



© Antero Aaltonen

Näyttäisi siltä, että jatkossakin keskitytään täydennyskaavoitukseen ja suosituimpien asuinalueiden laajentamiseen.

KUNTIEN TONTTITUOTANNON ONGELMAT VAKIINTUNEITA – onko helpotusta näköpiirissä?

Matti Holopainen

Kuntien tonttutuotannon ongelmat näyttävät vakiintuneen kasvavilla seuduilla. Sekä laajemmat selvitykset että barometrityypiset mittaukset osoittavat samoja keskeisiä tonttutuotannon ongelmia vuodesta toiseen.

Tonttien kysynnän ja tarjonnan kohtaamattomuus, kunnallistekniikan ja palvelujen rahoitus, raakamaan hinta sekä yksityisten omistamien tonttien saaminen markkinoille ovat yleisiä ja yhteisiä ongelmia sekä kasvukeskuksissa että kehyskunnissa. Kuntien maapoliittista keinovalikoimaa voidaan pitää erittäin monipuolisena sen jälkeen, kun eduskunta hyväksyi äskettäin maankäyttö- ja rakennuslain muutokset, jotka kannustavat maankäytösopimusten tekemiseen yksityistä maata kaavoitettaessa. Työkaluja on, löytykö yhteistä tahtoa ratkaista tonttutuotannon ongelmia?

Tonttibarometrit 1998–2001

Suomen Kuntaliitto yhdessä ympäristöministeriön kanssa on seurannut kuntien tonttutuotannon ongelmia ns. tontti-

barometreilla. Kyselyllä on pyritty kartoittamaan kuntien tonttutuotannosta vastaavien virkamiesten näkemyksiä tonttutuotannon ongelmista ja tonttikysynnän näkymistä. Kaikki barometrit ovat vuosittain tuoneet esille lähes samanlaisen kuvan kuntien tonttutuotannon ongelmista.

Tonttien kysynnän ja tarjonnan alueellinen epäsuhta syvenee

Tonttimarkkinoiden keskeisiä ongelmia erityisesti kasvukeskuksissa ja muissakin kunnissa on se, että tonttien kysyntä ja tarjonta eivät kohtaa alueellisesti. Tonttien tarjonnan ja kysynnän epäsuhtaan on arvioitu edelleen lisääntyvän. Yksityisten omistamia tontteja ei saada markkinoille.

Kasvukeskuksissa aiheuttavat ongelmia maan hintataso ja kaavoitetun tontti-

timaan vähyys. Pääkaupunkiseudulla vaikeuksia tuottaa lisäksi se, että kunnallistekniset valmiudet ovat puutteelliset. Yksittäisiä keskeisiä esille tuotuja ongelmia ovat palvelujen puuttuminen sekä kaavoituksen hitaus, joka johtuu pitkäjänteisistä valitusprosesseista.

Kasvualueiden ulkopuolella tyhjät asunnot ongelmana

Kasvukeskusten ulkopuolella ongelmia ovat tyhjinä olevat asunnot, asuntojen heikko kysyntä sekä hintatason lasku alle uustuotannon hintojen. Mitä tehdä tyhjiille asunnoille? Kysyntää ja maksukykyisiä käyttäjiä ei ole tarjolla. Monet kunnat harkitsevat vakavasti asuntojen purkamista, mikä on halvempaa kuin asuntojen kunnossapito.

Suomalaiset haluavat edelleen asua omakotitaloissa

Suomalaisten asumismielitymysten on ennustettu väestön ikääntymisen myötä muuttuvan kerrostaloasumisen suuntaan. Näyttää kuitenkin edelleen siltä, että kansa haluaa asua omakotitalossa, jos se suinkin on mahdollista. Omakotitonteista katsotaan kasvuseuduilla olevan jatkossakin kysyntää enemmän kuin pystytään tarjoamaan.

Tonttien kysynnän odotettiin vuonna 2002 hiljenevän ja siirtyvän kasvukeskuksista kehyskuntiin ja hintatason pysyvän pääosin ennallaan; kasvukeskuksissa odotettiin hintojen jopa hieman laskevan.

