

# Järvenpää valitsi maan pakkolunastuksen

**Hallitus lupasi mm. "sovittaa yhteen ihmisten asumisen toiveet ja tarpeet, yhteiskunnan tarpeet ja kestävä kehityksen, vauhdittaa asuntomarkkinoita valtion, kuntien ja alan toimijoiden yhteisin toimenpitein tontti- ja asuntotarjontaa kysyntään vastaamiseksi".  
Nyt hallituksen alainen Senaatti-kiinteistöt jarruttaa tätä pyrkimystä.**

**KAPITEELI OYJ** oli valtion omistama kiinteistösijoitusyhtiö, jonka osti vuonna 2006 samalla alalla toimiva Sponda Oyj. Suomen valtio omisti tuolloin noin kolmanneksen myös Spondan osakekannasta. Senaatti-kiinteistöt puolestaan on valtionvarainministeriön alainen liikelaitos, joka huolehtii valtion kiinteistövarallisuuden hallinnasta ja toimitilojen vuokraamisesta.

Maan hankinnan ja lopulta lunastusprosessiin johtaneen tilanteen taustalla oli kaupungin omistaman yhdyskuntarakentamiseen sopivan maan puute ja toisaalta yleiskaavatyön yhteydessä tehtyjen alueiden edullisuusvertailujen tulokset. Näissä tuloksissa painottuvat erityisesti kaupungin eteläosan pääraataan tukeutuvat alueet, joihin erityisesti Lepolan maat tukeutuvat.

Yleiskaavan kasvualueista vuonna 2003 aloitetut kauppaneuvottelut johtivat kahden perikunnan kanssa tehtyihin, yhteensä noin 13 ha:n maakauppoihin keväällä 2006. Kapiteeli Oyj:n kanssa käydyt neuvottelut eivät johtaneet tulokseen, vaan se piti lähtökohtana maanomistajan kannalta edullisemman maankäyttösopimuksen laadintaa. Myyntihaluttomuuteen on voinut vaikuttaa se, että Kapiteelin taseessa oleva tasearvo oli todennäköi-

sesti oleellisesti korkeampi kuin se, mitä kaupunki alueista raakamaana tarjosi. Jos Kapiteeli olisi tehnyt kaupungin tarjoamalla hinnalla kaupan, yhtiölle olisi kirjautunut myyntitappiota. Kun Kapiteeli myi alueet 4.4.2006 Senaatti-kiinteistöille, myyntihinta oli 5 €/m<sup>2</sup>. Kaupungin tekemät hintatarjoukset olivat 1,6–1,7 €/m<sup>2</sup> ja syksyllä 2005 tehdyn korotuksen jälkeen 2,70 €/m<sup>2</sup>.

Järvenpään kaupunginvaltuusto päätti lunastuslupan hakemisesta yksimielisesti 6.2.2006. Hakemuksen vireille tullessa 2.3.2006 lunastettavaksi haetut kiinteistöt omisti Kapiteeli Oyj, joka kuitenkin myi kiinteistöt 4.4.2006 Senaatti-kiinteistöille osana laajempaa noin 76,4 ha:n suuruista kiinteistökauppaa.

## Lunastuslupa

Kaupunki jätti väestötavoitteeseen, asuntotarpeeseen, tonttivarantoon, yleiskaavavarauksiin ja yhdyskuntarakenteen perustuvan, yhteensä noin 50 ha:n aluetta koskevan lunastuslupahakemuksen ympäristöministeriölle 2.3.2006.

Omistajaksi vaihtunut Senaatti-kiinteistöt esitti luvan hylkäämistä kokonaisuudessaan, koska sen mukaan

– maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvussa säädetyt maapoliittiset keinot

rajoittavat kunnan lunastusmahdollisuuden julkisiin tarpeisiin

- kaupunki toimii LunL 4.1 §:n vastaisesti, jonka mukaan lunastusta ei saa panna toimeen, jos lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa jollain muulla tavoin, tässä tapauksessa maankäyttösopimuksin
- maan saaminen kunnan väliomistukseen asuntorakentamista koskevan kaavoituksen laadinnan ajaksi ei lain-säädännön mukaan ole mahdollista
- kaupunki on luonut tarkoitushakuisen tonttipulan laatimalla asemakaavoja pääsääntöisesti kaupungin omistamille maille ja jättämällä laatimatta kaavoja kaupungin kehityksen edellyttämällä tavalla
- kaupungin pyrkimyksenä on ollut ohjata kaavoituksen synnyttämä arvonnousu MRL:n säännösten vastaisesti lähes kokonaan kaupungille
- neuvottelut ovat olleet kaupungin puolelta epäaitoja
- hakemus perustuu ylimitoitetulle kasvunusteelle
- kaupungin maapoliittinen periaateohjelma on sisällöltään lainvastainen ja perustuslain mukaista omaisuuden suojaa loukkaava pyrkiessään kanavoimaan maan arvonnousun pääosin kaupungille
- kaupungin maapoliittikka ei ole riittävän pitkäjänteistä ja perustuu osin lainvastaiselle käsitykselle kaupungin roolista ja velvollisuuksista kaavoittajana
- kaupunki ei noudata pääkaupunkiseudun ja kehyskuntien sekä valtion yhteistoiminta-asiakirjaa (ns. Siimeksen paperi) lunastushakemuksen jättäessään.

## Kaupungin vastine

Vastineenaan Järvenpään kaupunki esitti mm.

- että MRL:n 12 a luvun sopimus- ja kehittämiskorvausmenettely on yksi muita maapoliittisia toimenpiteitä täydentävä, ei korvaava väline
- että kaupungin velvollisuus on pyrkiä maakaupoissa ensisijaisesti vapaaeh-



Pekka Lehtonen

**Tämä kuva lunastuksenalaisesta pellostä julkaistaan Maankäytössä kolmatta kertaa. Se kuvastaa, miten vitkaan maa siirtyy valtiolta kunnalle.**

toiseen ratkaisuun. Kaupungilla ei kuitenkaan ole velvollisuutta ratkaisuun pyrkiessään suostua sopimusehtoihin, joita se pitää yhdyskuntarakentamisen kannalta epäedullisina ja maanomistajien kohtelun kannalta eriarvoisina. Kaupunki vetosi vastaavasta tapauksesta annettuun tuoreeseen KHO:n vuosikirjapäätökseen 2006:84.

– että maanomistajan kanssa oli neuvoteltu pitkään pääsemättä molempia osapuolia tyydyttävään ratkaisuun, joka vastaisi yleistä hintatasoa ja aiemmin tehtyjä maakauppoja. Maanomistajan maankäyttösopimukseen perustuva vastatarjous on arvoltaan 4–6-kertainen kaupungin tekemään tarjoukseen verrattuna.

Tämän jälkeen käytyjen vastaselitys- ja vastinekierrosten ja Uudenmaan ympäristökeskuksen lausunnon jälkeen Ympäristöministeriö päätti myöntää luvan alueiden lunastuksiin 1.3.2007.

Senaatti-kiinteistöt valitti päätöksestä Korkeimpaan hallinto-oikeuteen 5.4.2007, joka 4.12.2007 antamallaan vuosikirjapäätöksellä hylkäsi valituksen. Perusteluisaan KHO mainitsi mm.

– että kohteena olevan alueen lunastaminen täyttää MRL:n 99.3 §:ssä säädetyt edellytykset

- alueiden hankkimisesta kaupungin omistukseen vapaaehtoisin kaupun ei ole päästy Lunastuslain 4.1 §:n yleisen lunastusoikeudellisen periaatteen mukaisesti sopimukseen
- että valtion omistus ei ole haetun lunastuksen esteenä.

#### Lunastustoimitus

Lunastustoimituksen kokouksia pidettiin 3.4.2007, 13.6.2007 ja loppukokous KHO:n lunastuslupaa koskevan päätöksen jälkeen 11.3.2008. Tämän lisäksi lunastustoimikunta kokoontui kokousten välillä ilman asianosaisia.

Toimituksen kaksi keskeisintä asiaa olivat lunastettavan alueen laajuudesta annettava päätös ja lunastuskorvausten määrääminen.

