



Seija Holmi

Raakamaan hinnan tarkastelu Kaakkois-Satakunnassa

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Insinööri (YAMK)

Maanmittaustekniikka

Opinnäytetyö

3.11.2022

Tiivistelmä

Tekijä: Seija Holmi
Otsikko: Raakamaan hinnan tarkastelu Kaakkois-Satakunnassa
Sivumäärä: 81 sivua
Aika: 3.11.2022

Tutkinto: Insinööri (YAMK)
Tutkinto-ohjelma: Maanmittaustekniikka
Suuntautumisvaihtoehto:
Ohjaajat: Maa- ja metsätalouden insinööri Sakari Haulos
Tekninen johtaja Ulla Ojala

Raakamaan hankinta on kuntien keskeinen tehtävä, jolla turvataan riittävät alueva-
raukset kunnan tarpeita varten. Raakamaata hankittaessa päätehtävänä on hinnan
määrittäminen, koska maksettavalla hinnalla on vaikutus asumisen hintaan.

Tämän tutkimuksen tavoitteena on tarkastella raakamaan hinnan muodostumista va-
lituissa kolmessa Satakunnan kunnassa kymmenen viime vuoden ajalta. Kuntien
maksamaa raakamaan neliöhintaa verrataan yksityisten välisten maakauppojen ne-
liöhintaan. Tutkimuksen tarkoituksena on selvittää ja pohtia hinnanmuodostusta selit-
täviä tekijöitä, raakamaan hinnoittelun johdonmukaisuutta ja maapoliittisten keinojen
valikoimaa.

Tutkimus on kaksivaiheinen. Tutkimuksen teoriaosassa on selvitetty raakamaata kä-
sitteenä, maanhankinnan haasteita ja työkaluja. Tutkimus käsittelee myös raaka-
maan hinnan arviointimenetelmiä ja arviointilähestymistapoja.

Empiriaosuuden tutkimusaineistoa kolmen kunnan osalta on koottu pääosin Maan-
mittauslaitoksen kauppahintarekisteristä. Aineistoa on täydennetty kuntien viranhalti-
joiden asiantuntijahaastatteluisissa saaduilla tiedoilla. Tutkimus osoittaa, kuinka lähei-
set ja hyvää yhteistyötä tekevät naapurikaupungit poikkeavat toisistaan niin maahan-
kinnan määrän kuin yksikköhinnankin osalta. Poikkeama ulottuu myös yksityisten vä-
lisiin maakauppoihin.

Tutkimuksen johtopäätös on, että johdonmukaisella ja aktiivisella kohteiden seuran-
nalla ja etsinnällä on suuri merkitys raakamaan hankinnassa. Kuntien tulisi löytää kei-
noja ohjata hintakehitystä haluamaansa suuntaan. Hankittavalle raakamaalle pitäisi
löytää järkevä, maanomistajia tasapuolisesti kohteleva hintataso.

Avainsanat: raakamaa, maanhankinta, hinnanarviointi

Abstract

Author: Seija Holmi
Title: Analysis of Prices of Raw Land in Southeastern Satakunta
Number of Pages: 81 pages
Date: 3 November 2022

Degree: Master of Engineering
Degree Programme: Land Surveying
Instructors: Land Court Surveyor Sakari Haulos
Technical Director Ulla Ojala

The study examined the formation of the price of raw land in three municipalities in Satakunta over ten years, aiming to identify and discuss factors explaining the price formation, the consistency of raw land pricing and the range of land policy instruments.

First, the final year project discussed the concept of raw land, and the challenges and tools of land acquisition. Furthermore, the methods and approaches for estimating the price on raw land were looked into.

Second, the data on the municipalities were collected from the purchase price registers of the National Land Survey of Finland. The price of raw land per square metre paid by the municipalities was then compared to the price of land transactions between private individuals. The data was supplemented with expert interviews.

The project established differences in both the amount of purchased land and unit prices in both municipal and private land transactions.

It was concluded that the acquisition on raw land for a municipality requires consistency, active monitoring and search of targets. Municipalities should find ways to steer price development. Nevertheless, a reasonable price level for raw land acquired by the municipality is desirable to treat landowners equally.

Keywords: raw land, land acquisition, price evaluation

Sisällys

1	Johdanto	7
1.1	Työn taustaa	7
1.2	Tutkimuksen tarkoitus ja rajaukset	8
2	Raakamaa kunnan maankäyttöpolitiikassa	10
2.1	Raakamaa käsitteenä	10
2.2	Raakamaan merkitys kunnan maankäyttöpolitiikassa	12
2.3	Maanhankinnan haasteita	16
2.3.1	Maan hinta ja arvotekijät	16
2.3.2	Saatavuus	20
2.3.3	Maanhankintaongelmien seuraukset	22
2.4	Maanhankinnan työkalut	23
2.4.1	Vapaaehtoinen kauppa	23
2.4.2	Etuosto-oikeus	24
2.4.3	Lunastaminen	25
2.4.4	Maankäyttösopimus	26
3	Raakamaan hinnan arviointi ja arviointilähestymistavat	27
3.1	Maan hinnan arviointi	27
3.1.1	Raakamaan hinnan mittarit	27
3.1.2	Kiinteä hinta	28
3.1.3	Hintasuhdemalli	29
3.1.4	Olosuhdetekijöillä korjattu kiinteä hinta	29
3.2	Raakamaan arviointilähestymistavat	30
3.2.1	Markkinalähestymistapa	31
3.2.2	Tuottolähestymistapa	31
3.2.3	Kustannuslähestymistapa	32
4	Aiempia tutkimuksia raakamaan hinnanmuodostuksesta	32
5	Tutkimuskohteen kunnat	34
5.1	Harjavalta – teollisuuskaupunki	36
5.2	Huittinen – kauppakaupunki	39
5.3	Kokemäki – Nimikkojoen kaupunki	40
5.4	Kuntien harjoittama maapolitiikka	41

6	Tutkimusaineiston esittely ja analysointi	43
6.1	Aineiston hankinta	43
6.2	Kaupunki luovutuksen saajana	45
6.2.1	Kaupunkien kaikki saannot	45
6.2.2	Luovutusmuotona maanvaihto	47
6.2.3	Raakamaan saannot	52
6.2.4	Kaupat kartalla	57
6.3	Yksityisten väliset luovutukset	68
6.4	Yhteenveto kaikista kaupoista	70
7	Päätelmät	72
7.1	Mitkä tekijät selittävät raakamaan hinnanmuodostusta tarkastelukunnissa?	73
7.2	Onko maanhankinnassa hinnoittelu johdonmukaista?	75
7.3	Heijastuuko raakamaan hankintaan ja hintaan muiden maapoliittisten keinojen käyttö?	76
7.4	Jatkotutkimusaiheita	77
8	Yhteenveto	77
	Lähteet	79

Lyhenteet

IVS International Valuation Standards. Kansainväliset arviointistandardit

MKR Maankäyttö- ja rakennuslaki

RakL Rakennuslaki

1 Johdanto

1.1 Työn taustaa

Kolme–neljä vuotta sitten olin päättävänäni, että lisä- ja jatko-opinnot saavat jo riittää. Pohjatutkintoni on rakennusarkkitehdin tutkinto vuodelta 1988. Tämän jälkeen olen suorittanut rakennustekniikan AMK- ja ylemmän AMK-insinööritutkinnon sekä lisäksi yhteensä ainakin 130 opintopistettä lisä-, kehittämis- ja täydennyskoulutuksia eri korkeakouluissa rakentamisen, johtamisen, maankäytön ja maanmittauksen alalta. Sattuma lienee puuttunut peliin, kun annoin suostumukseni siirtyä rakennustarkastajan virasta suunnittelu- ja maankäyttöpalveluiden vastuualuepäälliköksi, maankäyttöpäällikön virkaan vuoden 2019 alusta. Suunnittelu- ja maankäyttöpalveluiden vastuualueelle kuuluvat maankäyttö, paikkatieto, kaavoitus ja kunnallistekninen suunnittelu. Tunnen nykyisen toimialueeni varsin hyvin, mutta maanmittaustekniikan ylemmän AMK-tutkinnon suorittaminen antaa vähintäänkin sisäistä varmuutta vastuualueen päällikön viran hoitamiseen.

Maapolitiikka, maankäyttö ja maanhankinta kuuluvat päivittäisiin työtehtäviini. Yksi tärkeimmistä tehtävistäni on käydä maanostoneuvotteluja maanomistajien kanssa, jotta saisimme hankittua raakamaata uusien tonttialueiden kaavoittamiselle ja myös kaavoissa yleistä tarkoitusta varten varattujen alueiden hankkimiseksi. Joudun siten viikoittain tekemisiin maan arvioinnin kanssa.

Koska kuntataloudessa jaetaan jatkuvaa niukkuutta, tarvitaan järkeviä toimenpiteitä yhdyskuntarakenteen ylläpitämiseksi ja uudistamiseksi sekä asukkaiden ja yritysten pitovoiman ja vetovoiman takaamiseksi. Kunnalla on kaavamonopoli eli kunnan päätäntävaltaan kuuluvat vastuut kaavojen valmistelusta, päättämisestä, toteuttamisesta ja kunnossapidosta. Tonttituotantoprosessin yhtenä tärkeänä osana on maanhankinta. Vaikka kunnalla onkin vahva asema raakamaamarkkinoilla, odotukset raakamaan hinnasta ostajan ja myyjän välillä eivät aina kohtaa. Mielestäni Huittisissa on raakamaasta vuosien saatossa maksettu kohtuuttoman

paljon, mikä johti tämän aiheen valintaan ja haluan selvittää olettamukseni paikansapitävyys. Toisaalta halusin myös miettiä ja etsiä keinoja, joilla suitsia raakamaan hinnan nousua.

Työtä on ohjannut Metropolian puolelta maa- ja metsätieteiden tutkimuskeskusinsinööri Sakari Haulos. Haluan kiittää häntä hyvistä keskusteluista aihepiiriin liittyen ja opastuksesta tutkimuksen oikean suunnan täsmentämisessä. Huittisten kaupungin puolelta työn ohjaajalle Ulla Ojalalle, tekninen johtaja, kuuluvat myös suuret kiitokset. Esimiehenäni hän on suhtautunut aina myönteisesti, kannustavasti ja rohkaisevasti lisä- ja jatkokoulutuksiini. Häneltä olen saanut myös arvokasta palautetta ja kommentteja tutkimukseeni.

Kiitoksen saavat myös naapurikuntien kollegat Kokemäen kaupungin maankäyttöinsinööri Mikko Eskola ja erityisesti Harjavallan kaupungin kaupungingeodeetti Jari Prehti. Olemme käyneet antoisia keskusteluja kunnan maankäytön kysymyksistä tämän tutkimuksen tiimoilta ja muutenkin.

1.2 Tutkimuksen tarkoitus ja rajaukset

Toimin Huittisten kaupungin maankäyttöpäällikkönä. Raakamaan hankinta ja maanhinnan arviointi kuuluvat, jos ei ihan päivittäisiin, niin ainakin viikoittaisiin työtehtäviini. Kiinnostukseni on tässä tutkimuksessa etsiä ja löytää eväitä tuleviin maanostoneuvotteluihin.

Huittisten kaupungin tavoite on harjoittaa aktiivista maapolitiikkaa vuonna 2019 hyväksytyt maapoliittisen ohjelman mukaisesti. Tämän kirjattun periaatteen mukaisesti on toimittu aiemminkin. Ongelmana kuitenkin on, että raakamaan hinnan määrittämisessä tuntuu olevan myyjien hallitsevat markkinat. Jos joku toinen maanomistaja on saanut tietyn neliöhinnan, pitää seuraavankin saada vähintään sama alueen sijainnista tai olosuhteista huolimatta. Eikä voi kieltää, etteikö kaupunki itse avatessaan maanostoneuvotteluja käyttäisi samaa taktiikkaa ja tarjoaisi aiemmin käytettyä neliöhintaa. Raakamaata hankittaessa ydintehtävänä on juuri oikean hinnan määrittäminen.

Tutkimuksen tarkoituksena on ensiksi selvittää Huittisten ja lähinaapurikuntien, Kokemäen ja Harjavallan raakamaan hankintoja Maanmittauslaitoksen kiinteistö-tietopalvelun kauppahintarekisterin ja haastattelujen avulla. Näin saadaan käsi-tys siitä, millä tavalla naapurusten toiminta ja olosuhteet poikkeavat toisistaan.

Toisena tavoitteena on löytää vastauksia kysymyksiin:

- Mitkä tekijät selittävät hinnanmuodostusta tarkastelukunnissa?
- Onko maanhankinnassa hinnoittelu johdonmukaista?
- Heijastuuko raakamaanhankintaan ja hintaan muiden maapoliittisten keinojen käyttö?

Valitsin tutkimuskohteiksi Satakunnan maakuntaan kuuluvat Kokemäenjokilaak-son ja Kaakkois-Satakunnan kunnat Harjavallan, Huittisten ja Kokemäen, jotka ovat nykyään asukasluvultaan alle 10 000 asukkaan pikkukaupunkeja. Kaupungit ovat pitkään tehneet hyvää yhteistyötä samalla, kun ne ovat kisanneet yritysten ja esimerkiksi valtionhallinnon toimipisteiden sijoituspaikoista. Huittinen sijoittuu Pirkanmaan ja Varsinais-Suomen maakuntien rajalle. Naapurimaakuntien kau-pungit Sastamala ja Loimaa ovat väkiluvultaan vähän isompia samantapaisia maaseutumaisia kaupunkeja kuin Huittinen, mutta yhteydenpito naapurimaakun-nan kollegoiden kanssa on vähäistä. Tuntui luontevammalta lähteä tutkimaan tut-tujen naapurikuntien raakamaanhankintoja, joista oma käsitykseni rajoittuu pal-jolti kuitenkin vain lehtien palstoilta luettuihin.

Huittisten kaupungin ja lähikuntien raakamaakauppoja ei tiettävästi ole aiemmin tutkittu. Vertailukauppojen tutkimusaineistona olen käyttänyt Maanmittauslaitok-sen kiinteistöjen kauppahintarekisteristä saatavia tilastoja. Aluksi hakujen ra-jaukseksi valitsin maakaupat ajanjaksolta tammikuulta 2011 joulukuuhun 2020. Tutkimustyön hitaan etenemisen takia laajensin hakua ja muutin päättymisajan-kohdaksi joulukuun 2021. Ongelmana voi olla, löytyykö edustavia vertailukaup-poja riittävästi. Toisaalta on olemassa tietty epävarmuus kaikkien kauppojen kir-jautumisesta, koska ainakin Huittisten kaupungin osalta tiedän tilaston sisältävän puutteita. Puuttuvien kauppojen pitäisi tuki olla selvästi yli- tai alihintaisia, jotta

niillä olisi merkittäviä vaikutuksia. Tosin, jos kauppoja on suhteellisen vähän, voi yhdelläkin yli- tai alihintaisella kaupalla olla merkittävä vaikutus. Syy poikkeavalle hinnanmuodostukselle pitäisi selvittää. Raakamaan hintaa tarkastellaan myös yksityisten välisten maakauppojen hintaan. Sukulaiskaupoissa kauppahinnat eroavat usein käyvästä arvosta. Ne voivat olla alihintaisia tai jopa ylihintaisia, joten sukulaiskaupat tulee rajata pois. Samoin kaupat, joihin sisältyy rakennuksia tai irtainta omaisuutta, eivät sovi tarkastelun piiriin.

Työn alkupuolella käydään raakamaan teoreettista tarkastelua, joka perustuu asiaa käsittelevään kirjallisuuteen ja lainsäädäntöön sekä aihetta käsitteleviin aiempiin tutkimuksiin. Tämän jälkeen esitellään tutkimuskohteen kunnat. Tutkimusaineiston esittelyssä ja analysoinnissa on käytetty Maanmittauslaitoksen kauppahintarekisterin tietoja. Näiden tietojen täsmennykseksi olen saanut kollegalta Harjavallasta kaupungin itsensä ylläpitämiä luetteloja ja taulukoita maakaupoista valitsemaltani ajanjaksolta. Lisäksi itse olen kerännyt tietoa Huittisten kaupungin maakaupoista läpikäymällä arkistoja ja vanhoja tilastoja yhdistelemällä. Tutkimuskysymyksiin on myös pyritty löytämään vastauksia haastattelemalla tarkastelevien kuntien maakaupoista vastaavia virkahenkilöitä.

2 Raakamaa kunnan maankäyttöpolitiikassa

2.1 Raakamaa käsitteenä

Raakamaalla tarkoitetaan yleensä asemakaavoittamatonta maata, jolla on, erotuksena muusta maa- ja metsätalousmaasta, tulevaan maankäytön kehittämiseen liittyvää odotusarvoa. Raakamaata voidaan pitää kaupunkimaisena odotusarvomaana, jonka käyttötavan odotetaan tulevan kaavoituksen myötä muuttuvan nykyistä tuottavammaksi. Se on asemakaavaa vaille olevaa pääasiassa rakentamatonta aluetta, joka on tarkoitettu lähitulevaisuudessa asemakaavoitettavaksi suunnitelmalliseen yhdyskuntarakentamiseen. (Kunnan maapoliittinen ohjelma 2007: 10; Myhrberg 1982: 8.)

Perinteisen määritelmän mukaan raakamaa on asemakaavoittamatonta maata, jonka käyttötarkoitus todennäköisesti muuttuu, ja tähän muutokseen liittyy epävarmuus. Määritelmä on varsin väljä, eikä esimerkiksi lakikieli tunne lainkaan raakamaan käsitettä – oikeuskäytäntö kylläkin. (Peltola 2009: 4.)

Termi ”raakamaa” ei ole myöskään täysin vakiintunut yleiskieleen tai kaikkien kiinteistömarkkinoiden toimijoiden käyttöön. Jos yleiskaavassa jokin alue osoitetaan rakentamiseen, pitävät monet maata tonttimaana ja saattavat jopa olla valmiita maksamaan siitä tonttimaan hinnan. Luonnollisesti tätäkin useammin raakamaasta pyydetään tonttimaan hintaa. Toisaalta haja-asutusalueen tonteilla on raakamaan piirteitä, sillä vain osaa tontista käytetään rakentamiseen. Vastavasti myös laajoilla piha-alueilla voi olla raakamaan luonne. (Peltola 2009: 4.) Paikoin on asemakaavoitettuja alueita, jotka eivät ole toteutuneet ja voimassa olevaa kaava on tarkistettava, jolloin alueen keskimääräinen tehokkuus saattaa nousta. Tällainen alue on sekin tietynlaista odotusarvomaata olematta kuitenkaan varsinaista raakamaata. (Myhrberg 1982: 8.)

Maa on määrältään rajallista, sitä ei voi valmistaa lisää kuten sarjatuotteita. Maa on myös kestoiltaan ikuista, se säilyttää tai sen ainakin uskotaan säilyttävän, hyvin arvonsa ja on sen vuoksi suosittu sijoituskohde. Maalla ei ole ollut valmistuskustannuksia tavanomaisessa mielessä. Kustannuksia syntyy silloin, kun olemassa olevaa perusmaata ryhdytään kunnostamaan tiettyihin käyttötarkoituksiin. Maa on välttämätöntä kaikelle toiminnalle, sitä ei voi korvata muulla hyödykkeellä. Maa on paikkaan sidottu, ja sellaisena muun muassa altis ympäristön vaikutuksille. Jokainen maa-alue on erilainen, ainutlaatuinen – ainakin sijainniltaan. Sidonnaisuus paikkaan merkitsee samalla sidonnaisuutta tiettyyn omistajaan, ja tämä tuo kyseiselle omistajalle tietynasteisen monopoliaseman. Tämä monopoli saattaa olla sikäli suhteellinen, että samankaltaista maata voi olla myytävänä muillakin maanomistajilla. Maa on hyvin kestävä, se ei vanhene, mene pois muodista tai pilaannu *itsestään* [kirjoittajan huomio] samaan tapaan kuin tuotetut hyödykkeet. Maan omistukseen liittyy usein tunnearvoja. Harvinaisia eivät ole

esimerkiksi asenteet, joiden mukaan ”maata ei myydä, sitä vain ostetaan”. (Virtanen 2000: 14-16.)

Saksan kielessä raakamaata tarkoittava sana ”Bauerwartungsland” tai englannin kielen ilmaisu ”urban fringe land” ovat varsin kuvaavia. Raakamaalle on odotettavissa nykyistä, tavallista maa- tai metsätalouskäyttöä taloudellisesti tuottavampaa käyttöä, se on niin sanottua odotusarvomaata. (Myhrberg 1991: 178.)

2.2 Raakamaan merkitys kunnan maankäyttöpolitiikassa

Maa on välttämätön tekijä kaikessa rakentamisessa, oli sitten kyseessä asunnot, työpaikat, palvelut tai kunnallistekniikka. Samoin maa on ratkaisevan tärkeä lähtökohta kaikessa yhdyskuntasuunnittelussa. (Virtanen 2000: 5.) Kuntien maapolitiikan keskeinen tehtävä on hankkia raakamaata tulevan yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin ennen asemakaavan laatimista. Riittävällä raakamaavarannolla voidaan parantaa kaavoituksen toimintaedellytyksiä, turvata suunnitelmallinen tonttutuotanto ja yhdyskuntarakentamisen talous. (Maapolitiikan opas 2022.)

Kunnan maankäytön suunnittelun ja kehittämisen perustana tarvitaan selkeää näkemystä yhdyskuntarakenteellisesta kokonaisuudesta ja eri toimintojen sijoittumisesta. Strateginen näkemys yksinään ei kuitenkaan riitä, ellei maankäyttöä voida kehittää halutulla tavalla, halutuilla alueilla ja halutulla aikataululla. Tämä edellyttää aktiivista ja ennakoivaa maanhankintaa ja maapolitiikkaa, johon maapoliittinen lainsäädäntö antaa tehokkaita keinoja. (Koski 2008: 36.)

Kunnassa on oltava kasvutavoitteisiin nähden riittävästi kaavoittamatonta ja kaavoitettua maata sekä tarjolla tontteja, jotka ovat valmiita otettaviksi käyttöön. Aktiivista ja ennakoivaa maapolitiikkaa tarvitaan sekä kasvavissa että väestömäärältään vähenevissä kunnissa. (Koski 2008: 36.) Negatiivisen väestökehityksen kunnissa voi vaikeutena olla tunnistaa tilanne. Vaikka tiedetään, että väestömäärä laskee, maankäytön suunnitelmat laaditaan kuitenkin kasvuodotuksiin perustuen. Tällöin kunnan omistamat kaavoitetut alueet toteutuvat vain osittain, ja

jäävät hajanaisiksi. Hukkainvestoinnit ja tyhjän ylläpito jäävät kunnan asukkaiden maksettavaksi. (Tihlman 2002: 16-17.)

Yhdyskuntarakenne on pitkäikäinen ”tuote”, joka sitoo tulevia ratkaisuja paljon pidemmälle kuin rakenteiden fyysinen elinikä ulottuu (Koski 2008: 20). Liikennealueet ja kulkuväylät sekä viheralueet ja niiden väliset yhteydet ovat osa pitkäikäistä yhdyskuntarakennetta.

Nyt ja tulevaisuudessa yhdyskuntarakenteen ohjaaminen ja eheyttäminen ovat yhä tärkeämpiä. Yhdyskuntien kehittämisessä mukana olevien eri toimijoiden keskinäinen riippuvuus lisääntyy. Tavoitteena tulee olla tonttitarjonta, joka sijaitsee hyvin yhdyskuntarakenteessa palveluiden ja liikenneyhteyksien piirissä (Tampere 2017: 10.) Tämän vuoksi raakamaan hankinta tulee ajoittaa ja sovittaa yhteen alueen käyttöönottoaikaan.

