



Oulussa luottamushenkilöt kantavat vastuunsa maapolitiikassa

Teksti ja kuvat:
Pekka Lehtonen

”Oulussa on totuttu rakentamaan kaupungin maalle. Tulokset ovat olleet vakuuttavia ja siitä syystä poliittista tahtoa on riittänyt.”

AMMATTIPIIREISSÄ Oulu on tunnettu linjakkaasta maapolitiikan hoidosta. Muun muassa *Maanmittausinsinöörien Liitto* myönsi viime Maanmittauspäivillä tunnustuspalkintonsa tästä Oulun kaupungille. Maankäyttöinsinööri **Matti Holopainen** Suomen Kuntaliitosta antaa Oululle myös tunnustusta: ”Oulu on asettanut tavoitteeksi kysyntää vastaavan ja kohtuuhintaisen tonttituotannon. Kunta, päättäjät ja virkamiehet yhdessä, ovat valinneet käytetyt maapolitiittiset keinot

ja muut käytännön toimenpiteet asetetun tavoitteen toteuttamiseksi. Oulu on näillä linjauksillaan hallinnut kasvua kuntatalouden ja asukkaan näkökulmasta oleellisesti pääkaupunkiseutua paremmin.”

Lahjoitusmaissa hyvän maapolitiikan alku

– Miksi Oulu on parempi kuin useimmat muut?

”Oulussa on totuttu rakentamaan kaupungin maalle”, sanoo **Jaakko Mähönen**,

kaupungeingeodeetti, 27 vuotta maapoliitiikan asioita Oulussa hoitanut.

”Oulu sai aikanaan Kruunulta lahjoitusmaata kaupungin kehittämiseen. Oli suuria lahjoitusmaapeltoja, metsää ja ainestenottoalueita. Kaupunki sai omistukseensa koko hallinnoimansa alueen, noin 3 000 ha keskustassa ja lisäksi 2 500 ha:n suuruisen ulkopalstan. Tästä kaupunki luovutti edelleen tonttimaita kaupunkiporvareille käyttöoikeudella.

Ensimmäisenä maapoliittisena ohjelmalla voi pitää v:n 1900 valiokunnan mietintöä, joka koski asemakaavan ulkopuolisten pelto- ja metsäalueiden omistuksen erimielisyyttä. Oli syntynyt riita porvareiden ja kaupungin kesken käyttöoikeuksien luonteesta. Käräjätuvassa todettiin kaupunki luovuttamiensa maiden omistajaksi.

”Viime vuosiin saakka kaupunki on voinut hyödyntää lahjoitusmaata rakentamiseen ja sen lisäksi käyttää metsiä monella tapaa”, kertoo Mähönen, siis Jaska, koska kurssitoveristani en osaa muuta nimeä käyttää.

1900-luvun alussa kaupunki teki merkittäviä maakauppoja Oulujoen pohjoispuolella. Jaska kertoo Oulun läänin maaherra **Eino Siuruaisen**, taustaltaan maantieteilijä, todenneen, että suomalaisten ratkaisu ongelmiin on maareformi tai siirtolaisuus. Tämöisenä reformina voi pitää myös lahjoitusmaita. Siirtolaisuus on voinut suuntautua meren taakse, Ruotsiin tai kasvukeskuksiin. Kasvukeskuksetkin

”Kaupunki ei tee raakamaille lainkaan kaavoitussopimuksia. Yksikin virhe, niin peli on menetetty.”

tarvitsevat ”reformia” rakennusmaan turvaamiseksi. Tähän ”reformiin” tarttui Oulu heti, kun ns. maapakettilait tulivat 1970-luvulla. Ne otettiin käyttöön.

Oulun asukasluku ylittää 130 000:n ja kaupungin luovuttamille maille rakennetaan noin 1 200 asuntoa vuodessa. Oulu on ollut suhteellisesti Suomen kasvavinta aluetta 1990-luvulla. Jonakin vuonna Oulussa on tuotettu kolmanneksi eniten asuntoja koko maassa – siis ei suhteellisesti vaan absoluuttisesti, Jaska painottaa ylpeänä – eikä syyttä. Oulun asuntojen hintataso on matalampi kuin vertailupaikkakunnilla.

Omakotitonttejakin tarjotaan noin 300 vuodessa ja raakamaasta maksetaan noin 2,5 euroa neliöltä.

Kunnalla oltava määräävä asema maamarkkinoilla

Jaska muistelee lämmöllä professori **Pekka V. Virtasen** opetuksia Maanmittausosastolla. ”Kunnalla pitää olla määräävä asema maamarkkinoilla, vain näin voidaan turvata toimivat markkinat. Pekan opeilla maapolitiikan tavoitteista on ollut

suuri merkitys koko sukupolvemme maapoliittiselle ajattelulle.”

”1960-luvulla toteutettiin Oulussa useita isoja kuntaliitoksia, näitä kaavoitettaessa otettiin käyttöön kaupungin maapoliitikka. Kun kaupunki omistaa maan kaavoitushetkellä, samalla ratkeaa koko joukko muitakin ongelmia: kuten asuntotuotannon ohjelmointi ja mahdollisuus vaikuttaa asuntojen ja tontin hintaan.”

”Kaupunki ei tee raakamaille lainkaan kaavoitussopimuksia. Yksikin virhe, niin peli on menetetty”, Jaska sanoo.

Hän piirtää kuvaa Oulun tilanteesta. Keskustaa ympäröivällä muutosvyöhykkeellä käytetään maankäyttösopimusmenettelyä. Sitä on käytetty myös kumotun entisen Oulujoen rakennuskaava-alueella, ei missään muualla.

Kypsä poliittinen ilmapiiri

– Eikö kaavoittamista kunnan maalle ja lunastuksen käyttöä leimata Oulussa sosialismiksi, niin kuin Suomessa on tapana?

Jaska pitää ajatusta naurettavana: ”Kysymyksessä on tuhansien asukkaiden etu. Kaavoitussopimusten laatimisessa ei olisi paljoakaan järkeä, kaupunkihan luopuisi silloin asuntopolitiikan keskeisistä vaikutusmahdollisuuksistaan.

”Oululaiset ovat yhtäältä tottuneet jo lahjoitusmaiden perusteella siihen, että luontevinta on rakentaa kaupungin maille. Tulokset ovat olleet vakuuttavia ja siitä syystä poliittista tahtoa on riittänyt.”

Oulussa on ollut vahvoja kunnallismiehiä, jotka omalla esimerkillään ovat tukeneet yhteisen edun mukaista maapolitiikkaa. Maapolitiikassa on näin ollut suurten ryhmien tuki.

Jaska mainitsee takavuosilta kunnallismiehen, keskustalaisen vaikuttajan, joka möi maansa kaupungille raakamaana ilman kaavoitussopimusvaateita. Jaska mainitsee myös kokoomuslaisen valtuustonpuheenjohtajan, joka tuki kuntavetoista maapolitiikkaa. Arvostettavia kunnallismiehiä.

”Tulokset ovat olleet vakuuttavia ja siitä syystä poliittista tahtoa on riittänyt.”

Keinoina puolueettomuus ja aktiivinen tiedottaminen

”Tärkeintä on tiedon tuottaminen poliittisille päättäjille. Teetämme runsaasti tutkimuksia markkinoista, asuntojen hintatasosta jne. Virkamiesten tehtävä on jalostaa tietoa”, Jaska kertoo. ”Ohjelmia tehtäessä pidetään seminaareja, joissa analysoidaan tehtyjä sel-





**“Meritullin alue torin läheisyydessä keskusta-
uudistuksen avaaja ja kaupunkirakentamisen
tiennäyttävä”, sanoo Jaakko Mähönen.**

vityksiä. On pidetty myös maapoliittisia koulutusseminaareja.”

Jaska sanoo, että suurin kuntajohtajien stressin syy on se, ettei keskustelu ja yhteistyö virkajohdon ja luottamusjohdon kesken toimi. Oulussa on onneksi kyetty puhumaan. Konsensuksesta sovitaan valtuustoryhmätasolla. Jaska painottaa poliittisten ryhmien tuen merkitystä.

