

## ”Tilusjärjestelytoiminnan ja maaseudun muun kehittämisen välisten yhteyksien vahvistamiseenkaan ei näyttäisi olevan periaatteellisia, vaan teknisiä esteitä.”

hyväksikäyttöä yhtä paljon kuin sopivan kehittämistyökalun puute. Tilusjärjestely nimenomaan työkaluna eikä niinkään alueellisenä järjestelynä näyttäisi sopivan täydellisesti yhteisäloitteiden käsittelemiseen ja toteuttamiseen esimerkiksi LEADER -perustalla. Näin avautuva mahdollisuus osoittaa eri tarkoituksiin parhaiten sopivia ja riittävän laajoja alueita saattaisi avata kylien kehittämiseksi uusia, tulevaisuuteen suuntautuvia näkökulmia.



Pekka Lehtonen

### Marssijärjestys

Maahamme tarvitaan erityinen tilusjärjestelypolitiikka tai -strategia ja samassa yhteydessä on tilusjärjestelytoiminnan ohjaus uudistettava.

Koska Maanmittauslaitos lakiperusteisesti huolehtii tilusjärjestelytoiminnasta, on luontevaa, että se kiinnittää vastuuministeriön huomiota tilusjärjestelytoiminnan muuttuneisiin lähtökohtiin ja mahdollisuuksiin sekä tarpeeseen laatia maahamme erityinen, valtakunnallinen tilusjärjestelypolitiikka tai -strategia. Valmistelu tulisi aloittaa siten, että maaseudun kehittämisen ja tilusjärjestelytoiminnan yhteyksien paranemisesta olisi hyötyä käytännön toiminnassa jo ohjelmakaudella 2007–2013. Tähän ei ainakaan vuosityösuunnitelmatasolla ole esteitä, koska maaseudun kehittämissuunnitelmat ja -strategiat eivät sulje tilusjärjestelyohjelmien toteuttamisessa käytettävien keinojen ulkopuolelle. Päinvastoin, ne jopa sallivat tilusjärjestelyjen tunnetuksi tekemisen ja markkinoinnin edistämisen EU-hanketoiminnan ja -rahoituksen avulla.

Maaseudun maankäytön rakenteiden ajanmukaistamisen eli tilusjärjestelytoiminnan täysimääräinen hyväksikäyttäminen maaseudun säilyttämisessä ja kehittämisessä on iso haaste ja mahdollisuus kaikille maaseudun kehittämisen osapuolille ja maaseudun kehittämistä tukevalle tutkimukselle. Tavoiteasettelussa ei tule tyytyä pelkästään muutokseen parempaan suuntaan, vaan – paikalliset olosuhteet huomioon ottaen – kulloinkin parhaisiin mahdollisiin ratkaisuihin.

**Kirjoittaja on maanmittausneuvos.  
Sähköposti  
vaino.ylikangas@pp.nic.fi.**

**Ongelmat ja mahdollisuudet vaihtelevat myös maan eri osien välillä, mutta kaikkialla niitä on.**

**A**sumisen kalleudesta on tullut kesäkeskustelujen pysyvä aihe – helteiden, jäätelön ja terassielämän rinnalle. Aktiivisemmin keskusteluun on voinut osallistua tutustumalla uusiin talomalleihin ja keittiösisustuksiin asuntomessuilla, joiden suosio ei näytä riippuvan suhdanteista. Passiivisemmän osallistumistien ovat tarjonneet lehtien yleisönosastokirjoitukset kaavoituksen hitaudesta, kaavoitettujen tonttien puutteesta ja asumisen kalleudesta – ja venäläisten vaikutuksesta kiinteistöjen hintoihin. Jännitystä elämään saa lyömällä vetoa siitä, josko kiinteistöjen hinnat ovat jo saavuttaneet katon. Oman pikantin mausteen ovat lisänneet keskustelut kuntaliitoksista – jotka etenevät odotettua rivakammin – sekä valtioneuvoston päätöksentekoon liittyneet jääviyskysymykset Sipoon länsiosan liittämisestä Helsinkiin. Tämän sarjanäytelmän seuraava näytös – ja mahdollisesti lopullinen päätös – lähetetään ennen vuodenvaihdetta korkeimmasta hallinto-oikeudesta. Siltä osin ei uutta markkinoilla.