Yhdyskuntarakenteen kustannukset eivät saisi nousta suhteettoman korkeiksi. Huittisten kaupungin maapoliittisen ohjelman mukaan tonttien luovutuksen tavoitteena on omakustannusperiaate, joka käsittää maan hankinnasta ja kunnallistekniikan rakentamisesta aiheutuvat kustannukset. Lisäksi tontinmyynnistä tulisi saada tuloja palvelurakenteen kustannusten kattamiseen. Asumiseen tarkoitettujen tonttien osalta tätä tavoitetta tuskin koskaan saavutetaan, niin alhaisena on tonttihinnoittelu pidetty, sama pätee teollisuustontteihin. Liikerakennusten kaava-alueella on saavutettu parempia myyntihintatuloksia. Huittisissa vuonna 2019 tehdyn erään noin kymmenen hehtaarin teollisuusalueen tuotantokustannusten perusteella tonttien neliöhinta olisi omakustannusperiaatteella pitänyt olla vähintään kaksinkertainen kaupunginvaltuuston lopulta hyväksymiin myyntihintoihin verrattuna. Tosin kaupungin maaomaisuuden osalta taseeseen kirjataan suoraan ostohinnan ja myyntihinnan erotus ilman yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvia kustannuksia, joten tässä tapauksessa taseeseen tulee silti kirjaus myyntivoitosta.

Raakamaan hyväksikäyttö kytkeytyy vahvasti kunnan maapolitiikkaan. Olavi Myhrberg ja Juhani Väänänen (Myhrberg 1982: 9) esittävät, että kunnan neuvottellessa raakamaan ostosta, suuren raakamaareservin omistavalla kunnalla on paremmat mahdollisuudet vaikuttaa raakamaan hintaan kuin ”kädestä suuhun” elävällä kunnalla. Akuutti ostotarve kun nostaa hintaa. Raakamaan varastoinnilla on oleellinen merkitys raakamaan arvonmuodostuksessa. Nopean tarpeen voi tyydyttää vain varastossa oleva raakamaa. Ongelma lienee kuitenkin se, että varastossa oleva raakamaa ei välttämättä sijaitse oikealla paikalla. Myhrberg ja Väänänen toteavat myös, että varastointi luo helpomman ilmapiirin ostoneuvotteluissa maanomistajien kanssa ja antaa kunnalle väljemmät kädet kaavoituksessa. Toisaalta Pekka V. Virtasen (2000: 129) mukaan, jos varastossa olevasta maasta on jo maksettu ”liikaa”, hän ei näe varastoinnilla olevan mitään hyötyä ostoneuvotteluissa.

Maanhankinnassa voidaan todeta eräitä toimintaan vaikuttavia asenne-eroja. Yksi tällainen on aktiivisuus/passiivisuus (Virtanen 2000: 30). Nihkeä asenne maanhankintaan, tai maanhankinnan kokeminen tarpeettomaksi, ja niukka maanhankintabudjetti voidaan tulkita passiiviseksi asenteeksi maan hankinnassa (Kamppila 2016: 42). Aktiivisuus merkitsee muun muassa sitä, että maan hankinta ei perustu vain myyntitarjousten odotteluun vaan myös oma-aloitteisuuteen kauppaneuvotteluissa. Toisenlaista asenne-eroa kuvastaa käsitepari johdonmukaisuus/sattumanvaraisuus. Johdonmukaisuus merkitsee, että maata ostetaan ensi sijassa juuri sieltä mistä sitä kipeimmin kaivataan, siis ostetaan sellaista maata, josta saadaan suurin ja nopein hyöty. Sattumanvaraisuus liittyy osaksi edellä mainittuun passiivisuuteen eli ostetaan sieltä mistä joku sattuu myymään. Olennaista näille kaupoille on, että ostetusta alueesta ei saada merkittävää hyötyä. Pahimmassa tapauksessa tehdään näin hankitulle epäedulliselle alueelle vielä kaavakin ja ryhdytään sitä toteuttamaan (Virtanen 2000: 30.) Lopputuloksena voi olla vuosien ajan myymättömiä tyhjiä tontteja, jotka eivät rakentajia kiinnosta sijaintinsa tai muiden olosuhteittensa vuoksi.

Raakamaata voidaan hankkia lyhyt- tai pitkäjänteisesti. Jälkimmäinen vaihtoehto on tietenkin parempi – ainakin, jos osataan välttää ylihinnittelua. Lyhyen aikavälin politiikka on kädestä suuhun – menettelyä, johon voi liittyä myös todellisia hätä- tai pakkotilanteita. Hätäiset ratkaisut ovat usein kalliita, ja seurausvaikutuksetkin voivat olla kiusallisia. Pakkotilanteissa joudutaan esimerkiksi usein maksamaan ylihintoja, jotka sitten saattavat muodostaa uuden pysyvemmän hintatason. Joskus voidaan tehdä onnistuneita hankintoja asunto- ja elinkeinopolitiikan tueksi myös nopeasti, jos kunnalla on käytössään riittävää asiantuntemusta (Virtanen 2000: 30.) Pitkäjänteinen maanhankinta antaa mahdollisuuksia kehittää tonttimarkkinoiden vakautta ja toimivuutta (Hassi 2017). Siten pyritään ennakoimaan kaupungin kasvua, omia tavoitteita ja kehittämistä oikeaa suuntaan.

Raakamaalle on tyypillistä, että sen hankinnasta kuluu muutamia vuosia ennen kuin alue otetaan käyttöön. Ostotoimenpiteen jälkeen kartoitus, pohjatutkimukset, kaavoitus, kunnallistekniikan rakentaminen sekä tonttien myynti tai vuokraus vie aikansa. Kunnan on siten pakko tehdä raakamaahankinnat enemmän tai vähemmän pitkällä aikavälillä. (Myhrberg 1982: 8-9.) Tuottoa kunta saa vasta tonttien myynnin myötä.

Saavuttaakseen maapolitiikan perustavoitteitaan, tarkoituksenmukaisen yhdyskuntarakenteen kehittymistä ja riittävää tonttitarjontaa, kunnat pyrkivät pääasiassa vapaaehtoisin keinoin hankkimaan omistukseensa riittävän raakamaavarannon. Riittävällä raakamaavarannolla voidaan parantaa kaavoituksen toimintaedellytyksiä, turvata riittävä tonttituotanto sekä tasapainottaa yhdyskuntarakentamisen taloutta kestäväälle pohjalle. (Hovila 2013: 140-141.) Kuntaliiton maapolitiikan oppaan mukaan suurin osa yhdyskuntarakentamiseen tulevasta maasta pyritään hankkimaan kunnille vapaaehtoisin kaupoin. Kuntaliiton mukaan tuloksiin päästään parhaiten, jos:

- Maanhankinnat tehdään riittävän ajoissa.
- Kunnalla on jo ennestään hyvä maareservi.
- Maan hinnoittelu on johdonmukaista.

- Poliittinen päätöksenteko on noudatettavan maapolitiikan takana.
- Yhteistyö kaavoituksen kanssa on toimivaa.
- Laajamittaiset rakentamisalueet kaavoitetaan kunnan omistamalle maalle.
- Maankäyttösopimuksilla ei aiheuteta hankaluuksia maanhankinnalle.
- Lunastus- ja muut lakisääteiset maanhankintakeinot ovat tarvittaessa käytettävissä.
- Vapaaehtoista maanhankintaan voidaan edistää myös verotuksen keinoin.

Kolmen kärkeen tärkeimmiksi edellä olevasta listasta nostaisin maanhankintojen riittävän aikaisen tekemisen, hinnoittelun sekä poliittisen päätöksenteon johdonmukaisuuden.

2.3 Maanhankinnan haasteita

2.3.1 Maan hinta ja arvotekijät

Pekka V. Virtanen on todennut kirjassaan Kunnan maapolitiikka, että maan hinnan muodostus poikkeaa suuresti muiden hyödykkeiden vastaavasta, koska rakentamattoman maan hinta ei sanottavasti perustu tuotantokustannuksiin vaan useimmiten satunnaisiin markkinatekijöihin (Virtanen 2000: 9). Vastoin Virtasen mainitsemia satunnaisia markkinatekijöitä, maan hintaan vaikuttavat tekijät ovat kuitenkin yleensä loogisia, kuten etäisyyteen ja sijaintiin (liikenneyhteydet, palvelut) vaikuttavia tekijöitä kuin myös pohjaolosuhteisiin, maisemaan, ympäristöön ja luontoarvoihin liittyviä elementtejä. Maan hinta todennäköisesti nousee, kun etäisyys keskustaan lyhenee. Uusien yritysten houkuttelu paikkakunnalle ja niiden sijoittumispäätökset voitaisiin lukea satunnaisiin markkinatekijöihin. Jos tiedossa on haluttava ja työpaikkoja tuova yritys, kunta on todennäköisemmin valmis panostamaan raakamaan hankinnan kustannuksiin.

Maamarkkinat eivät toimi kilpailuperiaatteella. Päinvastoin maamarkkinoilla on monesti selviä monopolitilanteita: myyjän monopolin ohella tietyissä tapauksissa

myös ostajan monopoli, kirjoittaa Virtanen (Virtanen 2000: 13). On totta, että täydellistä kilpailua maamarkkinoilla ei esiinny, mutta kilpailutekijät vaikuttavat maamarkkinoillakin vahvasti. Esimerkiksi kasvukeskuksissa hyvistä tonteista on jatkuva pula. Jos ja kun onnistuu tontin hankinnalla pienentämään rakennuskustannuksia, on sillä suora vaikutus asuntojen myyntihintoihin. Toiseksi kunnan asema maamarkkinoilla kilpailevana tekijänä yksityiseen verrattuna on parempi, koska yksityisen luovutettaessa kiinteää omaisuutta kunnalle luovutusvoiton veronalaista määrää laskettaessa luovutushinnasta vähennetään 80 prosenttia (1535/1992, 49. §).

Kunnassa törmätään usein sellaiseen ilmiöön, jota kutsutaan ”kuvitelluksi arvoksi” (engl. *floating value*). Kyseessä on sellainen odotusarvo, joka perustuu epärealistiseen kuvitelun tai toiveeseen maan tulevasta käyttötavasta. Kun hintavaatimukset voivat perustua tällaiseen kuviteltuun arvoon ja kun myyjillä on usein ostajaa vahvempi neuvotteluasema, voi tällainen arvo realisoitua. Maasta joudutaan silloin maksamaan sellaista arvoa, joka käytännössä ei voi koskaan toteutua. (Virtanen 2000: 22.) On siis mahdollista, että maksettua hintaa tai mitään tuottoa ei koskaan saada takaisin. Toteutuneena esimerkkinä kaupungin arkkitehtien tutkimuksessa löysin vuosituhaten vaihteen maakauppoja koskien erästä teollisuusmaata / -tonttia. Kaupunki on ostanut kohteen kahdesti, raakamaana yksityiseltä ja tonttina konkurssipesältä, sekä myynyt sen kahdesti. Lopputuloksena on syntynyt yli 200 000 euron tappio kaupungille.

Kuviteltu arvo johtuu paljolti siitä, että kukin maanomistaja katsoo tilannetta vain omasta suppeasta näkökulmastaan ja ajattelee, että tuleva kaava ja tonttikysyntä kohdistuisi juuri hänen omistamaansa maahan, vaikka muita yhtä sopivia alueita olisi samalla seudulla runsaastikin. Tähän liittyy usein se, että maanomistaja katsoo omistamillaan alueilla olevan tonttiarvoa välittömästi, vaikka todellinen ja todennäköinen kysyntä kohdistuisi siihen vasta myöhemmin tulevaisuudessa. (Virtanen 2000: 22.) Maan arvo ei tarkoita samaan kuin maan hinta. Näitä käsitteitä käytetään usein huolimattomasti. Taloustieteessä määritelmänä arvo on hyödyk-

keen kyky tyydyttää inhimillisiä tarpeita ja hinta puolestaan on hyödykkeestä rahana suoritettu vastike. Tämä määritelmä osoittaa, että arvo on perustavanlaatuisen tekijä, kun taas hinta voi suurestikin vaihdella markkinatilanteesta ja muiden tekijöiden perusteella. Maa voi siis olla alihintaista tai ylihintaista, ja lahjoitettu eli ilmainen maa voi olla arvoltaan samanlaista kuin ostetut maa. (Virtanen 2008: 43-44.)

Maanomistajaa kiinnostaa tietysti saavutettavissa oleva euromäärä, mutta yleensä yhtä paljon myös se, mitä muille on maksettu. Kunnan tekemissä maakaupoissa ei pidä ketään suosia eikä ketään sortaa. Jos tasapuolisuuden periaatteesta joskus livetään, on siitä tiedossa harmia jatkossa. Tämä ei suinkaan merkitse tasaisen hinnan periaatetta, vaan sitä että arviointiperusteet ovat kaikille samat. (Virtanen 2008.) Samassa tilanteessa olevia tulee kohdella yhdenvertaisesti ja hinnoitteluperiaatteiden tulee olla selkeät ja johdonmukaiset. Hallintolain hyvän hallinnon perusteiden mukaan hallinnossa asioivia on kohdeltava tasapuolisesti ja viranomaisen toimien on oltava puolueettomia ja oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden (434/2003, 2. luku). Päätösten avoimuus myös edesauttaa luottamusta ja tasapuolisuutta.

Toisaalta myös yksi sitkeimmistä harhaluuloista on, että kiinteistöjen hinnat nousevat jatkuvasti. Jos kaikki kynnelle kykenevät sijoittaisivat rahansa kiinteistöihin, niin kysynnän kasvaessa hinnat nousisivat, mikä taas kiihdyttäisi inflaatiota. Konkreettista opetusta saatiin 1990-luvulla maan ja kiinteistöjen hintojen laskusta, jolloin monet joutuivat esimerkiksi kahden asunnon loukkuun. (Virtanen 2008: 91-92.)

Maapohjan hinnantarvionnin periaatteena on määrittää se rahamäärä, jonka asiantunteva toimija tarvitsisi tietyt ominaisuudet käsittävän tontin hankintaan tarkasteluhetkellä. Tarvittavaan rahamäärään vaikuttavia rakennusmaan ominaisuuksia ovat

- maapohjan makrosijainti
- maapohjan saavutettavuus

- maapohjan pinta-ala
- maapohjan käyttötarkoitus
- maapohjan rakennusoikeus
- maapohjaan liittyvät vetovoimatekijät
- maapohjaan liittyvät haittatekijät
- maapohjaan liittyvät kustannustekijät

Muun kuin rakennusmaan esimerkkinä maa- ja metsätalousmaan ominaisuuksia ovat edellä mainittujen lisäksi muun muassa käyttötarkoituksen mukainen tuotto-odotus. (Haahtela 2013: 24-25.)

Maan hintaa vaikuttavista tekijöistä tärkeimmät liittyvät alueen omiin ominaisuuksiin ja ympäristötekijöihin. Kiinteistöjen arviointikäsitteissä raakamaan hintatekijät ryhmitellään seuraavasti

- kohdekohtaiset tekijät
- aluekohtaiset tekijät
- taajamien vertailutekijät

Kohdekohtaiset tekijät liittyvät arvioitavaan kohteeseen, joita ovat muun muassa alueen koko, muoto, topografia, rakennettavuus ja kaavoitusvaihe. Taajamakohdaiset tekijät liittyvät sijaintiin saman taajaman eri osissa. Näistä tärkeimmät ovat alueen etäisyys keskustasta, alueen palveluista ja etäisyys pääliikenneväylistä. Taajamien vertailutekijät liittyvät sijaintiin eri taajamissa. Näistä tärkeimmät ovat taajaman tai kunnan asukasluku, taajaman tai kunnan etäisyys isommasta taajamasta, kunnan omistaman raakamaan määrä, pellon hinta kunnassa, kunnan taajama-aste ja kunnan asuntopoliittikka. (Myhrberg 1991: 179.)

Raakamaan hinnoittelu on keskeinen maapoliittinen kysymys. Hintahaarukan ilmaiseminen maapoliittisessa ohjelmassa kaventaa kunnan neuvotteluasemaa. Maapoliittisessa ohjelmassa voidaan kuitenkin päättää hinnoittelun periaatteista. (Kunnan maapoliittinen ohjelma 2007: 16.)

Maamarkkinat ovat lisäksi paikkakuntaakohtaisia. Se merkitsee muun muassa sitä, että hintatasot vaihtelevat huomattavasti samankaltaistenkin paikkakuntien kesken. (Virtanen 2000:16.) Jokaisella kunnalla on yleensä oma hintatasonsa raakamaalle. Sitä on vaikea johtaa muiden kuntien alueilla tehtyjen raakamaakauppojen hinnoista minkään tekijöiden avulla. Tärkeimpiä raakamaan hintaan vaikuttavia tekijät ovat

- yleinen hintakehitys
- alueen koko
- alueen sijaintitekijät
- alueen kaavoitusvaihe
- alueen topografia

Tekijöiden tärkeysjärjestys on erilainen eri kunnissa, mutta edellä mainitut viisi tekijää lienevät merkityksellisimmät. Isonkin raakamaa-alueen eri osat ovat yleensä samanarvoisia ja pienehköt rakennuskelvottomat kohdat raakamaa-alueen sisällä eivät yleensä alenna raakamaan arvoa. (Myhrberg 1991: 180.) Lisäisin listaan kuudenneksi tekijäksi alueen elinkeinorakenteen, jolla on merkitystä tutkimuksen kohteina olevissa kunnissa. Huittinen kuin myös Kokemäki ovat laajentuneet peltoviljelyä ja maataloutta harjoittavien maille muuttaen sitä asumiin tai muiden elinkeinoharjoittajien käytettäväksi. Harjavalta on puolestaan vahva teollisuuskaupunki omine laajentumistarpeineen.

Kaavassa alueelle tulevan rakennusmaan ja muun maan suhde on yksi raakamaan arvoon vaikuttava tekijä. Mitä enemmän rakennusmaata alueelle kaavoitetaan, sitä arvokkaampi alue on. Maan hintaan vaikuttavat tunnetusti monet tekijät. Tämä pätee myös raakamaahan, jonka hinnanmuodostus on pitkälti samanlaista kuin siitä kaavoitettujen tonttien. (Myhrberg 1991: 179.)

2.3.2 Saatavuus

Hintatasosta osittain riippumattomana ongelmana on joskus, että tarvittavaa maata on vaikea saada. Käytännössä se voi tarkoittaa esimerkiksi, että kunnan

luontevin kasvualue on sellaisten maanomistajien omistuksessa, jotka eivät ole lainkaan halukkaita myymään maataan, ja joskus saattaa jopa omistajan löytäminen neuvotteluihin olla vaikeata. Maahan liittyy myös voimakkaita tunteita, joihin törmätään jo tavallisissa maanostoneuvotteluissa, mutta vielä rajummin ne tulevat esiin erilaisten pakkotoimien yhteydessä. (Virtanen 2000: 9-10.) Kukapa haluaisi luopua sukutilansa maista, joista useampi sukupolvi on jo saanut elantonsa.

Maanomistuksesta voi tulla ongelmia esimerkiksi siten, että omistus on kohdealueella jakautunut moniin pienehköihin ja muodoltaan hankaliin osiin. Tämä luo vaikeuksia tai lisätyötä yhtäältä maanhankinnassa ja toisaalta maanomistajien kanssa muutoin käytävissä neuvotteluissa. Vaikeuksia voi syntyä silloinkin, kun alueella on suuria maatiloja, jos omistajat eivät ole halukkaita myymään tai vuokraamaan maitaan kaavan edellyttämiin tarkoituksiin. Yleisesti voidaan todeta, että kunnan maaongelmat ovat pienimmillään silloin, kun kunta omistaa runsaasti maata ja erityisesti asemakaavoitettavaksi tulevia alueita. (Virtanen 2000: 12.)

Jos tavoitteena on hankkia kunnalle laaja raakamaa-alue, jossa maanomistus on hajanaista, on hyvin todennäköistä, että ainakin osa maanomistajista ei suostu vapaaehtoiseen kauppaan tai vaatii sopimusta, johon kunnan ei ole tarkoituksenmukaista suostua. Kauppahinnasta ei yleensä päästä sopimukseen kaikkien alueen maanomistajien kanssa ja tällöin harkitaan lunastusmenettelyä. Ennen lunastusluvan saamista on käytävä vähintään neuvotteluja vapaaehtoisesta tai lunastusta lievemmästä järjestelystä, joista esimerkkeinä maankäyttösopimus ja kehittämiskorvaus. (Hovila 2013: 140-141.)

Pekka V. Virtanen kertoo kirjassaan *Maassa kiinni* nuoruusvuosien työhistoriaan tuolloin vielä itsenäisessä Lauritsalan kunnassa seuraavasti: ”Näissä asioissa [siis maanostoneuvotteluissa] piti kuitenkin olla aktiivinen ja nöyrä. Ei voinut vain odottaa toimistossa, milloin maanomistaja tulee tarjoamaan alueita ostettavaksi, vaan oli itse yleensä tehtävä aloite ja mentävä omistajien luo keskustelemaan”. Virtanen kirjoittaa myös, että hyvin hoidetun kunnallisen maapolitiikan

yksi keskeinen osatekijä on, että tämän alan valmistelu- ja toteutustehtävät hoidetaan keskitetysti eli että esimerkiksi maanostoneuvotteluja ei hajoteta monen eri virkamiehen tai viraston hoidettavaksi. Tälläkin alalla pitää paikkansa, että soppa on sitä huonompi, mitä useampi kokki sitä keittää. Toinen käytännön maanomistajaneuvottelujen opettama seikka, jonka Virtanen tuo esiin, on tasa-puolisuuden tärkeys. Tämänhän ei kuitenkaan tarkoita tasaisen hinnan periaatetta vaan, että arviointiperusteet ovat kaikille samat. (Virtanen 2008: 39-40.)

2.3.3 Maanhankintaongelmien seuraukset

Huonot hintaesimerkit kostautuvat kunnalle jokseenkin säännönmukaisesti. Jos kunta vaikkapa raakamaata ostaessaan maksaa yhdessä tapauksessa selvästi vakiintunutta tasoa korkeamman hinnan, merkitsee tämä poikkeus lähes aina uuden korkeamman hintatason syntymistä. Yhtenä syynä tällaiseen tapahtumaan voi olla ajan tasalla olevan maanhintatilaston puuttuminen kunnan viranomaiselta. Muita syitä voivat olla asiantuntemuksen puute tai jonkin tahon tarkoituksellinen suosiminen. (Virtanen 2000: 100.)

Korkea hinta merkitsee kansalaisille kalliimpia asumiskustannuksia tai vaihtoehtoisesti ahtaampaa asumista. Asuntopoliittiset ongelmat ovatkin suurelta osin maaongelmia. Yrittäjille korkea maan hinta merkitsee suuria työtilakustannuksia ja korkeiden asumiskustannusten kautta usein myös kasvavia palkkavaatimuksia. Kunnalle korkea hinta puolestaan merkitsee huomattavia lisäkustannuksia, koska kunnalla on paljon pakollisia maanhankintoja. Näitä ovat muun muassa yleiset alueet, kuten puistot ja muut virkistysalueet, sekä yleisten rakennusten tontit. (Virtanen 2000: 9.) Kalliimmalla ostetun maan ”takaisinmaksuaika” on pidempi, jos käyttötarkoitus sama.

Saatavuusongelma taas aiheuttaa taajamarakenteen haitallista hajoamista. Kaupunkia ei silloin ole tai sitä ei saada rakennettua luontevimmille kasvualueille vaan sinne tänne sattumanvaraisesti. Hajonnut yhdyskuntarakenne merkitsee kalliimpia kunnallisteknisiä rakenteita, kun ne on rakennettava lähempänä sijaitsevien alueiden taakse. Hajanaiseen yhdyskuntarakenteeseen liittyy usein myös

huono toimivuus, kun pienehköille ja osaksi keskeneräisille alueille ei saada ajoissa tai koskaan riittävää palvelutasoa. Tästä puolestaan voi seurata alhainen viihtyvyys, mikä edelleen alentaa alueen arvostusta. (Virtanen 2000: 11.) Alueen arvonaleneminen taas alentaa koko kaupungin vetovoimaa ja siten myös käytettäviä verotuloja hajanaisuuden korjaamiseksi. Hyvin pian noidankehä on valmis.

2.4 Maanhankinnan työkalut

Yksi kuntien kovia kiistakysymyksiä on, hankitaanko maata (pakko)lunastuksen vai vapaaehtoisen kaupan avulla. On kuitenkin väärin tulkita lunastus ja vapaaehtoinen kauppa vaihtoehdoiksi, sillä vapaaehtoinen kauppa on aina ensisijalla ja siihen lähtökohtaisesti pyritään. Vasta kun se osoittautuu mahdottomaksi joko kohtuuttoman hintavaatimuksen tai yleisen myyntihaluttomuuden tahi -kyvyttömyyden takia, voidaan turvautua lunastukseen. (Virtanen 2000: 30-31.)

2.4.1 Vapaaehtoinen kauppa

Maapolitiikan toteuttamisessa vapaaehtoinen kauppa on käytännössä ensisijainen keino raakamaan hankintaa. Useat maapolitiikan voimakkaammista instrumenteista, kuten maapoliittiset lunastusperusteet, edellyttävät, että ennen niiden käyttämistä on neuvoteltu mahdollisuudesta saavuttaa haluttu päämäärä vapaaehtoisin keinoin.

Vapaaehtoisilla kaupoilla tapahtuva maanhankinta on merkittävä osa käytännön maapolitiikkaa. Vaikka lainsäädäntö tarjoaa myös voimakkaampia keinoja maanhankintaan ja maapolitiikan toteuttamiseen, useissa kunnissa maanhankinta hoidetaan lähes yksinomaan vapaaehtoisilla kaupoilla. Tähän saattaa olla syynä jo edellä todettu poliittisen tahdon puute voimakkaampien keinojen käyttöön. Toisaalta, jos tonttien kysyntä alueella on vähäistä suhteessa raakamaatarjontaan, voi vapaaehtoisin kaupun hankittu raakamaa hyvin riittää kaavoitettaviksi tulevien alueiden tarpeisiin. Muuttotappioalueilla ei voimakkaammille maapolitiikan keinoille yleensä ole edes tarvetta.

Maanhankinnan perustuminen vapaaehtoiisiin kauppoihin voi johtua myös siitä, että kunta on noudattanut erittäin tiukkaa maapolitiikkaa eli käytännössä käyttää aktiivisesti kaikkia lainsäädännön tarjoamia maapolitiikan instrumentteja, myös lunastuksia. Tällöin tieto voimakkaampien keinojen käytöstä jo itsessään aktivoi vapaaehtoiisiin kauppoihin. (Hovila 2013: 33-34.) Vapaaehtoisuuteen perustuva aktiivinen maapolitiikka ja sitä seuraava kunnan maanomistus antavat hyvät edellytykset kunnan järjestelmälliselle kaavoitukselle ja kaavojen toteuttamiselle. Tehokkaan maapolitiikan tavoitteisiin kuuluu maan hankkiminen kunnalle mahdollisimman laajalti ennen kaavoitusta. (Rintamäki 2007: 13.)

Selkeä maapoliittinen funktio on tilanteilla, jossa julkisyhteisöille tehdyt luovutukset on asetettu osittaisen verovapauden piiriin. Kun kiinteistöjen vapaaehtoinen myynti kunnalle tehdään edulliseksi verotuksen näkökulmasta, on se omiaan edistämään kunnan maanhankintaa. Aktiivisella maanhankinnalla kunta kykenee pitämään yllä riittävää raakamaavarantoa, joka puolestaan on pitkäjänteisen maapolitiikan edellytys. Säännös kannustaa maanomistajia solmimaan vapaaehtoisia kauppoja kuntien kanssa ja parantaa kuntien asemaa markkinoilla kiinteistöjen ostajina. (Hovila 2013: 30.)

2.4.2 Etuosto-oikeus

Etuostolain (608/1977) 1 §:n mukaan kunnalla on etuosto-oikeus kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa ja etuosto-oikeutta voidaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten. Etuosto-laissa on määritelty myös tilanteet, joissa etuosto-oikeutta ei ole. Laki antaa kunnalle mahdollisuuden saada myyty kiinteistö myyjän ja ostajan sopimasta kauppahinnasta. Etuostolla kunta asettuu ostajan tilalle, saaden kaupan kohteena olevan alueen omistukseensa noudattamalla kaupassa ostajalle määrättyjä ehtoja. Etuosto-oikeuden käyttöä voidaan pitää kunnan maapolitiikassa lunastuslain tarkoittamaa lunastusta lievempänä toimenpiteenä. Sitä käytettä-

essä maan myyjän oikeusasema ei muutu, vaan hän saa luovutuksessa sen hinnan ja ne maksuehdot, joista kauppakirjassa on sovittu. (Maapolitiikan opas 2022.)

Etuoikeutta voidaan käyttää yksittäistapauksissa täydentämään kunnan maanhankintaa. Kunta harkitsee etuoston käyttämisen aina tapauskohtaisesti. Etuoikeuden olemassaolo edistää maan tarjoamista kunnan ostettavaksi. (Maapolitiikan opas 2022.) Etuoikeuden käyttämisellä ei kuitenkaan välttämättä saada maata juuri sieltä mistä halutaan vaan kohteet määräytyvät kunnan kannalta sattumanvaraisesti. Olen myös tehnyt havaintoja, että luottamushenkilöillä on korkea kynnyks etuoikeuden käyttämiseen, jos vaihdannan saajaosapuolena onkin tuttava, tietty ammatinharjoittaja tai muuten ”reilu kaveri”.

2.4.3 Lunastaminen

Kunnan oikeus maa-alueen lunastamiseen on mahdollista maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) luvun 13 mukaisesti. Lunastusta käytetään yleensä silloin, kun yhdyskuntarakentamisen kannalta tärkeän alueen maanomistaja ei joko halua myydä maataan tai maan hinnasta ei päästä sopimukseen myyjän ja ostajan kesken. Lunastuksen käyttöä edistää kunnan luottamushenkilöiden ymmärtämys kunnan raakamaanomistuksen vaikutuksesta kuntatalouteen. Tuloksekas ja uskottava maapolitiikka edellyttää tarvittaessa lunastuksen käyttöä. Lunastuksen käyttäminen asemakaavan toteuttamiseksi on hyödyllistä silloin kuin maanomistus on epäselvä tai hankittavana on useita pieniä maa-alueita. (Maapolitiikan opas 2022.)

Laajentamalla lunastusmahdollisuutta kaavoittamattomille alueille rakennuspoliittisella lunastuksella mahdollistetaan alueen hankkiminen kunnalle jo ennen kaavoituksen mukanaan tuomaa arvonnousua. Kaavoittamattoman alueen lunastuslupaa rakennuspoliittisella perusteella harkittaessa korostuu kunnan selvitysvollisuus luvan myöntämisperusteista. Lupaedellytykset riippuvat tilannekohtaisesti muun muassa kunnan rakennus- ja raakamaatilanteesta sekä maan kysynnän ja tarjonnan suhteesta. Selvityksessä kunnan tulee osoittaa, ettei kunnassa

ole kohtuullisilla ehdoilla muutoin käytettävissä raakamaata. MRL 99.1 § on yleisluontoinen, kuten oli myös aikaisempi RakL 53.3 §, minkä vuoksi tulkinnan apuna voidaan edelleen soveltuvin osin käyttää RakL:n aikaista käytäntöä. Rakennuspoliittisen lunastuksen yleisperusteiset lunastusedellytykset ovat lähellä lunastuslain 4 §:n yleissäännöstä siinä tilanteessa, jos edellytyksiä ei voi sitoa olemassa olevaan kaavoitukseen. Huolimatta MRL 99.1 §:n yleisluonteesta lunastusluvan saaminen tämän pykälän perusteella rajoittuu MRL:n tavoitteiden toteuttamiseen. (Hovila 2013: 171.)

Lunastustoimituksessa yleensä päädytään samaan hintaan, millä raakamaan vapaaehtoinenkin kauppa olisi tapahtunut. Lunastusuhka on merkittävä tekijä, joka käytännössä edistää vapaaehtoista kauppaa. Vapaaehtoinen kauppa on keinopyramidin lieviä keinoja, kun taas pakkolunastus sijoittuu vahvimpiin, voimakkaasti yksityisen maanomistaja oikeusasemaan puuttuviin keinoihin. Laajan käytössä olevan keinovalikoiman tulisi ohjata käytäntöä lieviin keinoihin, jolloin voimakkaammat toimisivat pelotteena. (Hovila 2013.)

Raakamaata ei ole mahdollista hankkia lunastamalla varastoon. Lunastettavalla kohteella on jo tiedossa käyttötarkoitus, joten lunastamalla hankittu maa-alue voi tulla käyttönotetuksi nopeammalla aikataululla kuin vapaaehtoisin kaupoin hankittu alue.

2.4.4 Maankäyttösopimus

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999, 91 b §) mahdollistaa kunnan ja yksityisen maanomistajan välisen sopimuksen kaavoitukseen ja kaavan toteuttamiseen liittyvistä asioista. Maankäyttösopimuksia käytettäessä kunnat pyrkivät saamaan sopimukseen liittyvät korvaukset ensisijaisesti maa-alueina. Sopimukseen sisältyy usein ehto, jossa ainakin yleiset alueet siirtyvät kunnan omistukseen. (Maapolitiikan opas 2022.)

Ennen maanhankintaa tehdään maapolitiikan myöhemmän toteuttamisen kannalta keskeinen linjavalinta eli poliittinen päätös siitä, kaavoittaako kunta myös

yksityisessä omistuksessa olevia raakamaa-alueita vai laaditaanko uudet yksityiskohtaiset kaavat vain kunnan omistuksessa oleville tai sen omistukseen hankittaville alueille. Mikäli kaavoitetaan vain kunnan omaa raakamaata, on todennäköistä, että vapaaehtoiset keinot maanhankintaan eivät riitä, jolloin kunta joutuu käyttämään voimakkaammin yksityisen oikeussubjektin oikeusasemaan puuttuvia maanhankinnan keinoja. Jos taas kunta päättää kaavoittaa myös yksityisessä omistuksessa olevaa raakamaata, on huolehdittava kaavoituksen kustannusten ja kaavan tuottaman taloudellisen hyödyn jakautumisesta. Näistä oikeuksien ja velvollisuuksien jakautumisesta sovitaan lähtökohtaisesti maankäyttö Sopimuksin. (Hovila 2013: 9.)

Kuntien poliittisessa harkinnassa on se, millainen linja maankäyttö Sopimukseen otetaan. Jotkin kunnat asemakaavoittavat yksityisessä omistuksessa olevaa raakamaata, jolloin kustannukset ja hyödyt pyritään tasaamaan sopimuksin. Toisissa kunnissa maapolitiikan linjauksiin puolestaan kuuluu se, että uudet asemakaavat laaditaan lähtökohtaisesti kunnan omistamalle maalle. Suhtautuminen yksityisen maan kaavoitukseen ja maankäyttö Sopimusten käytön laajuuteen on viime kädessä poliittinen valinta. (Hovila 2013: 36.)

3 Raakamaan hinnan arviointi ja arviointilähestymistavat

3.1 Maan hinnan arviointi

3.1.1 Raakamaan hinnan mittarit

Koska raakamaa-alueiden pinta-alat vaihtelevat, ei kauppahinta sellaisenaan ole koskaan käyttökelpoinen raakamaan hinnan mittari. Raakamaan hintaa tuleekin aina tarkastella suhteessa pinta-alaan. Raakamaan neliöhinnan avulla voidaan johtaa kolme erilaista mittaria raakamaan hinnalle

1. Neliöhinta sellaisenaan

2. Deflatoitu neliöhinta
 - a. elinkustannusindeksillä
 - b. asuntojen hintaindeksillä
 - c. asuntotonttien hintaindeksillä
 - d. raakamaan hintaindeksillä.
3. Raakamaan ja asuinpientalo-tontin hintasuhte

Deflatoitu neliöhinta: Deflatointi saman ajankohdan hintatasoon on tarpeen, kun vertailussa on mukana usean vuoden kauppoja. Käyttökelpoisimpia indeksejä hinnan deflatointiin ovat elinkustannusindeksi ja asuinhuoneistojen hintaindeksi. Asuntotonttien ja raakamaan indeksit eivät vielä ole niin luotettavia ja ajankohtaisia, että pelkästään niiden avulla voitaisiin korjata raakamaan hintaa.

Raakamaan ja asuinpientalo-tontin hintasuhte: Raakamaan ja AP-tontin hintasuhte on periaatteessa yksinkertainen tapa laskea raakamaan suhteellinen hinta. Raakamaan hintaa verrataan asuntotonttien paikalliseen hintatasoon. (Peltoja ym. 2009: 5.)

3.1.2 Kiinteä hinta

Kiinteä hinta on kyseessä, kun raakamaasta maksetaan paikasta ja kaikissa olosuhteista riippumatta aina sama hinta, joka voi olla esimerkiksi kaksi-neljä kertaa suurempi kuin paikkakunnalla maksettavan maa- ja metsätalousmaan keskihinta. Tämä on tapa, joka antaa kunnan toiminnasta selkeän kuvan ja estää vedättämiset. Tällöin myös lunastustoimituksessa, mikäli siihen päädytään, on odotettavissa sama hinta, koska kaikki vertailukaupat ovat samanhintaisia. Haittapuolena on se, että maakaupat ovat yksityisen maanomistajan kannalta herkkiä asioita ja kiinteä hinta estää aidon kaupanteon, jossa oikea hinta on se, mihin molemmat osapuolet suostuvat. Lisäksi kiinteän hinnan voi kokea hyvinkin epäoikeudenmukaiseksi sellainen maanomistaja, jonka maalla on esimerkiksi arvokas puusto. (Kunnan maapoliittinen ohjelma 2007: 16.)

3.1.3 Hintasuhdemalli

Valtaosa raakamaahintojen eroista kuntien välillä selittyy tontin hintojen eroina. Hintasuhdemallissa raakamaan hinnan määrittävät mahdollisen kaavoituksen tuottamien tonttien arvioitu myyntihinta, kaupan kohteen etäisyys olemassa olevasta asemakaava-alueesta ja pääteistä, kaupan kohteen pinta-ala sekä kaupan kohteen yleiskaavallinen käyttötarkoitus. Tämä on perusteltu tapa, koska nämä tekijät ennustavat myös alueen tulevan yhdyskuntarakentamisen kustannuksia sekä tulevia tontinmyyntituloja. Tämän hinnoittelutavan kokevat usein myös maanomistajat oikeudenmukaiseksi, koska tällöin hyvällä paikalla sijaitsevasta raakamaasta saa myös paremman hinnan. Tämän hinnoittelutavan haittana on se, että raakamaan hinta saattaa erittäin edullisella paikalla kohota hyvinkin korkeaksi ja tämä korkea hinta mielletään raakamaan hinnaksi koko kunnassa, mikä saattaa vaikeuttaa jatkossa neuvotteluja. (Kunnan maapoliittinen ohjelma 2007; 16-17.)

Risto Peltola on todennut Maankäyttö -lehden artikkelissa, että vertailukauppojen, joille hintasuhte lasketaan, tulee olla edustavia. Tärkein valintaperuste on vertailukauppojen yleiskaavallinen samankaltaisuus. Myös sijainti tiestöön ja valmiiseen kaupunkirakenteeseen nähden pitäisi olla samankaltainen. Hintasuhtemenetelmän suuri etu on siinä, että vertailukauppojen ajallinen tuoreus ja makrosijainti eivät ole kovin tärkeitä, sillä näistä seikoista johtuva vaihtelu tulee näkyviin tontinhintojen kautta. (Peltola 2005a.)

3.1.4 Olosuhdetekijöillä korjattu kiinteä hinta

Olosuhdetekijöillä korjattua kiinteää hintaa voidaan pitää kahden edellisen hinnoittelutavan yhdistelmänä. Tällöin kiinteää hintaa korjataan esimerkiksi maaperän rakennettavuuden perusteella tai sijainnin perusteella siten, että hinta laskee vyöhykkeinä taajamista etääntyessä, jolloin kaukana taajamista hinta vastaa maa- ja metsätalousmaan hintaa. Puustosta voidaan maksaa erillinen korvaus (tällöin on huomattava verotuksen muutokset myyjän kannalta) tai puuston arvon

perusteella voidaan korjata kiinteää kauppahintaa. (Kunnan maapoliittinen ohjelma 2007: 17.)

3.2 Raakamaan arviointilähestymistavat

Suomen Kiinteistöarviointiyhdistys ry:n julkaisi elokuussa 2019 suomennoksen Kansainvälisistä arviointistandardeista IVS 2017, joka sisältää muun muassa osan IVS 105 Arviointilähestymistavat ja menetelmät. Alkuperäinen, englanninkielinen standardi sisälsi termejä, joille ei vanhassa suomennoksessa ollut vastineita. Uuden käännöksen tarkoituksena oli myös yhtenäistää suomenkielistä ja englanninkielistä termistöä. Käännötyössä oli tärkeää, että suomenkieliset termit vastaavat englanninkielisiä vastinparejaan, jotta väärinkäsitykset voidaan minimoida kansainvälisessä toimintaympäristössä. Esimerkiksi aikaisempi termi kauppa-arvomenetelmä johti epäselvyyksiin, jossa käytettiin termiä *kauppa-arvo* tarkoittaessa markkina-arvoa (Toivonen 2019). Uusin versio Kansainväliset arviointistandardit (International Valuation Standards IVS) tuli voimaan 31.1.2020. Tässä luvussa viitatuissa lähteissä esiin tuleva vanha termistö on korvattu ajantasaisilla Kansainvälisten arviointistandardien mukaisilla termeillä.

Arviointilähestymistapa (entinen arviointimenetelmä) tarkoittaa menettelytapaa, jolla kohteen arvo, tuotto tai kohteen tuottamisesta tai käyttämisestä johtuva kustannus määritetään. Näitä ovat markkinalähestymistapa (entinen kauppa-arvomenetelmä), tuottolähestymistapa (entinen tuottoarvomenetelmä) ja kustannuslähestymistapa (entinen kustannusarvomenetelmä). Markkinalähestymistapa perustuu arvioitavan kohteen kanssa vertailukelpoisista kohteista maksettuihin kauppahintoihin. Tuottolähestymistavassa kohteen arvo määritetään kohteesta tuottoaikana todennäköisesti saatavien vuosituottojen pääomamitoitettuna arvona. Kustannuslähestymistapa on todellisiin tai todennäköisiin ja tarkoituksenmukaisiin rakennus- tai muihin tuotantokustannuksiin sekä tuotteen käytettävyyteen perustuva arviointimenetelmä. (Myhrberg 1991: 131.)

3.2.1 Markkinalähestymistapa

Markkinalähestymistapa on eniten sovellettu kiinteistöarvioinneissa. Kyseessä on vertailumenetelmä, jossa kohteen arvo johdetaan sen kanssa samankaltaisten, lähistöllä sijaitsevien kohteiden kauppahinnoista. Arvon määrittämisen kannalta ei ole kuitenkaan samantekevää, millä perusteella hintatiedot valitaan, vaikka arvo johdetaankin hinnoista tavallaan välillisesti. Lopputuloksen tulisi vastata arviointikohteen todennäköistä käypää hintaa, jolloin päästään todennäköisempään kaupp-arvoon. Tämä tavoite vaikuttaa myös vertailukauppojen valintaan. Kauppojen vertailukelpoisuutta voidaan tarkastella joko yleisesti tai tilastollisesti. Pohjimmiltaan kauppojen vertailukelpoisuus tarkoittaa monia erilaisia edellytyksiä, joiden tulee täytyä. Tällaisia ovat esimerkiksi sama sijainti, sama laatu, ajallinen yhteensopivuus. (Myhrberg 1991: 133.)

Maanmittauslaitoksen ylläpitämä Kiinteistötietopalvelu tarjoaa mahdollisuuden markkinalähestymistavan mukaiseen vertailuun. Raakamaan arvioinnin osalta hankalaksi tekee se, jos edustavia vertailukauppoja ei löydy riittävästi. Toisaalta myös se, että kaupat kuvaavat menneisyyttä eikä tulevaisuutta. Oikeantasaisen hinnan löytäminen voi olla vaikeaa, jos ympäristössä on tapahtunut sellaisia maankäytöllisiä muutoksia, joilla on joko hintaa nostavia tai laskevia vaikutuksia.

3.2.2 Tuottolähestymistapa

Tuottolähestymistavalla tarkoitetaan nykykäytön tai käyttömahdollisuuden perusteella arvioidun tuoton pääoma-arvona määritettyä käypää arvoa (Myhrberg 1991: 153). Tuottolähestymistapa antaa osoituksen *arvosta* muuntamalla tulevat kassavirrat yhdeksi nykyhetken *arvoksi*. Tuottolähestymistavassa *omaisuuserän arvo* määritetään *omaisuuserästä* saatavien tuottojen, kassavirtojen tai kustannussäästöjen *arvon* perusteella. (IVS)

Tuottolähestymistapa antaa kiinteistön tuotosta realistisen kuvan, nettotuotto on tarkasti arvioitavissa, joten se sopii hyvin niin vuokra-asuntojen ja liiketilojen kuin myös esimerkiksi metsä- ja maa-ainestenottoalueiden arvon määrittämiseen.

3.2.3 Kustannuslähestymistapa

Kustannuslähestymistapa antaa osoituksen *arvosta* käyttäen taloudellista periaatetta, jonka mukaan ostaja ei maksa *omaisuuserästä* enempää kuin mitä vastaavanlaisen hyödyn tuottava *omaisuuserä* maksaisi hankittuna tai rakennettuna, elleivät ajanpuute, hankaluus, riski tai muut tekijät vaikuta asiaan. Lähestymistavassa osoitus *arvosta* saadaan laskemalla *omaisuuserän* senhetkinen jälleenhankinta- tai uudelleentuottamiskustannus ja tekemällä päätelmiä fyysisestä kulumisesta ja muusta vanhentumisesta. (IVS)

Kustannuslähestymistapa perustuu määritelmänsä mukaisesti niihin kustannuksiin, jotka arvioitavan kohteen tuottamisesta aiheutuvat. Viisas ostaja ei maksa kohteesta kustannuksia enempää eli ostaja ei halua maksaa kohteesta enempää, kuin mitä vastaavanlaisen rakennuttaminen tulisi maksamaan. Koska maalla ei ole valmistuskustannuksia, kustannusarvomenetelmää sovelletaan yleensä yhdyskunnan infrastruktuurin, kuten rakennusten, verkostojen, rakenteiden sekä kasvillisuuden arviointiin, joiden tuotantokustannukset voidaan määrittää. (Myhrberg 1991: 157.)

