

## Lisää ruutia maapolitiikkaan

### *Hedelmistään puu tunnetaan.*

*Pakkolunastus – kuninkaan viimeinen keino* on otsakkeena Juho Tuomen ja Juhana Hiironen kirjoituksessa *Maankäytössä* 4/2015. Kirjoittajat jatkavat taajamien maankäyttöä koskevaa pitkää kirjoitusten sarjaa. Laskin, että tästä aihepiiristä on julkaistu *Maankäytössä* n. 150 kirjoitusta vuodesta 1980 lähtien. Lukumäärä ei ole tarkka, sillä väljemmällä rajauksella kirjoituksia olisi voinut löytyä vielä enemmän.

Nämä kirjoitukset ovat vain pieni osa niistä teksteistä, joita tästä aiheesta on maassamme julkaistu. Lisäksi tulevat lainsäädäntö valmisteluvaiheineen, lukuisat ohjelmat, suunnitelmat, seminaarit, kokoukset ja keskustelut ynnä muut tämän aiheen piirissä. Paljon on siis aikaa ja energiaa käytetty asioiden selvittämiseksi ja kehittämiseksi. Maapolitiikasta on tullut todellinen ikuisuuskyseminen, joka nostaa jatkuvasti tunteita pintaan.

Taas tulee mieleeni, kuinka yksinkertaista ja selvää elämä oli lapsuudessani maalla ennen kuin yhteiskuntaa ryhdyttiin voimaperäisesti parantamaan.

Asiantuntijoiden piirissä vallitsee hyvin laaja yhteisymmärrys siitä, miten maapolitiikka pitäisi hoitaa. Hyvät yritykset kuitenkin kaatuvat usein maallikkopoliittikkoihin, jotka syyllistyvät kuntien toimintaa helpottavien lain säännösten laiminlyöntiin. Toivon edistyksen etenevän ilman, että sen rattaisiin heitellään kapuloita ns. asiantuntijoilta. Hedelmistään puu tunnetaan.

Tuomi ja Hiironen ovat kovasti vaivanneet päätään vertailemalla lunastuskorvauksia vakuutus- ja rikosoikeudellisiin korvauksiin. Tämä tarkastelutapa on minulle uusi. Myönnän sen. Silti katson, että asian käsittelyssä nähty vaiva on täysin hyödytöntä. En lähde

kommentoimaan sitä muutoin kuin terminologian osalta.

Kirjoituksen mukaan pakkolunastus toteutetaan väkivaltamonopolin turvin. Pitäisi puhua lunastuksesta, joka on virallinen termi. Entä onko oikein nimittää lunastuslain säätäneitä Suomen eduskuntaa väkivaltamonopoliksi? Kysymys on parlamentaarisen demokratian arvioinnista. Jotkut pitävät sitä enemmistödiktatuurina. Ei se ongelmatonta ole, mutta missään maassa ei ole löydetty parempaakaan järjestelmää.

Kirjoituksen edetessä tyyli käy yhä hurjemmaksi ja avuksi vedetään jopa liikemies Al Capone, joka totesi, että kaikki on ostettavissa, kysymys on vain hinnasta.

Kirjoituksen lopulla seuraa tämän irrottelun kliimaksi: "Jos kuntien maanhankinta todella haluttaisiin järjestää demokraattisesti, tasapuolisesti ja kuntien kuluja vähentävällä tavalla, maanomistajalähtöinen kaavoitusprosessi laajennettaisiin soveltuvalle tavalle koskemaan kaikkea asemakaavoitusta eikä vain ranta-asemakaavoitusta. Samalla kunnalle voitaisiin antaa oikeus kehottaa maanomistajaa omistamiensa alueiden kaavoitusprosessin aloittamiseen ja jos maanomistaja ei käyttäisi annettua tilaisuutta hyväkseen, kunta voisi perustellusti käyttää ultima ratiota." Se tarkoittaa viimeistä keinoa eli tässä yhteydessä lunastusta.

Siinäpä vasta neuvo. Portit vain auki keinoittelijoille. Eivätkö vanhat kokemukset riitä?

Kirjoittajien hätähuudon syynä on ilmeisestikin "demokratian" viimeisen linnakkeen, Vantaan, antautuminen. Vantaa hyväksyi uuden maapoliittisen ohjelman v. 2012. Se on hyvää tekstiä. Kaupunki voi jatkossa käyttää yhtenä maanhankintakeinona lunastusta

(ei siis pakkolunastusta, niin kuin Tuomi ja Hiironen kertovat). Vantaa onkin hakenut lunastuslupaa Saraksen tilan lunastamiseen. Rakennusyhtiö SRV tarjosi Saraksen tilasta 11,2 miljoonaa euroa vuonna 2007 tehdyllä esisopimuksella. Esisopimus purkautui, koska Vantaa ei antanut lupausta alueen asemakaavoituksesta. Vantaan kaupunki on tarjonnut tilan omistajille 2,6 miljoonaa euroa. Tämä ei ole kelvannut tilan omistajille, jotka vaativat moninkertaista hintaa. Kaupungin hakemaa lunastuslupaa omistajat pitävät lainvastaisena.

