

kartellinomaiseen käyttäytymiseen ja siihen, että tontinomistus voi olla sellainen alan kilpailua rajoittava tekijä, jonka vaikutus olisi syytä tutkia. Keväällä 2010 rakennusliikkeet saavat tiettävästi jopa 40 % katteita asuntorakentamisessa. Kilpailluilla markkinoilla tällaisen ei pitäisi olla mahdollista.

Ehdotus tonttitarjonnan jatkuvasta seurannasta

Ainakin Helsingin seudulla olisi tarpeen, että kunnat tai asuntoasioista vastaavat viranomaiset seuraisivat jatkuvasti tonttitarjontaa. Tonttitarjonnan tärkeimmät indikaattorit ovat tonttivaranto ja varannon virtausnopeus. Molemmista tarvitaan ajantasaista, jatkuvasti päivitettävää tietoa. Myös tehdyt tonttikaupat ja tonttien hintakehitys ovat luonteva seurantakohde pelkästään siksi, että niistä on helppo tuottaa ajantasaista tietoa.

HSY (ent. YTV) loi rakennusmaavarantotietokannan (RAMAVA) 1980-luvun lopun korkeasuhdanteen jälkimainingeissa. RAMAVAA ei liene päivitetty ainakaan kymmeneen vuoteen.

Tarve RAMAVA:n päivittämiseen on ilmeinen, ja nyt HSY on viimein tarttunut asiaan. Vanhaan RAMAVA:an verrattuna uudessa tietokannassa on myös tontin omistajaa koskevaa tietoa. Toivottavasti tietokannasta voidaan tunnistaa kaikki samalle yritys konsernille kuuluvat tontit, myös perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun ostetut.

Varannon virtausnopeus voidaan arvioida historiatiedon avulla. Vertaamalla asemakaavan voimaantulon ja rakennuksen valmistumisen ajankohtia voidaan laskea virtausnopeutta kuvaavia tilastollisia tunnuslukuja. Tilastollisten mallien avulla voidaan estimoida, miten virtausnopeus riippuu maanomistajasta ja muista seikoista. Jos tulokset kertovat asemakaavojen toteutuvan liian hitaasti (mitä monet pitävät selvänä jo nyt), voidaan tuloksilla perustella tehokkaampia keinoja nopeuttaa kaavojen toteutumista, esimerkiksi "laiskaan" tonttimaahan kohdistuvaa korkeampaa kiinteistövero.

Tutkimukset voivat myös paljastaa alueet, joilla kaavat toteutuvat kohtuullisella nopeudella. Tällöin ainoa ratkaisu on lisätä tonttivarantoa, jos tonttien kysyntä kasvaa.

Kirjoittaja on johtava asiantuntija Maanmittauslaitoksen Kehittämiskeskuksessa. Sähköposti risto.peltola@maanmittauslaitos.fi.



MATTI HOLOPAINEN

"Kunnat hankkivat raakamaata ja käyttävät kaavan tuoman arvonnousun asukkaiden tarvitsemien palvelujen järjestämiseen."

Kunnan hallittu maankäyttö on veronmaksajan etu

KIRJOITUKSESSAAN *Helsingin Sanomien* Vieraskynä-palstalla (16.11.2009) entinen valtiovarainministeriön finanssineuvos **Rauno Niinimäki** esitti näkemyksiään mm. kuntien maankäytön ja maapolitiikan tavoitteista ja toiminnasta. Kirjoittaja esitti käsityksensä, että kuntien "tavoitteena eivät ole halvat tontit eivätkä asukkaiden pienet asumiskustannukset ja että kaavoitus on kasvukeskuksissa kunnille kannattavaa puuhua, jonka jälkeen kunnille jää kaavoituksesta kaikkien mahdollisten kustannusten jälkeen sievoisesti puhdasta tuloa". Kirjoittaja joko ei tunne kuntataloutta ja maankäyttöä kokonaisuutena tai se halutaan kirjoituksessa sivuuttaa. Toivottavasti tämä ei edusta valtiovarainministeriön nykyistä käsitystä asiasta.

Kunnan tehtävänä on järjestää kuntalaisille, asukkaille ja yrityksille, lainsäädännössä osoitetut palvelut. Kuntatalous on kokonaisuus. Kunta kerää palvelujen järjestämisen aiheuttamat kustannukset kuntalaisilta veroina ja maksuina. Kunnat ovat joutuneet tälle vuodelle merkittävässä määrin korottamaan verotusta lakisäästeisten palveluvastuiden hoitamiseksi. Näkemykset, joiden mukaan "kunnille jää kaavoituksesta kaikkien mahdollisten kustannusten jälkeen sievoisesti puhdasta tuloa", ovat perusteettomia.

Kunnan hallittu maankäyttöpolitiikka on kestävä kuntatalouden edellytys. Keskeisiä tavoitteita ovat yhtenäinen yhdyskuntarakenne, joka mahdollistaa kustannustehokkaan palvelutuotannon sekä kilpailukykyinen, riittävä ja kohtuuhintainen tonttitarjonta. Kunnalla on kaavoitusmonopoli, mutta myös täysi-

määräinen vastuu asukkaiden julkisten lähipalvelujen järjestämisestä ja kustannuksista kaavoittamalla alueilla. Tästä syystä kunnat kaavoittavat harkiten.

Kuntien maankäytön ja maapolitiikan keskeinen tavoite on tarjota asukkaille ja yrityksille laadukas asumis- ja toimintaympäristö. Toimintaympäristö käsittää rakennuspaikan lisäksi alueella tarvittavat lähipalvelut kuten kunnallistekniikan, päiväkodit ja ala-asteet sekä muun muassa vanhusten lähipalvelut. Uudet asuinalueet edellyttävät merkittäviä investointeja sekä rakennuskelpoisten tonttien aikaansaamiseksi että alueen palvelurakenteeseen. Kunnat hankkivat raakamaata ja käyttävät kaavan tuoman arvonnousun asukkaiden tarvitsemien palvelujen järjestämiseen. Parhaimmillaankin tällä rahoituksella pystytään kattamaan vain murto-osa alueen tarvitseman palvelurakenteen investointi- ja käyttökustannuksista. Valtaosa kustannuksista joudutaan perimään kuntalaisilta veroina ja maksuina. Kunnan talous kestää ilman veronkorotuksia vain hallittua kasvua.

Kirjoittaja on maankäytön asiantuntija Suomen Kuntaliitossa. Sähköposti matti.holopainen@kuntaliitto.fi.