



© Kauppakeskus Sello

hinnat noin 250–700 euroa/k-m² ja toimitontit noin 250–500 euroa/k-m².

Maankäyttösopimukset tulevat vireille lähes poikkeuksetta maanomistajan aloitteesta. Valtaosassa on kysymys kaavamuutoksesta jo rakennetussa ympäristössä. Kaupunki on omaksunut linjan, jonka mukaan ensin tehdään maankäyttösopimukseen myönteisesti suhtautuvien maanomistajien hakemat kaavamuutokset. Maankäyttösopimukseen kielteisesti suhtautuvien maanomistajien hakemat kaavamuutokset jätetään myöhempään aikaan, koska kaupungilla ei ole varaa näiden edellyttämään kunnallistekniikkaan ilman sopimustuloja. Vuonna 2004 solmittiin 16 maankäyttösopimusta ja sopimuskorvauksia kaupunki sai noin 8,5 miljoonaa euroa. Lisäksi kaupungille luovutettiin yleisiä alueita. Vertailun vuoksi mainittakoon, että kaupungin vuotuiset tontinmyyntitulot ovat vaihdelleet noin 15–25 miljoonan euron välillä.

PPP ja maapolitiikka

Suomi liittyi Euroopan Unioniin vuonna 1995. Unioni on panostanut voimakkaasti julkisen ja yksityisen sektorin yhteistyöhön. Public Private Partnership (PPP) -hankkeita on synnytetty innokkaasti yhteiskunnan eri alueille. EU:n monien rahoitusohjelmien ehtona on nimenomaan tämä julkisen vallan ja yksityissektorin

yhteistyön edistäminen. Ainakin edustamani kaupungin palvelutuotannossa PPP-hankkeista on saatu hyviä tuloksia eikä kaupunki enää voisi tuottaa tarvittavia palveluja ilman yksityissektorin kanssa tehtävää yhteistyötä.

Julkisen ja yksityisen sektorin yhteistyö sujuu ja tuottaa hyviä tuloksia palvelujen tuottamisessa. Miksi ei sitten maapolitiikassa? Yhä useammin kunnille tarjotaankin ”kumppanuutta”, mikä lieenee yksi lähes kaikkien kuntien arvoista. Tarjottu kumppanuus maapolitiikassa tarkoittaa useimmiten sitä, että kunnan tulisi maanhankinnan sijaan tehdä maanomistajien kanssa maankäyttösopimuksia. Kirjoittajan tuntemusten perusteella uuden lainsäädännön myötä maankäyttösopimus koetaan monesti ”oikeana” tapana toimia. Kunnan maanhankinta, kaavoitus ja tontinluovutus saatetaan mieltää jopa ”vanhanaikaiseksi” toimintatavaksi. Maankäyttösopimusta pidetään perinteisen maapolitiikan tasavertaisena vaihtoehtona myös raakamaa-alueilla.

Maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen vaikutuksia perinteiseen maapolitiikkaan ei voi aliarvioida. Maankäyttösopimusten oikeudellinen asema on selkiytetty. Maanomistajille on asetettu lakisääteinen kustannusvastuu infrastruktuurista. Lisäksi on otettava huomioon lainsäädännön arvomaailmaa ohjaava

**”Ehkä parhaaseen lopputulokseen yhdyskuntarakentamisessa päästään sitten, että otetaan kumppaneita mukaan toteuttamaan uusia alueita yhteistyössä kunnan kanssa ja kunnan maalla.”
Kuva Liikekeskus Sellon ympäristöstä Espoon Leppävaarassa.**

vaikutus. Jos maapakettilait ohjasivat kuntajohtoiseen maapolitiikkaan, saattaa PPP-ajattelu ja maankäyttösopimusten laillistaminen ohjata maapolitiikkaa maankäyttösopimusten suuntaan. Tällöin ajatellaan helposti, että maankäyttösopi-

”Periaatteena Espoossa on, että uusilla alueilla sopimuskorvausten tulee kattaa kaikki kunnallistekniikan investointikulut mukaan lukien myös vesihuollon investoinnit.”

muksilla voidaan hyvin korvata kunnan oma maanhankinta. Tämä johtopäätös on kuitenkin virheellinen. Maankäyttösopimuksella ei koskaan päästä omaa maanhankintaa ja tontinluovutusta vastaavaan taloudelliseen tulokseen. Vielä tärkeämpää on se, että kunnan toimiessa omalla maalla on yhdyskuntarakentamisen ohjaaminen ja asuntopolitiikka kunnan omissa käsissä aivan eri tavalla kuin yksityisellä maalla toimittaessa. Maankäyttösopimus ei anna kunnalle samaa toimivaltaa kuin omistusoikeus.

Hyviä esimerkkejä kumppanuudesta

Ehkä parhaaseen lopputulokseen yhdyskuntarakentamisessa päästään siten, että otetaan kumppaneita mukaan toteuttamaan uusia alueita yhteistyössä kunnan kanssa ja kunnan maalla. Näin on toimittu esimerkiksi Etelä-Leppävaarassa, jossa maat omistivat Helsingin ja Espoon kaupungit. Kaikki halukkaan rakennusliikkeet ja rakennuttajat ovat voineet liittyä ns. Leppävaarasopimukseen. Sopimukseen liittyvät sitoutuvat noudattamaan tiettyjä periaatteita alueen toteuttamisessa. Alue on kohta valmiiksi rakennettu ja kaikki voivat omin silmin arvioida kauppa-alueen ympäristöön nousutta uutta komeaa kaupunginosaa. Kaupunkien ohjauksessa on syntynyt ikäjakaumaltaan, asuntojen hallintamuodoiltaan ja etniseltä syntyperältään monipuolinen ja elävä kaupunki.

