

taisi maanpinnan ylä- ja alapuolisen tilan omistamisen. Kiinteistön ulottuvuus ja rajat tarkentuisivat. Lainsäädännöllä ja ohjeistuksella rajatut perustamiskeinot yhdenmukaistaisivat maanpinnan ylä- ja alapuolisten tilojen perustamismenettelyä ja parantaisivat kiinteistörekisterin tietosisältöä. Hankkeiden tarkempi sääntely yhdenmukaistaisi nykyisin epäselvää lupakäytäntöä. Kehitystyö toisi mukanaan niin ikään mahdollisuuden parantaa maanpinnan ylä- ja alapuolista kaavoitusta ja selventää sen asemaa maanpintatason kaavoitukseen. Myös tilojen lunastaminen ja kiinnittäminen helpottuisivat ja maanpinnan ylä- ja alapuolisten tilojen oikeudellinen asema paranisi.

On siis selvää, että maanpinnan ylä- ja alapuolisen tilankäytön ohjausmenetelmät ovat jääneet jälkeen nykyisestä tarpeesta erityisesti maanalaisen tilankäytön lisääntyessä. Periaatteessa voidaan puhua jopa eräästä itsenäisestä maankäyttömuodosta, joka ei perustu omistusoikeuden pohjalle, vaikka maankäyttöolojen näin tulisi rakentua. Asiaan olisi hyvä puuttua ennen kuin se muuttuu maankäyttöä ja sen kehitystä hidastavaksi seikaksi. On aiheellista myöskin kysyä, miltä nyt vähällä sääntelyllä tehdyt ratkaisut näyttävät tulevaisuudessa kiinteistönomistajien näkökulmasta.



Kunnan maapoliittisissa linjauksissa on tärkeää, että kunta ei rajaa pois käytöstä mitään lain sallimaa keinoa.

Matti Holopainen

MISTÄ APUA JATKUVAAN TONTTIPULAAN – raakamaan hankinnasta vai maankäyttösopimuksista?

**Keskeisimmäksi tontti-
markkinoiden ongelmaksi
rakentamiskelpoisten
tonttien puutteen lisäksi
katsotaan kunnan raaka-
maan vähäisyys.**

Kuntien maapolitiikasta vastaaville suunnatun tuoreimman kyselyn mukaan omakotitonttitarjonta ei edelleenkään pysty tyydyttämään lisääntyvää kysyntää. Myös tontinhintojen ennakoidaan yhä nousevan. Keskeisimmäksi tonttimarkkinoiden ongelmaksi rakentamiskelpoisten tonttien puutteen lisäksi katsotaan kunnan raakamaan vähäisyys.

Maankäyttösopimukset ovat toimineet hyvin kaavanmuutostilanteissa, joissa tavoitteena on kehittää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta sen sisällä tai pie-

**Kirjoittaja on
maanmittausinsinööri Uudenmaan
maanmittaustoimistossa.
Sähköposti jani.hokkanen@
maanmittauslaitos.fi.**



© Antero Aaltonen

Yhdyskuntarakennetta merkittävästi laajennettaessa maankäyttö sopimukset ovat yleensä kunnan talouden kokonaisnäkökulmasta selkeästi huonompi vaihtoehto kuin kunnan oman maan kaavoittaminen.

Yleisessä keskustelussa on pohdittu paljon maankäyttö sopimuksen ja kehittämiskorvauksen välistä suhdetta. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan merkittävin ero on, että maankäyttö sopimus on aina ensisijainen keino sopia kaavan toteuttamisen aiheuttamien kustannusten vastuista kunnan ja maanomistajan kesken. Toinen keskeinen ero on, että maankäyttö sopimuksella voidaan vapaasti sopia kaavan aiheuttamien kustannusten korvaamisesta. Kehittämiskorvauksen osalta laissa on sen sijaan selkeästi määrätty, mitä kustannuksia kehittämiskorvausta määrättäessä voidaan ottaa huomioon ja mikä on yksityisen maanomistajan enimmäiskustannusvastuu kaavan tuomaan arvonnousuun suhteutettuna.

Jo kaavoitushankkeen edellytyksiä selvitettyä, ja viimeistään, mikäli tyydyttävää maankäyttö sopimusta ei synny, kunnan tulee huolellisesti harkita mahdollisen kehittämiskorvauksen mukaisen kustannusjaon vaikutuksia. Veronmaksajien etujen mukaista ei ole ryhtyä kaavoitushankkeisiin, jotka ovat kokonaisvaikutuksiltaan selkeästi kunnalle taloudellinen epäonnistuminen tai merkittävä riski sellaiseen. Tämä harkinta on jo kaavoitushankkeita valmisteltaessa tehtävä huolellisesti, jotta kunta ei tonttipulassaan ajautu taloudellisesti ojasta allikkoon.

Kunnan maapoliittisissa linjauksissa on tärkeää, että kunta ei rajaa pois käytöstä mitään lain sallimaa keinoa helpottaa tonttipulaa. Aktiivinen raakamaan hankinta on keino edistää kohtuuhintaista tonttitarjontaa kuntatalouden kannalta kestävällä tavalla. Riittävä raakamaavaranto antaa kunnalle myös enemmän vaihtoehtoja yhdyskuntarakenteen laajentamismahdollisuuksia

harkittaessa. Yksityisen maan merkittävä kaavoittaminen maankäyttö sopimuksin tulee perustua tapauskohtaisesti kattaviin kaavataloudellisiin ja palvelutuotannon kokonaisvaikutuksia koskeviin selvityksiin. Kunnan maapoliittisessa ohjelmassa maankäyttö sopimuksen tekemiselle ja kehittämiskorvauksen käyttämiselle ei ole tarkoituksenmukaista asettaa muita rajoituksia kuin rajata keskeiset kasvualueet maankäyttö sopimusten ja kehittämiskorvauksen käytön ulkopuolelle kunnan maanhankinnan kohteeksi. Tarkoituksenmukaista on myös määritellä minimiraja, jota pienemmissä kaavoitushankkeissa maankäyttö sopimus ei ole kunnan kannalta tarkoituksenmukainen. Muutoin maankäyttö sopimuksen edellytykset tulisi jättää tapauskohtaisen arvioinnin varaan. Kehittämiskorvauksen osalta laissa on määrätty maanomistajan enimmäisvastuut, joiden mukaiset taloudelliset vaikutukset kunnan tulisi tapauskohtaisesti selvittää jo kaavahankkeen edellytyksiä selvitettyä siltä varalta, että maankäyttö sopimukseen ei päästä.

ninä siihen kytkeytyvinä laajennuksina. Tällöin kunnallistekniikka ja palvelurakenne voidaan kohtuullisin kustannuksin saattaa muuttuvaa tarvetta vastaavalle tasolle.

Yhdyskuntarakennetta merkittävästi laajennettaessa maankäyttö sopimukset ovat yleensä kunnan talouden kokonaisnäkökulmasta selkeästi huonompi vaihtoehto kuin kunnan oman maan kaavoittaminen. Jos kunta kaavoittaa omaa maataan, tontinmyyntitulot vähennettynä raakamaan hankinnan ja kunnallistekniikan toteuttamiskustannuksilla jäävät kunnan käytettäväksi kunnan eli veronmaksajien yhteisellä vastuulla olevien palvelujen aiheuttamien kustannusten kattamiseen. Vaihtoehtoisesti kunnan kannalta siedettävään taloudelliseen lopputulokseen pääseminen maankäyttö sopimuksella edellyttäisi, että maanomistaja osallistuu merkittävässä määrin kaavan toteuttamisen aiheuttamiin kustannuksiin myös palvelujen osalta.



© Antero Aaltonen

Kirjoittaja on maankäyttöinsinööri Suomen Kuntaliitossa. Sähköposti matti.holopainen@kuntaliitto.fi.