

tai kuivattamalla syntyneestä vesijätöstä muodostetun tilan (b) jaetuksi, on sen tapahduttava osakkaiden hakemuksesta ja omalla kustannuksella joko yhteisen alueen jakotoimituksella (a) tai halkomistoimituksessa (b).

Maakaaren 11 luvun 4 §:n mukaan omistusoikeutta erilliseen vesijättöön ei voida kirjata lainhuutona. Sillä seikalla, onko erillinen vesijättö merkitty kiinteistörekisteriin vai ei, ei ole tässä yhteydessä merkitystä. Jos erillinen vesijättö tai määräraosa siitä taikka määräraala erillisestä vesijätöstä luovutetaan edelleen, ei saannolle voida myöntää lainhuutoa, koska luovuttajallakaan ei ole ollut lainhuutoa vesijättöön. Kiinteistön laadun muuttaminen erillisestä vesijätöstä esim. tilaksi ei myös ole mahdollista ilman lainhuutoa. KML 40 §:n 2 momentin mukaan selvityksenä omistusoikeudesta erilliseen vesijätöstä muodostettuun tilaan tai tilaan liitettyyn alueeseen on ote KML 5 luvun mukaisen toimituksen selitelmästä. Ennen lainhuudatusta on erillinen vesijättö muodostettava tilaksi tai liitettävä tilaan.

**Kirjoittaja on maanmittausneuvos Maanmittauslaitoksen keskuhallinnossa. Sähköposti markku.markkula@maanmittauslaitos.fi.**

#### KIRJALLISUUTTA JA MUITA LÄHTEITÄ:

Anttila, Veikko: Järvenlaskuyhtiöt Suomessa. Kansantieteellinen tutkimus (Anttila 1967).

Haataja, Kyösti: Maanjaot ja talojärjestelmä (Haataja 1949), s. 704–717.

Haataja, Kyösti: Vesioikeus I (Haataja 1951) s. 430, 436–437

Hallituksen esitykset HE 227/1994 vp. ja HE 232/1997 vp.

Hyvönen, Veikko O.: Kiinteistönmuodostamisoikeus I (Hyvönen 1999) ja Kiinteistönmuodostamisoikeus II (Hyvönen 2001) s. 227–234.

Jakomaa, Hannu: Vesijättöön kohdistuvan oikeuden muodostuminen järvenlaskua koskevan lainsäädännön kannalta – Kynäs- ja Tuunajärven vesijätön järjestely (Jakomaa 1981).

Karvinen, Pauli: Vesijätöt Suomen kiinteistöjärjestelmässä. Juhlajulkaisu Juhani Wirilander (Karvinen 2005), s. 186–197.

Lainvalmistelulukunnan ehdotus ”asetukseksi eräänlajisten vesijätöjen muodostamisesta itsenäisiksi tiloiksi ynnä perustelmat” (LVK 1907), s. 16–73.

Pietilä, Jorma: Kiinteistönmuodostamisoikeus (Pietilä 1974), s. 105–108.



**Juhani Tuuttila (oik.) hankkii maata, Tapio Tuuttila suunnittelee sitä.**

# Maanmittarisuku rakentaa Suomea

**Haastattelu: Pekka Lehtonen**

**Juhani ja Tapio Tuuttilalla on uusjakoelämysten päällä syvälinen kokemus yhdyskuntien rakentamisessa pääkaupunkiseudusta Pohjois-Pohjanmaan perimmäisiin kyliin.**

**Juhani Tuuttilan** työhuone on Helsingin kadehdittavimmassa paikassa: kolmannessa kerroksessa ikkuna kauppias Gavoniuksen talossa Katariinankadun ja Pohjois-Esplanadin kulmassa, josta ikkuna antaa Kauppatorille ja merelle. Juhani esittelee rakennusta: siinä on toiminut Klaine-hotelli 1850-luvulta 85 vuoden ajan. Hän kertoo hotellissa kokoontuneista pääkaupungin kirjallisista piireistä. ”Aleksis Kivi luki siellä oppineille herroille otteita kirjoistaan, Eino Leino oli usein nähty vieras ja F. E. Sillanpään kerrotaan kirjoittaneen siellä *Silja*-romaaniaan ennätyksellistä 15 liuskan päivävauhtia.” Nyt talossa on kaupungin kiinteistövirasto, myös tonttiosaston päällikön työhuone. Tuossa velvoittavassa tehtävässä ja ym-

päristössä Juhani Tuuttila on toiminut huhtikuusta 2008.

#### **Suomen maanmittaripitoisin suku**

Tuuttiloiden sukua rikastuttaa suuri maanmittareiden määrä. Veljeksistä toinen, **Tapio**, on Airix Ympäristö Oy:n toimitusjohtaja. Tapion vaimo, **Henna**, työskentelee rekisteripäällikkönä Pohjois-Pohjanmaan maanmittaustoimistossa Oulussa. Hennan sisko, **Minna Gianotti** (os. **Keskinen**), vaikuttaa maalaistalon emäntänä Italiassa, sitä ennen Helsingin maanmittaustoimiston toimitusinsinöörinä.

TKK:ssa väitöskirjaa valmisteleva **Jaana Mäkelä** on veljesten serkku; Jaa-

## ”Uusjaon jälkeen tuli mietityksi, onko tässä jotain järkeä, kun heinämaat on maailman ääressä. Jokivarressahan niiden olisi pitänyt olla.”

nan mies **Jukka Mäkelä** työskentelee paikkatieto-osaston päällikkönä Pöyry Environment Oy:ssä, molemmat siis maanmittareita

### Uusjakokokemusta sisältä päin

Tässä ei ole vielä alkuunkaan kaikki. Juhani ja Tapio Tuuttila ovat viettäneet lapsuus- ja nuoruusvuosiaankin Pyhäjoen uusjakoalueella. ”Kun jako alkoi vuonna 1958, elettiin maaseutuyhteiskunnassa ja hevosvoimalla tehtiin työt. Muuttoliikettä ei ollut vielä käynnistynyt. Kun maat vaihdettiin vuosina 1964–66, alkoi pihoil- le ilmestyä traktoreita”, Tuuttilat kertovat. ”Maanmittareita pidettiin isoina herroina. Isoja olivat kokouksetkin, viisikinsataa osanottajaa. Kokouksen pito vaati taitoa ja sen toimitusinsinöörit **Paavo Mustonen** ja **Matti Päivike** osasivat.”

Kyläläiset keskustelivat jaosta. Maanmittareihin luotettiin vaikka lobbaustakin epäiltiin: kalaa ja lämmintä leipää arveltiin toimitusmiehille kuskatun vaikuttamistarkoituksessa. ”Enempi jälkipuheita”, Tuuttilat vakuuttavat. Kylän henki oli, että ”pittää sanua, jotta huonosti kävi”: aikaisemman 55 palstan tilalle tuli 5 palstaa. Kyläkauppiaskin sanoi leikillään kyläläisten puheista, että meni niin huonosti, että kaikki hävisivät. Arvostettiin kuitenkin

lainhuutojen saamista vaikka riitojakin nautinnasta oli. Ihmiset pitivät tärkeänä, että suupuheille ja sotkuisille papereille saatiin selvyys. Puhdot, yhteiset pihapiirit, hävitettiin, kun asumukset siirrettiin uusille tiluksille. Siirtyminen tapahtui hyvillä ehdoilla ja inflaatio söi lainat.

Tuuttiloilla elettiin hevospeliä ja valtaosa peltomaista sijoittui 7 km:n päähän. ”Pellolle mennessä katseltiin hevosen kyydissä tunnin verran pilviä, mutta paluumatka kyllästytti, kun pääosa kavereista oli jo uimassa. Tuli mietityksi, onko tässä jotain järkeä, kun heinämaat on maailman ääressä. Jokivarressahan niiden olisi pitänyt olla,” Tapio muistelee. Jako päättyi vasta v. 1978.

”Myöhemmin kiivaimmin peltoja hamunneet panivat ne ensimmäisenä pakettiin: elettiin sen ajan kvartaalitaloutta. Nykyään maat on ostettu tai vuokrattu ja ne ovat muutaman viljelijän hallussa. Ei maanmittarillakaan ollut kristallipalloa eikä mahdollisuuttakaan ottaa tulevaisuutta huomioon. Kunnan olisi silloin pitänyt ostaa raakamaata, mutta ei ollut oikein markkinoitakaan”, Tapio pohtii.

Juhani Tuuttila oli lukioaikoinaan uusjaon metsäarvioinnissa apumiehenä. Näin Tuuttilassa tiedettiin, mitä maanmittari tekee.

### Yrjö Typen mustavihko – uusjakojen headhunting

Molemmat veljekset olivat teekkariharjoittelijoina Ylivieskan maanmittaustoimistossa. ”Yrjö Typpi, Ylivieskan toimiston johtaja, oli hyvä ja karismaattinen vanhan ajan maanmittari. Typpi totesi leikkisästi, että hänet voisi panna linnnaan, koska näitä hommia ei lakia noudattamalla voi tehdä. Itse Yrjö otti aina vastattavakseen hankalimmat työt”, muisteltiin.

Yrjö Typellä sanottiin olleen musta vihko, johon hän listasi potentiaalisia uusjakoinsinöörejä. Tuuttilat arvelevat Yrjön vihosta nimiensä löytyneen. Heistä ei kuitenkaan uusjakojen tekijöitä tullut. Sen sijaan Tapion vaimo Henna työskenteli Ylikankaan Väiskin johtamassa Kaarlelan toimistossa uusjakoinsinöörinä alueenaan Vetelin Pulkkinen – ”Suomen Vetelin toimitusinsinööri”.

### Maata pääkaupungin rakentamiseen

Juhani on ollut koko uransa Helsingin kaupungilla diplomityöstä alkaen vuodesta 1976. Hän ajatteli lähteä valtion hommiin, mutta ainoa vapaa paikka olisi ollut Ivalossa. Niinpä hän pääsi tonttiosastolle ja aluksi työskenteli maanhankintatehtävissä. Tuolloin rakennettiin radan varsia uusiksi mm. MaTaPuPu- ja Haaga–Vantaan alueita (pääradan ja Martinlaakson radan varsialueita) sekä toteutettiin Itäkeskus ja Malmin aluekeskus. Tämän jälkeen hän on vastannut mm. kaupungin työpaikkatonttien luovutuksesta, maa-alueiden kehittämishankkeista sekä erilaisten sopimusten valmistelusta yritysten ja maanomistajien kanssa.

Huhtikuussa 2008 Juhani tuli tonttiosaston päällikkö. Tonttiosasto vastaa Helsingissä kaupungin maapolitiikan hoitamisesta: ostaa, myy, vuokraa ja kehittää maata sekä solmii erilaisia sopimuksia. ”Tontinvuokratuloja Helsingin kaupungilla on noin 120 milj. euroa vuodessa, joka vastaa yhden veroprosentin tuottoa. Samaa suuruusluokkaa tulee tonttien myynnistä. Ellei maapolitiikka olisi kunnossa, kaupungin veroäyri olisi

”Auerakenteen hajoaminen on kestänyt. Alueet on rakennettava tukeutumaan radeliikenteeseen.”



Pekka Lehtonen

huonojen kuntien tasolla eli lähellä 20 %:ia”, Juhani arvioi.

”Maanhankinnan on tapahduttava riittävän varhain. Lunastus on viimeinen vaihtoehto, mutta se mahdollisuus on oltava olemassa. Kun se on olemassa, sitä ei juurikaan tarvita. Hyvä maapolitiikka edellyttää myös luottamushenkilöiden tukea”, Juhani korostaa.

Helsingin kaupungilla on perinteisesti paljon maata: ennen sotia ostettiin valtavia alueita. Tarkoitus oli, että ensin hankitaan maat ja sitten ne liitetään Helsinkiin. Näin syntyivät mm. Malmi, Tapanila ja Herttoniemi. Myös vuonna 1946 tehdyn suuren alueliitoksen jälkeen kaupunki on jatkanut aktiivista maanhankintaa, joten kaupungin pinta-alasta lähes 70 % on kaupungin omistuksessa. Pääosin edetään vapaaehtoisin kaupoin mutta etuostojakin on käytetty, kun se on osoittautunut järkeväksi.

”Kiistanalaisessa Lounais-Sipoossa Helsinki omistaa 27 % pinta-alasta. Ne kaupunki on hankkinut vapaaehtoisin kaupoin ja lisää neuvotteluja on menossa.”

### **Elämäntyönä yhdyskuntien suunnittelu**

Tapio opiskeli 80-luvun alussa ”kiinteistöpainotteisesti” muistissaan seitsemän kilometrin hevoskyydit ulkopalstoille. Yhdyskuntasuunnittelusta tuli Tapion leipälaji – kunnissa, valtiolla ja yksityisellä sektorillakin – tekijänä, valvojana ja johtajana. Hänen lempiaineensa kansakoulussa oli piirtäminen ja se osaltaan johti suunnitteluun. ”Yhdyskuntasuunnittelun opiskelu ei ollut helppoa osastojen välisten kiistojen vuoksi. M-osastolle perustettiin oma rakennus- ja rantakaavoituskurssi”, Tapio muistelee.

Teekkarina Tapio työskenteli Raahessa rakennusten maastoonmerkinnöissä ja Ylivieskan maanmittaustoimistossa halkomisten maastotöissä Neljäntenä opiskeluvuotena hänestä tuli Hausjärven kunnan ensimmäinen maankäytön suunnittelija. Diplomityö syntyi kiinteistöjaotuksen huomioonottamisesta detaljikaavoituksessa. ”Huonosti oli otettu huomioon.” Sitten hän siirtyi Kalajoelle kaavoitusinsinööriksi, mentorinaan Pekka Normo Oulun maanmittaustoimistosta. Henna työskenteli Kaarlelan toimiston uusjaoissa.

Vuonna 1988 Tuutilat muuttivat Ouluun: Tapiosta tuli maanmittaustoimiston kaavoituspäällikkö ja Hennasta maanmittauskonttorin ylitarkastaja. Oulun maanmittaustoimiston kaavoitusyksikkö oli maan suurin ja sen markkinaosuus Pohjois-Suomessa merkittävä. Yksikkö tunnettiin hyvästä hengestään, koulutuksellisesti monipuolisesta henkilökunnastaan, innovoivasta otteestaan ja – rakkaudesta työhön (haast. huom.).

”Kaavoitukset lopetettiin Maanmittauslaitoksesta 1990-luvun taitteessa.” Se sattui hyvään suhdanteeseen, koska suunnittelutyötä oli paljon ja näin vanhat asiakkaat jatkoivat perustetun yrityksen asiakkaina. Kumppaniksi tuli tamperelainen Airix Oy, jonka palvelukseen Pekka Normo oli jo aikaisemmin mennyt. Airixissa oli kehitetty tietokoneavusteista suunnittelua. Kaikki Oulun kaavoitusyksikön asiakkaat seurasivat mukana. Heti ensimmäinen kuukausi oli kannattava, josta sulka maanmittauslaitoksen kaavoituskoululle ja Oulun maanmittaustoimistolle”, Tapio muistelee.

Tapio työskenteli Airix-konserniin kuuluneen Ympäristötaito Oy:n toimitusjohtajana kahdeksan vuotta. Jaksoon mahtui 90-luvun raskaat lamavuodetkin. Niistä selvittiin kuitenkin uskollisen asiakaskunnan ja osaavan suunnittelijajoukon avulla.

## **”Elii maapolitiikka olisi kunnossa, kaupungin veroäyri olisi huonojen kuntien tasolla eli lähellä 20 prosenttia.”**

### **Suunnittelua aidan molemmilla puolilla**

Seuraava kahdeksan vuotta hurautti jälleen valtion palveluksessa, nyt Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksen maankäyttöpäällikkönä, vähän kuin suunnittelu-pöydän toisella puolella.

”Oli moninaisia tehtäviä, kuten vuosittaiset kehittämiskeskustelut 40 Pohjois-Pohjanmaan kaupungin ja kunnan kanssa. Osallistuttiin valvonta- ja yhteistyönäkökulmasta maakunnallisesti tärkeisiin hankkeisiin, kuten Oulun seudun yhteisen yleiskaavaan, maakunnan keskeisten matkailualueiden kaavoittamiseen ja Oulunsalon lentoaseman lähialueiden maankäytön suunnitteluun. Vaikutettiin liikenne- ja tiehankkeisiin sekä Pohjois-Pohjanmaan ympäristöstrategian laadintaan. 1 500 neuvottelua kahdeksan vuoden aikana”, Tapio laskeskelee. ”Ympäristökeskukselle kuuluivat myös toimintatapojen sovittaminen uuteen maankäyttö- ja rakennuslainsäädäntöön, rakentamisen ohjaus ja seuranta sekä kulttuuriympäristön hoito ja poikkeamispäätökset.” Erityisen motivoivaa Tapion mielestä oli Oulun seudun yhteisen yleiskaavatyön ohjaukseen osallistuminen. ”Se oli maailman ensimmäinen tyyppiään. Pääsi edistämään 10 kunnan maankäyttökysymyksiä.”

**”On tosi työlästä suunnitella viihtyisiä ja toimivia asumisen alueita, kun siellä täällä sijaitsee yksittäisillä luvilla toteutettuja unelmia. Monesti hajarakentajat ovat myös reviiirensä armottomia puolustajia.”**

Pekka Lehtonen



## ”Lunastus on viimeinen vaihtoehto, mutta se mahdollisuus on oltava olemassa. Kun se on olemassa, sitä ei juurikaan tarvita.”

Paluu vanhoille alkoi v. 2006 Airix Ympäristö Oy:n maankäytön toimialajohdajana ja myöhemmin toimitusjohtajana. ”Se oli erilainen yhtiö aikaisemmasta: tytäryhtiöt oli yhdistetty, 4 toimipistettä: Tampere, Kaarina, Oulu ja Espoo, joissa yhteensä 80 henkilöä. Kaavoitustehtävissä työskentelee runsaat 30 henkilöä eli olemme 3. suurin kaavoittaja Suomessa ja Pohjois-Suomessa suurin”, Tapio kertoo.

### Miten rakentaa kestävää Suomea?

Molemmilla Tuuttiloilla on siis uusjakoelämysten päällä syvälinen kokemus yhdyskuntien rakentamisesta Pääkaupunkiseudusta Pohjois-Pohjanmaan perimäisiin kyliin. Siirryimme syväkeskusteluun maapolitiikasta ja kaavoituksesta.

– Kuinka meidän pitäisi rakentaa tulevaisuuden yhdyskuntia?

**Juhani:** ”Ei ole yhtä tapaa rakentaa mutta ilmastomuutos pitää ottaa vakavissaan. Aluerakenteen hajoaminen on kestäväntöntä. Alueet on rakennettava tukeutumaan raideliikenteeseen. Sähköautoja on tarjottu ratkaisuksi, mutta ongelmaksi

nousee sähköautojen pitäminen lämpimänä pohjoisen olosuhteissa.

EU:n aikana Suomen kaupunkiseutujen merkitys kasvaa samalla kun valtioiden merkitys vähenee. Globalisaation myötä Suomen asema on muuttunut. Syrjäinen maa onkin yhtäkkiä keskellä: Helsinki kilpailee Itämeren alueella ja hakee asemaansa Tallinnan ja Pietarin, Idän ja Keski-Euroopan välissä.”

**Tapio:** ”Kuntatalouden ja hyvän maapolitiikan välisiä yhteyksiä pitäisi selvittää. Miten tietyt esimerkkikunnat hoitavat maapolitiikkaa ja mitkä ovat tulokset: rakenteessa ja taloudessa. Tällainen selvitys voisi havahduttaa kuntapäittäjiä pohtimaan maankäyttöratkaisujen vaikutuksia uudesta näkökulmasta. Kehittyvän kaupungin maapolitiikasta Oulu on hyvä esimerkki. Oulu on asemakaavoittanut lähes yksinomaan omistuksessaan olevia maita. Näin yhdyskuntarakennetta on kehitetty pitkäjänteisesti, pala palalta valmiiksi.”

”Yhdyskuntasuunnittelijalle yhdyskuntarakenteen hajautuminen hyppää silmille. Kunnat saivat rakennuslain uudistuksessa valtaa, mutta aina ei jakseta kantaa tai nähdä vastuuta. Monissa kunnissa rakennetaan omakotitaloista suurin osa kaava-alueiden ulkopuolelle poikkeamispäätöksillä ja suunnittelutarveluvilla. Valitettavan paljon hajarakentamista tapahtuu Oulun kehyskunnissakin. Kaksinkertainen vahinko tapahtuu, kun tällaisella rakentamisella sotketaan kunnan keskeisten kasvualueiden tulevaisuus. On tosi työlästä suunnitella viihtyisiä ja toimivia asumisen alueita, kun siellä täällä sijaitsee yksittäisillä luvilla toteutettuja unelmia. Monesti hajaraken-

tajat ovat myös reviiriensä armottomia puolustajia.

Kuntapäittäjien kannattaa toimia maankäytön suunnitelmallisuuden puolesta. Meidän kaavoittajien on syytä panostaa asemakaavojen vetovoimaisuuteen ja tonttitarjonnan monipuolisuuteen.”

**Juhani:** ”Valtion maapolitiikka on viime vuosina ollut ongelmallista. Rakennushallituksen aikana tilanne oli selkeä, kun oli yksi päättäjä. Nyt valtiota edustaa useita tahoja omilla tavoitteillaan: VR, Ratahallintokeskus, Itella, Puolustusvoimat, Sponda, Senaatti-kiinteistöt. Mutta valtionkin kanssa ovat yleensä yhteiset ratkaisut löytyneet. Tästä esimerkkeinä voidaan mainita mm. Töölönlahti ja Keski-Pasila, joissa tehtiin eräänlainen ”uusjako”. Valtion ja kaupungin omistukset pantiin samaan koriin, suunniteltiin rajoista piittaamatta ja jaettiin ennalta sovitun jyvityksen perusteella.”

**Tapio:**

”Puhutaan ’energiakaavoista’ ja ekologisesta jalanjäljestä. Maankäytön suunnittelulla voidaan vaikuttaa vain osaan. Suuri merkitys on käyttäytymistottumuksilla ja myös rakentamistavalla.

Perheen vapaa-aika kuluu ostosnauttinnoissa kauppakeskuksissa ja pörssit vaativat kulutusta. On laskettu, että esimerkiksi tänä vuonna 23.9. mennessä on kulutettu vuoden tase ja että vuoden 1986 lopussa kulutus ylitti ensimmäisen kerrat laskennalliset maapallon luonnonresursit. Elämäntyyli vaikuttaa, kaavoittaja ei voi yksistään maailmaa pelastaa.”

– Miten selvitään ilmastomuutoksessa?

**Juhani:** ”Ratkaisu lähtee yksilöistä. Us-



**Haastattelun aikoihin täyttyi Tapiolla pyöreitä. Tapahtumaa juhlisti sukua rikastuttava maanmittariklaani. Henkilöt vasemmalta: Jaana Mäkelä, Jukka Mäkelä, Henna Tuuttila, Tapio Tuuttila, Minna Gianotti ja Juhani Tuuttila.**

kottavuus vaatii, että elää puheidensa mukaan.

Kansainvälisellä rahoituskriisillä on myös positiivinen vaikutus. Moni joutava hanke jää toteutumatta ja hinnat palaavat järkevälle tasolle.”

**Tapio:** ”Perustuslain mukaan saamme vapaasti valita asuinpaikkamme. Se ei tarkoita, että saamme rakentaa mihin haluamme. Rakentamiseen on valittava järkevimmät paikat. Siihen antaa hyvät ohjeet ja perusteet maankäyttö- ja rakennuslaki. On harjoitettava valitusta ja oikeaa tulkintaa.”

– Maanmittarin haasteet?

**Tapio:** ”Osaammeko asiantuntemuksella sulattaa asiakkaiden vaihtoehtoja? Löytyykö monipuolista tonttitarjontaa? Kunnilla on voimakasta halua rajoittaa kasvua ja kysyntä hajaantuu. Tarjontaa syntyy vain satunnaisesti.

Maata tarvitaan: maanmittarin rooli ja koulutus hakevat uusia muotoja. Voi nostaa hattua korkeakoululle, että maanmittarin koulutus elänyt hyvin tässä ajassa. Valtion maamittarikoulutuksesta on siirrytty maapolitiikan ja kiinteistöjohtamisen koulutukseen.

Maanmittausosasto antaa perusvalmiuksia suunnittelutehtäviin. Sitten työ

## ”Kuntatalouden ja hyvän maapolitiikan välisiä yhteyksiä pitäisi selvittää. Se voisi havahduttaa kuntapäätäjii pohtimaan maankäyttöratkaisujen vaikutuksia uudesta näkökulmasta.”

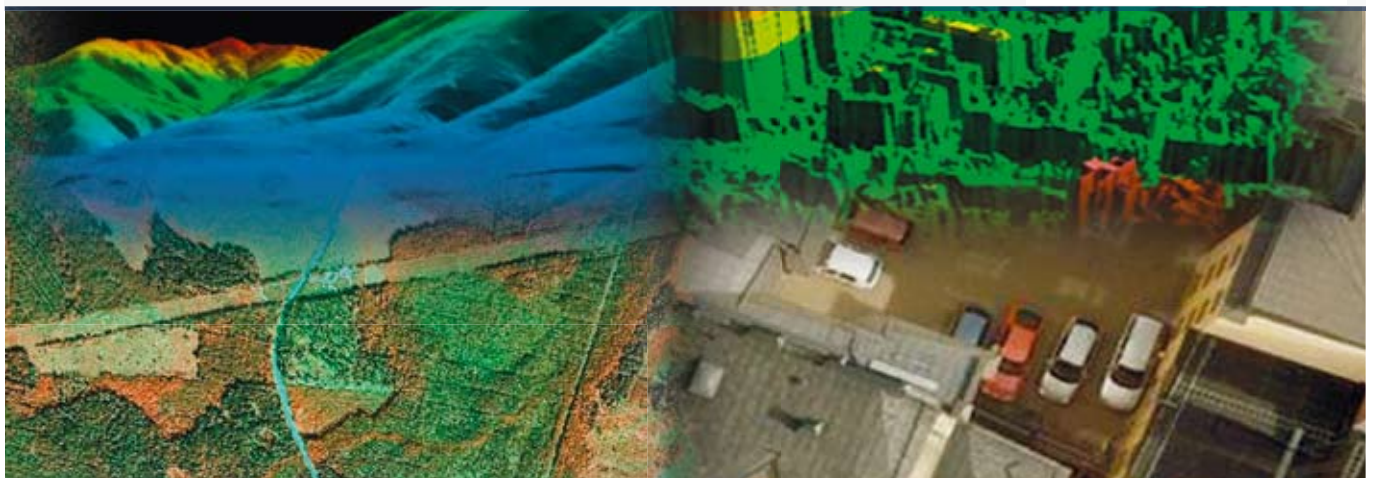
tekijäänsä neuvoo. Maanmittarin koulutus on antanut haasteellisia ja monipuolisia tehtäviä. On ollut mielenkiintoista hoitaa maankäyttöön liittyviä töitä kunnissa, valtiolla ja yksityisessä suunnittelutoimistossa. Kaikissa työyhteisöissä on ollut hyviä ja vähemmän hyviä puolia ja joka sektorilla on saanut tehdä töitä väsyksiin saakka.”

**Juhani:** ”Kuntien aktiivinen maapolitiikka on edelleenkin avain kuntien menestymiseen. Hyvin hoidettuna se antaa pohjaa järkevälle kaavoitukselle ja rakentamiselle sekä vakauttaa kunnan taloutta. Mutta kaikki maapolitiikan vanhat opit eivät enää päde tässä mediamaailmassa. Maan vuokraamista on pidetty hyvänä mm. sen vuoksi, että maankäytön muutokset ovat mahdollisia vuokra-ajan päättyessä. Näin ei käytännössä kuitenkaan ole, vaan vuokralaiset pystyvät helposti saamaan

politiikat puolelleen, kun vuokra-aika päättyy ja poisuutto uhkaa. Omistuston tilla taloudellinen hyöty sen sijaan tekee maankäytön muutoksen helpommaksi. Samoin vuokran korottaminen vuokra-ajan päättyessä on osoittautunut vaikeaksi. Esimerkiksi Tukholman kaupunki on viime vuosina myynyt noin 20 000 vuokraomakotitonttia vuokralaisille, koska vuokrantarkistukset ovat olleet niin vaikeita.

Helsinki on kuitenkin pitänyt vuokrausta pääluovutusmuotonaan siihen liittyvien etujen vuoksi; vuokratontilla kaupunki voi myyntiä paremmin ohjata rakentamista ja sen laatua sekä vuokraus takaa kaupungille vakaan tulon. Toisaalta vuokraus on myös vuokralaiselle edullista; tonttiin ei sitoudu niukkoja pääomia, vaan ne voi käyttää rakentamiseen.”

## Uusinta teknologiaa, Rautaista ammattitaitoa!



- Laserskannaukset
- Ilmakuvaukset
- Ortokuvatuotanto
- Numeeriset kartoitukset

FM-International FINNMAP  
Malminkaari 5 00700 Helsinki  
TEL. 09-2522 1700  
FAX. 09-2522 1717  
info@finnmap.com