

Onko tultu aikaan, jolloin maanmittausalan kiinteistötehtävien tulevaisuus on entistä pienemmin voimavaroin ylläpitää pelkästään sen vastuulla olevia rekistereitä?

Voidaan myös kysyä, eikö käsite 'maanmittausalan kiinteistötehtävät' ole jo aikansa elänyt. Onko mahdollista enää edes puhua maanmittausalan kiinteistötehtävistä – kiinteistörekisterin pitämisestä, lohkomisista, halkomisista, rajankäynneistä jne.

– omana erillisenä tehtäväsektorina.

Onko kiinteistötehtävillä tulevaisuutta



Veronpanomittauksista siirtokarjalaisten asuttamiseen

Onko maanmittausalan kiinteistötehtävillä tulevaisuutta vai pelkästään loistava menneisyys.

Entisajan maanmittarit mahdollistivat työllään yhteiskunnan tehokkaan varainhankinnan veronpanomittauksillaan ja silloisen pääelinkeinon – maatalouden – tuotantoedellytysten tehostamisen. Maanmittareiden vetämä isojakotoiminta, jossa päätavoitteena oli tilojen omistuksen kokoaminen talouskeskuksen välittömään läheisyyteen mahdollisimman harvoihin lohkoihin, vainiopakon poistaminen ja metsien yhteisomistuksen lopettaminen, oli aikanaan yksi tehokkaimmista maatalouden tuotantoedellytysten parantamistoimenpiteistä. Yhteiskuntarauhan ylläpidossakin maanmittarit näyttelivät merkittävää osaa suorittamalla tilojen rajankäyntejä ja antamalla yksityiselle maanomistuksella sen kaipaaman yhteiskunnallisen takauksen. Maarekisterin – nykyisen kiinteistörekisterin – aikaansaaminen maahamme maanmittareiden toimesta on ollut eräs perusedellytys yhteiskunnan taloudellisen vakuusjärjestelmän synnylle. Siirtokarjalaisten asuttamisessakin, mikä oli maailmankin mitapuun mukaan valtava hanke, tarvittiin aikanaan maanmittareiden tietoja ja taitoja.

Kiinteistötehtävien sisältömuutokset

Tällä hetkellä on jo pakko myöntää, että teknologian kehitys on jatkuvasti yhä nopeampaa, tietoaineistot ovat jo suurelta osin numeerisia ja paluuta vanhoihin graafisiin tietoaineistoihin ei ole, sähköinen tietopalvelu kasvaa jatkuvasti ja sähköinen asiointi on jo vahvasti tulollaan, halusimme sitä tai emme. Samanaikaisesti maanmittausalan vastuulla olevat yhteiskunnan keskeiset rekisterit on pääosin luotu, niiden ylläpito on järjestetty ja näiden rekistereiden ylläpitoon sitoutuu yhä vähemmän henkilöstövoimavaroja. Yhteiskunnan vakuusjärjestelmä on toimiva. Maanmittareiden asema perinteisten lohkomisten, halkomisten, rajankäyntien, tietoimitusten ja lunastustoimitusten suorittajana eli kiinteistöjen ulottuvuusriitojen ratkaisijana sekä kiinteistöjä koskevien oikeuksien ja rajoitusten järjestelijänäkin on vakiintunut.

Onko tultu aikaan, jolloin maanmittausalan kiinteistötehtävien tulevaisuus on entistä pienemmin voimavaroin yllä-

pitää pelkästään sen vastuulla olevia rekistereitä? Voidaan myös kysyä, eikö käsite 'maanmittausalan kiinteistötehtävät' ole jo aikansa elänyt. Onko mahdollista enää edes puhua maanmittausalan kiinteistötehtävistä – kiinteistörekisterin pitämisestä, lohkomisista, halkomisista, rajankäynneistä jne. – omana erillisenä

”JULKISEN HALLINNON VASTUULLA ON LÄHINNÄ YLEISTÄ TARVETTA TYYDYTTÄVIEN PALVELUIDEN TUOTTAMINEN, JA NÄMÄ PALVELUT USEASTI TUOTETAAN ILMAN ENNAKKOTILAUSTA YLEISESTI KÄYTETTÄVIKSI.”

tehtäväsektorina. Mielestäni termiä 'kiinteistötehtävät' voidaan vieläkin aivan hyvin käyttää ainakin silloin, kun halutaan nimenomaan korostaa niitä maanmittareiden vastuulla olevia tehtäviä, joilla ylläpidetään erästä yhteiskunnan keskeistä perusrekisteriä, kiinteistörekisteriä. Mitä tulee kiinteistösektorin tulevaisuuden tehtäviin, niin ne eivät välttämättä rajoitu olemassa olevien rekistereiden ylläpitoon, sillä yhteiskunnan odotukset maanmittaustehtäviä kohtaan ovat jo muuttuneet. Kysymys on lähinnä siitä, kyetäänkö näihin odotuksiin vastaamaan vai ei.

Nykyajan maanmittauksessa ja siten

”ON HYVIN ILMEISTÄ, ETTÄ KIINTEISTÖTEHTÄVISSÄ VALTION HALLINNON YKSIKÖT JA ISOT KUNNAT TULEVAT OMAKSUMAAN TOIMINNASSAAN 'KUMPPANUUSMALLIN', ELI PYRITÄÄN AKTIIVISESTI PITKÄAIKASEEN JATKUVAAN YHTEISTYÖHÖN TOISEN ORGANISAATION, JOKO JULKISEN HALLINNON YKSIKÖN TAI –PALJON TODENNÄKÖISEMMIN – YKSITYISSEKTORIN YKSIKÖN KANSSA.”

myös kiinteistötehtävissä on pelkistetysti kysymys kiinteistöihin ja yleensä maa- ja vesialueisiin liittyvän informaation hankinnasta, ylläpidosta, jalostamisesta ja jakelusta. Yhteiskuntaa kiinnostaa yhä enemmän se, miten maanmittareiden vastuulla olevat laajat tietovarannot saadaan nykyistä laajempaan käyttöön, miten niiden kaupallista hyödyntämistä edistetään ja yleensäkin se, miten alan tietovarantojen käyttömahdollisuuksia yleisesti parannetaan. Se, mikä osa tästä tehdään kiinteistötehtävinä, mikä kartatotehtävinä, mikä tietopalvelutehtävinä tai jollain muulla nimikkeellä, ei liene oleellista.

Tulevaisuuden haasteet

Maanmittauksen ja siten myös kiinteistötehtävien luonteen muuttumisen seurauksena on tulevaisuuden kannalta tärkeää miettiä, miten vastataan uusiin informaatiopalveluhaasteisiin. Lisäksi on nykyistä enemmän painotettava sitä, miten toiminnalla tuotetaan asiakkaille lisäarvoa, miten tuotetaan oikeita – markkinoiden haluamia – tuotteita, oikealla kustannus/laatusuhteella.

Viime aikoina on aivan liikaa märehditty erilliskysymyksenä tietovarantojen laatua, ikään kuin tietovarantojen laadulla olisi jokin erillinen itseisarvo. Aineistojen ja tietojen hyvä laatu on tosin tärkeää mutta sitäkin tärkeämpää on aineistojen laadun, tuotantokustannusten ja tarpeen eli kysynnän tasapainon hallitseminen. Jos tässä onnistutaan, niin voidaan jo puhua aineistojen ja tietojen oikeasta laadusta eli riittävästä laadusta.

Kiinteistötehtävienkin sektorilla markkinat muuttuvat yhä avoimmemmiksi ja uusia palvelutarpeita tulee jatkuvasti. Miten tähän sopeudutaan? Vastauksena on yhä avoimempi ja suunnitelmallisempi yhteistoiminta ja harkittu työnjako. Julkisen hallinnon vastuulle jää pakostakin huolehtiminen varsinaisista perinteisistä kiinteistötehtävistä. Uusiin palvelutarpeiden tyydyttäminen tapahtuu sen sijaan yhä useammin yhteistyössä muiden alan toimijoiden kanssa tai jopa yksistään heidän toimestaan. Uusien palvelutarpeiden tyydyttäminen on sitä selvemmin yksityissektorin vastuulla, mitä yksilöllisemmästä palvelutarpeesta on kysymys. Julkisen hallinnon vastuulla on lähinnä yleistä tarvetta tyydyttävien palveluiden tuottaminen, ja nämä palvelut useasti tuotetaan ilman ennakotilasta yleisesti käytettäviksi.

