



© Taipalsaaren kunta

Venäläisten kautta saadaan maakuntaan lisäarvoa turvallisesta elinympäristöstä ja puhtaasta ympäristöstä, jota venäläiset arvostavat. Toisaalta, jos asemakaava-alueelle rakennetaan loma-asunto, ei kunnallistekniikan rakentamiskustannusten kompensoiminen asukkaiden vesi- ja jätevesien käyttömaksuilla toteudu.

Marjo Wallenius

Itänaapuri naapurina

Etelä-Karjalan kunnat ja kaupungit eivätkä pääosin alueen suuret maanomistajatkaan eivät halua rajoittaa kiinteistöjen myyntiä itänaapureille. Kuntien taholta toivottiin riittävää opastusta ja neuvontaa, jotta kiinteistökaupat ja rakentaminen onnistuisi parhain päin.

Eteläkarjalaiselle talouselämälle venäläiset ovat voimavara, vaikka asenteet meillä ovat vielä paikka paikoin melko viileät ulkomaalaisten kiinteistön omistusta kohtaan. Pelätään perinteisen yhdyskuntarakenteen kieroutumista, kun esimerkiksi venäläinen muuttaa kunta-ataajan pysyvän omakotialueen loma-asukkaaksi, ja edelleen samalta alueelta alkaa ”yks sun toinen” omakotikiinteistö vaihtua venäläisomistukseen. Ihmetellään myös, miksi suomalainen ei saa ostaa samalla tapaa Venäjältä maata ja mantuja. Ja lisäksi muistoissa on vielä ajat, kun rajalla oli rautaa.

Kiinteistökauppaa venäläisille Maanmittauslaitoksen keräämän tilaston mukaan ulkomaalaiset ovat ostaneet kiinteistöjä Suomesta vuosittain noin 200–300, mutta vuonna 2007 kauppojen määrä nousi jo 850:een ja tänä vuonna kauppoja

on tehty vielä enemmän. Kiinteistöjä myyvät eniten yksityiset, mutta myös yhtiöt ja kunnat. Vielä 1990-luvulla ulkomaalaiset tarvitsivat lääninhallituksen luvan Suomessa tehtyjä kiinteistökauppoja varten. Nykyisin lainsäädäntö on muuttunut eikä lupia enää tarvita.

Valtaosa ulkomaisista ostajista oli venäläisiä (noin 620 kauppaa). Kiinnostavimpia alueita ovat olleet Etelä-Savo ja Etelä-Karjala. Erityisen haluttuja ovat olleet isot maa-alueet ja vanhat lomakeskukset ja arvokkaat kiinteistöt. Ulkomaalaisten ostot ovat viimeisten vuosien aikana nostaneet huomattavasti kiinteistöjen ja rakennusten hintoja taajamissa sekä kesämökkityöntien hintoja erityisesti Saimaan alueella. Monet suomalaiset harkitsevat talonsa tai mökkinsä myymistä venäläiselle ostajalle paremman myyntihinnan toivossa. Venäläiset ostajat ovat laatu tietoisia, ja laadusta ollaan myös valmiita maksamaan.

Vuonna 2003 ulkomaalaisten käyttämä rahamäärä Suomessa oli 10 miljoonaa euroa, mutta nyt määrä lähentelee jo 100 miljoonaa euroa. Tästä venäläisten osuus on vähän alle 80 prosenttia.

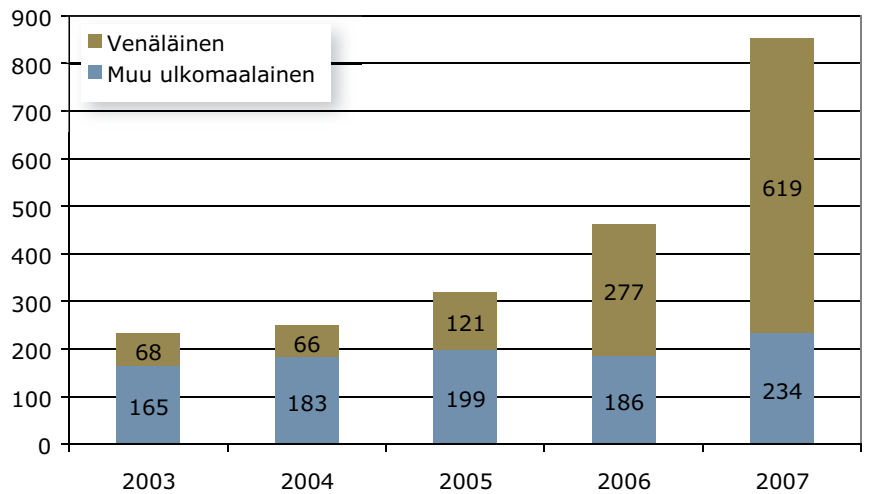
Kiinteistökauppaa ulkomaalaisille ei haluta rajoittaa

Etelä-Karjalan kunnat ja kaupungit eivätkä pääosin alueen suuret maanomistajatkaan eivät halua rajoittaa kiinteistöjen myyntiä ulkomaalaisille, tarkemmin sanottuna itänaapureille. Tämä tuli selvästi esille kesäkuussa Etelä-Karjalan liiton järjestämässä Etelä-Karjalan kunnille suunnatussa tilaisuudessa, jossa pohdittiin kiinteistöjen myyntiä ulkomaalaisille ja yhteisten pelisääntöjen tarpeellisuutta kiinteistökaupoissa. Tilaisuudessa pohdittiin ongelmia, jotka aiheutuvat rakennuspaikkaan liittyvään kaavoitustilanteeseen sekä varsinaiseen rakennusprojektiin sekä kiinteistön käytön ja asumisen kiemuroihin. Kuntien taholta toivottiin riittävää opastusta ja neuvontaa, jotta kiinteistökaupat ja rakentaminen onnistuisi parhain päin ja kuntien vähäisiä rakennusvalvontaresursseja ei tarvitsisi käyttää muutaman kieli- ja rakentamiskulttuurivaikkeuksilla höystämän ulkomaalaistapauksen opastamiseen.

Venäläinen kiinteistönomistus tuottaa plussaa mutta aiheuttaa myös päänvaivaa

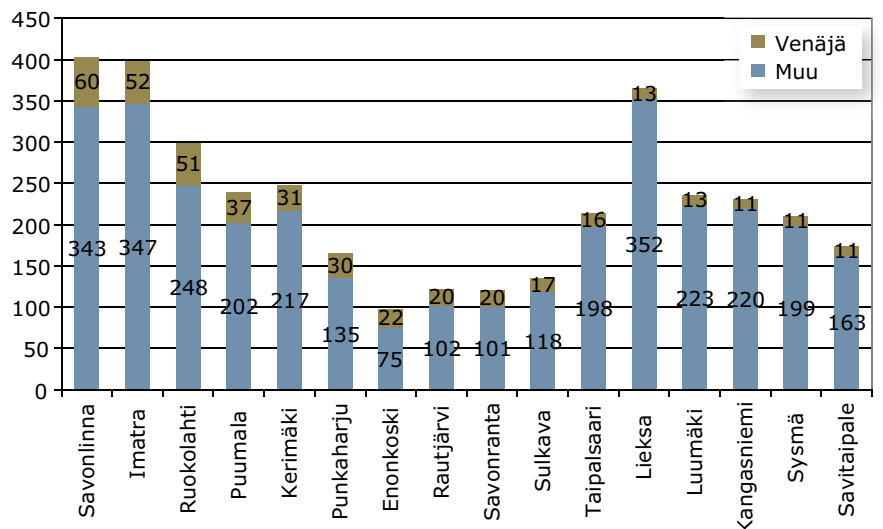
Venäläisten kiinteistökaupoista ja rakentamisesta saadaan suoraa rahatuloa maakunnan yrittäjille ja kauppiaille mm. rakennustarvikkeiden ja -palvelujen ostoissa ja edelleen tuloa muiden kaupallisten palvelujen sekä matkailuelinkeinojen kautta. Esimerkiksi vuonna 2003 ulkomaalaisten käyttämä rahamäärä Suomessa oli kymmenen miljoonaa euroa, mutta nyt määrä lähentelee jo sataa miljoonaa euroa. Tästä venäläisten osuus on vähän alle 80 prosenttia, ja todettakoon, että tällä hetkellä Etelä-Karjalan kaupungit päihittävät Helsingin seudun tax-free-kaupan tuloissa. Venäläisten lomailun

Lukumäärä



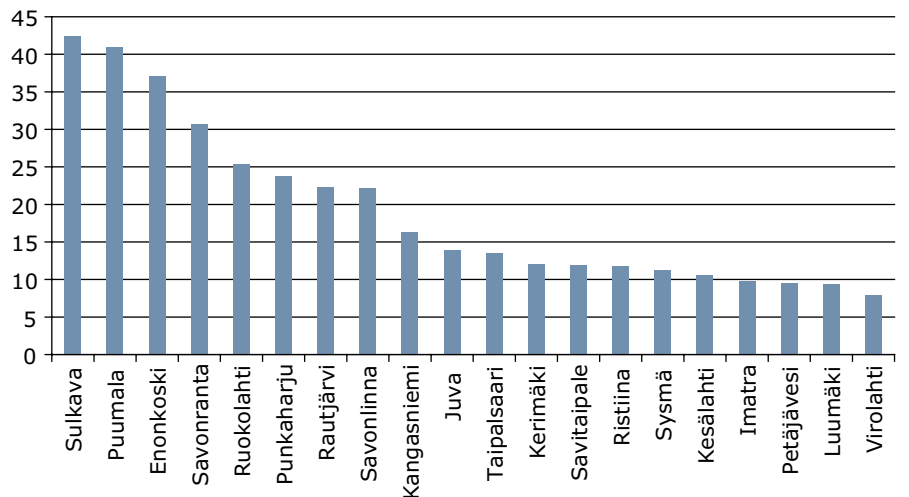
ULKOMAALAISTEN OSTAMAT KIINTEISTÖT 2003-2007.

Lukumäärä



VENÄLÄISKAUPAT KUNNITTAIN 2007.

Prosenttia kokonaiskauppasummasta



VENÄLÄISKAUPPOJEN RAHAMÄÄRÄ KUNNITTAIN 2007.



Markus Lehtipuu

ja asumisen kautta saadaan maakuntaan lisäarvoa turvallisesta elinympäristöstä ja puhtaasta ympäristöstä ja luonnonrauhasta, jota venäläiset pitävät hyvin tärkeänä tekijänä täällä meillä. Se myös kohottaa maakunnan imagoa.

Tulopuolen lisäksi tappiotakin on

Vaikka suuri osa kiinteistökaupoista on kohdistunut valmiiksi rakennettuihin

Ulkomaalaisten ostot ovat viimeisten vuosien aikana nostaneet huomattavasti kiinteistöjen ja rakennusten hintoja taajamissa sekä kesämökkitonttien hintoja erityisesti Saimaan alueella.

kiinteistöihin, on myös uudisrakentaminen ja korjausrakentaminen ollut vilkasta. Tämä on aiheuttanut kuntien viranomaisille ylimääräistä työtä mm. kielivaikeuksien ja rakennusmääräysten selvittämisessä. Tulopuolellakin jää vajuusta: esimerkiksi, kun asemakaava-alueelle, joka on tarkoitettu pysyvään asumiseen, rakennetaan loma-asunto, ei kunnallistekniikan rakentamiskustannusten kompensoiminen asukkaiden vesi- ja jätevesien käyttömaksuilla toteudu. Tuloja jää kunnalle saamatta loma-asukkaiden vähäisemmän käyttökulutuksen vuoksi. Myös kiinteistöverojen osaltakin voi olla parantamisen varaa, vähemmän tulee kiinteistöveroa, kun ranta-alueita myydään kilometritolkulla yhdelle rakennuspaikeille toteuttajalle, sen sijaan, että tontteja olisi useita eri kiinteistönomistajilla. Esimerkiksi eräällä vesistöillä omistajaa on vaihtanut kerralla enimmillään seitsemän tontin rypäs.

Pelissäantöjä ja opastusta – onko se ratkaisu?

”Meilläpäin” katsotaan, että venäläinen rakentaminen pitäisi soveltua suoma-

laiseen, perinteiseen rakennuskantaan eikä massiivisia linnoja, tonttia rajaavia aitamuureja tai muuta tavanomaisesta poikkeavaa rakennetta hevillä hyväksytä. Venäläisille rakentajalle suuri on kaunista. Kun suomalainen tyytyy kesämökin 100 neliöön, venäläisen datša on hyvinkin 200–400 neliön kokoinen. Parhaimmillaan lopputulos on myös melkoista luksusta. ”Ei mitään vakiota vaan näyttävä rakennus. Paljon ikkunapinta-alaa ja muuta”, kertoo eräs hirsitalonvalmistaja. Ja jos varaa on, venäläiset ostavat mielellään useita vierekkäisiä tontteja, jotta rauha säilyy.

Vaikka asemakaavoilla ja rakentamisjärjestyksillä ja rakennusmääräyksillä määrätään rakentamisalat ja kerrosalat sekä kerroskorkeudet ja rakenteisiin liittyvät vaatimukset, useissa kunnissa on ollut kuitenkin ongelmia niiden noudattamisessa, varsinkin venäläisten rakennusprojekteissa. Joissakin kunnissa on taidettu purattaakin rakentamis- tai kaavamääräyksistä poikkeavia rakenteita, vaihtoehtona on hakea poikkeuslupaa. Käytännössä ongelmia ja lisätöitä ovat aiheuttaneet eniten yhteisen kielen ja

KUNNANJOHTAJA ALPO KOSUNEN
PARIKKALASTA:

Kansainvälisyys pitää hyväksyä

PARIKKALA on rajapitäjä, joka on saanut maistaa rajan läheisyyden kirot ja hyödyt: lahjoitusmaa-ajan rasitukset, sodan kirot ja autonomian edut. Nyt näyttäisi ympyrä olevan umpeutumassa: Pietarin läheisyys luo mahdollisuuksia, kuten jo keisari-vallan aikana. Vaurastuneiden venäläisten kiinnostus kohdistuu Itä-Suomeen erityisesti Etelä-Karjalaan, Parikkalaankin.

Kunnanjohtaja **Alpo Kosunen** katsoo, että Parikkalan on rajakuntana lisättävä yhteistoimintaa. Lahdenpohja on Parikkalalle

yhteistyökumppani ja Parikkala-Syväoroon ollaan suunnittelemassa uutta rajanylityspaikkaa. Hän näkee Venäjän läheisyydessä enemmän mahdollisuuksia kuin haittoja. "Ulkomaalaisten tulo saattaa piristää palvelujen ylläpitoa muuttotappiokunnassa. Venäläiset helpottavat työvoimapulaa: Parikkalaan on tullut esimerkiksi puolisoja rajan takaa, joita on eri ammateissa mm. maatalouslomituksessa."

Venäjällä liikkuvaa rahaa voi investoida Parikkalaan. Tästä esimerkkinä hän mainitsee Karjalan lomahovin, joka jäi aikanaan tyhjäksi. Nyt se on venäläisomistuksessa ja alueelle ruvetaan rakentamaan tasokkaita loma-asuntoja, mikä merkitsee myös verotuloja ja palvelusyntää. "Lieveilmiöitä, kuten rikollisuutta, ei Parikkalassa ole havaittu. Kansainvälisyys pitää hyväksyä", Kosunen painottaa.

Ongelmia voi syntyä kiinteistökaupoissa. Tästä on esimerkkejä Parikkalassakin: yksityiskaupoissa voi hintataso vääristyä varakkaiden ostajien tullessa rajallisille markkinoille. Ongelmia syntyy myös pysyvään asutukseen tarkoitetuilla kaavatonteilla.

**PYSYVÄN JA LOMA-ASUTUKSEN
RAJA HÄILYVÄ**

Äskettäin kunnan 11 kaavatontille ilmaantui venäläisiä ostajia. Osoittautui, että pysyvälle asutukselle kaavoitetut tontit olisivat tulleet pääasiassa vapaa-ajan käyttöön.

Yhtäältä venäläiset ovat mahdollisuus, toisaalta syntyi vastustustakin tonttien myymisestä. Myös Suomen rakentamismääräysten noudattaminen vaati paljon selontekoa. Syntyi vaikea tilanne: mitään ostajaryhmää ei voi syrjiä, toisaalta pysyvään asutukseen tarkoitetuille tonteilla asumisen tapaa on hankala kontrolloida. Tonttien myynnistä päättää johtosäännön



Kunnanjohtaja Alpo Kosunen toivoo ulkomaalaiskauppihin ja rakentamishankkeisiin yhteisiä käytäntöjä.

Pekka Lehtonen

mukaan kunnanhallitus. Pyydettiin Kuntaliitotakin lausuntoja, mutta asia jäi jotensakin epäselväksi: kuinka pitkälle voidaan vaatia pysyvää asumista.

Kunnanhallitus päätti myydä tontit voimassa-olevin luovutusehdoin. Vaadittiin mm. henkilöstöajajat passitietoineen ja semmoiseen nimetkin löytyivät. Kunnanhallituksen päätökseen ei tarvittu valtuuston vahvistusta, mutta päätöksestä tuli useita oikaisuvaatimuksia.

Syntyi myös vilkas kirjoittelu paikallislehtiin. Alueelle on luotu

mm. pysyvän asutuksen infrastruktuuri päiväkotieineen. Kunnanhallitus harkitsi myyntiä uudelleen oikaisuvaatimusten ja asiantuntijalausuntojen ja pohjalta kauppaan päätettiin olla ryhtymättä. Päätöksen teossa ei syntynyt poliittisia raja-aitoja vaan asiaa pyrittiin yhdessä pohtimaan monipuolisesti. Venäläinen osapuoli lähetti vielä oikaisuvaatimuksen, jossa todettiin tarkoitetun pysyvää asutusta loma-asutuksen sijaan. Se ei muuttanut kunnanhallituksen kantaa. Asia jäi juridisesti siihen, koska valitusta ei tullut. Tällä hetkellä tontit ovat myymättä.

Nykyisin kunnalla on käytössä tonttien vuokrausmalli: ellei rakenneta 3 vuodessa, vuokrasopimus purkautuu. Kaavan ulkopuolella on ollut jonkin verran yksityisiä kauppoja ja hintataso on nousut. Monessa kunnassa venäläiskysynnän vaikutus hintatasoon ja asumismuoto on todettu ongelmalliseksi, esim. Luumäellä.

**KUNTALAISTEN MIELIPITEET
VENÄLAISASUTUKSEEN
JAKAANTUVAT**

Kuntalaisten mielipiteistä Kosunen toteaa, että vanhempi väki ymmärrettävästi suhtautuu nihkeästi venäläisasutuksen tuloon: ei pidä myydä sitä, mikä taistellen on kyetty säilyttämään. Nuorempi väki on myönteisempää: on mm. avioliittoja. Mielipiteet eivät noudattele myöskään puoluerajoja.

Eduskuntakyselykin on ollut. Etelä-Karjalan liitto on järjestänyt neuvonpitoa. Kuntien näkemykset vaihtelevat. Monet pitävät venäläisiä mahdollisuutena muutoin taantuvissa kunnissa. Erityisesti Kosunen toivoo yhtenäisiä käytäntöjä. Hän on ehdottanut erillisen, väljähkön alueen kaavoittamista ensisijaisesti venäläiskysyntää tyydyttämään.

"Suomessa katsotaan, että venäläinen rakentaminen pitäisi soveltua suomalaiseseen, perinteiseen rakennuskantaan eikä massiivisia linnoja, tonttia rajaavia aitamuureja tai muuta tavanomaisesta poikkeavaa rakennetta hevillä hyväksyttyä. Venäläisille rakentajalle suuri on kaunistaa." Kuvan rakennukset ovat Terijoen Kuokkalasta.

yhteyshenkilön puuttuminen, rakennus- ja kaavamääräysten ymmärtäminen ja tulkinta sekä suunnittelu- ja rakentamisprosessin aikataulutuksen huomioiminen koko rakennushankkeessa.

Etelä-Karjalan liiton esittämää ulkomaalaisille suunnatun kiinteistö- ja rakentamisoppaan laatimista pidettiin kunnissa erittäin hyvänä ideana ja sitä kannatettiin laajasti. Opas laaditaan lakimiesvoimin ja se valmistuu vuoden 2008 loppuun mennessä. Opas julkaistaan venäjäksi ja suomeksi, käytännön syistä. Oppaalla ei taida kuitenkaan olla potkua lomakeskusten ja lomahotellien yhä kasvavaan venäläisomistukseen. Niitä joko kehitetään muilla ehdoin tai ne jäävät kehityksen ulkopuolelle lepäämään.

Kirjoittaja on kaavoituspäällikkö Etelä-Karjalan liitossa. Sähköposti marjo.wallenius@ekarjala.fi.