



Lunastusluvan hakeminen ympäristöministeriöltä Keimolan kylässä sijaitsevan Marja-Vantaan osayleiskaavassa asuntotuotantoon ja siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen osoitetun noin 43,4 ha:n suuruisen alueen lunastamiselle Saras-nimisestä kiinteistöst

VD/10411/10.00.01.02.00/2014
KN/LM-H/AV-P/TMA/JB

Maapoliittiset linjaukset

Kaupunginvaltuuston 17.12.2012 § 13 hyväksymä Vantaan kaupungin maapoliittiset linjaukset on strateginen asiakirja, jossa kaupunginvaltuusto on määritellyt maapoliittiset tavoitteet ja toimenpidesuositukset koskien mm. kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta.

Maanhankinta 2013–2016

Vantaan kaupungin maanhankintaa ohjaavat maapoliittiset linjaukset, joiden tärkein tavoite on luoda kaupungille mahdollisuus rakentamisen ja tonttimarkkinoiden parempaan hallintaan. Vahvalla maapoliittisella otteella kaupunki voi tasapainottaa talouttaan ja hallita entistä enemmän rakentamisen suuntaamista ja ajoittamista. Näin saadaan sekä kaupungin kunnallistekniset- että palveluinvestoinnit täysimääräisesti ja oikea-aikaisesti hyödynnetyksi.

Kun kaupunki omistaa maaomaisuutta se voi kaavoittaa ja luovuttaa tontteja rakentamiseen sieltä, missä luovuttaminen palvelee parhaiten kaupungin kulloinkin voimassa olevia asunto-, elinkeino- ja palvelurakentamisen strategisia tavoitteita. Kaupungin luovuttaessa omistamaansa maata, se pystyy varmistamaan alueiden laadun ja erityisesti asumisen osalta turvaamaan kohtuuhintaisen asuntotuotannon ja alueiden sosiaalisen eheyden. Työpaikka-alueiden osalta se mahdollistaa erityisesti alueen profiloinnin ja monipuolisen elinkeinorakenteen. Aktiivisella maanhankinnalla varmistetaan asunto- ja työpaikkarakentamiseen soveltuvan maan riittävyys jatkossakin. Tämän vuoksi kaupungin on tarkoituksenmukaista hankkia itselleen lisää maata. Lisäksi maanhankinnalla turvataan luonnonsuojelun ja yleisen virkistyskäytön vaatimuksia.

Pääasiallinen maanhankintakeino on vapaaehtoinen kiinteistökauppa. Asetetut tavoitteet saavutetaan luotettavimmin, kun maanhankinnat tehdään riittävän ajoissa ja maan ostotoiminta on aktiivista. Maa pyritään hankkimaan kaupungin omistukseen ennen asemakaavoitusta. Maata hankitaan alueilta, jotka tukevat yhdyskuntarakenteen eheyttämistä sekä kaupungin pitkän aikavälin strategioiden toteuttamista.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala on tutkinut maanhankintakohteita, joiden hankkiminen kaupungin omistukseen vuosina 2013–2016 olisi kaupungin tasapainoisen kehittämisen kannalta tärkeää. Maanhankintakohteita on tutkittu huolella ja lopullisiin esityksiin valitut kohteet käydään läpi eri alojen asiantuntijakokouksissa, jotta voidaan varmistua, että kyseisten maa-alueiden hankkiminen kaupungin omistukseen on erityisen tarpeellista. Näistä kohteista päättävät lopullisesti asianomaiset luottamushenkilöelimet.

Maapolitiikan täytäntöönpanon ohjausryhmä 20.5.2013 totesi, että maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala / yrityspalvelut ryhtyy aktiivisesti neuvottelemaan ja hankkimaan maata edellä mainituin perustein valittavista kohteista.

Kaupunginhallitus päätti 17.6.2013 kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksestä hyväksyä kaupungin maapoliittiset linjaukset maankäytön suunnittelulle, ja todeta, että maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala / yrityspalvelut ryhtyy aktiivisesti neuvottelemaan ja hankkimaan maata edellä mainituin perustein valittavista kohteista.

Yrityspalvelut on käynnistänyt vuosina 2013 ja 2014 neuvotteluja edellä mainitut edellytykset täyttävistä kohteista. Käydyistä neuvotteluista suurin osa on jo johtanut vapaaehtoiseen kauppaan.

Kiinteistö, johon lunastuslupahakemus kohdistuu

Vantaan kaupungin Keimolan kylässä sijaitseva, Kurt Erik ja Meri Alli Ingrid Sarinin kuolinpesien omistama kohdekarttaliitteen (liite 1a ja 1b) osoittama noin 43,4 ha:n suuruinen maa-alue Saras-



nimisestä kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-406-3-245 (jäljempänä lunastettavaksi esitettävä alue). Koko kiinteistön kiinteistörekisteriotteen mukainen pinta-ala on 70,21 ha.

Lunastettavaksi esitettävä alue on Marja-Vantaan osayleiskaavassa osoitettu noin 25,2 ha:n osalta pientaloalueeksi (A4), noin 8,3 ha:n osalta suojaviheralueeksi (EV), noin 3,3 ha:n osalta urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU), noin 2,9 ha:n osalta lähivirkistysalueeksi (VL) ja noin 3,7 ha:n osalta tieliikenteen alueeksi (L), eli pääosin asuntorakentamiseen ja siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen. Osa lunastettavaksi esitettävästä alueesta sijaitsee Marja-Vantaan osayleiskaavassa lentomeluvyöhyke 3:ksi (LDEN 50–55 dB) osoitetulla alueella ja loput alueella, jonka rakentamiseen lentomelu ei vaikuta.

Lunastettavaksi esitettävä alue on tällä hetkellä viljeltyä peltoa ja metsää. Viljelty, yhteensä noin 19,8 ha:n suuruiset alueet, maanomistajat ovat vuokranneet ulkopuoliselle viljelijälle. Mikäli alue siirtyy kaupungin omistukseen, on kaupunki valmis neuvottelemaan alueen vuokraamisesta edelleen viljelytarkoituksiin, kunnes aluetta tarvitaan muuhun käyttöön.

Lunastettavaksi esitettävään alueeseen kohdistuu useita kulkurasitteita, joihin lunastaminen ei vaikuta.

Lunastettavaksi esitettävällä alueella sijaitsee kolme vuosina 1920–1940 valmistunutta arvotonta ja purkukuntoista talousrakennusta.

Maanomistajien kanssa käydyt neuvottelut

Vantaan kaupungin yrityspalvelut ilmoitti 29.11.2013 maanomistajille lähetetyllä kirjeellä halukkuudestaan neuvotella Vantaan kaupungin Keimolan kylässä sijaitsevan noin 43,4–44,6 ha:n suuruisen alueen ostamisesta Saras-nimisestä kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-406-3-245. Vaihtoehto 1, eli noin 43,4 ha:n suuruinen alue oli nyt lunastettavaksi esitettävä alue.

Ensimmäinen palaveri asian tiimoilta pidettiin 5.2.2014. Tapaamisessa eivät kaikki maanomistajat olleet edustettuina, joten tapaamisen tarkoituksiksi jäi alustavasti esitellä kaupungin kiinnostus kohteeseen ja kertoa Vantaan kaupunginvaltuuston hyväksymistä maapoliittisista linjauksista sekä kaupungin yleisistä hinnoitteluperiaatteista.

Kaupunki lähetti 19.6.2014 päivätyllä kirjeellä Keimolan kylässä sijaitsevan Saras-nimisen kiinteistön maanomistajille ostotarjouksen, jolla kaupunki tarjoutui ostamaan em. tilasta tarjouksen liitteenä olleiden karttaliitteiden osoittaman noin 43,4–44,6 ha:n suuruisen alueen joko talouskeskuksen pihapiireineen (pihapiirin pinta-ala n. 1,2 ha) tai ilman. Tarjous oli voimassa 31.8.2014 asti.

Hinnoittelu perustui osayleiskaavan osoittamaan maankäyttöön. Rakentamiseen osoitetun alueen osalta hinnoittelussa käytettiin detaljikaavoittamattoman maan hintaa 8 €/m². Osayleiskaavassa rakentamiseen osoitettuun alueeseen sisältyy myös kadut ja muut tarvittavat yleiset alueet. Osayleiskaavassa osoitettujen urheilu-, virkistyspalvelu- ja lähivirkistysalueiden hinnan kaupunki katsoi olevan 2 €/m². Suojaviheralueen ja tieliikenteen alueen hinta oli 1 €/m². Kokonaiskauppahintana kaupunki tarjosi alueesta 2 260 000–2 416 000 euroa vaihtoehdosta riippuen.