”Itsestään selvää on, että maankäytön suunnitteluprosessin on oltava tehokas ja kaikkien virkamiesten yhteisiin tavoittei-

**“On pystytty panemaan
syrjään yksittäisen
maanomistajan etu, kun
hoidetaan yhteisiä asioita”,
Taina Pitkänen-Koli
painottaa.**



siin sitoutuneita. Meille on ollut eduksi, että koko prosessi tapahtuu samassa virastossa yhden (teknisen) lautakunnan alaisena.”

Yksittäinen etu syrjään yhteisiä asioita hoidettaessa

Tekninen lautakunta on Oulussa keskeisessä asemassa kaupungin maapolitiikasta päätettäessä. Poliittiset voimasuhteet ovat olleet Oulussa semmoiset, että on voitu sopia kaavoituksen jatkamisesta kaupungin maalle”, sanoo **Taina Pitkän-Koli** (vihr.), Teknisen lautakunnan puheenjohtaja.

”Aikanaan liberaalit, nyt vihreät, ovat olleet vaa’ankieliasemassa. Maapoliittinen ohjelma on uusittu kerran kymmenessä vuodessa. Kaikilla puolueilla korostuu yleistä etua ajava näkökulma. On pystytty panemaan syrjään yksittäisen maanomistajan etu, kun hoidetaan yhteisiä asioita”, Pitkän-Koli painottaa.

”Oulussa on ollut voimakkaita johtajia, jotka ovat korostaneet yleistä etua. Esimerkiksi Keskustassa on ollut voimakkaita hahmoja, jotka ovat ymmärtäneet yhteisen edun. Ryhmien kesken käydään runsaasti neuvotteluja ja niinpä luottamushenkilöneuvottelijoiden sopimat ehdotukset kestävät valtuustossa. On päätetty jatkaa kaupungin maille kaavoittamista. Lautakunta on antanut tarvittaessa tuen lunastuksille. Kiinteistökaupoista on keskusteltu lautakunnassa valmisteluvaiheessa ja kaupungin maaneuvottelijoilla on ollut luottamushenkilöiden, Teknisen lautakunnan, tuki”, Pitkän-Koli sanoo.

Hän korostaa myös viranhaltijoiden epäpoliittisuutta.

Pitkän-Koli myöntää, että aika ajoin on ollut vaikeuksia pitää ryhtiä yllä. Nykyään on noussut esityksiä, että rakennusoikeuksia pitäisi ruveta jakamaan maanomistajille kaavoitus sopimuksin, niin kuin etelän monessa kunnassa menetellään. ”Esiintyy yksittäisiä pisteidenkerääjiä, mikä on lisännyt paineita. On näyttänyt varsin huolestuttavalta.”

Maa vuokrataan, laatu kilpailutetaan

Oulu luovuttaa rakennustontteja pääasiassa vuokraamalla. ”Rakennusliikelle asetetaan asuntojen hintakatto ja kilpailutus tapahtuu suunnitelmien ja rakentamisen laadun perusteella. Näin tontin sisällytettävä rakennusoikeuden hinta jää asukkaiden hyödyksi ja gryndereiden katteet pysyvät kohtuullisina”, Jaska kertoo.

RIKU KORHONEN:

”Maaneuvottelijan on jakettava kuunnella.”

”**OULUSSA** on pitkään hankittu maata raakamaana, joten kutsu neuvotteluihin ei tule maanomistajalle yllätyksenä. Kaikki ovat tietoisia peruskuvioista: kaupunki ostaa maan ennen kaavoitusta. Tähän ei ole kohdistunut voimakasta vastustusta”, kertoo tontti-insinööri Riku Korhonen Oulun kaupungin Maaja mittausosastolta. Riku on ollut Oulun kaupungin palveluksessa runsaat neljä vuotta ja hänen tehtäviinsä kuuluvat muun muassa maanhankintaneuvottelut ja -sopimukset.

Kun yleiskaava on hyväksytty virkamiehet aloittavat neuvottelut maanhankinnasta.

