

KAI TOLONEN, Oulun yliopisto, arkkitehtuurin osasto

Euron tontit maapolitiikan välineenä ja osana kuntasuunnittelua

Rantsilan kunta ryhtyi vuonna 2002 tarjoamaan tontteja kuntaan rakentaville yhdellä eurolla. Kunnan tavoitteena oli katkaista tällä tavoin pitkään jatkunut väkiluvun lasku. Seuraavana vuonna Siikalatvan seutukunnan muut kunnat Kestilä, Piippola, Pulkila ja Pyhäntä aloittivat vastaavan kampanjan. Tämä ei kuitenkaan käynnistänyt muuttoaaltoa muissa kunnissa. Myöhemmin Pyhännän kunta valitsi toisenlaisen politiikan. Se aloitti asemakaavan laajentamisen kauniille Pyhännänjärven ranta-alueille Kirkkoniemeen ja edelleen Kirjavaniemeen, koska vanhalle kaava-alueelle tai ennestään kaavoitetuille omakotialueille ei tuntunut olevan tulijoita edes ilmaiseksi.

Kuntalehden vuonna 2003 tekemän selvityksen mukaan yli 86 kuntaa tarjosi erilaisia etuja, euron tonttikampanja mukaan lukien, uusille kuntalaisille (Mönttinen 2004). Tämän jälkeen erillisten kampanjoiden vaikutuksia ei ole juuri tutkittu.

Tällä kirjoituksella halutaan tuoda kuntasuunnittelun lähtökohdista esille maapolitiikan vaikutuksia tyhjentyvällä maaseudulla. Kirjoitus pohjautuu vuosina 2006–2010 tehtyyn tutkimukseen, jonka kohteena olivat Oulun kaupungin

kehyskunnat Rantsila ja Pyhäntä. Rantsila yhdistyi Kestilän, Piippolan ja Pulkilan kanssa Siikalatvan kunnaksi vuonna 2008. Puutuote- ja taloteollisuuden varassa omillaan toimeen tuleva viides Siikalatvan kunta, Pyhäntä jättäytyi kuntaliitoksen ulkopuolelle. Vuonna 2005 Oulun kaupungin ja sen ympäröivän kehyskuntien suhteellinen väestönkasvu oli Euroopan toiseksi suurinta Espanjan Sevillan jälkeen. Tämä nosti kaavoitettujen omakotitonttien hinnan korkealle. Oulun kaupungin tarjoamia tontteja ei riittänyt kaikille, minkä vuoksi ihmiset kiinnostuivat etsimään halpoja tontteja myös kaupungin rajojen ulkopuolelta.

Tarkastelua varten tutkittiin Siikalatvan kunnan vuosina 2002–2010 myönnettyjen rakennuslupien seurantatiedot. Lisäksi haastateltiin kuntien kaavoituksen kannalta keskeisiä virkamiehiä, kuten rakennustarkastajia, teknisiä johtajia, kunnanjohtajia ja kunnanvaltuustojen vaihallitusten puheenjohtajia. Keskeinen tutkimusmenetelmä oli verrata kuntien keskeisiltä virkamiehiltä syvähaastattelemalla saatuja tietoja rakennusvalvontaohjelmasta saatuihin tietoihin.

Rakennusvalvontaohjelma on paikkatieto-ohjelma, josta voidaan esittää Map-infon karttapoh-

jalla keskeiset rakennuslupatiedot. Ohjelma on käytössä lähes 85 prosentissa maaseudun kunnista.

