



Lentokuva Vallias Oy

Asemakaavoitus ja rakentaminen etenee Porissa yhdyskuntarannetta eheyttäen. Lunastamalla varmistetaan tarvittavien alueiden käyttöön saaminen. Lunastettavat alueet on rajattu kuvassa.

Jyrki Hurmeranta

KHO linjasi kunnan maapolitiikan keinojen suhdetta

Kunnan maapolitiikan keinojen keskinäisestä suhteesta ei ole lakiteksteissä nimenomaista mainintaa ja koska asiasta on eräissä tapauksissa esiintynyt erilaisia käsityksiä, oli KHO:n selventävä ennakkopäätös tarpeen.

KUNTIEN MAAPOLITIIKAN keinovalikoimaan lisättiin 1.7.2003 mahdollisuus periä kaavoitettavan alueen maanomistajilta kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvia kustannuksia. Uudella sääntelyllä ei ole tarkoitettu rajoittaa kunnan valintamahdollisuuksia maapolitiikan eri keinojen käyttämisessä eikä supistaa kunnan mahdollisuutta käyttää lunastusta maanhankintaan, toteaa KHO vuosikirjaratkaisussaan 2006:84.

Ratkaisu koski ympäristöministeriön Porin kaupungille myöntämää raakamaan lunastuslupaa. Kunnan toimintamahdollisuuksista on esitetty ratkaisusta poikkeavia käsityksiä. Tämän vuoksi on syytä tarkastella Porin lunastustapausta ja KHO:n linjauksia siinä.

Porin kaupungin hakemus

Porin kaupunki pyysi ympäristöministeriöltä 11.3.2004 maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 99 §:n 1 ja 3 momentin nojalla lupaa saada lunastaa A:n ja B:n omistamista kahdesta tilasta yhteensä noin 28,2 hehtaarin suuruiset määräalat sekä C:n ja D:n kuolinpesien omistamista kahdesta tilasta noin 2,4 hehtaarin suuruiset määräalat. Alueet sijaitsevat 5–6 kilometriä länteen Porin ydinkeskustasta pientalovaltaisten kaupunginosien välisellä alueella. Lunastusasian tultua vireille kaupunki sai ostettua C:n ja D:n kuolinpesien omistamat määräalat ja peruutti hakemuksensa näiden osalta.

Porin maapolitiikkaa ohjaavat kaupunginvaltuuston hyväksymä maapoliittinen

ohjelma ja kaupungin toimintastrategiat. Valtuuston hyväksymien periaatteiden mukaisesti asemakaavat laaditaan Porissa ensisijaisesti kaupungin omistamalle maalle. Kaupungin maanhankinta on ollut pitkäjänteistä ja suunnitelmallista. Hankinnat on keskitetty yleiskaavan osoittamille kasvualueille.

Lunastushakemuksen kohteena olleiden alueiden asemakaavoitusta ohjaa valtuuston 15.11.1993 hyväksymä Maa-Porin osayleiskaava 1993, jossa kyseiset alueet on osoitettu pientalovaltaisia asuntoalueita sekä niihin liittyviä virkistys- ja liikennealueita varten. Kaavoituskatsauksen mukaan alueiden asemakaavoitus oli vireillä tai tulee vireille lähivuosina.

Läntinen Maa-Pori on strategisesti tärkeä kaupungin kasvualue. Kaupungin tavoitteena on, että aluetta voidaan kehittää johdonmukaisesti jättämättä väli-alueita kaavoittamatta. Jos Leppäkorven, Tuorsniemen ja Paratiisinmäen kupeessa yksityisessä omistuksessa olevat maat saadaan kaupungin omistukseen, asemakaavoitus ja infrastruktuurin rakentaminen voidaan toteuttaa suunnitelmallisesti ja

vaiheittain. Kaavojen toteuttaminen olisi tällöin kaavataloudellisesti edullista. Myös palveluiden kehittäminen voisi tapahtua suunnitelmallisesti.

Maanomistajien kanssa oli tuloksetta neuvoteltu alueiden hankkimisesta kaupungin omistukseen.

Maanomistajien kanta ja kaupungin vastine

Maanomistajat vastustivat lunastuslupan myöntämistä. He katsoivat muun muassa, että asian käsittelyssä oli tapahtunut virhe, koska heidän ehdotuksiaan ei ole viety kaupungin hallinnolliseen käsittelyyn. Heille ei myöskään ole esitelty riittävästi niitä ratkaisuvaihtoehtoja, jotka MRL:n nojalla olisivat käytettävissä. Kaupungin hintatarjousta maanomistajat pitivät liian alhaisena verrattuna eräisiin kaupungin myymiin alueisiin.