Yrityspalvelujohtajan, tonttipäällikön ja maanomistajien edustajan 18.8.2014 pitämässä palaverissa maanomistajien edustaja halusi varmistaa, että 19.6.2014 allekirjoitetusta kaupungin ostotarjouksesta oli keskusteltu laajemminkin kaupungin sisällä ja että ostotarjousta tukee myös toimialan apulaiskaupunginjohtaja. Lisäksi maanomistajien edustaja ilmoitti, että maanomistajat tulevat esittämään kaupungin ostotarjouksessa mainittuun määräaikaan mennessä oman vastatarjouksensa kyseessä olevasta alueesta.

Maanomistajat esittivät kaupungille oman näkemyksensä kyseessä olevan alueen hinnasta yhteisellä 29.8.2014 allekirjoitetulla vastatarjouksella. Tarjoushinta oli 12 282 701,51 euroa. Vastatarjous käsitti alueen ilman kiinteistön talouskeskuksen rakennuksia ja niiden pihapiiriä. Maanomistajat toivoivat vastatarjouksensa johtavan jatkoneuvotteluihin ja myönteiseen lopputulokseen.

Maanomistajien tarjoushinta perustui heidän ja SRV Yhtiöt Oyj:n välillä toukokuussa 2007 allekirjoitettuun vuoden 2014 hintatasoon inflaatiokorjattuun esisopimukseen, joka koski kooltaan ja sijainniltaan kaupungin ostotarjouksen kanssa vertailtavissa olevia alueita. Esisopimus, jossa lopullisen sopimuksen syntymisen ehtona oli tietyn rakennusoikeuden sisältävän asemakaavan hyväksyminen



alueelle, oli voimassa vuoden 2011 loppuun. Esisopimus on rauennut, koska ehdot lopullisen kaupan tekemiselle eivät täytyneet.

Kaupungin ja maanomistajien näkemys alueen käyvästä hinnasta poikkesi erittäin paljon toisistaan, mutta koska kummallakin osapuolella näytti olevan sama tahtotila saattaa alue kaupungin omistukseen, kutsui kaupunki maanomistajat neuvotteluun, jossa voitaisiin vielä yrittää löytää yhteisymmärrystä hinnoittelulle. Neuvottelu pidettiin 22.9.2014.

Kaupungin edustajat esittelivät maanomistajille kaupungin hinnoitteluperusteet maan käyvän hinnan määrittämiseksi. Hinnoittelu perustuu pääsääntöisesti lähivuosina toteutuneisiin vertailukelpoisiin kiinteistökauppoihin. Maanmittaustoimitus- ja maa- ja metsätalouden osasto tukee edellä mainittua hinnoitteluperiaatetta. Maa- ja metsätalouden näkemys lähivuosien aikana antamiensa tuomioiden perusteella on, että Vantaalla yleiskaavassa ei-rakentamiseen osoitetun maan markkina-arvo on 1–6 €/m² ja yleiskaavassa rakentamiseen osoitetun maan markkina-arvo on 5–12 €/m². Kyseessä on siis detaljikaavoittamattoman maan hinta.

Neuvottelun kohteena ollut alue Saras-nimisestä kiinteistöstä sijaitsee Kivistön kaupunginosan pohjoisosassa, jonka asemakaavoitusaikataulua kaupungilla ei ole. Kivistön kaupunginosan eteläisen osan kaavoittaminen, suunnittelu ja toteuttaminen ovat viime vuosina olleet ja edelleen ovat erittäin paljon mm. kaupunkisuunnittelun resursseja sitovaa. Tulevaisuudessa Kivistön kaupunginosan eteläisen osan valmistuttua on kaupungin yksi luonnollisista ja mahdollisista laajenemissuunnista Kivistön kaupunginosan pohjoisosa. Alueella ei ole valmista kunnallistekniikkaa. Marja-Vantaan osayleiskaavassa ostotarjouksen kohteena olleesta alueesta on noin 25,4 ha osoitettu pientaloalueeksi (A4). Kaupungin ostotarjouksessa rakentamiseen osoitetusta alueesta tarjottiin 8 €/m². Ostotarjouksen kohteena olleen alueen osayleiskaavassa ei rakentamiseen osoitetuista alueista kaupunki tarjosi urheilu-, virkistyspalvelu- ja lähivirkistysalueiden osalta 2 €/m² ja suojaviheralueen sekä tieliikenteen alueen osalta 1 €/m². Neuvottelun päätteeksi kaupunki lupasi harkita ensimmäisen tarjouksensa korottamista.