Maanmittaustehtävien informaatiopalveluluonne tulee myös käytännössä nopeuttamaan organisaatioiden välistä yhteistoimintakehitystä niin julkisen hallinnon sisällä kuin julkisen hallinnon ja yksityisen sektorinkin välillä. Uusia palvelutarpeita joudutaan tyydyttämään yhä useammin tuottamalla projektiorganisaatioilla tarvittavia uusia tuotteita ja uusia palvelujärjestelmiä. Julkisen hallinnon voimavarat ovat kuitenkin hyvin rajalliset ja niiden nopea lisääminen tai vähentäminen ei ole helppoa, joten lukuisten projektiorganisaatioiden miehittäminen riittäväällä asiantuntemuksella voi osoittautua aikaa myöten vaikeaksi. Onkin hyvin ilmeistä, että kiin-

teistötehtävissä valtion hallinnon yksiköt ja isot kunnat tulevat omaksumaan toiminnassaan ”kumppanuusmallin” eli pyritään aktiivisesti pitkäaikaiseen jatkuvaan yhteistyöhön toisen organisaation, joko julkisen hallinnon yksikön tai – paljon todennäköisemmin – yksityissektorin yksikön kanssa. Tällöin tehtävien asianmukainen hoito voidaan turvata myös pitkällä aikavälillä ja etenkin henkilöstövoimavaroituksia voidaan helpommin tasata. Ilman tämänkaltaista yhteistyötä ovat julkisen hallinnon mahdollisuudet käynnistää uusia projekteja hyvin rajalliset ja siten sen mahdollisuudet tyydyttää uudet palvelutarpeet ovat heikot.

Kiinteistötehtävissäkin on kyettävä ratkaisemaan se, miten järjestetään tietoa-aineistojen tehokas, luotettava ja ajantasainen valtakunnallinen tietopalvelu siten, että se tavoittaa tarvittaessa myös yksittäiset kotikäyttäjät. Lisäpainetta aiheuttaa se, että jo olemassa oleviin valtakunnallisiin kiinteistötietoa-aineistoihin sitoutuu merkittäviä pääomia, joten jo yhteiskuntataloudellisesti näiden tietoa-aineistojen käyttöaste on kyettävä merkittävästi nostamaan ja niiden saatavuutta nykyisestä on selvästi parannettava. Tietopalvelun tehostaminen ja aineistojen käyttöasteen nostaminen edellyttää luonnollisesti uusia järjestelmäratkaisuja, ehkä myös uusien yhteiskunnallisten tietovarantojen muodostamista, mutta myös sitä, että alan henkilöstön palveluorientoituneisuus kasvaa.

Ympäristön tilan ja luonnonvarojen käytön seuranta-vaatimusten kasvu tuo maanmittausalan kiinteistötehtäviin oman mielenkiintoisen lisäpiirteen. Kun seurannassa siirrytään vähitellen valtakunnan tasolta yksityiskohtaisempaan seurantaan, tullaan väkisininkin aikaa myöten tilanteeseen, jossa on tiedettävä, kuka omistaa seurannan kohteena olevan tuotantoyksikön ja mikä on kyseisen tuotantoyksikön alueellinen ulottuvuus. Tästä seuraa, että ajantasaisen kiinteistö-tiedon lisäksi tarvitaan tiedot tietynä ajankohtana vallinneesta kiinteistöjao-tuksesta. Syntyy siis tarve ylläpitää ajantasaisen kiinteistötietoa-aineiston rinnalla historiallisia kiinteistötietokantoja. Merkkejä tästä on jo näkyvissä. Esimerkiksi uudessa maankäyttö- ja rakennuslaissa on eräissä tapauksissa rakennus-luvan myöntämisedellytykset ranta-alueen suunnittelutarvealueella kytetty laissa määriteltynä päivämäärään.

Kiinteistötehtävien kannalta hyvin ajankohtainen haaste, etenkin yksityis-

sektorille, on se, miten kyetään parhaiten tehostamaan kiinteistöjen taloudellista käyttöä. Merkittäväksi asian tekee se, että kansallisvarallisuudestamme kiinteistöt muodostavat lähes 70 %, joten ei ole yhdentekevää miten tätä kansallisvarallisuudestamme osaa ylläpidetään. Kiinteistöihin ja erityisesti rakennuksiin sitoutuneiden pääomien suuruus korostaa rakennusten ja yleensäkin kiinteistöjen luonnetta taloudellisina kohteina, joiden arvo on kyettävä säilyttämään ja joiden taloudellista hyödyntämistä on pyrittävä lisäämään. On aivan selvä, että alan osajista on jo nyt huutava pula.