Yleisesti tonttien kysynnän arvioitiin hiljenevän tai korkeintaan pysyvän ennallaan vuonna 2002. Runsasta kysynnän kasvua ei odotettu enää missään. Noin kolmasosa vastaajista uskoi omakotitonttien kysynnän kuitenkin kasvavan hiukan kasvukeskusten kehyskunnissa ja muissa kunnissa, joissa kysyntä on virinnyt myöhemmin kuin suuremmissa keskuksissa.

Hintatason odotettiin säilyvän pääosin ennallaan vuoden 2002 aikana sekä asunto- että toimitilantonttien kohdalla. Kasvukeskuksissa hintojen odotettiin kuitenkin laskevan. Joissakin kasvukeskusten kehyskunnissa ja alueellisissa keskuksissa hintatason arvioidaan edelleen hieman nousevan.

Tuoreet uutisoinnit asuntojen hintakehityksestä näyttävät osuvan hyvin yksiin vuoden 2001 lopussa tehdyn tonttibarometrin tulosten kanssa. Barometrit näyttävät ennakoivan kohtuullisen luotettavasti lähiajan tonttimarkkinoiden kehitystä.

Onko realistista odottaa tonttituotannon ongelmien väistymistä?

Barometreissa on nostettu jatkuvasti esille samoja tonttituotannon ongelmia. Merkittävää helpotusta tonttituotannon keskeisiin ongelmiin ei näkynyt viimeisen neljän vuoden aikana. Avaako uusi maankäyttösopimukseen kannustava maankäyttö- ja rakennuslain muutos tonttituotannon umpisolmun? Halutaan asua hyvällä paikalla, useimmiten omakotitalossa ja toimivien palvelujen piirissä. Näyttäisi siltä, että jatkossakin keskitytään täydennyskaavoitukseen ja suosituimpien asuinalueiden laajentamiseen. Yhdyskuntarakenteen taloudelliset haasteet ovat siirtymässä kunnallistekniikan rakentamisesta sen ylläpitoon ja palvelujen järjestämiseen.

Maankäyttösopimusten asema vahvistuu maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen myötä

Näyttää siltä, että tuore maankäyttö- ja rakennuslain muutos on ennakolta vaikuttanut maankäyttösopimusten aseman vahvistumiseen. Maankäyttösopimusten tekeminen on nyt viimeistään tunnustettu lailliseksi ja käyttökelpoiseksi maapoliittiseksi keinoksi. Kunhan pidetään huolta, että kaavoituksen ja sopimusten sisältö, valmistelu ja keskinäinen järjestys pysyy lain viitoittamalla uralla. Voidaan myös perustellusti ennakoida, että lakimuutos voisi vaikuttaa vapaaehtoisten kauppojen lisääntymiseen ainakin alueilla, joissa tonttimarkkinat ovat voimakkaasti riippuvaisia suhdanteista. Loppupelissä edelleenkin on kysymys siitä, mitä virkamiehet esittävät ja päätöksentekijät päättävät. Täydellinenkin maapoliittinen keinovalikoima ei auta, jos ei löydy poliittista tahtoa ottaa sitä käyttöön.

Kirjoittaja on Kuntaliiton maankäyttöinsinööri, sähköposti matti.holopainen@kuntaliitto.fi.

Kehyskuntien kaavoitus ja maapolitiikka on puun ja kuoren välissä. Helsingin seudun kasvu edellyttää kaiken kohtuullisesti rakennettavan ja rakenteellisesti hyvin sijoittuvan maan varaamista ja luovuttamista rakennustuotantoon. Rakentamispainee kehyskunnissa lisääntyvät entisestään, kun pääkaupunki-seutu ei pystyne luovuttamaan tontteja suunnitellulla tavalla. Kehyskuntien haasteena onkin tehokkaan kaavoitustyön ohella löytää tapa toteuttaa riittävää, eheyttävän yhdyskuntarakenteen maapolitiikkaa.

Kehyskunnat ovat osa Helsingin seutua

Kehyskunnat, joita ovat Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Nurmi-järvi, Riihimäki, Sipoo, Tuusula ja Vihti, muodostavat noin 300 00 asukkaan alueen, joka rajoittuu pääkaupunkiseutuun. Alue kiertyy vyöhykkeenä pääkaupunki-seudun ympärillä muodostaen yhdessä osan Helsingin seudun yhtenäistä asun-