Rakennushankkeiden keskeinen tieto on saatavissa myös tilastokeskukselta, mutta tämä aineisto ei sisällä tietoa tonteista, joihin on kohdistunut erilaisia kampanjoita. Aineisto ei myöskään sisällä helposti saatavissa olevaa tietoa esimerkiksi maahanmuuttajista, nettomuuttajista, muutosta kunnan sisällä, mahdollisesta talon rakentamisesta myyntiin, erilaisista luonnollisista rakentamiseen vaikuttaneista tekijöistä, kuten kuolemasta, avioerosta tai työttömyydestä. Nämä tiedot saatiin toimintaympäristönsä hyvin tuntevilta rakennustarkastajilta. Haastatteluissa selvisivät nopeasti myös tonttikampanjoinnin todelliset vaikutukset kaava-alueen täyttöasteeseen, kun saatuja tietoja verrattiin asemakaavan toteutuneisuuteen ennen kampanjoinnin aloittamista.

Tutkimuslähteinä käytettiin myös kuntien toimielinten pöytäkirjoja ja tilinpäätöstietoja. Lisäksi tutkimusaineistona käytettiin Rantsilan kunnan kuntaan muuttaneille henkilöille osoittaman lomakekyselyn vastauksia vuosilta 2002–2005.

Rantsilan Euron tontti -kampanja

Rantsilan kunta teki vuonna 2002 päätöksen myydä joka vuosi eurolla 10–15 omakotitonttia. Kunta antoi lisäksi rakentajille sähkö-, vesi ja viemäri liittymät ilmaiseksi. Haja-asutusalueilla liittymien asemesta rakentaja sai kunnalta niin sanotun jätevesipaketin, joka vastasi keskimääräistä liittymien hintaa kaava-alueilla kunnan keskustaa-ajamassa. Jätevesipakettiin tuli kuulua pienpuhdistamon tai maahanimeytyskentän osia. Lisäksi kunta lupasi myydä haja-asutusalueille rakentaville enintään 10 hehtaaria metsää markkinahintaan, kun rakennus on valmis. Kunta maksoi myös myynti- ja lohkomiskulut (Rantsilan kunnanvaltuuston pöytäkirja 17.10.2002, 78 §).

Euron tontti -kampanjan alkaessa Rantsilan kunnan väkiluku oli 2108 henkilöä. Laskua edellisvuodesta oli 120 henkilöä. Tonttikampanjan ollessa aktiivisimmillaan 2003–2006 väkiluku laski 68 henkilöllä. Vuonna 2007 väkiluku kasvoi 10 hengellä. Kampanjan loppuessa 2008 ja Rantsilan liittyessä perustettuun Siikalatvan kuntaan väkilu-

ku putosi jälleen vuodessa lähes 50 henkilöllä 2001 asukkaaseen. (Rantsilan kunta 2008).

Vuosina 2002–2008 haettiin Siikalatvaan liittyneissä kunnissa Kestilässä viisi, Piippolassa 22, Pulkkilassa 17 ja Rantsilassa 100 omakotitalon rakennuslupaa. (Siikalatvan kunta 2010). Rantsilassa kunnan piti onnistuneen kampanjan vuoksi laajentaa ja uudistaa yleis- ja asemakaavoja. Uusi Kirkonkylän yleiskaava tuli maksamaan 15 000 euroa. Asemakaavan laajentaminen kunnan kirkonkylän pohjoisosaan maksoi saman verran. Uudet kokoojatie uusille alueille maksoivat 350 000 euroa ja Euron tontti -kampanjaan kuuluneet sähkö-, vesi- ja jätevesiliittymät järjestelmiseen maksoivat kaikkiaan 150 000 euroa.

Vuonna 2002 Rantsilan kirkonkylän Hiukalan kankaan kaava-alueella oli 14 rakennettua omakotitaloa. Vapaita tontteja oli asemakaava-alueella 17 kappaletta. Ensimmäisenä vuonna kunta sai kampanjan avulla kaksi kunnan ulkopuolelta muuttanutta perhettä, jotka rakensivat talon Hiukalan kankaalle. Vuonna 2003 kunta myi yhdeksän tonttia, 2004 kaksi sekä vuosina 2004 ja 2005 neljä tonttia lisää. Vuonna 2004 Rantsilan kunnan kaava-alueilla oli jäljellä vain viisi kunnan omistamaa rakentamatonta tonttia. Tonttien hupeneminen johti kunnan asemakaavan uudistamiseen, mikä tuli maksamaan kunnalle Hiukalankankaan osalta katuineen ja tonttien sähkö-, vesi- ja viemäri liittymiseen noin satatuhatta euroa.

