



3.4.2023

O

Orimattilan kaupunki

Viite: Orimattilan kaupungin lunastuslupahakemus

## Vastineen antaminen

Orimattilan kaupunki on ympäristöministeriöön 30.1.2023 saapuneella hakemuksella pyytänyt maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 99 §:n nojalla lunastuslupaa 21,6 hehtaarin suuruiselle määräalalle kiinteistöstä Ahola 560-418-11-232.

Ympäristöministeriö on varannut Jouko Valkoselle kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain (603/1977) 8 §:n edellyttämällä tavalla tilaisuuden muistutuksen tekemiseen hakemuksesta.

Ministeriö lähettää oheisena jäljennöksen muistutuksesta ja varaa Orimattilan kaupungille tilaisuuden vastineen antamiseen muistutuksesta. Kaupunkia pyydetään erityisesti ottamaan kantaa muistutuksessa esitettyyn näkemykseen, että neuvotteluja vapaaehtoiseen kauppaan pääsemiseksi tulisi jatkaa.

Mahdollinen vastine pyydetään toimittamaan ympäristöministeriöön 30 päivän kuluessa tämän kirjeen tiedoksisaannista ja mainitsemaan siinä diaarinumero VN/3359/2023-YM-4. Vastine pyydetään määräaikaan mennessä toimittamaan sähköpostilla osoitteeseen kirjaamo.ym@gov.fi. Määräajan noudattamatta jättäminen ei estä asian ratkaisemista.

Asiaa valmistelee ja mahdollisiin tiedusteluihin vastaa ympäristöministeriössä ympäristöneuvos Maaret Stenström, puhelin 0295 25 0277, sähköpostitse maaret.stenstrom@ym.fi.

Maaret Stenström  
Ympäristöneuvos

Liite

Jäljennös maanomistajan muistutuksesta

Jakelu

Orimattilan kaupunki

Ympäristöministeriö  
PL 35  
00023 Valtioneuvosto  
[kirjaamo.ym@gov.fi](mailto:kirjaamo.ym@gov.fi)

**Asia** Orimattilan kaupungin lunastuslupahakemus – kiinteistön omistajan lausunto

**Asianro** VN/3359/2023

**Lausunnon antaja**

**Jouko Valkonen**  
Untamontie 71b  
16300 ORIMATTILA  
[jouko.valkonen@orimattila.fi](mailto:jouko.valkonen@orimattila.fi)

**Ahola 560-418-11-230**

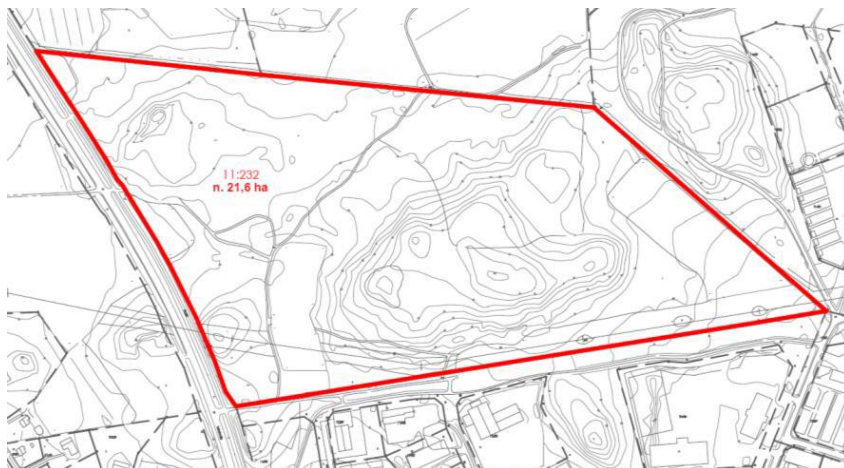
**Arvoisa vastaanottaja**

Pyydän kunnioittavasti, että käsitellessänne Orimattilan kaupungin otsikossa mainittua hakemusta otatte huomioon ne näkemykset ja perustelut, jotka olen alla olevassa lausunnossani esittänyt.

### **Lupahakemus ja sen kohde**

Orimattilan kaupunginvaltuusto on 12.12.2022 päättänyt hakea omistamaani kiinteistöön Ahola 560-418-11-230 kuuluvan palstan lunastamista.

Palsta sijaitsee Orimattilan keskustaajaman pohjoisosassa Orivillen teollisuusalueen ja Villitien välillä. Se on rakentamaton, ja sen pinta-ala on runsaat 21 hehtaaria. Suurin osa alueesta on metsämaata ja pienempi osa viljelysmaata.



Kohde on varattu vuonna 2007 lainvoiman saaneessa Keskusta-Virenojan osayleiskaavassa lähinnä palvelujen ja hallinnon (P) sekä työpaikka-alueeksi (TP). Loppuosaa palstasta on Orimattilan Hevoskylän erityisaluetta (E-1) sekä vähäiseltä osin lähivirkistysaluetta (VL). Vireillä olevassa kaavamuuotuksessa rakentamiseen varatun maan osuus kasvaa. Yleiskaavatekijöistä johtuen kohteen arvo on keskimääräistä korkeampi.

### **Kaupungin raakamaantarve**

Kuten kaupunki hakemuksessaan itsekin toteaa, omistaa se lunastettavaksi esitettävän alueen etelä-, itä- ja pohjoispuolilta entuudestaan laajoja maa-alueita.

Ymmärrettävää, mutta ei välttämätöntä, olisi siis nyt puheena olevan alueen saaminen kaupungin omistukseen.

Kohteen molemmilla puolilla on kaupungin omistamaa asemakaavoittamatonta maata, jota voidaan asemakaavoittaa lunastuksesta riippumatta. Lisäksi kulkuyhteys kohteen pohjoispuolelle voidaan järjestää olemassa olevan Villintien kautta, eikä välttämättä kohteen kautta.

Kaupunki ei myöskään ole tuonut esille vaihtoehtoa asemakaavoittaa omistamaani maata maankäytösopimuksen perusteella. Ilman sellaista kaupunki ei yksityistä maata asemakaavoita.

Näin ollen ei voida väittää, että maanomistukseni haittaisi selkeästi kunnan suunnitelmallista kehittämistä.

Kaupunki on hankkinut isompia maa-alueista viimeisen viiden vuoden aikana seuraavasti:

	Luovutus	Päivämäärä	Ala, m <sup>2</sup>	Käyttötarkoitus
5	L2022-127273	30.5.2022	121421	Muu käyttötarkoitus
8	L2022-103604	24.1.2022	31632	Maa- ja metsätalousalue
14	L2021-100576	29.12.2020	124066	Raakamaa-alue
16	L2020-137223	30.6.2020	36520	Yleisten rakennusten rakennuspaikka
20	L2019-116940	5.4.2019	36100	Raakamaa-alue
21	L2019-116949	5.4.2019	51030	Raakamaa-alue
24	L2018-132857	21.6.2018	100900	Virkistysalue
		Yhteensä	501669	

Noin 10 hehtaarin vuosivauhdin on katsottava oleva riittävä ottaen huomioon kaupungin muun olemassa olevan maavarannon.

Koska kaupungin raakamaavarantoa ei hakemuksessa ole osoitettu riittämättömäksi, katson, ettei tältä osin ole näyttöä lunastuksen tarpeellisuudesta.

## Käydyt neuvottelut

Orimattilan kaupunki on ottanut yhteyttä asian tiimoilta, mutta varsinaisia neuvotteluja ei ole käyty, koska kaupunki ei ole osoittanut mitään joustavuutta kauppahinnan suhteen.

Hakemuksen mukaan asiassa on käyty kaksi dokumentoitua neuvottelua, puhelinkeskusteluita ja sähköpostikeskusteluita. Lisäksi viitataan epämääräisesti käytyihin puhelinkeskusteluihin ja kasvokkain tapaamisiin. Dokumentoidut tapahtumat ovat ajoittuneet noin vuoden ajalle. Voidaan kysyä, onko kaupunki todella pyrkinyt neuvottelemaan, kun ainoat neuvottelut on käyty noin neljän kuukauden välein joulukuussa 2021 ja huhtikuussa 2022.

Neuvottelujen luonteesta haluan vielä todeta, että tapaamiset ja neuvottelut eivät ole olleet mitään neuvotteluja, vaan kaupungin edustaja Ossi Hosiaisuusluoma on aina todennut, että kaupungin tarjoama hinta on tuo 2,50 euroa neliömetriltä ja, että sen yli ei voi tarjota. Lisäksi tapaamiset ja soitot ovat olleet vain sitä, että Hosiaisuusluoma on kysellyt, että onko minulla tullut uusia ideoita kaupan etenemiseen, kuten esimerkiksi lisätä kauppaan myös Lahdentien toisella puolella olevat pellot.

Olisin myös toivonut, että muitakin henkilöitä olisi kaupungin puolelta neuvotteluihin osallistunut. Neuvotteluja ei ole lopetettu minun puoleltani, vaan kaupunki, eli Hosiaisuusluoma, ei neuvottele, vaan sanelee. Olenkin Ympäristöministeriölle halukas viestimään, että neuvotteluja olisi jatkettava.

## Tarjottu kauppahinta

Fingrid Oyj:n voimalinjan lunastamista välillä Hikiä-Orimattila koskeneessa lunastustoimituksessa 2017-557445 Länsi-Pennalan teollisuusalueen osayleiskaavassa kaavamerkinnällä T olevan alueen arvoksi määriteltiin 2.25 €/m<sup>2</sup>, joka vastasi lokakuun 2017 elinkustannusindeksin pistelukua 1931. Toimituksessa hintaa korjattiin vastaamaan lokakuun 2022 pistelukua 2211. Viimeinen julkaistu pisteluku on 2268, jolla korjattu neliöhinnaksi Länsi-Pennalan alueelle saadaan 2.64 €/m<sup>2</sup>.

Kun indeksikorjattua toimituspäätöstä verrataan kaupungin hakemuksessaan esittämään käypään hintaan Pennalassa 1.50 – 1.85 €/m<sup>2</sup>, voidaan todeta sen olevan noin 50 % kaupungin näkemystä korkeampi.

Hyväksyin kaupungin esittämän 2.50 €/m<sup>2</sup> hinnoittelun lähtöhinnaksi, mutta katsoin, että hintaa tulisi korottaa mm. seuraavista tekijöitä johtuen:

- Etäisyys keskustaan on alle 2 km palstan keskeltä
- Palsta rajoittuu rakennettuun asemakaava-alueeseen
- Palsta rajoittuu kaupungin omistamaan maahan
- Palsta rajoittuu Lahdentiehen

Hankkimani ulkopuolisen auktorisoidun kiinteistöarvioija (AKA) laatiman arviointilausunnon mukaan näiden tekijöiden vaikutus hintaan on useita kymmeniä prosentteja, mutta kaupunki ei ole ollut valmis joustamaan hinnan kohdalla.

Kohdealueen hintatasoa kuvaa myös kaupungin yli 11 vuotta sitten tekemä kauppa, jossa yli 5 hehtaarin suuruisesta edelleen rakentamattomasta alueesta maksettiin tarjottuun nähden yli kaksinkertainen, ja indeksikorjattuna noin 2.9-kertainen hinta.



Luovutustunnus:	L2011-175799
Luovutuspäivä:	25.11.2011
Luovutuslaji:	Kauppa
Maapinta-ala yhteensä:	51300 m <sup>2</sup>
Viljeltyä maata:	47000 m <sup>2</sup>
Muuta maata:	4300 m <sup>2</sup>
Kauppahinta:	300 000 €
Yksikköhinta:	5,85 € / m <sup>2</sup>

### **Yhteenveto**

Yhteenvetona voidaan todeta, ettei kunta ole esittänyt riittäviä Maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämiä selvityksiä lunastuslupansa tueksi. Tästä syystä katson, ettei Ympäristöministeriön tulisi myöntää haettua lupaa, vaan kehottaa osapuolia pyrkimään asiassa neuvottelutulokseen.

Orimattilassa 31.3.2023

Jouko Valkonen  
Perusopetuksen luokanopettaja, Orimattila