

Maanmittauslaitoksen julkaisema raakamaan arviointiohje

kan välineenä on meillä ollut jatkuvasti vastatulessa. Yhtään toimitusta ei ole tehty eikä pantu vireillekään, vaikka KML:iin tulivatkin järjestelyä koskevat pykälät, mutta yksi toimitus lienee vireillä Vaasassa. Järjestelyn etuna olisi Hyvösen mukaan ennen muuta kaavoituksen samanaikainen eteneminen. Tällöin voitaisiin keskittyä pitemmälle toimintojen tarkoituksenmukaiseen sijoitteluun ja hyvään ympäristöön tarvitsematta tarkoin valvoa kaavan sopeutumista kiinteistöjaoitukseen ja maanomistajien kohtuusvaatimukseen.

Vesamaan ja Markkulan mielestä rakennusmaan järjestely muistuttaa läheisesti MRL:n tarkoittamia *kehittämialueita*. Eroavuutta on se, että kehittämissalueeksi voidaan nimetä myös alue, jolle on jo vahvistettu asemakaava.

Yhteiset alueet, erityiset etuudet, rasitteet ja tieoikeudet

Otsikon mukaisia aiheita Hyvönen on käsitellyt yhteensä 116 sivun verran. Vastaava sivumäärä on Majamaan ja Markkulan teoksessa 14.

Etenkin rasitteiden ja tieoikeuksien suhteen kummassakin teoksessa on esitetty ratkaisuja moniin käytännössä esiintyviin ongelmiin.

Kiinteistönmääritys- toimitukset

Kiinteistönmääritystoimituksista tärkeintä eli *rajankäyntiä* Hyvönen on käsitellyt suhteellisen vähän (!); vain viiden sivun verran. Majamaan ja Markkulan teoksesta löytyy tähän aiheeseen liittyvää tekstiä enemmän eli 11 sivua. Hyvösellä on kuitenkin enemmän mukana KKO:n tuomioiden selostuksia kuin Majamaalla ja Markkula.

Oikaisu- muodot

Hyvönen on käsitellyt oikaisu-
muotoja laajasti jo teoksessaan *Kiinteistönmuodostamisoikeus I* vuodelta 1998. Myös Majamaa ja Markkula ovat paneutuneet otsikon aiheeseen varsin laajasti. Ot-

taakseni viimeainittujen teoksesta esiin yhden yksityiskohdan todettakoon ns. *reformatio in pejus -kielto*, joka ainakin allekirjoittaneelle on tuntematon käsite. Sen mukaan alemman instanssin ratkaisua ei saa muuttaa valittajan tappioksi. Tämä kielto saattaa tulla sovellettavaksi kiinteistötoimitusvalituksissakin.

Hyvösen teoksessa on pantava merkille KKO:n tuomioiden selostusten runsaus. Niitä on yli 500 kpl. Aivan vähän niitä ei ole Majamaan ja Markkulan teoksessa eli yhteensä 70 kpl. Asia, jota olen itse usein ihmetellyt, koskee valituslupan myöntämistä: miksei KKO juuri koskaan perustele, mitkä syyt ovat vaikuttaneet siihen, ettei valituslupaa myönnetä. Tähän kysymykseen en kummastakaan teoksesta löytänyt vastausta.

Loppusanat

Sekä Hyvönen että Majamaan ja Markkulan teoksessa on otettu kantaa lukuisiin muihinkin kiinteistöoikeudellisiin kysymyksiin. Kaikkia ei tässä kuitenkaan ole mahdollista ottaa esille. On kuitenkin pantava vielä merkille, että Hyvönen on käsitellyt sellaisia aiheita kuin MRL:n vallankäyttö, luonnonsuojelutoimitus, yhteismetsä, rakennusmaan järjestely, yhteisalueen osuuden saajan oikeusasema, kruununkalastukset ja konstruktiiivinen arvioimisoppi, joita kiinteistöoikeudellisissa kirjallisuudessamme ei juuri ole aikaisemmin käsitelty.