Toimituksen kuluessa käsiteltiin Senaatin esittämä vaatimus ja kaupungin vastine lunastettavan alueen laajentamisesta. Vaatimuksen perusteena oli tilusten pirstoutumisen vuoksi kiinteistön tai sen osan käyttämiselle aiheutuva huomattava LunL 23 ja 24 §:n mukainen haitta. Senaatti vaati lunastettavaksi alueella omistuksessaan olevaa maa-aluetta kokonaisuudessaan. Toimikunnan neuvottelukokouksen jälkeen vaatimus hylättiin. Perusteena mm maanomistajan vuokra-

**”Myyntihaluttomuuten on voinut vaikuttaa se, että Kapiteelin taseessa oleva tasearvo oli todennäköisesti oleellisesti korkeampi kuin, mitä kaupunki alueista raakamaana tarjosi. Jos Kapiteeli olisi tehnyt kaupungin tarjoamalla hinnalla kaupan, yhtiölle olisi kirjautunut myyntitappiota.”**

## ”Lunastustoimikunta olisi päätynyt omien hinta-suhdevertailuun ja tehtyihin kauppoihin perustuvissa selvityksissään korvauksen yksikköhintaan 2,00 €/m<sup>2</sup>, mutta katsoi kaupungin tekemän hintatarjouksen 2,70 €/m<sup>2</sup> olevan edelleen voimassa ja piti niitä yksipuolisesti velvoittavina.”

laisten tekemä ilmoitus halusta jatkaa vuokralaisena mahdollisen lunastuksen jälkeenkin. Toimikunta totesi, lunastus ei aiheuta tilusten pirstoutumisen tai muun syyn vuoksi kiinteistön tai sen osan käyttämälle huomattavaa LunL 23 ja 24 §:n mukaista haittaa.

Senaatti vaati hylkäämispäätöksestä valitusosoitusta, jota kuitenkin LunL 89.2 § mukaisesti ei annettu kesken toimituksen ja vaatimus hylättiin. Asia jäi mahdollisen maaoikeuskäsittelyn yhteydessä ratkaistavaksi.

Lunastuskorvausta koskevan vaatimuksensa Senaatti perusti sille, että sen mukaan alueelta ei ole käytettävissä asianmukaisia vertailukauppoja ja että kauppahintamenetelmää ei tämän vuoksi voida käyttää lunastuskorvausta määrittäessä. Senaatti katsoi asian käsittelyn aikana valtion olevan muihin maanomistajiin nähden erityisasemassa, koska se omilla toimenpiteillään, mm. päärata- ja päätieverkon rakentamisella, on edesauttanut yhdyskunnan rakentamista. Senaatin vaatimus oli 10–12 €/m<sup>2</sup>, minkä lisäksi tulee korvata alueen puusto, ulkorakennus ja edunvalvontakulut yhteensä 13 706,24 €. Senaatti katsoi tuottoarvo- ja hintasuhdemenetelmillä selvitettyjen yksikköhintojen ja Tuusulan kunnan puolella tehtyjen maankäytösopimusten ja kauppojen tukevan vaatimustaan. Hintasuhdemenetelmän osalta Senaatti viittasi *Maankäyttö*-lehden artikkeliin numerossa 4/2006.

Vastineessaan kaupunki totesi tuottoarvomenetelmän hypoteettiseksi ja että se sisältää spekulatiivisia parametreja ja epävarmuustekijöitä mm. tontin neliöhinnosta rakennusmaan osuudesta aikatekijästä ja laskentakorkokannasta. Hintasuhdemenetelmästä kaupunki

totesi, että sama artikkeli on ollut yhtenä perusteena yksityistietoimituksesta tehdyn valituksen käsittelyssä, jossa toimituksessa määrätty lunastuskorvaus 1,0 €/m<sup>2</sup> korotettiin hintaan 1,3 €/m<sup>2</sup>. Kaupunki esitti luettelon edustaviksi katsomistaan raakamaata koskevista kiinteistökaupoista 1998–2007. Kauppoja oli kaikkiaan 22 kpl yksikköhinnan vaihdellessa 0,94–2,70 €/m<sup>2</sup>. Kaupungilla ei ollut huomauttamista talousrakennuksen eikä puuston korvaamista vastaan. Edunvalvontakuluja kaupunki ei pitänyt kohtuullisissa suhteissa tehtyyn työhön ja siihen miltä osin teetetyt asia-

tuntijalausunnot ja selvitykset ovat olleet välttämättömiä valituksen tekemiseksi.