Kaupunki lähetti 29.9.2014 päivätyllä kirjeellä maanomistajille uuden korotetun ostotarjouksen, jolla kaupunki tarjoutui edelleen ostamaan alueen joko rakennuksineen ja pihapiireineen (pihapiirin pinta-ala n. 1,2 ha) tai ilman. Tarjous oli voimassa 22.10.2014 asti. Kaupungin korotettu tarjous osayleiskaavassa rakentamiseen osoitetun detaljikaavoittamattoman maan hinnaksi oli 8,50 €/m². Osayleiskaavan osoittamista urheilu-, virkistyspalvelu- ja lähivirkistysalueista kaupunki tarjosi edelleen 2 €/m² ja tieliikenteen alueesta 1 €/m². Osayleiskaavan osoittaman suojaviheralueen osalta kaupungin korotettu tarjous oli 2 €/m². Uudessa tarjouksessa kaupunki tarjosi kokonaiskauppahintana alueesta 2 469 000–2 628 500 euroa vaihtoehdosta riippuen. Ostotarjoukseen sisältyi maanomistajille lupaus, että mikäli alue siirtyisi kaupungin toiveen mukaisesti kaupungin omistukseen, tarvittaessa kaupunki neuvottelee viljeltyjen peltojen vuokrauksesta edelleen viljelytarkoituksiin aina siihen saakka, kunnes alueet tarvitaan muuhun käyttöön.

22.10.2014 maanomistajat toimittivat oman vastatarjouksensa kaupungin 29.9.2014 tekemään toiseen ostotarjoukseen. Vastatarjous käsitti edelleen alueen ilman kiinteistön talouskeskuksen rakennuksia ja niiden pihapiiriä. Maanomistajien vastatarjous alueesta on 11 515 032,67 euroa. Vastatarjous perustui siihen, että kaupunki oli nostanut toisessa ostotarjouksessaan asuinrakentamiseen tarkoitettun maan hintaa 6,25 prosenttia. Näin ollen maanomistajat puolestaan alensivat ensimmäistä vastatarjoustaan vastaavasti 6,25 prosentilla toiseen vastatarjoukseen.

Koska maanomistajien kanssa käydyissä neuvotteluissa, ei huomattavan suuren hintakäsityseron vuoksi ole päästy vapaaehtoisin keinoin sellaiseen ratkaisuun, jossa Kivistön kaupunginosassa sijaitsevasta Saras-nimisestä kiinteistöstä noin 43,4–44,6 ha:n suuruinen alue olisi saatu hankittua detaljikaavoittamattomana maana kaupungille, on maapoliittisten linjausten mukaisesti käynnistetty erityisen harkinnan jälkeen edellä mainitun kohdekarttaliitteen osoittaman noin 43,4 ha:n suuruisen alueen lunastusmenettelyn valmistelu. Lunastuslain (Lain kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta 603/1977) mukaan lunastettavasta omaisuudesta määrätään sen käyvän hinnan mukainen täysi korvaus. Kaupungin käsityksen mukaan sen ostotarjous vastaa käypää hintaa. Lunastettavaksi esitettävä alue ei sisällä talouskeskuksen rakennuksia eikä näiden pihapiiriä. Pihapiiri on pyritty rajaamaan riittävän väljäksi.

Neuvottelumuistiot ja osto-/vastatarjoukset ovat nähtävillä kokouksessa.



Vertailukauppoja

Maanomistajille esiteltiin 22.9.2014 neuvottelussa tuoreena vertailukauppana Vantaan kaupungin ja yksityisen maanomistajan 29.8.2014 allekirjoittama kiinteistökauppa, jossa kaupunki osti yhteensä noin 6,884 ha:n suuruisen kolmepalstaisen maa-alueen Havukosken kaupunginosasta. Palsta, jolle yleiskaavassa matalaksi ja tiiviiksi asuntoalueeksi (A2) osoitettu noin 5,6 ha:n suuruisen alue sijaitsee, on jo asemakaavoitetun ja valmiin kunnallistekniikan vieressä. Edellä mainitut valmiudet mahdollistavat alueen asemakaavoituksen käynnistämisen lähitulevaisuudessa, jotta Vantaan kaupunki pystyy lähi vuosina toteuttamaan valtion ja Helsingin seudun kuntien välisen tontti- ja asuntotuotantoa koskevan aiesopimuksen tavoitteet (liite 2). Yleiskaavassa rakentamiseen osoitetusta alueesta kaupunki maksoi 12 €/m². Yleiskaavan mukaisesta liikennealueesta ja luonnonsuojelualueesta sekä asemakaavan mukaisesta Laurintie-nimisestä katualueesta kaupunki maksoi kustakin 1 €/m². Yleiskaavassa matalaksi ja tiiviiksi asuntoalueeksi (A2) osoitetun alueen rakentamistehokkuus on suurempaa kuin pientaloalueeksi (A4) osoitetulla alueella.

