



Kuusijärven ulkoilualue -nimisen lähivirkistysalueen osan, suojaviheralueen ja Prinsessantie -nimisen katualueen lunastustoimitus / AK

VD/57/10.00.01.02.01/2018

AK/AV-P/TMA

Kiinteistöt ja asuminen haki 3.1.2018 kiinteistöjohtajan viranhaltijapäätöksen § 2/2018 pohjalta Kuusijärven ulkoilualue -nimisen lähivirkistysalueen (VL) osan, suojaviheralueen (EV) ja Prinsessantie -nimisen katualueen lunastustoimitusta. Vantaan kaupungin hallintosäännön 5. luvun 5 §:n 7. kohdan mukaan kiinteistöjohtaja päättää mm. asemakaavan toteuttamista varten tarvittavien alueiden lunastamisesta, kun korvaus on enintään 300 000 euroa. Kiinteistöt ja asuminen arvioi alueella tehtyjen vastaavanlaisten maa-alueiden kauppahintojen ja toimituskäytännön perusteella, että arvioitavissa oleva lunastuskorvaus jää alle 300 000 euron. Lunastustoimikunta määräsi korvauksen suuruudeksi 528 125 euroa, joka ylittää kiinteistöjohtajan toimivallan päättää alueen lunastamisesta. Lunastuskorvaus maksettiin 20.11.2018, jolloin alueen hallinta siirtyi Vantaan kaupungille. Maanomistaja on tyytymätön korvaukseen ja on valittanut päätöksestä maaoikeuteen.

Vantaan kaupunki kehittää Kuusijärven ympäristöä eteläisenä porttina Sipoonkorven kansallispuistoon. Kaupunginvaltuuston 3.3.2014 § 10 hyväksymässä Vantaan elinvoimaohjelmassa asetettiin tavoitteeksi Kuusijärven kukoistaminen matkailukohteena. Toimenpiteenä kaupunkisuunnittelun johdolla eri toimialoilta koottu monialainen työryhmä laati kehittämissuunnitelman Kuusijärvestä porttina Sipoonkorven kansallispuistoon. Tavoitteissa nostettiin esiin matkailu, mutta ennen kaikkea Kuusijärven kehittäminen palvelee vantaalaisia, helsinkiläisiä ja sipoolaisia. Kehittämissuunnitelmassa on pitkälle tulevaisuuteen tähtääviä suunnitelmia, mutta myös nopeamman aikavälin toimenpiteistä huolehtimista. Tällaisia ovat muiden muassa pysäköintialueen laajennuksen suunnittelu ja ulkoilureittiyhteyksien yleissuunnittelu.

Alueen kehittäminen lähtee siitä, että kaupunki omistaa suunniteltavat maa-alueet. Maanhankinnan jälkeen voidaan aloittaa suunnittelutyöt. Vuonna 2014 kuntatekniikan keskuksen puistopäällikkö pyysi yrityspalveluita hankkimaan Kuusijärven ympäristön lähivirkistysalueiksi kaavoitetut maa-alueet, jotta suunnittelutyöt saadaan vireille.

Kuusijärven ulkoilualue -niminen lähivirkistysalue (VL) on osoitettu kahdessa erillisessä asemakaavassa, jotka ovat 26.1.2000 voimaan tullut ensimmäinen ja edelleen voimassa oleva Kuusijärvi -niminen asemakaava (no 970500) sekä 28.7.2004 voimaan tullut ensimmäinen ja edelleen voimassa oleva Kuninkaanmäki 1 -niminen asemakaava (no 970100).

Vuonna 2014 kaupunki neuvotteli Kuusijärven pohjoispuolella sijaitsevien yhteensä noin 16,2 ha:n suuruisten maa-alueiden kaupoista kolmen eri yksityisen maanomistaja tahon kanssa. Kiinteistökaupat tehtiin joulukuussa 2014 yksikköhintaan 1,80 €/m².

Ulkolureittiyhteyksien yleissuunnittelun edetessä kuntatekniikakeskus pyysi yrityspalveluita aloittamaan neuvottelut Kuusijärven eteläpuolella sijaitsevien yksityisessä omistuksessa olevien edellä mainituissa asemakaavoissa Kuusijärven ulkoilualue -nimiseksi lähivirkistysalueeksi (VL), suojaviheralueeksi (EV) ja Prinsessantie -nimiseksi katualueeksi osoitettujen maa-alueiden hankkimiseksi.

Kuusijärven ympäristöön on tekeillä asemakaava ja asemakaavan muutos (no 971100), joka koskee osaa lunastettavasta alueesta. Kaavamuutoksella ei tulla muuttamaan lunastettavan alueen käyttötarkoitusta, eikä alueelle tulla osoittamaan rakennusoikeutta. Kaavamuutoksella tullaan täsmentämään alueen



olemassa olevia kaavamääräyksiä esim. kieltämällä tekemästä alueella sellaisia toimenpiteitä, jotka saattavat vaikuttaa Kuusijärven vedenlaatuun.

Vantaan kaupungin yrityspalvelut (kiinteistöt ja asuminen) tarjoutui 23.3.2015 ja 25.8.2017 päivätyillä postitse maanomistajalle toimitetuilla ostotarjouksilla ostamaan Kuusijärven eteläpuolella sijaitsevasta Annefrid -nimisestä tilasta, kiinteistötunnus 92-415-8-3 joko noin 10,1 ha:n suuruisen tai noin 13,2 ha:n suuruisen määrään 1,80 €/m²:n yksikköhinnalla, eli 181 540 euron tai 238 100 euron kauppahinnalla. Kuusijärvi -nimisessä asemakaavassa (970500) lähivirkistysaluetta ja suojaviheraluetta on yhteensä noin 10,1 ha ja Kuninkaanmäki 1 -nimisessä asemakaavassa (970100) lähivirkistysaluetta ja katualuetta on yhteensä noin 3,1 ha, eli kaiken kaikkiaan noin 13,2 ha. Maanomistaja ei vastannut kumpaankaan ostotarjoukseen, eikä yhteydenottopyynnöstä huolimatta ollut ostotarjouksen laatineeseen viranhaltijaan yhteydessä.

Koska maanomistajaan ei saatu neuvotteluyhteyttä ja maanhankinta oli ja on edelleen erittäin ajankohtaista Kuusijärven suunnittelun etenemisen kannalta, haki kiinteistöt ja asuminen maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:n mukaista maa-alueiden lunastustoimitusta maanmittauslaitokselta perustuen kiinteistöjohtajan 3.1.2018 § 2/2018 kohdalla tekemään viranhaltijapäätökseen. Päätös oli kaupunkisuunnittelulautakunnassa ottomenettelyssä 29.1.2018. Lautakunta ei käyttänyt otto-oikeuttaan.

Päätöksen tekeminen perustui siihen, että Vantaan kaupungin hallintosäännön 5. luvun 5 §:n kohdan 7 ja sen perusteella tehtyjen edelleen delegointien mukaan kiinteistöjohtaja päättää asemakaavan tai tonttijaon toteuttamista varten tarvittavien alueiden, rakennusten, laitteiden, kasvillisuuden, osuuksien tai oikeuksien ostamisesta, myymisestä, vaihtamisesta ja lunastamisesta ja katualuekorvauksen maksamisesta, kun kauppahinta tai korvaus on yli 100 000 ja enintään 300 000 euroa.

Kiinteistöt ja asuminen katsoi alueella mm. vuonna 2014 tehtyjen vastaavanlaisten maa-alueiden kauppojen kauppahintojen (1,80 €/m²) ja toimituskäytännön perusteilla, että arvioitavissa oleva lunastuskorvaus on yllämainitulla vaihteluvälillä.

Vakiintuneen käytännön mukaan kaupunki on ostanut asemakaavojen mukaisia yleisiä virkistysalueita pääsääntöisesti 1,00-3,00 €:n neliöhintaan. Hintahaarukan yläpäästä on käytetty kaupunkirakenteen sisällä sijaitseviin keskeisiin keskusta-alueisiin. Kiinteistöt ja asuminen ei katsonut Kuusijärven ympäristön sijaitsevan Vantaan kaupunkirakenteen keskeisellä keskusta-alueella.

Lunastustoimituksen TN:o 2018-572173 loppukokouksessa 3.10.2018 lunastustoimikunta päätti määrätä korvausta maapohjasta 395 300 euroa (3 €/m²) ja lisäksi maapohjakorvaukseen sisältyvän ns. viihtyvyyspuuston ylittävistä puustosta 132 825 euroa, eli yhteensä 528 125 euroa, joka ylittää kiinteistöjohtajan toimivallan päättää toimituksen hakemisesta.

Lunastettavan maa-alueen omistaja on tyytymätön lunastustoimikunnan määräämään lunastuskorvaukseen ja on valittanut korvauksen määrästä Vantaan käräjäoikeudessa toimivaan maaoikeuteen. Vantaan kaupungin tulee toimittaa kirjallinen vastauksensa muutoksenhakemukseen viimeistään 11.1.2019 mennessä.

Lunastustoimikunnan määräämä lunastuskorvaus on maksettu maanomistajalle 20.11.2018 ja alue on lunastuspäätöksen mukaisesti siirtynyt kaupungin hallintaan.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 6. kohdan mukaisesti kaupunkisuunnittelulautakunnan tehtävänä on päättää asemakaavan tai tonttijaon toteuttamista varten



tarvittavien alueiden, rakennusten, laitteiden, kasvillisuuden, osuuksien tai oikeuksien ostamisesta, myymisestä, vaihtamisesta ja lunastamisesta ja katualuekorvauksen maksamisesta, kun kauppahinta tai korvaus ylittää 300 000 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 § 34

Kiinteistöjohtajan esitys:

Merkitään tiedoksi Annefrid -nimiseen tilaan, kiinteistötunnus 92-415-8-3 kuuluvien asemakaavan mukaisten Kuusijärven ulkoilualue -nimisen lähivirkistysalueen (VL) osan, suojaviheralueen (EV) ja Prinsessantie -nimisen katualueen maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:n mukainen lunastuspäätös.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Liitteet:

- kohdekartta lunastettavasta maa-alueesta
- kiinteistöjohtajan viranhaltijapäätös 3.1.2018 § 2/2018
- toimitushakemus
- lunastustoimituksen TN:o 2018-572173 toimituspöytäkirja

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Taina Andersson, puh. 040 708 5329,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi