

”Lunastustoimikunta olisi päätynyt omien hinta-suhdevertailuun ja tehtyihin kauppoihin perustuvissa selvityksissään korvauksen yksikköhintaan 2,00 €/m², mutta katsoi kaupungin tekemän hintatarjouksen 2,70 €/m² 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 €/m², 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 €/m² korotettiin hintaan 1,3 €/m². Kaupunki esitti luettelon edustaviksi katsomistaan raakamaata koskevista kiinteistökaupoista 1998–2007. Kauppoja oli kaikkiaan 22 kpl yksikköhinnan vaihdella 0,94–2,70 €/m². 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 €/m². 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 €/m², mutta katsoi kaupungin tekemän hintatarjouksen 2,70 €/m² 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. Ranskasahan 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-



EuroGeographicsin tavoitteena on luoda yhteensopivuus eurooppalaisten kartta- ja kiinteistöaineistojen välille

keen oltiin taas nollatilanteessa ja uuden asunnon etsiminen piti aloittaa alusta.

Pariisin vuokramarkkinat ovat siinä mielessä erilaiset Suomeen verrattuna, että useimmissa asunnoissa ei ole keittiötä. Kysyntä on sen verran suurta, että vuokranantajat eivät halua panostaa keittiöiden varustamiseen. Ulkomaalainen vuokralainen ei myöskään ole suuressa huudossa. Etenkin diplomaatit ovat pannassa, koska heitä ei voi häättää ulos asunnosta vaikka vuokra jäisikin maksamatta. Maanmittauslaitos ei kelvannut myöskään vuokralaiseksi, koska sillä ei ole toimintaa Ranskassa ja niin ikään sen haastaminen oikeuteen olisi hankalaa. Kaiken kaikkiaan kävimme katsomassa 16 eri asuntoa ja lopulta löytyi kelvollinen. Muutin sisään huhtikuun alussa eli noin kuukauden alkuperäisestä aikataulusta myöhässä. Tällä välin olin käynyt viikoittain Pariisissa ja kahden tähden IBIS-hotelli tuli tutuksi. Asuntoani sijaitsee Eiffelin tornin lähellä eli aivan keskustassa ja muutaman päivän jälkeen alue tuntuu erittäin mukavalta. Työmatkaa kertyy n. 50 minuuttia, koska EuroGeographics sijaitsee idässä n. 15 km:n matkan päässä keskustasta paikallisen karttalaitoksen (IGN) koulun tiloissa.

EuroGeographicsin päätoimistossa työskentelee lisäksi viisi henkilöä. Päällikkönä toimii executive director **Dave Lovell**, joka hoiti aiemmin postiani.

Davella on pitkäaikainen kokemus Iso-Britannian karttalaitoksessa maanmittaajasta lähtien. EuroGeographicsin tuotteista vastaa tanskalainen **Lise Just**, joka on tullut Pariisiin miehensä diplomaattiuran myötä. Lise on toiminut aiemmin Tanskan maanmittauslaitoksessa KMS:ssä. **Berny Kersten** toimii EU asioiden managerina ja hän on lähetetty työntekijä Hollannin katasterilaitoksesta. Lisäksi toimistossa on ranskalainen sihteeri **Isabelle Soquet**. Samaa aikaan kanssani toimistoon valittiin viestintäasioita hoitamaan **Patricia Sokacova** Slovakiasta. Hän hoitaa tehtävänsä konsulttina etätöinä, koska Ranskan ja Slovakian välisen sopimuksen mukaan hänen olisi pitänyt saada työlupa. Työluvan saamiseksi olisi pitänyt osoittaa, että sopivaa henkilöä ei löydy Ranskasta.

EuroGeographicsin tavoitteena on luoda yhteensopivuus eurooppalaisten kartta- ja kiinteistöaineistojen välille. Tavoitteen saavuttamiseksi sillä on omia aineistoja mutta ensisijaisesti toiminnassa lähdetään jäsenten aineistojen yhteensopivuudesta. Omia aineistoja ovat 1:1 000 000 EuroGlobalMap, 1:250 000 EuroRegionalMap, hallintoraja-aineisto EuroBoundaryMap ja korkeusmalliaineisto EuroDEM. Yhteensopivuuden luomiseksi on perustettu asiantuntijaryhmiä, joita aiemmin mainitun laadun lisäksi on katasteri- ja maarekisteriryhmä sekä erityisesti INSPIRE-yhteensopivien spe-

sifikaatioiden kehittämiseksi perustettu ryhmä. Liiketoiminnan yhteentoimivuusryhmä käsittelee mm. jakelu- ja lisenssiehtojen yhtenäistämistä. EU-asioiden koordinoitua varten on myös perustettu ryhmä. Omana tehtävänä on edellä mainittujen asiantuntijaryhmien lisäksi koordinoita aineistojen ylläpitoa sekä EuroGeographics-projekteja. Käynnissä on tällä hetkellä yhteen sovitun paikannimistöpalvelun aikaansaaminen (EuroGeoNames), yhteensopivien kansallisten raja-aineiston aikaansaaminen (EuroBoundaries) ja käynnistymässä olevan INSPIRE palveluiden kehittämisprojekti (ESDIN). Lisäksi toimin EuroGeographicsin edustajan standardointielimissä (CEN ja ISO) sekä informoin jäseniä INSPIREN ja GMESn teknisestä kehityksestä.

Palstalla käsittelem Pariisin horisontista katsottuna paikkatietojen yhteensopivuuden kehittymistä ja myös karikkoja unohtamatta myöskään käytännön elämää Pariisissa. Palautetta voi laittaa alla mainittuun sähköpostiin.

Antti Jakobsson
Programme manager,
EuroGeographics
antti.jakobsson@
eurogeographics.org