Vantaa kaupunki ja Casatino Produktion Oy:n konkurssipesä ovat 21.11.2014 allekirjoittaneet kiinteistökaupan, jolla kaupunki osti yhteensä noin 2,95 ha:n suuruisen alueen Lapinkylän kylästä 250 000 euron kauppahinnalla. Kauppahinta vastaa kokonaispinta-alalle laskettuna 8,48 euron neliöhintaa. Kaupan kohteesta noin 2,1 ha on osoitettu Marja-Vantaan osayleiskaavassa pientaloalueeksi (A3) ja noin 0,85 ha lähivirkistysalueeksi (VL). Alue sijaitsee asemakaavoitetun, valmiin kunnallistekniikan ja rakennetun alueen vieressä. Kaupan kohteen alueella ei ole asemakaavaa.

Lisäksi kaupunki on tehnyt useita yleiskaavassa ei rakentamiseen tarkoitettun maan kauppoja, joissa hintataso on ollut sama kuin nyt lunastettavaksi esitettävän alueen ei rakentamiseen tarkoitettujen alueiden hinta.

Edellä esitetyt kaupat poikkeavat nyt lunastettavaksi esitetystä alueesta siten, että ne sijaitsevat asemakaavoitetun, valmiin kunnallistekniikan ja rakennettujen alueiden vieressä. Lisäksi ne ovat yleiskaavassa osoitettu tehokkaampaan rakentamiseen (A2 ja A3) kuin nyt lunastettavaksi esitettävä alue (A4). Näiden jo tehtyjen kauppojen hintaa korottavat seikat huomioon ottaen kauppoja voidaan pitää lunastettavaksi esitettävän alueen hinnoittelun perusteeksi soveltuvina vertailukauppoina.

Lunastamisen edellytykset yleisesti

Maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL, 132/1999) säädetään lunastuslupa perustuvasta maan lunastamisesta seuraavaa:

[99 §](#) Lunastuslupa perustuva maan lunastaminen

Asianomainen ministeriö voi yleisen tarpeen vaatiessa myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen ja siihen liittyviin järjestelyihin tai muutoin kunnan suunnitelmallista kehittämistä varten.

Asianomainen ministeriö voi antaa kaavan toteuttavalle viranomaiselle oikeuden lunastaa maakuntakaavaan otetun alueen tai sen käyttöoikeuden supistamisen, jos se on tarpeellista maakuntakaavan toteuttamiseksi valtion, seudun, kuntayhtymän tai kunnan väestön yhteisiä tarpeita varten.

Asianomainen ministeriö voi lisäksi myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka on yleiskaavassa osoitettu liikenneväyläksi, asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen ja jota tarvitaan kunnan suunnitelmanmukaiseen yhdyskuntakehitykseen, sekä alueen, joka on tarkoitettu kunnan tai kuntayhtymän laitokselle tai muihin näiden tarpeisiin. Asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen lunastettavaan alueeseen voi sisältyä myös virkistys- ja suojelualueita.

Kunnan tulee voida näyttää, ettei kunnassa ole riittävästi ja kohtuullisilla ehdoilla käytettävissä rakennusmaata tai että lunastamista on muutoin pidettävä tarpeellisena yleisen asuntorakentamisen tai kunnan suunnitelmanmukaisen rakentamisen edistämistä varten.

Yleisen tarpeen osoittaminen



Aluetta tarvitaan kaupungin suunnitelmanmukaiseen yhdyskuntakehitykseen, jonka turvaamiseksi kaupunki on sitoutunut seudullisiin ja valtakunnallisiin sopimuksiin ja laatinut tavoitteisiin perustuvia pitkän tähtäimen investointisuunnitelmia.

1. Yleiskaava

Vantaan yleiskaavassa 1992, Helsingin seudun taajamaseutukaavassa ja maakuntakaavassa on esitetty Länsi-Vantaalla Martinlaakson rataa ja siihen tukeutuvaa kaupunkirakennetta jatkettavaksi pohjoiseen. Kaupunginvaltuusto päätti osayleiskaavan laatimisesta Marja-Vantaan alueelle hyväksyessään koko Vantaan yleiskaavan 1992. Osayleiskaavalla tarkennettiin ja muutettiin eräiltä osin yleiskaavassa 1992 osoitettua maankäyttöratkaisua. Työhön liittyi selvityksiä mm. kaupunkirakenteesta, palveluista, liikenteestä, luonnosta ja kulttuurimaisemista. Osayleiskaava antaa tällaisenaan toimintalinjoja alueen käyttönotolle ja perustellun maankäyttöratkaisun eri osa-alueiden asemakaavoitukselle.