4 Aiempia tutkimuksia raakamaan hinnanmuodostuksesta

Raakamaan arvioinnista on kirjoitettu varsin vähän ja sen hinnanmuodostuksesta on löydettävissä niukasti aiempaa tutkimusta. Keskeisempiä teoksia on Olavi Myhrbergin ja Juhani Väänäsen tutkimus vuodelta 1982 *Maan hinta kuntien raakamaakaupoissa* sekä Olavi Myhrbergin väitöskirja vuodelta 1984 *Maan arvomuodostus kuntien raakamaakaupoissa*, molemmat ovat Valtion teknillisen tutkimuslaitoksen julkaisemia. Ensiksi mainitussa tutkimuksessa on selvitetty raakamaan hintaan vaikuttavia tekijöitä ja pyritty löytämään niistä ne, joilla on käytännön merkitystä raakamaan arvioinnissa. Tutkimusaineisto sisältää 1970-luvulla kuntien tekemiä raakamaakauppoja. Niiden avulla on pyritty selvittämään mark-

kinalähestymistavan (kauppa-arvomenetelmän) käyttömahdollisuuksia käytännön arviointitoiminnassa. Myhrbergin väitöskirjatutkimuksessa selvitettiin empiirisen aineiston avulla, mitkä tekijät vaikuttavat raakamaan arvoon ja hintaa sekä tekijöiden vaikutuksen voimakkuutta ja suuntaa. Tutkimus on relevantti vielä 2020-luvullakin.

Maanmittauslaitoksen julkaisussa *Raakamaan hinta* vuodelta 2009 on tutkittu kuntien vuosina 1985–2007 tekemää noin 10 000:ta kiinteistökauppaa. Tämän tutkimusaineiston perusteella on luotu kuvaa raakamaamarkkinoiden toiminnasta sekä hintatekijöistä ja niiden vaikutuksista. (Peltola ym. 2009: 1.)

Suomen Kiinteistöarviointiyhdistys ry:n vuonna 1991 julkaisemassa *Kiinteistöjen arviointikäsikirjassa* on muun muassa Olavi Myhrbergin kirjoittama luku raakamaan arvioinnista. Luvussa tarkastellaan raakamaan hintaan vaikuttavia tekijöitä sekä arviointimenetelmiä. Lopussa Myhrberg toteaa, että mitään ehdottoman oikeaa lopputulosta ei ole, ainoastaan tietyissä virherajoissa ilmastavissa oleva todennäköisin hinta. (Myhrberg 1991: 178-198.)

Maanmittaustieteiden Seura ry:n (vuodesta 2016 alkaen Rakennetun Ympäristön Tutkimuksen Seura) julkaisema *Maanmittaus* -lehden 83. vuosikerran nro 1 vuodelta 2008 Aikakauskirja maanmittaustieteitä varten sisältää Pekka V. Virtasen kirjoituksen *Maassa kiinni – ammatillisia ajatuksia, kokemuksia ja muistikuvia*. Kaiken kaikkiaan julkaisu on todella mielenkiintoinen kuvaus Virtasen työurasta maankäytön parissa. Virtanen kirjoittaa myös kaupunkimaan arvioinnista, pohtien muun muassa määritelmien arvo ja hinta eroja. (Virtanen 2008: 41-44.)

Maankäyttö on johtavaa maanmittausalan aikakauslehti, jota Maankäyttö ry:n julkaisee. Vuosien varrella on julkaistu artikkeleja, joissa muun muassa raakamaakauppaa ja raakamaan hintaa on käsitelty

- Miten raakamaa pitäisi arvioida, Risto Peltola, 1/2005
- Raakamaan ja tonttien hintasuhde – ”Uusi lähestymistapa arviointiin ja markkinoihin, Risto Peltola, 2/2005

- Katsaus 2000-luvun raakamaakauppoihin ja raakamaan hintaa Uudellamaalla, Petri Lukin, Helka-Marja Kohonen ja Matti Santaharju, 4/2006
- Raakamaan hinta on luonteeltaan poliittinen, Pekka Lehtonen, 4/2006
- Raakamaan hankinta vai maankäyttösopimus?, Jyrki Mattila, 1/2007

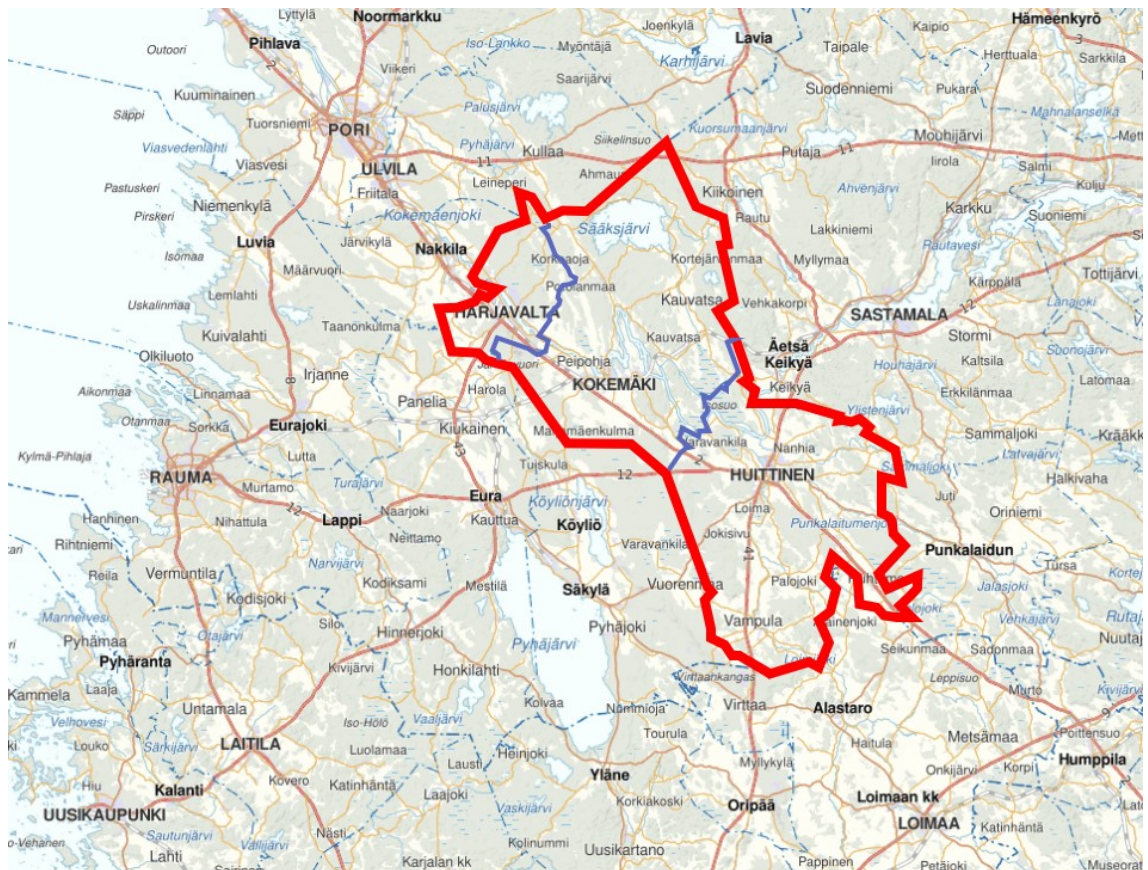
Lapin ammattikorkeakoulun insinööri (AMK) tutkinnon opinnäytteinä ovat muun muassa Heli Anttilan Kangasalan kunnan raakamaakaupat 2004–2013 ja Kati Hyvärisen Raakamaan hinnan arviointi ja hintamalli Kemin kaupungille. Anttila on tutkinut Kangasalan kunnassa toteutuneista raakamaakaupoista sijainnin vaikutusta yksikköhintaan. Hyvärisen tutkimuksen tavoitteena oli luoda Kemin kaupungille sopiva hintamalli kaavoittamattomalle maalle.

5 Tutkimuskohteen kunnat

Kokemäki on nykyinen kotikuntani, Huittinen työpaikkakuntani ja Harjavalta sopivasti täydentää kolmikkoa. Valitut Satakunnan maakunnan kaakkoiskulman kunnat sijaitsevat valtatie 2:n varrella Kokemäenjoen halkomina. Rautatie kulkee sekä Harjavallan että Kokemäen keskustojen läheisyydessä, mutta Huittisten kaupungin alueella rata sivuaa kaupungin rajaa vain 50 metrin matkalla kaukana liki 15 kilometrin päässä keskustasta. Tutkimuskohteen kunnat on rajattu punaisella karttaan kuvassa 1.

Kaupunkeja ympäröivän maatalousmaan ja metsätalousmaan käytön eroavaisuuksia voi tutkia perus- ja pohjakarttoja tarkastelemalla. Harjavallassa pellot ovat rajoittuneet pääosin Kokemäenjoen ranta-alueelle, ja teollisuusalueen laajentumissuunta lounaaseen on ollut pääosin metsätalousvaltaista aluetta. Huittista samoin kuin Kokemäkeä sitä vastoin ympäröivät enimmäkseen laajat peltoaukeat jokaiseen ilmansuuntaan.

Kokemäenjoki on tarjonnut oivat edellytykset asutukselle jo esihistoriallisella ajalla. 7000–8000 vuotta sitten joen suu sijaitsi Huittisten kohdalla. Varhaiskeski-ajalla Kokemäki on ollut maakunnan keskuspaikka (Satakuntaliitto 2011: 36-37). Kaikilla on omat ominaispiirteensä, jotka juontavat juurensa vuosikymmenten ja vuosisatain taakse. Tämän hetken yhteisenä piirteenä on kuitenkin väestön väheneminen.



Kuva 1. Kartta, jossa tutkimuskohteen kunnat rajattu punaisella (Paikkatietokuna 2022)

Työpaikkaomavaraisuusaste on yksi hyvä mittari kuvaamaan kunnan elinvoimaisuutta. Taulukkoon 1 on kirjattu kuntien työpaikkaomavaraisuus vuonna 2020 sekä maapinta-alat ja lukuja väestönkehityksestä. Harjavalta on työpaikkaomavaraisuudeltaan Suomen suurimpia, jopa manner-Suomen suurin. Huittisissäkin työpaikkaomavaraisuusaste on yli 100 prosenttia eli työpaikkoja on enemmän

kuin työllisiä. Kokemäki jää tässä työpaikkaomavaraisuusvertailussa peränpitäjäksi. (Kuntien avainluvut 2021).

Väestönkehitys on kaikissa kunnissa ollut negatiivinen. Kymmenessä vuodessa koko alueen väestömäärä on vähentynyt 2 371 asukkaalla, mikä tarkoittaa noin yhdeksän prosentin vähennystä. Kokemäki on menettänyt eniten, noin kahdeksososan väestöstään. Huittinenkaan ei voi enää mainostaa itseään yli 10 000 asukkaan kaupunkina.

Taulukko 1. Kaupunkien vertailulukuja (Tilastokeskus 2020, Maanmittauslaitos 2022)

	Maapinta- ala km²	Väestö 31.12.2010	Väestö 31.12.2020	Väestön vähennys %	Työpaikka- omavari- suus v. 2020
Harjavalta	123,48	7540	6869	-8,9 %	149,5 %
Huittinen	532,61	10663	9937	-6,8 %	102,4 %
Kokemäki	480,41	7987	7013	-12,2 %	88,4 %

Raakamaan hankinnan määrällä ja työpaikkaomavaraisuusasteella näyttää olevan selvä riippuvuus kuten luvun 6 tutkimusaineistosta voi tulkita. Kun valmistellaan työpaikka-alueiden suunnittelua ja kaavoittamista, tarvitaan myös raakamaata. Jos kunnan maanomistus on uusien ja laajentuvien yritysalueiden osalta vähäistä, tulee maanhankinta kohdistaa näille alueille.

5.1 Harjavalta – teollisuuskaupunki

Harjavalta on perinteinen teollisuuskaupunki. Tämä perinteisyys on alkanut kuitenkin vasta vuonna 1944, kun kuparituotanto haluttiin sijoittaa Länsi-Suomeen mahdollisimman kauaksi sodan jaloista Pohjois-Karjalasta. Outokummun kupari-

tehtaan uudeksi sijoituspaikaksi valittiin Harjavalta 1939 valmistuneen vesivoimalaitoksen sekä kuonamuodostusta ajatellen oikean hiekkatyyppin takia (Heino 2006: 44). Harjavalta on suurteollisuuskaupunki sotien ansioista. Suurteollisuuspuisto on saanut tästä alkunsa, kun alkuperäinen alue hankittiin sodan aikana Outokummulle. 1980–1990-luvuilla Outokumpu hankki yksityisiltä metsiä kuonan läjitysalueiksi. Harjavallan kaupunki on hankkinut 2010-luvulla uusia kuona-alueita sekä suurteollisuuden laajennusalueita uusille yrityksille raakamaana ja kaa-voittanut sekä luovuttanut tontiksi. (Prehti 2021.)

Nykyisin suurteollisuuspuistossa toimii liki 20 yritystä, muun muassa Boliden Harjavalta Oy, Norilsk Nickel Harjavalta Oy ja Kemira Oyj. Tällä hetkellä Harjavaltaan on tulossa lisää uutta teollisuutta. BASF on valinnut Harjavallan Euroopan ensimmäisen akkumateriaalien tuotantolaitoksensa sijoituspaikaksi, ja 2X Solutions Oy suunnittelee rakentavansa Harjavaltaan Suomen ensimmäisen vihreän vedyn tuotantolaitoksen.

Diplomi-insinööri Jari Prehti on toiminut Harjavallan kaupungingeodeetin virassa 19 vuotta. Hänellä on tutkimuskohteen kunnista pitkäaikaisin kokemus työskentelystä maanhankinnan parissa. Harjavallan kaupungin varautuminen talousarvioissa raakamaan ostoon on viime vuosina noussut. Vuosina 2015–2017 summa oli 150 000 euroa vuodessa, vuosina 2018 ja 2019 summa oli 200 000 euroa vuodessa ja vuodesta 2020 alkaen määräraha on ollut 300 000 euroa vuodessa. Prehtin mukaan lähes joka vuosi on kuitenkin tehty talousarviomuutoksia, koska toteuma on poikennut talousarviosta. Muun muassa vuonna 2020 on ostettu myös rakennettuja pienteollisuustontteja Fortum Oyj:tä varten. Ne hankittiin samassa tarkoituksessa kuin raakamaa. (Prehti 2021.)

Prehtin havaintojen mukaan raakamaan hinnankehitys on ollut noususuuntainen, koska myyjien odotusarvot ovat muuttuneet. Yritysalueen laajentamista varten Harjavallassa vuosina 2002–2011 on hankittu metsää hintaan 5 000 €/ha lisätynä puuston arvolla. Puuston arvo on metsänhoitoyhdistyksen metsäarvio ilman maapohjaa. Vuonna 2012 ja sen jälkeen metsän hinta sitä vastoin on ollut alkaen

6 000 €/ha ja lisäksi puuston arvo. Kokemäenjoen rannalta omakotialueiden raakamaan hinta, on Prehtin mukaan noussut 2000-luvulla kahdesta eurosta noin kuuteen euroon neliöltä. Alueet ovat olleet viljeltyä peltoa. Harjavallassa on oltu aktiivisia maanhankinnassa koko 2000-luvun. Aiemminkin, kun väkiluku vielä kasvoi, on rakennusalueita ostettu tuleviin tarpeisiin. Hiljaisempi kausi oli 1990-luvulla, jolloin ei ostettu juuri lainkaan maata. (Prehti 2021.)

Prehti pitää vaihtomaata yhtenä tärkeimmistä työkaluista maa- ja metsätilojen ostossa. Prehti toteaa ihmetelleensä joidenkin kuntien intoa myydä ”tarpeettomia metsä- ja peltoalueita” tiukan talouden takia. Prehtin mukaan sama idea on ollut Harjavallassakin esillä, jota ei onneksi ole otettu käyttöön. ”Vastustin tietysti ajatusta”, sanoo Prehti ja jatkaa, että ”turhien” maiden myynti on perusteltua silloin, jos päätetään, että tähän kuntaan ei enää tarvitse kaavoittaa uusia tontteja. (Prehti 2021.)

Kun Bolidenin kuona-alueiden ja BASF:n tontin hankintaan on käytetty vähän vanhoja metsiä ja peltoja, mutta enemmän kiireesti varta vasten ostettuja vaihtomaita, on kaikille virkamiehille ja päättäjille selvinnyt, että kaupungin ei ole järkeä myydä maata muuten kuin tonteiksi. Monet raakamaan myyjistä ovat tarkkoja siitä, millainen metsä tai pelto kelpaa, joten vaihtoehtojakin täytyisi olla. Erikaisuutena Jari Prehti mainitsi, että hänen tietääkseen ainoan kerran Harjavalta on ostanut raakamaata naapurikunnasta vuonna 2017. Se hankittiin silloin vaihtomaaksi BASF:n tontin osan omistajalle, jolle löytyi sopiva vaihtopelto Nakkilan kunnan puolelta. Prehti kertookin seuraavansa jatkuvasti myytäviä maita, jotta vaihtomaavaranto vastaisi tulevia tarpeita. Kun on tarpeen hankkia asuin- tai yritysalueita tai alue jollekin hankkeelle, tehdään tarjouksia ja/tai kutsutaan neuvotteluun. ”Tarvittaessa tarjoudun hankkimaan vaihtomaata, jos maan ostomahdollisuus on siitä kiinni”, kertoo Prehti ja toteaa, että niitä kysellään esimerkiksi myyjän tilusten läheltä omistajilta, jotka eivät itse aktiivisesti viljele tai hoida metsää. Välillä joudutaan hankkimaan raakamaan vaihtomaallekin muuta vaihtomaata, jotta tarvittava hankealue saadaan omistukseen. (Prehti 2021.)

5.2 Huittinen – kauppakaupunki

Huittisissa maatalous on pitkälle erikoistunutta ja elintarvikkeiden jatkojalostus on työllistävin toimiala. Liikenteellisesti Huittinen sijaitsee Turun, Tampereen ja Porin kaupunkien muodostaman kolmion keskellä. Välittömässä keskustan tuntumassa risteävät Helsinki–Pori-valtatie ja Tampere–Huittinen–Rauma-valtatie sekä Tampere–Turku-kantatie. Sijaintinsa vuoksi Huittinen on, ainakin ollut, vilkas linja-autoliikenteen risteämispaikka. Edullisen maantieteellisen asemansa ansiosta Huittisiin saatiin sijoitettua jo 1970-luvulla Saarioinen Oy sekä Huittisten Lihapojat Oy ja myöhemmin muita lihanjalostustehtaita. Varsinainen teollisuus on tullut Huittisiin kuitenkin myöhemmin kuin kauppa. Kauppapuoteja alkoi syntyä jo 1800-luvun puolivälin jälkeen Lauttakylään, Huittisten keskusta (Viikki 1989: 245-256). Kauppa onkin antanut kuntakeskukselle, Lauttakylälle, näköä ja luonnetta. Myös muu kaupallinen yritystoiminta keskittyi jo vuosisata sitten lähinnä Lauttakylään, joka palvelukeskuksena on eriytynyt selvästi ympäröivästä maa-seudusta. Huittisten keskusta useine funkkisrakennuksineen, katunäkymineen ja kauppoineen sekä kaupunkimaisuudellaan poikkeaaakin Harjavallan ja Kokemäen keskustoista. Vaikka Huittisista on muodostunut merkittävä kaupan keskittymä, sieltä puuttuu 1960–1970-luvulla rakennettu niin sanottu liikekeskus, jollainen jo kohta elinkaarensa päässä olevana ja osittain purettuna löytyy niin Harjavallan kuin Kokemäen keskustasta. Valtateiden 2 ja 12 tuntumaan, alle kilometrin päähän keskustasta, on Huittisissa sen sijaan 2000-luvun jälkeen rakentunut niin kutsuttu *Sahkon kauppapaikka* kaupungin systemaattisen maanhankinnan, kaavoituksen ja markkinoinnin myötä. Alueen kokonaisrakennusoikeus on liki 75 000 kerrosneliometriä, josta tosin vasta vajaa puolet on toteutunut. Satakunnan maakuntakaavassa alue on ainoana tarkastelukunnista osoitettu kaavamerkinnällä *Vähittäiskaupan suuryksikköjen alue* (KM).

Oikeastaan ensimmäisen kaavoitettavaksi tarkoitetun maa-alueen raakamaakaupan Huittisten kunta teki vuonna 1967, kun keskustan tuntumasta ostettiin noin 79 hehtaaria 900 000 markan kauppahinnalla. Alueelle laadittiin kiireesti rakennuskaava, jotta tontteja päästiin myymään. Tämä merkitsi määrätietoisena ja

suunnitelmallisen tonttipolitiikan alkua. Tosin tämän kaupan myötä uskottiin tonttipulan olevan ratkaistu ainakin kymmeneksi vuodeksi. Toisin kuitenkin kävi, sillä omakotitontit oli myyty muutamassa vuodessa ja samassa tahdissa alueelle valmistui 11 kerrostaloa. Muutamassa vuodessa keskustan läheiselle alueelle oli syntynyt asutustaajama, jossa oli yli sata pientaloa ja kerrostaloissa lähes 300 asuntoa eli yhteensä tilat lähes tuhannelle asukkaalle. Tonttien suuri kysyntä nopeutti kunnan halukkuutta hankkia uusia maa-alueita 1970-luvun alussa. Jo tuolloin uudet asuntoalueet pyrittiin suunnittelemaan ja toteuttamisen helpottamiseksi sijoittamaan kaupungin omistamalla maalle. Tavoitteena maanhankinnassa tähdättiin kymmenen vuoden reserviin. Mutta 1970-luvun lopulla oli vielä tilanne se, että reservin tavoitteisiin ei päästy ja vapaat tontit välillä pääsivät loppumaan. Asuntotuotanto 1970-luvulla oli ennennäkemätöntä. Asuntoja valmistui vuosittain yli sata, huippuvuosina 1973 198 asuntoa, 1974 jopa 238 asuntoa ja 1975 171 asuntoa. (Martoma 1978: 69-72.) Omaa rakentamistilastoa olen koennut kaupungin aineistoista vuodesta 2000 alkaen. Tämän vuosituhannen keskiarvo on 42 uutta asuntoa vuodessa, vaihteluvälin ollessa suuri, 17 asunnosta 88 asuntoon vuositasolla.

Huittisten kaupungin talousarviossa maan hankintaa varten varattu määräraha on jo vuosien ajan ollut sama 100 000 euroa vuodessa. Tarkastelujaksolla on vuosia, jolloin määräraha on jäänyt käyttämättä, koska raakamaakauppoja ei ole tehty ja toisaalta taas vuosia, jolloin varatta määräraha ei ole riittänyt.

5.3 Kokemäki – Nimikkojoen kaupunki

Harjavallan ja Huittisten kaupunkien osalta oli helppo löytää näille ominainen profiointi. Sitä vastoin on Kokemäen kaupungille vaikea määritellä tiettyä erityistä ominaispiirrettä. Ei ole kovin ylevää sanoa omasta kotikaupungistaan, että se olisi väliinputoaja tai kahden menestyvän kaupungin ristipaineessa. Maamme viidenneksi suurin jokivesistö on sentään saanut nimensä Kokemäen mukaan. Kaupungin verkkosivutossa todetaan, että Kokemäki on ihmisen kokoinen, mahdollisuuksien maaseutukaupunki.

Kesämökkien lukumäärän osalta Kokemäki nousee naapureittensa ohitse. Tilastokeskuksen tietojen mukaan Harjavallassa on kesämökkejä 45 ja Huittisissa 445 kappaletta. Kokemäellä sitä vastoin on peräti 1 268 kesämökkiä. (Kuntien avainluvut 2021.)

Keskustan tuntumassa sijaitsevalle teollisuusalueelle ei ole vuosiin, ainakaan kymmeneen vuoteen, rakennettu yhtään uutta rakennusta. Lokakuussa 2021 uutisoitiin Kokemäen kaupungin ja AEsir Technologies Inc:n välisestä aiesopimuksesta akkumateriaalitehtaan ja mahdollisesti myös akkutehtaan rakentamisesta Kokemäelle (Aiesopimus nikkelihydroksidilaitoksen rakentamisesta 2021). Nähtäväksi jää toteutuko hanke ja mitä maankäytöllisiä vaikutuksia hanke tuo tullessaan.

Kokemäen kaupungin viime vuosikymmenen raakamaakauppojen vähäinen määrä selittyy osittain maanhankinnasta vastaavan viranhaltijan vaihtuvuudesta. Maankäyttöinsinööri Mikko Eskolan (2021) mukaan vuoden 2009 jälkeen hän on viides viranhaltija, jonka vastuulla maakauppojen valmistelu on.

5.4 Kuntien harjoittama maapolitiikka

Kunnan valitsema maankäyttöpolitiikka vaikuttaa mahdollisuuksiin onnistua yhdyskuntien kehittämisen ohjauksessa. Maa- ja kaavoituspolitiikassa tulee osata ja uskaltaa nähdä suhdanteiden yli. Rakentamisen ja yritysmaailman nopearytmissyyteen verrattuna kaavoitus on liian hidas väline vastaamaan kysyntään, jos liikkeelle lähdetään vasta kun kysyntä lisääntyy. Pitkäjänteisellä, suhdanteista riippumattomalla maanhankinnalla ja kaavoituksella voidaan luoda kuntaan mahdollisimman hyvät valmiudet reagoida kysyntään. Kaavavarannosta huolehtiminen antaa mahdollisuuden vaihtoehtoisten kehittämissuuntien valintaan, jos yksi suunta menee tukkoon esimerkiksi valituksen tai ympäristöön liittyvien ongelmien takia. Riittävä kunnan maanomistus ja kaavavaranto ovat myös edellytys toteut-

tamisen oikealle ajoittamiselle suhteessa palveluiden ja liikenteen järjestämiseen. Pitkäjänteinen maankäyttöpolitiikka on onnistumisen perusta. (Taipale 2017b.)

Harjavalta

Harjavallan kaupungissa maapoliittista ohjelmaa ei ole laadittu. Kaupungingeodeetti Jari Prehtin mukaan yleiskaava toimii riittävänä maanhankintaohjelmana. Se ohjaa raakamaan hankintaa eteenkin uusien asuinalueiden ja pääosin myös yritysalueiden osalta. Harjavallassa on tullut myös yllättäviä aluetarpeita, joita ei ole voitu yleiskaavassa ottaa huomioon ja siten on hankittu muitakin alueita asemakaavoitettavaksi yritysalueiksi. Nopeissa yritysten tarpeissa on usein poikettu yleiskaavasta, mutta yleiskaavaa ei ole kuitenkaan muutettu yhden hankkeen takia. Hinnoittelulinjaukset on esitelty ja keskusteltu kaupunginhallituksessa. Maanostot esitellään etukäteen hallituksessa keskusteluasiana, jos se vain on aikataulun puolesta mahdollista. Hallitukselta saadaan näin hyväksyntä neuvottelutulokselle tai -tavoitteille. Menettelytapa on ollut ja toiminut hallituskaudesta toiseen. (Prehti 2021.) Harjavalta on onnistunut raakamaahankinnoissaan hyvin ilman kirjoitettua maapoliittista ohjelmaa. Toimintaperiaatteet ovat hioutuneet vuosien saatossa viranhaltijan ja luottamushenkilöiden kesken.

Huittinen

Huittisissa laaditussa ensimmäisessä asuntotuotanto-ohjelmassa vuosille 1971–1975 menettelytavaksi kirjattiin periaate, jonka mukaan [silloinen] kauppa lunnasti maapohjan yksityiseltä, ja kaavoitus laadittiin vasta sitten, kun alue oli kauppalan omistuksessa. Yksityisten maiden kaavoittamista pyrittiin välttämään, koska se nosti tonttien hintoja. (Viikki 2001: 377.) Jossakin vaiheessa 1990-luvulla edellä kerrotusta periaatteesta on sittemmin lipsuttu ja kaavoitettu yksityisten maita merkittävässä määrin. Tällä hetkellä Huittisissa on noin sata yksityisen omistamaa kunnallistekniikan piirissä olevaa rakentamatonta omakotitonttia ja liki toinen sata tonttia, joihin kunnallistekniikka ei yllä.

Varsinaisesti ensimmäinen maapoliittinen ohjelma hyväksyttiin Huittisten kaupunginvaltuustossa 25.2.2008 vuosille 2008–2016. Nykyinen Huittisten kaupungin maapoliittinen ohjelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 10.6.2019. Keskeisiä ovat muun muassa seuraavat periaatteet:

- Maanhankintaa varten varataan talousarvioon riittävät vuosittaiset määrärahat.
- Kaupunki hankkii kaavoitettavat alueet pääosin omistukseensa raakamaana ennen asemakaavoitusta ensisijaisesti vapaaehtoiin kaupoin joko ostamalla tai vaihtamalla.
- Raakamaaostoissa käytetään vakiintunutta hintatasoa, jota tarkistetaan yleisen hintakehityksen mukaisesti. Kohteiden erityisominaisuudet ja käytöstä johtuvat seikat otetaan huomioon kohteiden hinnoittelussa
- Kaupungin omistamia maita voidaan hyödyntää vaihtomaina silloin kun ne eivät ole kaupungin toiminnan kannalta välttämättömiä eivätkä sijaitse kaavoituksen piiriin tulevilla alueilla.
- Kaupunki ostaa harkintansa mukaan maata myös sellaisilta alueilta, jotka eivät ole tulossa kaavoituksen piiriin, mikäli hintataso on kohtuullinen ja alueita voidaan käyttää myöhemmin vaihtomaana. (Huittisten kaupungin maapoliittinen ohjelma 2019.)

Kokemäki

Kokemäen maapoliittinen ohjelma on laadittu ensi kertaa vuonna 2015 ja se on edelleen voimassa oleva. Ohjelman sisältö on pitkälti yhden vertainen Huittisten kaupungin aiemman vuoden 2008 maapoliittisen ohjelman kanssa. Maanhankinnan tavoitteet ovat hyvin pitkälti samoja kuin Huittisissäkin. (Kokemäen kaupungin maapoliittinen toiminta-ajatus 2018.)

6 Tutkimusaineiston esittely ja analysointi

6.1 Aineiston hankinta

Maanmittauslaitoksen julkaisussa Raakamaan hinta todetaan, että kuntien väliset hintaerot eivät ole käytännön arvioinnin kannalta erityisen kiinnostavia, koska

vertailukaupoiksi kelpaavat yleensä vain samassa kunnassa tehdyt kaupat. Pahimmillaan kuntien väliset hintaerot ovat kuitenkin kiusallisia, jos vertailukauppoja on saatavilla niukasti ja hintaerot kuntarajan kahden puolen ovat suuret (Peltola 2009). Tähän tutkimukseen johti kuitenkin oma kiinnostukseni selvittää läheisten naapuruskuntien raakamaan hintatasoa ja -eroja. Raakamaan hinnalla on pääsääntöisesti aina vaikutusta myös myytävien tonttien hintoihin, mikä on yksi tekijä uusien asukkaiden ja eritoten yritysten houkuttelussa kuntaan. Muuttotappiokunnan on helppo lähteä kilpailemaan tonttien hinnoilla. Tosin ilmainenkaan asuintontti ei ole riittävä houkutin, jos lähialueella ei ole työ- tai päivähoitopaikkoja, sopivia liikenneyhteyksiä tai harrastusmahdollisuuksia.

Tämän tutkimuksen vertailukaupat Harjavallan, Huittisten ja Kokemäen kaupunkien raakamaakaupoista sekä yksityisten välisistä maakaupoista on kerätty Maanmittauslaitoksen kauppahintarekisteristä. Tutkimusaineiston ensisijaisena tietolähteenä on kauppahintarekisteri. Tietoja täydennettiin ja tarkistettiin kaupunkien omien maakauppakirja-arkistojen avulla. Tutkimusaineistoon pyrittiin saamaan mahdollisimman edustava määrä raakamaakauppoja. Ajallisesti kaupat rajattiin aikavälille tammikuu 2011 – joulukuu 2021. Tarkastelujakson laajentaminen koskemaan myös vuotta 2021 lisäsi merkittävästi raakamaakauppoja Kokemäen osalta.

Ensimmäisenä määritteenä oli kuntakohtaisella rajauksella kaikki kyseisenä ajan-kohtana tehdyt luovutukset, joissa saajana oli kunta. Muita rajauksia ei tehty. Tämän haun tuloksena saatiin Harjavallasta 111, Huittisista 33 ja Kokemäeltä 26 luovutusta. Merkittäviä rakennettuja kiinteistöjä kaupunkien saantojen joukossa on vain yksi Kokemäellä. Harjavallassa kaupungin maanhankinnan aktiivisuus kappalemäärissä on huomattavan mittavaa Huittisiin ja Kokemäkeen verrattuna. Luvussa 6.2 aineistoa on käsitelty ja ryhmitelty siten, että lopullista analysointia varten on saatu vertailukelpoisia raakamaakauppoja.

Yksityisten välisiä kauppoja tutkittiin neljän kilometrin etäisyydeltä keskustasta ja pääosin yleiskaava-alueilta. Neljä kilometriä oli luonteva etäisyys keskustoista

yleiskaavojen ulottuvuuden vuoksi. Yksityisten kaupoista on pyritty valitsemaan ne, joita parhaiten voi käyttää vertailuaineistona raakamaan arvioinnissa. Kaupoista karsittiin pois muun muassa asumiseen tarkoitettut kaupungit sekä soranotto-alueita tms. koskevat luovutukset. Kaupungit, joissa on käytetty vastikkeena muuta kuin rahaa ja, jotka sisältävät irtaimistoa, rajattiin myös pois. Lopulliseen tutkimusaineistoon edustavia yksityisten välisiä kauppia löytyi Harjavallasta 17, Huittisista 18 ja Kokemäeltä 19 luovutusta. Näitä on käsitelty luvussa 6.3.

Mahdolliset epävarmuustekijät on pyritty karsimaan pois. Kaupunkien saamat luovutukset on pyritty varmistamaan aidoiksi raakamaakaupoiksi, vaikka aineistossa on myös asemakaava-alueen kauppia. Tallennusvirheitä tai kaupanvahvistajan puutteellisia ilmoituksia voi tietysti aina esiintyä.

6.2 Kaupunki luovutuksen saajana

6.2.1 Kaupunkien kaikki saannot

Taulukossa 2 on esitetty yhteenvetona luovutukset, joissa kaupunki on ollut luovutuksen saajana vuosina 2011–2021, kappalemäärin sekä maapinta-alat ja kauppahinnat laskettuna yhteensä. Saantoja, jotka sisälsivät rakennuksia tai vain arvottomia rakennuksia, oli kaiken kaikkiaan Harjavallassa 15, Huittisissa kaksi ja Kokemäellä niin ikään yhteensä kaksi kappaletta. Kokemäen osalta toinen näistä rakennuksia sisältävistä kaupoista vuodelta 2013 vääristää niin paljon kokonaistilannetta käytettyjen eurojen osalta, että taulukkoon on kuvattu lukemat myös ilman tätä kyseistä kauppia (Kokemäki *). Tämä 1,72 miljoonan euron arvoinen kauppa koskee terveyskeskuskiinteistöä, jonka Kokemäen kaupunki on ostanut kiinteistöosakeyhtiöltä itselleen.

Taulukko 2. Kaikki luovutukset, joissa kunta on saajana, vuosina 2011–2021

vuodet 2011 - 2021	Harjavalta	Huittinen	Kokemäki	Kokemäki *)
Saantoja kpl	111	33	26	25
Maapinta-ala yhteensä m ²	4 517 906	442 738	275 375	264 063
Kauppahinta yhteensä €	4 739 295	1 175 014	2 104 442	384 442
€/m²	1,05	2,65	7,64	1,46

Taulukosta 2 voi jo pikaisella tarkastelulla tehdä havainnon, että Harjavallan kaupunki on saamansa maapinta-alan perusteella aivan omaa luokkaansa. Tarkastelujaksolla Harjavallan kaupunki on kauppojen ja maanvaihtojen maanhankinnan myötä saanut yhteensä yli 451 hehtaaria maata. Vastaava luku Huittisten osalta on 44,3 hehtaaria ja Kokemäen 26,4 hehtaaria. Harjavallan neliömäärä on 10-kertainen Huittisten ja jopa 16-kertainen Kokemäen saantoihin verrattuna.

Yhtenätoista tarkastelujakson vuotena Harjavallan kaupunki on käyttänyt maan hankintaan liki 4,74 miljoonaa euroa, mikä on keskimäärin noin 430 000 euroa vuodessa. Vastaavat euromäärät Huittisissa ovat 1,175 miljoonaa euroa yhteensä eli noin 107 000 euroa vuodessa. Kokemäellä puolestaan ilman terveyskeskuksen kiinteistökauppaa on käytetty tarkastelujaksolla vähemmän kuin Harjavallassa keskimäärin vuodessa eli yhteensä vain reilut 0,38 miljoonaa euroa, mikä jaettuna yhdelletoista vuodelle on vain noin 35 000 euroa vuodessa. Kokonaismääristä lasketut neliöhinnat ovat vain suuntaa antavia eikä tämän perusteella voi vielä tehdä mitään pitkälle vietyjä johtopäätöksiä raakamaan hinnan muodostuksesta, koska saantojen joukossa on mukana myös maanvaihdot.

Käyttötarkoitukseltaan katu-, tori- ja liikennealueita koskevia saantoja on Harjavallan osalta 25 kappaletta, mikä on vain yhtä vähemmän kuin Kokemäen kaikkien saantojen lukumäärä. Vastaavien alueiden saantoja on Huittisissa ja Kokemäellä molemmissa vain neljä kappaletta. Harjavalta on aktiivinen myös yleisten

alueiden toteuttamisessa hankkimalla katu-, tori- ja liikennealueita omistukseensa.

6.2.2 Luovutusmuotona maanvaihto

Tutkiessani maanluovutuksia havaitsin, että Harjavallan kaupunki tekee runsaasti maanvaihtoja. Kauppahintarekisteristä löytyy tarkastelujaksolta 28 maanvaihtona tapahtunutta luovutusta, joissa Harjavallan kaupunki on ollut luovutuksen saajana. Huittisten osalta vaihtokauppojen vastaava lukumäärä on kahdeksan luovutusta ja yksi lahjana saatu saanto. Kokemäellä vaihtokauppoja ei ole tapahtunut. Tästäkin on havaittavissa naapurikuntien ero niin toimintatavoissa kuin raakamaan tarpeesta. Taulukossa 3 on esitetty kuntien kauppa- ja vaihtosaantojen neliömäärät tarkasteluvuosilta. Taulukkoon 4 on puolestaan kirjattu kyseiset saannot euromäärin vuosittain.

Maanvaihoilla on merkittävä osuus Harjavallan kaupungin raakamaahankinnassa, vaikka vaihtoja on lukumääräisesti 111 saannosta vain 28 kappaletta. Tarkastelujaksolla vaihdolla saatujen maiden pinta-ala Harjavallan osalta on yhteensä yli 255 hehtaaria, mikä on noin 57 prosenttia saantojen kokonaispinta-alasta eli siis enemmän kuin kaupoilla saadut maa-alat.

Taulukko 3. Kaikkien maakauppojen ja -vaihtojen yhteispinta-alat vuosina 2011–2021

	Harjavalta		Huittinen		Kokemäki	
Vuosi	Kauppa m ²	Vaihto m ²	Kauppa m ²	Vaihto m ²	Kauppa m ²	Vaihto m ²
2011		166	52 247	8 097	2 720	
2012	507 406	282 618	86 920	3 283		
2013	44 880			6 363	11 312	
2014	113 346	50 148	69 255	1 943	11 581	
2015	53 140	2 401		255	530	
2016	207	6 398	8 253	274		
2017	11 133	90 032	153	172		
2018	89 781	69 988			14 620	
2019	673 382	1 146 195	34 655		48 200	
2020	283 339	870 431	97 220		40 251	
2021	189 583	33 332	73 648		146 161	
Yht. m²	1 966 197	2 551 709	422 351	20 387	275 375	
Yht. m²	4 517 906		442 738		275 375	

Vaihdolla saadut yksittäiset saannot ovat olleet myös pinta-alaltaan selkeästi suurempia kuin maakaupat. Kuten Harjavallan kaupungin geodeetti totesikin haastattelussaan, vaihtomaata pidetään yhtenä tärkeimmistä työkaluista maa- ja metsätilojen ostossa. Maanvaihtoja on Harjavallassa tapahtunut tarkastelujakson vuosina yhtä vuotta lukuun ottamatta. Määrällisesti suurimmat maanvaihdot ovat keskittyneet vuosiin 2012, 2019 ja 2020, jolloin myös suurimmat maakaupat on Harjavallassa tehty. Maanvaihdot, joilla Harjavallan kaupunki on saanut maata

omistukseensa, eivät kaikki ole koskeneet kaavoitettavaksi tarkoitettua raakamaata, vaan maanvaihoilla kuin myös ostoilla kaupunki on hankkinut itselleen vaihtomaata tulevia uusia mahdollisia raakamaan hankintoja varten.

Taulukossa 4 Vaihto-sarakkeisiin kirjattu lukuarvo "0" (nolla) tarkoittaa, että maanvaihtoja on tehty, mutta maanvaihdossa ei ole käytetty rahaa vastikkeena. Huittisten osalta vaihoilla ei ole saavutettu tai tavoiteltu raakamaata, vaan ne ovat koskeneet asemakaavoituksen ja tonttijakojen edellyttämiä vaihtoja ilman rahavastiketta. Kohteiden pinta-alat ovat vaihdelleet muutamasta sadasta neliötä muutamaan tuhanteen neliöön. Tarkastelujaksoa aiemmalta vuosikymmeneltä kyllä löytynee Huittisista maanvaihtoja, joilla on saatu myös kaavoitettavaa raakamaata.

Huittisten kaupunkirakenteen laajentumissuunnat ovat pääsääntöisesti viljelyksissä olevia peltoja. Kaupungilla itsellään ei ole vaihtomaaksi soveltuu peltoa eikä muutamista yrityksistä huolimatta ole sellaista saatu hankittuakaan. Neuvottelut ovat kariutuneet peltomaan hintapyyntiin. Huolimatta siitä, että tiedossa on ollut ja tietoon myös saatettu, että maata kaupungille myytäessä luovutusvoiton veronalaista määrää laskettaessa luovutushinnasta vähennetään 80 prosenttia, vaihtomaata ei ole saatu hankittua. Toisaalta kaupungille on tarjottu sellaista peltomaata, jota eivät muutkaan viljelijät halua. Ne ovat olleet esimerkiksi valtaojien tai voimalinjojen pirstaloimia peltolohkoja.

Taulukko 4. Kaikkien maakauppojen ja- vaihtojen hankintaan käytetty rahamäärä kunnittain vuosina 2011–2021. *) Ei sisällä terveystieteiden kauppaa

Vuosi	Harjavalta		Huittinen		Kokemäki	
	Kauppa €	Vaihto €	Kauppa €	Vaihto €	Kauppa €	Vaihto €
2011		0	161 683	0	8 024	
2012	511 882	112 083	234 684	0		
2013	150 480			0	*)	
2014	192 296	205 000	187 710	0	22 782	
2015	69 102	0		0	1 060	
2016	6 210	0	20 632	1 512		
2017	87 861	18 000	612	0		
2018	337 955	89 706			26 855	
2019	764 762	165 000	114 910		12 946	
2020	538 779	154 100	246 233		109 525	
2021	1 327 300	8 779	207 038		203 250	
Yht. €	3 986 627	752 668	1 173 502	1 512	384 442	
Yht. €	4 739 295		1 175 014		384 442	

Maanvaihtojen osalta todettakoon, että Harjavallan kaupunki on käyttänyt merkittävän määrän rahaa myös vaihtokaupoissa. Huittisten kaupunki on käyttänyt vaihtokaupoissa välirahaa vuosina 2011–2021 vain noin 1 500 euroa, kun Harjavallan osalta vastaava välirahamäärä on yli 752 000 euroa, mikä on 16 prosenttia maakauppoihin käytetystä rahamäärästä. Kirjanpidossa maapohjalle kirjataan tietty tasearvo. Kun jätämme huomiotta kirjanpidolliset tasearvojen muutokset

maanvaihtojen osalta, luovutettujen maa-alojen euromääräisen arvon ja las-
kemme vain kaupunkien käyttämät euromäärät, lopputulokseksi saadaan, että
Huittinen käyttäessään noin 1,175 miljoonaa euroa 44,3 hehtaarin hankkimiseen,
on samanaikaisesti Harjavallan kaupunki saanut omistukseensa liki 452 hehta-
aria noin 4,74 miljoonan euron rahapanoksella. Yksinkertaistettuna tämä tarkoit-
taa, että Harjavallan kaupunki on saanut kymmenkertaisen maa-alan vain neljä-
kertaa suuremmalla euromääräisellä panostuksella kuin Huittisten kaupunki.
Huomionarvoista on lisäksi myös se, että Harjavallan saannoissa on 15 kapp-
alletta rakennuksia, vaikka vain arvottomia, sisältäviä luovutuksia, joissa yksikkö-
hinnat ovat kuitenkin suurempia pelkkiin maapohjan saantoihin verrattuna.

Kaupungit ovat tehneet maakauppoja ja -vaihtoja sekä asemakaava- että yleis-
kaava-alueilta kuin myös kaavoittamattomilta alueilta. Taulukoon 5 on kirjattu
kaikki saannot kaavalajin mukaan. Kaikkien kaupunkien osalta asemakaava-alu-
eella tehdyt kaupat tai vaihdot muodostavat yli puolet kaikista saannoista. Raa-
kamaan hankinta on vain yksi osa kuntien suorittamista maakaupoista. Lukumää-
räisesti suurempi osa kaupoista koskee muun muassa yleisten alueiden tai tont-
tijaon mukaisten tonttien toteuttamista.

Taulukko 5. Kaikkien saantojen kappalemäärät kaava-alueittain vuosina 2011–
2021

vuodet 2011 - 2021	Harjavalta	Huittinen	Kokemäki
Asemakaava (sitova tonttijako)	72	17	15
Asemakaava (ohj. tonttijako)	4	2	2
Yleiskaava	16	10	1
Ei kaavaa	19	4	8
Yhteensä kpl	111	33	26

Maanvaihtoihin tai rakennettujen kiinteistöjen kauppoihin ei syvennyttä tässä tutkimuksessa enää enempää. Ensinnäkin siksi, että tavoitteena on raakamaan hintatutkimus kauppojen avulla, ja toiseksi, koska valittujen kuntien välillä ole mahdollista tehdä vertailevaa tutkimusta näiden osalta.

6.2.3 Raakamaan saannot

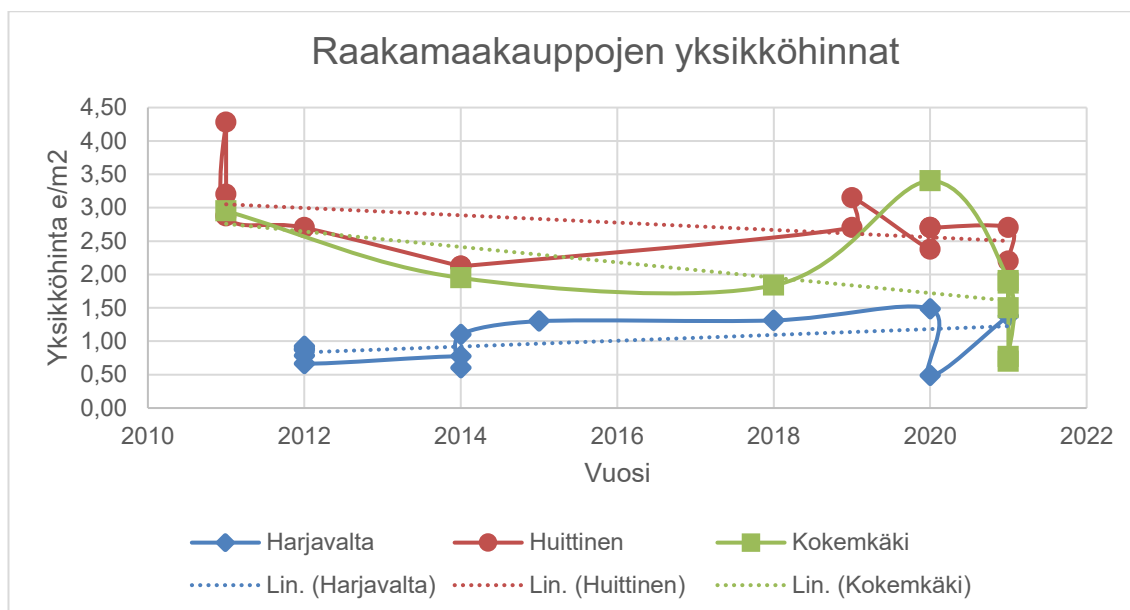
Raakamaan hinnan vertailuaineisto saatiin poistamalla vaihtokaupat, katu-, tori- ja liikennealueita koskevat, merkittäviä asemakaava-alueen tontteja sekä rakennuksia sisältävät kaupat. Lopulta edustavia aitoja ja hintavertailuun sopivia raakamaakauppoja, joissa tarkoituksena on ollut hankkia maata kaavoitusta varten, löytyi varsin vähäinen määrä. Harjavallasta tarkasteluun valikoitui yhteensä 13 kauppaa, Huittisista 13 ja Kokemäeltä 9 kauppaa. Taulukkoon 6 on kuvattu kaupunkien vertailukelpoisten raakamaakauppojen maapinta-alat ja kauppahinnat yhteensä sekä näiden ja myös yksikköhintojen osalta keskiarvo-, mediaani-, minimi- ja maksimiarvot.

Taulukko 6. Vertailuaineisto raakamaakaupoista kunnittain yhteensä vuosina 2011–2021

HARJAVALTA 13 kpl	Maa-ala m ²	Kauppahinta €	Yksikköhinta €/m ²
Yhteensä	964 840	819 986	0,85
Keskiarvo	74 218	63 076	0,97
Mediaani	53 140	53 000	0,89
Minimi	4 100	3 578	0,49
Maksimi	338 500	225 400	1,48
HUITTINEN 13 kpl			
	Maa-ala m ²	Kauppahinta €	Yksikköhinta €/m ²
Yhteensä	419 184	1 078 098	2,57
Keskiarvo	32 245	82 931	2,76
Mediaani	29 600	79 920	2,70
Minimi	3 018	9 585	2,12
Maksimi	86 920	234 684	4,28
KOKEMÄKI 9 kpl			
	Maa-ala m ²	Kauppahinta €	Yksikköhinta €/m ²
Yhteensä	174 745	326 379	1,87
Keskiarvo	19 419	36 264	1,88
Mediaani	11 291	22 000	1,87
Minimi	2 720	2 000	0,70
Maksimi	79 968	120 000	3,40

Aiempi mielikuvani siitä, että Huittisissa raakamaa on arvokkaampaa kuin naapurikaupungeissa, näyttää pitävän paikkaansa taulukon 6 lukuarvoja tutkiessa. Huittisissa raakamaasta maksetaan keskimäärin kolmikertainen hinta Harjavallan verrattuna ja 50 prosenttia enemmän kuin Kokemäellä. Huomion arvoista on, että Harjavallassa jopa maksimiyksikköhinta 1,48 €/m² alittaa reippaasti Huittisten minimiyksikköhinnan, joka on 2,12 €/m². Tarkastelujaksolla Huittisten kaupunki on panostanut raakamaan hankintaan liki 1,1 miljoonaa euroa saaden noin 42 hehtaaria maata. Saman aikaisesti Harjavallan kaupunki on saanut hankittua yli 96 hehtaaria vain 0,82 miljoonan euron satsauksella. Kokemäen kaupungin rahallinen panostus 11 vuoden tarkastelujakson aikana on ollut vaatimatonta. Kokonaispanostus reilut 326 000 euroa on vähäisempi kuin esimerkiksi Harjavallassa kahden suurimman kaupan yhteisarvo, joka on 375 000 euroa. Harjavallan maksimikauppa täyttää yhteenlasketusta tarkastelusta pinta-alaltaan kolmanneksen ja kauppahinnasta neljänneksen. Huittisissa puhutaan molempien osalta viidenneksestä. Kokemäen osalta maksimikauppa on pinta-alasta lähes puolet ja hinnasta runsaan kolmanneksen.

Raakamaakauppojen yksikköhinnat kaupungeittain ja vuosittain on esitetty kuvassa 2, johon on lisätty myös lineaarinen trendiviiva. Lineaarinen suuntaviiva kuvaa yleensä, miten jokin suurenee tai pienenee tasaisesti. Ilahduttavaa havaita, että kaupunkien suuntaviivat näyttävän lähestyvän toisiaan. Rahan arvon tai elinkustannusindeksin muuttumista ja vaikutuksia ei tässä tutkimuksessa ole huomioitu tai käsitelty.



Kuva 2. Kaupunkien raakamaakauppojen yksikköhinnat vuosittain ja lineaarinen trendiviiva.

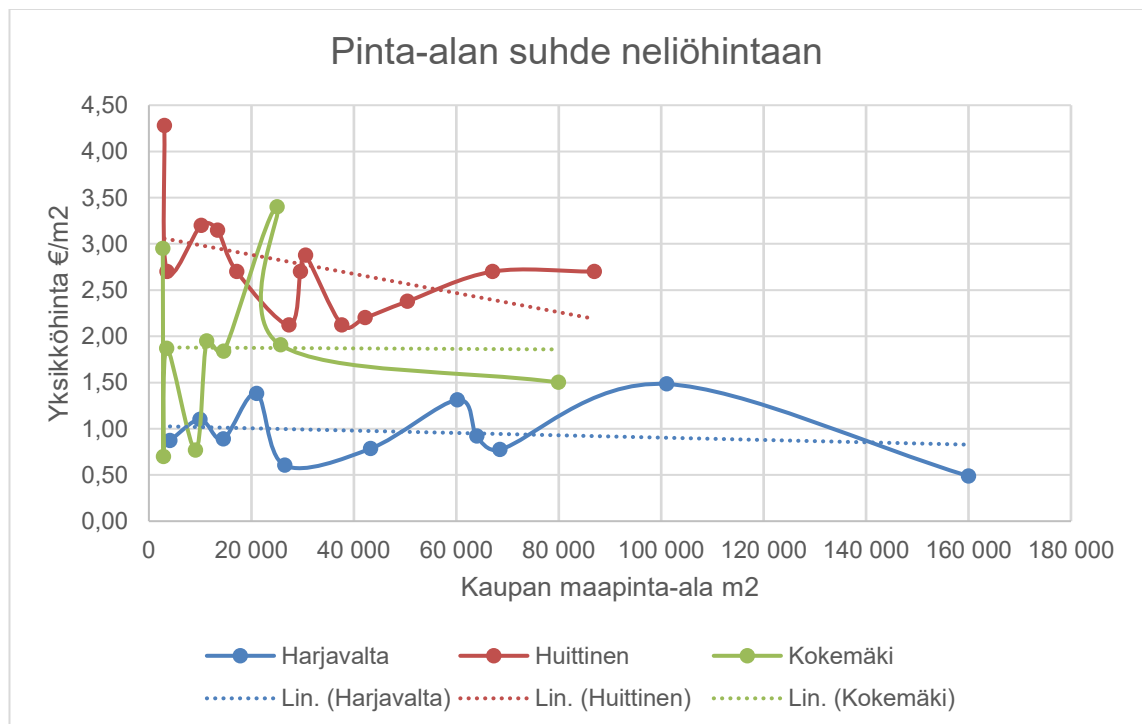
Harhaluulo, että kiinteistöjen tai maan hinnat nousisivat jatkuvasti, ei pääsääntöisesti pidä paikkaansa, niin kuin luvussa 2.3.1 yleisesti jo todettiin. Harjavallassa, kuten kaupungingeodeettikin on todennut, raakamaan myyjien odotusarvot ovat kuitenkin muuttuneet ja hintakehitys on ollut noususuuntainen. Huittisten kaupungin osalta hintakehityksen kuvaajan suunta on laskeva vaikkakin lievästi. Voi olla tilastollinen riski ja liian uskaliasta ennustaa, että tämän vuosikymmenen kuluessa Huittisissa raakamaan hinta putoaa kahteen euroon neliöltä. Itsestään se ei kuitenkaan laske vaan se vaatii toimenpiteitä asian edistämiseksi. Kokemäellä lineaarinen trendiviiva osoittaa selvää laskusuuntaa. Siellä yksittäinen kauppa 3,40 euron yksikköhinnalla vuodelta 2020 on selvästi linjasta poikkeava. Kaiken kaikkiaan tilastoitavia kauppia on vähän. Vuosina 2016 ja 2017 yksikään tarkastelukunnista ei ole tehnyt aitoja raakamaakauppoja.

Yksikköhintojen vaihteluväliä tarkasteltaessa tehdään havainto, että Harjavallassa maksimi on kolmikertainen minimiin nähden, Huittisissa kaksinkertainen ja Kokemäellä puolestaan maksimi on liki viisinkertainen minimiin verrattuna. Yksik-

köhintojen vaihteluvälin perusteella Huittisissa on vähiten vaihtelua ja siksi johdonmukaisin hinnoittelu, vaikkakin kallein. Keskihajonta, jota käsitellään luvussa 6.2.4, on kuitenkin pienin Harjavallassa.

Raakamaakauppojen neliöhinnan suhdetta maapinta-alaan on kuvattu kuvassa 3. Kuvan selvytyden ja tulkittavuuden vuoksi Harjavallan kaupoista on jätetty pois suurin pinta-alaltaan 338 500 neliön kauppa, jonka yksikköhinta on 0,67 €/m².

Pinta-alaltaan keskimäärin suurimmat raakamaakaupat ovat Harjavallassa, jouskossa on kolme yli 100 000 neliön eli 10 hehtaarin kauppaa. Huittisissa puolestaan kolme kooltaan suurinta kauppaa sijoittuvat 5–10 hehtaarin väliin. Kokemäellä suurin kauppa on kooltaan noin 8 hehtaaria, kun kaikki muut ovat alle 2,6 hehtaarin suuruisia. Kooltaan alle yhden hehtaarin kauppooja vertailuaineistossa on Harjavallassa yksi, Huittisissa kaksi ja Kokemäellä neljä kappaletta.



Kuva 3. Raakamaakauppojen pinta-alan suhde neliöhintaan.

Yleinen käsitys on, että neliöhinta laskee, kun maa-alaan koko kasvaa eli kokonaishinta nousee hitaammin kuin pinta-ala. Harjavallassa maapinta-alan koolla

on lievä vaikutus yksikköhintaan, pinta-alan kasvaessa yksikköhinta pienenee varsin maltillisesti. Suuntaviivan mukaan Huittisissa olisi maapinta-alan koolla suurin alentava vaikutus neliöhintaan eli mitä suurempi kauppa pinta-alaltaan sitä alempi neliöhinta. Vaakasuoran trendiviivan mukaan Kokemäellä maapinta-alan koolla ei näytä olevan merkitystä hinnoitteluun. Kokemäellä arvopisteiden poikkeamat trendiviivasta ovat suurimmat. Alueen pinta-ala on kuitenkin vain yksi kohdekohtainen raakamaan hintaan vaikuttavista tekijöistä.

6.2.4 Kaupat kartalla

Harjavallan ja Huittisten keskusta-alueiden lainvoimaiset osayleiskaavat on esitetty kuvissa 4 ja 5. Kuvassa 6 oleva Kokemäen osayleiskaavaehdotus on ollut nähtävillä syksyllä 2016, mutta kaava ei ole lainvoimainen. Keskusta-alueita ympäröivien osayleiskaavojen pinta-alat ovat Harjavallassa noin 4 499 ha, Huittisissa noin 4 100 ha ja Kokemäellä noin 2 600 ha. Kuviin on merkitty sinisellä ympyrällä tutkimuskohteena olevat raakakaupat, joissa kaupunki on ollut luovuksen saajana. Musta neliö kuvaa yksityisten välisiä maakauppoja. Maanvaihtoja ei ole esitetty kuvien 4, 5 ja 6 kartoissa. Kaupunkien raakamaakaupat on kirjattu taulukoihin 7, 8 ja 9 maankäyttötilanteen mukaisesti.

Harjavalta

Harjavallassa on voimassa kolme oikeusvaikutteista osayleiskaavaa vuosilta 1992, 1997 ja 2007. Harjavallan kaupungin tekemät raakamaakaupat sijoittuvat yhtä lukuun ottamatta ns. Sievarin teollisuusalueen tuntumaan osittain yleiskaavoittamattomallekin Valtatie 2:n ja kantatie 43:n rajaamalla alueelle. Alueelle on maan hankintojen jälkeen laadittu suoraan asemakaavoja yleiskaavaa päivittämättä. Kaavoituskatsauksessa 2021 on todettukin muun muassa, että asemakaavoissa on toisinaan tarvetta poiketa yleiskaavoista ja maankäyttötarpeet muuttuvat ennalta arvaamattomasti siten, että uudenkin yleiskaavan alueella voi ilmetä tarvetta poiketa yleiskaavasta. Elinkeinotoiminnan tarpeista johtuvat kaavat laaditaan usein kiireellisinä. (Kaavoituskatsaus 2022.) Yksi kaupoista koskee

lähivirkistysaluetta keskusta-alueen ja Kokemäenjoen pohjoispuolella. Taulukoon 7 on listattu Harjavallan kaupungin raakamaakauppojen maapinta-alat, kauppahinnat ja yksikköhinnat jaoteltuna alueittain yleiskaava-alueelle ja ei-kaava-alueelle.

Taulukko 7a. Harjavallan kaupungin vertailukaupat yleiskaava-alueella tarkastelujaksolla 2011–2021

Vuosi	Maa-ala m²	Kauppahinta €	Yksikköhinta €/m²	Kaava-merkintä
2021	21 000	29 000	1,38	MT
2018	60 200	79 000	1,31	T
2015	53 140	69 102	1,30	T-1
2014	68 500	53 000	0,77	T
2014	26 500	16 000	0,60	MT
2014	10 000	11 000	1,10	VL
Yhteensä	239 340	257 102		
Keskiarvo	39 890	42 850	1,08	
Mediaani	39 820	41 000	1,20	
Keskihajonta	21 741	25 904	0,29	

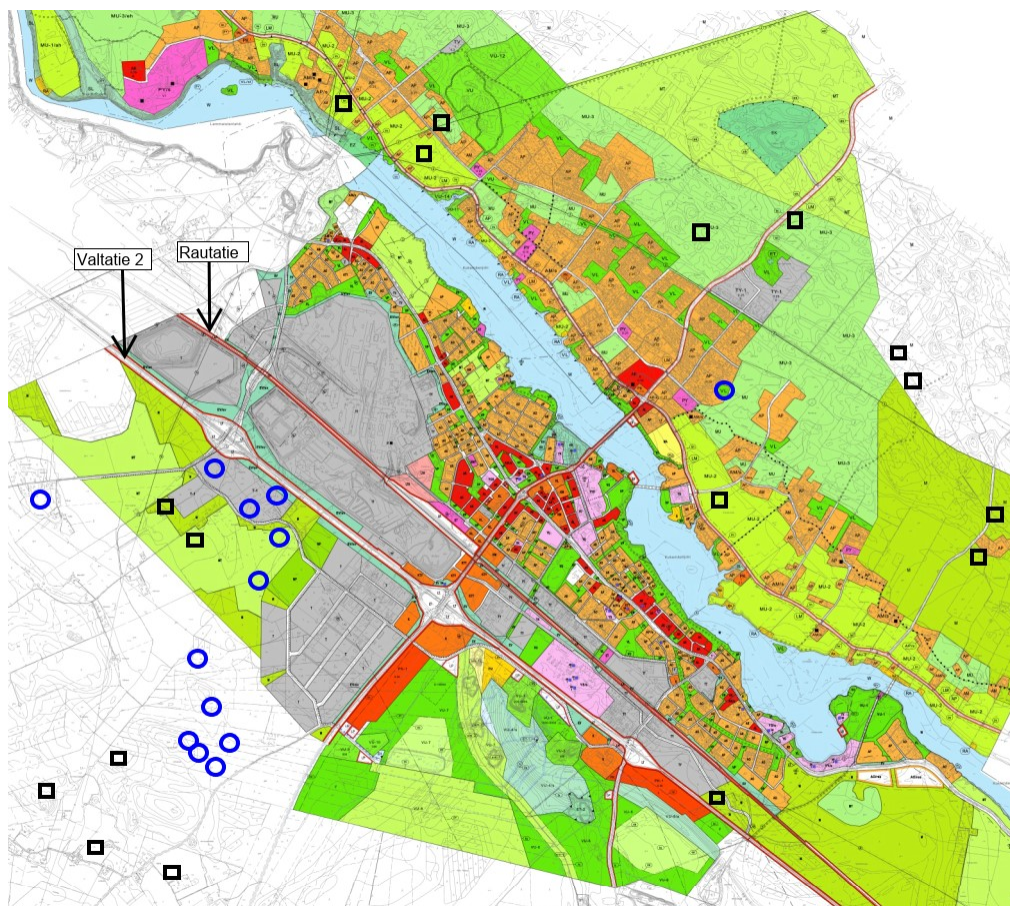
Taulukko 7b. Harjavan kaupungin vertailukaupat kaavoittamattomalla alueella tarkastelujaksolla 2011–2021

Vuosi	Maa-ala m ²	Kauppahinta €	Yksikköhinta €/m ²
2020	101 100	150 000	1,48
2020	160 000	78 000	0,49
2012	14 500	12 890	0,89
2012	43 300	34 016	0,79
2012	64 000	59 000	0,92
2012	4 100	3 578	0,87
2012	338 500	225 400	0,67
Yhteensä	725 500	562 884	
Keskiarvo	103 643	80 412	0,87
Mediaani	64 000	59 000	0,87
Keskihajonta	107 841	74 588	0,29

Yleiskaava-alueella toteutuneiden kuuden kaupan yksikköhintojen keskiarvo on 1,08 €/m² ja mediaani 1,20 €/m². Kaava-alueen ulkopuolisten kauppojen keskiarvohinta ja mediaani ovat molemmat puolestaan 0,87 e/m². Molempien alueiden osalta keskihajonta on pieni 0,29. Pieni keskihajonta tarkoittaa sitä, että suuri osa yksittäisistä tapauksista on lähellä keskiarvoa, eli ovat keskenään koherentteja. Keskiarvolla 0,87 keskihajonnan mukaisesti enemmistö yksittäisistä tapauksista asettuu välille 0,58–1,16, joka sijoittuu vaihteluvälin 0,49–1,48 alempaan päähän.

Yleiskaavalla näyttäisi oleva yksikköhintaa nostava vaikutus noin 25 prosentilla. Lähivirkistysalueen kauppaa lukuun ottamatta muut maanhankinnat on tehty te-

ollisuuden tarpeita varten. Yleiskaava-alueen kaavamerkinnällä T ja T-1 (teollisuus- ja varastorakennusten alue) tai MT (maatalousalue) ei ole keskinäistä vaikutusta hinnanmuodostukseen, mutta kaupan ajankohdan osalta yksikköhinta on ollut noususuuntainen vuodesta 2014 vuoteen 2021. Kaava-alueen ulkopuolissa kaupoissa ei voi suoraan tehdä samaa johtopäätöstä. Vuonna 2020 tehdyissä kahdessa ei kaava-alueen maakaupassa toisessa on suurin ja toisessa matalin yksikköhinta kaikkien vertailukauppojen osalta. Koska kaupat sijoittuvat lähelle toisiaan, valtatie ja rautatien etäisyyden, läheisyyden tai saavutettavuuden merkitystä yksikköhintaan ei ole mahdollista arvioida. Koska Harjavallan vertailuaineistoon ei sisälly esimerkiksi asumisen maankäyttöllisiä tarpeita varten tehtyjä kauppia, tässä työssä ei ole selvitettävissä, olisiko raakamaan neliöhinnalla eroja yleiskaavan eri maankäyttömuotojen välillä.



Kuva 4. Kaupat Harjavallassa (Harjavallan kaupunki, karttapalvelu, osayleiskaava, 2022)

Kahta viljeltyä maata koskevaa kauppaa lukuun ottamatta muut kaupan kohteet ovat olleet ostohetkellä metsämaata. Viljeltyjen maiden kauppojen yksikköhinnat olivat 1,31 ja 1,38 euroa neliötä. Toinen näistä oli yleiskaavan mukaisella maatalousalueella (MY) ja toinen teollisuusalueella (T), joten yleiskaavassa osoitetulla käyttötarkoituksella ei näissä kaupoissa ollut merkitystä. Yksikköhinnaltaan kallein (1,48 €/m²) kauppa koski noin 10 hehtaarin suuruista metsämaakauppaa kaavoittamattomalla alueella. Maapohjan tulevalla käyttötarkoituksella ja sijainnilla teollisuusalueen laajentumissuuntaan on ollut ilmeisen merkityksellistä. Muiden metsämaakauppojen yksikköhinnat ovat alle viljelymaiden kauppojen yksikköhintoja.

Huittinen

Huittisten keskustan ja sen lievealueiden osayleiskaavan kaupunginhallitus on määrännyt tulemaan voimaan 12.12.2011 niiltä osin, joihin valitukset eivät ole kohdistuneet. Tarkastelun kohteena olevista raakamaakaupoista kolme on tehty kaupunginhallituksen osayleiskaavaa koskevan kaavaehdotuksen hyväksynnän ja nähtävillä olon jälkeen ja muut lainvoimaisuuden jälkeen. Viimeisin maakauppa sijoittuu osayleiskaavan mukaiselle maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle, mutta alueella on vireillä yleiskaavan muutos teollisuusalueeksi. Taulukkoon 8 on kirjattu Huittisten kaupungin raakamaakauppojen maapinta-alat, kauppahinnat ja yksikköhinnat jaoteltuna alueittain yleiskaava-alueella.

Kaikkien kauppojen neliöhintojen keskiarvo on 2,76 €/m² ja mediaani 2,70 €/m². Keskiarvo ja mediaani ovat lähellä toisiaan, mikä viittaa jakauman symmetrisyyteen. Yleiskaavan eri maankäyttömuodoilla on havaittavissa hintaeroja. Osayleiskaavan mukaisella teollisuusalueella (T) neliöhintojen keskiarvo ja mediaani ovat 2,45 €/m². Asumiseen (A) tarkoitettulla alueella keskiarvo on 2,50 €/m² ja mediaani 2,70 €/m². Palvelujen ja kaupan (P) toiminoille varatuilla alueilla keskiarvohinta 3,07 €/m² ja mediaani 2,92 €/m² ovat korkeimmat. Maapohjan kaavallisella käyttötarkoituksella on selvä vaikutus yksikköhintaan, vaikkakin otoskoko on pieni. Teollisuutta varten kaavoitettu alue on edullisin, palvelujen ja kaupan

toimintaa varten kallein ja asumiseen varattujen alueiden hinta sijoittuu edellisten väliin. Kaikkien kauppojen keskihajonta on 0,55. Keskiarvolla 2,76 keskihajonnan mukaisesti enemmistö yksittäisistä tapauksista asettuu välille 2,21–3,31, joka sijoittuu vaihteluvälin 2,12–4,28 alempaan päähän.

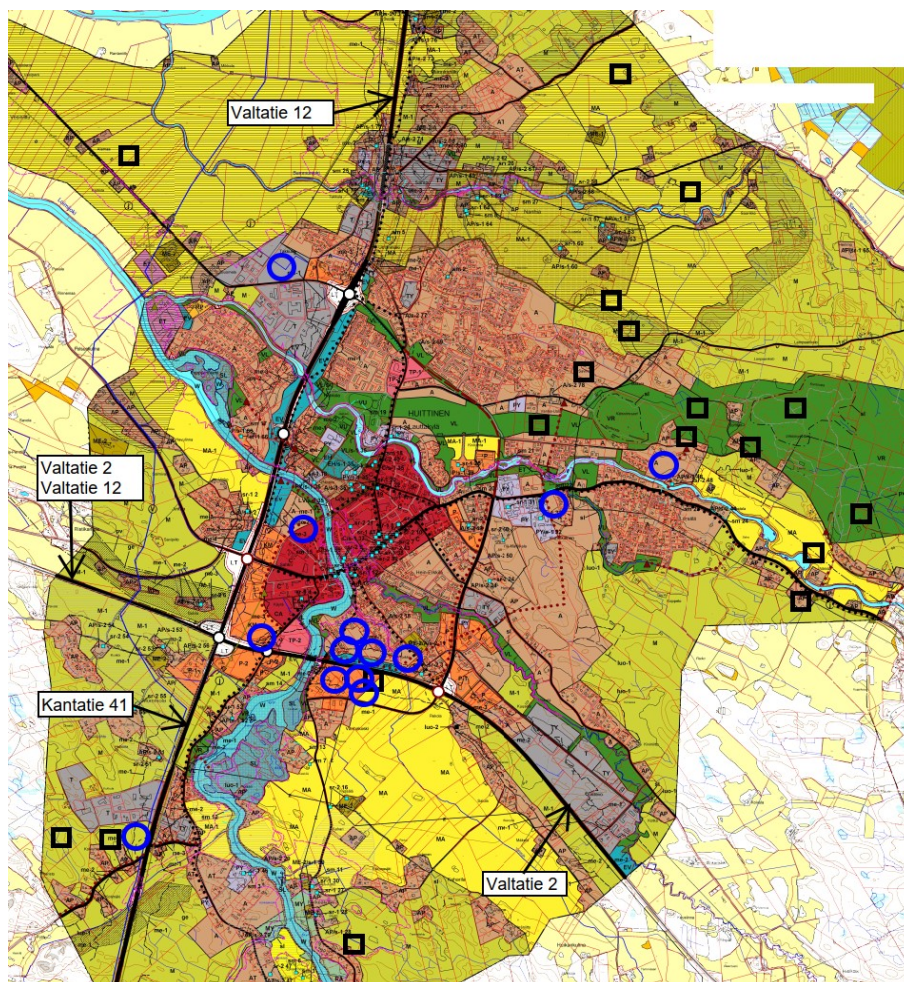
Huittisissa raakamaan hankinta on rajoittunut pitkälti valtateiden 2 ja 12 läheisyyteen, missä yleiskaavassa on varauduttu palvelujen, kaupan ja teollisuuden rakentamiselle. Kaupan kohteiden etäisyydellä valtateihin ei ole havaittavissa merkitystä yksikköhintoihin. Viimeisimmät asumiseen tarkoitetut raakamaa-alueet on ostettu sekä Loimijoen että Punkalaitumenjoen rantaa rajoittuvilta alueilta. Nämä kaupat, taulukossa 8 merkinnällä "A (ranta)", ovat yksikköhinnoiltaan, 2,70 €/m², noin neljänneksen kalliimpia kuin vuonna 2014 tehdyt ei rantaan rajoittuvien asuinalueiden kaupat, joissa neliöhinta oli 2,12 €/m². Rantaan rajoittuvalla maa-alueella on merkittävä vetovoimatekijä, kun tavoitteena on asemakaavoittaa omarantaisia omakotitontteja myytäväksi.

Taulukko 8. Huittisten kaupungin vertailukaupat yleiskaava-alueella tarkastelujaksolla 2011–2021

Vuosi	Maa-ala m ²	Kauppahinta €	Yksikköhinta €/m ²	Kaava-merkintä
2021	42 223	92 891	2,20	T
2021	67 056	181 051	2,70	A
2020	17 153	46 313	2,70	P
2020	29 600	79 920	2,70	A
2020	50 467	120 000	2,38	P
2019	13 393	42 138	3,15	P
2019	3 550	9 585	2,70	P
2014	37 670	79 958	2,12	A
2014	27 345	58 042	2,12	A
2012	86 920	234 684	2,70	T
2011	30 600	87 994	2,88	A (ehdotus)
2011	3 018	12 917	4,28	P (ehdotus)
2011	10 189	32 605	3,20	P (ehdotus)
Yhteensä	419 184	1 078 098		
Keskiarvo	32 245	82 931	2,76	
Mediaani	29 600	79 920	2,70	
Keskihajonta	23 928	62 396	0,55	

Osayleiskaavan ehdotusvaiheessa vuonna 2011 on maksettu korkeimpia yksikköhintoja. Jalostuksessa oleva raakamaa on arvoitettu korkealle. Yhtenä syynä voi olla demokratian hintalappu eli mahdolliset kaavavalitukset on ostettu näin

pois. Yleiskaavaehdotuksen voi todeta aikaansaaneen näissä kauppoissa ansio-
tonta arvonnousua. Kaikkien kauppojen osalta ostohetken maankäyttö on ollut vil-
jelyksessä olevaa peltomaata, mikä osaltaan selittää suhteellisen korkeat neliö-
hinnat. Maapohjiin liittyy kuitenkin myös haittatekijöitä, jotka muodostavat kustan-
nustekijöitä jatkossa. Pehmeä maaperä ja mahdollisesti korkealla oleva pohja-
vesi edellyttää toimenpiteitä, jotta maapohja saadaan rakentamiskelpoiselle ta-
solle. Kustannuksia aiheutuu niin kaupungille kunnallistekniikkaa rakennettaessa
kuin myös tulevan tontin rakentajalle paalutuksen, stabiloinnin tai kevennysra-
kenteiden vuoksi. Näillä haitta- ja kustannustekijöillä ei ole pystytty vaikuttamaan
raakamaan hintaan vaan suurempi merkitys on ollut myyntihetken maanviljelys-
käytöllä.



Kuva 5. Kaupat Huittisissa (Huittisten kaupunki, suunnittelu- ja maankäyttöpälv-
lut, 2022)

Kokemäki

Kokemäellä on vireillä keskustan osayleiskaavan laadinta. Keskustaajama-alueen osayleiskaava on ollut 2. ehdotuksena nähtävillä jo vuonna 2016, mutta kaavahanke ei ole edennyt. Keskusta-alueella ei siis ole lainvoimaista yleiskaavaa.

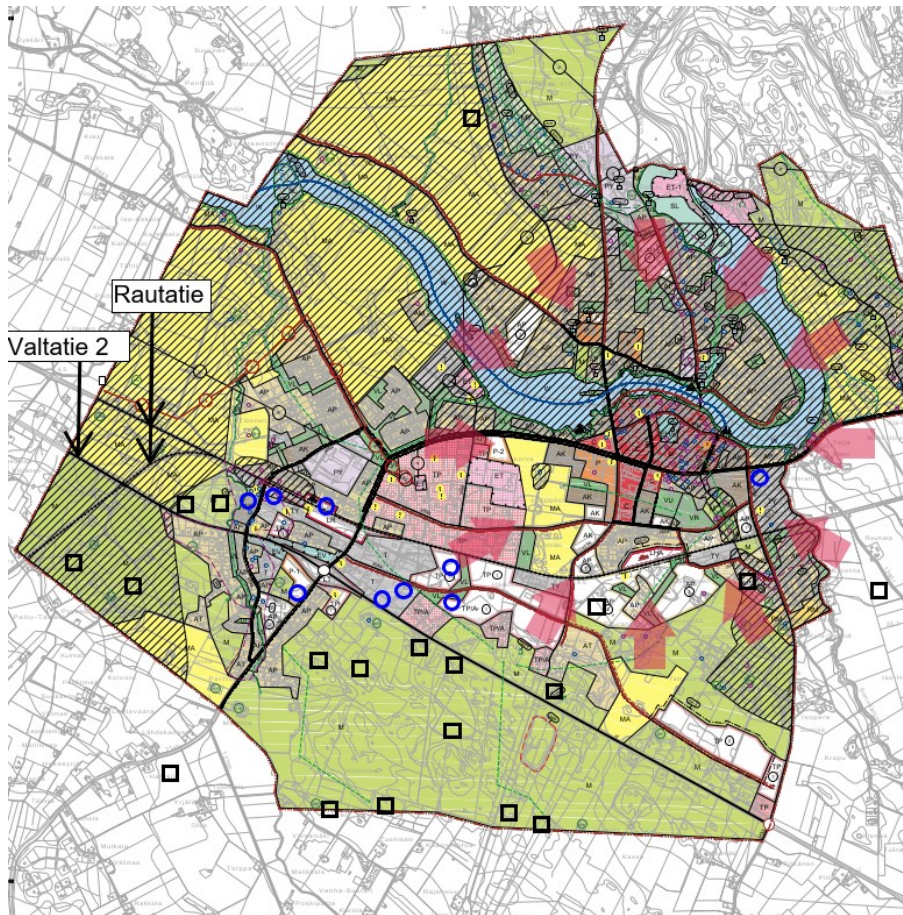
Taulukkoon 9 kirjatut Kokemäen kaupungin raakamaakauppojen maapinta-alat, kauppahinnat ja yksikköhinnat on jaoteltu alueittain ehdotusvaiheessa olevan yleiskaava-alueen aluevarausmerkintöjen mukaisesti.

Taulukko 9. Kokemäen kaupungin vertailukaupat ehdotusvaiheen yleiskaava-alueella tarkastelujaksolla 2011–2021

Vuosi	Maa-ala m²	Kauppahinta €	Yksikköhinta €/m²	Kaavamerkintä
2021	79 968	120 000	1,50	TP
2021	3 480	6 500	1,87	AK
2021	2 867	2 000	0,70	P-1
2021	9 099	7 000	0,77	LR
2021	25 700	49 000	1,91	TP
2020	25 000	85 000	3,40	T
2018	14 620	26 855	1,84	T
2014	11 291	22 000	1,95	T
2011	2 720	8 024	2,95	TY
Yhteensä	174 745	326 379		
Keskiarvo	19 416	36 264	1,88	
Mediaani	11 291	22 000	1,87	
Keskihajonta	22 947	38 809	0,83	

Kokemäellä raakamaakaupat yhtä lukuun ottamatta keskittyvät Valtatie 2:n ja rautatien tuntumaan. Erityisen huomion arvoista on, että kuusi vertailuaineiston yhdeksästä kaupasta on tehty vuosina 2020 ja 2021. Vaikka akkumateriaalitehtaan tulosta uutisoitiin virallisesti vasta syksyllä 2021, on hankkeeseen ilmeisesti osattu varautua jo hyvissä ajoin. Muutoin maanhankinta on ollut Kokemäellä pitkään vaisua kuin olisi vietetty "ruususen unta".

Kaikkien kauppojen yksikköhintojen keskiarvo on 1,88 €/m² ja mediaani 1,87 €/m² sijoittuen Harjavallan ja Huittisten vastaavien lukemien välimaastoon. Kuusi kaupasta sijoittuu osayleiskaavaehdotuksen mukaisille teollisuus- (T ja TY) ja työpaikka- (TP) alueille. Näissä yksikköhintojen vaihteluväli on varsin suuri 1,50 eurosta 3,40 euroon neliöltä. Vuosilta 2020 ja 2021 kaksi viljeltyä peltoa koskevaa kauppaa, joiden pinta-alat ovat 25 700 m² ja 25 000 m², sijoittuvat hyvin lähemmäksi toisiaan, mutta neliöhinnat 1,91 €/m² ja 3,40 €/m² poikkeavat toisistaan merkittävästi. Kalliimman neliöhinnan alueella on vuonna 1984 hyväksytty mutta toteutumaton asemakaava, mikä selittänee korkeamman hinnan.



Kuva 6. Kaupat Kokemäellä (Kokemäen kaupunki, Kaavoitus ja maankäyttö, Keskustan osayleiskaavahanke, 2022)

Palvelujen ja hallinnon alueella (P-1), kerrostalo- tai rivitalovaltaisella asuntoalueella (AK) ja rautatieliikenteen alueella (LR) on jokaisesta yksi raakamaakauppa vuodelta 2021. Näistä asumiseen tarkoitettu alue on yksikköhinnaltaan kallein 1,87 €/m². Vertailukauppojen alin yksikköhinta 0,70 €/m² on palvelujen ja hallinnon alueella, joka on tärkeä osa jo asemakaavoitettua liikerakennusten kortteli- aluetta, jolle voidaan sijoittaa ravintola-, huoltoasema- ja myymälätiloja. Alue on kuitenkin joutomaata, mistä johtunee alhainen hinta.

Kokemäen raakamaakauppojen osalta keskinäiset hintapoikkeamat ovat suurimmat. Keskihajonta 0,83 onkin suurin vertailukaupunkien kesken. Niin pinta-alan

kuin kaupan ajankohdan suhteen ja kauppojen vähäisen määrän vuoksi on yksikköhinnalle vaikeasti löydettävissä mitään johdonmukaisuutta. Vähäisin merkitys ei liene sillä, että maankaupoista vastaava viranhaltija on vaihtunut useasti.

6.3 Yksityisten väliset luovutukset

Yksityisten väliset kaupat koostuvat maa- ja metsätalousmaiden kaupoista valituilta rajatuilta alueilta noin neljän kilometrin säteellä kuntakeskuksista yleiskaavojen alueilta tai välittömästä näiden läheisyydestä. Tarkasteltavana on Harjavalasta 17, Huittisista 18 ja Kokemäeltä 19 luovutusta. Kaupan kohteiden käyttötarkoitus on jaettu viljelymaaksi ja metsämaaksi. Taulukoissa 10 ja 11 on esitetty kunnittain metsämaa- ja peltomaakauppojen lukumäärät ja yksikköhinnat keskiarvon, mediaanin sekä minimin ja maksimin mukaan.

Harjavallassa valitut kaupat niin peltojen kuin metsienkin osalta sijoittuivat sekä kaavoittamattomalle alueelle että yleiskaavan mukaiselle maa- ja metsätalousvaltaisille alueille. Kuusi kaupoista sijoittuu kaupungin tekemien raakamaakauppojen lähituntumaan Valtatie 2:n ja kantatie 43:n rajaamalla alueelle. Yleiskaava-alueella tehdyt kaupat ovat olleet yksikköhinnoiltaan korkeampia, keskiarvohinta 0,81 €/m² ja mediaani 0,70 €/m². Kaavoittamattomilla alueilla vastaavasta keskiarvohinta oli 0,59 €/m² ja mediaani 0,52 €/m².

Huittisissa yksityisten väliset kaupat sijoittuvat kaikki osayleiskaavan alueelle. Yhteensä kuusi maakauppaa, kaksi pelto- ja neljä metsämaakauppaa, sijoittuvat yleiskaavan mukaiselle virkistysalueelle. Kaksi peltomaata sisältävää kauppaa sijoittuivat asemakaavoitettavaksi tarkoitetulle alueelle, toinen asuntoalueelle (A) ja toinen pääosin palvelujen ja hallinnon alueelle (P-1). Kaupunki ei kuitenkaan harkinnan jälkeen käyttänyt etuosto-oikeutta edellä mainituissa kaupoissa. Asuntoalueen kaupan neliöhinta oli 2,08 €/m² ja palvelujen ja hallinnon -alueella 2,36 €/m². Muut kaupat ovat maa- ja metsätalousvaltaisella osayleiskaava-alueella.

Kokemäellä kahta kaavoittamattoman alueen viljelysmaakauppaa lukuun ottamatta muut sijoittuvat osayleiskaavaehdotuksen mukaisille maa- ja metsätaloustalvaisille alueille. Toinen kaavoittamattoman alueen maakaupan yksikköhinta 1,45 €/m² on korkein yksityisten välisissä kaupoissa ja toinenkin 1,12 €/m² on neljänneksi korkein yksikköhinta.

Taulukko 10. Yksityisten väliset metsämaakaupat vuosilta 2011–2021

Metsämaata	Harjavalta	Huittinen	Kokemäki
Kauppoja kpl	9	6	7
Keskiarvo €/m ²	0,59	0,54	0,36
Mediaani €/m ²	0,47	0,52	0,34
Minimi €/m ²	0,37	0,35	0,21
Maksimi €/m ²	1,14	0,77	0,60

Metsämaan yksikköhintojen keskiarvojen osalta Harjavallan ja Huittisten välillä ei ole merkittävää eroa. Kokemäen metsäkaupat ovat puolestaan arvoltaan vain noin 60 prosenttia Harjavallan ja Huittisten lukemista. Maanmittauslaitoksen tilastopalvelusta metsämaakiinteistöjen kauppoja tutkimalla päästään kuntakohtaisesti samaan johtopäätökseen. Selitystä tälle asialle ei ole tarpeen selvittää tässä tutkimuksessa.

Maaseudun Tulevaisuus -lehti uutisoi 23.3.2021: ”Maan kalleimmat pellot Huittisissa ja Laitilassa – hehtaarista maksettiin yli 15 000 euroa” (Niittymaa 2021). Huittinen on vahva maatalouspitäjä, joten maan nälkä on kovaa maatalouseläin- ja erikoisviljelyvaltaisella alueella.

Taulukko 11. Yksityisten väliset viljelysmaakaupat vuosilta 2011–2021

Peltomaata	Harjavalta	Huittinen	Kokemäki
Kauppoja kpl	8	12	12
Keskiarvo €/m ²	0,90	1,50	1,03
Mediaani €/m ²	0,90	1,42	1,00
Minimi €/m ²	0,18	0,71	0,63
Maksimi €/m ²	1,47	2,36	1,45

Vaikka Kokemäkeäkin voi pitää maatalouspitäjänä, peltomaan hinta on siellä kuitenkin liki kolmanneksen edullisempaa kuin Huittisissa. Harjavallassa yksityiset maksavat pellostaan noin 60 prosenttia Huittisten hinnasta. Maapinta-aloiltaan selkeästi suurimmat sekä metsä- että peltomaan kaupat on tehty Huittisissa. Tässä kohtaa ei pidä paikkaansa tulkinta, että pinta-alan suuret yksikköhinta laskee.

6.4 Yhteenveto kaikista kaupoista

Tutkimukseen valittujen sekä kaupunkien raakamaakauppojen, että yksityisten välisen maakauppojen keskiarvohinnat on koottu taulukkoon 12 yleiskaavatilanteen mukaisesti jaoteltuna. Voi tehdä havainnon, että Kokemäenjoen ylävirralta alaspäin laskettaessa Huittisista Kokemäen kautta Harjavaltaan maan hinta myös laskee. Tähän tuskin löytyy perusteltuja vastauksia virtaavasta joesta. Täydellisen vertailu tekemistä vaikeuttaa se, ettei kaikkia yleiskaavan mukaisia maankäyttömuotoja löydy kaikkien kaupunkien osalta.

Taulukko 12. Keskiarvohinnat, €/m², yleiskaavatilanteen mukaan (Virkestysalue-, maa- ja metsätalousalue, raideliikennealue ja ei yleiskaava-alue *)

Yleiskaava- varus	Harjavalta			Huittinen			Kokemäki		
	Kunta	Yksi- tyi- nen	Yht.	Kunta	Yksi- tyi- nen	Yht.	Kunta	Yksi- tyi- nen	Yht.
Asuminen				2,50	2,03	2,37	1,87	0,91	1,23
Työ ja tuo- tanta	1,13		1,13	2,45		2,45	2,26		2,26
Palvelut				3,07	2,36	2,97	0,70		0,70
V, M, L ja ei yk *)	0,92	0,73	0,80		0,99	0,99	0,77	0,77	0,77
Yhteensä	0,97	0,73	0,84	2,76	1,18	1,84	1,88	0,78	1,14

Yksityisten väliset kaupat ovat alemmalla hintatasolla kuin kunnan ollessa ostajan roolissa. Vaikka sukulaiskaupat on suljettu pois tutkimusaineistosta, yksityisten välisissä maakaupoissa voi kuitenkin joukossa olla niin sanottuja ”tutunkaupoja”. Viljelijä ostaa esimerkiksi maata naapurilta, joka on luopumassa maatalouden harjoittamisesta. Tällöin ostaja ja myyjä tuntevat olevansa tasavertaisessa asemassa. Maankäyttö ei muutu vaan viljelyspeltto säilyy viljeltynä. Maa päättyy ”hyvään kotiin”. Myyjälle ei myöskään jää tunnetta, että ostaja jatkaessaan viljelyä saa maasta paremman hyödyn kuin mitä hän itse on tai olisi saanut.

Kun vastapuolena siis ostajana on kunta, myyjän odotusarvo hinnasta on jo lähtökohtaisesti korkeampi. Kuvitellaan ehkä, että maksukykyiseltä kunnalta voi vain yksinkertaisesti kiskoa enemmän. Toisaalta kunta pääsääntöisesti tavoittelee juuri tiettyä maa-alueetta, jolle on yleiskaavassa määritelty tulevaisuuden käyttötarkoitus. Tilanteesta, ajankohdasta, kohteesta johtuen jompikumpi osapuoli voi päästä monopoliasemaan.

Taulukosta 12 on laskettavissa, että Harjavallan kaupungin raakamaakauppojen keskiarvohinta on noin kolmanneksen enemmän kuin yksityisten välisissä maa-kaupoissa. Sitä vastoin Huittinen ja Kokemäki ovat aivan eri tasolla. Huittisissa ja Kokemäellä kaupunki on maksanut 2,3–2,4-kertaisen määrän yksityisten keskinäisiin kauppoihin verrattuna. Tässä kohtaa huomio kiinnittyy luvussa 3.1.2 esiintuotuun viittaukseen Uudenmaanliiton julkaiseman Kunnan maapoliittinen ohjelma – valmistelijan käsikirjasta siitä, että raakamaasta maksetaan hinta, joka voi olla kaksi-neljä kertaa suurempi kuin paikkakunnalla maksettavan maa- ja metsätalousmaan keskihinta. Mikä soveltuu Uudellemaalle, ei ole suoraan sovellettavissa Kaakkois-Satakuntaan.

Kuten jo edellä on todettu, Harjavallassa kaupungin maakauppojen ja -vaihtojen kokonaismäärä on moninkertainen Huittisiin ja Kokemäkeen verrattuna. Voisi käyttää sanaa maakauppakulttuuri, jota Harjavallassa on pitkään ja määrätietoisesti harjoitettu. Ehkä tämän ansiosta viranhaltijasta on kehkeytynyt maakauppamies.