Kaupunki kasvaa ripeästi, jolloin raakamaahankinnoissa on päästävää päämäärään aikataulussa. Prosessin kokonaiskesto on 4–7 vuotta.

”On aika paljon perikuntia ja yhteisomistus on helpompi purkaa rahana. Nämä ovat melko helppoja neuvotella”, Riku sanoo.

”Suurin osa hankitaan vapaaehtoisin kaupoin. Viimeksi on lunastettu raakamaata vuonna 2004 ja sitä ennen 1990-luvulla. Lunastuksen mahdolli-

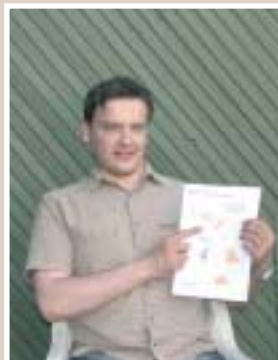
suuden on kuitenkin oltava olemassa.”

”Neuvotteluihin varataan riittävästi aikaa ja yhteyttä maanomistajiin pidetään toistuvasti. Neuvottelukumppania on arvostettava. Tärkeää on avoin tiedottaminen ja se, että jaksetaan kuunnella. Kaupungin on oltava luotettava neuvottelukumppani: kauppaneuvotteluissa ei vedätetä vaan hinnoitteluperusteet kerrotaan avoimesti.”

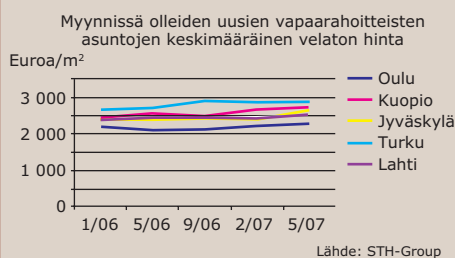
Vertailutietoa on saatu aikaisemmista kaupoista ja myös katu- ja puistoalueiden lunastuksista, joihin lunastuslupaa ei ole tarvittu. Ostotarjous perustuu virkamiesten arviointiin.

Kaupun hyväksyminen on porrastettu geodeetin, teknisen keskuksen johtajan, lautakunnan tai kaupungin hallituksen toimivaltaan riippuen kaupan suuruudesta. Kauppaneuvotteluista keskustellaan myös Teknisessä lautakunnassa tarpeen mukaan ennen kaupan solmimista.

Hyvän neuvottelumiiriin ja tuloksen edellytyksiä ovat, että varataan riittävästi aikaa, jaksetaan kuunnella ja selvittää perusteita toistuvasti.

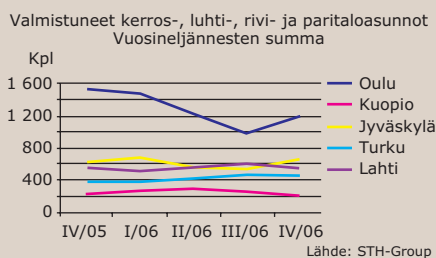


”Yhteistyö päättäjien kanssa on toiminut hyvin”, Riku Korhonen vakuuttaa.



OULU

- Perustettu 1605, Ruotsin kuningas Kaarle IX
- Asukkaita 2006 keskimäärin 129 570, kasvu 1,8 % 2006
- Pinta-ala 449 km², josta maata 370 km²
- Vuoden 1605 lahjoitusmaan takia kaupungilla on hyvin suuri maanomistus keskusta-alueilla
- Veroprosentti 18
- Valtuusto, 67 jäsentä: Keskusta 23 %, Kokoomus 22 %, SDP 18 %, Vas. 17 %, Vihr. 15 %, muut 5 %



OULUN MAAPOLITIIKAN TUNNUSLUKUJA

- AO-tontteja luovutetaan vuosittain 300 kpl
- Myydään 1/3, vuokrataan 2/3
- Kiinteä hinta 45 €/m²
- Vuokra 1,3 €/m²
- Raakamaan hinta 2,0–3,0 €/m³, suurin osa tasolla 2,0–2,5 €/m²