Lunastettavaksi esitettävällä Saras-nimisen kiinteistön alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 19.6.2006 hyväksymä oikeusvaikutteinen Marja-Vantaan osayleiskaava, joka tuli voimaan 9.7.2008

Lunastettavaksi esitettävällä alueella ei ole voimassa asemakaavoja.

2. Aiesopimukset valtion ja Helsingin seudun kuntien välillä

Vantaa sitoutui vuoden 2008 alussa tehdyssä valtion ja Helsingin seudun kuntien asuntotuotantoa koskevassa aiesopimuksessa luomaan edellytykset keskimäärin 2000 uuden asunnon toteuttamiseen vuosittain seuraavan kymmenen vuoden aikana.

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen uusi maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteistä tahtotilaa kuvaava aiesopimus 2012–2015 (MAL) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.6.2012 § 14. Sopimuksella edistetään myös pitkäjänteistä, seudullista ajattelua sekä kuntien keskinäistä sopimista ja sitoutumista yhteisiin tavoitteisiin. Tavoitteena on neljäksi vuodeksi tehtävä sopimus, joka sisältää myös pidemmän aikavälin tavoitteita ja periaatteita. Sopimuksen mukaan kunnat sitoutuvat, muiden toimien ohella, luomaan edellytykset kiintiönsä mukaisen asuntotuotantotavoitteen toteutumiselle osoittamalla asemakaavoissa tarvittavan uuden rakennusoikeuden ja varmistamalla asemakaava-alueiden toteuttamisedellytykset (luku VII, kohta 1.). Lisäksi kunnat sitoutuvat liiteaineiston mukaisiin asuntotuotannon määrällisiin tavoitteisiin, joka Vantaan kaupungin osalta on keskimäärin 2 000 asuntoa vuodessa (liite 2, taulukko 1). Marja-Vantaa on nimetty asuntotuotantotavoitteiden ensisijaisiksi kohdealueeksi 092-11 (liitteet 3 ja 4, taulukko 2 ja kartta 2).

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen sopimus suurten infrahankkeiden tukemiseksi ja asumisen edistämiseksi on allekirjoitettu 25.8.2014. Sopimuksen tarkoituksena on edistää Helsingin seudun suuria infrastruktuurihankkeita ja edistää samalla alueen asuntotuotantoa. Sopimuksessa Helsinki, Espoo ja Vantaa ovat sitoutuneet nostamaan MAL-aiesopimuksen 2012–2015 kaavoitustavoitettaan 25 prosentilla. Vantaalla tämä tarkoittaa nykyisen aiesopimustavoitteen 200 000 k-m2/vuosi nostamista tasolle 250 000 k-m2/vuosi vuodesta 2016 alkaen.

Sopimuksessa on myös edellytetty, että asuntotuotantotavoitteen toteutumisen mahdollistamiseksi Helsingin seudun kunnat varmistavat asumiseen tarkoitettujen asemakaava-alueiden toteuttamisedellytykset ja tonttien käyttöön saamisen tehostamalla mm. maapolitiikkaansa.

3. Väestönkasvu ja asuntorakentamisen lähtökohdat

Vantaan väestöennuste koostuu kahdesta itsenäisestä osasta, koko kaupungin ennusteesta ja osa-alueittaisesta ennusteesta. Osa-alueittainen ennuste kattaa kaupunginosa- ja suuraluetason, siinä käsitellään ennustevuonna rakennettavan asutokannan väestönlisäykset ja sitä vanhemmassa asutokannassa, ns. vanhassa asutokannassa, tapahtuvat väestönmuutokset erikseen. Koko kaupungin ennuste kattaa vuodet 2015–2040 ja osa-alueittainen ennuste vuodet 2015–2024. Vuoden 2014 alussa Vantaalla oli 208 098 asukasta. 1990-luvulta lähtien väestönkasvu on ollut melko tasaista, noin 2 000–2 500 henkilöä vuosittain. Väestöennusteen mukaan Vantaan väkiluvun ennustetaan kasvavan vuoteen 2025 mennessä noin 25 980 henkilöllä niin, että kaupungin väkiluku on tuolloin 234 078 henkilöä. Kivistön suuralueen rakentaminen keskittyy Kivistön ja Keimolan kaupunginosiin,



joissa rakennettavat alueet ovat uusia. Kivistön rakentaminen on vilkkaimmillaan vuonna 2015, mutta uudisrakentaminen jatkuu koko ennustejakson ajan. Kivistön kaupunginosaan tulee uutta väestöä 4 500 henkeä ja Keimolan kaupunginosaan 1 000 henkeä vuosina 2014–2023.

