

*Maankäyttö-lehdessä on käsitelty toistuvasti valtion ja kuntien välisiä maapoliittisia vääntöjä, mm. Vantaan Marja-radon, Tuusulan varuskunnan ja Järvenpään Lepolan peltojen sopimuksia ja lunastuksia. Viime numerossa kyselimme:*

*Onko valtio liikelaitoksensa kautta maaomistajana kaavoitussopimusasioissa erityisasemassa ja millä perusteella? Pitäisikö valtiovarainministeriön kiittelemää mallia soveltaa tasapuolisuuden vuoksi myös yksityisten kanssa tehtävissä raakamaakaupoissa?*

## VM ja Senaatti-kiinteistöt valottavat valtion maapolitiikkaa



© Tuusulan kunta

**Kun valtion toiminnoista Tuusulassa valtaosalta luovutaan, alueelle voidaan toteuttaa kodit parhaimmillaan yli 10 000 asukkaalle.**

**Ilkka Koponen**

# Valtion maapolitiikka mahdollistaa kuntien tasapuolisen kohtelun

**Viimeistään nyt jälkiviisaatkin voivat todeta Tuusulan tehneen hyvät kaupat.**

**EDELLISEN NUMERON 3/2008** uutiskomentissa kritisoitiin valtion maapolitiikkaa Tuusulan varuskunta-alueiden kaupan ja ns. Järvenpään lunastustapauksen perusteella.

Lehden ilmestymisen jälkeen Järvenpään lunastustapaukseen liittyen on

12.9.2008 saatu vielä lainvoimaa vailla oleva maaomistajien ratkaisu, jossa maapohjakorvaukseksi määrättiin 4 euroa/m<sup>2</sup>. Alkaa siis näyttää siltä, että valtion eli meidän kaikkien veronmaksajien omistamalle maalle on yhtä monta hintaa kuin on arvioijaakin. Tuusulassa näkemys maan hinnasta (3,5 euroa/m<sup>2</sup>) oli kuitenkin sopimuskumppaneiden yhteinen ja alueen myynnistä päästiin sopimukseen. Tehdyssä maankäyttösopimuksessa kyse on maanomistajalle eli mm. valtiolle tulevasta hyödystä maan arvon noustessa kaavoituksen myötä, jonka se saa myydessään maa-alueet. Ei siis kunnan valtiolle maksamasta hinnasta.

**MIKÄ SITTEEN ON OIKEA HINTA** valtion maalle? Riippumattoman tuomio-

istuimen mukaan Järvenpäässä se oli 4 euroa/m<sup>2</sup> (lunastuslain termiä käyttäen alueen käypä hinta). Valtioneuvosto osaltaan totesi Tuusulan myyntilupaa koskevassa asiassa keväällä 2008 0,5 euroa/m<sup>2</sup> pienemmän hinnan käyväksi, kun huomioon otettiin mm. hallitusohjelman tavoitteet sekä valtion ja ns. pääkaupunkiseutujen kuntien välinen aiesopimus asuntotuotannon edistämiseksi. Järvenpäässä perusteita korkeammallekin lunastushinnalle on nähtävissä. Sen sijaan jos asiaa kysyttäisiin Järvenpään päättäjiltä, vastaus ei varmastikaan olisi tuo 4 euroa/m<sup>2</sup>.

**ENTÄPÄ VERONMAKSAJAT**, joiden kunnalle ei ole vuosikymmenten saatossa sattunut päävoittoa valtion toimintojen ja maanomistusten sijoitteluarvonnassa? Ei

ole isoa ratapihaa tai tienpidon varikkoa lähellä keskustaa ja lähin varuskuntakin on kymmenien tai satojen kilometrien päässä. Näissä kunnissa mielipiteet vähintään 4 euron neliöhinnalle valtion maasta Järvenpäässä olisivat todennäköisesti suopeampia.

Kun valtion toiminnoista Tuusulassa valtaosalta luovutaan, alueelle voidaan toteuttaa kodit parhaimmillaan yli 10 000 asukkaalle. Tosiasia on, että tämä tarkoittaa väistämättä myös valtiolle aiheutuvia kustannuksia esimerkiksi liikenneinvestointeina. Hyöty tästä valtion tekemästä investoinnista kohdistuu keskimääräistä suurempana investoinnin lähialueelle, mutta kustannusrasitusta on varsin merkittävien kustannuserien osalta jaettu koko maata kattavasti, kaikkien kuntien kaikille veronmaksajille.

Tulisiko siis valtion toimintojen supistuessa myös nämä tiettyjen kuntien alueille sijoittuneet maa-alueet luovuttaa ottamatta huomioon siitä aiheutuvia kustannusvaikutuksia miltään osin?

Vastaus piilee siinä, että kaikissa tilanteissa valtio pyrkii kohtelemaan kuntia mahdollisimman tasapuolisesti. Näin on myös maapolitiikan osalta. Toisin sanoen tasapuolisuuden tulee ulottua myös niihin kuntiin, joiden alueella valtiolla ei ole maanomistusta tai se on esimerkiksi kunnan asuntotuotantotarpeisiin soveltumaton. Tästä näkökulmasta katsottuna puoltavia argumentteja valtion kompensointielle on negatiivisia enemmän.

**KAIKEN KAIKKIAAN VALTIO** tulisi maanomistajana sijoittaa lähemmäksi kuntaa kuin yksityistä maanomistajaa, nimenomaan sen maankäytön edellytyksiä tuottavan luonteensa vuoksi. Usein valtion tekemä investointi on ollut jopa edellytys alueen kehitykselle ja siten maan arvon nousulle. Valitettavasti Järvenpään lunastuslupaa koskevan Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen myötä tulkinta valtion roolista yhtenä toimijana yksityisten maanomistajien leirissä näyttäisi kuitenkin ensi kertaa menneen läpi maankäyttöä koskevassa ajattelussa.

Tämän ennakkotapauksellisen luonteensa vuoksi lunastusasiassa on myös päädytty käyttämään muutoksenhaku-mahdollisuutta niin lunastuslupaa kuin korvausta koskevassa vaiheessa. Lunastuslaissa olevien erityissäännösten johdosta valitusprosessilla ei ole merkitystä alueen toteutusaikatauluun lunastajan näin halutessa.

**Kirjoittaja on hallitussihteeri  
valtiovarainministeriössä,  
sähköposti ilkka.koponen@vm.fi.**

**Heikki Laitakari**

# Valtion maanomistus

**Valtion tulisi pystyä kohtelemaan kuntia tasapuolisesti samoilla periaatteilla. Hyvä kysymys on, pitääkö valtio rinnastaa tavalliseen maanomistajaan.**

**VALTIO ON PITKÄJÄNTEISESTI** ja johdonmukaisesti keskittänyt kiinteistöhallintoaan. Pääsääntöisesti valtion suorassa omistuksessa oleva rakennettu kiinteistövarallisuus, jota tarvitaan valtion omaan käyttöön, on keskitetty Valtiovarainministeriön alaisuudessa toimivalle Senaatti-kiinteistöille. Senaatti-kiinteistöt on valtion liikelaitos, joka tuottaa ja tarjoaa tilapalveluita ensisijaisesti valtionhallinnon asiakkaille. Senaatin tase on noin 5,7 miljardia euroa ja hallinnassa olevien rakennusten huoneistoala on noin 8,2 miljoonaa m<sup>2</sup>. Yksittäisten rakennusten lukumäärä on noin 13 000 kpl.

Muita valtion kiinteistöjen omistajajahaltijoita on Metsähallitus, Ratahallintokeskus, Tiehallinto, Museovirasto, Suomenlinnan hoitokunta, Eduskunta, Tasavallan presidentin kanslia, Merenkululaitos jne.

Senaatti-kiinteistöjen lisäksi valtion puolelta kiinteistöliiketoimintaa harjoittavat jossakin määrin myös valtion liikelaitos Finnavia sekä useat valtion kokonaan tai osittain omistamat yhtiöt esim. VR-yhtymä Oy, Destia Oy jne. Nämä virastot, liikelaitokset ja yhtiöt harjoittavat omaa omistajapolitiikkaansa omista lähtökohdistaan omien ministeriöidensä omistuksenohjauksessa.

**VALTIO ON TOIMINUT JOHDONMUKAISESTI** keskittäessään kiinteistöhallintoa, mutta edelleenkin omistuksia on lähes kaikkien ministeriöiden alaisilla virastoilla, liikelaitoksilla, yhtiöillä. Pääsääntöisesti kiinteistöissä on lisäksi valtiollinen käyttäjä tai käyttäjiä, joilla on merkittävä asema päätettäessä kiinteistöön kohdistuvista toimenpiteistä.

Taannoin 1990-luvun pankkikriisin seurauksena perustettiin valtion 100 % omistama kiinteistöyhtiö Kapiteeli, jolle siirrettiin pankkikriisin seurauksena valtion hallintaan siirtynyttä kiinteistövarallisuutta ja tarpeetonta varallisuutta muilta valtion toimijoilta esim. Valtion kiinteistölaitokselta (nykyinen Senaatti-kiinteistöt). Valtio on sittemmin vuonna 2006 myynyt Kapiteelin Sponda Oyj:lle.

Aika ajoin erilaiset maapoliittiset harrastelijat ratkovat kasvukeskusten tonttiongelmia valtion massiivisella maaomistuksella. Valtio on vielä läsnä kiinteistönomistajana lähes jokaisessa kunnassa, mutta varsinaisia merkittäviä raakamaa-alueita ei ole ainakaan Senaatti-kiinteistöjen hallinnassa. Valtaosa tällaisista alueista siirrettiin 1990-luvun lopulla Kapiteeliin tai tällaisten alueiden jatkotoimenpiteistä valtio ja kehittyneet kunnat ovat erikseen sopineet. Tätä kirjoitettaessa Senaatin hallinnassa on merkittäviä maa-alueita enää mm. Tuusulassa Hyrylän varuskunnan alueella. Näiden alueiden kehittämistä ja myynnistä on sovittu Tuusulan kunnan kanssa hyvässä yhteistyössä ja rakentava yhteistyö jatkuu edelleen. Keravan nuorisovankilan ylimääräisistä maista on käytännössä neuvottelutulos olemassa Keravan kaupungin kanssa. Ehkä merkittävin tulevaisuuden kaavahanke on Helsingissä Keski-Pasilassa, jonne kaavailla uutta keskusta-alueita noin 10 000–15 000 työntekijälle ja 2 000–3 000 asukkaalle. Hanke perustuu Helsingin kaupungin ja valtion aiesopimukseen vuodelta 2002. Helsingin kaupunki ja valtio tekevät jatkuvaa hyvää yhteistyötä maapoliittisella sektorilla. Järvenpään Lepolan alue on ainoa surkea esimerkki muuten erinomaisen neuvotte-lyhteyden toimimattomuudesta.

**SENAATTI-KIINTEISTÖJEN HALLINNASSA** on merkittäviä alueita, joilla voisi olla jonkinlaista merkitystä kokonaisuuden kannalta. Tällaisia alueita ovat esim. Santahamina ja Viikki Helsingissä sekä Kirkkonummen Upinniemi. Näiden

**”Valtiolla voi olla useita osittaisia ratkaisumalleja kasvukeskusten tonttipulaan. Lähes kaikkien radanvarsikasvukeskusten keskustoissa on laajoja rakentamattomia maa-alueita vaille käyttöä tai vajaassa käytössä.”**

alueiden siviilikäyttöön ottaminen edellyttää laajempaa yhteiskunnallista keskustelua ja valtiojohdon päätöksiä. Muutoin Senaatti-kiinteistöt asioi kuntakentässä ai-noastaan yksittäisten alueiden ja tonttien puitteissa, jolla ei ole mitään käytännön merkitystä kuntien asuntotonttiongelmien ratkaisemisessa.

Valtiolla voi olla muitakin osittaisia ratkaisumalleja kasvukeskusten tonttipulaan. Lähes kaikkien radanvarsikasvukeskusten keskustoissa on laajoja rakentamattomia maa-alueita vaille käyttöä tai vajaassa käytössä. Ratahallintokeskuksella ja VR-yhtymällä on kymmeniä hehtaareja rakentamattomia maa-alueita yksittäisten kaupunkien ydinkeskustoissa tai niiden lähellä. Alueilla saattaa olla esim. raakapuuvarastoja tai vastaavantyyppistä tuottavaa toimintaa.

### Tarina surullisesta järvenpään tapauksesta

Lepolan alueella on pitkä valtiollinen historia. Valtio aikanaan omisti ns. Järvenpään maatalousoppilaitoksen, joka 1990-luvun puolessa välissä kunnallistettiin. Keski-asteen oppilaitosten kunnallistamisen seurauksena rakennetut alueet siirtyivät Hyvinkään kaupungin omistukseen. Pellot ja pääosin muut rakentamattomat alueet siirtyivät valtion sisällä Opetusministeriön hallinnasta Senaatti-kiinteistöille (tuolloin Rakennushallitus). Valtio pidätti itsellään opistotoiminnan ulkopuoliset maa-alueet, koska jo tällöin valtion vahvana



**”Senaatti-kiinteistöjen hallinnassa on merkittäviä alueita, joilla voisi olla jonkinlaista merkitystä kokonaisuuden kannalta. Näiden alueiden siviilikäyttöön ottaminen edellyttää laajempaa yhteiskunnallista keskustelua ja valtiojohdon päätöksiä”, sanoo kirjoittaja Heikki Laitakari.**

näkemyksenä oli, että alue tulee jatkossa olemaan selvä Järvenpään kaupungin kasvusuunta. Järvenpään virastotalon laajennuksen yhteydessä 1990-luvun puolivälissä Senaatti-kiinteistöt ehdotti Lepolan maiden siirtoa Järvenpään kaupungin omistukseen. Tällöin muuten hyvässä yhteistyössä edenneen laajennushankkeen yhteydessä kaupungin edustajat eivät kuitenkaan halunneet neuvotella kyseisestä asiasta ja kieltäytyivät asian valmistelusta kaupunginhallitukselle sekä -valtuustolle. Järvenpään kaupunginvaltuuston pöytäkirjassa 21.11.1994 onkin maininta, että ”kaupungin edustajien toimesta tuotiin esiin, että maa-seutuopiston käytössä olevia tiluksia ei lähivuosina tarvita yhdyskuntarakentamiseen”. Koska omaisuus oli valtiolle tarpeetonta ja tarpeettomasta omaisuudesta tulee luopua, eikä kaupunki ollut alueesta kiinnostunut, alue siirrettiin lopulta Kapiteelin perustamisvaiheessa kyseisen yhtiön omistukseen.

**SENAATTI-KIINTEISTÖT OSTI** valtion omistuksenohjauksen myötävaikutuksella Lepolan maa-alueet Kapiteelilta takaisin keväällä 2006. Kaupan toteuttaminen katsottiin olevan valtion kokonaisedun kannalta tarkoituksenmukaista ja välttämätöntä. Kauppa sisälsi maita noin 75 ha, joitakin rakennuksia ja Y-rakennusoikeutta sekä laskennallista rakennusoikeutta noin 12 000 kem<sup>2</sup>. Valtion ensisijainen tavoite oli säilyttää kuntasektorin ja valtionhallinnon hyvä yhteistoiminta ja saada aikaiseksi sovintoratkaisu. Toisin kuitenkin kävi. Välittömästi kaupan jälkeen Senaatti-kiinteistöjen ylin johto lähestyi Järvenpään kaupungin johtoa pyytäen audienssia ja tilaisuutta päästä sopimaan asiasta. Kaupunki ei suostunut tähän tapaamiseen. Tämän artikkelin kirjoittaja pääsi kuitenkin tapaamaan yhtä kaupungin edustajista, joka heti ensitöikseen ovella kieltäytyi neuvottelemasta ko. asiasta. Kaupungin edustaja suostui kuitenkin juttelemaan asiasta, kun keskustelun luonne muutettiin kahvipöytärupatteluksi. Rupattelun aikana kävi selväksi, että vain suorasta kiinteistökaupasta voidaan neuvotella, ja tästäkin vasta lunastuspäätöksen jälkeen ja sillä edellytyksellä, että kaupunki saa ostaa haluamansa maat pyhällä kivellä hakatulla hinnalla 2,7 €/m<sup>2</sup>, ei yhtään korkeammalla eikä yhtään alhaisemmalla. Valtion edustajille esiteltiin paperilla, milloin kaupunki saisi lunastusalueet haltuunsa ja tämän jälkeen ilmoitettiin, että kaikki lähestyminen ja yhteydenpito asiassa tapahtuisi jatkossa vain sähköpostin välityksellä. Rupattelutuokio oli päättynyt.

## ”Koko maanlaajuisesti toimivana myyjäosapuolena on hankala perustella esim. kahden naapurikunnan, jotka päällisin puolin ovat identtiset, erilaista hintatasoa tai maapolitiikkaa.”

Järvenpään kaupungin lunastushankkeeseen liittyi kaupungin puolelta jotakin selittämätöntä periaatteellisuutta ja hurmahenkeä. Jälkikäteen ja jälkiviisaana ajatellen Senaatin eväin ja vallitsevissa olosuhteissa sovintoratkaisua ei olisi ollut mahdollista saada aikaan missään olosuhteissa tai millään ehdoilla. *Maankäyttö*-lehden artikkeleissa (2&3/2008) oli mainittu, että Senaatin vastatarjous olisi ollut arvoltaan 4–6-kertainen kaupungin tekemään tarjoukseen 2,70 €/m<sup>2</sup> verrattuna. Tämä mielikuva perustuu kaupungin edustajien tietoisesti ja täysin väärin perustein tekemiin laskelmiin, eikä vertaus perustu todellisuuteen. Valitettavasti kyseinen vertaus on jäänyt elämään tosiasiassa, eikä kukaan ole jaksanut nähdä vaivaa tarkistaakseen Senaatin tekemän tarjouksen todellista edullisuutta kaupungin kannalta. Siinä on seuraava haaste *Maankäytön* tutkivan journalismin osastolle. Valtiosta tai Senaatista on kyseisessä tilanteessa saatu hieno syntipukki isoilla mediaseksikkäillä ja myyville otsikoilla, ja sitä on syytetty mm. omien lupaustensa ja sopimustensa rikkomisesta, asuntotarjonnan lisäämisen jarruttamisesta ja pienen avuttoman kaupungin riistämisestä.

**ERIKSEEN PAINOTETTAKOON** vielä, että Järvenpään kaupungin maapolitiikkaan liittyvät neuvotteluperiaatteet ovat erityisen pitkäjänteisiä – valtion kanssa Lepolan maista kieltäydyttiin neuvottelemasta 90-luvulla ja sama politiikka jatkuu samojen kaupungin edustajien toimesta 2000-luvulakin. Tähän päivään mennessä osapuolien välille ei ole edelleenkaan pystytty järjestämään yhtään neuvottelua kyseisestä asiasta ja aikaa on kulunut kohta parikymmentä vuotta. Kaupungin harjoittama periaate tulee ainakin viimeisen maa-alueiden päätöksen perusteella kaupungille erittäin kalliiksi, varsinkin, jos ajatellaan päätöksen kerrannaisvaikutuksia kaupungin harjoittamaan maapolitiikkaan ja maan hintaan. Vanha sanonta olisi tässäkin tapauksessa ollut järjellä pitää mielessä: ”Parempi laiha sopu, kuin lihava riita.”

**”Aika ajoin erilaiset maapoliittiset harrastelijat ratkovat kasvukeskusten tonttiongelmia valtion massiivisella maaomistuksella.”**

### **Kuntien maapolitiikka levällään**

Kuntien maapolitiikka vaihtelee huomattavasti. Kuvitteellinen Perä-Pohjolan kunta ostaa raakamaata 2 €/m<sup>2</sup> ja myy kaavoitettuja ja kunnallistekniikalla varustettuja tontteja 1–4 €/m<sup>2</sup>. Vastaavasti etelän kasvukeskus ostaa raakamaata 2 €/m<sup>2</sup> ja myy kaavoitettuja tontteja 200 €/m<sup>2</sup>. Kaksi euroa on pääsääntöisesti karrjitettyinä yleinen perusraakamaahinta paikkakunnasta riippumatta.

Koko maanlaajuisesti toimivana myyjäosapuolena on hankala perustella esim. kahden päällisin puolin identtisen naapurikunnan erilaista hintatasoa tai maapolitiikkaa. Laki on kuitenkin sama kaikille kunnille, mutta Suomesta ei taida löytyä kahta samanlaista kuntaa, joiden maapolitiikka olisi samanlaista. Kyseinen tilanne koskee erityisesti Helsingin seudun kuntia. Valtion tulisi kuitenkin pystyä kohtelemaan kuntia tasapuolisesti samoilla periaatteilla. Hyvä kysymys on, pitääkö valtio rinnastaa tavalliseen maanomistajaan. KHO:n nykyainsäädännön tulkinnan mukaan näin on, mutta on kuitenkin muistettava, että valtio luo yleisiä edellytyksiä kuntien alueiden kehittymiselle esimerkiksi suorittamalla erityyppisiä liikenneinvestointeja ja osallistumalla kunnallisteknisiin rakennustöihin mm. avustusten muodossa.

Senaatti-kiinteistöt valtion edustajana pyrkii omalta osaltaan ja hyvällä yhteistyöllä kuntakentän kanssa huolehtimaan mm. valtion ja Helsingin seudun kuntien välisen aiesopimuksen tavoitteiden saavuttamisesta. Yhtä poikkeusta lukuun ottamatta tässä pyrkimyksessä on tähän mennessä onnistuttu erinomaisesti ja toivottavasti sama hedelmällinen yhteistyö jatkuu kaikkien kuntien kanssa myös jatkossa.

**Kirjoittaja on toimialajohtaja Senaatti-kiinteistöissä, sähköposti heikki.laitakari@senaatti.fi.**



Pekka Lehtonen

**Kuvassa oleva sonni seisoo kiistanalaisella maatalousoppilaitoksen pihalla: alueella, josta väännetään kättä lunastetaanko vai eikö. Sonni on seissyt aikanaan Viipurin länsipuolella Suur-Merijoen kartanon pihalla 1900-luvun alusta saakka. Sen nimi on Graö. Graö kertoo toimitukselle nähneensä vaikeitakin aikoja vallankumouksesta sotiin. Hän lupautuu suomalaisen maapolitiikan härkämäisyyden symboliksi. ”Toivottavasti sellaista symbolia ei kauaa enää tarvita”, Graö painottaa.**

## **Maa oikeus nosti Järvenpään lunastuskorvausta**

**KAUPUNKI JA SENAATTI-KIINTEISTÖT VALITTIVAT**

**Maankäytössä** on seurattu Järvenpäässä valtion ja kaupungin mittelöä Senaatti-kiinteistöiltä hankittavan maan ehdoista. Tässä vielä kertauksena koko historia. Hanke on edennyt maaomistuksen käsittelyn läpi. Museovirasto on esittänyt alueen suojelemista.

**2003–2005** Kauppaneuvotteluja maanomistajien kanssa. Tarjottu hinta 1,6–1,7 €/m<sup>2</sup> ja syksyllä 2005 tehdyn korotuksen jälkeen 2,70 €/m<sup>2</sup>. Kapiteeli Oyj:n kanssa käydyt neuvottelut eivät johda tulokseen. Kapiteeli pitää lähtökohtanaan maankäytösopimuksen laadintaa.

**6.2.2006** Järvenpään kaupunginvaltuusto päättää yksimielisesti lunastusluvan hankemisesta Kapiteelin omistamille maille.

**2.3.2006** Lunastuslupahakemus tulee vireille Ympäristöministeriöön.

**9.3 ja 18.5.2006** Kaupungin tarjous 2,70 €/m<sup>2</sup> johtaa kahteen merkittävään yksityisten kanssa tehtyyn maakauppaan.

**4.4.2006** Kapiteeli myy maa-alueensa lunastusuhasta tietoiselle Senaatti-kiinteistölle hintaan 5 €/m<sup>2</sup>.

**1.3.2007** Senaatti-kiinteistöjen vastustuksesta huolimatta Ympäristöministeriö myöntää luvan alueiden lunastuksiin. Päätöstä edeltää laaja keskustelu valtion erityisasemasta. Senaatti-kiinteistöt arvostelee voimakkaasti myös kaupungin

maanhankintaa ja maapolitiikkaa.

Senaatti tekee kaupungille maankäytösopimukseen perustuvan vastatarjouksen, joka on arvoltaan 4–6-kertainen kaupungin tekemään tarjoukseen 2,70 €/m<sup>2</sup> verrattuna.

**3.4.2007 ja 13.6.2007** Lunastustoimituskokoukset, joissa esitetään Senaatin vaatimus lunastettavan alueen laajentamisesta ja lunastuskorvauksesta maapohjan osalta 10–12 €/m<sup>2</sup>.

**5.4.2007** Senaatti-kiinteistöt valittaa Ympäristöministeriön lunastuslupapäätöksestä päätöksestä Korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

**4.12.2007** KHO hylkää Senaatin valituksen antamallaan vuosikirjapäätöksellä.

**11.3.2008** Lunastustoimituksen loppukokous ja lunastuspäätös. Lunastettavaan alueeseen ei vaatimuksesta huolimatta ei muutoksia. Lunastuskorvaus maapohjan osalta 2,70 €/m<sup>2</sup>. Perusteluna mm. kaupungin aikaisemmin tekemien tarjousten yksipuolinen sitovuus.

**15.4.2008** Senaatti-kiinteistöjen valitus lunastuspäätöksestä maaomistukseen tulee vireille. Valituksen pääaiheina ovat lunastettavan alueen laajuus ja lunastuskorvaus.

**27.8.2008** Maaomistuksen tuomioissa lunastuskorvaus nousee arvoon 4,00 €/m<sup>2</sup>. Kaupungin maakaupoissaan käyttämä yksihintaperiaate hylätään.

## Tämän rinnalla...

**11.4.2008** Museovirasto ajantasaisesti rakennettua ympäristöä koskevaa kohde- luetteloaan, jonka perusteella Valtioneu- vosto tekee päätöksen valtakunnallista alu- eidenkäyttötavoitteista (VAT) myöhemmin. Museovirasto esittää entisen Järvenpään Maatalousnormaalikoulun ympäristön suojeltavan kokonaisuuden ja valtakun- nallisten alueidenkäyttötavoitteiden aluerajausta laajennettavaksi siten, että ne kattaisivat kokonaisuudessaan Senaatilta nyt lunastettavat ja vuonna 2004 hyväksy- tyn ja lainvoiman saaneen yleiskaava 2020 mukaiset tehokkaasti uudisrakennettavat Lepolan asuinalueet. Esityksestä annettussa lausunnossa kaupunki vastustaa kohde- alueiden laajennuksia. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maan- käytön suunnittelua ja tekevät esitetyllä tavalla toteutuessaan kaupungin hankkeet uusista asuinalueista käytännössä mah- dottomiksi.

Museoviraston tavoitteena oli jo yleis- kaavaa 2020 laadittaessa supistaa näitä asuinalueita merkittävästi. Se valitti yleis- kaavasta Hallinto-oikeuteen, joka kuitenkin hylkäsi valituksen 21.10.2005, eikä jatkovali- tusta tehty. Yleiskaavaan perustuva alueen suunnittelukilpailu pidettiin 2006–2007 ja voittaneeseen kilpailuehdotukseen perustu- va osayleiskaavatyö käynnistyi sen jälkeen. Osayleiskaavaa koskevan aloitusvaiheen viranomaisneuvotteluissa 30.1.2008 todet- tiin, että Museovirasto ei puutu Lepolan uudisasutusvyöhykkeisiin.

