

YMPÄRISTÖMINISTERIÖLLE

Asia Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, "MRL") 99 §:n 1 ja 3 momentin mukainen lunastuslupahakemus yhdyskuntarakenteen suunnitelman mukaiseksi kehittämiseksi Haarajoen asemanseudulla ja Pietilän asuin- ja työpaikkatoimintojen alueella

Hakija Järvenpään kaupunki
c/o Maankäyttöjohtaja Juhana Hiironen
Sibeliuksenkatu 8, PL 41, 04401 Järvenpää
Vaihde puh. (09) 27 191
Kirjaamo puh. 040 315 2342
kirjaamo@jarvenpaa.fi

Toimivaltainen viranomainen

Maankäyttö- ja rakennuslain 17 §:n 4 momentin ja 99 §:n 1 momentin mukaan toimivaltainen viranomainen asiassa on ympäristöministeriö.

LUNASTUSLUPAHAKEMUS

Järvenpään kaupunki hakee ympäristöministeriöltä lupaa lunastaa omistusoikeuksin seuraavat alueet:

- 186-401-11-71, ERKKILÄ, 41170 m²
- 186-401-11-47, KOIVULA, 18066 m²
- 186-401-11-53, KIVIMÄKI, 20250 m²
- 186-401-11-88, AROMÄKI, 14950 m²
- 186-401-11-96, VESALA, 10168 m²
- 186-401-11-97, VESOLA, 10170 m²
- 186-401-11-140, Ahola, 2418 m²
- 186-401-11-121, TAKAPELTO, 5905 m²
- 186-401-11-142, Haarajoen Asematorin liikekiinteistö, 3089 m², osa kiinteistöstä
- 186-401-11-98, KARJAHOVI, 4143 m²
- 186-401-13-100, KALEVALA, 55070 m²

Lunastettavat alueet ilmenevät hakemuksen Liitteestä 1 (lista lunastettavista kiinteistöistä) ja Liitteestä 2 (lunastettavat kiinteistöt kartalla).

Lunastuslupahakemus koskee myös edellä mainittuihin kiinteistöihin kuuluvia erottamattomia määräaloja sekä alueista mahdollisesti muodostettuja tai muodostettavia uusia rekisteriyksiköjä siltä osin kuin ne kuuluvat liitteissä 1 ja 2 osoitettuihin alueisiin. Lunastuksen kohteena oleviin kiinteistöihin haetaan myös ennakkohaltuunottoa.

Lunastuslupahakemus perustuu Järvenpään kaupunginvaltuuston päätökseen XX.X.2024 § X (Liite 3 Päätösote), jonka mukaan valtuusto päätti muun ohella hakea ympäristöministeriöltä lupaa edellä mainittujen maa-alueiden sekä tarvittaessa kiinteistöjä koskevien erityisten oikeuksien lunastamiseksi sekä Järvenpään kaupunginhallituksen päätökseen [pvm] [§] (Liite 4 Päätösote).

Alueita tarvitaan maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, "MRL") 99 §:n 1 momentissa tarkoitetulla tavalla yhdyskuntarakentamiseen ja siihen liittyviin järjestelyihin sekä kunnan suunnitelmallista kehittämistä varten. Alueet on myös osittain osoitettu yleiskaavassa MRL:n 99 §:n 3 momentissa tarkoitetulla tavalla liikenneväyläksi.

ALUEEN KAAVOITUSTILANNE

Pietilän kaupunginosan ja Haarajoen aseman kehittäminen huomioitiin jo vuonna 2004 valmistuneessa yleiskaavassa. Vuonna 2021 vahvistetussa Järvenpään yleiskaavassa 2040 Haarajoen asemanseudulla on entistä selkeämpi rooli kasvavana aluekeskuksena ja kestäväen liikkumisen mahdollistajana. Yleiskaavassa Haarajoen aseman välittömässä läheisyydessä on keskustatoimintojen aluetta (C-merkintä). Sitä ympäröivät asumiselle tarkoitettut alueet (AK, A ja AP-merkinnät) ja tiivistyvän asemanseudun vyöhykemerkinä (nuolimerkinä 600 metrin etäisyydellä). Uusia työpaikkatoiminnon alueita (TP-merkintä) on osoitettu Vähänummentien varrelle.

Alueen yhdyskuntarakenne on ollut aikaisemmin pientalovoittoista. Merkittävimmät alueelle laaditut asemakaavat ovat Annankulman pientalokaava 40 vuotta sitten ja Svengin yritysalueen kaava (2018, 2024) Vähänummen tien pohjoispuolella. Haarajoen aseman ja Oikoradan valmistumisen (2006) myötä Järvenpään koillisten alueiden kehittämistä on ollut tarkoituksenmukaista suunnitella nykyistä tehokkaampana. Raideliikenteeseen tukeutuva yhdyskuntarakenne ja olemassa olevan aseman sekä tieverkoston täyspainoinen hyödyntäminen tukee kestäväää kehitystä ja kaupungin tasapainoista kasvua.

Tärkeimmät kehitettävät alueet sijaitsevat olemassa olevan tieverkon ja vesihuollon verkostojen välittömässä läheisyydessä Haarajoen aseman ympärillä, Laurilantiellä ja Lieksantiellä. Aluetta on tärkeää päästä kehittämään erityisesti Haarajoen asemanseudun läheisyydessä tehokkaasti niin, että edellytykset myös kaupallisille palveluille syntyvät. Alueella olemassa oleva koulu- ja päiväkotiverkossa on huomioitu jo nyt alueen tuleva väestönkasvupotentiaali. Pietilän kaupunginosasta on hyvät yhteydet Järvenpään keskustaan, terveyskeskukseen ja erikoiskaupan palveluiden pariin.

Järvenpään kasvu suuntautuu keskustan lisäksi asemanseuduille. Kaupungin laajimmat raakamaavarannot sijaitsevat tällä hetkellä Etelä-Järvenpäässä. Ainolan asemanseudun ja Ristinummen rakentuessa seuraavien kymmenen vuoden aikana on tärkeää varmistaa myös koillisen Järvenpään kehitys seuraavalla vuosikymmenellä. Haarajoen asemanseudulla ja Laurilantien varressa kaupungin maanomistus on toistaiseksi pirstaleista ja kehittämistä ei voida näistä lähtökohdista tehdä kokonaisvaltaisesti.

KAUPUNGIN TONTTIVARANNOSTA JA RAAKAMAATILANTEESTA

Tonttivaranto

Kaupungin tavoitteena on kasvaa keskimäärin 1,8 % vuosivauhtia. Tämän kasvutarpeen tyydyttämiseksi kaupungin tulisi tuottaa hieman yli 50.000 kerrosneliometriä rakennusoikeutta vuodessa. Valmisteilla on useita asemakaavoja, joista syntyy uutta rakennusoikeutta ja rakentamiskelpoisia tontteja riittävästi aina 20-luvun loppupuolelle saakka. Koska rakentamisen painopiste on 20-luvulla Ainolan aseman vieressä ja keskustassa, korostuvat tonttituotannossa tiiviiseen kaupunkirakenteeseen soveltuvat yhtiömuotoiset asuntotontit. 30-uvun alkupuolella kaupungin tonttivarannot ja kaavoitetut alueet loppuvat, mikäli kaupunki ei onnistu toteuttamaan yleiskaavaa suunnitelmallisesti.

Uusista asuntoalueista yli kolmannes sijoittuu eteläiseen Järvenpäähän, jossa toimeenpantiin mittavia maanhankintatoimenpiteitä vuosien 2010-2020 välisenä aikana.

Kaupungilla on akuutti pula omakotitonteista, joita Laurilantien varren AP-alueet mahdollistavat merkittävässä määrin. Omakotitontteja on kaupungilla tarjolla vain Vanhan Lahdentien varressa lähellä Mäntsälän rajaa. Näiden omakotitonttien voi olettaa loppuvan 1-2 vuoden kuluessa.

Kaupungin tonttivaranto työpaikkatonttien osalta on riittämätön. Asemakaavoitettuja vapaana olevia työpaikkakortteleita on kaupungilla myytävänä vain noin 7,5 ha, rakennusoikeutta näissä kortteleissa on noin 25.000 kerrosneliometriä. Yleiskaavassa työpaikkarakentamiseen osoitettuja alueita on kaupungin

omistuksessa noin 32 ha, suuri osa näistä alueista on vaikeasti toteutettavissa ja vaatii mittavia investointeja infran osalta. Pelkästään vuonna 2023 yritystonttien myynnin volyymi oli yli 100.000 kerrosneliömetriä, ja yli 20 hehtaaria.

Akuutein tonttipula onkin yritys ja työpaikkatonteista (TP- ja C-alueet) sekä omakotitonteista. Pula muista asuntotonteista realisoituu 20-luvun viimeisinä vuosina, mikäli Haarajoen asemanseudun kehittämistä ei saada oikea-aikaisesti ja kokonaisvaltaisesti liikkeelle. Koska kunnallisteknisten valmiuksien rakentaminen nyt käsillä oleville alueille vie vuosia, on alueen yleis- ja detaljisuunnittelussa päästävä liikkeelle mahdollisimman pian.

Raakamaavaranto

Järvenpään kaupungilla on laajoja raakamaavarantoja kaupungin eteläisessä osassa Ristinummen ja Ainolan alueilla. Em. alueet ovat kaupungin rakentamisen painopistealueita 20-luvulla. Jopa 30 % kaupungin uusista asukkaista 2020-luvulla tulee sijoittumaan eteläiseen Järvenpäähen. Muualla Järvenpäässä kaupungilla ei ole laajoja yhtenäisiä yleiskaavassa asumiseen osoitettuja raakamaa-alueita.

20-luvun lopussa ja 30-luvun alkupuolella rakentamisen painopiste on tarkoitus siirtää Haarajoen asemaseudun ympäristöön, jossa kaupunki on tehnyt pitkäjänteistä maanhankintaa. Vaikka maanhankinta on edennyt hyvin, ei kaupunki ole onnistunut hankkimaan riittävän yhtenäisiä alueita alueen kokonaisvaltaiseksi kehittämiseksi.

JÄRVENPÄÄN KAUPUNGIN MAAPOLIITTINEN OHJELMA

Maankäyttöpolitiikka on asunto-, elinkeino- ja ympäristöpolitiikan ohella yksi kuntasuunnittelun kulmakivistä. Maankäyttöpolitiikka tarkoittaa maankäytön suunnittelun ja maapolitiikan muodostamaa kokonaisuutta. Maankäytön suunnittelun kaksi keskeisintä työkalua ovat yleiskaava ja asemakaava. Maapolitiikka pitää taasen sisällään ne työkalut ja toimintamallit, joilla tuetaan maankäytön suunnittelua ja kaavoituksen toteutusta, luodaan pelisääntöjä maan hankintaan ja luovutukseen, sekä aktivoidaan rakentamiskelpoista tonttivarantoa. Järvenpään kaupungin maapolitiittinen ohjelma esittää ne toimintatavat ja -linjaukset, mitä Järvenpään kaupunki on päättänyt käyttää maanpolitiikkaa harjoittaessaan. Maapolitiittisessa ohjelmassa esitettyjä toimintatapoja ja -linjauksia käytetään Järvenpään kaupungissa johdonmukaisesti ja niihin yhteisesti sitoutuen, jotta kaupungin tavoitteet voidaan saavuttaa avoimin pelisäännöin, ennakoidusti ja yhdenvertaisuusperiaatetta noudattaen.

Järvenpään kaupunki on kohdistanut maanhankintatoimenpiteet ensisijaisesti niille alueille, joilla on voimassa oleva yleiskaava (merkinnät asuminen ja työpaikka-alueet) mutta ei asemakaavaa. Asemakaavoituksen kautta kaupungin omistuksessa olevasta raakamaasta jalostetaan rakentamiskelpoisia tontteja niin asuntotuotannon kuin elinkeinoelämänkin tarpeisiin, jotta kaupungin strategisten tavoitteiden (esim. työpaikkojen luonti) ja veloitteiden (esim. asuntotuotanto erityisryhmien tarpeisiin) saavuttaminen varmistetaan.

KAUPUNGIN MAANHANKINNASTA YLEISESTI

Vapaaehtoiset kaupat ovat Järvenpään kaupungin ensisijainen maanhankinnan keino. Vapaaehtoisten kauppojen avulla pyritään varmistamaan se, että kaupungilla on riittävä ja eheä maanomistus niillä alueille, joille asemakaavoitusta ollaan suunnittelemassa. Maa hankitaan kaupungin omistukseen hyvissä ajoin ennen asemakaavoitusta. Omalle maalle kaavoitettaessa on kaupungilla parhaat edellytykset johtaa kaavoitusprosessia ja varmistaa se, että tontit rakentuvat silloin, kun niiden aika on. Lisäksi omalle maalle kaavoitettaessa suunnittelua voidaan ohjata maanomistusoloista riippumattomasti, jolloin aikaansaadaan eheämpää ja tarkoituksenmukaisempaa yhdyskuntarakennetta. Menettely tukee

kaupungin kasvu- ja palvelustrategiaa, ja varmistaa sen, että maanmyyntulot voidaan kanavoida kaavoitusalueen infrastruktuurikulujen kattamiseen.

Kaupunki hankkii ensisijaisesti omistukseensa ns. raakamaata. Raakamaalla tarkoitetaan asemakaavoittamatonta kaupunkimaata, jolla on käyttötarkoituksen muutokseen perustuvaa odotusarvoa, mutta jonka tuleva käyttö ei ole tarkasti ja varmuudella tiedossa. Järvenpään keskeiset raakama-alueet tullaan hankkimaan kaupungin omistukseen kokonaisuudessaan ja hyvissä ajoin ennen detaljikaavoituksen käynnistämistä. Hankittavasta raakamaasta maksetaan sen markkina-arvon mukainen hinta.

Järvenpään kaupungin maapoliittisessa ohjelmassa on todettu, että kaupunki käyttää maa-alueiden hankintaan lunastusmenettelyä, jos maa-alueita ei vapaaehtoisia menettelyjä käyttäen saada hankittua oikea-aikaisesti ja/tai alueiden markkina-arvon mukaisella hinnalla. Maiden hankkimista muulla kuin sen markkina-arvon mukaisella hinnalla ei kaupunki voi hyväksyä, sillä maanomistajien yhdenvertainen kohtelu velvoittaa kaupunkia yhtenäisiin hinnoittelumenetelmiin. Mikäli maista taasen maksettaisiin muu kuin markkina-arvon mukainen hinta, tulisivat hankkeet kannattamattomiksi, ja jäisivät siten toteutumatta. Tästä johtuen on välttämätöntä, että maat hankitaan niiden markkina-arvoon perustuen, ensisijaisesti vapaaehtoisin keinoin tukeutuen, mutta viime kädessä, myös lunastusmenettelyä käyttäen. Lunastusmenettelyn käyttäminen edellyttää lisäksi, että se on kaavan toteuttamisen kannalta perusteltua ja, että yleinen tarve sitä vaatii.

MAANHANKINTANEUVOTTELUT HAARAJOEN ASEMANSEUDULLA JA PIETILÄN ASUIN- JA TYÖPAIKKATOIMINTOJEN ALUEELLA

Kaupunki lähetti maanostotarjoukset vuonna 2010 Haarajoki-Pietilä alueen maanomistajille. Mukana oli myös nyt lunastuksen kohteena olevien tilojen silloiset maanomistajat. Tällöin kaupunki tarjosi yleiskaavan mukaisista työpaikka- ja asuinalueista pääsääntöisesti 2,95-3,00 €/m². Tuolloin ostotarjoukset johtivat Pietilä-Haarajoki alueella raakamaakauppoihin neljän maanomistajan kanssa, yhteensä raakamaata hankittiin noin 72 ha.

Pietilä-Haarajoki alueen maanomistajille, joiden kanssa ei päästy vuoden 2010 tarjouskierroksella maaliin, lähetettiin uudet ostotarjoukset 2016. Yleiskaavan mukaisista työpaikka-alueista kaupunki tarjosi 3,00 €/m² ja asumiseen osoitetuista alueista 3,25 €/m². Tarjouskierros johti kahteen raakamaakauppaan, joilla hankittiin maata noin 4,3 ha.

Vuonna 2018 lähetettiin ostotarjoukset lunastuksen kohteena olevien tilojen maanomistajille. Tarjotut ostohinnat noudattivat aikaisempaa linjaa, yleiskaavan mukaisista työpaikka-alueista tarjottiin 3,10 €/m² ja asumiseen osoitetuista alueista 3,25 €/m². Ostotarjoukset johtivat kahteen raakamaakauppaan, joilla saatiin hankittua maata 1,8 ha.

Järvenpään kaupunki hyväksyi 2021 uuden yleiskaavan (Yleiskaava 2040). Yleiskaavaa valmisteltaessa käynnistettiin maanhankintaohjelma vuosille 2020-2023, jossa prioriteetti 1 alueeksi määriteltiin nyt käsillä oleva alue. Alueen maanomistajille lähetettiin keväällä 2020 päivitetty ostotarjoukset, joissa huomioitiin mahdolliset yleiskaavassa tulevat käyttötarkoituksen muutosten aiheuttamat hinnan korotukset. Yleiskaavan mukaisista työpaikka-alueista tarjottiin 3,10 €/m², pientaloasumiseen osoitetuista alueista 3,25 €/m² ja kerrostaloasumiseen osoitetuista alueista 3,70 €/m². Tarjouskierros johti yhteen toteutuneeseen raakamaakauppaan, josta saatiin hankittua maata noin 5,6 ha.

Covid-19 virustauti pysäytti lähes kokonaan neuvottelut maanomistajien kanssa, tapaamisia ei voinut järjestää ja maanomistajien puolelta haluttiin siirtää keskustelut myöhäisempään ajankohtaan. Keväällä 2022

kaupungin aloitteesta käytiin puhelinkeskustelut maanomistajien kanssa ja esitettiin neuvottelujen järjestämistä. Neuvottelut toteutuivat osittain ja osalle maanomistajia lähetettiin uusi tarjous.

Neuvottelukierros johti yhteen raakamaakauppaan, josta saatiin hankittua maata yhteensä 5,5 ha. Vuonna 2023 solmittiin neuvottelujen tuloksena vielä kolme uutta raakamaakauppaa, joiden yhteenlaskettu pinta-ala oli noin 3,9 hehtaaria.

Maanhankintakeskustelu ja neuvotteluja on käyty jatkuvasti myös neuvottelukierrosten välissä. Kokonaisuutena kaupunki on onnistunut hankkimaan alueelta vuosien saatossa yhteensä 27 kiinteistöä, jotka kattavat noin kolme neljäsosaa prioriteettialueen pinta-alasta.

VUOSINA 2010 – 2022 KÄYDYT NEUVOTTELUT MAANOMISTAJAKOHTAISESTI

186-401-11-53 ja 186-401-11-88 tilojen omistajalle on lähetetty ostotarjous keväällä 2018, jonka johdosta käytiin puhelinkeskustelu 4.5.2018. Maanomistaja ilmoitti, ettei ole kiinnostunut myymään omistamiaan tiloja kaupungille. Uusi ostotarjous lähetettiin maaliskuussa 2020, tähän maanomistajalta ei tullut vastausta. Maanomistajaan oltiin puhelinyhteydessä alkuvuodesta 2022, jonka jälkeen hänelle lähetettiin uusi ostotarjous. Puhelinkeskustelussa 21.6.2022 maanomistaja ilmoitti, ettei ole edelleenkään halukas myymään omistamiaan tiloja kaupungille. Tilan omistajan kanssa on neuvoteltu maakaupoista vuoden 2024 alussa. Lunastus tulee tarpeettomaksi, jos kauppa saatetaan loppuun ja omistus siirtyy kaupungille vapaaehtoisilla kaupoilla.

186-401-11-121 tilan omistajalle on lähetetty ostotarjous keväällä 2018, jonka johdosta käytiin puhelinkeskustelu 4.5.2018. Maanomistaja ilmoitti, ettei ole halukas myymään omistamaansa tilaa kaupungille. Maanomistajaan oltiin puhelinyhteydessä keväällä 2022, jonka jälkeen lähetettiin uusi ostotarjous. Puhelinkeskustelussa 21.6.2022 maanomistaja ilmoitti, ettei ole edelleenkään halukas myymään omistamaansa tilaa kaupungille.

186-401-11-47 tilan omistajille on lähetetty ostotarjous keväällä 2018, johon maanomistajat lähettivät sähköpostitse vastauksen, etteivät ole kiinnostuneita myymään, tila halutaan käyttää omiin tarkoituksiin. Uusi ostotarjous lähetettiin maaliskuussa 2020, maanomistajien kanssa sovittiin tapaaminen 21.10.2020. Neuvottelun jälkeen 23.10.2020 lähetettiin korjattu ostotarjous, mutta maanomistajat eivät ilmaisseet halukkuuttaan myyntiin. Maanomistajiin oltiin yhteydessä keväällä 2022 ja sovittiin tapaaminen 28.9.2022. Neuvottelujen jälkeen maanomistajille 5.10.2022 lähetettiin kaksi vaihtoehtoista ostotarjousta, joihin ei ole saatu vielä vastausta.

186-401-11-71 tilan omistajille on lähetetty ostotarjous vuonna 2010, tuolloin yksi omistajista oli halukas myymään. Vuonna 2016 uusittiin tarjous, mutta maanomistajat suhtautuivat kielteisesti. Vuonna 2018 lähestyttiin maanomistajia uudestaan ja sovittiin neuvottelu 9.5.2019, neuvottelu ei johtanut kauppaan. Maaliskuussa 2020 lähetettiin uusi ostotarjous ja sovittiin neuvottelu, joka peruuntui koronan takia. Maanomistajia lähestyttiin uudestaan keväällä 2022 ja sovittiin tapaaminen 4.5.2022. Neuvottelun johdosta kaikille osakkaille lähetettiin ostotarjous, johon ei ole saatu vastausta. Maanomistajat ilmaisivat halunsa myydä omistamansa tila yksityiselle ostajalle.

186-401-11-96 tilan omistajille lähetettiin ostotarjous keväällä 2018, puhelinkeskustelussa 26.4.2018 omistajat ilmaisivat kielteisen kantansa maanmyyntiin kaupungille. Maaliskuussa 2020 lähetettiin uusi ostotarjous tuloksetta. Maanomistajia lähestyttiin puhelimitse 22.4.2022 ja sovittiin, että asiasta voitaisiin neuvotella tilan 186-401-11-71 neuvottelutilaisuuden yhteydessä, koska yksi omistajista on myös osa omistaja tilasta 186-401-11-71. Maanomistaja ei kuitenkaan saapunut 4.5.2022 järjestettyyn tapaamiseen. Maanomistajan kanssa sovittiin tapaaminen 15.3.2023, jonka jälkeen kaupunki teetti ulkopuolisen

kiinteistöarvion kiinteistöstä rakennuksineen. Maanomistajalla ei ollut halukkuutta myydä kiinteistöä. Maanomistajan kanssa neuvoteltiin maaliskuussa 2024. Neuvottelu ei johtanut kauppaan.

186-401-11-97 tilan omistajille lähetettiin ostotarjous vuonna 2010, tällöin kaupunki osti maanomistajalta tilan 186-401-11-125, mutta nyt kyseessä olevaa tilaa ei tuolloin haluttu myydä. Maanomistajille tehtiin uusi tarjous keväällä 2018, mutta maanomistajat pitivät kaupungin tarjoamaa hintaa liian alhaisena. Ostotarjous uusittiin vuonna 2020 tuloksetta. Maanomistajiin oltiin yhteydessä keväällä 2022, puhelinkeskustelussa 4.5.2022 sovittiin uuden tarjouksen lähettamisestä, tarjoukseen tuli sähköpostitse kielteinen vastaus 27.5.2022.

186-401-11-142 ja 186-401-11-98 tilan omistajalle lähetettiin ostotarjous 2018, maanomistaja ilmoitti, ettei ole kiinnostunut myymään, hänellä on omat suunnitelmat tilan kehittämiseksi. Maaliskuussa 2020 lähetettiin uusi tarjous, jonka johdosta keskusteltiin puhelimitse 30.3.2020. Maanomistajalla oli poikkeamislupahakemus vireillä, eikä hän ollut halukas myymään. Keväällä 2022 sovittiin puhelimitse tapaaminen 17.5.2022, mutta maanomistaja ei ollut halukas myymään kaupungille, yksityinen taho saattaisi olla kiinnostunut ostamaan paremmalla hinnalla. Maanomistajan kanssa jatkettu neuvotteluita vuoden 2023 lopulla ja vuoden 2024 alkupuolella ja sovittiin tapaaminen 18.3.2024.

186-401-11-140

Tilan omistajalle on lähetetty ostotarjoukset eri kierroksilla. Ostotarjoukset eivät ole johtaneet varsinaisiin neuvotteluihin. Puhelinkeskustelussa 8.3.2023 maanomistajan ilmoitti, ettei ole halukas myymään omistamaansa tilaa kaupungille.

186-401-13-100

Tilan omistajalle on lähetetty ostotarjous vuonna 2010, joka ei johtanut kauppaan. Tämän jälkeen vuonna 2018 esitettiin uusi ostotarjous, jossa maanomistaja ilmoitti mahdollisen kiinnostuksen myydä osan tilasta. Vuonna 2020 maaliskuussa tehtiin kolmas tarjous, ja myöhemmin samana vuonna, syyskuussa, esitettiin neljäs tarjous osasta tilaa, joka sisälsi vain peltoalueet. Päätös määräalan kaupoista tehtiin maaliskuussa 2022. Neuvottelujen aikana päästiin sopimukseen osasta tilaa, joka sisälsi peltoalueet, mutta metsäalueiden osalta neuvottelut jäivät kesken, koska maanomistaja menehtyi.

LUNASTUSLUPAHAKEMUKSEN PERUSTELUT

Euroopan ihmisoikeussopimuksessa todetaan, että "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 perustuslain 15 §:ssä todetaan, että "Jokaisen omaisuus on turvattu. Omaisuuden pakkolunastuksesta yleiseen tarpeeseen täyttävä korvausta vastaan säädetään lailla.". Lunastuslain 29 §:ssä todetaan, että "Lunastettavan omaisuuden omistajalla on oikeus saada täysi korvaus (lunastuskorvaus) lunastuksen vuoksi aiheutuvista taloudellisista menetyksistä.".

Miksi lunastusta ylipäättään tarvitaan, miksi vapaaehtoiset keinot eivät riitä? Ensinnäkin, kiinteistöjen nykyinen omistaja voi kieltää omistuksen luovuttamisen uuteen käyttötarkoitukseen, minkä seurauksena yleisen tarpeen vaatimaa hanketta (kadut, asuntoalueet, puistot, jne) ei saada toteutettua. Toiseksi, myyjällä on transaktiossa monopoliasema, minkä seurauksena maata ei saada välttämättä hankittua kohtuullisella hinnalla, mikä taas estää yleisen tarpeen vaatiman hankkeen toteuttamisen.

Yhteiskunnan kehittämisen näkökulmasta, lunastus onkin välttämätön rajoitus perustuslain omaisuuden suojaan. Lunastusmenettely on sen välttämättömyyden vuoksi hyväksytty myös kansainvälisessä ihmisoikeussopimuksessa ja se on käytössä käytännössä kaikissa sivistysvaltioissa.

Lunastuksen määritelmä vaihtelee eri kirjallisuuslähteissä ja erityisesti eri maiden välillä. Perinteisesti ja kansainvälisessä kontekstissa lunastaminen on ymmärretty yksityisen kiinteistön pakkoluovutukseksi julkiselle taholle (valtio, kunta), 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.

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.

Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta (ns. lunastuslaki) on lunastamisen yleislaki. Sitä 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).

Lunastuksen edellytykset

Lunastusperusteella tarkoitetaan säännöstä, jonka nojalla pakkolunastaminen käy mahdolliseksi. Yleinen tarve on ns. yleinen lunastusperuste, jonka on täytyttävä 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: arvoneikkauksen soveltaminen; vesilain mukainen lunastus: 1,5-kertainen korvaus).

Maankäyttö- ja rakennuslain 5 a §:n mukaan kunnan maapolitiikka käsittää kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiseksi. Mainitun lain 20 §:n mukaan kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta, rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta alueellaan sekä maapolitiikan harjoittamisesta. Mainitun lain 99 §:n 1 momentin mukaan asianomainen ministeriö voi yleisen tarpeen vaatiessa myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen ja siihen liittyviin järjestelyihin tai muutoin kunnan suunnitelmallista kehittämistä varten. Saman pykälän 3 momentin mukaan asianomainen ministeriö voi lisäksi myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka on yleiskaavassa osoitettu liikenneväyläksi, asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen ja jota tarvitaan kunnan suunnitelmanmukaiseen yhdyskuntakehitykseen, sekä alueen, joka on tarkoitettu kunnan tai kuntayhtymän laitokselle tai muihin näiden tarpeisiin. Asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen lunastettavaan alueeseen voi sisältyä myös virkistys- ja suojelualuetta.

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 liikenneväylyksi, asunto- ja työpaikkarakentamiseen ja siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen. Lunastuksen kohteena olevia alueita tarvitaan Järvenpään kaupungin suunnitelmanmukaiseen yhdyskuntakehitykseen.

Lunastuksen kohteena olevia alueita ei voi kehittää tarkoituksenmukaisesti ja suunnitelmallisesti, mikäli suunnittelua ohjaa maanomistusolot eikä tarkoituksenmukainen yhdyskuntarakenne. Käytännön haasteita syntyy esimerkiksi silloin, kun jonkun maalle olisi kaupunkisuunnittelun näkökulmasta tarkoituksenmukaista sijoittaa vaikkapa puisto tai hulevesiallas. Nykyisen omistajan mielestä alue voisi soveltua pikemminkin kerrostalotonteille. Yhdyskuntarakenteen suunnitelmanmukainen kehittäminen käytännössä estyy, mikäli maanomistusolot ja kiinteistöjen arvonnousun jakautuminen eri omistajien kesken ohjaa suunnittelua.

Järvenpään kaupunki toteaa, että kaupungin yhtenäinen maanomistus ja kokonaisuusien hallinta ovat välttämättömiä toimintojen tarkoituksenmukaisen sijoittelun, riittävän suunnitteluvapauden sekä tavoitellun kehittämisajataulun varmistamiseksi. Koska alueen toteuttaminen edellyttää kokonaisvaltaista alueiden käytön suunnittelua, lunastukselle on yleinen tarve.

Lunastusperuste

Järvenpään kaupunki hakee lunastuslupaa lunastuslain 4 §:n 3 momentissa tarkoitettua erityisen lunastusperusteen sisältävän maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 1 ja 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 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.

Lunastuksen tarkoituksen saavuttaminen muulla tavoin

Lunastuksen toimeenpaneminen edellyttää LunL:n 4 §:n 1 momentin mukaan, että lunastuksen tarkoitusta ei voida saavuttaa muulla tavalla. Kaupungin maanomistus pirstaleista Haarajoen asemanseudulla ja Pietilän asuin- ja työpaikkatoimintojen alueella. Pirstaleinen maanomistusrakenne ei mahdollista eheän ja toimivan yhdyskuntarakenteen kehittämistä alueella. Alueiden kehittämiseen ei ole pirstaleisessa omistusrakenteessa riittävää suunnitteluvapautta. Koska alueita ei ole onnistuttu hankkimaan vapaaehtoisin keinoin, ei lunastuksen tarkoitusta voida saavuttaa muulla keinoin.

Alueen toteuttaminen maankäyttösopimusten kautta olisi ongelmallinen ratkaisu myös siksi, että alueen toteutusaikataulu ja kaikkien keskeisten asemakaavoituksessa tehtävien toiminnallisten ratkaisujen toteutettavuus ja toteuttamistavat jäisivät täysin riippuvaisiksi sopimusneuvottelujen lopputuloksesta. Lisäksi alueen ja sille suunnitellun toiminnallisen kokonaisuuden laajuuden takia yksityisen toimijan olisi ilman kunnan käytössä olevia maapolitiikan keinoja olennaisesti vaikeampi saada kaikki tarvittavat alueet omistukseensa hankkeen toteuttamisen kannalta järkevän ajanjakson puitteissa. Kun kaikkia alueita ei ole saatu hankittua kunnalle vapaaehtoisin järjestelyin, vaatii yleinen tarve puuttuvien alueiden lunastamista alueen kehittämisen varmistamiseksi eikä vaihtoehtoista toteuttamistapaa ole.

Hankkeella ei olisi taloudellisia toteuttamisedellytyksiä, mikäli kaavoituksesta syntyvä maan arvonnousu ohjautuisi yksityisille maanomistajille sen sijaan, että sillä katettaisiin yhdyskuntarakentamisen kustannuksia.

Yleiselle edulle saatava hyöty vs. yksityiselle edulle aiheutuva haitta

Haarajoen asemanseudun ja Pietilän asuin- ja työpaikkatoimintojen alueen toteuttaminen on jo kaavallisten lähtökohtiensa ja tulevien maankäyttösuunnitelmien näkökulmasta yleisen tarpeen vaatima. Alueiden

rakentumisen edistää Järvenpään kaupungin asuin- ja työpaikkatoimintojen suunnitelmanmukaista kehittymistä kaupungin keskeisellä kasvusuunnalla. Lunastuksella saadaan yleiselle edulle merkittävää hyötyä. Lunastettava alue on tällä hetkellä pääasiassa maa- ja metsätalouskäytössä ja osittain asumiskäytössä. Lunastuksen yhteydessä asianosaiset lähtökohtaisesti menettävät mahdollisuuden käyttää lunastettavaa aluetta näihin tarkoituksiin. Kun otetaan huomioon, että lunastuksen yhteydessä korvataan lunastuksesta aiheutuva taloudellinen menetys, ei edellä kuvattujen käyttömahdollisuuksien estymistä sinänsä voida pitää lunastuksesta aiheutuvana haittana. Kun lunastuksesta ei ole odotettavissa muutakaan yksityiselle edulle aiheutuvaa haittaa, on ilmeistä, että hankkeesta yleiselle edulle saatava hyöty on yksityiselle edulle aiheutuvaa haittaa suurempi.

Puuttuvia alueita ei ole saatu hankittua kaupungin omistukseen vapaaehtoisin järjestelyin. Kaupunki on pyrkinyt vuodesta 2010 lähtien neuvottelemaan lunastettavien alueiden omistajien kanssa vapaaehtoisista maakaupoista. Vapaaehtoisista kaupoista ei kuitenkaan pääosin hintaerimielisyyksistä johtuen ole saatu sovittua. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamisen vuoksi kaupunki ei ole voinut suostua maanomistajien esittämiin alueen vakiintunutta hintatasoa korkeampiin kauppahintoihin.

Nyt käsillä olevasta lunastuksesta voidaan edellä esitetyn mukaisesti todeta, että se on yleisen tarpeen vaatima ja, että sitä koskevat lunastuksen edellytykset täyttyvät.

LIITTEET

Liite 1: lista lunastettavista kiinteistöistä

Liite 2: lunastettavat kiinteistöt kartalla

Liite 3: Kiinteistörekisteriotteet lunastuksen kohteena olevista tiloista

Liite 4: Lainhuutotodistukset lunastuksen kohteena olevien tilojen omistajista

Liite 5: Yleiskaavaote

Liite 6: Päätösote valtuuston päätöksestä (päätös koskien lunastuksen hakemista)