Porin kaupunki totesi vastineessaan muun muassa, että kauppahinnaksi maanomistajille oli tarjottu neuvotteluissa samaa tasoa kuin kysymyksessä olevalta alueelta muita maita ostettaessa. Maanomistajalle oli tarjottu myös osan alueesta kaavoittamista maanomistajan käyttöön.

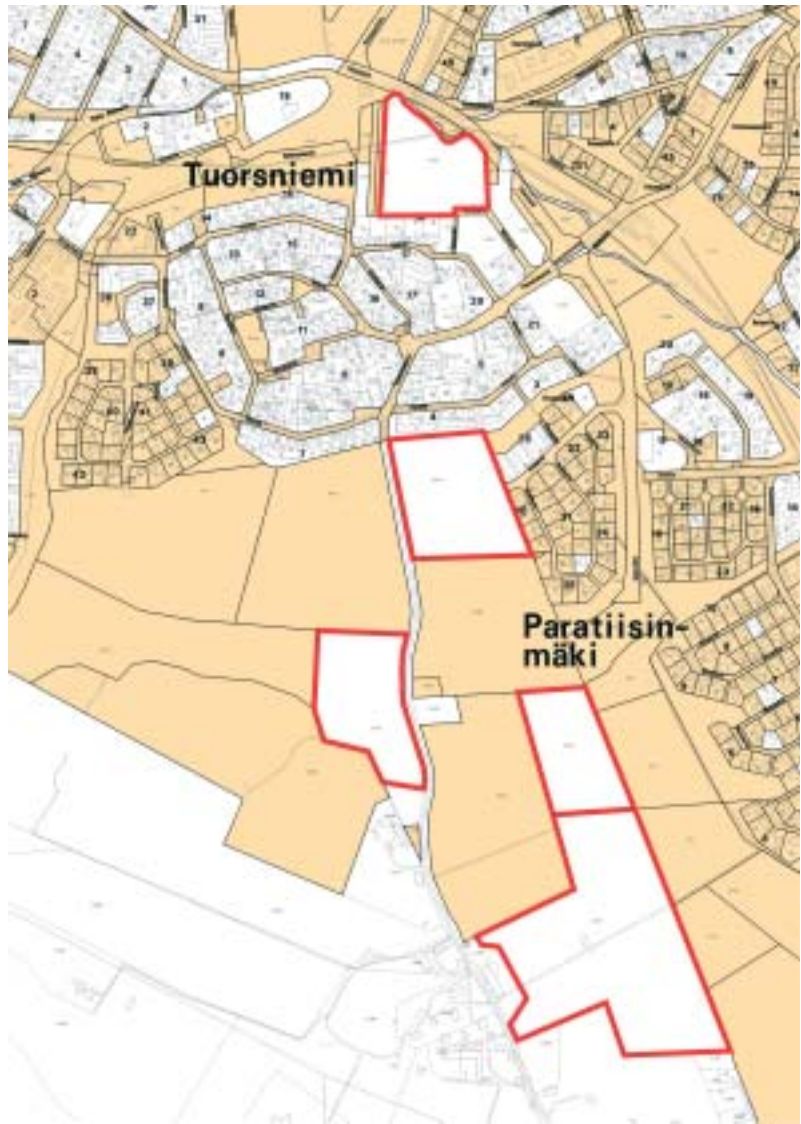
Lunastuslupa

Ympäristöministeriö ratkaisi asian 17.5. 2005 yleiskaavaan perustuvana lunastuksena MRL 99 §:n 3 momentin nojalla. Sen mukaan ministeriö voi myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka on yleiskaavassa osoitettu liikenneväyläksi, asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen ja jota tarvitaan kunnan suunnitelmanmukaiseen yhdyskuntakehitykseen. Lainkohdan mukaan asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen lunastettavaan maahan voi sisältyä myös virkistys- ja suojelualueita.

Ministeriö myönsi kunnalle luvan lunastaa noin 27,3 hehtaarin suuruiset alueet, jotka oli Maa-Porin osayleiskaavassa osoitettu MRL 99 §:n 3 momentissa säädettyihin tarkoituksiin ja joita kaupungin esittämän selvityksen mukaan tarvitaan kaupungin suunnitelmanmukaiseen yhdyskuntakehitykseen.

Ministeriö hylkäsi hakemuksen siltä osin kuin se koski yleiskaavassa muihin kuin MRL 99 §:n 3 momentissa säädettyihin tarkoituksiin osoitettuja alueita. Näitä olivat maa- ja metsätaloutta varten ja maatilalan talouskeskusta varten osoitetut alueet, joiden pinta-ala oli yhteensä noin 0,8 hehtaaria.