Näkinmetsä

Aidosta kumppanuudesta on kyse myös Espoossa sijaitsevan Näkinmetsän alueen suunnittelussa ja aikanaan toteutuksessa. Kyseessä on noin 100 hehtaarin suuruisen kaupungin omistuksessa oleva alue Espoon keskuksen ja Kaukalahden välissä. Alueen toteuttamisen vauhdittamiseksi kaupunki solmi VVO Rakennuttaja Oy:n kanssa sopimuksen, jonka mukaan

kumppani sitoutuu edistämään alueen suunnittelua ja toteutusta kustannuksellaan. Suunnittelu onkin saanut vauhtia ja sisältää kokeneen asuntorakentajan panostaessa hankkeeseen voimakkaasti. Samalla on huomattu, että kaikki viisaus ei suinkaan ole kasautunut kunnan omaan organisaatioon, vaan osaava ja kokenut kumppani voi aidosti tuottaa lisäarvoa projektiin. Tässäkin tapauksessa avainasia on kaupungin maanomistus. Hanke on tiukasti kaupungin ohjauksessa, vaikka ”yksityinen ahneus” onkin valjastettu hanketta vetämään. Tarkoitus on, että alue toteutetaan ns. kokonaistoteutuksena siten, että kunnallistekniikka, päiväkodit jne. rahoitetaan maan arvonnousulla.

Esimerkit osoittavat, että aitoa kuntaa ja kuntalaisia hyödyttävää kumppanuutta voi olla myös maapolitiikassa. Mieluiten kuitenkin siten, että toimitaan kunnan omistamalla maalla. Yksityisellä maallakin voidaan toki toimia onnistuneesti silloin, kun maanomistajalla ja kunnalla on yhteinen intressi alueen toteutukseen. Esimerkiksi rakennusliikkeellä on intressi rakentaa voiton saamiseksi liiketoiminnasta. Kunnan intressi on alueen kaavoitus ja toteuttaminen suunnitelmien mukaan. Perusintressit ovat yhdensuuntaiset. Suurin eturistiriita liittyy usein laatuksymyksiin. Kunta pyrkii mahdollisimman korkeaan laatuun sekä julkisessa ympäristössä että talonrakentamisessa. Rakentajat pyrkivät mahdollisimman suureen voittoon. Hankkeita pyritään tästä syystä ”riisumaan” ja julkisen ympäristön tasosta yritetään tinkiä sopimuskorvausten alentamiseksi. Käytännössä on todettu, että kunta kykenee kyllä pitämään pintansa näissä neuvotteluissa ainakin silloin, kun kaupunkisuunnittelusta ja -rakentamisesta vastaavat vahvan tahdon ja näkemyksen omaavat virkamiehet.

Maankäyttösopimus muuttuu arveluttavaksi välineeksi, jos jo sopimusta tehtäessä tiedetään osapuolten perusintressien olevan erilaiset. Näin voi olla esimerkiksi silloin, kun tehdään laajoja alueita käsitäviä sopimuksia yksityisten maanomistajien kanssa. Maanomistajan intressi ei välttämättä ole alueen rakentaminen, vaan mahdollisimman suuri maan arvonnousu. Arvonnousun maksimoiminen johtaa helposti maakeinotteluun kuten tonttien panttaamiseen maanhinnan nostamiseksi. Tämäntyyppisten tilanteiden hallitseminen maankäyttösopimuksella asettaa suuria vaatimuksia sopimustekniikalle

– ja juridiikalle. Pahimmillaan sopimus voi johtaa monimutkaisiin riitoihin ja sitä kautta ongelmiin alueen suunnittelussa ja toteutuksessa. Ongelmia saattaa aiheutua myös sopimusalueen toteutusaikatauluun ja laatutasoon liittyvät näkemyserot. Erityisesti laatutasoon on kiinnitettävä huomiota. Infrastruktuurin toteutuskustannukset saattavat olla lähes kaksinkertaiset valittaessa korkein laatuluokka alimman sijaan. On selvää, että kunnallistekniikan maksavan maanomistajan intressi on laatutasosta tinkiminen. Sen sijaan kuntien intressi on mahdollisimman korkea laatutaso. Sopimustilanteessa tämän asian hallinta edellyttää erityisen tarkkaa ja yksityiskohtaista laatutason kirjausta sopimusasiakirjoihin.

Johtopäätöksiä

Maankäyttösopimuksilla ei kannata korvata perinteistä kunnan maanhankintaan perustuvaa maapolitiikkaa. Maankäyttö- ja rakennuslain tuore muutos on kuitenkin ohjaamassa kuntien maapolitiikkaa maankäyttösopimusten suuntaan. Maankäyttösopimus koetaan nykyaikaisena kumppanuushankkeena kunnan ja yksityisen välillä. Kuntien ammattivirkamiesten tehtävä on tuoda esille maankäyttösopimukseen liittyviä ongelmakohtia erityisesti laajojen uusien alueiden toteutusvälineenä. Täydennysrakentamiseen liittyvien kaavamuu-
tosten toteutusvälineenä maankäyttösopimus on hyvä keino. Maankäyttösopimusten tekemistä on syytä harkita tarkkaan, jos jo sopimustilanteessa on nähtävissä sopijapuolten selkeä intressiristiriita.



Kirjoittaja on diplomi-insinööri ja Espoon kaupungin tonttipäällikkö, joka vastaa mm. maankäyttösopimusten valmistelusta Espoossa. Hänellä on aiempi pitkä kokemus maapolitiikan tehtävissä mm. Kuntaliitossa ja Vantaan kaupungilla. Sähköposti jussi.eerolainen@espo.fi.

”Maankäyttösopimuksilla ei kannata korvata perinteistä kunnan maanhankintaan perustuvaa maapolitiikkaa.”