

Suomalaisen maapolitiikan arkipäivää: Case JÄRVENPÄÄ

Kunnan ostoyritykset ovat johtaneet lunastuksiin ja valituskierteisiin.

MATTI VANHASEN II hallituksen hallitusohjelmassa sanotaan: ”Hallitus vauhdittaa asuntomarkkinoita valtion, kuntien ja alan toimijoiden yhteisin toimenpitein. Hallitus laatii toimenpideohjelman valtion ja Helsingin seudun kuntien kesken kohtuuhintaisen tonttitarjonnan lisäämiseksi. Kaavoitus- ja maapoliittisten keinojen monipuolista käyttöä kunnissa edistetään hyvän yhdyskuntasuunnittelun toteuttamiseksi sekä kuntien maanhankinnan ja tonttitarjonnan lisäämiseksi.”

Maankäytössä on seurattu Järvenpään Lepolan peltojen saamista asumiskäyttöön. Kaupunki on kaavoittanut ne pääosin asuntoalueiksi. Maan omistaa valtio, ensin Kapiteeli Oyj ja sitten Senaatti-kiinteistöt. Kunnan ostoyritykset ovat johtaneet lunastukseen ja valituskierteisiin. Tämä on *Maankäytön* neljäs esittely, mikä osoittaa kuinka vitkaan maa siirtyy valtiolta kunnalle.

Tähän asti tapahtunutta:

2003–2005 Kauppaneuvotteluja maanomistajien kanssa. Tarjottu hinta 1,6–1,7 €/m² ja syksyllä 2005 tehdyn korotuksen jälkeen 2,70 €/m². Kapiteeli Oyj:n kanssa käydyt neuvottelut eivät johda tulokseen. Kapiteeli pitää lähtökohtanaan maankäyttösopimuksen laadintaa.

6.2.2006 Järvenpään kaupunginvaltuusto päättää yksimielisesti lunastusluvan hakemisesta Kapiteelin omistamille maille.

2.3.2006 Lunastuslupahakemus tulee vireille Ympäristöministeriöön.

9.3 ja 18.5.2006 Kaupungin tarjous 2,70 €/m² johtaa kahteen merkittävään yksityisten kanssa tehtyyn maakauppaan.

4.4.2006 Kapiteeli myy maa-alueensa lunastusuhasta tietoiselle Senaatille hintaan 5 €/m².

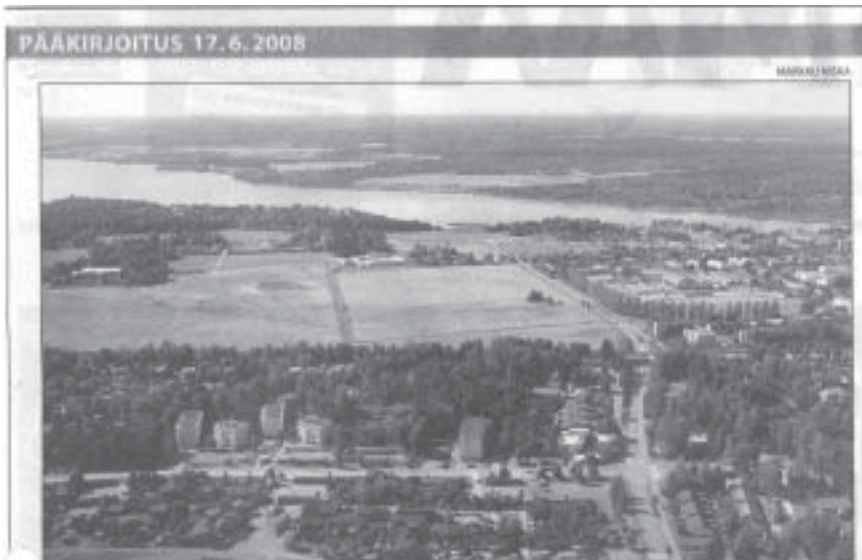
1.3.2007 Senaatti-kiinteistöjen vastustuksesta huolimatta Ympäristöministeriö myöntää luvan alueiden lunastuksiin. Päätöstä edeltää laaja keskustelu valtion erityisasemasta. Senaatti-kiinteistöt arvostelee voimakkaasti myös kaupungin maanhankintaa ja maapolitiikkaa.

Senaatti tekee kaupungille maankäyttösopimukseen perustuvan vastatarjouksen, joka on arvoltaan 4–6-kertainen kaupungin tekemään tarjoukseen 2,70 €/m² verrattuna.

3.4.2007 ja 13.6.2007 Lunastustoimituskokoukset, joissa esitetään Senaatin vaatimus lunastettavan alueen laajentamisesta ja lunastuskorvauksesta maapohjan osalta 10–12 €/m².

5.4.2007 Senaatti-kiinteistöt valittaa Ympäristöministeriön lunastuslupapäätöksestä päätöksestä Korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

4.12.2007 KHO hylkää Senaatin valituksen antamallaan vuosikirjapäätöksellä.



Kiistellut pellot. Ensín Järvenpään vastuksena oli Senaatti-kiinteistöt, nyt jälleen Museovirasto.

Museovirasto jatkaa Senaatin myyräntyötä

Valtio yrittää parhaansa mukaan selättää Järvenpään kaupungin aiheet asuntotuotannon kasvattamiseksi. Ensín asialla oli Senaatti-kiinteistöt. Sen kanssa kaupunki sai tapella lunastuskiistasta asti, jotta voisi vastata vaatimukseen tonttitarjonnan lisäämiseksi. Kun Järvenpää oli onnistunut selvittämään tämän karikon, se sai vastustajakseen Museoviraston, joka haluaa suojella Lepolan pellot kulttuuriympäristöksi (Keski-Uusimaa 16.6.).

Lepolan pellot ovat lunastuskiistan ansiosta jo tähän mennessä ehtineet jäädä osaksi suomalaisen maapolitiikan historiaa. Samalla pelloista käyty kiista on todistanut, että valtiollakaan oikea käsi ei tiedä, mitä vasen tekee. Valtiovallan edustajat valtiovarainministeriä myöten kun ovat syyllistäneet kehyskuntia siitä, että ne eivät kykene ratkaisemaan tonttipulaa. Rinnan näiden moitteiden kanssa muun muassa valtiovarainministeri Antti Kalliomäki (sd.) kuitenkin oli taannoin vaatimassa Järvenpäältä Lepolan pelloista ”oikeaa markkinahintaa”.

Lepolan peltoja hallinnoinut Senaatti-kiinteistö joutui lunastuskiistassa tunnustamaan tappionsa Järvenpäälle, mutta riita ei luonnollisestikaan jäänyt tähän: Senaatti-kiinteistöt ei taipunut lunastusvoimakkaiden määrättelemissään 2,70 euron

neliömetrihintaan, vaan se vaatii valituskiertaise korkeampaa hintaa.

Museoviraston mukaantulo peltokiistasta on uusi, odottamaton avaus. Virasto vaatii, että pellot pitäisi suojella maaseutuopiston pihapiiristä aina päärataan saakka. Vaatimus on käsittämätön, mutta ei epäilystäkään, etteikö tällainen näkemys saisi kannatusta. On täysin mahdollista, että joku jopa löytäisi siitä kantavan aiheen kunnallisvaalicyhdyhön.

Museoviraston näkemys tuskin selittyy salaliittoteorialla, jossa valtiovalta Senaatti-kiinteistöjen tappiosta lunastuskiistassa närkästyneenä kurittaisi Järvenpäästä Museoviraston kautta. Ei: kyse on puhtaasti Museoviraston irtaantumisen nykytodellisuudesta. Tällainen saattaa sopia jopa viraston toimenkuvan. Näin Museovirasto jatkaa Senaatti-kiinteistöjen myyräntyötä, mutta aivan omaseitsei-

Järvenpäälle Lepolan pellot ovat rakennuskelpoista maata aivan kaupungin ytimen tuntumassa. Sellaisina pellot onkin nähtävä.

Kaikkea ei voi museoida, mutta maaseutuopiston pihapiirin voi. Tämän Järvenpääkin hyväksyy ja ymmärtää. Hyvä niin, sillä tällainen henkireikä uuden asuinalueen kupeessa on tiipääs ylläsiisyyttä, johon pitää kiittää ymmä-

Keski-Uusimaa kirjoitti pääkirjoituksessaan kuinka valtio pyrkii selättämään Järvenpään kaupungin aiheet asuntotuotannon kasvattamiseksi.

11.3.2008 Lunastustoimituksen loppukokous ja lunastuspäätös. Lunastettavaan alueeseen ei vaatimuksesta huolimatta muutoksia. Lunastuskorvaus maapohjan osalta 2,70 €/m². Perusteluna mm. kaupungin aikaisemmin tekemien tarjousten yksipuolinen sitovuus.