Ministeriö totesi päätöksessään, että kehittämisalumenettelyä (MRL 15 luku)



**Porissa on panostettu pitkäjänteiseen maanhankintaan. Maanomistajien tasa-
puolisen kohtelun vuoksi Tuorsniemen alueella turvaututtiin lunastukseen.
Lunastettavat alueet sijaitsevat kaupungin hankkimien alueiden keskellä.**

ja kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaamista (MRL 12 a luku) koskevista säännöksistä huolimatta kunta voi edelleenkin ns. perinteisen maapoliittisen toimintamallin mukaisesti hankkia kaavoitettavat alueet ensin omistukseensa ja rahoittaa yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvat kustannukset tonttien luovuttamisesta saamallaan varoilla. Maanhankinnassa kunnalla on käytettävissään vapaaehtoisten keinojen lisäksi etuosto- ja lunastusmenettely. Kunnan mahdollisuus kehittämisalumenettelyn tai kehittämis-
korvauksen käyttöön ei siten ole esteenä lunastuslupan myöntämiselle.

KHO:n ratkaisu

Maanomistajat vaativat KHO:ssa lunastuslupapäätöksen kumoamista. He vetosivat pääosin samoihin perusteisiin kuin aiemmin asian käsittelyn yhteydessä.

KHO antoi ratkaisunsa asiassa 9.11.

2006 vuosikirjapäätöksenä 2006:84. KHO hylkäsi asiassa tehdyt valitukset ja pysytti ympäristöministeriön Porin kaupungille myöntämän lunastuslupan.

Ratkaisunsa perusteluosassa KHO tarkasteli asiassa sovellettavia säännöksiä ja periaatteita, kunnan maapolitiikan sisältöä ja sen sääntelyä sekä maankäyttö- ja rakennuslain lunastusta koskevan sääntelyn taustaa.

KHO totesi, että kunnan maapolitiikan käsittää kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet. Kunnan maapolitiikan tueksi laadittavan maapoliittisen ohjelman sisällöstä ja hyväksymisestä ei ole nimenomaisia säännöksiä. Kunnan maapoliittiseen ohjelmaan sisältyvistä erilaisista maapolitiikan keinoista on sen sijaan säännöksiä MRL:ssä ja muissa laeissa.

KHO katsoi, että kaupungin MRL 99 §:n 3 momentin lunastusperusteesta esittämä selvitys oli riittävä.

Kunnan maapolitiikan harjoittamista ja kunnan valintamahdollisuuksia maapoliittisten keinojen käyttämisessä KHO linjasi seuraavasti: ”Kunnalle kuuluu MRL 20 §:n 1 momentin mukaisesti maapolitiikan harjoittaminen alueellaan. MRL:lla ja siihen myöhemmin tehdyllä lain muutoksella (222/2003) on lisätty kuntien käytettävissä olevia keinoja niiden maapolitiikan harjoittamisessa. Kuten lakien esitöistä ilmenee, uudella sääntelyllä ei ole tarkoitettu rajoittaa kunnan valintamahdollisuuksia maapolitiikan eri keinojen käyttämisessä eikä supistaa kunnan mahdollisuutta käyttää lunastusta maanhankintaan. Näin ollen se valituksessa esitetty perustelu, että kaupunki ei olisi riittävästi selvittänyt erilaisia kaavoituksen toteuttamisesta koskevia maapoliittisia keinoja kuten maankäytösopimuksen tekemistä, ei lunastuslain 4 §:n 1 momentin toisesta virkkeestä ilmenevästä lunastusoikeudellisesta periaatteesta huolimatta ole esteenä lunastuslupan myöntämiselle.”

Lunastuslain 4 §:n 1 momentissa olevan periaatteen mukaan lunastusta ei saa panna toimeen, jos lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa jollain muulla tavalla.

Huomioita tapauksen johdosta

KHO:n ratkaisu Porin lunastuslupa-asiasa noudattaa sisällöltään lainvalmisteluasiakirjoissa omaksuttuja ja ympäristöministeriön lupakäytännössään noudattamia periaatteita. Koska kunnan maapolitiikan keinojen keskinäisestä suhteesta ei ole lakiteksteissä nimenomaista mainintaa ja koska asiasta on eräissä tapauksissa esiintynyt erilaisia käsityksiä, oli KHO:n selventävä ennakkopäätös tarpeen.