Nettomuuton edut maaseudulla

Euron tontti -kampanjaa on perusteltu nettomuuton tuomilla eduilla, koska Suomen valtion valtionosuuksjärjestelmä osallistuu kunnallisten palveluiden rahoitukseen kuntien peruspalvelujen valtionosuuksjärjestelmän kautta. Valtionosuus määräytyy asukasluvun perusteella: jokainen kuntaan muuttava asukas tuo kuntaan valtionosuuksina 1 500–3 000 euroa asukasta kohti ja työelämässä olevat asukkaat ja eläkeläiset maksavat kunnallisveroja. Vuosina 1997–2009 Siikalatvan kunnissa laskennalliset valtionosuudet tasausten jälkeen oli 1579–2938 euroa per asukas (Suomen Kuntaliitto/Kuntatalous 2. 4. 2009). Perhe voi siten tuoda kuntaan jopa 20 000–25 000 euroa vuodessa. Kunta-

laiset käyttävät lisäksi nettotuloistaan valtaosan kotikunnassa, minkä puolestaan toivotaan parantavan yksityisiä palveluja.

Sosiaali- ja terveystalvelujen kulut muodostavat yli 60 prosenttia kuntien menoista. Syrjäseutujen kunnissa, missä väestö ikääntyy, nämä ovat kuntien keskeisimpiä menoja. Siksi maaseutualueet tarvitsevat erityisesti lisää nuoria, työikäisiä ja perheitä ylläpitämään kunnan väestön ikärakenteen tasapainoa.

Toisaalta työssäkäyvät tarvitsevat lapsilleen päivähoitopalveluja. Päiväkotipalvelujen tuottaminen maksaa lasta kohti esimerkiksi Oulussa on noin 1 100 euroa kuukaudessa (Oulun kaupungin päivähoito 2010). Koulut sen sijaan oppilaineen tuovat valtionosuusjärjestelmän avulla lisätuloa, mikäli koulussa vain on tilaa. Tätä argumenttia käytettiin perusteluna muun muassa Rantsilan Euron tontti-kampanjalle.

Nykyiset julkiset palvelut ovat väestöltään pienenevissä kunnissa mitoitettu usein todellista tarvetta suuremmiksi. Uudet oppilaat eivät lisää koulujen kustannuksia, koska opetusryhmät ovat jo pieniä kaupunkien suurten koulujen luokkakokoihin verrattuna. Usein syrjäseutujen taksipalveluja käyttää koulukuljetuksiin yksi tai kaksi oppilasta. Muutamana oppilaan muutto sivukylälle ei siten välttämättä lisää koulukuljetuskustannuksia. Jos muut palvelut, kuten liikunta- ja virkistyspalvelut ovat kunnossa, on vain myönteistä, jos olemassa oleville palveluille tulee lisää käyttäjiä.

Rantsilassa kulut oppilasta kohti olivat vuonna 2006 vain noin 500 euroa vuodessa (Rantsilan kunnanvaltuuston pöytäkirja 2002). Valtion tuki oli noin 5000–6000 euroa vuodessa 6–15 -vuotiaasta asukasta kohti (*Opetus- ja kulttuuritoimen rahoitus... 2010*). Valtionosuusjärjestelmän keskeinen periaate on korostaa kuntien ja muiden opetus- ja kulttuuritoimen palveluja tarjoavien yhteisöjen itsenäistä päätöksentekoa. Rahoitusta ei ole korvamerkitty, vaan valtionosuuden saaja päättää itse rahoituksen käytöstä. Siksi lapsiperheitä kannattaa tavoitella.

”Tyypirakentajat”

Vuosina 2002–2008 Kestilään ei rakentanut yksikään kunnan rajojen ulkopuolelta muuttanut per-

he. Piippolaan nettomuuttajat rakensivat kaksi ja Pulkkilään neljä uutta omakotitaloa, kunnan sisäiset muuttajat rakensivat Piippolaan yhdeksän ja Pulkkilään 11 uutta taloa. Lähimpänä Oulua sijaitsevaan Rantsilan kuntaan nettomuuttajat rakensivat 12 ja sisäiset muuttajat 29 omakotitaloa. Valtaosa tästä oli Euron tontti-kampanjan seurausta. (Rakennusvalvontatiedot 2010.)

Vain Rantsilan kampanjaa voidaan pitää tilastojen mukaan onnistuneena ja kampanjoinnin ansiosta muuttotase muuttui Rantsilassa tasapainoiseksi. Muuttajaperheet olivat pääasiassa nuoria lapsiperheitä (Lehmikangas 2005). Euron tontti-kampanjaan tarttuneista rakentajista 85 prosenttia oli kunnan entisiä asukkaita. Aikuisväestöstä työssäkäyviä oli 85 prosenttia ja eläkeläisiä viisi prosenttia.

Vuosien 2002–2008 välillä vain kolme tonttia myytiin ammattirakentajille, jotka rakensivat talon myyntiin ja vain kolme rakennettua taloa vaihtoi omistajaa. Sen sijaan, lähes puolet kunnan kaava-alueilta tontin ostaneista eli 28 kappaletta joko perui kaupan tai ei vielääkään ole rakentanut tontilleen. Näistä kahdeksan on ulkomaalaistaustaisia ja lähes kaikki muut ulkopaikkakuntalaisia. Suurimmalla osalla Rantsilaan rakentaneista ja nettomuuttajista on jonkinlainen side Rantsilaan tai sen lähiympäristöön.

Myönnettyjen rakennuslupien paikkatieto herättää kysymyksen, jakautuvatko Siikalatvan eri osat voittajiin ja häviäjiin. Onko maaseudun tyhjentymisen väistämätön tapahtuma ja tonttikampanjat ovat vain saattohoitoa? Kampanjan perusteella näyttää siltä, että ihmiset jäävät mielellään kotiseudulleen, mikäli heillä on siihen mahdollisuus. Rantsilan kokemusten mukaan Euron tontti-kampanjalla näyttääkin olevan eniten vaikutusta juuri muuttopäätökseen jäädä asumaan syrjäseudulle tai sivukylälle. Kunnille kampanja tarjoaa keinon estää muuttotappioita.

Rantsilan uudet kuntalaiset ja Euron tontin ostajat perustelivat päätöstään Rantsilan kunnanjohtajan Aimo Lehmikankaan tekemän kyselyn mukaan omakotitonttien korkealla hinnalla Oulussa. Oulun kaupungin tonttien hinta vaihteli 30 000–70 000 euron välillä ja yksityisten tarjoamien kaavoitettujen tonttien hinta 50 000–200 000 euron

välillä. Oulujoen joenvarsitontit olivat kalleimpia. Kaupungin vuokratontteja ei riittänyt myöskään kaikille halukkaille. Toisaalta pisteytysjärjestelmä suosi tiettyjä tontin hakijoita. Rantsilassa saman sai kuitenkin yhdellä eurolla.

Aimo Lehmikankaan mukaan ennen muuttopäätöstä muuttajat kysyivät päiväkotia-, koulu- ja terveyspalveluista, joiden laatua he kyselyn mukaan myös arvostivat Rantsilassa eniten. Kyselyn perusteella tärkeiksi arvoiksi koettiin alhainen asukastiheys, maaseutumaisema ja turvallisuus. Noin 60 kilometrin etäisyyttä Ouluun uudet asukkaat pitivät sopivana (Lehmikangas 2005).

Rantsila sijaitsee 60 kilometrin ja 45 minuutin ajomatkan päässä Oulusta. Muut Siikalatvan kunnat sijaitsevat kauempana. Rantsila näyttää sijaitsevan juuri pendelöintietäisyyden rajalla verrattaessa Euron-tonttikampanjan menestymistä muissa Siikalatvan kunnissa.

Yleisin rakennettu talomalli oli Rantsilan (2008 alusta Siikalatvan kunnan) rakennustarkastajan Keijo Vähän mukaan yksinkertainen, leveärunkoinen, yksikerroksinen tyyppitalo avaimet käteen-periaatteella valmiiksi rakennettuna. Suosituksi osoittautuivat ruotsalainen Älvsbyhus ja sen suomalaiset vastaavan kokoluokan tyyppitalot, joiden hinnat ovat hieman yli 100 000 euroa. Syykin oli hyvin ilmeinen. Rantsilan kunnassa sijaitsevan paikallisuuspankin johtajan Ismo Välijärven mukaan rakentajille myönnettiin enintään 100 000 euron laina, jonka vakuutena oli rakennettu talo.

Priimatontit vaihtoehtona

Toinen vaihtoehto Euron tontti -kampanjalle laskevan väestökehityksen kunnissa on tarjota tontteja kuntien parhailta paikoilta. Pyhännän kunnalla on tavoitteena kattaa uusien mahdollisten asukkaiden tuomat menot jopa 200 000 euron tuotoilla. Nämä tuotot laskettiin syntyviksi tonttien myynistä. Uusien kaavoitettujen rantatonttien hinnat vaihtelivat 10 000–20 000 euron välillä. Silti myös Pyhännän kunnalla oli tarjottavana euron tontteja niin sanotuilta vanhoilta kaava-alueilta.

Ensiluokkaisten tonttien tärkein houkuttelevuustekijä ei ollut alhainen hinta, vaan sijainti. Tärkein tavoite on houkutellessa maaseudulle kor-

keasti koulutettuja ihmisiä strategisesti tärkeistä ammateista. Esimerkiksi opettajat, lääkärit voivat olla tällaisia haluttuja nettomuuttajia. Asumisen laatutekijät, kuten omakotiasuminen järven rannalla kuntakeskuksessa, voivat olla ratkaisevia tekijöitä asuinpaikkaa valittaessa.

Syrjäseutujen kuntien maa- ja kaavoituspolitiikan on pelätty pilaavaan viimeiset vapaat rantalueet. Nettomuutto ja väestön liian suuri lisääntyminen eivät ole uhka väestön tasapainon ja väkiluvun säilymisen kanssa tasapainoilevissa kunnissa. Ruuhka–Suomi ja muu Suomi ovat tässä suhteessa hyvin eri asemassa. Voidaankin sanoa, että ränsistyneet maatilat ovat suurempi uhka maisemakuvulle kuin harvat nettomuuttajat. Rantsilan kunnan tekemän kyselytutkimuksen mukaan pendelöijät muuttavat mielellään Pyhännän kaltaisiin kuntiin, jos asumisen laatua hyvän tontin, sijainnin ja kauniin maiseman muodossa on tarjolla. Myös poisuuttoon miettivät nuoret perheet jäävät mielellään kotiseudulleen, jos heillä tarjotaan laadukasta mahdollisuutta kotiseudulta.

Rantsilassa 48 prosenttia omakotirakentajista rakensi haja-asutusalueelle voimakkaasta tonttikampanjasta huolimatta. Pulkkilassa vastaavasti 65 %, Piippolassa 85 % ja Kestilässä 100 % rakensi asemakaava-alueen ulkopuolelle. Valtaosa rakentajista rakensi käytännössä omistamalleen maalle. Maaseutukuntien kirkonkylien asuinalueet ovat yleensä heikosti toteutuneita. Kaavoitettujen asuinalueiden talot ovat harvassa ja infrastruktuuri on vajaakäytössä, koska maaseudun ihmiset halua- vat asua väljästi ja mielellään taajamien ulkopuolella, jos tähän on mahdollisuus. Tämä nostaa esiin kysymyksen, onko ylipäättään järkevää pitää kuntien tonttitarjonnassa tontteja, jotka eivät kiinnosta alueen asukkaita.