Uudisrakentamisen vaikutus väestönkehitykseen koostuu asuntorakentamisennusteesta (vuodet 2014–2023) ja viime vuosien perusteella lasketuista asumisväljyyksien keskiarvoista ja niiden kehitykseen perustuvista oletuksista. Vantaan asuntokuntarakenne on tasaisesti kehittynyt kohti pienempiä asuntokuntia. Vuoden 2008 alussa asuntokuntien keskikoko oli Vantaalla 2,16, kun se kymmenen vuotta aiemmin oli 2,30 henkilöä. Keskimääräisen asuntokuntakoon arvioidaan olevan vuonna 2017 noin 2,10 henkilöä. Asuntokuntien määrän lisääntyminen kasvattaa osaltaan asuntokysyntää.

Vantaan kaupunginvaltuusto hyväksyi 6.4.2009 § 4 Vantaan kaupungin asunto-ohjelman vuosille 2009–2017. Asunto-ohjelmassa esitetään Vantaan kaupungin asuntopoliittiset linjaukset. Sen tavoitteena on turvata Vantaalla asuntomarkkinoiden kysyntää vastaava asuntotuotanto. Asunto-ohjelmassa näytetään suuntaviivat ja tavoiteaikataulu tulevalle asuntorakentamiselle alueittain. Asunto-ohjelma on osa suurempaa kokonaisuutta eli kaupungin kokonaisstrategiaa (Vantaan tasapainotettu strategia) ja Vantaan maankäytön toteuttamisen ohjelmointia. Sen tehtävänä on kuvata tulevien vuosien asuntorakentamista Vantaan kaupungin alueella. Ohjelmassa on kolme strategista tavoitetta, jotka asuinalueiden toteuttamiseen ja rakentamisen ajoitukseen liittyvien tavoitteiden kanssa ulottuvat vuoden 2017 loppuun asti.

Vuonna 2013 asuntorakentamisen laskennallinen asemakaavavaranto Vantaalla oli noin 1 840 000 k-m², josta kerrostalovarantoa oli noin 440 000 k-m² (arvioitu riittävyys: 3–4 vuotta). Koko laskennallisesta varannosta vain noin 20 % on kaupungin omistamalla maalla.

Asemakaavavaranto rakentamattomilla tonteilla oli 2/2013 yhteensä 730 000 k-m², josta kaupungin omistuksessa 340 000 k-m² (47 %).

Maan tarpeesta

Edellä olevilla perusteilla on katsottava, että kaupunki tarvitsee lunastettavaksi esitettävää aluetta yhdyskuntarakentamiseen ja siihen liittyviin järjestelyihin sekä kaupungin suunnitelmallista kehittämistä varten. Alue on osoitettu kaupunginvaltuuston hyväksymässä Marja-Vantaan osayleiskaavassa asuntorakentamiseen ja siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen. Suunnitelmallisuus ja suunnittelun toteutuminen edellyttävät oikea-aikaista ja riittävän varhaista maanhankintaa tarpeellisen tonttireservin aikaansaamiseksi. Tarve aiheutuu paitsi kaupungin omasta kehityksestä niin myös ylikunnallisista ja seudullisista sitoumuksista ja suunnitelmista.

Yhteenveto

Koska maanhankinta vapaaehtoisin kaupun ei ole edennyt kaupungin turvatun ja suunnitelmallisen kasvun kannalta keskeisellä alueella toivotusti, ovat edellytykset lunastuslupan myöntämiseen edellä esitetyillä perusteilla MRL 99 §:n 1 ja 3 momenttien mukaan olemassa.

Neuvotteluja jatketaan mahdollisuuksien mukaan mahdollisen lunastustoimituksen vireillä ollessa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.12.2014 § 29

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että Vantaan kaupunki hakee ympäristöministeriöltä maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 1 ja 3 momentin nojalla lupaa saada lunastaa Vantaan kaupungille edellä esittelytekstissä todetuin perustein liitteenä olevalla kohdekartalla osoitettu noin 43,4 ha:n suuruinen alue Saras-nimisestä tilasta (92-406-3-245), joka Marja-Vantaan osayleiskaavassa on osoitettu asuntorakentamiseen ja siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen.