## Järvenpää ja Senaatti-kiinteistöt hakevat muutoslupaa KKO:sta

Sekä Senaatti-kiinteistöt, että Järvenpään kaupunki ovat hakeneet muutoslupaa. Senaatti-kiinteistöt vaatii lunastuksen laajentamista viereiselle, entisen maatalo- uskoulun, kiinteistölle sekä toimituksen palauttamista uudestaan käsiteltäväksi maapohjakorvauksen osalta. Senaatti- kiinteistöjen mielestä vertailukaupat ovat epäedustavia etenkin, kun kaupunki sen mielestä on käyttänyt hiljaista kaavoit- tussopimusta, jolloin maanomistaja on saanut jäljelle jääneelle alueelle rakennus- oikeutta.

Järvenpään kaupunki hakee niin ikään muutoslupaa lausuen, että Korkein oikeus alentaisi korvaukset lunastustoimituksessa määritellyn tasoon ja jossa olisi mukana arvonleikkaus. Kaupungin mielestä ar- vonleikkaussäännöstöä on tulkittu väärin. Edelleen kaupunki pitää maa- oikeuden tarkastelujaksoa liian lyhyenä. Kaupun- ki katsoo, että sen johdonmukaista ns. yhden hinnan periaatetta tulisi tässäkin noudattaa.



MATTI HOLOPAINEN

# Onko kunnan maankäytön talous hallinnassa suhdanteiden heikentyessä?

**MAAILMANLAAJUINEN RAHOI- TUSKRIISI** ja sen seurauksena hiljen- tyvä talous näkyy jo kuntien rakenta- misessa ja tonttien kysynnässä. Uusien rakennuslupien määrä on pudonnut murto-osaan viime vuosiin verrattuna. Rakennusliikkeet ovat lykänneet uusien hankkeiden käynnistämistä. Tonttien kysyntä on hiipunut. Työpaikkojen menetyksistä tulee jatkuvasti uutisia eri puolilla maata. Kuntien verotuloennus- teita on tarkistettu alaspäin ja talousar- vioita on revitty auki. Tuleeko kunnan tässä tilanteessa tarkistaa maapolitiikan linjauksiaan?

Jos kunta on linjannut maapolitiikan tavoitteeksi yhtenäisen yhdyskuntara- kenteen ja kustannustehokkaat palvelut, tavoitteiden tarkistamistarvetta ei ole. Päinvastoin laman tuomat haasteet enti- sestään korostavat em. tavoitteiden mer- kitystä kunnan talouden hallinnassa.

Keskeinen osa järjestelmällistä yhdys- kuntarakenteen kehittämistä on kunnan maanhankinta. Vapautus myyntivoiton verotuksesta maata kunnalle myytessä on voimassa 31.3.2009 saakka. Kunnalla on nyt otollinen aika ostaa maata.

Sen sijaan jos yhdyskuntarakenteen, maankäytön ja maapolitiikan tavoitteet on asetettu periaatteella ”kaikkiialla kaikille kaikkea”, on syytä huoleen. Miten laman vallitessa ja verotulojen hiipuessa pystytään huolehtimaan

lähipalveluista, jos yhdyskuntarakente ei tue palvelujen kustannustehokasta järjestämistä?

Julkishallinnon ja yksityisen sektorin yhteistyön lisääntyminen maankäytössä on ollut vallitseva kehityssuunta viime- vuosina. Yksityisen sektori on aktiivisesti pyrkinyt toimijaksi ja resurssiksi kuntien maankäyttöhankkeiden eri vaiheisiin. Lisääntyvä yhteistyö on koettu kunnissa positiivisena mahdollisuutena viedä laajoja kehityshankkeita määrätietoisesti eteenpäin.

Kuntaliiton aloitteesta käynnistynyt selvitystyö julkisen ja yksityisen ta- hon maankäytön yhteistyöstä sekä sen mahdollisuuksista, haasteista ja riskien hallinnasta suhdannevaihtelujen yli, on valmistunut. Selvityksen tulokset – eväitä yhteistyön hallintaan – ovat saatavilla ennen vuodenvaihdetta.

**Kirjoittaja Matti Holopainen on maankäytön asiantuntija Suomen Kuntaliitossa. Sähköposti matti.holopainen@kuntaliitto.fi.**