Julkiseen keskusteluun tuodaan meillä varsin harvoin uusia ideoita siitä, miten asumiskustannuksia voitaisiin pienentää. Keskustelua käydään pitkälti linjalla ”pitäisikö maanomistajille antaa suu-remmat mahdollisuudet omien maidensa kaavoittamiseen” vai ”pitäisikö kunnan kaavoittaa vain omistamiaan maita”. Ja

# Canon

## Tuntemattomille vesille

miten tontit tulisi luovuttaa rakentajille – myynti vai vuokraus – ja missä määrin ensimmäistä rakentajaa tulisi subventoida luovuttamalla tontit alle markkinahintojen. Poikkeavia malleja on meillä ollut käytössä varsin vähän (mm. HITAS- ja asumisoikeusjärjestelmät). Onko todellakin niin, ettei muita keinoja ole olemassa?

Minulla oli keväällä mahdollisuus pikaisesti tutustua kaavoitus- ja tonttipolitiikkaan Hongkongissa. Tällä erikoistalousalueella maan ja rakennusoikeuden hinta kuuluu maailman kalleimpiin. Kalliin maanhinnan negatiivisessa vaikutuksessa – vielä suuremmassa määrin kuin meillä Suomessa – on kysymys siitä, miten tavallisilla työntekijöillä ja virkamiehillä on mahdollisuus asua alueella ja miten estää työvoiman puutteen muodostuminen talouskasvun esteeksi. Vaikkei Hongkong kenties enää ole yhtä vetovoimainen kuin aiemmin, on alueen talouskasvu edelleen suuri. Asuntopolitiikka on pystytty hoitamaan vain suurilla sosiaalisen asuntotuotannon ohjelmilla.

Hongkongin maapolitiikka on hyvin keskusjohtoista ja maanluovutus tapahtuu vuokrasopimuksilla. Erityistalousalueen saamat maanvuokratulot yhdessä leimaverojen yms. kanssa muodostavat niin suuren osan yleisistä verotuloista, että varsinaisen tuloveron merkitys on vähäinen. Vuokra-ajan umpeutuessa vuokrasopimus on mahdollista uusida, mutta vuokrataso korjataan vastaamaan uutta sopimustilannetta.

Sosiaalisen asuntotuotannon osalta tontit luovutetaan rakentamiseen käytännössä vastikkeetta, jolloin vastikkeina peritään rakentamis- ja ylläpitokustannukset. Mikäli tuetun asunnon saanut haluaa luopua asunnostaan, on asunto (vuokraoikeus) mahdollista myydä. Myynnin yhteydessä peritään tällöin myös laskennallinen maanvuokra. Asukas saa kuitenkin lukea hyväkseen tällä välin tapahtunut kiinteistöjen hinnan nousun. Tämä tasaa hyödyn ja mahdollistaa uuden asunnon hankkimisen. Hongkongissa sosiaalisen asumisen kustannuksia pidetään nykyisessä tilanteessa korkeina, ja

etistään uusia ratkaisumalleja. Olen tässä käyttänyt Hongkongia vain esimerkkinä siitä, että vaihtoehtoisia malleja voisi löytyä, jos niitä lähdetäisiin aktiivisesti etsimään. Hongkongissa rakennusoikeuden hinta on vapailla markkinoilla noin puolet asunnon hinnasta. Näin ei toki ole tilanne harvaan asutussa Suomessa.

