

## Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen lunastus

Kohde: 92-415-8-3 Annefrid / Kunta: Vantaa  
Aika: 3.10.2018 kello 15.00  
Paikka: Kielotie 28, Vantaa, kokoushuone 447, 4. krs.  
Toimitusinsinööri: Tuomas Lehtonen  
Uskotut miehet: Aki Käkelä, Ralf Asplund  
Läsnäolijat: Helena Karvonen, Annefrid.  
Sampo Hatunen, ed. avustaja.  
Juha Kanerva.

### 1. Tiedottaminen

Selvitys Kokouskutsut on lähetetty asianosaisille 19.9.2018, KML 168§. Selvitys MML:n diaarissa. Kellään ei ollut huomauttamista kokouskutsuihin liittyen.

Kokoushuone vaihtui alun perin ilmoitetusta.

Päätös Kokouksesta on tiedotettu laillisesti.

### 2. Kokouksen laillisuus

Selvitys Toimitusinsinööri ilmoitti, että Jukka Helinin tilalle on kutsuttu uskotuksi mieheksi Ralf Asplund.

Kukaan ei esittänyt huomautuksia kokouksen laillisuuteen liittyen.

Päätös Kokous on laillinen.

### 3. Alkukokouksen pöytäkirja, katselmus

Selvitys Toimitusinsinööri kävi tiivistetysti läpi alkukokouksen pöytäkirjan asiat.

Korvausvaatimuksille annettu määräaika päättyi 6.4.2018.

Toimitukseen liittyvä maastokatselmus pidettiin 8.5.2018.

### 4. Korvausvaatimukset, vastine

Selvitys Tilan Annefrid osalta tehtiin kirjallinen korvausvaatimus, joka on liitteineen kirjattu saapuneeksi 6.4.2018.

Vaatimus tiivistetysti: ensisijaisesti 1130380€ (n. 8,55€/m<sup>2</sup>), toissijaisesti 938156€ (n. 7,1€/m<sup>2</sup>). Vaatimuksessa on myös mm. esitetty laskelmat puuston määrästä ja asema-kaavassa osoitetun täyttömahdollisuuden arvosta. Edunvalvontakustannusta koskeva vaatimus esitetään loppukokouksessa.

Vantaan kaupunki on antanut kirjallisen vastineen, joka on saapunut 26.4.2018.

Vastine: Kohteen korvauksen tulee perustua vertailukelpoisiin puisto-, lähivirkistys-, ulkoilu- ja retkeilyalueiden kauppoihin. Lunastuskorvauksen määrääminen jätetään lunastustoimikunnan päätettäväksi. Mahdollisen puustokorvauksen osalta kaupunki hyväksyy tukkipuuston osalta yksikköhinnan 55€/m<sup>3</sup> ja kuitupuun osalta 20€/m<sup>3</sup> sekä metsämaapohjan osalta yksikköhinnan noin 0,53€/m<sup>2</sup>. Vastineessa on esitetty, että täyttömahdollisuus on tarkoitettu kaavamääräyksissä esitetyn mukaisesti vain Kuusijär-

ven ruoppausmassoille. Edunvalvontaan otetaan tarkemmin kantaa määrän tullessa tietoon.

Tilan Annefrid osalta toimitettiin vielä vastaus vastineeseen 29.4.2018.

## 5. Korvauksen määräämisen yleiset perusteet, korvauksen lähtökohdat

Selvitys

### Yleistä

Maankäyttö- ja rakennuslain perusteella tapahtuvan lunastuksen korvaussäännökset sisältyvät lunastuslakiin (Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta, 29.7.1977/603). Korvauksen perusteita on mm. 29-31§:ssä. Yleisenä lähtökohdانا on, että luovuttajan taloudellinen menetys tulee korvata täytenä korvauksena (kohteen korvaus). Mikäli kohteen käypä hinta ei vastaa menetystä, arvioiminen on perustettava omaisuuden tuottoon tai siihen pantuihin kustannuksiin.

Alkukokouksen yhteydessä on todettu, että lunastuksen edellytykset asemakaavan perusteella ovat olemassa.

### Kaavatilanteesta

Tässä toimituksessa on MRL:n mukaista lunastusta haettu alueesta, joka on voimassa olevan asemakaavan mukaista lähivirkistysaluetta, suojaviheraluetta sekä katualuetta. Alueiden pinta-alat määritetty olemassa olevien kiinteistörajajojen ja kaavan mukaisten rajojen perusteella.

Aluetta koskee kaksi asemakaavaa, vuosilta 2000 ja 2004. Alueet on asemakaavassa osoitettu VL-, EV- ja katualueiksi.

Yleiskaava on asemakaavaa vanhempi (1983/V, 1992/VL, 2007). Alueet on yleiskaavassa 1992 merkitty VL-alueeksi. Vantaan alueella yleiskaava on lunastustoimikunnan näkemyksen mukaan eri alueiden kehittymistä selkeästi ohjaava tekijä. Tässäkin kohdalla asemakaavamerkinnot on yleiskaavan laatimisen jälkeen tulleet yleiskaavan linjausten mukaisiksi.

Edellisissä kohdissa esitetyistä lähtökohdista sekä siitä johtuen, että tiedossa tai näköpiirissä ei lunastustoimitusta tehtäessä ole mitään olennaisesti aluetta rakennustarkoituksiin kehittävä hanketta, lunastustoimikunta totesi, että kohteen korvausta harkittaessa ei vertailukauppoja tutkittaessa ole syytä hakea yleiskaavassa enimmäkseen rakentamiseen tarkoitettuja kohteita yksityiskohtaiseen tarkasteluun, koska ne eivät vastaa nyt arvioitavaa kohdetta.

Kuitenkin korvauksen määräämisen taustoittamiseksi toimitusinsinööri on selvittänyt kiinteistöjen kauppahintarekisteristä Vantaalla tehtyjen kiinteistökauppojen hintatasoja erilaisten kohteiden osalta. Tarkastelun kohteena olivat ensisijaisesti lähialueella viime vuosien aikana tehdyt kaupat, mutta myös laajemmin Vantaan alueella tehdyt samankaltaisten kohteiden kaupat. Lisäksi arvioinnin taustoitukseksi käytettiin Maanmittauslaitoksella tehtyä Vantaan alueen raakamaan hintaselvitystä (osin samaa aineistoa edellisen kanssa), jossa on tutkittu toteutuneiden raakamaakauppojen hintoja verrattuna (kaava-)pientalotonttien hintoihin; ns. hintasuhdemenetelmä.

## 6. Maastokatselmus ja maastomittaukset

Selvitys

Maastokatselmus tehtiin kohdealueelle 8.5.2018. Maastokatselmuksen tarkoituksena oli selvittää alueen olosuhteet paikan päällä niiltä osin, kun niillä on merkitystä korvauksien määräämisessä. Alue katselmoitiin kulkemalla alueen halki Prinsessantien kodalta sekä lisäksi Kuusijärven puoleisen tilanosan kohdalta. Katselmuksen yhteydessä keskusteltiin myös alueen läpi kulkevan vesijohdon sijainnista sekä siihen liittyvien rakentamisvaiheen viimeistelyjen hoitamisesta Prinsessantien päässä. Samassa yhteydessä maanomistajan

edustaja totesi, että puuston osalta on tehty viimeisen puumääriä koskevat laskelmat v. 2004.

## 7. Kohdekuvaus

Selvitys

### Kohteen yleiskuvausta

Kohde sijaitsee MT140:n varressa (vanha Lahdentie) Vantaan Kuusijärven alueen vieressä. Etäisyys Helsingin keskustaan on vajaa 20 km ja Kehä III:lle vajaa 5 km. Kohdekiinteistö on yksipalstainen niin, että lunastuksen ulkopuolelle jää viereiseen asemakaava-alueeseen kuuluvaa korttelialuetta. Viereinen asuinalue (Kuninkaanmäki) on vakiintunut nykyiselle sijainnilleen jo ennen asemakaavoitusta ja tarkemmin aluetta koskevan asemakaavan myötä. Asemakaavan mukaisesti rakentamiseen tarkoitetut alueet on aluerajoiltaan käytännössä yhteneväisesti merkitty myös yleiskaavaan. Koillispuolella sijaitsee Kuusijärven vesialue, joka ympäristöineen on jo pitkään vakiintuneesti ollut vilkkaassa yleisessä virkistyskäytössä.

Lunastettava alue on melko runsaspuustoista metsäaluetta ja pieneltä osin vanhan rasteitien aluetta (Prinsessantien kaavakadun kohdalla). Järeintä puusto on alueen keskiosassa ja Kuusijärven puoleisessa osassa. Aivan pohjoisimmassa osassa on kosteikkoinen alue, kun taas eteläisimmässä osassa on laajemmalti kalliomaastoa. Kohteen alueella ei sijaitse mitään maanpäällisiä sanottavia rakennuksia, laitteita tai rakennelmia, jotka tulisivat erikseen arvioitavaksi lunastuksen kohteena.

Kohde on ennen asemakaavoitusta ollut metsäaluetta. Vieressä on kuitenkin ollut jo ennen kaavaa jonkin verran asutusta, jota olisi ollut mahdollista tulla jonkin verran lisää. Tässä mielessä, vaikka alue on jo pitkään ollut kaavoituksellisesta syystä käytännössä vailla rakennusoikeutta, lunastustoimikunta katsoi, että alue on arvioitava jonkin verran odotusarvoisena alueena, ennen kaavaa vallinneen tilanteen perusteella. Huomattavaa on kuitenkin, ettei itse lunastettava alue ole ennen kaavoitustakaan ollut tiivistä kyläkeskusten tai vastaavan aluetta.

## 8. Arvioinnin perustaa, vertailukaupat, muu aineisto

Selvitys

Lunastustoimikunta katsoi, että arvioinnin lähtökohtana tulee siis olla muuhun kuin rakentamiseen tarkoitetun alueen arvon määrittäminen. Arvossa tulee kuitenkin huomioitavaksi mm. arvioitavan alueen yleinen sijainti yhdyskuntarakenteeseen nähden, sijainti lähimpiin asemakaavoitettuihin asuinalueisiin nähden, muut lähialueen ominaisuudet sekä alueen omat ominaisuudet (puusto ym.).

Kaavan mukaisen katualueen osalta tulee huomioitavaksi ns. ilmaisluovutusvelvollisuus. Ilmaisluovutusvelvollisuuden osalta on tehty laskelma, joka osoittaa, että Prinsessantien katualueen osalta koko lunastettava alue kuuluu ilmaisluovutusvelvollisuuden piiriin.

Lähtökohtana arvioinnissa on kauppa-arvomenetelmä ja sen sovellukset.

Yleisellä tasolla lunastustoimikunta totesi, ettei Vantaan alueella ole ilmennyt mitään sellaisia seikkoja, joiden perusteella voitaisiin todeta odotusarvoisten maiden tai raakamaiden arvon yleisesti muuttuneen merkittävästi muutamien viime vuosien aikana. Myöskään esim. Maaoikeuden päätöksissä ei ole ollut havaittavissa mitään merkittäviä muutoksia.

Maanmittauslaitoksella on tehty Vantaan alueita koskien raakamaan hintaselvityksiä toteutuneiden kauppojen osalta. Yksittäisten kauppojen lisäksi on tehty ns. hintasuhteselvitystä. Hintasuhteselvityksessä on tehty laajempaa analyysiä Vantaan kaupungin raakamaaksi katsotuista toteutuneista kiinteistökaupoista. Aineistossa on noin 50 kaupasta Vantaalla vv. 2007-2018, jotka kaupat on karkeasti määritetty ja jaoteltu kolmeen ryhmään: asuinrakentamiseen tarkoitetut alueet (keskiarvohinta 10,20€/m<sup>2</sup>), teollisuustarviketuksiin ja vastaavaan tarkoitetut alueet (keskiarvohinta 6,67€/m<sup>2</sup> ja rakentamisen ulkopuolelle osoitetut alueet (keskiarvohinta 3,46€/m<sup>2</sup>). Tässä esitettyyn aineistoon näh-

den arvioitavana oleva kohde sijoittuu yleiskaavamerkintöjen perusteella lähinnä viimeksi mainittuun ryhmään. Lunastustoimikunnan näkemyksen mukaan selkeästi mm. suojelutarkoituksiin osoitettujen kauppojen kohteet tulee yleensä jättää huomioimatta rakentamiseen perustuvaa odotusarvoa sisältämätöminä. Kun hintasuhteen selvittämisen tavoitteena oli suhteuttaa raakamaan hintaa asemakaavan mukaisen pientalotontin hintaan Vantaalla, antoi selvitys yleiskaavassa ei-rakentamiseen osoitetun hintasuhteen luvuksi keskimäärin 2,6. Tämä tarkoittaisi, että raakamaan hinta olisi 2,6% alueen pientalotontin käyvästä hinnasta. Selvitystä on tarkemmin kuvattu tässä vaiheessa vielä keskeneräisen toimituksen nro 1999-644197 asiakirjoissa. Lähialueella Kuninkaanmäessä on kaavanmukaisten tonttien toteutuneet kauppahinnat (vv. 2015-2018, 6 kpl) vaihdelleet maapohjajyksikköhintojen 63-91€/m<sup>2</sup> välillä (keskiarvo 77,14€/m<sup>2</sup>); tästä johdettuna  $0,026 \cdot 77,14 = 2,01$ €/m<sup>2</sup>.

Edellä mainitun hintasuhtedemenetelmän osalta todettiin myös, että tulokset ovat Espoon aluetta koskevien selvitysten kanssa hyvin saman suuntaisia.

Lähialueella Kuusijärven ympäristössä on toteutunut rakentamattomien kohteiden kauppvoja melko vähän viime vuosina. Haettaessa rakentamattomien kohteiden kauppvoja vv. 2010-2018 saadaan kauppahintarekisteristä (yli 5000m<sup>2</sup>, ei sukulaistuovutuksia) 8 kaupppaa, joista vertailukauppoina soveltumattomina karsittiin pois asemakaavan mukaiset teollisuustonttien kaupat sekä 0-hintaiset luovutukset. Jäljelle jäi kolme kaupppaa, joissa kaikissa Vantaan kaupunki on ostanut Virkistysalue- tai Muu käyttötarkoitus -merkinnöin olleet alueet Kuusijärven läheltä (pohjoispuolelta) yksikköhintoilla 1,78€/m<sup>2</sup>, 1,80€/m<sup>2</sup> ja 1,92€/m<sup>2</sup>. Kaupat on tehty vuonna 2014 ja 2015. 30.12.2014 tehdyssä kaupassa kohteena on ollut yli 15 ha: suuruinen puustoinen metsäalue, joka on voimassaolevassa asemakaavassa VL-lähivirkistysaluetta (yleiskaavassa VL). Muut kaksi kaupppaa ovat olleet lähialueella sijainneita pienempiä alueita (myös VL). Lunastustoimikunnan näkemyksen mukaan kaupungin tekemiä kauppvoja ei tule mitenkään järjestelmällisesti sulkea pois vertailuaineistosta, koska juuri yleisiin tarkoitettujen kauppvojen osalta potentiaalisin ostaja on kaupunki tai muu julkistaho.

Toimituspäätöksissä lähialueella on käytetty korvaustasona yleiskaavassa muuhun kuin rakentamiseen osoitetuilla alueilla yksikköhintaa 3€/m<sup>2</sup> (rakentamiseen osoitetut 10€/m<sup>2</sup>) mm. lunastustoimitus nro 4012-422061 (v. 2012 hintataso), yleiskaavassa ET-alueeksi osoitetulla alueella MT 140 toisella puolella nyt lunastettavaa kohdetta vastapäätä) rautatiealueen pystykuiluksi lunastetusta kohteesta 5€/m<sup>2</sup> (toimitus nro 2002-865202, v. 2010 hintataso), yleiskaavassa SL/VR-alueiksi osoitetuilla alueilla ulkoilureittitoimituksessa 1,1€/m<sup>2</sup> (tnro 2017-557797, v.2017 hintataso).

MO:n 17.4.2012 sekä 11.1.2013 antamien päätöksien mukaan ei-rakentamiseen yleiskaavassa osoitettujen alueiden käypä hinta mm. v. 2011 hintatasossa on Vantaalla ollut noin 1-6€/m<sup>2</sup> (rakentamiseen tarkoitettut alueet 5-12€/m<sup>2</sup>). Nyt toimituksen kohteena oleva alue asettuu lunastuksen kohteen osalta tässä MO:n "skaalauksessa" lunastustoimikunnan näkemyksen mukaan sijainnin ym. perusteella hiukan keskiarvon alapuolelle.

Vertailuaineistojen osalta lunastustoimikunta totesi vielä, että loogisesti arvioiden nyt arvioitavana oleva kohde sijoittuu arvoltaan rakentamiseen yleiskaavassa tarkoitettujen alueiden alapuolelle mutta mm. suojelutarkoituksiin (selkeästi asemakaavoitettujen asuinalueiden ulkopuolella olevat suojelualueet yms.) osoitettujen alueiden yläpuolelle. Vantaan kaupungin kokonaisrakenteeseen nähden nyt lunastettava alue ei lunastustoimikunnan näkemyksen mukaan ole rakentamiseen perustuvaan pitkäaikaiseenkaan aikaperiodiin peilaten odotusarvomieleessä kovinkaan keskeisellä paikalla. Toisaalta alueen vieressä on ollut jo ennen kaavoitusta asutusta vierestä kulkeneen vanhan maantielinjauksen ansiosta. Lunastustoimikunnan arvion mukaan alueella ei ole Kuusijärven läheisyyteen liittyvää toimituksessa huomioitavaa erityisarvoa, koska mahdollinen rakentaminen sijoittuisi (tai olisi sijoittunut) maastollisista ja maaperällisistä syistä johtuen muihin tilaisiin kuin rannan läheisiin alueisiin.

Puuston osalta lunastustoimikunta toteaa, että myös odotusarvoisena korvattavilla alueilla voi olla puustolla korvattavaa erityisarvoa, mikäli sen määrä on huomattava ja lisäksi jos sen määrä ylittää kauppahintamenetelmää käytettäessä vertailukauppojen puuston määrän. Tässä tapauksessa lunastustoimikunta totesi puuston määrän osalta vaatimuksessa olevan selvityksen puuston määrästä riittäväksi (vaatimuksen liitteenä oleva puutavalaraskelma ja tukkipuusuuden kasvun arvio) sekä vaatimuksessa esitetyn puun tilavuuden kasvun määrän riittävän oikeaksi. Näin ollen korvauksen määrän arvioinnin lähtökohdaksi otettiin vaatimuksen liitteen määrät; mm. johtokaivuutöiden mukana poistettuja puita ei vähennetä tässä määrättävässä korvauksessa. Ottaen huomioon mm. edellä esitettyjen lähimpien vertailukauppojen tiedot (normaalipuustoinen alue) sekä katselmuksessa todetut seikat, lunastustoimikunta katsoi, että korvauksessa on otettava puuston lisäarvoa huomioon. Vaatimuksessa esitettyä korvattavaa määrää kuitenkin kohtuullistetaan siten, että puun määrästä korvataan 70%. Päätös perustuu siihen, että toisaalta puuston määrä ei ainakaan kokonaisuudessaan sinänsä vaikuta odotusarvoiseen maahan, ja toisaalta maapohjakorvauksen määrän suuruuden määrittämiseen vaikuttavat vertailukaupat, jotka sisältävät myös jonkin verran puustoa. Lunastustoimikunnan arvion mukaan tässä kohteessa on puuston ikä ja määrä huomioiden selvästi vertailukauppojen kohteita enemmän puustoa, joka olisi ilman maankäytön ja kaavoituksen rajoituksia ollut taloudellisesti arvioiden merkittävä. Näin arvioiden maapohjaan sisältyvän puuston ("maisemapuusto") osuus on noin 100m<sup>3</sup>/ha. Korvauksen yksikköhintana käytetään lunastustoimikunnan selvitysten perusteella lunastusajankohdan käypänä hinta tukkipuun osalta 60€/m<sup>3</sup> (kuusi- ja mäntyvaltainen) ja kuitupuun osalta 20€/m<sup>3</sup>.

Asemakaavassa osoitettu täyttöalue on kaavamääräysten mukaan tarkoitettu vain Kuusijärven ruoppausmassojen sijoittamisaikaksi. Lunastustoimikunnan mukaan tämä on tarkoittanut sitä, että käytännössä alueen omistaja ei ole voinut olettaa minkään selkeän aikataulun tai muunkaan perusteella, että alue varmuudella tultaisiin hyödyntämään Kuusijärven ruoppausmassoilla. Vantaan kaupunki on alkukokouksessa kerrotun lisäksi vastineessaan todennut, että tä-merkintä tultaneen poistamaan vastaisuudessa kaavamuu-  
tosten myötä, koska Kuusijärven veden laatuun on tarkoitus vaikuttaa muulla tavalla kuin ruoppaamalla. Erikseen toimitetussa muistiossa "Erillispalaveri Kuusijärven veden laadusta 11.9.2018" on vielä todettu "Järven pohjassa olevan orgaanisen aineksen pöyhminen on suuri riski. Ravinnemäärän pitää antaa olla mahdollisimman koskematta. Sen vuoksi järven pohjaa ei saa pöyhiä, eikä ruoppaamista kannata tehdä." Näistä lähtökohdista ruoppausmassojen osalta ei lunastuksessa ole määrättävä korvauksia.

Näistä lähtökohdista maapohjakorvauksen yksikköhinnaksi katsottiin arvioitavan alueen odotusarvoisena maana 3€/m<sup>2</sup>. Katualueesta ei määrätä korvausta, koska se kuuluu MRL 104§:n ns. ilmaisluovutusvelvollisuuden piiriin tehdyn laskelman mukaan.

Puustosta määrätään lisäkorvauksena se kohtuulliseksi arvioitu osa, joka ylittää vertailukauppojen mukaisen puuston keskimääräiseksi arvioidun määrän. Tässä tapauksessa lunastustoimikunta katsoi, että tässä kohteessa puuston määrä on jonkin verran suurempi kuin keskimäärin vertailukauppa-aineistossa. Yksityiskohtaista tietoa kaikista vertailukaupoista ei ollut saatavissa ja käytettävissä.

Laskennallisesti kokonaiskorvaus maapohjasta ja puustosta on noin 4,0€/m<sup>2</sup>.

Edunvalvontakorvausvaatimus (annettu loppukokouksessa): vaatimus korvausvaatimuksen laatimisesta sekä avustamisesta kokouksissa ja katselmuksessa yhteensä 2752,80€

Vastine edunvalvonnasta: Vantaan kaupunki on etukäteen vastineessaan todennut yleisellä tasolla (koska ei vielä ollut yksityiskohtaista vaatimusta), että oikeuskirjallisuuden perusteella asianosaisten kustannusten korvaamisessa tulee olla pidättyväinen, koska korvaukset käsitellään viran puolesta. Nyt on kyseessä tyypillinen MRL:n mukainen lunastus, eikä asiamiehen käyttämiselle ole esitetty olevan tarvetta. Korvauksen määrän

osalta Vantaan kaupunki totesi kokouksen yhteydessä, että jos korvausta jostain syystä määrätään, on sinänsä esitetty vaatimus yksikköhinnaltaan ja määrältään kohtuullinen vaatimuksen selvitysten sisältö huomioiden.

Lunastustoimikunta totesi, että edunvalvontakulun korvauksen osalta lähtökohdat tulevat LunL 82§:stä. Tässä tapauksessa lunastuksen kohteena on kooltaan ja arvoltaan merkittävä kohde lunastustapauksessa, joka on periaatteessa lainsäädännön osalta tyypillinen MRL:n ja edelleen LunL:n mukainen tapaus. Kuitenkin ottaen huomioon asiassa selvityksiä vaativat erityispiirteet mm. odotusarvon määrittämisen kannalta alueella, jonka ympäristössä on yhteiskunnan muuttuminen ja kehittyminen ollut verrattain voimakasta, sekä korvattavan intressin suuruuden, on lunastustoimikunnan näkemyksen mukaan vastineessakin mainitusta virallisperiaatteesta huolimatta katsottava kohtuulliseksi se, että asiassa on käytetty aihepiiriin perehtynyttä avustajaa. Tämän lisäksi lunastustoimikunta toteaa kokemuspäisesti, että tässä tapauksessa sekä avustajan käyttämä vaatimuksessa esitetty laskelman yksikköhinta että esitetty työmäärä ovat kohtuullisia asiaan laatuun jaa vaatimuksen sisältöön suhteutettuna. Edellä esitettyyn perustuen lunastustoimikunta päätti määrätä edunvalvontakorvauksen vaatimuksen mukaisena; yhteensä 2752,80€

## 9. Korvauspäätös

### Päätös

Toimituksessa määrätään korvauksia edellä pöytäkirjassa todettujen lähtökohtien perusteella seuraavasti:

Maapohjasta:  $131771\text{m}^2 \cdot 3 = 395\,300\text{€}$

Puustosta:

$300 \cdot 60 \cdot 0,7 \cdot 0,7 = 8820$

$300 \cdot 20 \cdot 0,3 \cdot 0,7 = 1260$

$(8820 + 1260) \cdot 13,1771 = 132825\text{€}$

Maapohja + puusto yhteensä: 528 125,00€

Edunvalvontakorvauksena: 2752,80€

Korvaus määrätään maksettavaksi tilan Annefrid 92-415-8-3 omistajalle Helena Kanervalle, paitsi edunvalvonnat osalta, joka voidaan maksaa suoraan asiamiehelle.

Korvausta ei lunastustoimikunnan päätöksen perusteella tarvitse tallettaa.

## 10. Lunastuspäätös (LunL50§)

### Päätös

Lunastuksen kohde on asemakaavan mukainen toimituskartan tarkemmin osoittama alue tilasta Annefrid 92-415-8-3.

## 11. Haltuunotto ja omistusoikeuden siirtyminen

### Päätös

LunL 57§:n mukaisesti lunastaja Vantaan kaupunki saa lunastuksen kohteen haltuunsa kun lunastuspäätös on julistettu ja kaikki tässä toimituksessa määrätyt kertakaikkiset korvaukset on maksettu.

Korvausten maksamisesta tulee esittää tosite toimitusinsinöörielle.

Toimitus tullaan rekisteröimään heti sen saatua lainvoiman. Omistusoikeus siirtyy kun toimitus merkitään kiinteistörekisteriin.

## 12. Rajojen pyykitys

### Selvitys

Rajojen pyykityksen osalta kokouksessa todettiin, että uusien muodostuvien rajojen merkitseminen maastoon uusilla rajapyyykeillä on tarpeen. Rajat merkitään asemakaavan osoittamien koordinaattien mukaisiin paikkoihin.



- Päätös Toimitusinsinööri ilmoitti, että kartoittaja Ove Hallen tekee maastoon merkinnän. Pyykityksen valmistumisesta ilmoitetaan maanomistajalle.
- 13. Rajankäynti**  
Päätös Ei rajankäyntejä.
- 14. Toimituskartta**  
Päätös Toimituskartta tehdään uusilla maastomittauksilla sekä rekisterikarttaa täydentämällä.
- 15. Kiinteistönmuodostus**  
Selvitys Vantaa kaupungin edustajat ilmoittivat, että lunastettavasta alueesta voidaan muodostaa yksi uusi lunastusyksikkö.
- Päätös Lunastettavasta alueesta muodostetaan uusi lunastusyksikkö 92-415-8-8 (LunL 49a§).
- 16. Korvausten maksaminen**  
Päätös Korvaukset on LunL 52§:n nojalla maksettava 3 kk:n kuluessa eli viimeistään 3.1.2019.
- 17. Kustannukset**  
Päätös Toimituksen kustannuksista vastaa LunL81§:n nojalla toimituksen hakija, Vantaan kaupunki.
- 18. Asiakirjat**  
Selvitys Otteet asiakirjoista lähetetään asianosaisille toimituksen lopettamisen jälkeen.
- 19. Muutoksenhaku**  
Päätös Toimitus lopetettiin. Toimitukseen voi hakea valittamalla muutosta 30 päivän kuluessa toimituksen lopettamisesta. Oheisesta valitusosoituksesta käy ilmi toimituksen lopettamispäivä ja valitusajan päättymispäivä. Toimitus on lainvoimainen valitusajan päätyttyä tai kun mahdollinen muutoksenhaku on ratkaistu.

## Valitusosoitus

Tämä valitusosoitus koskee toimitusta 2018-572173, lopettamispäivä 3.10.2018

- Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen lunastus 92-415-8-3 Annefrid / Kunta: Vantaa

Toimitukseen tai siinä annettuun ratkaisuun saa hakea muutosta kirjallisella valituksella maa- ja metsätalouden valituksen tekemiseen on kolmekymmentä (30) päivää siitä päivästä, jona toimitus lopetettiin tai päätös annettiin. Muutoksenhakuasiakirjat on toimitettava puhevallan menettämisen uhalla maa- ja metsätalouteen viimeistään perjantaina **2.11.2018** viraston aukioloaikana.

Tässä asiassa toimivaltainen maa- ja metsätalouden oikeus toimii Vantaan kärjäoikeudessa, joka on avoinna virka-aikana klo 8 - 16:15.

käyntiosoite: Kielotie 21, Vantaa  
postiosoite: PL 194, 01301 Vantaa  
sähköpostiosoite: vantaa.ko(at)oikeus.fi

Muutoksenhakuasiakirjat voi toimittaa henkilökohtaisesti tai asiamiehen välityksellä taikka lähettää postitse, lähetin välityksellä tai sähköpostina maa- ja metsätalouteen. Muutoksenhakuasiakirjat lähetetään lähettäjän vastuulla. Muutoksenhakukirjelmässä on mainittava kaikki seuraavat asiat:

- toimitus tai muu päätös, jota muutoksenhakemus koskee
- miltä kohdin toimitukseen tai siinä tehtyyn ratkaisuun haetaan muutosta
- muutokset, jotka vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan
- todisteet, jotka aiotaan esittää ja asiat, jotka todisteilla aiotaan näyttää toteen
- vaatimus oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta, jos valittaja pitää sitä aiheellisena
- mahdollinen pyyntö perusteluineen asian ratkaisemisesta ilman suullista pääkäsittelyä

Muutoksenhakukirjelmässä on ilmoitettava muutoksenhakijan nimi ja hänen laillisen edustajansa, asiamiehensä tai avustajansa yhteystiedot sekä postiosoite, johon kutsut, kehotukset ja ilmoitukset voidaan lähettää. Myös todistajan tai muun kuultavan yhteystiedot on ilmoitettava. Jos postiosoite muuttuu, uusi osoite on ilmoitettava maa- ja metsätaloudelle. Valittajan tai kirjelmän laatijan (jollei valittaja ole laatinut sitä itse) on allekirjoitettava muutoksenhakukirjelämä.

**Muutoksenhakukirjelmään on liitettävä tämä valitusosoitus tai sen jäljennös** ja lisäksi asiakirjat, joihin muutoksenhakukirjelmässä vedotaan ja jotka eivät sisälly muutoksenhaun alaisen toimituksen tai ratkaisun käsittelyn asiakirjoihin.

Jos asianosainen laillisen esteen vuoksi tai muusta hyväksyttävästä syystä ei voi määräajassa hakea muutosta, maa- ja metsätalouden oikeus voi asettaa hakemuksesta uuden määräajan muutoksenhaun tekemistä varten. Uutta määräaika on pyydettävä kirjallisella hakemuksella, joka on osoitettava maa- ja metsätaloudelle ja toimitettava ennen muutoksenhakuajan päättymistä maa- ja metsätalouteen. Hakemukseen on liitettävä selvitys hakemuksen perusteesta. Tällöin on noudatettava muutoksenhakukirjelmän laatimisohteja.

Maa- ja metsätalouden oikeus voi kehottaa toimituksen asianosaista antamaan vastauksen muutoksenhakemukseen, jos hakemus koskee asianosaisen oikeutta. Vastaus ja siihen liitetyt asiakirjat annetaan tiedoksi muutoksenhakijalle. Maa- ja metsätalouden oikeus voi kehottaa toimitusinsinööriä antamaan kirjallisen lausuntonsa. Lausunto annetaan tiedoksi pääkäsittelyyn kutsuttavalle asianosaiselle.

Jollei asiaa ratkaista ilman pääkäsittelyä, maa- ja metsätalouden istunnosta ilmoitetaan kirjeellä, joka annetaan postin kuljetettavaksi tai muulla tavoin toimitetaan asianosaiselle vähintään 14 päivää ennen istuntoa. Jos muutoksenhakija jää pois istunnosta, muutoksenhakemus jätetään silloin. Muun asianosaisen poissaolo ei estä asian ratkaisemista. Maa- ja metsätalouden oikeus voi suorittaa paikalla katselmuksen. Valitusasian käsittelystä maa- ja metsätaloudessa peritään yleensä 500 euron oikeudenkäyntimaksu. Asianosaisten oikeudenkäyntikuluihin maa- ja metsätaloudessa sovelletaan riita-asioiden oikeudenkäyntikuluja koskevia oikeudenkäymiskaaren 21 luvun säännöksiä.

Toimitusinsinööri: Tuomas Lehtonen