

Vastine ympäristöministeriölle / Lunastushakemus määräalalle Ahola 560-418-11-232

Kaupunginhallitus 24.04.2023 § 136
126/10.00.02/2023

Valmistelu ja lisätiedot Kaupunkikehitysjohtaja Kari Setälä, kari.setala(at)orimattila.fi

Ympäristöministeriö on varannut Orimattilan kaupungille tilaisuuden vastineen antamiseen koskien lunastusluvasta tehtyä muistutusta kiinteistöstä Ahola 560-418-11-232.

Vastine tulee toimittaa ympäristöministeriöön 30 päivän kuluessa lähetetyn kirjeen tiedoksisaannista (3.4.2023). Vastine pyydetään toimittamaan määräaikaan mennessä sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo.ym@gov.fi.

Orimattilan kaupungin vastine (Diaarinumero VN/3359/2023-YM-4)

Vastineet seuraaviin asiakohtiin Jouko Valkosen 31.3.2023 ympäristöministeriöön lähettämään muistutukseen.

1. Jouko Valkosen muistutuksessa mainitaan, että *"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."

Vastine:

Kuten hakemuksessa on mainittu, kaupungille lunastettavaksi esitetyn alueen vieressä olevien kaupungin jo omistamien maiden hyödyntäminen yleiskaavan mukaiseen käyttöön on nykyisellään mahdotonta, koska katuyhteys tulisi toteuttaa Orivillen jo toteutetulta teollisuusalueelta.

Kaupunki on teettänyt WSP Finland Oy:llä vuonna 2020 selvityksen, jossa tarkasteltiin osayleiskaava-alueen uuden kokoojakadun linjausta, uusien maantieliittymien sijaintia, järjestelyjä ja toimivuutta, nykyisiä ja uusia tasoristeysjärjestelyjä, jalankulun ja pyöräilyn järjestelyjä sekä joukkoliikennejärjestelyjä.

Selvityksessä parhaaksi kokoojakadun sijainniksi oli valittu osittain nyt lunastettavaksi esitetyn maa-alueen läpi kulkeva vaihtoehto. Näin ollen kokoojakatu kulkisi keskellä nykyistä osayleiskaava- aluetta. Samassa selvityksessä on käsitelty yksityiskohtaisemmin myös osayleiskaava-alueen sisäistä katuverkkoa, joka kulkisi myös nyt lunastettavaksi esitetyn alueen läpi.

Selvityksessä on esitetty Villintien ja Lahdentien nykyistä liittymää katkaistavaksi sen turvattomuuden takia ja näin ollen uusi kulku toteutettaisiin uuden kokoojakadun kautta noin 500 metriä nykyisestä liittymästä etelään. Lisäksi selvityksessä todetaan, että uusi kanavoitu liittymä Lahdentiellä korvaa nykyisen onnettomuusherän Villintien liittymän. Turvattomiksi asioiksi nykyisessä liittymässä on todettu huonot näkemäolosuhteet ja yleinen liikenneturvallisuus. Selvityksessä todetaan myös, että uuden liittymän rakentaminen ja käyttöönotto parantaa liikenteen sujuvuutta.

2. Jouko Valkosen muistutuksessa mainitaan, että *"Kaupunki ei myöskään ole tuonut esille vaihtoehtoa asemakaavoittaa omistamaani maata maankäyttösopimuksen perusteella. Ilman sellaistaahan kaupunki ei yksityistä maata asemakaavoita.*

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

Vastine:

Orimattilan kaupungissa voimassa olevan maapoliittisen ohjelman mukaisesti maankäyttösopimusten pääperiaatteissa mainitaan, että suurempia aiemmin pääasiassa rakentamattomia alueita asemakaavoittaessa kaupunki ensisijaisesti hankkii maat omistukseensa raakamaana ennen kaavoitukseen ryhtymistä. Näin ollen maankäyttösopimuksia tehdään ainoastaan erittäin poikkeuksellisista syistä ja aina se ei ole tarkoituksenmukaista.

Kunnalla ei ole velvollisuutta tarjota maankäyttösopimusta, jos se ei näe sitä tarpeelliseksi. Asiasta on myös käsiteltyjä oikeustapauksia. Lisäksi tärkeimpänä pointtina, ettei yritysalueille tehdä maankäyttösopimusta on, että maan jälleenmyyminen on tällöin kaupungin käsissä ja tiedetään, millaiselle yritystoiminnalle asemakaavoitettua maata myydään. Kaupungin tehtävänä on harjoittaa elinkeinopolitiikkaa (ei yksityisen) ja pyrkiä tarjoamaan kaikille yrityksille tasapuolinen mahdollisuus toimia kunnan alueella.

3. Jouko Valkosen muistutuksessa mainitaan, että *"Kaupunki on hankkinut isompia maa-alueista viimeisen viiden vuoden aikana seuraavasti:*

Luovutus	Päivämäärä	Ala, m2	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.”

Vastine:

Kaupunki pyrkii ensisijaisesti hankkimaan maita sellaisilta alueilta, jotka yleiskaavassa on merkitty yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin (asuin- tai teollisuustarpeet). Raakamaan hankinnassa ei tuijoteta siihen tosiasiaan, paljonko maata on hankittu minäkin vuonna, vaan tarkoitus on hankkia maata sitä mukaan, kun se on mahdollista ja perusteltua. Tässä tapauksessa yhteydenpitoa lunastettavaksi esitetyn maan hankkimiseksi on jatkunut jo vuodesta 2017 lähtien, eli hyvissä ajoin ennen alueen aiottua toteuttamista. Nyt kun vapaaehtoiisiin kauppoihin ei ole päästy ja alueen toteuttaminen alkaa lähestymään, on haettu lunastustoimitusta maan hankkimiseksi kaupungin omistukseen.

Lisäksi aiemmin viitatussa WSP Finland Oy:n selvityksessä todetaan, että uusi kanavoitu liittymä Lahdentiellä korvaa nykyisen onnettomuusherän Villintien liittymän ja selvityksessä on käsitelty yksityiskohtaisemmin myös osayleiskaava-alueen sisäistä katuverkkoa. Kyseinen liittymä ja sisäinen katuverkko kulkisivat nyt lunastettavaksi esitetyn alueen läpi. Tämä myös osoittaa maa-alueen tarpeellisuuden kaupungille.

4. Jouko Valkosen muistutuksessa mainitaan, että *”Orimattilan kaupunki on ottanut yhteyttä asian tiimoilta, mutta varsinaisia neuvotteluita ei ole käyty, koska kaupunki ei ole osoittanut mitään joustavuutta kauppahinnan suhteen.”*

Vastine:

Neuvotteluja / keskusteluja alueen hankkimiseksi kaupungille on käyty vuodesta 2017 lähtien. Nämä neuvottelut ovat järjestään kaatuneet siihen, että maanomistajan pyyntihinta maa-alueesta on ollut kohtuuton verrattuna siihen, mitä kaupunki on vastaavan kaltaisista maa-alueista aiemmin maksanut. Näin ollen ei ole ollut mahdollisuutta varmistua maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta.

Kuten hakemuksessa mainittiin, on viimeisin samankaltaiseen käyttötarkoitukseen suoritettu raakamaakauppa tehty vuonna 2017 maaliskuussa ja tällöin hinta oli noin 1,8 – 1,85 €/m² (puustoineen). Nyt lunastettavaksi esitetyn maa-alueen vierestä Villintien molemmin puolin on puolestaan tehty vuonna 2016 ja 2017 maakaupat, joissa kaupunki osti yleiskaavassa asumiseen tarkoitettua raakamaata hintaan 2 €/m². Kun huomioidaan, millä hinnalla kaupunki itse myy teollisuuteen (kalleimmillaan 6 €/m² esirakentamattomana) tai asumiseen asemakaavoitettua maata (keskustan alueella kalleimmillaan 20 €/m²), on kaupungin nyt Valkosen maista tarjoama 2,5 €/m² (+ erikseen arvioitava puuston arvo) huomattavasti yläkanttiin. Tässä keskeistä on se, että kaupunki maksaa yleisesti ottaen enemmän yleiskaavassa asumiseen tarkoitettua raakamaata kuin teollisuuteen tarkoitettua, koska myyntihintakin on korkeampi.

Maanomistajan kanssa keskusteluissa/neuvotteluissa kaupunki on tarjonnut mahdollisuutta myös maanvaihtoon, jossa kaupunki vaihtaisi Valkosen omistamaan maapalaan noin 15,26 hehtaarin metsäpalstan Orimattilan keskustan tuntumasta metsämaan arvolla. Tämä vaihtoehto on kaatunut myös siihen, että Valkonen on hylännyt kaupungin tekemän 2,5 €/m² (+ erikseen arvioitava puuston arvo) tarjouksen omistamansa maan arvoksi. Maanvaihto on ollut maanomistajan puolesta sinänsä hyväksyttävä vaihtoehto, mutta maanomistajan omistaman maan arvon määrittelyssä on ollut erimielisyyksiä.

Edellä todetun mukaisesti on kaupungin puolesta nähty mahdolliseksi jatkaa vapaaehtoista neuvottelua, koska maanomistajan pyyntihinta hänen omistamistaan maista on huomattavasti vastaavanlaisia kauppoja suurempi, eikä kaupunki näin ollen voisi varmistua maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta. Maanomistajan viimeisin pyyntihinta on ollut 3,5 €/m², eikä tuossa nähty maanomistajan puolesta joustovaraa.

Kaupunki toteaa, että vapaaehtoisia neuvotteluja on syytä jatkaa aina kuin mahdollista. Tässä tapauksessa on kuitenkin todettu, että lunastettavaksi esitetyn alueen arvon määrittelyssä osapuolilla on niin suuri erimielisyys, että keskusteluita / neuvotteluita ei ole nähty tarpeelliseksi jatkaa, koska ne päättyvät aina samaan lopputulemaan.

5. Jouko Valkosen muistutuksessa mainitaan, että *”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.”*

Vastine:

Kyseinen maa-alueen kauppa ei ole millään tavalla vertailukelpoinen, koska se ei ole ollut raakamaata. Kyseisellä alueella oli ostohetkellä voimassa asemakaava, jossa oli yhteensä 27 vahvistettua omakotitonttia.

Liite: Ympäristöministeriön vastinepyyntö 3.4.2023.

Esittelijä Kaupunginjohtaja Kalle Larsson

Päätösehdotus

Orimattilan kaupunginhallitus päättää antaa ympäristöministeriölle asiaselostuksen mukaisen vastineen (Diaarinumero VN/3359/2023-YM-4), joka koskee kiinteistöä Ahola 560-418-11-232.

Tämä pykälä tarkastetaan kokouksessa.

Päätös Orimattilan kaupunginhallitus päätti antaa ympäristöministeriölle asiaselostuksen mukaisen vastineen (Diaarinumero VN/3359/2023-YM-4), joka koskee kiinteistöä Ahola 560-418-11-232. Tämä pykälä tarkastettiin kokouksessa.

Täytäntöönpano

Pöytäkirjanote: ympäristöministeriö