

sovitaan kaavan sisällöstä, ei tunnu sopivan uuden lain tavoitteisiin. MRL 11 §:n sanamuoto viittaa siihen, että sopimukset voivat liittyä paitsi maankäytön toteuttamiseen myös kaavoitukseen. Kenties siis ehdollinen sopiminen on mahdollista? Jos näin ajatellaan, ehdollisuutta pitää kuitenkin korostaa: sopijapuolen, päätöksentekijöiden samoin kuin ulkopuolisten pitää olla selvillä sopimuksen *todellisesta ehdollisuudesta*. Sisältökysymyksissä on oltava erityisen varovainen. Sopimus ei saa olla vuorovaikutuksen este. Sopimukset pitää siksi alistaa selkeästi kaavoitusmenettelylle.

Lainsäädännön kehittämisestä

Hyväksyessään uuden lain eduskunta edellytti selvitettäväksi maankäytön toteuttamiseen liittyvää kunnan ja rakentajien välistä kustannustenjakoa. Siinä yhteydessä on myös selvitettävä maankäyttö- ja rakennuslain tarkemman sääntelyn tarve. Tähän on selvästi olemassa tarvetta, sillä sääntely on jäänyt puutteelliseksi.

Sopimusten aikaansaama jännitetila on vaikea ratkaista. Kun sopimukseen asetetaan ehto: ”sopimus ei sido kuntaa kaavoittajana”, se ei ehkä enää tyydytä sopijapuolta. Sopimusmenettelyn avaaminen ulkopuolisille ei myöskään liene yksinkertaista. Sopimuksissa käsitellään usein kiinteistökauppoja ja monia muita kysymyksiä, jotka sopijapuoli mieluiten pitäisi neuvottelujen varhaisessa vaiheessa salassa. Ei ole luultavaa, että näitä kysymyksiä voitaisiin avoimuuden nimissä käsitellä ”torikokouksissa”. Selkeä mekanismi, jolla sisällöllisen sopimisen ja kaavoitusmenettelyn välinen ristiriitatilanne voitaisiin välttää, ei ole helppo löytää, jos laissa säädetyt osallistumistavoitteet otetaan vakavasti. Tähän ristiriitaan on vaikea vastata edes uudella lainsäädännöllä perustuslain asettamien velvoitteiden vuoksi.

Sisällöllisestä sopimisesta pitäisikin lähtökohtaisesti pidättäytyä ennen kuin kaavoitusmenettely on edennyt riittävän pitkälle (kaava on ollut nähtävillä). Kun selvitykset on tekemättä ja prosessit kesken, ei voida vielä sitoutua. Demokratianäkökulmasta parhaaseen tulokseen päästään siten, että sopimuksessa ei sovita lainkaan kaavoituksesta tai sen lähtökohdista. Jos sopimus kuitenkin sisältää kaavoitusta koskevia tavoitteita, siinä tulee selkeästi ilmaista sopijapuolten tiedostavan sopimuksen avoimuuden.

Kun yksityiselle maalle rakennetta-

essa kaavan ja sen toteuttamisen aiheuttamat välittömät kustannukset voidaan periä rakentajalta, kunnan omistama maa ja yksityisen maa ovat kaavoituksen suhteen tasa-arvoisessa asemassa. Onkin pidetty oikeudenmukaisena, että hankkeen aiheuttamia kustannuksia voidaan periä maanomistajalta, koska nämä saavat myös hankkeen tuoman hyödyn. Tavoite ei suinkaan ole ollut vääräsuuntainen, mutta keinoja voidaan arvostella. Kun kustannusten tai arvonnousun perinnältä on pääosin puuttunut lakiperusta, on monissa tilanteissa loukattu hallinnon lainalaisuuden periaatetta. Sopimusmenettelyllä ja ”sopimusvapaudella” tätä ei voida perustella.

Sopimus voi olla erinomainen keino maankäytön toteuttamisvelvoitteiden joustavaan jakamiseen. Maankäytön toteuttamista koskevia sopimuksia koskevat suurimmat oikeudelliset ongelmat voidaan pitkälti poistaa säätämällä toteuttamisvastuista ja toteuttamisvelvoitteista entistä tarkemmin lailla. Kannanottoa vaatii tällöin kysymys: millainen on oikeudenmukainen kustannusten ja hyötyjen jakoperuste?

Ainakin pohtimisen arvoinen asia on myös se, onko nykyinen sopimuksiin perustuva maksujen perintäkäytäntö syytä vahvistaa lainsäädännössä vai olisiko parempi periä kustannuksia ja hyötyä veronluontoisella kaavoitusarvomaksulla. Uudenlaisten veronluontoisten maksujen esittäminen ei nyky-yhteiskunnassa ole ollut erityisen muodikkasta, vaan trendinä on ollut periä erilaisia maksuja niiden oikeudenmukaista kohdentumista tai yhdenvertaisuutta liiemmalti mieltimättä. Näiden vaihtoehtojen hyödyt ja haitat lienee kuitenkin syytä kartoittaa ja tiedostaa.

Maankäytön toteuttamissääntösten kehittäminen edellyttää kannanottoa seuraaviin kysymyksiin:

- Halutaanko veroja vai yksittäisiä maksuja?
- Halutaanko perittävän vain välittömiä vai myös välillisiä kustannuksia?
- Miten pitää suhtautua yksityisen ja julkisen puolen rahoitusosuuksiin erilaisten hankkeiden yhteydessä?

Kirjoittaja on julkisoikeuden lehtori Tampereen yliopistosta, varatuomari, oikeustieteen lisensiaatti ja hallintotieteiden tohtori, joka on väitellyt maaliskuussa 2000 aiheesta ”Maankäyttösopimus ja hyvä hallinto”.

Oletteko kuulleet blondista, joka pääsi kesätöihin museoon. Syksyllä hän kertoi erästä muumiosta, että se on 3 000 vuotta ja kolme kuukautta vanha. – Kuinka voitte tietää niin tarkkaan, kysyi joku kuulijoista. – No kun tulini töihin kolme kuukautta sitten, minulle sanottiin, että tämä on 3 000 vuotta vanha, vastasi blondi.

Jos naurattaa, niin voi olla että nauramme itsellemme. Samanlaista suhteettomuutta näkee kaikkialla. Jokin aika sitten kuuntelin luentoa, jossa esiteltiin eräitä yksikkömäärätietoja maan eri osista. Ensimmäinen osa-alue ilmoitti niitä olevan 100 000, toinen 30 000 ja kolmas pienin (pienet yksiköt hallitsevat asiansa aina paremmin!) yksin kapalein laskien 12 266. Tämän jälkeen luennoitsija summasi, että yksiköitä on koko maassa 142 266 kappaletta eli keskimäärin 47 422 yksikköä osa-aluetta kohti. Kukaan ei tainnut edes huomata, että asiassa oli jotain hassua. Juu, minä tiedän: tietokone laskee näin...

Mittaustekniikan kehittyessä ihmiset näyttävät menettäneen arvostelukykynsä esittää asiat oikealla tarkkuudella. On hullaannuttu koneiden antamaan hurjaan tekniseen tarkkuuteen. Kyllä 50 kilometrin hiihdon lopputulokset voidaan mitata sekunnin sadasosan tai vaikkapa tuhannesosan tarkkuudella, mutta silloin on kysymys vain polven tai jonkin muun ruumiinosan sattumanvaraisesta asennosta maaliviivalla eikä siitä, että toinen hiihti matkan nopeammin kuin toinen. Tiedän kyllä, että tällaisilla eroilla esimerkiksi uinti ratkaistaan, mutta tasa-pelejä ne ovatkin. Media ja sen mukanaan tuomat ilmiöt vain vaativat, että joku pitää aina saada sen hetken sankariksi.

Maaseututilojen muodostamisessakin mittaustulokset ilmoitetaan nykyisin sentteinä tai jopa milleinä ja pinta-alat

Suhteellisuutta, hyvät naiset ja herrat

neliömetreinä. Se, että nykyisillä koneilla päästään tällaiseen tekniseen tarkkuuteen, on ihan eri asia kuin se, että tämä olisi todellista ja tarpeellista tarkkuutta. Esimerkiksi pellon ala neliömetreinä on jo käsitteellisestikin mahdottomuus. Minkä ala se on, kynnöksen reunan vai ojan sisäreunan vai ojan pohjan vai minkä viivan rajoittama ala? Onko se ensi vuonna neliömetrilleen sama kuin tänä vuonna? Ja miten epämääräisten luonnonkivipyykkien välimatka voidaan muka ilmoittaa senttimetreinä? Tässä taannoin eräs asianosainen vaati maa-oi-keudessa, ettei tieyksiköitä saa pyöristää kymmenyksistä kokonaisluvuiksi, koska se aiheuttaa epäoikeudenmukaisuutta tieosakkaiden välillä. Odotan päivää, jolloin hän tai joku hänen hengenheimolaisensa nostaa prosessin siitä, ettei hänen tilansa viimeinen neliometri olekaan oikein, routa kun oli kallistellut hieman pyykkejä ja uusi mittaus tuli tehtyä siitä tai jostain muusta syystä muutaman sentin eri paikasta. Viimeistään silloin selitetään, ettei neliömetreistä kannata välittää. Miksi niitä sitten papereihin merkitään?

