

Seija Vanhanen

TONTTIPULA on ratkaistavissa

”Parempia tuloksia tonttituotannossa saataisiin lisäämällä kunnissa kaavoittajien määrää ja kaavoituksen resursseja.”



© Antero Aaltonen

Uudenmaan liitto on arvioinut, että uusia asuntoja tarvitaan vuosittain keskimäärin noin 12 000 vuoteen 2015 saakka.

”Kun jokainen taho tekee päätöksiä vain oman taloutensa, tarpeidensa ja halujensa pohjalta, näkyvät vaikutukset kasvukeskuksissa ja niiden ympäristöissä muun muassa kohtuuhintaisten asuntojen ja palvelujen puutteena sekä liikenneongelmina.”

Maata kyllä on, mutta tontteja ei ole. Tällainen ajatus tulee väistämättä mieleen, kun lentokoneella lähestyy Helsinki-Vantaan lentoasemaa pohjoisen ja idän suunnista. Ilmasta saa ihailla suomalaista metsä- ja peltomaisemaa, josta erottuu siellä täällä taajamia sekä yksittäisiä taloja. Olemme Helsingin seudulla, Suomen metropolialueella, joka kärsii kovasta tonttipulasta. Tilanne ei ole ainutlaatuinen Suomessa. Muillakin kasvuseuduilla eri puolilla maata tilanne on samanlainen.

Suomi on viime vuosina ollut yksi Euroopan nopeimmin kaupungistuneita maita. Väkeä on siirtynyt maaseudulta kaupunkiin ja erityisesti Helsingin seudulle. Tilanne ei ole rauhoittumassa vaan kaupungistumiskehitys tulee jatkossakin olemaan voimakasta, koska suomalainen kaupungistumisaste on vielä kaukana eurooppalaisesta keskiarvosta. Väestö

keskittyy etelään ja harvoin kasvukeskuksiin muualla Suomessa.

Väestön keskittymisen ohella tapahtuu samanaikaisesti yhdyskuntarakenteen hajaantumista. Hajaantuminen on suurinta kasvukeskuksissa, joissa asunto- ja työmarkkina-alueet ovat vuosi vuodelta laajentuneet. Asuntorakentaminen on tonttien puutteen ja keskusten korkean hintatason vuoksi sijoittunut kauaksi keskustoista oleviin taajamiin ja haja-asutusalueille. Näin meille on syntynyt yhdyskuntarakennetta, joka tiheydeltään vastaa amerikkalaista autokaupunkia. Rakenteen hajaantumisen ohella muitakin syitä, eikä yhtä ainoata syytä ole osoitettavissa. Kysymys on monista, eri toimijoiden, kuten asukkaiden, yritysten ja julkisen hallinnon, tekemistä päätöksistä. Kun jokainen taho tekee päätöksiä vain oman taloutensa, tarpeidensa ja halujensa pohjalta, näkyvät vaikutukset kasvukeskuksissa ja niiden

ympäristöissä muun muassa kohtuuhintaisten asuntojen ja palvelujen puutteena sekä liikenneongelmina.

Etelä-Suomi ja erityisesti Uusimaa on kasvattanut, ei houkuttelemalla vaan luonnollisen kehityksen tuloksena, väkimääräänsä niin absoluuttisesti kuin suhteellisestikin eniten. Vaikka Uudellamaalla sinänsä oltaisiin tyytyväisiä pienempäänkin kasvuun, ei keinoja kasvun rajoittamiseksi ole olemassa. Vapaassa maassa elämä kulkee myös omia latujaan. Yritykset tarvitsevat työvoimaa ja pääkaupunkiseutu opiskelu-, työ- ja harrastusmahdollisuuksiensa vetää väkeä tulevaisuudessakin. Uudenmaan liitto on arvioinut, että Uudenmaan alueella on v. 2030 noin 1,6 miljoonaa asukasta. Se on noin 300 000 asukasta enemmän kuin tänä päivänä. Tämän kasvun hallinta on haasteellinen tehtävä, kun muistetaan se tosiasia, että pääosa kasvusta tulee sijoittumaan Helsingin seudulle, sen 14 kunnan alueille ja että kunnat ovat jo tänä päivänä taloudellisesti hyvin tiukoilla.

Väestömäärän kasvu edellyttää uusien asuntojen rakentamista. Uudenmaan liitto on arvioinut, että uusia asuntoja tarvitaan vuosittain keskimäärin noin 12 000 vuoteen 2015 saakka. Tarvetta vastaavasti ei ole menneinä vuosina asuntoja rakennettu toteutuman alueella jäätyä noin 8 500–10 500 asuntoon. Aiempien vuosien riittämätön tuotanto kasvattaa tulevien vuosien asuntorakentamistarvetta ja mahdollistaa asuntojen hintojen voimakasta nousua. Runsaan kysynnän ohella kasvukeskusten asuntojen hintoihin vaikuttavat erityisesti maan taloudellinen tilanne sekä asuntolainoista perittävä korko.

