

Maata on, entä tontteja?

Tässä on taas jonkin aikaa keskusteltu kiivaasti tonttipulasta ja vaikeudesta saada varsinkin tänne etelän taajamiin kaavoitettavaa maata.

Asiaa ei suinkaan ole helpottanut se, että valtio on maanomistajana alkanut toimia kuin paraskin kiinteistöbisnesfirma. Kun kunta on hakenut sitten valtioneuvostolta oikeutta lunastaa valtion maata, niin ehkä pulla on mennyt väärään kurkkuun.

Maatahan Suomessa on tälle väestömäärälle yllin kyllin. Jos maa asutettaisiin kokonaan sillä tiheydellä kuin asukkaita nyt on Helsingissä, niin tänne mahtuisi miljardi asukasta ja sekaan mahtuisi vielä pari tuhatta suurtilaa ja pienlentokenttää. Tai koko maan väestö saataisiin tiheänä pientaloasutuksena mahtumaan kehäkolmosen sisään.

Ongelmathan syntyvät tietysti siitä, että työpaikat ja sen seurauksena asukkaat kasaantuvat harvoin paikkoihin. Kun kaikki haluavat yhteen pisteeseen, niin haasteitahan siitä syntyy. Tätä yhteen pisteeseen sulloutumista rasittaa vielä se, että suuri osaa haluaa asua kuitenkin omakotitalossa ja järven rannalle sekä sen lisäksi vielä siinä keskeisessä paikassa.

Ilmeisesti suomalaisten arvomaailmassa jää kunnan kaupunkimainen asuminen kerrostaloissa sittenkin toiselle sijalle. Se on sinänsä sääli, koska kerrostaloasumisella ja riittävän kompaktilla kaupunkirakenteella saadaan kuitenkin aikaiseksi tehokkain asumistapa ottaen huomioon energiankulutus, julkinen liikenne ja muut palvelut. Mikäli on vielä sidoksissa kovaan työrytmiin, niin kuin monet nykyisin ovat, niin onhan kerrostaloasuminen kaikkein helpoin asumismuoto myös asukkaalleen.

Kaupunkimaista rakennetta ei kyllä ole onnistuttu edes täällä pääkaupunkiseudulla toteuttamaan. Varsinkin 60- ja 70-luvulla syntyi heikkojen kuntien

takia aluerakentajien vetämänä tiheitä asumalähiöitä sinne tänne pitkin pääkaupunkiseutua aina sinne, mistä rakentajat onnistuivat maata ostamaan. Kaupunkirakenne hajosi, liikenteen tarve kasvoi ja infrastruktuurin ylläpito on työlästä. Kyllä yhtenäisen kaupunkirakenteen, joka laajenee reunoiltaan eikä satelliitteina, luulisi olevan järkevintä aina. Liikenneverkkoja suunnitellaan jo perinteisesti aktiivisesti, mutta kaupunkirakenteeseen pitäisi kuulua myös yhtenäiset puistoverkot eikä vaan plänttejä siellä täällä. Missä niiden suunnittelu viipty?

Kunnat ovat edellä todetusta huolimatta onnistuneet saamaan ja pitämään suuren vallan kuntansa rakentamisessa. Ilman kunnan lupaahan ei kaavaa tehdä eikä rakennuslupaa saa. Niinpä järkevän kaupunkirakenteen toteutumisen esteeksi ovat tulleet myös kuntien rajat. Jos kunta ei halua omalle alueelleen uutta asutusta, niin se pystytään estämään aika hyvin. Voiko kunta olla jo itsenäisempi kuin valtio? Muutenkin voidaan kysyä, että ovatko maamme asukkaat kunnasta riippuen eriarvoisessa asemassa?

Kunnat ovat olleet hyvin nihkeitä ja jopa haluttomia käyttämään maan hankinnassaan niitä pakkokeinoja, joita laki on tarjonnut. Lunastamiset ovat helposti johtaneet koviin hintoihin, minkä vuoksi niitä on karsastettu. Rakentamiskehotuksia ei haluta antaa ja aikanaan säädetystä pääkaupunkiseudun rakennusmaamaksulaistakin haluttiin nopeasti eroon.

Grynderien toimintakin tähtää aina voiton maksimointiin. Kun kaupunki myi itäisessä Helsingissä aluksi tonttimaata halvemmalla saadakseen alueen hyvin liikkeelle ja myöhemmin ns. markkinahinnalla kun oli päästy vauhtiin, niin ilmeni, että tämä toiminta ei ilmennyt mitenkään asuntojen hinnassa. Grynderi pani taskuunsa halvemmasta maan hin-

nasta saamansa etuuden, kun asunnot kävivät muutenkin kaupaksi.

Jotainhan pitäisi tehdä ja on jo tehtykin. Valtion taholta on yritetty puristaa ja viimeksi annettiin säädökset korotetusta kiinteistöverosta, joka on oikean suuntaainen, mutta vielä aika vaatimatonta. Tosin valtion mukaantulo kiinteistöbisneksen yhdeksi toimijaksi tekee sen roolin omalaatuisiksi ja ristiriitaisiksi.

Kaukana ovat ne ajat, jolloin kuningas perusti kaupungin ja lahjoitti sille maat. Tosin kaupunki ei saanut lahjoitusmaata silloin myydä vaan ainoastaan vuokrata.



Jürgen Gronfors

jurgen.gronfors@hel.fi