Jopa yksityiset maksavat maasta enemmän Huittisissa kuin Harjavallan kaupunki raakamaasta. Kaikkien kauppojen yksikkökeskiarvohinta on Harjavallassa 0,84 €/m², Huittisissa 1,84 €/m² ja Kokemäellä 1,44 €/m². Huittisten arvoon verrattuna Harjavallan keskiarvohinta on vain noin 46 prosenttia ja Kokemäen keskiarvohinta noin 78 prosenttia Huittisten hintatasosta. Yksikertaisesti voi vain todeta, että Huittisissa maa on arvossaan.

7 Päätelmät

Tutkimukseni tavoitteena oli löytää työkaluja ja itsevarmuutta Huittisten kaupungin raakamaan hankintaneuvotteluihin sekä hinnan määrittämiseen. Raakamaan hinnan arviointi on varmasti haasteellista kokeneellekin kunnan maakaupoista vastaavalle viranhaltijalle, saati sitten itselleni, joka on paininut vasta muutaman vuoden asian parissa. Hyvinkin pian maankäyttöpäällikön työt aloittaessani vuonna 2019 tuli tuntemus, että meillä kaupunki on ostanut ja ostaa raakamaata

varsin kalliilla hinnalla. Tämä johtaa joko korkeisiin kaupungin tonttien myyntihintoihin tai tappiollisesti myytyihin tontteihin.

Kun päätin ryhtyä vertailemaan Huittisten sekä lähikaupunkien Kokemäen ja Harjavallan raakamaakauppoja viime vuosikymmenen ajalta, olin jo kuitenkin oivaltanut ja ymmärtänyt, että raakamaan hinta on paikkakuntasidonnainen eikä siksi Huittisissa voida hintaa lähteä muuttamaan naapurikuntien hintojen perusteella. Rajasin maakaupat ajanjaksolle tammikuulta 2011 joulukuuhun 2021. Yhtenä rajauksen syynä oli Huittisten kaupungin keskusta-alueen osayleiskaavan valmistuminen vuonna 2011. Edustavia vertailukelpoisia ”aitoja” raakamaakauppoja löytyi yhteensä vain 35 kappaletta, Harjavallasta 13, Huittisista 13 ja Kokemäeltä 9 kappaletta. Koska vertailukauppoja on suhteellisen vähän, kuntakohtaisesti laskevat hintamallit eivät välttämättä olisi käyttö- ja soveltamiskelpoisia. Tutkimusajanjakson laajentaminen koskemaan esimerkiksi koko 2000-lukua tai vieläkin kauemmaksi olisi varmasti antanut paremman ja laajemman kuvan raakamaakauppojen kehityksestä tarkastelukunnissa.

Kiinnostavaa oli kuitenkin tutkia ja havaita, miten erilaiset toimintatavat ja raakamaan hankintakulttuuri läheisillä naapurikaupungeilla on. Siinä missä Harjavallassa toimitaan joka hetki aktiivisesti seuraten maamarkkinoita myös sopivien vaihtomaiden osalta, Huittisissa ja Kokemäellä ei niinkään olla passiivisia, mutta vähemmän aktiivisia.

Tutkimukseni tavoitteeksi asetin vastausten löytämisen luvussa 1.2 esittämiini kolmeen kysymykseen.

7.1 Mitkä tekijät selittävät raakamaan hinnanmuodostusta tarkastelukunnissa?

Yhtenä tavoitteena oli etsiä tekijöitä, jotka selittävät raakamaan hinnanmuodostusta tarkastelukunnissa. Tarkastelukuntien maantieteellinen ja liikenteellinen sijainti ovat varsin yhtenevät. Huittisista lukuun ottamatta Harjavallassa ja Kokemäellä on junayhteys ja rautatieasemat keskustoissa. Harjavallassa rautatien

varsi sekä rautatien ja valtatie välinen alue ovat jo rakennetut ja siksi raakamaata on tavoiteltava kauempaa keskusteen nähden valtatie takaa. Kokemäellä sitä vastoin on potentiaalia rautatien varren lisärakentamiselle. Valtatie 2 pääte-pisteineen ja -satamineen Porissa ja Helsingissä palvelee tarkastelukuntia tasa-vertaisesti. Maantieliikenteen osalta Huittisten eduksi on puolestaan luettava Tampere–Rauma-valtatie 12, joka risteää valtatie 2:n kanssa keskustan tuntumassa. Näillä sijaintiin ja liikenneyhteyksiin liittyvillä seikoilla ei kuitenkaan näytä olevan merkitystä raakamaan hintaan tai ei voida ainakaan selittää vallitsevia eroja.

Tarkastelukuntien elinkeinorakenne poikkeaa toisistaan. Harjavalta on selkeä suurteollisuuden kaupunki ja siksi maan hankinta on suurelta osin keskittynyt teollisuuden tarpeita varten. Koska Harjavallasta puuttuu yleiskaavan mukaiset asumista ja palvelurakentamista koskevat raakamaakaupat, kokonaisvertailun tekeminen kaikkien maankäyttömuotojen osalta on jäänyt vajaaksi. Kuten luvussa 6.2.3 on jo tuotu esiin, Huittisissa vertailukauppojen osalta maa-alueet ovat olleet ostohetkellä maanviljelyskäytössä. Kaupungin luontaisen laajentumisen suunnassa on laajoja peltoaukeita. Huittinen on luonteeltaan kaupunkimaisin kauppoineen ja palveluineen, mutta myös vahva maatalouspitäjä eläintiloineen ja erikoisviljelyksineen. Tämä johtanee raakamaan korkeaan hintaan myös yksityisten välisissä kaupoissa.

Teollisuuden rakentamistarpeet ja -paineet ovat Harjavallassa kiirineet yleiskaavan laatimisen ja päivittämisen edelle. Raakamaata on ostettukin paljon yleiskaava-alueen ulkopuolelta. Tällä voidaan katsoa olevan merkitystä myös alhaisempaan hintatasoon. Huittisissa osayleiskaavalla sitä vastoin on ollut kaupungin maahankintaa ohjaava vaikutus. Ostaessaan raakamaata kaupunki on kuitenkin itse ehkä myyjien myötävaikutuksella arvottanut maan hinnan suhteellisen korkealle. Kokemäellä yleiskaavaehdotus on ohjannut kaupungin raakamaan ostokohteita, mutta hinnan muodostukseen näissä vähäisissä vertailukaupoissa sillä ei näytä olevan merkitystä.

Harjavallassa ja Kokemäellä kaupunkien raakamaakaupat ovat sijoittuneet varsin suppealle alueelle. Ainoastaan Huittisissa raakamaakauppoja on eri puolilla keskusta-alueita. Maakauppakohteen etäisyys keskustaan tai sijoittuminen tiettyyn ilmansuuntaan, arviolla onko kilometrin etäisyys itään erimittainen kuin länteen, eivät ole vaikuttaneet hintaan.

Varmasti on myös sellaisia hintaan vaikuttavia tekijöitä, joita ei ole voitu tässä analyysissä ottaa huomioon. On vaikea arvioida, mikä merkitys on sattumalla tai perinteillä, tai jatkuvuudella tai sen puutteella. Harjavallassa kauppojen ja vaihtomäärä on niin suuri, että kuntalaiset ja maanomistajat ovat jo kuulleet, nähneet ja tottuneet siihen, että kaupunki käy jatkuvasti maanhankintaneuvotteluja. Merkityksetöntä ei liene sekään, että kun tiedetään maata hankittavan työpaikkoja tuovan yrityksen tarpeita varten, ollaan myötämielisempiä kaupungin hankintoja kohtaan.

7.2 Onko maanhankinnassa hinnoittelu johdonmukaista?

”Vale, emävale ja tilasto” on tuttu lausahdus jo vuosikymmenten takaa. Tämän tutkimuksen tilastollinen luotettavuus on mielestäni hyvää luokkaa, vaikka otanta eli vertailukauppojen määrä on varsin vähäinen. Maamittauslaitoksen kauppahintarekisterissä on toki virheellisiä kirjauksia, mutta olen pyrkinyt korjaamaan ne muita tietoja apuna käyttäen.

Harjavallan ja Huittisten osalta pidän hinnoittelua varsin johdonmukaisena, vaikka ollaan eri hintatasoilla. Toiminta ei ole tempoilevaa, mutta voi se silti olla kallista kuten Huittisissa. Kokemäellä viranhaltijoiden vaihtuvuus, raakamaakauppojen vähyys ja keskittyminen kahteen viime vuoteen aiheuttanee suurempaa hajontaa.

7.3 Heijastuuko raakamaan hankintaan ja hintaan muiden maapoliittisten keinojen käyttö?

Tässä tutkimuksessa en löytänyt lopullista vastausta siihen, onko kaupunginvaltuuston hyväksymän maapoliittisen ohjelman olemassaololla tai sen puuttumisella vaikutusta raakamaan hankintaan tai hinnan muodostukseen. Harjavallassa on pitkään jatkunut perinne, jossa maanhankinta-asiat keskustellaan viranhaltijoiden ja luottamushenkilöiden kesken etukäteen ennen päätöksentekoa. Eriksien hyväksyttävälle maapoliittiselle ohjelmalle ei ole Harjavallassa nähty tarvetta. Vahva osaaminen, pitkäjänteinen työ ja maanhankintatehtävien keskittäminen ovat hyvä raakamaan hankinnan keinovalikoima. Itse olen törmännyt tilanteisiin, joissa on ollut helppo nojata hyväksytyyn dokumenttiin. Esimerkkinä tästä on tapaus, jossa maanomistaja tarjosi kaupungille asemakaavoitettua tonttia ostettavaksi. Huittisten maapoliittisessa ohjelmassa on kirjaus, jonka mukaan kaupunki ostaa asemakaavoitettua maata ainoastaan erityisestä syystä, jollainen muun muassa on kohtuullinen hinta. Tällaisessa tilanteessa on helppo perustella, että esitetty hinta ei ole kohtuullinen eikä siten hyväksytyin periaatteen mukainen.

Tutkimuksessa nousi esiin Harjavallan vahva toimintatapa vaihtomaiden saannin suhteen. Sitä ei selvitetty, onko tämä ollut poliittinen valinta vai käytännön tai pakon sanelemana tullut osaksi maan hankinnan toimenpiteitä. Keinovalikoimana vaihtomaan hankinta on varteenotettava vaihtoehto Huittisissäkin. Onhan maapoliittiseen ohjelmaan kirjattu, että muita alueita voidaan tarvittaessa hankkia vaihtomaaksi, mikäli niitä on kohtuullisin hinnoin tarjolla.

Etuosto-oikeuden käyttäminen ja lunastaminen ovat mainittuina keinoina Huittisten ja Kokemäen maapoliittisissa ohjelmissa. Kynnys näiden käyttämiseen on kuitenkin varsin korkea. 2000-luvun alussa vain Kokemäki on kerran käyttänyt etuosto-oikeutta saaden peltoa asemakaavoitetun asuinalueen vierestä. Luottamushenkilöille tehty esitys etuosto-oikeuden käyttämisen mahdollisuudesta ei yksimielisesti johda toimenpiteisiin. Näissä tapauksissa kaupan ostajaosapuolena on ollut henkilö tai taho, jonka tilalle ei olla valmiita asettumaan.

Maapoliittisen ohjelman kirjaus siitä, että raakamaan hintataso pyritään pitämään vakaana, vaikka kohteiden erityisominaisuudet huomioiden, on tätä tutkimusta tehdessäni alkanut mietityttää. ”Vakaana” on pelottava termi siksi, että pyrkimys saavuttaa alhaisempi raakamaan hintataso on vaikeampaa tällaisen kirjauksen vuoksi. Toisaalta pitää myös varmistaa, ettei hintataso pääse nousemaan.

7.4 Jatkotutkimusaiheita

Kaupunkien hintaerojen juurisyitä etsittäessä pitäisi tehdä tutkimusta ajanjaksollisesti vielä muutama vuosikymmen taaksepäin. Huittisissa kaavoitettiin 1990-luvulla yksityisten maita ilman maankäyttösopimuksia, eli arvonnousu meni suoraan maanomistajien taskuihin. Tuolloin kaupunki rakensi kunnallistekniikan ja osti puistot, kun maanomistaja myi vain tontit hyvään hintaan. Tämä on osaltaan tyrehtyttänyt maanmyyntihalut kohtuuhintaan kaupungille. Mikä on ollut toimintatapa verrokkikunnissa menneinä vuosikymmeninä, olisi mielenkiintoinen lisä- ja jatkotutkimusaihe.

Toinen mielenkiintoinen tutkimusaihe olisi tarkastelukaupungeissa kaupungin myymien tonttien hintataso, eli miten raakamaan hinta vaikuttaa tonttien myyntihintoihin. Kunnallisteknisissä kustannuksissakin voi olla paikkakuntaakohtaisia eroja. Tutkimus antaisi kuitenkin arvioita siitä, millaista myyntivoittoa kaupungit saavat ja toisaalta muodostaako myyntihinta kilpailuvaltin tonttimarkkinoilla.

Kolmas tutkimusaihe voisi olla poliittinen päätöksenteko raakamaan ja yleisimmin maan hankintaan liittyen. Ohjaileeko politiikka oikeasti tätä vai minkä ehdoilla kauppaa tehdään?

8 Yhteenveto

Huittisten ja Harjavallan keskustaajamien välinen etäisyys on noin 35 kilometriä ja Kokemäki sijoittuu tähän väliin. Olemme lähekkäin, mutta kuitenkin niin kaukana. Kuntarajat muodostavat myös raakamaakauppakulttuurin rajat. Kuten

aiemmin on todettu, maamarkkinat ja raakamaan hinta ovat hyvin paikkakunta-kohtaisia.

Jo pelkästään se, että syvennyin tutkimaan Huittisten ja naapurikaupunkien raakamaan hankintaan, avarsi näkemystäni valitsevast tilanteesta. 2000-luvulla on Huittisissa lopetettu yksityisten maiden kaavoitus siinä muodossa kuin sitä tapahtui vielä 1990-luvulla. Voisiko olla niin, että Huittisissa laiva kääntyy hitaasti, mutta johdonmukaisella ja aktiivisella toiminnalla yhteistyössä luottamushenkilöiden kanssa saadaan raakamaakauppojen yksikköhintojen trendiviivan astekulman suunta pidettyä vähintäänkin lievässä laskusuunnassa? Harjavallassa kaupungin raakamaan ostohinnat ovat keskimäärin noin 33 prosenttia enemmän kuin yksityisten välisissä maakaupoissa, kun vastaava lukema Huittisissa on 230 prosenttia. Tässä olisi tavoitetta Huittisten kaupungille.

Tutkimuskohteen kaikki kaupungit ovat väestöltään väheneviä ja ikääntyviä taa-jamia. Kehityssuunnat on löydettävä kasvusta riippumattomista tekijöistä ja elinvoimaisuuden ylläpitämiseksi on etsittävä uusia ratkaisuja. Yhdyskuntarakennetta ei tulevaisuudessa välttämättä enää laajenneta nyt muodostuneiden rakenteiden ulkopuolelle, vaan yhdyskuntarakennetta tulee tiivistä, eheyttää ja sopeuttaa. Haasteita siis riittää.

Lähteet

Aiesopimus nikkelihydroksidilaitoksen rakentamisesta. 2021. Tiedote 6.10.2021. Verkkoaineisto. Kokemäen kaupunki. <<https://kokemaki.fi/2021/10/06/aiesopimus-nikkelihydroksinilaitoksen-rakentamisesta/>>. Luettu 12.11.2021.

Eskola, Mikko. Maankäyttöinsinööri. Kokemäen kaupunki. Keskustelu 12.11.2021.

Haahtela, Yrjänä. 2013. Kiinteistöjen käyvän hinnan määrittäminen kiinteistövero-rotusta varten. Selvitys 1/32. Valtiovarainministeriö. Vero-osasto. <<https://vm.fi/documents/10623/4524211/Kiinteist%C3%B6jen+k%C3%A4yv%C3%A4n+hinnan+m%C3%A4%C3%A4ritt%C3%A4minen+kiinteist%C3%B6verotusta+varten>>. Luettu 22.10.2021.

Hallintolaki. 2003. 434/6.6.2003.

Hassi, Laura. 2017. Asiantuntijalausunto Asuntopolitiikan kehittämiskohteista - tutkimuksesta. Dnro 855/03/2017. Verkkoaineisto. Eduskunta. <https://www.eduskunta.fi/FI/naineduskuntatoimii/julkaisut/aineistot/Documents/Kuntaliitto_Laura_Hassi_20171129.pdf>. Luettu 26.8.2022.

Heino, Jyrki. 2006. Harjavallan suurteollisuuspuiston teollisen ekosysteemin esimerkkinä kehitettäessä hiiliteräksen ympäristömyönteisyyttä. Väitöstutkimus. Oulun yliopisto, Teknillinen tiedekunta. Oulu.

Hovila, Ilari. 2013. Kunnan maapolitiikka: Oikeudelliset ohjauskeinot. Rovaniemi (pdf). <https://lauda.ulapland.fi/bitstream/handle/10024/61700/Hovila_Ilari_ActaE129_11.11.pdfA.pdf?sequence=4&isAllowed=y>. Luettu 20.8.2021.

Huittisten kaupungin maapoliittinen ohjelma 2019. Verkkoaineisto. Kaupunkisuunnittelu. Huittisten kaupunki. <https://www.huittinen.fi/files/8493/Maapoliittinen_ohjelma_2019-.pdf>. Luettu 22.10.2021.

Kaavoituskatsaus 2022. Verkkoaineisto. Yhdyskuntasuunnittelu. Harjavallan kaupunki. <<https://www.harjavalta.fi/wp-content/uploads/2022/05/Kaavoituskatsaus-2022-UUSI.pdf>>. Luettu 5.8.2022.

Kamppila, Vilja. 2016. Miten kaupunkia rakennetaan? Tapaus Leinelä. Pro gradu -tutkielma. Helsingin yliopisto, Valtiotieteellinen tiedekunta, Sosiaalipoliitiikka. Helsinki.

Kokemäen kaupungin maapoliittinen toiminta-ajatus. 2018. Verkkoaineisto. Kokemäen kaupunki. <kokemaki.fi/wp-content/uploads/2018/11/Maapoliittinentoiminta-ajatus.pdf>. Luettu 2.9.2022.

Koski, Kimmo. 2008. Kuntatalous ja yhdyskuntarakenne. Suomen Ympäristö 42/2008. Helsinki: Edita Prima Oy.

Kunnan maapoliittinen ohjelma - valmistelijan käsikirja. 2007. Uudenmaan liiton julkaisuja E 95 -2007. Helsinki. Uudenmaan liitto.

Kuntien avainluvut. 2021. Verkkoaineisto. Tilastokeskus. <https://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/Kuntien_avainluvut/Kuntien_avainluvut__2021/kuntien_avainluvut_2021_aikasarja.px/>. Katsottu 20.5.2022.

Maapolitiikan opas. 2022. Verkkoaineisto. Kuntaliitto. <<https://www.kuntaliitto.fi/tilastot-ja-julkaisut/verkko-opaat/maapolitiikan-opas>>.

Martoma, John. 1978. Huittisten kunnanvaltuuston 75-vuotisjuhlajulkaisu. Kokemäki: Satakunnan Maakunta Oy.

Myhrberg, Olavi. 1984. Maan arvonmuodostus kuntien raakamaakaupoissa. Väitöstutkimus. Tutkimuksia 282. Helsingin teknillinen korkeakoulu. Valtion Teknillinen Tutkimuskeskus.

Myhrberg, Olavi. 1991. Raakamaan arviointi. Teoksessa Kiinteistöjen arviointikäsikirja. Hämeenlinna. Suomen Kiinteistöarviointiyhdistys ry. Rakennustieto Oy.

Myhrberg, Olavi. & Väänänen, J. 1982. Maan hinta kuntien raakamaakaupoissa. VTT:n tiedotteita 134. Espoo. Valtion Teknillinen Tutkimuslaitos.

Niittymaa, Veikko. 2021. Maan kalleimmat pellot Huittisissa ja Laitilassa – hehtaarista maksettiin yli 15 000 euroa. Verkkoaineisto. Maaseudun tulevaisuus 23.3.2021. <https://www.maaseuduntulevaisuus.fi/maatalous/a44d1d51-ed9f-5596-9fd3-553a814b0b96?gclid=EAlaIQobChMI8_3X59KW-gIVQ-qyCh3QRwzyEAMYASAAEgljPD_BwE>. Luettu 15.9.2022.

Peltola, Risto. 2005a. Miten raakamaa pitäisi arvioida? Verkkoaineisto. Maankäyttö 1/2005. <http://www.maankaytto.fi/arkisto/mk105/mk105_799_peltola.pdf>. Luettu 20.5.2022.

Peltola, Risto. 2005b. Raakamaan ja tonttien hintasuhde – ”Uusi” lähestymistapa arviointiin ja markkinointiin. Verkkoaineisto. Maankäyttö 2/2005. <https://maankaytto.fi/arkisto/mk205/mk205_829_peltola.pdf>. Luettu 20.5.2022.

Peltola, Risto; Väänänen, Juhani; Hiironen, Juhana & Eronen, Markus. 2009. Raakamaan hinta. Maanmittauslaitoksen julkaisuja nro 109. Oulu.

Pinta-alat kunnittain. 2022. <https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2022/01/Vuoden_2022_pinta-alatilasto_kunnat_maakunnat.pdf>. Katsottu 26.8.2022.

Prehti, Jari. 2021. Kaupungeingeodeetti. Harjavallan kaupunki. Haastattelu 8.9.2021.

Rintamäki, Vesa. 2007. Maankäyttösopimus – Katalyytti maapolitiikassa, kaavojen toteuttamisessa ja kuntataloudessa. Helsinki: Edita Prima Oy.

Ruohonen, Juhani. 2011. Kokemäenjoen kulttuuriympäristöistä. Teoksessa Hiedanpää, Juha; Jussila, Ilkka & Lehto, Sirkka (toim.). Kokemäenjoen aalloilla ja rannoilla. Sarja A:304. Pori: Satakuntaliitto.

Taipale, Paavo (toim.). 2017. Toimivat yhdyskunnat - elinvoimaa ja elämisen laatua. Verkkoaineisto. Kuntaliitto. <<https://www.kuntaliitto.fi/julkaisut/2017/1857-toimivat-yhdyskunnat-elinvoimaa-ja-elamisen-laatua>>. Luettu 20.5.2022

Tihlman, Tiina. 2002. Selviytymisen käsikirja maankäyttäjille. Miten varautua vähenevään kysyntään? Helsinki. Suomen Kuntaliitto.

Toivonen, Saija. 2019. Uudet arviointitermit tulivat! Verkkoaineisto. Maankäyttö 4/2019. <maankaytto.fi/arkisto/mk419/mk419_2162_toivonen.pdf>. Luettu 20.5.2022.

Tuloverolaki. 1992. 1535/30.12.1992.

Viikki, Raimo. 1989. Suur-Huittisten historia III₁. Huittisten kaupunki.

Viikki, Raimo. 2001. Suur-Huittisten historia V. Huittisten kaupunki.

Virtanen, Pekka V. 2008. Maassa kiinni – Ammatillisia ajatuksia, kokemuksia ja muistikuvia. Verkkoaineisto. Helsinki. Maanmittaustieteiden Seura. <<https://www.yumpu.com/fi/document/read/47877067/pdf-38-mt-maanmittaustieteiden-seura-geodeettinen-laitos>>. Luettu 18.3.2022.

Virtanen, Pekka V. 2000. Kunnan maapolitiikka. Helsinki: Rakennustieto Oy.