Vaatimattoman asuntotuotannon syyinä pidetään yleensä kaavoituksen hitautta ja tonttipulaa. Totta on, että kaavoitukselle asetetut vaatimukset osallisuuden järjestämisestä ja selvitysten tekemisestä ovat pidentäneet valmisteluprosessia aiemmasta jonkin verran. Valmisteluprosessia puolestaan nykyisin lyhentää se, että kunnat hyväksyvät kaavat omilla päätöksillään eikä niitä alisteta valtion ympäristöhallinnon vahvistettaviksi. Vaikka kaavoitusprosessin soisi olevan hieman nykyistä nopeampi, parempia tuloksia tonttituotannossa saataisiin lisäämällä kunnissa kaavoittajien määrää ja kaavoituksen resursseja. Tällöin kaavavalmistelua voitaisiin tehdä useammissa

”Ei-toivottua kehitystä voimistaa vielä se, että kunnissa ei näytä olevan tahtoa rakentamiskehotusten antamiseen eikä lunastusten käyttöön.”

kaavoituskohteissa ja kunnissa voisi jopa olla tonttireservejä, joita nyt ei juurikaan ole. Näin ei kunnan vuosittainen asuntotuotanto olisi riippuvainen kaikista valmistelussa olevista kohteista ja niiden valmistumisesta. Mutta, tässäkin asiassa on taloudellinen tausta. Kunnat säästävät rahaa ja kaavoittavat vuosittain vain sen mitä katsovat tarvitsevan suunnitelman mukaisen asukaslukunsa toteutumiseen, eivät varastoon.

Kun kunnilla ei ole reservejä, markkinoilla on pula tonteista. Nyt valtiokin on havainnut ja tuonut esiin vuoden 2006 talousarvion valmistelun yhteydessä, että Helsingin seudun kilpailukyvyyn säilyttämiseksi on sen asuntotuotantoa lisättävä ja hintoja saatava tasaantumaan tonttitarjontaa kasvattamalla. Kuusikohtainen lista keinoista on olemassa ja niiden käytännön toteutusta selvitetään parhaillaan. On muun muassa kiinteistöveron korottamista, kaavoituksesta tehtävien valitusten rajaamista ja valtion omistamien maiden saamista asuntokäyttöön. Kaikki keinot ovat oikean suuntaisia, mutta yksittäisinä pieniä korjauksia nykytilaan. Varsinainen kysymys eli valtion ja kuntien välinen tehtävien- ja rahanjako on edelleen avaamatta. Vain vahvat kunnat pystyvät vastaamaan tulevaisuuden haasteisiin ja sellaista kehitystä valtionkin tulee tukea. Toivottavasti vireillä oleva kuntien palvelu- ja rakenneuudistus tuo asian uuden ratkaisun ja osaltaan mahdollistaa alueiden kehittymistä nykyistä paremmin.

Sitä isoa ratkaisua odotellessa elämä menee eteenpäin, ilmeisesti paljolti samaan tapaan kuin tähänkin asti. Kunnat luovat asukkailleen ja yrityksille arkipäivän perusedellytyksiä ja palvelut niillä taloudellisilla resursseilla, joita niillä on käytettävänä. Kaavoittavat uusia tontteja rajallisesti, jotta väestömäärä ei kasva liikaa ja jotta kunnan talousarvion loppusumma ja lainakanta pysyvät kohtuullisina. Sen seurauksena rakentamista tapahtuu paljon haja-asutusalueilla huonojen liikenneyhteyksien päässä ja

palvelujen ulottumattomissa. Tällaista ei-toivottua kehitystä voimistaa vielä se, että kunnissa ei näytä olevan tahtoa rakentamiskehotusten antamiseen eikä lunastusten käyttöön. Näin rakenteellisesti hyvässä paikassa olevat raakamaa-alueet ja kunnallistekniikan piirissä olevat tontit uhkaavat jäädä edelleen vajaakäyttöön. Erityisesti valtion omistamat maa-alueet tulisi saada asuntotuotantoon kohtuullisella hinnalla ja tarvittaessa vaikka lunastamalla.

Tontteja siis tarvitaan jatkossakin. Niiden riittävyyden varmistamiseksi on valtion ja kuntien löydettävä uusi taloudellinen ratkaisu valtio-kunta-suhteessa. Sen ohella on käytettävä kaikkia mahdollisia keinoja jo kaavoitettujen mutta rakentamattomien tonttien sekä rakenteellisesti hyvien sijaitsevien raakamaa-alueiden saamiseksi rakentamisen piiriin. Tonttipulaa ei ole yhtä syyllistä asiaa eikä osapuolta.

**Kirjoittaja on johtaja
Uudenmaan liitossa.
Sähköposti seija.
vanhanen@uudenmaanliitto.fi.**



© Pekka Lehtonen