Käsittely:

Varapuheenjohtaja Timo Karénin esityksestä lautakunta päätti jättää asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja Juha-Veikko Nikulainen poistui yleislausekejääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:



Päätettiin jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.1.2015 § 17

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että Vantaan kaupunki hakee ympäristöministeriöltä maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 1 ja 3 momentin nojalla lupaa saada lunastaa Vantaan kaupungille edellä esittelytekstissä todetuin perustein liitteenä olevalla kohdekartalla osoitettu noin 43,4 ha:n suuruisen alue Saras-nimisestä tilasta (92-406-3-245), joka Marja-Vantaan osayleiskaavassa on osoitettu asuntorakentamiseen ja siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen.

Käsittely:

Varapuheenjohtaja Timo Karén esitti asian palauttamista uudelleen valmisteluun. Jäsen Göran Härmälä kannatti tehtyä palautusesitystä.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen; He, jotka kannattavat yrityspalvelujohtajan esitystä, äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat varapuheenjohtaja Karénin esitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 10 jaa-ääntä, 6 ei-ääntä ja yksi jäsen äänesti tyhjää.

Puheenjohtaja totesi palautusesityksen tulleen hylätyksi.

Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja Juha-Veikko Nikulainen poistui yleislausekejäviiden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin yrityspalvelujohtajan esitys.

Kaupunginhallitus 26.1.2015 § 34

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginvaltuustolle, että Vantaan kaupunki hakee ympäristöministeriöltä maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 1 ja 3 momentin nojalla lupaa saada lunastaa Vantaan kaupungille edellä esittelytekstissä todetuin perustein liitteenä olevalla kohdekartalla osoitettu noin 43,4 ha:n suuruisen alue Saras-nimisestä tilasta (92-406-3-245), joka Marja-Vantaan osayleiskaavassa on osoitettu asuntorakentamiseen ja siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen.

Käsittely:

Merkittiin, että tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö oli kokouksen alussa paikalla vastaamassa kysymyksiin.

Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja Juha-Veikko Nikulainen poistui yleislausekejäviiden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Muutettiin asian esittelijäksi kaupunginjohtaja.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunginhallitus 9.2.2015 § 36

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginvaltuustolle, että Vantaan kaupunki hakee ympäristöministeriöltä maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 1 ja 3 momentin nojalla lupaa saada lunastaa Vantaan kaupungille edellä esittelytekstissä todetuin perustein liitteenä olevalla kohdekartalla osoitettu noin 43,4 ha:n suuruisen alue Saras-nimisestä tilasta (92-406-3-245), joka Marja-Vantaan osayleiskaavassa on osoitettu asuntorakentamiseen ja siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen.

Käsittely:

Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja Juha-Veikko Nikulainen poistui yhteisöjäviiden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.



Kaupunginhallituksen jäsen Lauri Kaira esitti kaupunginjohtajan esityksen hylkäämistä.

Kaupunginhallituksen jäsenet Tapani Mäkinen, Riitta Ryhänen ja Patrik Karlsson kannattivat Kairan esitystä.

Puheenjohtaja totesi asiasta jouduttavan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: He, jotka kannattavat kaupunginjohtajan esitystä äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat Kairan esitystä äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 10 jaa-ääntä (Bruun, Jääskeläinen, Kokko, Kotila, Letto, Mäntynen, Niemelä, Näätsaari, Suvensalmi, Åstrand) ja 7 ei-ääntä (Kaira, Karlsson, Lehmuskallio, Mäkinen, Niinistö, Orpana, Ryhänen), joten palautusesitys tuli hylätyksi.

Päätös:

Hyväksyttiin kaupunginjohtajan esitys.

Liitteet:

- Kohdekartta 1A
- Kohdekartta 1B
- Liite 2. MAL 2012–2015, asuntotuotannon tavoitteet kunnittain (taulukko 1)
- Liite 3. MAL 2012–2015 asuntotuotannon tavoitteet ensisijaisilla kohdealueilla (taulukko 2)
- Liite 4. MAL 2012–2015 asuntotuotannon tavoitteet ensisijaisilla kohdealueilla (kartta 2)

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot: tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 09 8392 4253
maankäyttöinsinööri Taina Andersson, puh. 09 8392 2077
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi