 12 kuntaa) koskien. Ennen uusien päätösten tekemistä on syytä varmistua siitä, että tämänsuuruisilla korotetuilla veroilla on toivottu vaikutus, ja että ne tuovat tonttimaata paremmin tarjolle kuin esimerkiksi määräaikaiset verohelpotukset myytessä maata kunnalle. Jos rakentamattomien tonttien hintakehitys on jatkossakin selvästi ”rangastusveroa” nopeampi, on odotettavissa, ettei toivottua painetta tonttien myymiseen helposti synny.

Kiinteistöveroja voidaan arvostella siitä, että ne tulevat kohtuuttomiksi ns. ”mökkinummolle”. Tämä ongelma on ratkaistu esimerkiksi Ruotsissa siten, että vähätuloisilla kiinteistöveron määrä ei saa ylittää viittä prosenttia kiinteistönomistajan kokonaistuloista. Kiinteistöveroprosentin ohella veron määrään vaikuttaa myös kiinteistön verotusarvo, joka useimmissa maissa on sen markkina-arvo tai hyvin lähellä sitä. Esimerkiksi Tanskassa verotusarvot ovat nostaneet asumiskustannuksia nopeasti, sillä asuntojen hinnannousu on parhaimmillaan (pahimmillaan) ollut jopa kymmenen prosenttia neljännesvuodessa.

Kuumenneet asuntomarkkinat ja niitä tukevat halpa lainataso yhdistettynä uusiin lyhennysvapaisiin lainoihin ovat pitäneet asunto- ja kiinteistömarkkinat jatkuvasti vilkkaina ja hinnat nousussa. Tämä on johtanut arveluihin siitä, milloin kupla puhkeaa ja kenelle jää käteen mustapekka. Arvellaan, että lasku on odo-

tettavissa vuoden tai viimeistään kahden kuluessa. Erityisen huolissaan ollaan ns. omatoimirakentamisen nopeasta kasvusta, jossa velkarahalla ryhdytään rakennusurakoitsijoiksi ilman aiempaa kokemusta ja periaatteella, että rakentamalla pienen rivitalon voi myymällä muut asunnot saada omansa ilmaiseksi.

Jos kunnat pystyisivät tarjoamaan riittävästi edullisia tontteja, menisikö halpojen tontinhintojen vaikutus asuntojen hintoihin? Valitettavasti näyttää pikemminkin siltä, että rakentamisen paine on kovan – ja kalliin – rahan rakentamisessa, ja asunnot myydään markkinahinnoilla, jolloin kunnan antama subventio jää helposti rakentajalle tai asunnon ensimmäiselle omistajalle.

Kestävän kehityksen kannalta on perusteltua esittää kysymys, onko meillä todella syytä lisätä rajattomasti omakotirakentamista sillä ainoalla todellisella kaupunkiseudulla, joka meillä on. Nousukauden huumassa ovat kaavoituksen periaatteet tiiviistä ja täydentävästä yhdyskuntarakenteesta joutaneet jälleen kerran romukoppaan. Joskus ihmetyttää, kuinka paljon ollaan valmiita uhraamaan aikaa, rahaa ja uudistumattomia energia-varoja kestävämmään yhdyskuntarakentamiseen. Vastaväitteenä kuulee usein, että Suomessahan maata riittää. Eihän Helsingin keskustasta tarvitse mennä kauaksikaan kun ollaan jo karhujen asuttamilla seuduilla.

Mutta eikö valtoimenaan leviävän omakotimaton rinnalla olisi syytä harkita maapoliittisten keinojen tehokkaampaa käyttöä? Jos lunastusten ja muiden pakko-keinojen käyttö on poliittisesti liian riskialtista, voisivat useat kunnat keskustella maapoliittikkansa perusteista. Pitäisikö vanha kunniakas perinne siitä, että kaavoitetaan vain kunnan omistamaa maata, nostaa uudelleen kunniaan? Nythän yhä useammat kunnat ovat ”rahapulassaan” entistä laajemmin siirtyneet kaavoitus-sopimusten käyttämiseen. Perusteena on yleensä se, ettei varsinkaan kasvavan kunnan tulisi sitoa vähää pääomiaan maahan.

Ehkä näin, mutta sopimuskaavoituksessa tulisi varmistaa alueiden rivakka toteuttaminen. Toisaalta kuntien omien maiden kaavoittamisellakaan ei ole juuri saatu asuntojen hintakehitystä kuriin. Maata luovutetaan yhä enemmän markkinaehtoisesti, periaatteella ”jos omakotitontin saaminen pääkaupunkiseudulla on lottovoitto, ei kai siitä tarvitse kunnan tuella tehdä tuplajättipottia”. Valtio ei puolestaan ole hoitanut maapolitiikkaansa yhtään kunnia paremmin, jos tavoitteena on ollut rakennusmaan saaminen kohtuuhintaan markkinoille.

Yleensä kysyntä lisää tarjontaa, mutta näin ei ole kaavoitettujen tonttien tapauksessa. Pikemminkin näyttää siltä, että lisääntyvä kysyntä on omiaan hidastamaan kaavoitettujen tonttien saamista markkinoille – odotetaan hintojen jatkuvaa nousua. Tässä mielessä maamarkkinat rinnastuvat taksipalveluihin, joilla tarjolla olevien taksien määrä on käänteisesti verrannollinen kysyntään.

Kesän positiivisin uutinen maanmittauksen alueella koski Struven kolmiomittausketjun saamista UNESCO:n maailmanperintöluetteloon. Kyseessä on ensimmäinen ”tekniikan alan” kohde kyseisessä ”hall of famessa”. Hankkeen erityisansioksi on myös luettava se, että sen takana on yhteensä kymmenen valtiota Jäämereltä Mustallemerelle. Erityiskiitokset Maanmittauslaitokselle ja sen henkilöstölle hankkeen koordinoinnista!



MARKKU VILLIKKA
markku.villikka@fig.net