Teosten keskinäistä painoarvoa silmällä pitäen tekisi mieli viitata niiden kansiin; toisessa ne ovat kovat ja toisessa pehmeät. Kumpikin teos on kuitenkin tarpeellinen ja hyödyllinen sekä meille maanmittareille että muille kiinteistöjen parissa työskenteleville. Lukijoiden puolesta tekijöille parhaat kiitokset.

**Olavi Myhrberg,
emeritusprofessori**

Maanmittauslaitoksen Kehittämiskeskus (KEKE) on julkaissut 31.12.2002 *Raakamaan arviointiohjeen* Raaka-projektin loppuraporttina. Projektin johtoryhmän on muodostanut joukko erittäin kokeneita toimitusinsinöörejä.

Projektipäällikkönä on toiminnut TkL **Risto Peltola**. Ohjeen sisältö on monipuolinen ja varsin kattava käsittäen 34 sivua tekstiä ja yhdeksän sivua liitteitä. Lähtemättä tässä selostamaan ohjeen sisältöä kaikilta osin otan esille vain eräitä tähänastisesta arviointikäytännöstä poikkeavia tai sitä täydentäviä kohtia.

Raakamaan määritelmä

Asemakaavoittamaton maa on luokiteltu viiteen luokkaan: tosiasialliset tontit, *raakamaa*, yleiskaavassa erityiskäyttöön osoitettu maa, muu odotusarvoma sekä puhdas maa- ja metsätalousmaa. Arviointiohjeen kohteena on yksinomaan raakamaa, joka määritellään alueeksi, jolla

- on odotusarvoa, mikä perustuu käyttötavan muutokseen
- asemakaava puuttuu
- asemakaavan laatiminen on todennäköistä lähitulevaisuudessa
- ei ole arvokkaita rakennuksia
- vastaisen rakentamisen laji ja tehokkuus eivät ole tarkasti ja varmuudella tiedossa.

Raakamaan käsitteen ulkopuolelle on rajattu haja-asutusalueet, joilla on odotusarvoa, mutta ei ole kaavoitussuunnitelmia.

Hintasuhdemenetelmä

Täysin uutena raakamaan arviointimenetelmänä ohjeessa esitellään *hintasuhdemenetelmä*, joka perustuu raakamaan ja asuntotonttimaan hintasuhteeseen. Lähtöajatuksena on ollut, että jos naapurikunnat kuuluvat samaan talous-

alueeseen, niin niillä vaikuttavat sekä asuntotonttien että raakamaan hinnanmuodostukseen samat tekijät ja hintasuhte on vakaa.

Hintasuhte lasketaan sijoittamalla samaan kovarianssimalliin tontti- ja raakamaakaupat ja käyttämällä selittävänä muuttujana maan neliöhintaa (e/m^2). Tulomuotoisen mallin selittäjinä käytetään aikatekijää, 1–2 etäisyys-tekijää ja luokkamuuttujana kohteen tyyppiä (raakamaa, kaavatontti, haja-asutustontti). Laskennassa tulee pyrkiä mahdollisimman vähäselittäjäiseen ja yksinkertaiseen malliin. Hintasuhteen avulla päästään raakamaan hintaan erityisesti niissä kunnissa, joissa raakamaakauppoja tehdään vähän, mutta tonttikauppoja ainakin jossain määrin enemmän. Ohjeessa on esimerkki raakamaan ja tonttimaan hintasuhteesta Pirkanmaan seutukunnassa (liite 4). Tällä alueella tonttihintasuhte vaihtelee vuosina 1985–2002 tehdyistä kaupoista laskettuna välillä 15,89 (Nokia) – 8,53 (Ylöjärvi).

Kaavoituksellinen tilanne hintatekijänä

Ohjeen mukaan useissa kiinteistötoimituksissa käytetyissä hintamalleissa raakamaan hintaa on selitetty yleiskaavan mukaisella kaavoituksellisella tilanteella eli onko alue tarkoitettu muuhun kuin rakentamiseen, tavanomaiseen rakentamiseen vai tehokkaaseen rakentamiseen, mikä on yleiskaavassa rakentamiseen osoitetun pinta-alan %-osuus kohteen kokonaisalasta tai sen mukaan, onko alueelle tehty asemakaavan laatimispäätös vai ei. Kritisoin aikanaan *Maankäyttö*-lehden numerossa 2/1999 tällaista menettelyä vastaan ja katsoin sen loukkaavan maanomistajien yhdenvertai-

suusperiaatetta. Korkein oikeus on kuitenkin menettelyn hyväksynyt, joten tähän lienee tyydyttävä.

Hintamallit

Muodostettaessa hintamalleja ohjeessa suositellaan, että muuttujia malliin otettaessa voidaan hyväksyä niiden parametreille 15 %:n riski arvolle = 0. Aikaisemminhan on yleensä sovellettu 5 %:n riskiä. Hintamallin laskentaa pidetään suuritöisenä tehtävänä, joka luonnollisesti edellyttää laattajaltaan tilastollista (ekonometristä) asiantuntemusta. Laskentaan perehtyneelle mallin katsotaan olevan hyvä apuväline ja lähestymistapa.

Arvonleikkaus

Ohjeessa todetaan toimituskäytännössä usein katsotun, että jos asemakaavan laatimispäätös (ALP) on tehty yli seitsemän vuotta ennen lunastuksen vireille tuloa (LV), arvonnousua ei tällöin leikata lainkaan. Oikeampi tulkinta on ohjeen mukaan se, että arvonnousua voidaan leikata vain siltä osin, kuin ALP:n alaisen raakamaan arvonnousu ylittää ilman asemakaavan laatimispäätöstä olevan raakamaan arvonnousun.

Raakamaan hintaan sisältyvä puusto

Ohjeen mukaan raakamaan hintaan sisältyy ns. *peruspuusto*, jonka määräksi katsotaan oikeuskäytännön mukaan 50 m³/ha. Tämän määrän puustoa oletetaan sisältyvän raakamaan hintaan, ellei puuston hintavaikutuksen suhteen muuta tietoa löydy.

Loppusanat

Arviointiohje sisältää paljon hyödyllistä tietoa muidenkin kuin MML:n toimitusinsinöörien käyttöön. Ohjeessa esitettyyn esimerkkiin liittyvä hinta-aineisto tekee itse kullekin mahdolliseksi harjoitella kovarianssimallin laskentaa, jos käytettävissä on tarkoitukseen soveltuva tilastollinen ohjelmisto. Ohjeesta ei kuitenkaan käy ilmi, onko sitä yleisesti saatavilla ja mihin hintaan.

Olavi Myhrberg

JULKAISUJA

Sodan kartat ei ole vain karttakirja

- **Itsenäisyyden puolustajat, Sodan kartat.**
- © Weilin+Göös Oy2003, © Kärkijoukkue Oy ja Genimap Oy.
- **Kirjoittaja, päätoimittaja:** evl. evp., VTM Ari Raunio.
- **Teossarjan toimituskunta:** päätoimittaja, VTL Lauri Haataja, FT Iikka Herlin, dos. Silvo Hietanen, prof. Ohto Manninen, FT Anssi Mäkinen.
- **Toimitus:** Mikko Lantz, Genimap Oy.
- **Kieliasu ja hakemistot:** Pekka Saloranta.
- **Karttapiirroksot:** Kati-Annika Ansas ja Mikko Lantz.
- **Hinta:** Sodan kartat à 96 €, sarjan hinta 368 €.

• Suomessa on ilmestynyt viljalti sotahistoriaan liittyvää kirjallisuutta: laajoja, kattavia kirjasarjoja, tiettyihin sodan vaiheisiin liittyviä teoksia, divisioona- tai rykmenttitason historiikkeja, matrikkeliteita sekä henkilöiden tai yksittäisten tapahtumien vaiheita kuvaavia kirjoja – tutkimuksia, dokumentteja ja muisteluksia.

• Voi siis kysyä, vieläkö löytyy tilaa uudelle, sotiamme kokonaisuutena käsittelevälle arvosteokselle?

• Kun selailee uutta *Sodan kartat* -kirjaa, tulee vakuuttuneeksi, että löytyy.