Vastinekierroksen jälkeen annettiin 11.3.2008 lunastuspäätös, jonka keskeinen sisältö oli lunastuskorvaus, joksi määrättiin 2,70 €/m<sup>2</sup>. Metsänhoitoyhdistyksen arvon perusteella puuston korvaukseksi määrättiin 50 806,50 € ja talousrakennuksen arvoksi 2 552,00 €. Toimituksen edunvalvontakuluja toimikunta päätti, enemmälti hyläten, määrätä maanomistajalle 250,00 €. Maanomistajan edustajana on koko prosessin ajan ollut Maanomistajien arviointikeskus. Koko korvaus on näin ollen noin 1 400 000 €. Merkittävää päätöksessä oli, että toimikunta olisi päätynyt omien hinta-suhdevertailuun ja tehtyihin kauppoihin perustuvissa selvityksissään korvauksen yksikköhintaan 2,00 €/m<sup>2</sup>, mutta katsoi kaupungin tekemän hintatarjouksen 2,70 €/m<sup>2</sup> olevan edelleen voimassa ja piti niitä yksipuolisesti velvoittavina.

Senaatti-kiinteistöt valitti päätöksestä maaoikeutena toimivaan Vantaan käräjäoikeuteen. Valituksen pääaiheina ovat lunastettavan alueen laajuus ja lunastuskorvaus.

Merkittävää päätöksessä oli, että toisen kunnan alueella harjoitettava maapolitiikka ja sen mukaiset ratkaisut maata hankittaessa eivät olleet määräävänä tekijänä lunastuskorvausta määrittäessä. Asiaan ratkeaa lopullisesti vasta valituskierroksen jälkeen.

**Maankäyttö-lehti**  
**Tutkivan journalismin osasto**

**BONJOUR!** Tätä kirjoittaessa olen nyt muuttanut Pariisiin ja odotan innolla, mitä asuminen täällä käytännössä merkitsee. Aloitin helmikuun alussa EuroGeographics-nimisen Euroopan maanmittaus- ja rekisterilaitosten yhteistyöjärjestön programme managerina. Järjestön jäsenenä on 51 organisaatiota 46 eri maasta. Sitä ennen olin Maanmittauslaitoksen kehittämisskeskuksen yli-insinöörinä kehittämässä paikkatietojen yhteiskäyttöä. Järjestö oli tuttu jo vuosien varrelta, koska olin sen laadun asiantuntijaryhmän puheenjohtaja. Olen täällä ns. lähetettynä työntekijänä eli Maanmittauslaitos maksaa palkkani edelleenkin. Toimikaudeksi on sovittu kolme vuotta. Valinta selvisi joulukuun lopulla, minkä jälkeen alkoi kiivas käytännön asioiden selvittely.

Ensimmäiseksi pitäisi löytää vuokra-asunto. Ranskan opintoni pohjautuvat vuoden pituiseen virkamiehille järjestettyyn kurssiin, joten sillä ei neuvotteluja paikallisen välittäjän kanssa juuri käydä. Internetistä löytyi kuitenkin agentti, joka lupasi hoitaa asunnon etsintää ja avustaa esim. pankkitilin avaamisessa. Ranskan pankkitilin avaamiseen täytyy olla sähkölaskusta kopio, ja vuokrasopimuksen tekemiseksi vaaditaan pankkitili. Tämä luuppi kuitenkin avautui agentin suhteilla. Matkustin vaimoni kanssa katsomaan asuntoja tammikuun lopussa ja heti ensimmäinen asunto täytti kaikki kriteerit. Lähdimme neuvottelemaan vuokrasopimuksesta, mikä osoittautui kuitenkin hankalaksi. Toisen Pariisin käynnin jälkeen pääsimme kuitenkin sopimukseen ja olin helmikuussa menossa allekirjoittamaan sopimusta. Yllättäen perjantai-iltana agentti soitti ja ilmoitti vuokranantajan vuokranneen asunnon källyleen. Kuukauden neuvottelujen jäl-