

Matti Holopainen

RIITTÄVÄN TONTTITARJONNAN VARMISTAMINEN –

Ratkaisemattomana ja jatkuvana ilmiönä työntekijöiden maksukyvyyn ylittävä asumisen hinta kasvukeskuksissa on merkittävä kansallinen ongelma.

Tarvitaan sekä kunnan että valtion konkreettisia päätöksiä ja käytännön toimenpiteitä

Kasvukeskusten tonttipulan tiimoilta on käyty keskustelua koko kuluneen vuoden ajan. Valtiovalta etsii vaihtoehtoisia keinoja. Kunnat katsovat, että tuloksiin pitäisi pyrkiä tonttituotannon edellytysten parantamisen eikä pakkotoimien kautta.

Hallitus sopi 24.8.2005 vuoden 2006 talousarvioesityksen sisällöstä seuraavasti (lähde: edilex):

”Hallitus toteuttaa toimenpidekokonaisuuden, jolla lisätään ja nopeutetaan asuntotonttien saatavuutta ja kohtuullistetaan asuntojen hintatasoa.

1. Otetaan käyttöön suoraan lain perusteella nykyisten enimmäisprosenttien puitteissa korotettu kiinteistövero kokonaan rakentamatta oleville rakennuskelpoisille tonteille Helsingin seudulla. Korotettu kiinteistövero ei koskisi niitä tapauksia, joissa asumiskäytössä oleva alue muodostuu kahdesta tai useammasta tontista. Korotetulla kiinteistöverolla tarkoitetaan yleistä kiinteistövero + 1 prosenttia. Kunta voisi tämän lisäksi päättää korkeammasta kiinteistöverosta enintään 3 prosenttiin saakka.
2. Maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä selvitetään 1.1.2006 mennessä asuntojen hintatason kohtuullistamiseksi. Selvitys arvioi erityisesti maankäyttö- ja rakennuslain kuntien kaavoitusvelvollisuussäännöksen täsmentämisen tarvetta.
3. Selvitetään pikaisesti mahdollisuudet muuttaa maankäyttö- ja rakennuslakia kak-

sinkertaisten valitusmahdollisuuksien rajoittamiseksi tuomioistuimeen asemakaava-asioissa ja rakentamisen lupa-asioissa asuntotonttien riittävän

”Kuntien näkökulmasta konkreettinen ja oikeasuuntainen toimenpide tonttipulan helpottamiseksi olisi, että valtio luovuttaisi kaikki kuntien kasvualueilla omistamansa rakentamattomat alueet kunnille raakamaana yhdyskuntarakentamista varten.”

kaavoituksen edistämiseksi.

4. Lisätään Helsingin hallinto-oikeuden resursseja (+210 000 euroa momentille 25.10.23) sekä selvitetään, onko tarpeen uudistaa hallinto-oikeuksien päätösten maksuperusteita perusteettomien valitusten vähentämiseksi.
5. ARA:sta rahoitettavia kasvukeskusalueiden kaavoituksen nopeuttamiseen tähtääviä kunnallistekniikka-avustuksia myönnettäessä etusijalle asetetaan jo voimassa olevan asetuksen mukaisesti hankkeet, jotka nopeuttavat uusien asuntoalueiden käyttöönottoa suurimman tonttivajauksen alueilla.
6. Valtio nopeuttaa hintatason kohtuullistamiseksi maaomaisuutensa osoittamista asuntotuotantoon.”

Hallituksen esittämällä toimenpidekokonaisuudella pyritään vaikuttamaan sekä tonttituotantoprosessin hallinnolli-



sen menettelyn että käytännön tonttituotannon tehostamiseen kunnissa. Toimivatko esitetyt käytännön tonttituotantoon kohdistuvat toimenpiteet?

Pääkaupunkiseudun rakentamattomien rakennuspaikkojen korotettu kiinteistövero

Pääkaupunkiseudun kuntia velvoitetaan Kiinteistöverolain muutoksella ottamaan käyttöön rakentamattomien rakennuspaikkojen korotettu kiinteistövero tonttipulan helpottamiseksi. Em. veronkorotus on ollut mahdollista Kiinteistöverolain mukaan jo aiemminkin ja sitä on käytetty tämän vuoden verotuksessa lähes sadassa kunnassa. Noin kymmenesosa kohteena olevista rakennuspaikoista on rakentunut vuosittain. Korkeampi vero on kuntien maapolitiikasta vastaavien toimijoiden näkemyksen mukaan myös lisännyt raakamaan myyntihalukkuutta kunnalle. Pääkaupunkiseudun kunnat ovat kuitenkin suhtautuneet epäilevästi veronkorotuksen todelliseen vaikuttavuuteen tontinhintojen edelleen noustessa.

Valtion maaomaisuuden osoittaminen asuntotuotantoon

Kuntien sekä valtion maaomaisuutta hallinnoivien liikelaitosten ja valtion omistamien yritysten näkemykset valtion maaomaisuuden osoittamisesta asuntotuotantoon poikkeavat paljon toisistaan. Jokaisella toimijalla on oma tehtävänsä ja tavoitteensa. Valtion maaomaisuutta hallinnoivat liikelaitokset perustelevat toimiaan tehtäväksi annollaan toimia markkinaehtoisesti ja tehdä sovittua tulosta. Myös toimivasta yhteistyöstä kuntien ja valtion raakamaomaisuutta hallinnoivien toimijoiden yhteistyöstä on esimerkkejä. Kapiteeli Oy myi vuoden 2001 lopussa Tuusulan kunnalle noin 54 ha erilaisia kasvukeskuksien läheisyydessä olevia maa-alueita molempia osapuolia tyydyttävällä kohtuullisella ja oikeudenmukaisella hinnalla.

Mitä käytännössä tulee tarkoittamaan, että ”valtio nopeuttaa hintatason kohtuullistamiseksi maaomaisuutensa osoittamista asuntotuotantoon”? Pyrkikö valtio omistajana ohjaamaan maaomaisuuttaan hallitsevia ja omistava liikelaitoksia ja yrityksiä asettamalla korkeampia tulostavoitteita, jotka lisääisivät ao. toimijoiden

”Kunnassa, jossa on kysyntää rakennuspaikoista, kunnan maanhankintaan perustuva uudiskaavoitus ja kaavan toteuttaminen tuo kunnalle pääsääntöisesti noin kaksi kertaa enemmän tuloja verrattuna maankäyttösopimukseen perustuvaan kaavan toteuttamiseen.”

aktiivisuutta lisätä tonttitarjontaa markkinoilla? Vai onko valtio valmis tinkimään tulostavoitteistaan ja ohjeistamaan em. toimijoita luovuttamaan kuntien keskeisillä kasvualueilla sijaitsevat valtion omistamat raakamaat markkinahintaan kunnille? Lehtitietojen perusteella näyttää valitettavasti siltä, että hallitus tarkoittaisi aikomuksillaan vain Helsingin Pasilaa ja Hyrylän varuskunta-alueita. Muutoin eduskunnassa valmistellaan Kapiteeli Oy:n yksityistämistä. Kuntien näkökulmasta konkreettinen ja oikeansuuntainen toimenpide tonttipulan helpottamiseksi olisi, että valtio luovuttaisi kaikki kuntien kasvualueilla omistamansa rakentamattomat alueet kunnille raakamaana yhdyskuntarakentamista varten. Vaikkakaan valtion omistaman raakamaan aktiivinen ohjaaminen kuntien tonttituotantoon ei yksin ratkaise kasvukeskusten tonttipulaa, olisi se kuitenkin merkittävä näyttö valtion todellisesta halusta ratkaista ongelma. Sen myötä paine kunnan omin toimenpitein lisätä tonttituotantoa kasvavaksi myönteisellä tavalla.

Mikä on kunnan asukkaiden ja yritysten kokonaisedun mukaista tonttituotantoa?

Kunnan näkökulmasta valtio on siirtänyt omistamansa raakamaan käyttöä koskevilla taloudellisilla tavoitteillaan tonttituotannon vastuuta ja kustannuksia kunnille ja viime kädessä veronmaksajille. Kunnan tehtävänä on vastata lakisääteisistä peruspalveluista kokonaisuutena. Sekä valtio että kunta viime kädessä tasapainottavat taloutensa verotuksen avulla. Valtion ja kunnan valtion maaomaisuuden käyttöä koskevat tavoitteet tulisi sovittaa yhteen

yhteisen omistajan, veronmaksajan kokonaisedun näkökulmasta siten, että kunta voi tarvittaessa kasvaa järjestelmällisesti niillä alueilla, joissa palvelutuotanto on tehokkaimmin järjestettävissä.

Kunnan tulisi toimia tuloksellisesti omistajiensa, asukkaiden ja yritysten etujen mukaisesti ja hankkia keskeisillä kasvualueilla kaavoitettavaa raakamaa.

Raakamaasta maksetaan markkinahintaa. Tarvittaessa kunta voi lunastaa sekä yksityisen että valtion omistamaa maata yhdyskuntarakentamista varten. Lunastustoimituksessa hinta määräytyy yleensä toteutuneiden kauppohenkilöiden hintatason perusteella. Kunnassa, jossa on kysyntää rakennuspaikoista, kunnan maanhankintaan perustuva uudiskaavoitus ja kaavan toteuttaminen tuo kunnalle pääsääntöisesti noin kaksi kertaa enemmän tuloja verrattuna maankäyttösopimukseen perustuvaan kaavan toteuttamiseen.

Maankäyttösopimukset on käytännössä todettu hyvin toimiviksi kaavanmuutos-tilanteissa, joissa kunnalle kaavan toteuttamisesta aiheutuvat kustannuspaineet ovat yleensä huomattavasti pienemmät uudiskaavoitukseen verrattuna.

Kunnan maankäytön ongelmia ei ratkaista yksittäisillä valtion tai kunnan toimilla vaan yhteisillä tavoitteilla ja käytännön tasolla toimivalla yhteistyöllä. Kunnan tulee harjoittaa avointa, johdonmukaista, aktiivista ja pitkäjänteistä maankäyttöpoliittikkaa, jossa tarpeen mukaan käytetään kaikkia mahdollisia vapaaehtoisia sopimuksiin ja lakiin perustuvia keinoja. Päätöksentekijöiden ja virkamiesten tiivis ja avoin yhteistyö yhteisin tavoittein voi luoda toimivan maankäyttökulttuurin, jolla kunnan tonttituotannon ongelmat voidaan ratkaista.

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



© Pekka Lehtonen