

RAAKAMAAN HINTA ON LUONTEELTAAN POLIITTINEN

Ei käy kateeksi lunastustoimistusten insinöörejä, jotka joutuvat määrittämään käypää hintaa ja korvauksia mitä erilaisimmissa tilanteissa ja kohteista. Monet hankkeet sisältävät paljon julkisuutta ja intohimoja. Kun lunastusta riepoteltaan, jää toimitusinsinööri yksin eikä juurikaan voi esiintyä julkisuudessa. Lunastukseen liittyvät mielikuvat alkavat elää itsekseen. Lunastaja saattaa joutua ukkosenjohdattimeksi vaikka kuinka pilkuntarkasti toimii-kin lain mukaan.

Lunastuskorvauksilla on vaikutuksia mm. kuntien raakamaiden hintatasoon. Lunastuskorvaus muodostaa pohjan odotuksille kuntien ”maamarkkinoilla”.

Raakamaahinnoitteluun on kehitelty malleja tehdyistä kaupoista, etäisyyksistä keskuksiin ja niin edelleen. On vertailtu myös tonttimaan ja raakamaan hintasuhdetta, kuten *Maankäytössä 2/2005 Risto Peltola* kirjoitti ja Uudenmaan maanmittaustoimiston asiantuntijat tässä numerossa. Ongelmaksi usein jää, että havaintoja on vähän ja niiden vertailtavuus vaikeaa. Voisi kysyä koko raakamaakäsittenkin perään. Jos ainoa todellinen ostaja on kunta ja arvonnousu kokonaan tapahtuu yhdyskuntakehityksen seurauksena, mitä ovat luovuttajan oikeudet ja menetykset verrattuna siihen, että aluetta ei kaavoitettaisi.

Järvenpään kaupunki maksaa 2,6 euroa neliöltä, hyvää maapolitiikkaa noudattava Hyvinkää 1,7 euroa ja Tuusulassa hintataso on pyörinyt 2 euron huippeilla. Tuusulan kunta teetätti kahdella asiantuntijalla arviot eräistä keskustajaaman raakamaista. Toinen kollega lähti siitä, mikä olisi hinta täysin vapaassa vaihdantatilanteessa, siis markkinoilla. Semmoista vapautta ei maamarkkinoilla ole. Toinen kollega arvioi, mitä kunta voisi maksaa, jos rakennusoikeuden arvosta vähennetään kunnallistekniset kustannukset ilman palveluiden tuottamisen kustannuksia. Tämähän vastaisi kaavoitussopimusta,

Raakamaan hintaan vaikuttaa keskeisesti kunnan poliittinen tahto. Siispä raakamaan hinta olisikin määrättävä poliittisesti mutta valtakunnan tasolla.

jossa kunta jättäisi lähi-infrastruktuurin kustannuksia ylittävän arvon maanomistajalle. Tällä olisi maanhintaa korottava ja maapolitiikkaa rämettävä vaikutus. Molemmat arvioijat olivat oikeassa, koska johonkin teoriaan hinnan määrittäminen perustettava. Mäntsälässä kunta maksoi aikanaan tulevan Oikorata-aseman vierestä huppeat 5 euroa neliöltä suurissa maakaupoissa ja toimitusmiehet pistivät tiealueen lunastuksissa samassa taajamassa vielä paremmaksi: uskomattomat 12 euroa neliöltä. Tuusulassa puolestaan kunnanhallitus on tätä kirjoittaessa viemässä valtuustoon rakennusoikeuksia sisältävän raakamaakaupan Jokelan perukoilta hintaan – rakennusoikeus mukaan laskettuna – noin 6 euroa neliöltä. Se merkitsisi, että Keski-Uudenmaan raakamaahinnat pitäisi moninkertaistaa, jos tätä valmistelua pidettäisiin vertailukauppana.



PEKKA LEHTONEN
Päätoimittaja
pekka.lehtonen@a1netti.com

Esimerkit osoittavat, ettei raakamaan hintaa voi laskennallisesti määrätä, koska se on poliittinen tahto- tai usein tahdottomuustila. Hinta riippuu kunnassa noudatetusta maapolitiikasta ja se taas valtuustojen kypsyystestä ja valtuustoissa istuvien avainmaanomistajien vaikutusvallasta. Näitä keskeisiä hinnoittelutekijöitä lienee vaikeaa sisällyttää hintamalleihin.

Lunastajat ovat vaikean tilanteen edessä: epätodellisesta on pakko lain mukaan tehdä todellista. Ei ole lunastajien vika, jos korvaus nousee liian korkeaksi, mikäli hinta on selvää jatkumoa kunnan maksamille hinnoille tai sen tekemille sopimuksille. Ei ole myöskään lunastajien vika, että hintatasoa haetaan matemaattisesti vaikka asetelma onkin poliittinen. Käypä hinta on löydyttävä ja sen on tunnettava oikealta.

Aloitteena voisi heittää ajatusraakileen: kun raakamaan hinta on poliittinen, se pitäisi määrätäkin poliittisesti. Kasvukeskusten ympäristöistä voitaisiin määrittää valtakunnallisella poliittisella päätöksellä hintavyöhykkeet. Tontin hintakattohan on käytössä mm. valtion rahoittamassa asuntotuotannossa. Hinta voitaisiin määrittää kerrannaisena pellon hinnalle, joka on huomattavan stabiili. Siis montako kertaa pellon hinta maksettaisiin raakamaasta. Perustuslain oikeusturvakin toteutuisi: vyöhykehintahan olisi käyvän hinnan, pellon monikerta. Silloin tulisi puhuttua oikeilla nimillä, maanhankinnalle tulisi ennustettavuutta ja paikalliset juonittelut eivät pääsisi lamauttamaan maapolitiikan hoitoa yhtä tehokkaasti.

Tämän numeron raakamaa-artikkelissa ehdotetaan tutkittavaksi esimerkiksi maankäyttö-sopimusten vaikutusta kuntatalouteen. Hyvä ajatus – Maanmittausosasto voisi tutkia, paljonko kuntalaisten verokassaa on kuritettu esimerkiksi Vantaalla ja Espoossa maankäyttö-sopimuksin, kun lunastuksiin ei suostuta.