15.4.2008 Senaatin valitus lunastuspäätöksestä maa- ja metsätalouden ministeriön tulee vireille. Valituksen pääaiheina ovat lunastettavan alueen laajuus ja lunastuskorvaus.

27.8.2008 Maa- ja metsätalouden ministeriön käsitellyt.

Tämän rinnalla...

11.4.2008 Museovirasto ajantasaistaa rakennettua ympäristöä koskevaa kohdeluetteloaan, jonka perusteella Valtioneuvosto tekee päätöksen valtakunnallista alueidenkäyttötavoitteista (VAT) myöhemmin. Museovirasto esittää entisen Järvenpään Maatalousnormaalikoulun ympäristön suojeltavan kokonaisuuden ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden aluerajausta laajennettavaksi siten, että ne kattaisivat kokonaisuudessaan Senaatilta nyt lunastettavat ja vuonna 2004 hyväksytyt ja lainvoiman saaneet yleiskaava 2020:n mukaiset tehokkaasti uudisrakennettavat Lapolan asuinalueet. Esityksestä annetussa lausunnossa kaupunki vastustaa kohdealueiden laajennuksia. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua ja tekevät esitetyllä tavalla toteutuessaan kaupungin hankkeet uusista asuinalueista käytännössä mahdottomiksi.

Museoviraston tavoitteena oli jo yleiskaava 2020:ta laadittaessa supistaa näitä asuinalueita merkittävästi. Se valitti yleiskaavasta hallinto-oikeuteen, joka kuitenkin hylkäsi valituksen 21.10.2005, eikä jatkovalitusta tehty. Yleiskaavaan perustuva alueen suunnittelukilpailu pidettiin 2006–2007 ja voittaneeseen kilpailuehdotukseen perustuva osayleiskaavatyö käynnistyi sen jälkeen. Osayleiskaavaa koskevan aloitusvaiheen viranomaisneuvotteluissa 30.1.2008 todettiin, että Museovirasto ei puutu Lepolan uudisasutusvyöhykkeisiin.

**Maankäyttö-lehden
tutkivan journalismin
osasto**



Pekka Lehtonen

Tämä kuva lunastuksenalaisesta pellostä julkaistaan Maankäytössä neljä kertaa. Se kuvastaa, miten vitkaan maa siirtyy valtiolta kunnalle.

Valtiovarainministeriö: Valtioneuvosto hyväksyi Senaatti- kiinteistöjen ja Tuusulan kunnan välisen maakaupan

Valtiovarainministeriö on tyytyväinen toimintatapaan, jolla Tuusulan kunnan kanssa on viety asiaa eteenpäin.

Valtioneuvosto antoi 8.5.2008 Senaatti-kiinteistöille luvan Tuusulan Hyrylässä sijaitsevan noin 145 hehtaarin laajuisen maa-alueen myymiseen Tuusulan kunnalle. Myyntivaltuus liittyy Tuusulan kunnan ja Senaatti-kiinteistöjen solmimaan Hyrylän varuskunta-alueen yhteistyösopimukseen. Valtiovarainministeriön tiedotteen mukaan ”sopimuksella taataan koko varuskunta-alueen tuleva kehittäminen. Sopimus turvaa valtion maantardeet ja kunnan kaavoitus suunnitelmien toteutumisen alueella sekä kompensoi valtiolle alueen rakentamisesta koituvia kustannusvaikutuksia. Tuusulan kunnanvaltuusto on hyväksynyt sopimuksen 16.4.2007.”

Edelleen tiedotteessa todetaan, että ”sopimuksen aikaansaamiseksi Tuusulan kunta ja Senaatti-kiinteistöt ovat toimineet tiiviissä yhteistyössä. Asian edistämiseksi osapuolet ovat mm. järjestäneet Hyrylän varuskunta-alueen suunnittelusta kansainvälisen kilpailun, joka ratkeaa toukokuun lopulla. Valtiovarainministeriö on tyytyväinen toimintatapaan, jolla Tuusulan kunnan kanssa on viety asiaa eteenpäin. Sopimus toteuttaa hallitusohjelman tavoitetta kohtuuhintaisen asuntotuotannon edistämiseksi kuntien kanssa tehtävällä yhteistyöllä sekä edistää valtion ja Helsingin seudun kuntien välisen aiesopimuksen toteutumista.”

Toimituksen kommentti: VM murentaa kuntien maapolitiikkaa

Valtiovarainministeriön maapolitiittinen painostus merkitsee raakamaan hinnannousua nelinkertaiseksi.

