

## KEHYSKUNNAT PÄÄTTÄVÄT KANSALLISLAHJAN KOHTALOSTA

**K**ehyskuntia hemmotellaan sijainnin tuomilla antimilla. Suomalaiset veronmaksajat ovat lahjoittaneet niille maan parhaat liikenneolot: moottoriteitä ja rautateitä sekä vahvan julkisen liikenteen. Oikorata tuo uusia alueita Helsingin viivattomaan läheisyyteen.

Yhteiskunnan suuret investoinnit ja kasvukeskusten vaikutus heijastuvat maan kysyntään ja hintaan kuntien maapolitiikan säätelänä. Eteläisen Suomen kunnilla on keskimääräistä suurempi vastuu sen arvonnousun hallitsemisessa, jota kaikki suomalaiset ovat olleet kustantamassa ja rakentamassa.

Mäntsälän kunnan ylin virkamies- ja poliittinen johto harkitsi pari vuotta sitten oikeaksi nostaa kunnan raakamaan hinnan kertaheitolla 4-kertaiseksi.

Tuusulassa viime vuoden lopulla kunnan ylin virkamiesjohto ja osa poliittista johtoa ajoi hiljaisuudessa yhden avainmaanomistajan hanketta, joka toteutuessaan olisi merkinnyt raakamaiden kaavoitusta 50/50-periaatteella niin, että maanomistaja olisi saanut ainakin 10 miljoonaa euroa tuusulalaisten rahoja – 40-kertaisesti pellon ja 10-kertaisesti raakamaan hintaan verrattuna. Tuusulalaisten mitta täyttyi ja syntyi liike, joka ainakin toistaiseksi onnistui torjumaan puhalluksen. Paikallinen *Keski-Uusimaa*-lehti valvoi kiitettävästi yhteistä etua. Tuusulan maapolitiikka sai myös vaikuttajan johtavasta maanmittausteknikko (evp.) **Vesa Pirhosesta**, joka vapaana miehenä, korvauksetta ja omalla ajallaan, laati niitä taustaselvityksiä päättäjien käyttöön, joita Tuusulan ilmapiiri ei sallinut sen omien maapolitiikan ammattilaisten tekemän.

Nurmijärveläinen pääministeri puolestaan kantoi keväällä *Keski-Uusimaa*-lehdessä huolta tonttien niukkuudesta. Hän oli aikaisemmin todennut napakasti TV:ssä Suomessa olevan hyvän maapoliit-

**Veronmaksajat ovat lahjoittaneet Helsingin seudun kehyskunnille maan parhaat liikenneolot. Näillä kunnilla on keskimääräistä suurempi vastuu suomalaisten kustantaman arvonnousun vaalimisessa.**

tisen lainsäädännön, joka antaa kunnille mahdollisuuden huolehtia riittävästä tonttitarjonnasta. Pääministeri esitti, että hinnat saadaan kuriin, jos jokainen Helsingin työssäkäyntialueen kunta lisää tonttituotantoaan. Tämä kuulosti lupaavalta.

Pääministeri kannatti kuitenkin vain vapaaehtoisia menettelyjä, mm. kaavoitussopimuksia. Hän piti kohtuullisena jakoa, jossa kunta saisi esimerkiksi 60 % rakennusoikeudesta ja maanomistajalle jäisi 40 %. Tämä käsitys oli ristiriidassa hänen muuhun lausuntoonsa. Millä tavoin pääministerin kehuma maapoliittinen lainsäädäntö tulisi noudatettavaksi, jos rakennusoikeutta jaettaisiin näin hullvottomasti?



**PEKKA LEHTONEN**  
Päätoimittaja  
pekka.lehtonen@a1netti.com

Rakennusoikeuksien jakaminen lienee saanut vauhtia v. 2003 voimaantulleista MRL:n kehittämiskorvausta koskevista säännöksistä. Niiden mukaan kunnan perimän toteuttamiskorvauksen suuruus voi olla enintään 60 % arvon (so. rakennusoikeuden) lisäyksestä. Tästä on tulkittu, että maanomistajalla olisi oikeus loppuosaan eli 40 %:n suuruiseen arvonnousuun: yksityismaita pitäisi siis ryhtyä kaavoittamaan tällä jakoperusteella ikään kuin lakiin nojautuen. Tämä erheellinen käsitys lienee levinnyt useisiin kuntiin niiden luottamushenkilöiden keskuuteen, joilla on halu siirtää arvonnousua maanomistajille. Ainakin Tuusulassa tätä ajatusta ajetaan lehtikirjoituksin ja jopa kaikkiin Keski-Uudenmaan talouksiin jaetun yhden hyötyjäsvun kustantaman lehtisen avulla.

Mainituissa esimerkeissä lienee yhteistä se, että kunnan isot pojat ovat ottaneet käsiinsä kokonaisuuksia, joita eivät hallitse tai sitten ovat sitoutuneet kuntalaisten edunvastaisiin hankkeisiin käyttämättä hyväkseen kunnan omien asiantuntijoiden ammattitaitoa. On unohtunut professori **Pekka V. Virtasen** korostama ajatus: poliittisen johdon tulisi asettaa tavoitteita ja jättää operatiiviset kysymykset ja keinojen valinta maapolitiikan ammattilaisten valmisteltaviksi.

Oikea ratkaisu on yksinkertainen: kunnan pitää joko ostaa raakamaa vapaaehtoisin kaupoin järjellisellä hinnalla tai sitten lunastaa. Tämän valmisteluun kunnissa on ammattilaisia.

Toinen tärkeä seikka on julkisuus ja läpinäkyvyys: mikään ei eliminoi kähmintöjä paremmin kuin vaihtoehtojen julkinen analysointi. Kuntien omille asiantuntijoille pitäisi taata vapaus ja suorastaan velvoittaa heidät valmistelemaan maapoliittiset hankkeet objektiivisesti, jotta päättäjät ja kuntalaiset oikeasti tietävät, mistä valita ja mitä päätöksestä seuraa.

JK

### Maanmittarin ylennys

**K**un maanmittari saa tosi ylennyksen, häntä voidaan kutsua pääarkkitehdiksi. *Helsingin Sanomat* uutisoi 3.3.2005 Kytön saaren omistuskiistan ratkaisusta KKO:ssa. Lehden mukaan tässä vuonna 2001 tehdyssä toimituksessa oli pääarkkitehtinä Uudenmaan maanmittaustoimistossa työskentelevä maanmittausinsinööri **Ilkka Paunula**.