

Lunastusluvan hakeminen Haarajoen asemaseudun ja Pietilän alueelle

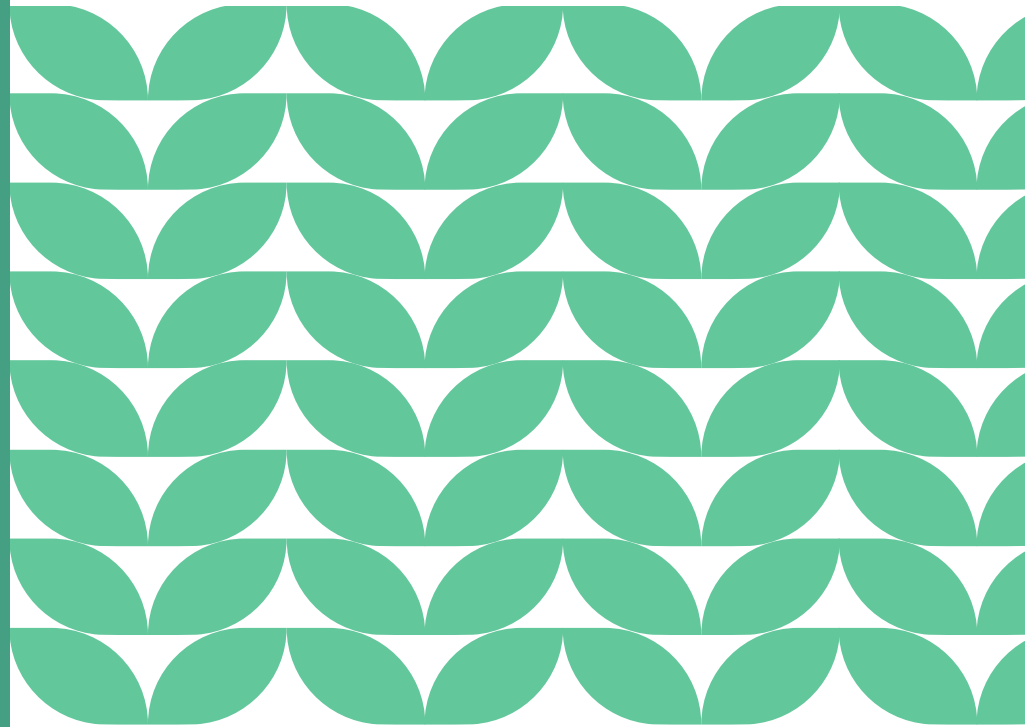
Kaupunkikehityslautakunta / iltakoulu 25.1.2024

Kaupunginhallitus / iltakoulu 29.1.2024

Juhana Hiironen, Maankäyttöjohtaja

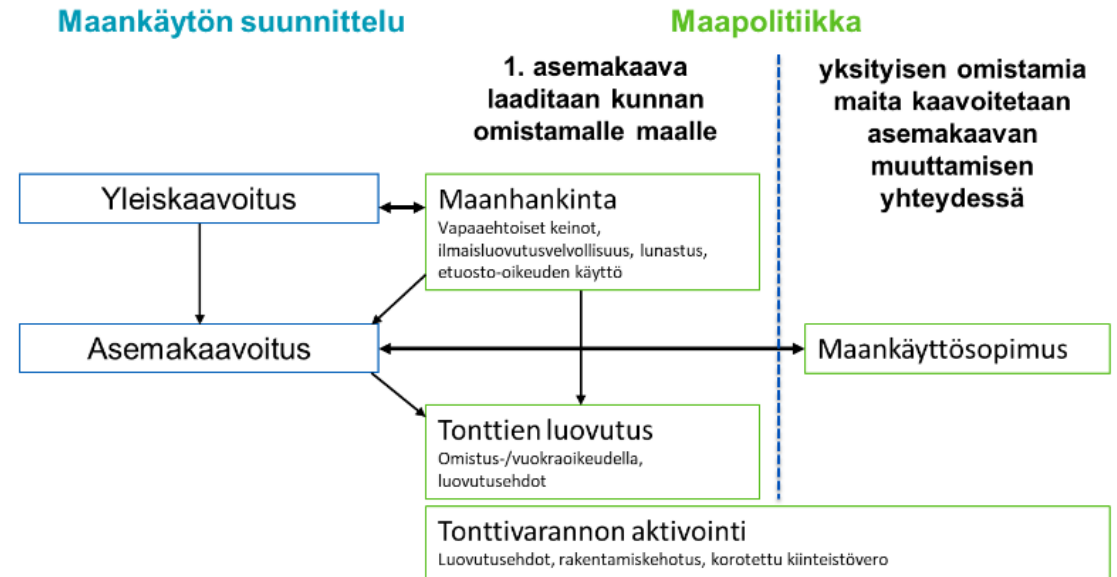


Järvenpää



Maankäyttöpolitiikka Järvenpäässä

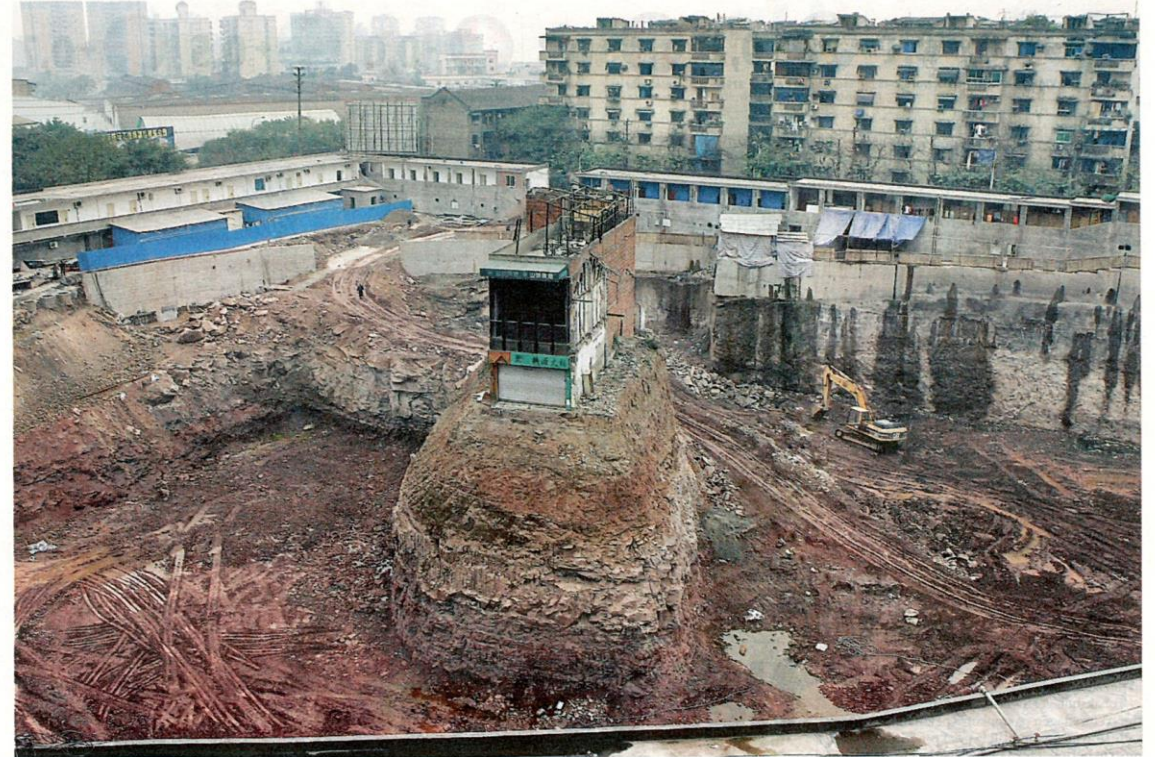
- *”Maapoliittisessa ohjelmassa esitetyjä toimintatapoja ja -linjauksia tullaan käyttämään johdonmukaisesti ja niihin yhteisesti sitoutuen, jotta kaupungin tavoitteet voidaan saavuttaa avoimin pelisäännöin, ennakoidusti ja yhdenvertaisuusperiaatetta noudattaen.”*
- *”Järvenpään kaupungin maankäytön suunnittelun lähtökohtana on se, että ensimmäinen asemakaava laaditaan aina kaupungin omistamalle maalle. Tästä seuraa se, että Järvenpään kaupunki kohdistaa maanhankintatoimenpiteet ensisijaisesti niille alueille, joiden maankäyttöä kaupunki haluaa lähitulevaisuudessa tehostaa.”*
- *”Järvenpään kaupunki käyttää maa-alueiden hankintaan lunastusmenettelyä, jos maa-alueita ei vapaaehtoisia menettelyjä käyttäen saada hankittua oikea-aikaisesti ja/tai alueiden markkina-arvonmukaisella hinnalla. Lunastusmenettelyn käyttäminen edellyttää lisäksi, että se on kaavan toteuttamisen kannalta perusteltua ja, että yleinen tarve sitä vaatii.”*
- *”Tässä maapoliittisessa ohjelmassa Järvenpään kaupunki sitoutuu lunastusmenettelyn käyttöön.”*



Miksi vapaaehtoiset toimet eivät riitä, miksi lunastusta tarvitaan?

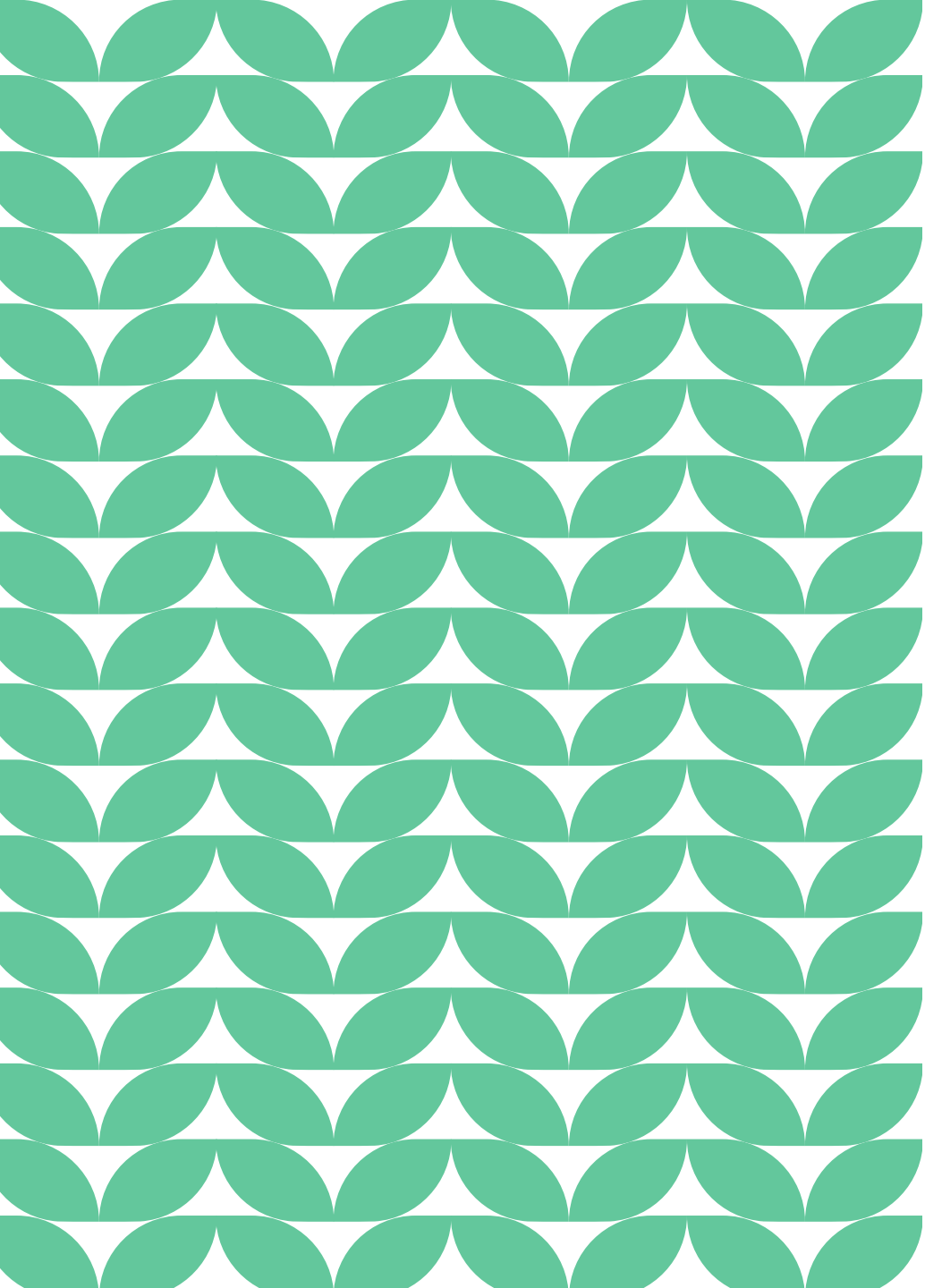
- Omistaja voi kieltää omistuksen luovuttamisen uuteen käyttötarkoitukseen, minkä seurauksena hanketta ei saada toteutettua
- Myyjällä on monopoliasema, minkä seurauksena maata ei saada hankittua kohtuullisella hinnalla
- Omaisuuden arvonnousun uudelleen jakaminen (usein kunnan tai yleishyödyllisen tahon eduksi)

SvD Näringsliv lördag 17 mars 2007



Envist har en familj i storstaden Chongqing i centrala Kina vägrat att acceptera den kompensation en byggherre erbjudit för att få riva deras hus. Eftersom familjen uppges ha politiskt inflytelserika vänner står huset ännu kvar i den stora byggruppen.

FOTO: MARK RALSTON/AFP



Yleistietoa lunastuksesta

Lunastuksen määritelmä

- Lunastuksen määritelmä vaihtelee eri kirjallisuuslähteissä ja erityisesti eri maiden välillä. Perinteisesti ja kansainvälisessä kontekstissa lunastaminen on ymmärretty yksityisen kiinteistön pakkoluovutukseksi julkiselle taholle (valtiolle), sillä ehdolla, että yleinen intressi sitä vaatii.
 - Suomessa lunastaja voi olla valtio tai sen edustaja; valtion yhtiö; yhtiö, jossa valtio käyttää määräysvaltaa, kunta, kuntayhtymä, yksityinen yhtiö tai yksityinen henkilö.
 - Vastaavasti omaisuuttaan voi joutua luovuttamaan pakolla paitsi yksityinen henkilö, osuuden omistaja (esim. yhteiset alueet), yksityinen yritys, kunta, valtion yritys tai valtio itsessään.
- Lunastaa saa kuitenkin vain ja ainoastaan, jos **yleinen etu** sitä vaatii.
 - Yleistä etua ei ole kuitenkaan määritelty suomalaisessa lainsäädännössä, mistä johtuen sen määritelmä on laaja ja arviointi tapauskohtaista.
- Lunastaa voidaan kiinteistö, kiinteistön osa, käyttöoikeus kiinteistöön, osuus kiinteistöön, kiinteistön ainesosa jne.

Yleinen tarve

- Yleisen tarpeen määritelmää ei ole laissa, mistä johtuen sitä joutuu jatkuvasti tulkitsemaan tapauskohtaisesti yhteiskunnan kulloistakin tilannetta silmällä pitäen.
 - Yleinen tarve tänä päivänä on jotain aivan muuta kuin mitä se oli lunastuslakia säädettäessä.
- Yleistä tarvetta tulee tulkita vallitsevan oikeuskäytännön ja muuttuvien olosuhteiden valossa
- Yleinen tarve on monesti selkeä (koulu, sairaala, julkiset infrahankkeet, yleiskaavan toteuttaminen, jne.) mutta raja voi hämärtyä yhä useammassa tapauksessa yksityisten intressien ja voitontavoittelun vuoksi.

Kaupunki

Vantaa saa lunastaa Saraksen tilan – perikunta menettää 300-vuotisen sukutilansa

Neuvottelut kaupungin ja perikunnan välillä päättyivät noin 10 miljoonan euron hintariitaan vuodenvaihteessa.



Perikunnan edustaja Lauri Seppänen näytti Saraksen peltoja syyskuussa 2015. kuva: Sanna Kätkä/HU

Lari Malmberg HS
Julkaistu: 19.8.2016 18:44



YMPÄRISTÖMINISTERIÖ on myöntänyt Vantaan kaupungille luvan pakkolunastaa Luoteis-Vantaalla sijaitsevan Saraksen tilan. Jos lunastus tapahtuu, kyseessä on ensimmäinen kerta, kun Vantaa pakkolunastaa alueellaan sijaitsevan suuren maa-alueen.

Sarinin perikunnan tila on 43,4 hehtaarin maatila Keimolassa, Kivistön asuinalueen pohjoispuolella. Tila on ollut saman suvun hallussa 300 vuotta.

Neuvottelut kaupungin ja perikunnan välillä päättyivät noin 10 miljoonan euron hintariitaan vuodenvaihteessa. Tämän ilkeän



Airrex infrapunalämmitin
Hajuton ja hiljainen diesel infrapunalämmitin 100% hyötysuhteella.
<http://www.airrexordis.com/>

Ikkunoita räätälöitynä!
Suomalaiseen rakentamiseen soveltuvia puu- ja puualumiinikkunoita.
www.ikkunat.fi

Hae S-Pankin lainaa
Lainaa pieniin ja suurin menoihin. Hae heti netistä!
www.s-pankki.fi/lainat

Sanna Network @optimizer

Luetuimmat

JUURI NYT PÄIVÄ VIKKO

1. Tältä me näytämme aamulla bussissa ja metrossa – Aksele Valmusen kuvareportaasi
2. Junaliikenne sekaisin koko maassa – Helsingin seudulla lisätty bussiliikennettä
3. Kuolemansairas Pasi pelkäsi tukehtuvansa lopulta mutta ei saanut Suomessa kuolinapua – hollantilaislääkäri kertoo, miten hän tekee eutanasian
4. Velat veivät olympiamitalistin vaarikkoon – kaikki on mennyt
5. Kolumni: Kiinalaistavara saapuu 14 sentillä kotiovellesi
6. Tänne länsimetron miljoonat menevät – yksi vessakoppi maksaa kymmeniätuhansia, hissit ja liukuportaat 24 miljoonaa euroa
7. "Tilanne voi olla vaarallinen", sanoo rasismista elokuvan tehnyt Elina

Lainsäädäntö

- Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta (ns. lunastuslaki) on lunastamisen yleislaki.
 - Noudatetaan aina, kun muualla ei toisin sanota.
 - Laki sisältää lunastuksen perusasiat (prosessin ja korvausten määräämisperusteet)
- Lukuisissa muissa laeissa säädetään myös lunastuksesta
 - maankäyttö ja rakennuslaki, maantielaki, ratalaki, kiinteistönmuodostamislaki, laki omaisuuden pakkolunastuksesta puolustustarkoituksiin, luonnonsuojelulaki, vesilaki



Lunastusperusteet

- Lunastusperusteella tarkoitetaan säännöstä, jonka nojalla pakkolunastaminen käy mahdolliseksi
 - Yleinen tarve on ns. yleinen lunastusperuste, jonka on täytettävä jokaisessa lunastuksessa
- Erityiset lunastusperusteet täydentävät ja konkretisoivat yleistä lunastusperustetta
 - Mikäli lunastuspäätös annetaan erityisellä lunastusperusteella, voi sillä olla vaikutusta lunastamisen edellytyksiin (esim. vesijätön lunastus: edellytys tilusvaihdosta) ja korvauspäätökseen (lunastus yhdyskuntarakenteen kehittämiseen: arvonleikkauksen soveltaminen; vesilain mukainen lunastus: 1,5-kertainen korvaus)

Omaisuuuden suoja

- Euroopan ihmisoikeussopimus:
 - ”Jokaisella luonnollisella tai oikeushenkilöllä on oikeus nauttia rauhassa omaisuudestaan. Keneltäkään ei saa riistää hänen omaisuuttaan paitsi julkisen edun nimissä ja laissa määrättyjen ehtojen sekä kansainvälisen oikeuden yleisten periaatteiden mukaisesti.”
 - Euroopan ihmisoikeussopimuksen omaisuudensuojasäännöksestä käy ilmi, ettei omaisuudensuoja ole loukkaamaton vaan omaisuuden riistäminen muun muassa julkisen edun nimissä ja laissa määrättyjen ehtojen mukaisesti on sallittua.
 - Euroopan ihmisoikeussopimuksen omaisuudensuojasäännös jättää korvauksen tason kansallisessa lainsäädännössä tarkemmin määriteltäväksi.
- Suomen perustuslaki 11.6.1999/731, 15 §:
 - Jokaisen omaisuus on turvattu. Omaisuuden pakkolunastuksesta yleiseen tarpeeseen täyttä korvausta vastaan säädetään lailla.
- LunL, 29 §:
 - Lunastettavan omaisuuden omistajalla on oikeus saada täysi korvaus (lunastuskorvaus) lunastuksen vuoksi aiheutuvista taloudellisista menetyksistä.



Lunastamisen päätöksentekoprosessi ja toimeenpano

Yleisen tarpeen arviointi

- Järvenpään kaupunki hakee lunastuslupaa lunastuslain 4 §:n 3 momentissa tarkoitetun erityisen lunastusperusteen sisältävän maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 3 momentin nojalla.
- Maankäyttö- ja rakennuslain esitöissä (YmVM 6/1998 vp) on katsottu, että 99 §:ssä säädetty lunastusluvan myöntämisen edellytykset konkretisoivat yleisen tarpeen käsitettä.
 - Näin ollen on katsottava, että 99 §:n 3 momentissa säädettyjen edellytysten täytyessä voidaan lunastuksen katsoa olevan yleisen tarpeen vaatimaa.
 - Suomen perustuslain 15 §:n 2 momentissa tarkoitettu yleinen tarve ilmenee niistä aluevarauksista, jotka alueelle on kaupungin maankäytön suunnitelmien perusteella yleiskaavassa osoitettu.
- Kunnalle kuuluu maankäyttö- ja rakennuslain 20 §:n 1 momentin mukaisesti maapolitiikan harjoittaminen alueellaan. Lain esitöissä on korostettu maapolitiikan merkitystä yhdyskuntien kehittämisen välineenä ja tavoitteena on lisätä riittävää ja monipuolista tonttitarjontaa toimivan kilpailun edistämiseksi erityisesti kaupan toimialalla ja asuntorakentamisessa.
- Nyt käsillä olevat alueet ovat maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:ssä edellytetyllä tavalla osoitettu yleiskaavassa liikenneväyliksi, asunto- ja työpaikkarakentamiseen ja siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen. Lunastuksen kohteena olevia alueita tarvitaan Järvenpään kaupungin suunnitelmanmukaiseen yhdyskuntakehitykseen.
- Puuttuvia alueita ei ole saatu hankittua kaupungin omistukseen vapaaehtoisin järjestelyin. Kaupunki on pyrkinyt useasti neuvottelemaan lunastettavien alueiden omistajien kanssa vapaaehtoisista maakaupoista. Vapaaehtoisista kaupoista ei kuitenkaan hintaerimielisyyksistä johtuen ole saatu sovittua.
- Järvenpään kaupunki on maapoliittisessa ohjelmassaan linjannut, että ensimmäisiä asemakaavoja ei laadita maankäyttösopimukseen perustuen eikä kaupungin tarjoamaa hintaa voida enää nostaa. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamisen vuoksi kaupunki ei ole voinut suostua maanomistajien esittämiin alueen vakiintunutta hintatasoa korkeampiin kauppahintoihin. Vastaavasti maanomistajien tasapuolinen kohtelu huomioon ottaen alueella ei voida jäljellä olevien alueiden osalta järjestää alueen kehittämistä maankäyttösopimukseen perustuen.
- Järvenpään kaupungilla on yleinen tarve hakea lunastusta

Lunastuksen kohde

- Fokuksessa vuosina 2020-2023 seuraavat alueet:
 - Pietilän alue, Haarajoen asemanseutu, Laurinlantien pellot
- Alue kokonaisuudessaan noin 75 hehtaaria
 - 26 kiinteistöä saatu ostettu, noin 55 hehtaaria
 - 12 kiinteistön osalta käyty lisäksi tuloksettomat neuvottelut
- Huom. Lunastus ei koske yhtä poikkeusta lukuunottamatta kiinteistöjä, joita käytetään vakituisen asumiseen



Päätöksentekoprosessi

- 25.3.2019, § 10, Kaupunginvaltuusto: hyväksyy maapoliittisen ohjelman
- 30.1.2020, § 6, Kaupunkikehityslautakunta: hyväksyy palvelualueen sitovat tavoitteet vuosille 2020-2023
 - Maanhankintaohjelma, johon po. alueet sisältyvät prioriteetti 1 – luokituksella (vapaaehtoisia kauppoja vuosina 2020-2023, minkä jälkeen käynnistetään pakkokeinot)
- 22.3.2021, § 16, Kaupunginvaltuusto: hyväksyy yleiskaavan
 - Pietilän ja Haarajoen asemanseutu merkitty asumisen, keskustatoimintojen ja työpaikkojen alueeksi
- 25.1.2024 ja 29.1.2024 Kaupunginhallituksen ja Kaupunkikehityslautakunnan iltakoulut lunastamiseen liittyen
- 3-4/2024 Kaupunginhallitus → Kaupunginvaltuusto: lunastusluvan hakeminen
 - huom. päätöksestä ei valitusoikeutta, koska kyseessä valmisteleva päätös
- syksy 2024, Ympäristöministeriö käsittelee lunastusluvan (mahdollisuus valittaa lunastuslupapäätöksestä)
- 2025-2026, Maanmittauslaitos toimeenpanee lunastuksen (mahdollisuus valittaa lunastustoimituksesta)

