



VAUHTIA KAAVOITUKSEEN

Suomi on niin pieni maa, että tänne mahtuu vain yksi ajatus kerrallaan – tämä perustotuus tulee jälleen mieleen, kun seuraa viimeaikaista keskustelua kuntien kaavoitus- ja tonttipolitiikasta. Kun hidastuimme kunnissa vielä keskustellaan siitä, tarvitaanko enää kaavoja ja kaavoittajia lainkaan, saati uusia asuntoalueita, nousi kesän kuumimmaksi puheenaiheeksi pääkaupunkiseudun ja eräiden muiden kasvukeskusten tontti- ja asutuspula. Keskustelua toki vauhditti siihen lisämausteeksi tuotu asuntolainojen korkojen verovähennysoikeuden mahdollinen poistaminen.

Suomi elää jälleen noususuhdanteessa, jota monilta osin verrataan 1980-luvun kuumiin vuosiin. Ja yllätys, yllätys – jälleen kaiken kehityksen jarruna on hidas kaavoitus sekä kuntien olematon maa- ja tonttipolitiikka. Näin ainakin julkisessa keskustelussa.

1980-luvun lopun tilanteeseen verrattuna erona on kuitenkin se, että tällä kertaa kasvu keskittyy lähinnä pääkaupunkiseudulle, muutamiin maakuntakeskuksiin sekä Nokia-paikkakunnille. Valtaosassa maan kuntia kaavoitettu tonttivaranto riittää hyvin vuosiksi jos ei vuosikymmeniksi – onpa odotettavissa, että meillä hetken päästä on Ruotsin kaltainen tyhjien asuntojen ongelma väestön valuessa muutamille kasvupaikkakunnille.

Toinen merkittävä ero on siinä, että kysyntä kohdistuu hyvillä paikoille sekä erityisesti omakotitontteihin – tyyliin omakotitontti keskeltä kaupunkia tai ainakin keskuspuistosta, maksoi mitä maksoi. Omakotirakentamisen suosion vuoksi pääkaupunkiseudun ”yllättänyt” kasvu ulottuu pitkälle kehyskuntiin.

Tässä tilanteessa kaavoittajien ja maapolitiikan asiantuntijoiden olisi liiankin helppo sanoa, etteikö asiasta puhuttu, varoitettu ja neuvottu lamavuosien aikana. Ehdotukset maan hankkimisesta ja kaavoittamisesta varastoon kaikuivat kuu-roille korville. Silloin olisi ollut aikaa sekä hyvään suunnitteluun että tarpeen vaatiessa pitkiinkin vahvistus- ja valitusprosesseihin. Aika meni taloudellisten säästöjen etsimiseen. Toki on ymmärrettävä, ettei varautuminen uuteen nousukauteen

tullut tietenkään poliittisesti kyseeseen, koska kaikki liikenevä oli pantava sosiaali- ja terveystoimen sekä koulujen menojen kattamiseen ja supistusten minimoimiseen. Harvassa ovat ne päättäjät, jotka uskaltavat tehdä ratkaisuja seuraavaa galupia – saati vaaleja pidemmälle.

Nykyisessä tilanteessa ei luonnollisestikaan juuri lohduta sen tietäminen, että oli silloin oikeassa. Pitää tarttua mahdollisuuksiin. Nyt on jälleen tilaus uusille luoville ratkaisuille.

Maa- ja kaavoituspolitiikassa vain on niin, ettei nopeavaikutteisia tehokkaita ratkaisuja ole olemassa. Kuntien halukkuus käyttää edes nykyisen lainsäädännön mukaisia maapolitiittisia keinoja on varsin pieni, eivätkä rakennuskehottukset tai lunastukset tähän tonttipulaan ehdiäkään vaikuttamaan.

Kannattaisiko siitä huolimatta ryhtyä kuitenkin joihinkin toimenpiteisiin. Ehkä seuraavalla kerralla oltaisiin paremmin valmistautuneita.

Poliittisena kompromissina on uutena lääkkeenä päätetty kiinteistöveron perusteiden muuttamisesta. Kunnille annetaan mahdollisuus asettaa rakentamattomalle rakennusmaalle muita tontteja korkeampi kiinteistöveroprosentti. Ehdotus kuulostaa hyvältä ja on tavanmukaisesti oikeasuuntainen toimenpide. Vastaavaahan esitti mm. arvostettu maapolitiikan asiantuntija prof. **Pekka V. Virtanen** jo vuosia sitten. Silloin vaan verotus ei sopinut maapolitiikan välineeksi. Suomen kiinteistöveron tason huomioon ottaen nyt on pelättävissä, että marginaali rakentamattoman ja rakennetun tonttimaan välillä jää niin pieneksi, ettei sillä maanarvon nousu huomioon ottaen tule juurikaan olemaan merkitystä kaavoitettujen alueiden maanomistajiin.

Valittua vahvempi keino olisi ollutkin kiinteistöjen luovutusvoiton säätäminen määräajaksi verovapaaksi, kun luovutus tapahtuu kunnalle. Tästä menettelystä saatiin aikanaan kohtuullisen hyviä kokemuksia. Tässäkin tapauksessa vaiku-

tukset näkyisivät tonttitarjonnassa vasta muutaman vuoden viiveellä. Nyt tilanne oli sellainen, ettei valtion velkatilanne sallinut sen verotulojen kaventamista – onkohan todella näin?

Hieman januskasvoiselta tuntuu valtion toiminta myös sen tarjotessa omia maitaan kuntien kaavoitettavaksi – tai pikemminkin yhteisprojekteihin, joissa valtion tavoitteena on kaavoituksen tuottaman arvonnousun saaminen kokonaisuudessaan valtiolle – ja asunnonostajien maksettavaksi.

Suomen asuntopolitiikkaa katsoessa ihmettelee sen lyhytjänteisyyttä, ja kauempaa katsoen myös sitä, miten paljon tässä meillä tuijotetaan ja pyritään lisäämään asuntojen uustuotantoa. Muissa vastaavan kokoisissa maissa rakentamisen painopiste on jo pitkään ollut olevan rakennuskannan ylläpidossa. Tässä tosin hyvän itäeurooppalaisen asumistason perinteellä lienee yhä oma vaikutuksensa.

Toinen ulkomaalaisissa kummastusta herättävä seikka on se, miksi meillä yhä vannotaan raskaan kerrostalorakentamisen nimiin. Rakentamatonta metsää kun riittää Helsinginkin lähiympäristössäkkin lähes rajattomasti. Kestävän kehityksen mukainen yhdyskuntarakentaminen on nyt otettu kerrostalorakentamisen mant-raksi.

Mielenkiintoista on nähdä, löytyykö tämän nousukauden aikana lääkkeitä sen paremmin kaavoitus- kuin maapolitiikan-kaan ongelmiin – vai olemmeko taas hetken päästä vähentämässä suunnittelua – Suomi kun on valmiiksi rakennettu. Aina-kin tällä hetkellä sosiaalinen tilaus uuden maankäyttö- ja rakennuslain ripeälle ja tuloksekkaalle käyttöönotolle on olemassa. Pystytäänkö sitä käyttämään luovasti, jää riippumaan meistä asiantuntijoista.

Tilaus on olemassa myös uusille maapolitiikan ja kaavojen toteutuksen keinovalikoimalle. Kiinnostavaa onkin nähdä, pystyykö rakennuslain uusinut hallituskoalitio löytämään uusia osia tähän toteutamis- ja maapolitiittiseen ikiliikkujaan.

MARKKU VILLIKKA
päätoimittaja