Sopimuksesta on todettava tiedotteen ulkopuolelta, että sitä on myös voimakkaasti ammatti-piireissä kritisoitu valtion hintaa nostattavan ja kuntien maapolitiikkaa murentavan neuvottelutavan vuoksi. Järvenpään kaupunki ei suostunut Senaatti-kiinteistöjen vaatimuksiin vaan lunasti. Toimitusmiehet päättivät Järvenpäässä, yhdyskuntarakenteellisesti Tuusulaa edullisemmassa paikassa, raakamaan hinnaksi 2,7 €/m².

Tuusula osti raakamaata 3,5 €/m² ja lisäksi teki kaavoitus-sopimuksen. Näiden yhteisvaikutuksena maan hinnaksi tulee noin 10,5 €/m². Kun tähän lisätään vanhan kasarmialueen vanhan rakennuskannan kaavoittaminen vastikkeitta, on vertailuhinta noin 12–13 €/m². Vuotta aikaisemmin yksityinen arviointitoimisto arvioi varuskuntametsien arvoksi 1,8–2,55 €/m².

Tilanne kuvaa sekavuutta valtion sisällä. Valtiolla ei ole omaa maapolitiikkaa. On vain eri ministeriöiden, valtion laitosten ja valtion yhtiöiden omat maapolitiikat ja moniselitteinen hallitusohjelma.

VM:n ja YM:n politiikat voivat olla ihan eri planeetalta. Pitäisikö valtion tehdä oma maapolitiittinen ohjelma?

Valtio on usein ylivermaisessa neuvotteluasemassa kuntaan nähden. Sillä tuntuu olevan aina aikaa odottaa. Tätä kuvaa sekin, että vasta Järvenpään tilanteesta käytettiin ensimmäistä kertaa lunastusta

valtion maihin. ”Kohtuuhintaisuus maankäyttösopimuksia hyödyntäen” johtaa siihen (niin kuin Tuusulan esimerkki osoittaa), että kunnat joutuvat maksamaan käyvän hinnan ylittävää hintaa valtion maista. Kunnille riittäisi se, että ne saisivat ostaa maata samalla hinnalla kuin mitä yksityisillekin maksavat. Vaan eipä tämä riitä valtiolle. Se siitä kohtuuhintaisuudesta. Valtio siis nostattaa VM:n ”maapolitiikalla” raakamaan hintatasoa.

Vaikuttaa, että Tuusulaa vietiin kuin pässiä narussa. Joudumme useiden kysymysten äärelle. Mitä ovat valtiolle alueen rakentamisesta koituvat kustannusvaikutukset? Joutuuko kunta rahoittamaan valtion lakisääteille budjettivastuulle kuuluvia infrakustannuksia? Jos joutuu, eikö kunnilta, joilla ei ole Senaatti-kiinteistöjen maita alueellaan, pitäisi periä korvauksia valtion rakentamista teistä ja rautateistä? Tuusulassa valtio siirtää infrakustannukset suoraan maan ja asuntojen hintaan. Kenen tavoitteita tämä palvelee? Tuskin ainakaan asukkaiden, yritysten tai suomalaisen työn kilpailukyyn.

Onko valtio yhtiönsä kautta maanomistajana kaavoitus-sopimusasioissa erityisasemassa ja millä perusteella? Pitäisikö Valtiovarainministeriön kiitteleää mallia soveltaa tasapuolisuuden vuoksi myös yksityisten kanssa tehtävissä raakamaakaupoissa? Jos pitäisi, tulisi raakamaahintoja korottaa vielä esim. Järvenpäässä nelinkertaiseksi, siis pellon hintaan nähden 20-kertaiseksi. Siitä taas joutuu kysymään paitsi järjen myös hallitusohjelman perään. Ohjelmassaan hallitus lupaa ”jatkaa asuntotuotantoon sopivien maidensa myymistä kunnille kohtuuhintaisesti tarvittaessa maankäyttösopimuksia hyödyntäen”. Kummallisesti lausuttu: ”kohtuuhintaisesti hyödyntäen”.

Hallitusohjelmaa kristallisoiden Senaatti-kiinteistöt vielä valitti maa- ja metsätalouden päätöksestä Järvenpäässä ja näin hidastaa kaupungin asuntotuotantoa.

Kumpi on väärässä, Järvenpääkö vai VM:n kehua Tuusula?

Valtiovarainministeriön painostaman menettelyn ja sen tiedottamistavan johdosta voimme odottaa julkisuuteen vastauksia.