



Kuva: Antero Aaltonen

Matti Holopainen

MUUTTUIKO KUNTIEN MAAPOLITIIKKA 1.7.2003 JÄLKEEN?

Kuntien edellytykset harjoittaa pitkäjänteistä ja kaikissa tilanteissa tasa-puolista maapolitiikka ovat entisestäänkin parantuneet maakäyttö- ja rakennuslain muutoksen myötä.

Perinteinen maapolitiikka, jossa kunta kaavoittaa vain omistukseensa hankkimaa maata, on edelleenkin kunnan talouden kannalta paras vaihtoehto. Vallinnut maankäyttösopimuskäytäntö on nyt laissa tunnustettu ja maankäyttösopimus todettu ensisijaiseksi vaihtoehdoksi tilanteissa, joissa kunta ei katso tarkoituksenmukaiseksi hankkia aluetta omistukseensa ennen asemakaavan laatimista. Lisääntyvä asemakaavojen muuttaminen tulee lisäämään maankäyttösopimusten käyttöä. Lakimuutoksen myötä asemakaavan muutokset ovat entistä paremmin hallittavissa kunnan talouden näkökulmasta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 1.7.2003 voimaan tulleella muutoksella maankäyttösopimukset on todettu sitten laillisiksi. Asiastahan väännettiin kättä monissa oikeuskäsittelyissä ja aiheesta myös väiteltiin. Muuttaako maankäyttö- ja rakennuslain maankäyttösopimuksia koskeva muutos kuntien maapolitiikkaa? Siirry-

täänkö kunnissa nyt maankäyttösopimusvetoiseen maapolitiikkaan?

Kunnan maanhankinta on ensisijainen vaihtoehto raakamaata kaavoitettaessa

Kuntatalouden näkökulmasta mikään ei ole muuttunut. Kunnan talouden kannalta selkeästi edullisin tapa varmistaa riittävä tonttitarjonta on asemakaavoittaa kunnan omistuksessa olevaa maata. Sen sijaan kaavan muutostilanteissa ovat maanomistajan ja kunnan yhteistyöedellytykset selkeästi parantuneet maankäyttösopimuskäytännön virallistamisen kautta.

Vallinnutta maankäyttösopimuskäytäntöä on tarkoitus jatkaa

On merkittävää, että em. lakimuutoksen perustelujen mukaan tarkoitus on, että jatketaan vallinnutta maankäyttösopi-

Kunnissa on nyt ajankohtaista ottaa kantaa maapolitiikan linjauksiin ja laatia maapoliittisia ohjelmia. Mitään maapolitiikan keinoa ei tule sulkea pois vaan niitä tulee käyttää joustavasti suhdanteiden ja kunnan toimintaedellytysten muuttuessa.

muskäytäntöä. Mitä se käytännössä tarkoittaa? Keskeisiä elementtejä maankäyttöo- sopimuksissa ovat olleet vapaa sopimusoikeus ja sopimuskumppanien yhteinen tahto sitoutua alueen kehittämiseen. Lakimuutos ei rajoita maankäyttö- sopimuksissa sovittavien korvausten määrittelytapaa. On mahdollista sitoa sopimuskorvaukset tarkasti hankkeessa syntyviin kustannuksiin tai sitoa korvaus kaavan tuomaan hyötyyn.

Mahdollisen kehittämiskorvauksen vaikutus alueen maankäyttöo- sopimukseen

Miten mahdollinen kehittämiskorvauksen käyttäminen vaikuttaa samassa asemakaavoitushankkeessa tehtäviin maankäyttöo- sopimukseen? Laki edellyttää, että aina ensin neuvotellaan maankäyttöo- sopimuksesta. Vasta jos päädytään tilanteeseen, että maankäyttöo- sopimuksen syntymiselle ei ole edellytyksiä, kunnalla on oikeus määrätä kehittämiskorvaus. Maankäyttöo- sopimusneuvottelut etenevät käytännössä yhtä aikaa kaavan valmistelun kanssa, vaikkakin sitovasti sopia voidaankin vasta kaavaluonnoksen tai ehdotuksen oltua julkisesti nähtävillä. Kehittämiskorvausmenettely käynnistyy vasta maankäyttöo- sopimusneuvottelujen päätyttyä tuloksettomina. Maankäyttö- ja rakennuslaissa korostetaan tiedottamis-