Ratkaisu tukee kunnan mahdollisuuksia edistää maapolitiikan toimenpitein paitsi myönteistä yhdyskuntakehitystä myös kaavojen oikea-aikaista toteuttamista samoin kuin maanomistajien tasapuolista kohtelua ja kuntatalouden kannalta kestäväää tonttituotantoa. Kunnat voivat jatkossakin valita erilaisia kaavoitustilanteita varten sopivat maapoliittiset toimintamallit.

Porissa kaupunki on pitkäjänteisen kaavoitus- ja maapolitiikan ansiosta voinut luovuttaa rakentajille vuosittain keskimäärin sata omakotitonttia.

Kirjoittaja on hallitussihteeri ympäristöministeriön alueidenkäytön osastolla. Sähköposti yrki.hurmeranta@ymparisto.fi.



Muistolaatan suunnittelivat Hannu Tiainen ja Hannu Kovalainen.

Pentti Kallio

Oodi topografeille

SUOMEN PERUSKARTAN MUISTOMERKKI KOLARIIN

Yli-insinööri **Hannu Kovalaisen** idea toteutui, kun syyskuussa paljastettiin Kolarissa, Väylätien varressa hänen ja **Hannu Tiaisen** suunnittelema Suomen peruskartoituksen ensivaiheen päättymisestä kertova muistolaatta. Siinä kuvataan topografi **Kari Gröndahlin** kartoitusreitti, jonka hän teki ensivaiheen viimeisenä kartoituspäivänä elokuussa 1975. Laatan kustansi maanmittauslaitos ja hankkeen toimeenpani ja hoiti Maanmittaushallituksen topografit ry. Tilaisuuden käytännön järjestelyt sekä tarjoilut hoiti Rovaniemen maanmittaustoimisto emäntänä **Aino Vierikko** ja Kolarin kunta puolestaan muistomerkin rakentamisen.

Vesisateen säästämäään paljastustilaisuuteen oli kokoontunut kolmisenkymmentä henkilöä, pääasiassa maanmittausväkeä.

Alussa oli maasto, ilmakuva ja topografi

Paljastuspuheessaan maanmittausneuvos **Risto Nuuros** maanmittauslaitoksesta korosti 30-luvulla käyttöön tulleen ilmakuvausmullistavaa merkitystä kartoitusmenetelmänä, kun Suomen peruskartoitus sotien jälkeen aloitettiin.

– Tälle 30 vuotta kestäneelle työlle oli ominaista, että se tehtiin pääosin ilmakuvausavulla maastotyönä. Keskeinen tuotantotekijä oli maastossa liikkuva kartoittaja, topografi. Työ oli fyysisesti vaativaa ja vuosittain vaihtuvat työalueet tekivät monet Suomen kolkat tutuiksi topografeille. Työ otettiin isona yhteisenä projektina ja ammattikunta kasvoi yhteen tavalla, joka on näkynyt monessa vaihees-

sa jälkeenpäin. Vielä nytkin, kun pääosa on jo eläkkeellä, puhalletaan yhteiseen hiileen, totesi maanmittausneuvos.

– Puolustusvoimien topografikunta oli valmistanut pohjoisimmasta osasta maata topografista karttaa ja jatkoi tätä työtä peruskartoituksen ensimmäisen vaiheen jälkeenkin. Jo silloin osattiin toimintoja verkottaa resurssien maksimoimiseksi.

Topografinen kartta yhdessä peruskartan kanssa muodosti jo silloin koko Suomen kattavan peruskartaston. Ylä-Lapin kartoitus siirtyi Maanmittauslaitoksen ajan tasalla pidettäväksi. Työn valmistuessa ensi vuonna toteutuu yksi merkittävä tavoite, kun koko maa on ensimmäistä kertaa maastotietokannassa yhtenäisen kohdemallin mukaisesti digitaalisena, kertoi Nuuros.

– Uutena teknillisinä ratkaisuna 90-luvulla käyttöön otettu digitaalitekniikka mahdollisti seuraavan suuren muutoksen kartoitusmenetelmässä. Tämän tuloksena syntyi maastotietokanta, joka loi uusia mahdollisuuksia peruskartan valmistamiseen sekä kartan sisältämien tietojen laajaan hyväksikäyttöön.

Muistolaatta – topografien työn symboli

– Paljastettava muistomerkki on erityisesti topografien merkittävän työn symboli, korosti puhuja.

Työn, joka edellytti sitkeyttä, uusiin olosuhteisiin sopeutumista, itsensä johtamista ja tavoitteisiin sitoutumista. Samalla on syytä huomata, että työssä oli mukana myös muita ammattiryhmiä. Kaikkien heidän työn tuloksena kartat saatiin käyttäjil-