Toinen kesän puheenaihe on ollut kesämökkien hintojen jatkuva nousu ja erityisesti venäläisten kasvava kiinnostus, joka kohdistuu sekä kesämökkeihin että muihin kiinteistöihin erityisesti Kaakkois-Suomessa. Käyty keskustelu muistuttaa osittain Suomen EU-jäsenyyskeskusteluja, jolloin tutkittiin mahdollisuutta rajoittaa ulkomaalaisten oikeutta hankkia kiinteistöjä Suomesta. Sitten turhaksi osoittautunut pelko oli, että suuri kiinnostus Keski-Euroopasta nostaisi kiinteistöjen hinnat suomalaisten saavuttamattomiin. EU ei ole antanut poikkeuksia ulkomaalaisomistukseen Tanskan vanhaa erityisasemaa lukuun ottamatta. Vaikka venäläisten kiinnostus joillain alueilla Suomea onkin suuri, ei ole realistista, että myöskään EU:n ulkopuolisten maiden kansalaisten oikeutta ostaa kiinteistöjä voitaisiin rajoittaa. Venäläisomistus on käytännössä paljon laajempaa Keski- ja Itä-Euroopassa.

Sen sijaan keskustelu on nostanut esille ongelman, jota voisi olla paikallaan miettiä laajemmin. Pitäisikö kiinteistöverotuksen ja/tai kaksoiskuntalaisuuden vaikutuksia selvittää aiempaa vakavammin? Jos kakkosasuntojen määrä kaava-alueilla kasvaa viimeaikaisen kehityksen mukaisesti, kuntien kannalta olisi perusteltua päästä vaikuttamaan rakentamisen taloudellisiin seuraamuksiin nykyistä paremmin. Kuntien perinteinen tavoitehan on ollut tuottaa kaavoitettuja tontteja palveluineen ns. pysyville asukkaille. Näitä on subventoitu tonttien hinnoilla ja infrastruktuurilla. Kunta on saanut investointinsa takaisin verotulojen muodossa useiden vuosikymmenten kuluessa. Jos jopa yli puolet kaava-alueiden tonteista on kakkosasuntoina, ei kunta saa investoinneilleen tarvitsemaansa tuottoa.

Tämä koske yhtä lailla ulkomaisia kuin kotimaisia kakkos- tai kolmosasunnon hankkijoita. Tämän ongelman ratkaisemisessa kiinteistöverotuksen uudelleen arviointi on yksinkertaisin ja selkein lähestymismalli.

Nykyajan hektisen elämäntyylin vastapainoksi on hyvä joskus pysähtyä miettimään sitä, millaista maanmittareiden elämä oli silloin, kun suuri osa maapalloa oli vielä täynnä kartoittamattomia, tuntemattomia vesiä. Mielenkiintoisen näkökulman tähän aihepiiriin tarjoaa keväällä suomeksi ilmestynyt **Daniel Kehlmannin** romaani *Maailman mittaat*. Tässä saksalaisessa menestysromaanissa Kehlmann kertoo kahdesta 1700–1800-lukujen vaiheessa eläneestä saksalaistutkijasta: **Alexander von Humboltista**, joka oli nykyaikaisen maantieteen ja geofysiikan uranuurtaja ja joka perusti tutkimuksensa paljolti empiirisiin kokeisiin ja tutkimusmatkoihin, sekä **Carl Friedrich Gaussista**, tunnetusta matemaatikosta, tähtitieteilijästä ja maanmittarista, joka pääosin suoritti tutkimuksensa kotonaan ajattelella ja kirjallisiin tutkimuksiin perustuen. Päähenkilöiden elämät kohtavat tapaamiseen Berliinissä vuonna 1828. Rinnakkaisten elämänvaiheiden lomittamisen kiinnostavin näkökulma on siinä, että suuria tuloksia voi saavuttaa yhtä lailla lähtemällä tuntemattomille vesille – sananmukaisesti – tai avaamalla uusia näkökulmia ja luomalla tiedettä puhtaan ajattelun kautta. Siinä mielikuvitusta avartavia näköaloja myös pimenevinä syysiltoina.



**MARKKU VILLIKKA**  
markku.villikka@welho.com