Voi olla, että yhteiskunnan varainhankinnan eli verotuksen muutokset tulevat jälleen kerran näyttelemään merkittävää osaa maanmittausalan tehtävien ja erityisesti kiinteistötehtävien kehityksessä. Viime aikoina julkisuudessa käyty keskustelu verotuksen painopisteen muuttamisesta nykyistä enemmän kiinteistö-, ympäristö- ja pääomavero-pohjaiseksi on kiinteistötehtävien tulevaisuuden kannalta hyvin mielenkiintoinen. On vaikea kuvitella, että yhteiskuntaan luotaisiin esim. kiinteistövero-tusta varten täysin uusi valtakunnallinen kiinteistötietokanta. Pikemminkin nykyistä kiinteistörekisteriä täydennettäisiin tarvittavilta osin tai sitä käytettäisiin pohjana luotaessa kiinteistöverotuksen toimeenpanon tarpeisiin tarvittava kiinteistötietokanta.

Vaikutukset

Kiinteistötehtävien tarvitsemat henkilöstövoimavarat, etenkin pysyväisluontoiset, tulevat määrällisesti vähenemään, mutta samanaikaisesti alan huippuosajia tullaan tarvitsemaan yhä enemmän. Julkisen hallinnon puolella kiinteistö-

”VOI OLLA, ETTÄ YHTEISKUNNAN VARAINHANKINNAN ELI VEROTUKSEN MUUTOKSET TULEVAT JÄLLEEN KERRAN NÄYTELEMÄÄN MERKITTÄVÄÄ OSAA MAANMITTAUSALAN TEHTÄVIEN JA ERITYISESTI KIINTEISTÖTEHTÄVIEN KEHITYKSESSÄ.”



© ANTERO AALTONEN

tehtävät tulevat sitomaan nykyistä vähemmän henkilöstöä. Sen sijaan yksityissektori, joka tällä hetkellä työllistää verrattain vähän kiinteistöalan asiantuntijoita, tulee lisäämään merkitystään alan työllistäjänä.

Kiinteistötehtäviin kohdistuvat tulevaisuuden haasteet merkitsevät väistämättä, että maanmittausalan henkilöstöön kohdistuu nykyistä suuremmat tietotaitovaatimukset. On vaikea kuvitella, että esimerkiksi Maanmittauslaitoksen kaltainen organisaatio voi menestyksellisesti vastata tulevaisuuden haasteisiin henkilöstöllä, jossa joka neljännellä työntekijällä on pelkkä perusasteen koulutustausta. Alan koulutusvajeen korjaaminen ei todennäköisesti onnistu pelkällä lisäkoulutuksella. Myös kiinteistötehtävissä toimivien ammatillinen koulutustausta tulee monipuolistumaan.

Eri organisaatioiden välisen yhteistoimintatarpeen korostuminen ei vaikuta kiinteistötehtävissä kovinkaan voimakkaasti valtion hallinnon organisaatiorakenteisiin. Maanmittaustehtävien muutunut luonne, vastuu maa- ja vesialueisiin liittyvän informaation hankinnasta, ylläpidosta, jalostamisesta ja jakelusta, näkyy jo nyt hyvin esimerkiksi Maanmittauslaitoksen nykyisessä organisaatiorakenteessa ja laitoksen toimintalinjauksissa. Painopiste ja haasteet ovat enemmänkin henkilöstön kyvyssä irtautua sektorikohtaisesta ajattelusta avoimempaan yhteistoimintapainotteiseen ja yhteistoimintahakuiseen ajatteluun ja toimintaan.

Asiantuntijuus ja kumppanuus tulevaisuuden näkymiä

Kiinteistötehtävien tulevaisuus on tiukasti alan ammattilaisten käsissä, jos näin halutaan. Kysymys on vain siitä, löytyykö alalta riittävää kykyä tehdä laaja-alaista yhteistyötä alan muiden toimijoiden kanssa ja millaisia pitkäaikaisia yhteistyökumppaneita kyetään löytämään. Reviirijatteluun, valtio – kunta – yksityissektori – tutkimus, ei enää ole varaa. Myös se, miten joustavasti pystytään vastaisuudessa reagoimaan uusiin palvelutarpeisiin vaarantamatta yhteiskunnan perusaineistojen ylläpitoa, tulee näyttelemään merkittävää osaa siinä, millaisia tehtäviä maanmittausalalla kiinteistösektorin vastuulle uskotaan.

**Maanmittausneuvos
RAIMO VAJAVAARA
Maa- ja metsätalousministeriö
raimo.vajavaara@mmm.fi**