Kun näitä asioita osoittaa sormella, syytetyn sormi siirtyy yleensä osoittamaan atk-väkeä. Ymmärrän kyllä, että kun tieto siirtyy käsin koskematta mittauslaitteesta kiinteistörekisteriin saakka, niin eipä siinä tavallinen kenttä mies mitään mahda. Mutta eikö komentoketjusta löydy monenlaista johtajaa, joka pistäisi atk-väen kuriin? Kun on kysymys numerojen ja tietojen määrästä, atk-väki on nimittäin täysin syyntakeetonta. He eivät tiedä substanssiasioista yleensä mitään (että joku menee laskemaan tieyksiköitä kymmenyksen tarkkuudella!), mutta he rakastavat lukujen ja tiedon ja paperin määrää. Jos pyydät heiltä yhden tiedon, he antavat sata tietoa ja tulostavat tuhat sivua ja sanovat, että eihän

sinun tarvitse niitä turhia tietoja käyttää, mutta ne oli kiva tulostaa. Jo vanha sananlasku sanoo, että atk on hyvä renki, mutta huono isäntä. Kuka sen on isännäksi päästännyt?

Samanlaista suhteettomuutta tapaa arvioinnissakin. Tonttien yksikköhintoja määritetään erilaisista käppyröistä tai hintamalleista markan tarkkuudella, vaikka olisi upea saavutus, jos eri tontit pystyttäisiin sijoittamaan varmasti oikein edes 50 markan hintaluokkiin. Rakenusten arvoja ilmoitetaan satasen tarkkuudella, vaikka lähes kaikki arviointitekiäjät ovat harkinnanvaraisia ja summaarisia. Ja mitä järkeä on ohjeistaa jotakin pylväshaittakorvauksia tipitarkkoilla laskentatekijöillä ja tuhansilla markan tarkkuudella lasketuilla ohjearvoilla (juu, minä tiedän: tietokone tulostaa ne sillä lailla...), kun erilaisia tapauksia voidaan luokitella eikä ole tarpeenkaan luokitella kuin enintään 500 markan luokkiin. Esimerkkejä voisi luetella loputtomiin. Onko kysymys pelkämästä välinpitämättömyydestä vai siitä, että arviomies yrittää kuoruttaa vaatimattoman arviointitarkkuutensa – joka ei ole monesti edes hänen syytänsä – näennäisen tarkkuuden kermavaahdolla? Luultavasti sentään ensimmäinitusta.

Arviointitarkkuudesta tuli mieleeni, että kun kysyin aikoinaan monet kerrat eri arviomiehiltä heidän arvionsa tarkkuutta, vastaus oli aina plus miinus 15 prosenttia. Kun ihmettelin tätä vakio-tarkkuutta, minulle kerrottiin, että se on annettu normitarkkuudeksi jossakin ohjeessa...

Viime aikoina olen pysähtynyt monesti miettimään keskiarvon käsitettä. Sekin on matemaattisesti tarkka mutta monesti itse asiassa hyvin suhteellinen suure. Suhteellisuutta kuvastaa se jonkun 70-luvun älykön lausahdus, että jos ihmisellä on toinen jalka tulikuumassa

ja toinen jääkylmässä, niin onko hänen silloin keskimäärin hyvä olla. Keskiarvo korvausarvioinnissa on monesti suunnilleen samanarvoinen, ja kuitenkin sitä käytetään surutta ja silmät ummessa.

Kaikki on tietenkin suhteellista, muutoinkin kuin luvuilla mitattuna. Muistan, kuinka 70-luvulla näin Käsivarren tiellä tuttuja sinipäisiä haltuunotto-paljuja. Tietoimitusmiehet rajasivat tietä sielläkin sentin tarkkuudella, vaikka ympärillä oli samaa vähäarvoista kive-lyötä silmäkantamattomiin ja luultavasti vielä valtion maatakin. Tein silloin epävirallisen ehdotuksen, että Lappia varten säädetään oma laki, jonka mukaan tien keskiviiva piirretään huopakynällä peruskartalle ja Tielaitos saa ottaa maata siitä 20 metriä molempiin suuntiin ja jos se ei riitä, ottakoon lisää. Lappilaiset loukkaantuivat. Turhaan loukkaantuivat, se oli hyvä ehdotus. Suhteellisuudentaju pitäisi säilyttää tässäkin suhteessa.

Lukija voi perustellusti kysyä, että onko tässä nyt tehty suhteettoman suuri numero asiasta, josta ei ole yleensä suoranaista vahinkoa. Voi olla, mutta asioiden ilmoittaminen oikealla tarkkuudella on ihan helppoa, kunhan siihen tulee vain kiinnitettyä huomiota. Niin että jos tämä edes vähän auttaisi.

Otetaan sitten loppukevennys. Kulttuuri-ihminen on vaikuttanut maapallolla jonkun 5 000–10 000 vuotta. Dinosaurukset, jotka koemme vain erääksi vähäiseksi vaiheeksi esihistoriassa, vaikuttivat 180 miljoonaa vuotta. Piirtäkääpä näitä aikamääriä kuvaavat janat allekkain. Siinä on teille suhteellisuutta.