Saraksen tilan lunastus on saanut asian laatuun nähden tavallista enemmän julkisuutta. *Helsingin Sanomat* kertoi siitä 20.1.2015. Juttua varten haastateltu Kuntaliiton maapolitiikan asiantuntija Matti Holopainen lausui: "Ei lunastaminen ole mitenkään erityistä. Se on tavanomainen tapa hankkia kunnan tarvitsemää maata. Näin tekevät monet suuret kaupungit kuten Oulu, Kuopio ja Turku." Lehti kertoi myös, että SRV:n tarjouksen yksi allekirjoittajista oli Vantaan nykyinen maankäytön apulaiskaupunginjohtaja Juha-Veikko Nikulainen, joka siirtyi Vantaan kaupungin palvelukseen kolme vuotta sitten. Todettakoon, että 10.3.2015 hän ilmoitti eroavansa virastaan. Hän on ilmoittanut lähtevänsä tekemään rahaa vuokra-asuntoja rakentamalla. Mikäpä siinä.

*Helsingin Sanomat* kertoi lunastusasiasta jälleen 3.9.2015. Jutun mukaan Saraksen tilan omistavan perikunnan tukena ovat suomen- ja ruotsinkielisten maataloustuottajien järjestöjen MTK:n ja SLC:n juristit sekä ympäristöoikeuden emeritusprofessori Vesa Majamaa.

Vantaan ruotsinkielisten tuottajien yhdistys NSP katsoo, että maataloustuottajien on hyvin vaikea enää suunnitella toimintaansa pitkäjänteisesti, jos kunta voi tehdä tyhjäksi tarpeelliset investoinnit kuten konehankinnat. Yhdistyksen puheenjohtaja Tom Pehkonen sanoo, että jos tämä lunastus menee läpi, se vaikeuttaa viljelijöiden toimintaa joka puolella Suomea.

Vesa Majamaa vetoaa Euroopan ihmisoikeussopimukseen ja Euroopan ihmisoikeustuomioistuimeen pitäessään Kuntaliittoa ja ympäristöministeriötä omaisuuden riistäjinä.

Olen urani alkuajoista 1960-luvulla lähtien ihmetellyt, miksi MTK on halunnut ja saanut niin näkyvän roolin taajamien maapolitiikan vaikuttajana, kun muut työntekijöiden keskusjärjestöt eivät ole siihen pyrkineet. Kunnia niille siitä, että ne ovat pysyneet ruodussaan.

Pehkosen maanlaajuinen huoli on tietenkin täysin aiheeton. Ymmärrän hyvin, jos vanhan sukutilan viljelyä halutaan jatkaa. Tässä tapauksessa Saraksen tilan omistajat ovat itse halunneet luopua siitä tehdessään tilan myynnistä esisopimuksen SRV:n kanssa.

Nimettömänä pysyttelevä professori tai professoriksi itseään tituleeraava henkilö pitää nettiblogia osoitteessa professorinajatuksia.blogspot.fi. Hän on blogissaan ankarasti ryöpytellyt Saraksen tilan lunastamista 10.2.2015. Hän näkee lunastushankkeessa marxilaista mielivaltaa ja vertaa Suomea Pohjois-Koreaan. Tämä ahkera blogin pitäjä käsitteli samaa asiaa selvästi myönteisemmässä hengessä 6.4.2012. Silloin oli tarkkailussa Juha-Veikko Nikulaisen asema.

*Maankäytössä* on aikaisemminkin kerrottu Vantaan maapolitiikasta. Poimin tähän muutamia tietoja.

Seppo Ihalainen kertoo *Maankäytössä* 4/1987 uusista tuulista Vantaan maapolitiikassa. Ihalaisen mukaan voidaan perustellusti todeta, minkä myös monet ammattiveljet ovat meille kertoneet, että Vantaalla asema-kaavoitus ei ole kulkenut ns. hyvän maapolitiikan mukaisesti. Vantaan kuntasuunnitelmassa 1987–91 asetettiin maanhankinnalle keinotavoitteita. Tarvittaessa käytetään lunastamista. Tonttiosasto esitti eräiden alueiden lunastamista. Kaupunginhallitus kuitenkin siirsi periaateratkaisuja ja edellytti vapaaehtoisten maakauppojen neuvottelemista.

1970- ja 1980-lukujen vaihteessa sijoittajat astuivat kuvaan Vantaalla maan hankkijoina. Syynä oli raakamaan ja tonttien välinen hintaero ja tietenkin se, että sijoittajat pääsivät rahastamaan maillaan eikä heidän tarvinnut tehdä sopimusta osallistumisesta kunnallistekniikkaan ja yleisten alueiden luovutukseen.

Vantaan kaupungin osastopäällikkö Jouko Meriluoto totesi (*Maankäyttö* 4/1988), että Vantaan kaupunki ei ole kertaakaan lunastanut raakamaata. Hän toivoi, että päättäjiltä löytyisi tahtoa tehdä tarpeellisiksi todettuja mutta joihinkin äänestäjäryhmiin nähden ilmeisesti kiusallisia alueiden lunastuspäätöksiä.

