

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 annetussa 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.