ta sekä kaavoituksessa että kaavan toteuttamista koskevien sopimusten valmistelussa. Erityisesti tulee varmistaa, että ei-ammattimaiset maanomistajat saavat riittävästi tietoa maankäyttöo- sopimusneuvottelujen yhteydessä. Tällä pyritään varmistamaan, että maankäyttöo- sopimus syntyy aina vapaasta tahdosta ja tietoisena oikeuksista ja velvollisuuksista myös kaavan toteuttamista koskien. Voidaan olettaa, että hankkeissa, joissa on mukana useita pienehköjä maanomistajia ja päädytään käyttämään kehittämiskorvausta, maankäyttöo- sopimusten sisältö ja korvaukset tullevat pääsääntöisesti noudattamaan kehittämiskorvauksen tasoa. Sen sijaan hankkeissa, joissa ovat mukana merkittävien maanomistajien lisäksi pienempiä maanomistajia, maankäyttöo- sopimus keskeisen maanomistajan kanssa voi poiketa merkittävästikin pienemmillä maanomistajilla määrättävistä kehittämiskorvauksista. Kyseessä on maanomistajien ja kunnan yhteinen hanke, jonka tavoitteena on kilpailukyinen lopputulos. Tällöin on luontevaa, että halutaan panostaa yleisen laatutason ylittäviinkin ratkaisuihin tai varmistaa alueen toteutuminen nopeassa aikataulussa sekä palvelujen saatavuus. Yhteisenä tavoitteena ja näkemyksenä on, että tehty sijoitus parantaa oleellisesti alueen markkina-arvoa.

Tiedon tarve lisääntyy

Jotta kunta voi käyttää maapolitiikan laajenevaa keinovalikoimaa tehokkaasti ja kansalaisen kannalta luotettavasti ja läpinäkyvästi, tarvitaan riittävän yksityiskohtaista tietoa ympäristön tilasta, muutoksista sekä maankäytöstä ja yhdyskuntarakenteen kustannuksista. Kunnan tuleekin varmistaa perustietojen saatavuus ja ylläpito. Parhaiten tästä huolehditaan panostamalla kunnan perusprosessien toimivuuteen ja siihen, että niissä syntyvät tiedot tallentuvat kunnan käytössä oleviin tietojärjestelmiin. Jos kunta esimerkiksi käyttää kehittämiskorvausta, kunnan tulee pystyä määrittelemään asemakaavahankkeen toteuttamiskustannukset sekä kaavan tuoma arvonnousu.

Maapoliittisen ohjelman tarve ja merkitys korostuu

Kunnissa on nyt ajankohtaista linjata maapolitiikkaa. Kuntien ei tulisi sulkea mitään maapolitiikan keinoa pois käytöstä. Maankäytön tilanteet vaihtelevat suhdanteiden ja kunnan toimintaympäristön muutosten kuten liikenneyhteyk-

sien muuttumisen myötä. Tarve kasvuun tai kysynnän supistumiseen vaihtelee ajassa. Jokaiseen tilanteeseen tulee valita parhaat mahdolliset maapoliittiset välineet. Maapolitiikan keinovalikoima on entisestään laajentunut maankäyttöo- sopimuksella ja siihen liittyvällä kehittämiskorvauksella. Oleellista on linjata myös maankäyttöo- sopimusten käyttöala kunnan talouden näkökulmasta tarkoituksenmukaisella tavalla.

Kuntalaiset näkevät kunnan toiminnallisena ja taloudellisena yhteenliittymänä, jonka onnistumista arvioidaan palvelukyvyyn ja kustannustehokkuuden sekä pääasiassa edellisten summana määrättyvän veroasteen kautta. Päättäjien strategisten linjausten mm. maapoliittisten toimintaperiaatteiden ja tavoitteiden sekä käytettävien maapoliittisten välineiden tulee ensisijaisesti palvella kunta- laisten yhteistä etua. Maapolitiikassa ei ole sijaa yksittäisille päätöksille, joiden seurauksena kansalaisten ja yhteistyökumppanien tasapuolinen kohtelu ja toiminnan pitkäjänteisyys vaarantuvat.

Maapoliittinen ohjelma tulee nähdä jatkuvana prosessina, ei projektina, joka alkaa ja päättyy. Maapoliittista ohjelmaa on tarkistettava vähintään valtuustokausittain ja sitouttaa uudet päättäjät pitkäjänteiseen maapolitiikkaan. Päättäjien ja valmistelevien virkamiesten yhteisen tahtotilan löytäminen maapolitiikan linjauksista ja toimintatavoista on ensiarvoisen tärkeää. Sitoutumalla veronmaksajien yhteisiä etuja ajavaan maapolitiikkaan päättäjät ja virkamiehet voivat oleellisesti vaikuttaa kunnan menestymiseen asuin- ja toimipaikoista kilpailtaessa.

Kirjoittaja on Suomen Kuntaliiton erityisasiantuntija, jonka vastuu- alueena on kuntien maapolitiikka, kiinteistöjärjestelmä sekä paikka- tietoasiat. Sähköposti: matti.holopainen@kuntaliitto.fi.