Jouko Meriluoto kirjoitti eläkkeellä ollessaan *Maankäyttöön* 1/2003 kirjoituksen "Maapolitiikan Villi Länsi. Vantaan maapolitiikan vaiheita". Se on erinomainen kuvaus, joka kertoo myös poliittisen vallan rikollisesta ja tuomioita saaneesta väärinkäytöstä.

Pääkaupunkiseudun asunto-ongelmat pahenevat tällä hetkellä ihmisten ahtautuessa sinne hintojen samalla noustessa. Mitalin toinen puoli on tyhjenevän maaseudun ongelmat kiinteistöjen arvojen romahtaessa. Ongelmiahan on ollut jo pitkään. Valtioneuvosto kutsui keväällä 1989 ylipormestari Raimo Ilaskiven selvitysmieheksi, jonka tehtävänä oli laatia pääkaupunkiseudun maa- ja asuttopoliittinen selvitys. Yhteistointapäällikkö Matti Väisänen kertoi siitä *Maankäytössä* 4/1989.

Selvitysmiehen ehdotuksiin sisältyi mm. maapolitiittisen lainsäädännön tarkistaminen pääkaupunkiseudulla. Valtioneuvosto päätyi 12.9.1989 vain uusien selvitysten laatimiseen.

Maanmittauslaitoksen julkaisun Asuntotonttien hintaindeksit 1985–2009 mukaan asuntotontit ovat reaalisesti kallistuneet tuona aikana pääkaupunkiseudulla 3,1-kertaisesti, kehyskunnissa 4,3-kertaisesti ja muualla maassa 1,9-kertaisesti. Laskennassa on otettu huomioon kaikki edustavat kaupungit. Tällainen nousu ei ilmeisesti tyydytä Tuomea ja Hiirosta.

Oulua on pidetty malliesimerkinä hyvästä maapolitiikasta. Kaupungille on ollut hyötyä synnyinlahjana kruunulta saamistaan lahjoitusmaista: koko keskusta-alue 3 000 ha ja lisäksi 2 500 ha:n suuruinen ulkopalsta. Jo silloin ymmärrettiin kunnan maanomistuksen merkitys. Siitä lähtien Oulussa on maapolitiikkaa hoidettu yleisen edun mukaisesti. Maanmittausinsinööri Liitto myönsi v. 2007 maanmittauspäivillä Oululle tunnustuspalkinnon maapolitiikan linjakkaasta hoitamisesta. Tarinaa Oulusta voi lukea *Maankäytön* numeroista 1/2003 ja 3/2007.

Lahjoitusmaista ovat aikoinaan hyötäneet monet muutkin kaupungit kuten kotikaupunki Jyväskylä. Se oli tosin perustamisensa aikoihin alaltaan hyvin pieni, mutta myöhemmin se on laajentunut todella paljon. Kaupunki on kuitenkin koko ajan muistanut maan omistamisen tärkeyden ja hankkinut runsaasti raakamaata omistukseensa lähes

yksinomaan vapaaehtoisin kaupun. Jyväskylän Ladun latureittejä suunnitellessani osaan antaa arvoa kaupungin maanomistukselle.

Pekka Lehtosen haastattelussa *Maankäytössä* 3/2007 Oulun kaupungingeodeetti Jaakko Mähönen muisteli lämmöllä professori Pekka V. Virtasen opetuksia Maanmittausosastolla: "Kunnalla pitää olla määräävä asema maamarkkinoilla, vain näin voidaan turvata toimivat markkinat. Pekan opeilla maapolitiikan tavoitteista on ollut suuri merkitys koko sukupolvemme maapolitiittiselle ajattelulle".

Pekka V. Virtasen merkitys kuntiemme maapolitiikkaan on todellakin ollut tuntuva, vaikka hän on itse tuskastunut vuosikymmenien kuluessa päättäjimmme kovapäisyyteen. Hänen ajatuksiaan voi lukea vaikkapa *Maankäytön* numeroista 1/1987, 3/1993 ja 1/2003. Rakennustieto Oy:n julkaisema Virtasen kirjoittama *Kunnan maapolitiikka* on vuodelta 2000.

Monet tarkastelevat maapolitiikkaa kovin teknokraattisesti ja mekanistisesti. Virtanen tekee poikkeuksen. Hän puhuu ennen kaikkea etiikasta ja moraalista. Niistähän maapolitiikassa on kyse. Nuo sanat on tärkeää sanoa julki.

Olen saanut sen käsityksen, että monia kaihertaa raakamaan ja kaavoitetun tontin yksikköhintojen suuri ero. Kuntaa pidetään ryöstäjänä, vaikka raakamaasta tehtäisiin vapaaehtoisia kauppoja. Tällöin ei ymmärretä antaa arvoa kunnan kaavamonomopolille, joka on poliittisilla päätöksillä luotu. Sen vaikutus tietenkin näkyy maan hinnoissa ja sen murentamiseen Juho Tuomi ja Juhana Hiironen kirjoituksellaan selvästikin pyrkivät.



Raimo Koivistoinen  
raimo.koivistoinen@kolumbus.fi