

Lunastusluvan hakeminen ympäristöministeriöltä Orivillen pohjoisosan alueelle kiinteistön Ahola 560-418-11-232 erilliseen palstaan

Kaupunginhallitus 21.11.2022 § 434
461/10.00.02/2022

Valmistelu ja lisätiedot Maankäyttöpäällikkö Ossi Hosiaisuus, puh. 0407340798 tai
ossi.hosiaisuus@orimattila.fi

Kaava- ja kiinteistötiedot

Kiinteistön Ahola 560-418-11-230 itäisempi palsta sijaitsee Orimattilan keskustaajaman pohjoisosassa Orivillen teollisuusalueen ja Villitien välillä. Kyseinen palsta on rakentamaton ja sen pinta-ala on noin 21,6 hehtaaria. Isompi osa alueesta on metsämaata ja pieni osa peltomaata.

Palsta on merkitty vuonna 2007 lainvoiman saaneessa Keskusta-Virenojan osayleiskaavassa pääosin palvelujen ja hallinnon alueeksi (P) sekä työpaikka-alueeksi (TP). Lisäksi osa palstasta on osayleiskaavassa Orimattilan Hevoskylän erityisaluetta (E-1) sekä pieniltä osin lähivirkis-tysaluetta (VL).

Alueella on vireillä kyseisen kaavan muutos (Sampolan pohjoisosa), jos-sa nyt mainittu palsta on mukana. Kaavaluonnoksessa palsta on pääosin työpaikka-alue (TP) ja teollisuus- ja varastoaluetta (T). Erityisalueen (E-1) koko on pysynyt suurin piirtein samana voimassa olevaan kaa-vaan verrattuna, mutta lähivirkistysalue (VL) kutistuisi hieman. Osayleis-kaavaluonnos on ollut nähtävillä huhti-toukokuussa 2014 ja kaavaehdotus on parhaillaan laadinnassa.

Maanomistustilanne

Kaupunki omistaa lunastettavaksi esitettävän alueen etelä-, itä ja pohjoispuoilta entuudestaan laajoja maa-alueita. Kaupungille lunastettavaksi esitetyn alueen pohjoispuolella omistamien maiden hyödyntäminen yleiskaavan mukaiseen käyttöön (yleiskaava muutosluonnoksessa työpaikka-alue) on nykyisellään mahdotonta, koska katuyhteys tulisi toteuttaa Orivillen jo toteutetulta teollisuusalueelta nyt lunastettavaksi esitetyn alueen läpi. Samassa voidaan todeta, että koko alueen kehittäminen osayleiskaavan mukaisiin käyttötarkoituksiin ei ole toiminnallisesti ja ta-loudellisesti mielekästä/järkevää ilman nyt lunastettavaksi esitettyä maa-alueita. Liitteenä on kartta, jossa näkyy lunastusalue sekä kaupungin olemassa oleva maanomistus.

Liite nro 1 (kartta)

Käydyt maanhankintaneuvottelut

Lunastettavaksi esitetyn alueen hankinnasta on neuvoteltu maanomista-jan kanssa jo useita vuosia. Neuvottelujen alkamisesta

lähtien maan-omistajan kanssa on tavattu tai keskusteltu puhelimesta muutaman vuoden välein ja aktiivisesti etsitty osapuolten kannalta soveltuvaa ratkaisua. Käytyt neuvottelut ja niiden pohjalta Orimattilan kaupungin 27.4.2022 sähköpostitse jättämä viimeisin maanhankintatarjous eivät kuitenkaan ole johtaneet vapaaehtoisten kauppojen syntyymiseen.

Vapaaehtoisten kauppojen tulee perustua markkinatilanteen sekä tehtyjen kauppojen suhteen johdonmukaiseen ja tasapuoliseen hintatasoon. Mikäli vapaaehtoiset maanhankintaneuvottelut eivät johda tuloksiin, on kaupunginvaltuuston 16.6.2008 § 37 hyväksymässä ja nykyisin voimas- sa olevassa maapoliittisessa ohjelmassa todettu, että lunastuslupaa varaudutaan hakemaan, mikäli tietyn alueen saaminen kaupungin omistukseen on välttämätöntä kunnan kehityksen kannalta.

Yritystonttitilanne

Orimattilan kaupungilla on tavoitteena riittävän hyvä yritystonttitarjonta. Tarvetta ja kysyntää on sekä pienille että suuremman kokoluokan yritystonteille. Tällä hetkellä kaupungin omistuksessa ei ole yhtään yritystoimintaan tarkoitettua tonttia Orimattilan keskustaajamassa, joita voisi asettaa myyntiin. Yritystontteja on myynnissä ainoastaan Orimattilan Pennalan alueella, jossa ainoastaan noin 1,5 hehtaaria on pienteollisuuteen tarkoitettua tonttimaata. Tällä hetkellä puutetta on erityisesti kokoluokaltaan pienistä tonteista, jonka takia Orimattilan kaupunki ei pysty tarjoamaan yrityksiä hankkeille tarpeeksi laadukkaita sijoittumismahdollisuuksia.

Orimattilan kaupungilla vireillä olevalla Keskusta-Virenojan osayleiskaavan muutoksella on tarkoitus varmistaa yritystoiminnan jatkuvuus ja tuoda kauan toivottua yritystonttitarjontaa kaupungin keskustaajamaan. Orivillen teollisuusalueen laajentaminen pohjoisuuntaan elinkeinoelämän alueena on kaupungin kehityksen kannalta tärkeää.

Osayleiskaavan ehdotusvaihetta varten on myös teetetty Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa suunnitelma uuden yhdystien linjauksesta. Tie yhdistää Heinämaantien Lahdentiehen Sampolan teollisuusalueen pohjoispuolitse. Maantieliittymä Lahdentiehen sijaitsee nyt lunastettavaksi esitetyllä alueella. Uusi yhdystie on edellytys uusien elinkeinotonttien toteuttamiselle. Yhdystien tekemiselle on tullut lisäpainetta, koska Väylävirasto aikoo sulkea junaradan ylityspaikat kaikilta yksityisiltä Orimattilan keskustan ja Virenojan tien välillä. Uusi yhdystie tulee olemaan tärkeä ajoyhteys radan ylitse. Liikenneturvallisuussyistä myös Villintien liikenne ohjattaisiin Lahdentielle uuden (lunastettavalla alueella olevan) tien kautta.

Lunastusmenettely

Orimattilan kaupunki hakee lunastuslupaa maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 3 momentin mukaiseen tarpeeseen lunastaa

alue yritys-/teollisuusrakentamiseen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen, joihin alueen voimassa olevassa sekä luonnostellussa yleiskaavassa suunnitellut toiminnot ovat luettavissa.

Lunastuslupaa haetaan ympäristöministeriöltä, joka arvioi täyttääkö hakemus maankäyttö- ja rakennuslaissa määritetyt edellytykset lunastamiselle vai ei. Ympäristöministeriö ei arvioi tai määritä lunastettavasta maasta maksettavaa hintaa tai muita lunastuksen yksityiskohtia kuten lunastettavien alueiden tarkkoja rajauksia kartalla. Nämä määrittellään lunastusluvan myöntämisen jälkeen Maanmittauslaitoksen suorittamassa puolueettomassa lunastustoimituksessa. Lunastustoimituksen suorittaa toimitusinsinööristä ja kahdesta uskotusta miehestä koostuva lunastustoimikunta.

Päätöksenteko

Orimattilan kaupungin hallintosäännön mukaan maaomaisuuden lunastamisesta päättää kaupunginvaltuusto, kun kauppasumma on yli 100 000 euroa, tai kauppa on erityisen merkittävä kunnan kehityksen kannalta. Päätös lunastusluvan hakemisesta on luonteeltaan valmisteleva ratkaisu. Siitä ei sen vuoksi voi valittaa (KHO:1986-A-II-47). Lunastusprosessi voidaan hakijan eli kaupungin osalta keskeyttää ja lunastus hankkeesta vetäytyä, mikäli vapaaehtoinen maanhankinta saataisiin toteutumaan lunastusprosessin aikana.

Esittelijä Kaupunginjohtaja Kalle Larsson

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää esittää edelleen kaupunginvaltuustolle, että kaupunki hakee ympäristöministeriöltä lunastuslupaa Ahola -nimisen kiinteistön (kiinteistötunnus 560-418-11-232) itäisimpään palstaan, joka on kooltaan noin 21,6 hehtaaria.

Päätös Kaupunginhallitus päätti esittää edelleen kaupunginvaltuustolle, että kaupunki hakee ympäristöministeriöltä lunastuslupaa Ahola -nimisen kiinteistön (kiinteistötunnus 560-418-11-232) itäisimpään palstaan, joka on kooltaan noin 21,6 hehtaaria.