Yhteenveto

Edellä esitetyn perusteella voidaan olettaa, että Euron tontti -politiikan ansiosta syrjäseuduille saadaan ja sinne jää aktiivisia työelämässä toimivia ihmisiä. Euron tontti -politiikka voi myös olla uhka maaseudun rakennusperinnölle, jos vanhan kunnostamista ei tueta erilaisten kampanjoiden muodossa samaan tapaan kuin uuden rakentamista.

Esimerkiksi Rantsilassa ns. viemäripaketin saivat haja-asutusalueella vain uudet rakentajat. Vanhan maalaistalon kunnostajalle sitä myönnetty, vaikka tämä olisi ollut hyvin perusteltua.

Euron tontti -kampanjan tärkein tavoite on saada kuntien kaava-alueiden infrastruktuuri, kuten viemärit ja vesijohdot, täysimittaiseen käyttöön. Mikäli Euron kampanjat eivät tuota tulosta, on syytä miettiä kunnan maa- ja kaavoituspolitiikka uudelleen, uudistaa olemassa olevia kaavoja lisäämällä asuinalueiden viihtyisyyttä, väljyyttä ja maaseutumaista luonnetta. Maaseudulla voi kokeilla myös priima-alueiden kaavoitusta, vaikka tämä on vastoin pääkaupunkikeskeistä maankäytön suunnitteluideologiaa. Muutama järvenrantatontti tuskin pilaa viimeisiä järviämme, koska kovin harvat ovat todellisuudessa valmiita muuttamaan syrjäseuduille.

Ruotsissa toteutettiin vastaavia Kruunun tontti -kampanjoita jo 30 vuotta sitten. Kansainvälisen oikeuden ja Euroopan lainsäädännön kannalta keskeinen kysymys on, kohtelevatko erilaiset kampanjat kaikkia maanomistajia tasapuolisesti? Etenkin Ruotsissa keskusteltiin Euron tontti -kampanjojen vaikutuksista yksityisten maanomistajien omistaman maan arvoon. Meillä Suomessa maapolitiikan ohjaus- ja kaavoitusmonopoli eli oikeus laatia oikeusvaikutteisia toteuttamiskaavoja, on delegoitu kunnille, minkä tulisi taata tasapuolisuus. Asia vaatii kuitenkin selkeästi lisää tutkimusta ja kattavampaa otosta erilaisia tonttikampanjoiden eduista ja haitoista.

LÄHTEET

- Rantsilan kunnanvaltuuston pöytäkirja 17.10.2002, 78 S.
 Lehmikangas, Aimo 2005. Kysely muuttajille
 Mönttinen, Matti 2004. Ainakin 86 kuntaa tarjoaa extraa asukkailleen. Kuntalehti 12(5).
 Opetus- ja kulttuuritoimen rahoitus, Yksikköhintojen ja rahoituksen määräytyminen vuonna 2010. Oppaat ja käsikirjat 2010:9. Opetushallitus.
 Oulun kaupungin päivähoido. Saatavissa: <http://www.ouka.fi/sote/paivahoito/paivahoitomaksut.html>. [Viitattu 20.8.2010].
 Siikalatvan kunta. Rakennusvalvontatiedot vuosina 2002-2008. [Viitattu 20.8.2010].
 Suomen Kuntaliitto/Kuntatalous 2.4.2009. Kuntien laskennalliset valtionosuudet 1997-2009. Saatavissa: http://www.kunnat.net/k_perussivu.asp?path=1;29;347;93748;385;102684. [Viitattu 20.8.2010].