• ”*Sodan kartat* ei ole vain karttakirja. Se käsittelee kartoin ja tekstein sodan kulkua, rintamaliikkeitä ja maavoimien keskeisiä sota-toimia talvisodassa, jatkosodassa ja Lapin sodassa.” Näin kertoo kirjan päätoimittaja ja kirjoittaja, everstiluutnantti evp, VTM **Ari Raunio**. Teoksen taustalta löytyy kirjoittajina ja toimituskuntana useita henkilöitä sotahistoriallisen asiantuntemuksemme raskaasta patteristosta.

• Weilin+Göösin kustantama ja Genimapin toimittama *Sodan kartat* (304 s.) on *Itsenäisyyden puolustajat* -teossarjan neljäs ja vii-

meinen osa. Kirja kuvaa vuosien 1939–45 sotatapahtumat lähes 230 karttapiirroksella. Näiden lisäksi kirjassa on nelisenkymmentä erilaista ja erityyppistä autenttista karttaa keskeisiltä taistelualueilta. Kaikki kartat ovat värillisiä ja niiden tietosisältö vastaa sodan ajan tapahtumia.

Päähuomion kirjassa ovat saaneet divisioonan ja sitä suurempien joukkojen sotatoimet. Teos käsittelee ne aikajärjestyksessä ja liittää ne samanaikaisiin sotatapahtumiin sekä valtakunnan että rintamasuunnan tasolla. Teos etenee aukeamittain, jolloin kokonaisuuteen tai sen vaiheeseen liittyvät kartat ja tekstit ovat aina kerralla nähtävissä.

Sodan kartat -kirjan kunkin pääluvun (talvisota, jatkosota ja Lapin sota) aloittaa aiheen kokoava yleisesitys. Sen jälkeen sotatapahtumat esitellään kronologisesti. Välillä on katsauksia rintamatilanteeseen kokonaisuutena, joukkojen kokoonpanoihin, meri- ja ilmavoimien toimintaan sekä rintamatilanteeseen muualla Euroopassa. Teoksessa on hyödynnetty jatkosodan ja Lapin sodan osalta 12 alan asiantuntijan asiakirjoituksia Kärkijoukkue Oy:n

Sotamuseolle tuottamaan jatkosodan 1941–42 ja Lapin sodan 1944–45 multimediaan.

Sotatoimet tapahtuvat maastossa ja maastoa kuvaa kartta. Sotahistoriallisissa teoksissa on runsaasti karttoja mutta resurssi- ja teknisistä syistä on käytetty olevia karttoja, joiden päälle kulloinenkin teema on piirretty tai kopioitu. Kirjallisuuden kartografinen taso on vaihteleva ja yleensä karttaesitykset jättävät toivomisen varaa.

Sodan kartat -kirjan kartat ovat tasokkaimpia, mitä suomalaisen sotahistorian kirjallisuudessa on julkaistu. Ammattitaitoa on aikaisemmissakin teoksissa kartografinen alalta ollut, kuten esimerkiksi eversti **Matti Koskimaan** seikkaperäisissä teoksissa. Niiden kartografian taustalta löytyykin Puolustusvoimien Topografikunnan karttaosaaminen.

Sodan kartat -kirja on tehty leveillä harteilla. Käytettävissä ovat olleet suuren kustantajan taloudelliset mahdollisuudet, Genimap Oy:n karttateon ammattilaisten osaaminen sekä uusin tekniikka. Teoksen useimmat kartat on laadittu nimenomaan tätä teosta varten. Karttapohjat ovat värisävyiltään vaaleita ja näin itse teemaa, sotatilanteiden kuvausta, häiritsemättömiä. Karttoihin on otettu yksityiskohtia riittävästi, jotta katselija voi maaston paikantaa. Yksityiskohtia on taas riittävän vähän, jotta esitettävän teeman havainnollisuus ei kärsi. Mukaan on otettu myös jonkin verran vanhaa, sodanaikaista topografikartta-aineistoa (1:20 000 tai 1:100 000).

Pekka Lehtonen

MAANMITTAUSTEKNIIKAN UUSITTU MUSEONÄYTTELY

TEKNIIKAN MUSEO

Helsinki, Viikintie 1 Puh. (09) 728 8440

Avoinna: Huhtikuu ke-su klo 12.00–16.00

Touko-elokuu ti-su klo 11.00–17.00