



Mirva Veijalainen <mirva.veijalainen@procope.fi> aika 26.09.2016 12:27:51

11380/16/9110

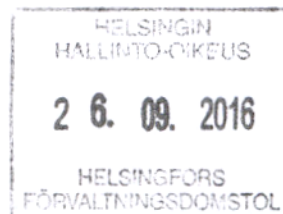
Vastaanottaja: "helsinki.hao@oikeus.fi" <helsinki.hao@oikeus.fi>,
Kopio: Harriet Rydberg <harriet.rydberg@procope.fi>, Leea Salminen <leea.salminen@procope.fi>,
Aihe: Helsingin hallinto-oikeudelle / Valitus ympäristöministeriön päätöksestä Dnro YM1/541/2015

Helsingin hallinto-oikeudelle,

Toimitan ohessa asianajaja Harriet Rydbergin puolesta valituksen liitteineen ympäristöministeriön päätökseen asiassa YM1/541/2015.

Parhain terveisin

Mirva Veijalainen



Mirva Veijalainen
Assistant
Keskuskatu 8, P.O. Box 1077
FI-00101 Helsinki, Finland
Tel. +358 10 3090 300
Mobile +358 40 8338 027
Fax +358 10 3090 333
Email: mirva.veijalainen@procope.fi

PROCOPÉ & HORNBERG

Asianajotoimisto Oy – Advokatbyrå Ab – Attorneys at Law
www.procope.fi

NOTE: This message, and any attached files, may contain privileged or confidential information. It is intended for use only by the addressee(s). Any disclosure, copying or distribution of, or reliance upon, this message by anyone else is strictly prohibited. If you received this message in error, please notify the sender by reply e-mail message or by telephone to the number above.



Valitus Helsingin hallinto_oikeudelle 26092016.pdf



Liite 1_ympäristöministeriön päätös Dnro YM1_541_2015_jäljennös.pdf



Liite 2_Todistus ympäristöministeriön päätöksen Dnro YM1_541_2015 tiedoksiannosta.pdf

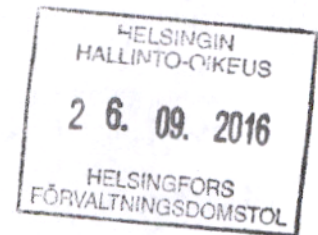


Liite 3_Vantaan Maapoliittiset linjaukset kaupunginvaltuusto 17_12_2012 jäljennös.pdf



PROCOPE & HORNBOURG

I(11)



HELSINGIN HALLINTO-OIKEUELLE

VALITUS YMPÄRISTÖMINISTERIÖN PÄÄTÖKSESTÄ Dnro YM1/541/2015

ASIA: Päätös maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen lunastuslupahakemukseen

HAKIJA Vantaan kaupunki

HAKEMUKSEN KOHDE

Noin 43,4 hehtaarin suuruinen määräala Vantaan kaupungin Keimolan kylässä sijaitsevasta Saras-nimisestä tilasta, kiinteistötunnus 92-406-3-245

VALITTAJAT

Birgit Graham (Pohjois-Amerikan Yhdysvallat, New Jersey) ja Marie-Charlotte Sullivan (Pohjois-Amerikan Yhdysvallat, New York)
Kurt Erik Sarinin ja Meri Alli Ingrid Sarinin kuolinpesien osakkaina
(jäljempänä Valittajat)

VALITTAJIEN ASIAMIES / PROSESSIOSOITE

Asianajaja Harriet Rydberg, Helsinki
Procopé & Hornborg Asianajotoimisto Oy
Keskuskatu 8
00100 Helsinki
puh. 0103090300
telefax 0103090333
sähköposti harriet.rydberg@procope.fi

Ympäristöministeriön päätettyä 18.8.2016 myöntää lunastusluvan Vantaan kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 3 momentin nojalla noin 43,4 hehtaarin suuruiseen määräalaan Vantaan kaupungin Keimolan kylässä sijaitsevasta Saras-nimisestä tilasta, kiinteistötunnus 92-406-3-245 ja hylättyä vaatimukset kulujen korvaamisesta ja annettua päätöksen tiedoksi 25.8.2016 vaadimme seuraavaa:

Vaatimukset

1. Vaadimme, että Helsingin hallinto-oikeus kumoo kokonaan ympäristöministeriön päätöksen (Dnro YM1/541/2015) maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta lunastusluvasta Vantaan kaupungille koskien noin 43,4 hehtaarin suuruista määräalaa Vantaan kaupungin Keimolan kylässä sijaitsevalla Saras-nimisellä tilalla (92-406-3-245).
2. Vaadimme, että ympäristöministeriön päätöksen (Dnro YM1/541/2015) täytäntöönpano kielletään välittömästi.
3. Vaadimme, että Vantaan kaupunki ja ympäristöministeriö veloitetaan korvaamaan oikeudenkäyntikulumme hallinto-oikeudessa.

Perusteluina esitämme seuraavaa:

Perustelut

Taustaa

4. Valittajat ovat nyt kyseessä olevan Saras-nimisen tilan (kiinteistötunnus 92 – 406 -3 - 245) omistajia Kurt Erik Sarinin ja Meri Alli Ingrid Sarinin kuolinpesien osakkaina.
5. Saras-niminen tila sijaitsee Luoteis-Vantaalla Vantaan kaupungin Keimolan kylässä. Ympäristöministeriö on myöntänyt Vantaan kaupungille hakemuksen mukaisesti maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 3 momentin nojalla lunastusluvan noin 43,4 hehtaarin suuruisen alueen (jäljempänä Kohde) lunastamiseksi kiinteistöstä. Kohde on tällä hetkellä viljeltyä peltoa ja metsää ja Kohteessa sijaitsee kolme talousrakennusta.
6. Saras-tila kuuluu Vantaan kaupunginvaltuuston 19.6.2006 hyväksymään Marja – Vantaan osayleiskaavaan, jossa Kohde on osoitettu pientaloalueeksi, suojaviheralueeksi, urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi, lähivirkistysalueeksi ja tieliikenteen alueeksi. Kohteessa ei ole asemakaavaa.

Vantaan kaupungin asemasta

7. Vantaan kaupunginvaltuusto on 17.12.2012 hyväksynyt Vantaan maapoliittiset linjaukset kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta koskien (jäljempänä Maapoliittiset linjaukset). Maapoliittisten linjausten mukaan kaupunki voi vahvalla maapoliittisella otteella tasapainottaa talouttaan. Maapoliittisten linjausten mukaan Vantaan kaupungilla oli käytettävissään noin 7700 hehtaaria omaa maata, mikä oli noin kolmasosa kaupungin hallinnollisesta alueesta, ja Vantaan kaupungin maanmyynnin voittoprosentti on vaihdellut välillä 75 – 90 %. Vantaan kaupunki pyrkii hankkimaan maan omistukseensa ennen asemakaavoitusta. Vantaan kaupungin oman ilmoituksen mukaan sen asemakaavavarojen rakentamattomilla tonteilla 2/2013 oli yhteensä 730.000 k-m², josta kaupungin omistuksessa oli 340.000 k-m² (47%). Maapoliittisten linjausten tultua voimaan Vantaan kaupunki ei ole tehnyt uusia maankäyttö- ja rakennuslupia maanomistajien kanssa ns. ”detaljikaavoittamattomista” alueista.
8. Vantaan kaupunginvaltuusto on 18.6.2012 hyväksynyt valtion ja Helsingin seudun kuntien välisen maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteistä tahtotilaa kuvaavan aiesopimuksen 2012-2015 (MAL). Sopimuksen mukaan kunnat sitoutuvat luomaan edellytykset kiintiönsä mukaisen asuntotuotantotavoitteen toteutumiselle osoittamalla asemakaavoissa tarvittavan uuden rakennusoikeuden ja varmistamalla asemakaava-alueiden toteuttamisedellytykset. Maankäyttöä, asumista ja liikennettä koskeva aiesopimus ei kuitenkaan edellytä, että Vantaan kaupunki omistaisi asemakaavoitettavan maan.

Saraksen tilan asemasta

9. Lunastuslupan saanut alue on Marja-Vantaan osayleiskaavassa osoitettu noin 25,2 hehtaarin osalta pientaloalueeksi (A4), noin 8,3 hehtaarin osalta suojaviheralueeksi (EV), noin 3,3 hehtaarin osalta urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU), noin 2,9 hehtaarin osalta lähivirkistysalueeksi (VL) ja noin 3,7 hehtaarin osalta tieliikenteen alueeksi (L). Kohde sijaitsee Kivistön kaupunginosan pohjoisosassa, jonka asemakaavoitusaikataulua Vantaan kaupungilla ei sen oman ilmoituksen mukaan ole. Vantaan kaupunki pitää Kivistön eteläisen kaupunginosan valmistuttua yhtenä mahdollisena laajenemissuuntana Kivistön kaupunginosan pohjoisosaa.
10. Saraksen tilan omistajina Kurt Erik Sarinin ja Meri Alli Ingrid Sarinin kuolinpesät ovat omalta osaltaan pyrkineet aktiivisesti kehittämään kiinteistöä. Tämän mukaisesti perikunta ja SRV Yhtiöt Oyj allekirjoittivat toukokuussa 2007 esisopimuksen koskien Saraksen kiinteistön määräalan kauppaa SRV Yhtiöt Oyj:n kanssa ja pyrkivät aktiivisella yhteydenotolla Vantaan kaupungin kanssa edistämään alueen kehitystä.

Esisopimuksen päätyttyä, kun alueen kaavoitus ei edennyt, perikunta osallistui kiinteistökaupan neuvotteluihin Vantaan kaupungin kanssa Saraksen kiinteistöstä. Perikunnan ja Vantaan kaupungin välisiä tapaamisia oli helmikuusta 2014 alkaen, mutta ne loppuivat Vantaan kaupungin päätettyä hakea asiassa lunastuslupaa. Neuvotteluita ei voi pitää asiallisina kaupallisina neuvotteluina, koska niissä Vantaan kaupungin tarjoama kauppahinta Kohteesta perustui detaljikaavoittamattoman maan hinta-arvioon eikä siinä ollut huomioitu esimerkiksi perikunnan esittämää hinta-arvioita, jotka perustuivat todelliseen kaupalliseen esisopimukseen SRV Yhtiöt Oyj:n kanssa. Vantaan kaupungin lähtökohta oli yksiselitteisesti, että sen piti saada Kohde omistukseensa detaljikaavoittamattomana maana, missä sen hintatarjous oli 2.469.000 – 2.628.500 euroa, kun perikunnan SRV Yhtiöt Oyj:n kanssa tehtyyn todelliseen kaupalliseen aiesopimukseen perustuva vastatarjous oli noin 11,5 miljoonaa euroa.

11. Vantaan kaupunginvaltuuston päätös 20.4.2015 lunastusluvan hakemisesta syntyi viiden äänen erolla, kun kaupunginvaltuustossa 35 valtuutettua äänesti lunastusluvan puolesta ja 30 sitä vastaan.
12. Tällä hetkellä osa Saraksen tilasta on viljelykäytössä ja tilalla sijaitsee kolme talousrakennusta. Tilalla on myös lunastusalueen ulkopuolella sijaitsevia muita rakennuksia/päärakennus ja muita talousrakennuksia, jotka olivat kalliimman lunastushinnan perusteena. Siis tilan päärakennus talousrakennuksineen kolmea talousrakennusta lukuun ottamatta eivät kartan mukaan kuulu lunastuksen kohteeseen.

Oikeudellisesta arvioinnista

Lainvastaisuudesta

13. Ympäristöministeriön päätös on hallintolainkäyttölain (586/1996) 7 §:n mukaisesti lainvastainen ja se perustuu riittämättömään selvitykseen ja virheelliseen laintulkintaan.

Yleisestä tarpeesta

14. Tässä asiassa ympäristöministeriö on myöntänyt Vantaan kaupungille lunastusluvan maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 99 §:n 3 momentin nojalla, jonka mukaan *"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.”

15. Huolimatta siitä, että Kohde on Marja-Vantaan osayleiskaavassa osoitettu osittain asuntorakentamiseen, tieliikenteeseen ja lähivirkistysalueeksi, sen ei voida katsoa täyttävän maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 3 momentin edellytyksiä, sillä sitä ei voida katsoa tarvittavan Vantaan kaupungille Vantaan kaupungin suunnitelmanmukaiseen yhdyskuntakehitykseen. Vantaan kaupungin omistuksessa oli vuonna 2013 noin 47 % rakentamattomien tonttien asemakaavavarannosta. Vantaan kaupunki pitää Kivistön kaupunginosan pohjoisosaa yhtenä laajenemissuuntana, mikä ei riitä lunastuslupaharkinnan perusteeksi. Kohdetta ei tarvita Vantaan kaupungin suunnitelmanmukaiseen yhdyskuntakehitykseen ympäristöministeriön päätöksen mukaisesti.
16. Maankäyttö- ja rakennuslain 103 §:n mukaan lunastusmenettelyssä noudatetaan Kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annettua lakia (603/1977) (lunastuslaki). Lunastuslain 4 §:n 1 momentin mukaan ” *Lunastaa saadaan, kun yleinen tarve sitä vaatii. Lunastusta ei kuitenkaan saa panna toimeen, jos lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa jollain muulla tavalla tai jos lunastuksesta yksityiselle edulle koituva haitta on suurempi kuin siitä yleiselle edulle saatava hyöty.* ”
17. Tässä asiassa ei ole näytetty, että *yleinen tarve* vaatisi Kohteen lunastamista. Vantaan kaupunginvaltuuston 17.12.2012 hyväksymien maapoliittisten linjausten mukaan Vantaan kaupungilla on käytettävissään noin 7700 hehtaaria omaa maata, ja kaupungin asuntorakentamisennusteen mukaan puolet seuraavan 10 vuoden asuntorakentamisesta tapahtuu kaupungin omistamalla maalla. Näiden Vantaan kaupungin maapoliittisten linjausten tärkein tavoite on *luoda kaupungille mahdollisuus rakentamisen ja tonttimarkkinoiden hallintaan*. Kaupunki katsoo edelleen, että vahvalla maapoliittisella otteella se voi *tasapainottaa talouttaan*. Kunnilla on kaavoitusmonopoli, mutta se ei oikeuta kuntia rakentamisen ja tonttimarkkinoiden hallintaan. *Yleinen tarve* ei merkitse sitä, että kunnan tulisi hallita rakentamista ja tonttimarkkinoita.
18. Vantaan asunto-ohjelman 2009-2017 mukaan ohjelmakauden jälkeen sillä on asuntorakentamisen varantoa jäljellä Aviapoliksen, Tikkurilan, Korson ja Hakunilan alueilla. Kun Vantaan kaupunki omistaa noin yhden kolmasosan hallinnoimastaan alueesta ja kun sillä on merkittävää asuntorakentamisen varantoa edelleen, ei ole oikeudellisia perusteita katsoa, että *yleinen tarve* vaatisi Kohteen lunastamista. Lunastuslupaa on perusteltu sillä, että kaupungin osuutta erillispientalotonttien luovutuksessa tulisi kasvattaa. *Yleisen tarpeen* määrittely siten, että se edellyttäisi kaupungin omistusoikeutta luovutettaville asemakaavoitetuille erillispientalotonteille, ei vastaa Lunastuslain käsitettä *yleisestä tarpeesta*.

19. Maankäyttö- ja rakennuslain 20 §:n 1 momentin mukaan *"Kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta sekä rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta alueellaan."* Maankäyttö- ja rakennuslain 5 a §:n mukaan *"Kunnan maapolitiikka käsittää kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiseksi."* Hallituksen esityksessä (334/2014) maankäyttö- ja rakennuslain muuttamiseksi lähtökohtana on ollut aidon kilpailun aikaansaaminen kilpailupolitiikan avulla, jolla turvataan tasavertaiset kilpailuolosuhteet erikokoisille yrityksille ja kuluttajien etujen mukaisesti toimivat markkinat. Hallituksen esityksen (334/2014) mukaan maankäyttösopimukset ovat toimiva menettelytapa sopia kaavoituksesta. Ympäristöministeriön myöntämä lunastuslupa Kohteelle siksi, että Vantaan kaupungin Maapoliittisiin linjauksiin kuuluu maan hankkiminen yhdyskuntarakentamisen tuleviin tarpeisiin, on ristiriidassa maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen (204/2015) kanssa myös siksi, että lainmuutoksen tarkoituksena oli kilpailun lisääminen, ei kunnan maanomistuksen kasvattaminen, mistä ympäristöministeriön päätöksessä nyt on kyse.
20. Ympäristöministeriön päätös ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain edellytyksiä lunastusluvan myöntämiselle, sillä yleinen tarve ei edellytä Kohteen omistusoikeuden siirtymistä Vantaan kaupungille. Korkein hallinto-oikeus onkin päätöksessään (KHO 2005:12) hylännyt osittain lunastusta koskeneen hakemuksen, kun hakija ei ollut selvittänyt sitä, miksi esitetyt toimenpiteet olisivat edellyttäneet omistusoikeuden siirtämistä hakijalle, eikä yleisen tarpeen katsottu siten vaativan lunastusta. Tässäkään tapauksessa ympäristöministeriö ei ole perustellut sitä, miksi Vantaan kaupungin tulisi saada kohteen omistusoikeus. Maankäyttö- ja rakennuslain 20 §:n mukaan *kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta sekä rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta alueellaan."* Tämä ei tarkoita sitä, että kunnan tulisi hankkia omistukseensa maa-alueita. Maankäyttö- ja rakennuslain muuttamista koskeneessa hallituksen esityksessä (HE 101/1998) on eduskunnan ympäristövaliokunta viitannut kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain (603/1977) lunastusluvan myöntämisedellytyksiin, minkä mukaan lunastusluvan ainoa myöntämisedellytys on *"kun yleinen tarve sitä vaatii."* Siten *yleisen tarpeen* käsitettä ei ole täsmennetty eduskuntakäsittelyn yhteydessä. *"Yleisen tarpeen"* käsite on epätäsmällinen ja eduskunnan perustuslakivaliokunta (PeVL 32/2010 vp) onkin useaan kertaan katsonut, että vaatimusta tulisi konkretisoida aineellisin säännöksin. *Yleisen tarpeen* käsitteen tulkinnassa on näin ollen otettava huomioon yleiset oikeudelliset periaatteet ja lainsäädännön luomat vaihtoehtoiset mahdollisuudet tavoitteiden toteuttamiseksi ja käsitettä on yleisten tulkintasääntöjen mukaisesti tulkittava suppeasti.
21. Vantaan kaupungin lunastushakemuksen mukaan kaupungin tarkoitus on myydä Kohteeseen myöhemmin asemakaavoitettavia tontteja. Näin ollen osa Kohteesta ei

tule julkiseen käyttöön, joten ympäristöministeriön päätös ei tämänkään takia täytä lunastuslain 4 § 1 momentin edellytystä yleisestä tarpeesta. Yleisenä tarpeena ei voida pitää kunnan omistamien tonttien ostoa.

22. Korkein oikeus on tapauksessaan (KKO:2016:7) lausunut, että pakkolunastuksen perusteena on lunastamisen tarkoitus. Tässä ratkaisussaan, joka koski maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:n 1 momenttia, korkein oikeus lausui, että koska kysymys on pakkolunastuksesta, edellytykseksi voidaan kuitenkin asettaa, että lunastusoikeuden peruste käy selvästi ilmi. Soveltaen tätä korkeimman oikeuden oikeusohjetta ympäristöministeriön päätökseen, on selvitettävä Vantaan kaupungin lunastuslupahakemuksen tarkoitus. Vantaan kaupunki on ilmoittanut, että sen tarkoitus maapoliittisella ohjelmallaan on *tasapainottaa talouttaan ja luoda mahdollisuus kaupungille rakentamisen ja tonttimarkkinoiden hallintaan*, ja kaupunki on hakenut Kohteen lunastuslupaa maapoliittisen ohjelmansa mukaisesti. Ympäristöministeriö on myöntänyt Vantaan kaupungille lunastuslupan hakemuksen mukaisesti. Ympäristöministeriön päätös on siten ristiriidassa korkeimman oikeuden oikeusohjeen mukaan, koska Vantaan kaupungin tarkoitus ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 99 § 3 momentin ja lunastuslain 4 § 1 momentin mukaisia edellytyksiä.
23. Tulkittaessa lunastuslakia nyt esillä olevassa asiassa on myös otettava huomioon lunastuslain soveltamiskäytäntöä koskeva kritiikki. Oikeusministeriö on kuullut lain uudistamistarpeista muun muassa muita ministeriöitä, ja oikeusministeriö on julkaissut arviomuistion lunastuslainsäädännön uudistamistarpeista (OM/21/41/2015). Arviomuistiossa lunastuslain katsotaan heijastavan eräiden kysymysten osalta selkeästi sääätämisanakohtansa yhteiskunnallista tavoitteenasettelua ja arvovalintoja. Arviomuistiossa ehdotetaan työryhmän asettamista tarpeellisten lainmuutosten valmistelua varten. Tämänkään takia perustuslain antaman omaisuuden suojan loukkaaminen ympäristöministeriön päätöksen mukaisesti nyt esillä olevassa asiassa ei ole oikein, sillä päätös perustuu lunastuslakiin, jonka soveltamiskäytäntö on saanut paljon kritiikkiä ja jota pyritään uudistamaan.

Omaisuuden suojasta

24. Perustuslain 15 §:n mukaan *"Jokaisen omaisuus on turvattu. Omaisuuden pakkolunastuksesta yleiseen tarpeeseen täyttä korvausta vastaan säädetään lailla."* Perustuslaissa on siten omaisuuden suojaa koskeva yleislauseke ja pakkolunastuslauseke, joka asettaa ehdot pakkolunastuksen käyttämiselle. Suomea velvoittavassa Ihmisoikeussopimuksen lisäpöytäkirjassa määrätään, että *"Jokaisella luonnollisella tai oikeushenkilöllä on oikeus nauttia rauhassa omaisuudestaan. Keneltäkään ei saa riistää hänen omaisuuttaan paitsi julkisen edun nimissä ja laissa määrättyjen ehtojen sekä kansainvälisen oikeuden yleisten periaatteiden mukaisesti."*

Euroopan unionin perusoikeuskirjan 17 artiklan 1 kohdan mukaan ”Jokaisella on oikeus nauttia laillisesti hankkimastaan omaisuudesta sekä käyttää, luovuttaa ja testamentata sitä. Keneltäkään ei saa riistää hänen omaisuuttaan muutoin kuin yleisen edun sitä vaatiessa laissa säädetyissä tapauksissa ja laissa säädettyjen ehtojen mukaisesti ja siten, että hänelle suoritetaan kohtuullisessa ajassa oikeudenmukainen korvaus omaisuuden menetyksestä..”

25. Pakkolunastus on länsimaisen oikeuskäsityksen mukaan ihmisoikeuksia rajoittava toimi ja edellyttää yksityiskohtaisia laillisia perusteita tullakseen hyväksytyksi. Euroopan ihmisoikeustuomioistuin on useassa ratkaisussaan arvioinut omaisuuden suojaa koskevan velvoitteen toteutumista.
26. Ympäristöministeriön päätöksessä käsitellään puutteellisesti perustuslain antamaa omaisuuden suojaa. Päätöksessä ei ole huomioitu lunastuslain 4 §:n 1 momentin edellytystä, että lunastusta ei saa panna toimeen, jos lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa jollain muulla tavalla. Valittajat olivat pyrkineet edistämään Kohteen kehittämistä solmimalla vuonna 2007 SRV Yhtiöt Oyj:n kanssa esisopimuksen, mutta hanke ei edistynyt lähinnä Vantaan kaupungista johtuvista syistä. Valittajat ovat tämän jälkeen neuvotelleet vapaaehtoisesta kiinteistökaupasta Vantaan kaupungin kanssa, mutta neuvottelut ovat päättyneet Vantaan kaupungin päätettyä hakea lunastuslupaa. Neuvotteluiden todellinen luonne on kyseenalainen, sillä Vantaan kaupungin esittämät ehdot ovat olleet täysin kohtuuttomia kaupungin tarjotessa 43,4 hehtaarin suuruista maa-alueesta 2.469.000 – 2.628.500 euroa, kun perikunnan todelliseen kaupalliseen aiesopimukseen perustuva vastatarjous oli noin 11,5 miljoonaa euroa.
27. Ympäristöministeriön päätös ei noudata lunastuslain 4 § 1momentin oikeusohjetta, jonka mukaan ”lunastusta ei saa panna toimeen, jos lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa jollain muulla tavalla”, sillä Vantaan kaupunki ei ole käynyt tässä asiassa todellisia kaupallisia neuvotteluja ratkaisun saamiseksi ja on sivuuttanut maapoliittisen ohjelmansa mukaisesti kokonaan mahdollisuuden maankäyttösopimusten tekemiseen. Lunastuslain 4 §:n 1 momentti edellyttää vaihtoehtotarkastelua eikä se ole toteutunut, kun Vantaan kaupunki on vain muodollisesti neuvotellut asiassa Valittajien kanssa, vaikka Valittajat ovat pyrkineet sopimusratkaisuun.
28. Ympäristöministeriön päätöksessä sivuutetaan siten kokonaan maankäyttö- ja rakennuslain 91b §:n mahdollisuudet maankäyttösopimusten tekemiseksi. Lunastuslain edellytystä muiden vaihtoehtojen selvittämisestä, kuten maankäyttösopimusten tekemistä, ei voi ohittaa Vantaan kaupungin toteamuksella, että kaupungin maapoliittisten linjausten tultua voimaan Vantaan kaupunki ei ole tehnyt uusia maankäyttösopimuksia maanomistajien kanssa ns. ”detaljikaavoittamattomista” alueista. Hallituksen esityksessä 334/2014 maankäyttö-

ja rakennuslain muuttamiseksi maankäyttö Sopimuksia pidetään toimivana menettelytapana kaavoituksesta sopimiseen.

29. Lunastusoikeuden myöntämistä ympäristöministeriö perustelee myös *"maanmyyntitulojen kanavoinnilla osaksi yhdyskuntarakentamisen kustannusten kattamista"*. Tulojen hankkimista kunnalle, mistä Vantaan kaupungin hakemuksessa keskeisesti on kyse, ei voida pitää lunastuslain edellyttämänä perusteena lunastusluvalle. Korkein hallinto-oikeus on päätöksessään (KHO 2006:84) korostanut kunnalle maankäyttö- ja rakennuslaissa kuuluvaa tehtävää maapolitiikan harjoittamisesta alueellaan ja todennut kuitenkin viittaamalla maankäyttö Sopimuksia koskevaan lainsäädäntöön, että *"uudella sääntelyllä ei ole tarkoitettu rajoittaa kunnan valintamahdollisuuksia maapolitiikan eri keinojen käyttämisessä eikä supistaa kunnan mahdollisuutta käyttää lunastusta maanhankintaan."* Korkein hallinto-oikeus on päätöksellään tulkinnut varsin laavasti kunnan lunastusoikeutta painottaen kunnan asemaa maapolitiikan suunnittelussa, rakentamisen ohjauksessa ja valvonnassa alueellaan. Tämäkään korkeimman hallinto-oikeuden päätös ei kuitenkaan anna tukea sille, että kunnan tulonhankkimistarve oikeuttaisi lunastuslain mukaiseen pakkolunastukseen.
30. Pakkolunastus on aina äärimmäinen ratkaisu kunnan maapoliittisen tarkoituksen saavuttamiseksi, ja se voidaan toteuttaa vain poikkeuksellisissa olosuhteissa, mistä tässä asiassa ei ole kyse. Perusoikeuksien oikeudellinen merkitys on korostunut viime aikoina, mitä osoittavat lukuisat Euroopan ihmisoikeustuomioistuimen ratkaisut. Näiden oikeuksien loukkaaminen *"yleisen edun"* nimessä ei ole oikeudellisesti perusteltua silloin, kun hakija, kuten Vantaan kaupunki tässä tapauksessa, on laiminlyönyt tarkoituksensa toteuttamisen selvittämisen muiden keinojen avulla. *"Yleinen etu"* ei edellytä, että Kohde tulisi Vantaan kaupungin omistukseen.
31. Ympäristöministeriön päätös lunastusluvan myöntämisestä loukkaa perustuslain, Suomea velvoittavan Ihmisoikeussopimuksen lisäpöytäkirjan ja Euroopan unionin perusoikeuskirjan Valittajille antamaa omaisuuden suojaa.

Hyvän hallinnon periaatteista

32. Hyvään hallintoon kuuluu myös hallinto-oikeudellisten periaatteiden noudattaminen. Näitä ovat suhteellisuusperiaate ja tarkoitussidonnaisuuden periaate. Suhteellisuusperiaate hallinnossa merkitsee sitä, että viranomaisen toiminta on mitoitettava oikein. Ympäristöministeriö on päätöksessään laiminlyönyt ottaa huomioon, onko poikkeuksellisen keinon, pakkolunastuksen, käyttö hallinnollisesti perusteltua. Ympäristöministeriö ei myöskään ole huomionut, että nyt esillä olevissa olosuhteissa ei ole tarkoituksenmukaista rajoittaa perustuslain takaamaa omaisuuden suojaa, sillä kaupungin asuinrakentamista koskeviin tavoitteisiin voidaan päästä

muilla keinoilla ja että ei ole tarkoituksenmukaista hankkia kunnalle tuloja loukkaamalla perustuslain antamaa omaisuudensuojaa.

33. Koska ympäristöministeriö on tehnyt lainvastaisen päätöksen, olisi hallintolainkäyttölain 74 §:n mukaan kohtuutonta, että Valittajat joutuisivat pitämään oikeudenkäyntikulunsa vahinkonaan, joten Vantaan kaupungin ja ympäristöministeriön on korvattava Valittajien oikeudenkäyntikulut.

Yhteenveto

Kaiken edellä esitetyn perusteella ja uudistaen kaiken asiassa aikaisemmin lausutun vaadimme, että:

- i) Helsingin hallinto-oikeus kumoaa lainvastaisena ympäristöministeriön päätöksen (Dnro YM1/541/2015) maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta lunastusluvasta Vantaan kaupungille koskien noin 43,4 hehtaarin suuruisia määräalaa Vantaan kaupungin Keimolan kylässä sijaitsevalla Saras-nimisellä tilalla (92-406-3-245).

Ympäristöministeriön päätös loukkaa perustuslain omaisuuden suojaa, rikkoo ihmisoikeussopimuksen lisäpöytäkirjaa, ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) yleiselle tarpeelle asetettavia lunastusedellytyksiä eikä lunastuslain (603/1977) lunastusedellytyksiä, on hallintolainkäyttölain mukaisesti lainvastainen ja on vastoin hyvältä hallinnolta edellytettävää suhteellisuusperiaatetta ja tarkoitussidonnaisuuden periaatetta.

- ii) ympäristöministeriön päätöksen (Dnro YM1/541/2015) täytäntöönpano kielletään välittömästi.
- iii) Vantaan kaupunki ja ympäristöministeriö veloitetaan korvaamaan oikeudenkäyntikulumme hallinto-oikeudessa.

Varaamme oikeuden lausua asiassa Vantaan kaupungin mahdollisesti antamasta lausumasta sekä täydentää valitustamme tarvittaessa.

- Liitteet:
- 1) Ympäristöministeriön päätös Dnro YM1/541/2015, jäljennös
 - 2) Todistus ympäristöministeriön päätöksen DNro YM1/541/2015 tiedoksiannosta
 - 3) Vantaa Maapoliittiset linjaukset kaupunginvaltuusto 17.12.2012, jäljennös

Helsingissä, syyskuun 26. päivänä 2016

Birgit Graham Marie-Charlotte Sullivan
Kurt Erik Sarinin ja Meri Alli Ingrid Sarinin kuolinpesien osakkaina

Laati:



Harriet Rydberg
Asianajaja, Helsinki
Procopé & Hornborg Asianajotoimisto Oy

5
YMPÄRISTÖMINISTERIÖ
Aleksanterinkatu 7, Helsinki
00023 VALTIONEUVOSTO
puhelin (vaihde) 0295 250 000

PÄÄTÖS Dnro YM1/541/2015

18.08.2015

ASIA Päätös maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen lunastuslupahakemukseen

HAKIJA Vantaan kaupunki

HAKEMUKSEN KOHDE

Vantaan kaupunki on ympäristöministeriöön 5.6.2015 saapuneella hakemuksella pyytänyt ympäristöministeriöltä maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 132/1999) 99 §:n 1 ja 3 momenttiin perustuen lunastuslupaa noin 43,4 hehtaarin suuruiseen määrään Vantaan kaupungin Keimolan kylässä sijaitsevasta Saras -nimisestä tilasta, kiinteistö-tunnus 92-406-3-245.

Tilan omistavat Meri Alli Ingrid Sarinin ja Kurt Erik Sarinin kuolinpesät.

KOHDETIEDOT JA ALUEEN KAAVATILANNE

Lunastettavaksi haettu alue sijaitsee Luoteis-Vantaalla Hämeenlinnanväylän varrella, välittömästi rakenteilla olevien Kivistön keskusta-alueen ja Keimolanmäen pohjoispuolella. Etäisyyttä rakenteilla oleviin kaupunginosaan ja Kivistön asemaan on noin 1-2 km. Alueen eteläosa rajautuu asemakaavoitettuun pientalovaltaiseen alueeseen, jolle yhdyskuntateknikka on jo rakennettu tai rakenteilla. Vesihuollon osalta lunastettavaksi esitetty alue vaatii lisäkapasiteetin rakentamista.

Vantaan kaupungin yhdyskuntarakenteen luontevana kasvusuuntana alueen käyttötarvetta lisäävät suunnitellut Hämeenlinnanväylän uudet liittymät, Klaukkalan suunnan rata asemavarauksineen, yleiskaavassa osoitettu Kehä IV:n linjaus ja sen mahdollinen jatke länteen sekä Klaukkalan ohikulkutie ja sen mahdollinen jatke itään.

Lunastettavaksi haettu alue on tällä hetkellä viljeltyä peltoa ja metsää. Yhteensä noin 19,8 hehtaarin suuruiset viljellyt alueet on vuokrattu ulkopuoliselle maanviljelijälle. Alueella sijaitsee kolme vuosina 1920 - 1940 valmistunutta arvotonta ja purkukuntoista talousrakennusta.

Lunastettavaksi haetulla alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 19.6.2006 hyväksymä oikeusvaikutteinen Marja-Vantaan osayleiskaava, joka tuli voimaan 9.7.2008. Alue on osayleiskaavassa osoitettu noin 25,2 hehtaarin osalta pientaloalueeksi (A4), noin 8,3 hehtaarin osalta suojaviheralueeksi (EV), noin 3,3 hehtaarin osalta urheilu- ja

virkistyspalvelujen alueeksi (VU), noin 2,9 hehtaarin osalta lähivirkistysalueeksi (VL) ja noin 3,7 hehtaarin osalta tieliikenteen alueeksi (L), eli pääosin asuntorakentamiseen ja siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen. Osa lunastettavaksi esitetystä alueesta sijaitsee Marja-Vantaan osayleiskaavassa lentomeluviyöhyke 3:ksi (LDEN 50-55 dB) osoitetulla alueella. Osalla alueesta on voimassa yleiskaavan määräysten perusteella rajoitus maisemaa muuttavien töiden suorittamiseen ilman lupaa (MRL 128 §). Vantaalla lentomelu rajoittaa voimakkaasti maankäyttöä, erityisesti asuinalueiksi tarkoitettujen alueiden sijoittumisen osalta.

Lunastettavaksi haetulla alueella ei ole voimassa asemakaavoja.

HAKEMUKSEN YLEISPERUSTELUT

Marja-Vantaan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa on otettu huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet siten, että Helsingin seudulla luodaan alueidenkäyttölliset edellytykset asuntorakentamiselle ja sen tarkoituksenmukaiselle sijoittumiselle, joukkoliikenteelle sekä hyvälle elinympäristölle. Seudun alue- ja yhdyskuntarakenetta kehitetään väestönkehityksen edellyttämällä tavalla ja kasvusuunnat on valittu hyödyntämällä joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen sekä seutua ympäröivän kaupunki- ja taajamaverkoston mahdollisuuksia. Alueiden käytön suunnittelulla ehkäistään yhdyskuntarakenteen hajautumista.

Lunastettavaksi haettu alue liittyy saumattomasti olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.

HAKEMUKSEN YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

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

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. Osayleiskaavan laadintaan liittyi selvityksiä mm. kaupunkirakenteesta, palveluista, liikenteestä, luonnosta ja kulttuurimaisemista. Osayleiskaava antaa tällaisenaan toimintalinjoja alueen käyttöönotolle ja perustellun maankäyttöratkaisun eri osa-alueiden asemakaavoitukselle.

Maapoliittiset linjaukset. Vantaan kaupunginvaltuusto on 17.12.2012 hyväksynyt Vantaan maapoliittiset linjaukset kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta koskien. Linjauksia on kaupunginvaltuuston päätöksellä 22.9.2014 täydennetty ja tarkennettu erityisesti täydennysrakentamisen edistämiseksi.

Maapoliittisten linjausten tärkein tavoite on luoda kaupungille mahdollisuus rakentamisen ja tonttimarkkinoiden hallintaan. Maanhankinnan tärkein tehtävä on maan hankkiminen yhdyskuntarakentamisen tuleviin tarpeisiin. Asetetut tavoitteet saavutetaan luotettavimmin, kun maanhankinnat tehdään riittävän ajoissa, oikealla hinnalla ja oikeilta alueilta.

Ennen maapoliittisten linjausten voimaan tuloa Vantaan kaupunki on tehnyt maankäyttösopimuksia maanomistajien kanssa. Maapoliittisten linjausten tultua voimaan kaupunki ei ole tehnyt uusia maankäyttösopimuksia maanomistajien kanssa detaljikaavoittamattomista alueista.

Maapoliittisten linjausten mukaan Vantaan kaupungin ensisijainen maanhankintakeino, jolla pyritään turvaamaan kaupungin riittävä maanomistus eri käyttötarkoituksiin, on vapaaehtoinen kiinteistökauppa. Maapoliittisten linjausten tultua voimaan on Vantaan kaupunki ostanut laajoja yleiskaavassa asumistarkoituksiin osoitettuja alueita. Luoteis-Vantaalla maanhankinta on ollut erittäin aktiivista ja järjestelmällistä sekä kaupunki on käyttänyt etuosto-oikeuttaan useamman kerran.

Maa pyritään hankkimaan kaupungin omistukseen hyvissä ajoin ennen asemakaavoitusta. Omalle maalle kaavoitettaessa on etuna paitsi maanmyyntitulojen kanavointi osaksi yhdyskuntarakentamisen kustannusten kattamista, myös rakentamisen aika-tauluttaminen ja sopeuttaminen kaupungin kasvu- ja palvelurakenteen tavoitteisiin.

Maapolitiikan kannalta keskeisessä korkeimman hallinto-oikeuden 9.11.2006 antamassa vuosikirjapäätöksessä KHO:2006:84 mainitaan mm. että: "Kunnalle kuuluu maankäyttö- ja rakennuslain 20 §:n 1 momentin mukaisesti maapolitiikan harjoittaminen alueellaan. Maankäyttö- ja rakennuslailla ja siihen myöhemmin tehdyillä lain muutoksilla (222/2003) on lisätty kuntien käytettävissä olevia keinoja niiden maapolitiikan harjoittamisessa. Kuten lakien sisällöstä ilmenee, uudella sääntelyllä ei ole tarkoitettu rajoittaa kunnan valinnanmahdollisuuksia maapolitiikan eri keinojen käyttämisessä eikä supistaa kunnan mahdollisuutta käyttää lunastusta maanhankintaan."

Maankäyttö- ja rakennuslakiin lisätyllä 1.4.2015 voimaantulleella 5 a §:llä säädetään, että "Kunnan maapolitiikka käsittää kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiseksi."

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. Sopimuksella edistetään myös pitkäjänteistä, seudullista ajattelua sekä kuntien keskinäistä sopimista ja sitoutumista yhteisiin tavoitteisiin. Sopimuksen mukaan kunnat sitoutuvat, muiden toimien ohella, luomaan edellytykset kiintiön-sä mukaisen asuntotuotantotavoitteen toteutumiselle osoittamalla asemakaavoissa tarvittavan uuden rakennusoikeuden ja varmistamalla asemakaava-alueiden toteuttamisedellytykset. Lisäksi kunnat sitoutuvat liiteaineiston mukaisiin asuntotuotannon määrälliseen tavoitteeseen, joka Vantaan kaupungin osalta on keskimäärin 2000 asuntoa vuodessa. Marja-Vantaa on nimetty asuntotuotantotavoitteiden ensisijaisiksi kohdealueeksi.

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen sopimus suurten infrahankkeiden tukemiseksi ja asumisen edistämiseksi on allekirjoitettu 25.8.2014. Sopimuksen tarkoitukse-

na 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 tehottamalla mm. maapolitiikkaansa.

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 asuntokannan väestönlisäykset ja sitä vanhemmassa asuntokannassa, ns. vanhassa asuntokannassa, tapahtuvat väestömuutokset 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.

Tilastokeskuksen tuoreiden väestötilastojen mukaan Vantaan väkiluku oli vuoden vaihteessa (2014-15) 210 803 henkilöä. Väestönkasvu vuodesta 2013 vuoteen 2014 oli 1,3 prosenttia eli 2075 henkeä.

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 Vantaan kaupungin asunto-ohjelman vuosille 2009-2017. Asunto-ohjelmassa esitetään Vantaan kaupungin asuntopoliittiset linjaukset. Niiden 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.

Vuoden 2014 alussa Vantaan asuntorakentamisen laskennallinen asemakaavavaranto oli noin 1,8 milj. k-m², josta kerrostalovarantoa oli noin 500 000 k-m² (arvioitu riittävyyks: 4 - 4,5 vuotta). Vuoden 2013 alussa kaupungin omistusosuus koko laskennallisesta asemakaavavarannosta oli vain noin 20 %. Täysin rakentamattomilla tonteilla kaupunki omisti maata noin 340 000 k-m², josta noin puolet eli 170 000 k-m² oli pientalotontteja (erillispientalot ja rivitalot) ja puolet kerrostalotontteja.

Maan tarve. Vantaan kaupungin maapoliittisissa linjauksissa on todettu, että "asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta". Tällä hetkellä laskennallinen asemakaavavaranto riittää noin 4,5 vuodeksi, mikäli tavoitteena on 2000 asunnon rakentaminen vuosittain. Kaupunki on kuitenkin samanaikaisesti sitoutunut valtion ja Helsingin seudun kuntien välisessä sopimuksessa suurten infrahankkeiden tukemiseksi ja asumisen edistämiseksi kaavoittamaan 2500 asunnon tuotantoa vastaavan määrän uutta asuntorakennusoikeutta vuosittain. Tämän tavoitteen saavuttamiseksi maanhankintaa on jo tehostettu ja asemakaavoitukseen ollaan palkkaamassa lisähenkilöstöä.

Vantaalla on rakennettu vuosien 2004-2014 aikana keskimäärin noin 440 erillispientaloasuntoa ja noin 150 rivitaloasuntoa vuosittain (vaihteluväli pientaloissa 290-641/vuosi ja rivitaloissa 56-343/vuosi). Kaupungin osuus erillispientalotonttien luovutuksista on ollut noin 10-15 % vuosittain. Kaupungin omistuksessa on tällä hetkellä arviolta 200 rakentamatonta erillispientalotonttia (noin 37 000 k-m²), joista noin 100 (16 000 k-m²) sijaitsee sellaisilla alueilla, joilla on valmis kunnallistekniikka eli tontit ovat luovutuskelpoisia. Kaupungin maapoliittisiin tavoitteisiin on kirjattu, että: "Kaupunki luovuttaa tulevana vuosina tontit keskimäärin sadalle erillispientalolle vuodessa." Voidaankin perustellusti todeta, että kaupungilla on erittäin suuri tarve asemakaavoitetuille erillispientalotonteille, koska luovutuskelpoinen tonttivaranto kattaa vain yhden vuoden tavoitetta vastaavan määrän.

MAANOMISTAJIEN KANSSA KÄYDYT NEUVOTTELUT

Vantaan kaupunki on esittänyt seuraavan selvityksen alueen hankkimiseksi käydyistä neuvotteluista:

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

5.2.2014 pidettiin ensimmäinen palaveri asiasta. 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.

19.6.2014 kaupunki lähetti kiinteistön maanomistajille ostotarjouksen, jolla kaupunki tarjoutui ostamaan em. tilasta tarjouksen liitteenä olleiden karttaliitteiden osoittaman noin 43,4 - 44,6 hehtaarin suuruisen alueen joko talouskeskuksen pihapiireineen (pihapiirin pinta-ala n. 1,2 hehtaaria) 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 sisältyvät myös kadut ja muut tarvittavat yleiset alueet. Osayleiskaavassa osoitettujen urheilu- ja virkistyspalvelualueiden sekä lähivirkistysalueiden hinnan kaupunki katsoi olevan 2 €/m². Suoja-viheralueen ja tieliikenteen alueen hinta oli 1 €/m². Kokonaiskauppahintana kaupunki tarjosi alueesta 2 260 000 - 2 416 000 euroa vaihtoehdosta riippuen.

18.8.2014 yrityspalvelujohtajan, tonttipäällikön ja maanomistajien edustajan 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.

29.8.2014 allekirjoitetulla vastatarjouksella maanomistajat esittivät kaupungille oman näkemyksensä kyseessä olevan alueen hinnasta. 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 4.6.2007 allekirjoitettuun vuoden 2014 hintatasoon inflaatiokorjattuun esisopimukseen, jossa kohdealue vastasi kooltaan ja sijainniltaan kaupungin ostotarjouksessa esittämää aluetta. 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 saat-
taa alue kaupungin omistukseen, kutsui kaupunki maanomistajat neuvotteluun, jossa voitaisiin vielä yrittää löytää yhteisymmärrystä hinnoittelulle. Neuvottelu pidettiin 22.9.2014.

22.9.2014 kaupungin edustajat esittelivät maanomistajille, jotka kaikki olivat neuvottelussa edustettuina, kaupungin hinnoitteluperusteet maan käyvän hinnan määrittämiseksi. Hinnoittelu perustuu pääsääntöisesti lähivuosina toteutuneisiin vertailukelpoisiin kiinteistökauppoihin. Maanmittaustoimitus- ja maa- ja metsätalouden käytäntö tukevat 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.

Maanomistajien kanssa käytyjen neuvottelujen jälkeen, lunastuslupahakemuksen laadinta-ajankohtana maa- ja metsätalouden näkemys viimeisimpien tuomioiden perusteella on, että rakentamismahdollisuuksien odotus vaikuttaa raakamaan arvoon erittäin voimakkaasti ja että raakamaata voidaan luokitella kolmeen ryhmään. Arvoltaan alhaisin on yleiskaavassa muuhun kuin rakentamiseen osoitettu raakamaa, jonka osalta

odotukset maankäytön tehostumisesta ovat vähäisiä tai realisoituvat vasta vuosikymmenien kuluessa. Tällaisen raakamaan arvoksi maa- ja vesioikeus on arvioinut vuosien 2009-2014 hintatasossa 1-6 €/m². Tätä arvokkaampaa on yleiskaavassa tavanomaiseen rakentamiseen kuten pientalovaltaiseen asuntorakentamiseen tai teollisuus- ja varastovaltaiseen työpaikkarakentamiseen osoitettu raakamaa, jonka odotetaan tulevan asemakaavoituksen piiriin yleiskaavan toteuttamisen aikajänteen eli 5-15 vuoden kuluessa. Tällaisen raakamaan arvoksi maa- ja vesioikeus on arvioinut vuosien 2009-2014 hintatasossa 5-13 €/m². Arvokkainta on yleiskaavassa tehokkaaseen rakentamiseen osoitettu raakamaa, jonka odotetaan tulevan lyhyellä, ehkä 5-10 vuoden aikajänteellä asemakaavoitetuksi. Tällaisen raakamaan arvoksi maa- ja vesioikeus on arvioinut vuosien 2009-2014 hintatasossa 10-20 €/m².

Neuvottelun kohteena ollut alue sijaitsee Kivistön kaupunginosan pohjoisosassa, jonka asemakaavoituskaavakarttaa kaupungilla ei ole. Kivistön kaupunginosan eteläisen osan kaavoittaminen, suunnittelu ja toteuttaminen ovat viime vuosina olleet ja edelleen ovat erittäin paljon mm. kaupunkisuunnittelun resursseja sitovia. Tulevaisuudessa Kivistön kaupunginosan eteläisen osan valmistuttua, on kaupungin yksi luonnollisista ja mahdollisista laajenemissuunnista Kivistön kaupunginosan pohjoisosa. Alueella ei ole 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- ja virkistyspalvelu- sekä lähivirkistysalueiden osalta 2 €/m² ja suojaviheralueen sekä tieliikenteen alueen osalta 1 €/m². Neuvottelun päätteeksi kaupunki lupasi harkita ensimmäisen tarjouksensa korottamista.

29.9.2014 kaupunki lähetti 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- ja virkistyspalvelu- sekä 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 Saras- nimisen kiinteistön noin 43,4-44,6 hehtaarin suuruinen alue olisi saatu hankittua de-

taljikaavoittamattomana maana kaupungille, käynnistettiin maapoliittisten linjausten mukaisesti erityisen harkinnan jälkeen edellä mainitun noin 43,4 hehtaarin suuruisen alueen lunastusmenettelyn valmistelu. Kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain 30 §:n mukaan lunastettavasta omaisuudesta määrätään sen käyvän hinnan mukainen täysi korvaus. Mikäli käypä hinta ei vastaa luovuttajan täyttä menetystä, arvioiminen on perustettava omaisuuden tuottoon tai siihen pantuihin kustannuksiin. Lain tarkoituksena on, että lunastettavasta omaisuudesta määrättävä korvaus määrätään vastaamaan omaisuuden markkina-arvoa. Markkina-arvona voidaan pitää rahamäärää, jolla omaisuus arvopäivänä (eli lunastustoimituksen päätöspäivänä) vaihtaisi omistajaa oikeustoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien sopijapuolten välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimesta asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa. Lunastuslain 30 §:n mukaisen omaisuuden arvon määrittämisessä kysymykseen tulevat arviointimenetelmät ovat kauppavarmen menetelmä, tuottoarvomenetelmä ja kustannusarvomenetelmä. 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 sekä osto- ja vastatarjoukset ovat lunastushakemuksen liitteinä.

MAANOMISTAJIEN KUULEMINEN

Ympäristöministeriö on varannut maanomistajille ja kiinteistön käyttöoikeuden haltijalle kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain (lunastuslaki, 603/1977) 8 ja 9 §:n edellyttämällä tavalla tilaisuuden lausunnon antamiseen hakemuksesta.

Ulla Sarin-Seppänen sekä Birgit Graham ja Marie-Charlotte Sullivan Kurt Sarinin ja Alli Sarinin kuolinpesien osakkaina katsovat 31.8.2015 päivätyssä lausunnossaan, ettei lunastusluvan myöntämiselle ole laillisia perusteita ja että Vantaan kaupungin hakemus on hylättävä. Lisäksi he vaativat, että Vantaan kaupunki veloitetaan korvaamaan heille asian hoitamisesta aiheutuneet kulut.

Vaatimustensa tueksi he esittävät muun ohella seuraavaa:

Lausunnon antajat eivät vastusta Saras-tilan käyttötarkoituksen muuttamista Marja-Vantaan osayleiskaavassa osoitettuun tarkoitukseen. He ovat olleet valmiita myötävaikuttamaan alueen rakentamiseen, mistä käy osoituksena kuolinpesien SRV-Yhtiöiden kanssa 4.6.2007 lunastuksen kohteena olevasta määräalasta tehty esisopimus. He katsovat, että alueen rakentaminen ja sen edellyttämä maapohjan omistajanvaihdos on ratkaistava ja on ratkaistavissa muulla tavalla kuin pakkokeinoin.

Erimielisyyden aiheena on maapohjan hinta. Heidän mukaansa alueen hinnoittelu pitäisi noudattaa SRV Yhtiöiden kanssa 4.6.2017 tehdyssä esisopimuksessa noudatettua hintatasoa.

Lunastuksen tavoitteena on hallita tonttimarkkinoita ja tukea kuntataloutta tuottamalla tonttien luovutuksilla tuloja ja voittoa kunnalle, mikä tuodaan esille Vantaan kaupungin maapoliittisessa ohjelmassa. Maapoliittinen ohjelma on vain ohjelmajulistus. Sillä ei muuteta lakeja tai niiden keskinäisiä suhteita.

Vantaan kaupungin esiin tuoma korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu KHO 2006:84 maapoliittisten keinojen suhteesta on lopputulokseltaan ilman epäilyksiä virheellinen. Lunastuslain 4.1 § on luettava tarkoituksensa mukaisesti eli niin, että niissäkin tapauksissa, joissa lunastuksen oikeudelliset edellytykset olisivat olemassa, vaihtoehtoisen eli omistajalle lievemmän ratkaisuvaihtoehdon olemassa olo estää lunastukseen ryhtymisen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 5 a § ei muuta lunastuslain 4 §:ää eikä poista sitä ristiriitaa, joka vallitsee lunastuslain 4 §:n ja maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n oikeuskäytännössä saaman merkityssisällön välillä. Maankäyttö- ja rakennuslain 5 a § säätämiseen johtanut lainmuutos on esimerkki ympäristöministeriön välittömästä reagoinnista korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisujen perusteluihin.

Lunastamisen käyttönotolle on ollut kaksi syytä: lunastuslain 31.2 §:n arvonleikkauksäännöstä sovelletaan siten, että asemakaavoittamattomalle maalle määrätään raakamaan arvo ja kaavoitettuaan tällä hinnalla saamansa maan kunta myy sen edelleen joko eniten tarjoavalle tai määräämällään markkinahinnalla. Maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n mukaisesta pakkolunastuksesta on muodostunut kuntien mukaan merkittävä, niiden kuntataloutta täydentävä tekijä. Tämä käy ilmi muun muassa Suomen Kuntaliiton julkaisusta Maapoliittiset toimintatavat ja kuntatalous - tietoa kuntapäätäjille. Mainitussa julkaisussa esitetään laskuesimerkein, kuinka paljon suuremman tulo kunta käyttämällä lunastusta kuin turvautumalla vaihtoehtoisin maanhankintakeinoihin, sekä kehoitetaan kuntia käyttämään maanhankinnassa pakkolunastusta. Merkitsevä on, että julkaisu on laadittu yhteistyössä ympäristöministeriön kanssa ja että julkaisun laatimiseen on keskeisesti osallistunut pakkolunastusasioita ministeriössä käsittelevä ja esittelevä Jyrki Hurmeranta.

Pakkolunastus ei ole käytettävissä siinä tarkoituksessa, että kaupunki tavoittelee sillä taloudellista etua ja voittoa yksityisen maanomistajan kustannuksella. Lunastuslain säännöksiä on alettu tulkita ja soveltaa tavalla, joka ei ole oikeusvaltiolle kunniaksi. Euroopan ihmisoikeussopimuksen 1 lisäpöytäkirjan 1 artiklan 1 kohdan toisen lauseen mukaan "keneltäkään ei saa riistää hänen omaisuuttaan paitsi julkisen edun nimissä ja laissa määrättyjen ehtojen sekä kansainvälisen oikeuden yleisten periaatteiden mukaisesti." EIT on oikeuskäytännössään katsonut, että kansallisilla viranomaisilla on laaja harkintavalta arvioiessaan yleisen edun olemassa oloa. Tuomioistuimen mukaan ei kuitenkaan riitä, että omaisuuden riistämisen periaatteessa yleisen edun mukainen objektiivisesti hyväksyttävä tarkoitus. Tarkoituksen ja käytettyjen keinojen tulee olla perustellussa suhteessa toisiinsa. Tuomioistuimen mukaan yleisen edun ja perusoikeuksien vaatimusten välillä tehtävää tasapainoa rikotaan, jos yksilölle asetetaan suhteeton rasitus. Omaisuuden riistäminen merkitsee tuomioistuimen mukaan normaalisti kohtuutonta puuttumista, ellei omaisuudesta maksettava korvaus ole perustellussa suhteessa omaisuuden arvoon. Kannanottojen tueksi lausunnon antajat vetoavat kolmeen EIT:ssa esillä olleeseen tapaukseen, joista ensimmäinen koskee pakkolunastusta vastaisen varalle (2.7.2002 Motais de Narbonne v. Ranska), toinen lunastuksen kohteen arvonleikkausta (19.2.2009 Kozacioglu v. Turkki) ja kolmas vaihtoehtoisen ratkaisun olemassa oloa ja lunastusta kolmannen lukuun (15.1.2013 Arsovski v. Makedonia). Tapaukset osoittavat kukin osaltaan, kuinka vääristyneeksi ja vinoutuneeksi pakkolunastusta koskeva hallintomenettely on meillä muodostunut.

Ihmisoikeustuomioistuimen lunastusasioissa noudattama käytäntö osoittaa varsin selkeästi ne yleiset periaatteet, joita lunastusasioissa noudatetaan ja tulee noudattaa.

Maan lunastaminen vastaisen varalle, minkä Vantaan kaupunki ilmoittaa lunastuksen perusteeksi, on katsottu merkitsevän maahan liittyvän arvonnousun riistämistä maanomistajalta. Toisaalta lunastuslain edellyttämän yleisen tarpeen vaatimuksen osoittaminen on käytännössä mahdotonta, jos lunastuksen tarkoituksena on hankkia maata varastoon. Yleisen tarpeen olemassa olo edellyttää akuuttia tarvetta ja sellaista tarvetta, joka ei ole tyydytettävissä muilla keinoin. Kuten EIT toteaa, valtion tulee suojata kansalaisiaan alueiden varaamiseen liittyvän kiinteistökeinottelun varalta.

Säännöksiin, joiden mukaan joitain lunastettaviin kohteisiin liittyviä arvoja ei oteta lunastuksessa huomioon, on EIT suhtautunut varauksellisesti eikä ole antanut niille korvauskäytännössään merkitystä. EIT on katsonut, että arvonneikkauksäännökset antavat julkiselle yhteisölle kohtuuttomana pidettävän edun ja että ne horjuttavat sitä oikeudenmukaista tasapainoa, jonka tulee vallita yleisen edun ja yksilön perusoikeuksien suojan välillä. Tätä taustaa vasten ei Vantaan kaupungin esittämillä hintatiedoilla lunastustoimituksissa ja maaoikeudessa ole mitään asiallista merkitystä.

Mitä kaavoituksen tuottamaan arvonnousuun tulee, niin meillä ei ole mitään säännöstä, jonka mukaan maapohjaan liittyvä rakennusoikeus varallisuuspitoisena oikeutena kuuluisi kunnalle. Maankäyttösopimuksia koskevia säännöksiä on pidetty käyttökelpoisena ja nyky-aikaisena tapana ratkaista kunnan ja maanomistajan välinen intressiristiriita. Maankäyttösopimuksia koskeva säännöstö tarjoaa myös riidattomasti käyttökelpoisen vaihtoehdon pakkolunastukselle. Lunastuslain vaihtoehtoedellytyksellä täsmennettiin yleisen tarpeen täyttymistä ja rajoitettiin pakkolunastukseen turvautumista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 12 a -luvun maankäyttösopimuksia koskevia säännöksiä on pidetty käyttökelpoisena ja nykyaikaisena tapana ratkaista kunnan ja maanomistajan välinen ristiriita. Näin on asian esittänyt muun muassa Lauri Tarasti juhla kirjassa Pekka Hallberg 60 vuotta. Maankäyttösopimuksia koskeva säännöstö tarjoaa myös riidattomasti käyttökelpoisen vaihtoehdon pakkolunastukselle. Lunastuslain vaihtoehtoedellytystä koskevalla säännöksellä täsmennettiin yleisen tarpeen täyttymistä ja rajoitettiin pakkolunastukseen turvautumista (s. HE 179/1975 II vp).

Lopuksi lausunnonantajat katsovat edellä olevaan viitaten, ettei lunastusluvan myöntämiselle ole laillisia perusteita ja että Vantaan kaupungin hakemus lunastusluvan myöntämiseksi tulee hylätä. Lisäksi he vaativat, että Vantaan kaupunki veloitetaan korvaamaan heille asian hoitamisesta aiheutuneet kulut. Kuluvaatimustaan he perustelevat sillä, että asia on tyyppillinen riita-asia, jossa kaupunki vaatii toiselle kuuluvaa omaisuutta itselleen ja vaatimuksen kohteeksi joutuneen on hankittava oikeudellista apua puolustautuakseen. Tämän riita-asian perusluonnetta ei muuta se, että lunastusasiaa käsitellään hallintoasiana. Kulukorvausta koskeva vaatimus on asian tässä vaiheessa 15 000 euroa.

Birgit Graham ja Marie-Charlotte Sullivan vaativat toisessa, 14.9.2015 päivätyssä lausunnossaan, että ympäristöministeriö hylkää Vantaan kaupungin hakemuksen, koska lunastukselle ei ole oikeudellisia perusteita.

Vaatimustensa perusteeksi he tuovat esiin muun ohella seuraavaa:

Vantaan kaupungin 17.12.2012 hyväksymien maapoliittisten linjausten mukaan Vantaan kaupungilla on käytettävissään noin 7700 hehtaaria omaa maata, mikä oli noin

kolmasosa kaupungin hallinnollisesta alueesta, ja Vantaan kaupungin maan myynnin voittoprosentti on vaihdellut välillä 75 - 90 %. Maapoliittisten linjausten tultua voimaan Vantaan kaupunki ei ole tehnyt uusia maankäyttösopimuksia maanomistajien kanssa detaljikaavoittamattomista alueista.

Saraksen tilan omistajina Kurt Sarinin ja Meri Sarinin kuolinpesät ovat osaltaan pyrkineet aktiivisesti kehittämään kiinteistöä. Tämän mukaisesti perikunnat ja SRV Yhtiöt Oyj allekirjoittivat toukokuussa 2007 esisopimuksen koskien Saraksen kiinteistön määräalan kauppaa ja pyrkivät aktiivisella yhteydenotolla Vantaan kaupungin kanssa edistämään alueen kehitystä. Esisopimuksen päätyttyä, kun alueen kaavoitus ei edennyt, perikunta osallistui kiinteistökaupan neuvotteluihin Vantaan kaupungin kanssa, mutta nämä neuvottelut loppuivat Vantaan kaupungin päätettyä hakea lunastuslupaa. Osa tilasta on tällä hetkellä viljelykäytössä.

Lausunnonantajat vetoavat perustuslain 15 §:ään, jonka mukaan "Jokaisen omaisuus on turvattu. Omaisuuden pakkolunastuksesta yleiseen tarpeeseen täyttä korvausta vastaan säädetään lailla." He viittaavat myös Suomea velvoittavan ihmisoikeussopimuksen lisäpöytäkirjaan, jossa määrätään, että "Jokaisella luonnollisella tai oikeushenkilöllä on oikeus nauttia rauhassa omaisuudestaan. Keneltäkään ei saa riistää hänen omaisuuttaan paitsi julkisen edun nimissä ja laissa määrättyjen ehtojen sekä kansainvälisen oikeuden yleisten periaatteiden mukaisesti."

Pakkolunastus on siten länsimaisen oikeuskäsityksen mukaan ihmisoikeuksia rajoittava toimi ja edellyttää yksityiskohtaisia laillisia perusteita tullakseen hyväksytyksi. Euroopan ihmisoikeustuomioistuin on useassa ratkaisussaan arvioinut omaisuuden suojaa koskevan velvoitteen toteuttamista.

Hyvään hallintoon kuuluu myös hallinto-oikeudellisten periaatteiden noudattaminen. Näitä ovat suhteellisuusperiaate ja tarkoitussidonnaisuuden periaate. Suhteellisuusperiaate hallinnossa merkitsee sitä, että viranomaisen toiminta on mitoitettava oikein. Siten tässä tapauksessa on selvittävää, onko poikkeuksellisen keinon, pakkolunastuksen, käyttö hallinnollisesti perusteltua. Tarkoitussidonnaisuuden periaatteen osalta on kysyttävä, onko nyt esillä olevissa olosuhteissa tarkoituksenmukaista rajoittaa perustuslain takaamaa omaisuuden suojaa vai voidaanko kaupungin asuntorakentamista koskeviin tavoitteisiin päästä muilla keinoilla.

Lausunnon antajien mukaan Vantaan kaupungin hakemus ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain edellytyksiä lunastusluvan myöntämiselle, sillä yleinen tarve ei edellytä kohteen omistusoikeuden siirtämistä Vantaan kaupungille. Korkein hallinto-oikeus on päätöksessään (KHO 2005:12) hylännyt osittain lunastusta koskeneen hakemuksen, kun hakija ei ollut selvittänyt sitä, miksi esitetyt toimenpiteet olisivat edellyttäneet omistusoikeuden siirtämistä hakijalle, eikä yleisen tarpeen katsottu siten vaativan lunastusta. Maankäyttö- ja rakennuslain 20 §:n mukaan kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta sekä rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta alueellaan. Tämä ei tarkoita sitä, että kunnan tulisi hankkia omistukseensa maa-alueita. Maankäyttö- ja rakennuslain säätämistä koskeneessa hallituksen esityksessä (HE 101/1998) on eduskunnan ympäristövaliokunta viitannut kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain (603/1977) lunastusluvan myöntämisedellytyksiin, minkä mukaan lunastusluvan ainoa lunastusluvan myöntämisedellytys on "kun yleinen tarve sitä vaatii". Siten yleisen tarpeen käsitettä ei ole täsmennetty eduskuntakäsittelyn yhteydessä. Yleisen tarpeen käsitteen tulkinnassa on näin ollen otettava huo-

mioon yleiset oikeudelliset periaatteet ja lainsäädännön luomat vaihtoehtoiset mahdollisuudet tavoitteiden toteuttamiseksi.

Kaupungin tavoitteena tässä on hakemuksen mukaisesti kohteen kaavoituksellinen kehittäminen. Tämän tavoitteen saavuttaminen ei edellytä lunastusluvan myöntämistä Vantaan kaupungille. Kurt Sarinin ja Meri Sarinin perikunnat ovat itse aktiivisesti pyrkineet tukemaan alueen kehittämistä vuonna 2007 solmitun esisopimuksen mukaisesti, ja ovat olleet halukkaita neuvottelemaan vapaaehtoisista kaupoista Vantaan kaupungin kanssa tässä asiassa. Maankäyttö- ja rakennuslain 91 b § mahdollistaa myös maankäyttösopimuksen tekemisen kaavoituksen ja kaavojen toteuttamiseksi. Maankäyttö- ja rakennuslaissa viitataan lunastusmenettelyn osalta lunastuslakiin. Lunastuslain 4 §:n 1 momentin mukaan "lunastusta ei saa panna toimeen, jos lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa jollain muulla tavalla". Vantaan kaupunki ei ole käynyt tässä asiassa todellisia kaupallisia neuvotteluja ratkaisun saamiseksi ja on sivuuttanut maapoliittisen ohjelmansa mukaisesti kokonaan mahdollisuuden maankäyttösopimusten tekemiseen, joten Vantaan kaupunki on laiminlyönyt lunastuslain noudattamisen.

Kohde kuuluu Marja-Vantaan osayleiskaavaan, jossa se on osoitettu pientaloalueeksi, suojaviheralueeksi, urheilu- ja virkistyspalvelujen, lähivirkistysalueeksi ja tieliikenteen alueeksi. Vantaan kaupunki on ilmoittanut, että sillä on käytettävissään omaa maata, mikä on noin kolmasosa kaupungin hallinnollisesta alueesta. Kohteen omistajat ovat omalta osaltaan pyrkineet vapaaehtoisin sopimuksin kehittämään kohdetta. Tässä tilanteessa ei siten ole maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 1 tai 3 momentin tarkoittamia edellytyksiä siihen, että Vantaan kaupunki tarvitsisi kohteen omistusoikeuden kaupungin suunnitelmanmukaiseen yhdyskuntarakentamiseen. Maankäyttö- ja rakennuslain uusi 5 a § (204/2015) korostaa hallituksen esityksen (HE 334/2014) mukaan kuntien maapolitiikan merkitystä yhdyskuntien kehittämisen välineenä. Tämä ei kuitenkaan muuta sitä tosiasiaa, että kunnan tehtävänä on huolehtia alueen käytön suunnittelusta, rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta alueellaan ja että nämä velvoitteet voidaan vain poikkeuksellisessa tilanteessa toteuttaa lunastuslain tarkoittamalla pakkolunastuksella.

Korkein hallinto-oikeus on päätöksellään (KHO 2006:84) korostanut kunnalle maankäyttö- ja rakennuslaissa kuuluvaa tehtävää maapolitiikan harjoittamisesta alueellaan ja todennut kuitenkin viittaamalla maankäyttösopimuksia koskevaan lainsäädäntöön, että "uudella sääntelyllä ei ole tarkoitettu rajoittaa kunnan valintamahdollisuuksia maapolitiikan eri keinojen käyttämisessä eikä supistaa kunnan mahdollisuutta käyttää lunastusta maanhankintaan". Tästä ratkaisusta ei kuitenkaan seuraa se, etteikö asiassa tulisi arvioida lunastuslain keskeistä oikeusohjetta siitä, että pakkolunastus on aina äärimmäinen ratkaisu kunnan maapoliittisen tarkoituksen saavuttamiseksi, ja se voidaan toteuttaa vain poikkeuksellisissa olosuhteissa, mistä tässä asiassa ei ole kyse. Perusoikeuksien oikeudellinen merkitys on korostunut viime aikoina, mitä osoittavat lukuisat Euroopan ihmisoikeustuomioistuimen ratkaisut. Näiden oikeuksien loukkaaminen "yleisen edun" nimessä ei ole oikeudellisesti perusteltua silloin, kun hakija, kuten Vantaan kaupunki tässä tapauksessa, on laiminlyönyt tarkoituksensa toteuttamisen selvittämisen muiden keinojen avulla. "Yleinen etu" ei edellytä, että kohde tulisi Vantaan kaupungin omistukseen.

Edellä esitetyn perusteella lausunnon antajat vaativat, että ympäristöministeriö hylkää Vantaankaupungin hakemuksen, sillä lunastusluvan myöntäminen Vantaan kau-

pungille loukkaisi perustuslain omaisuuden suoja, rikkoisi ihmisoikeussopimuksen lisäpöytäkirjaa, ei täyttäisi maankäyttö- ja rakennuslain yleiselle tarpeelle asetettavia lunastusedellytyksiä ja olisi vastoin hyvältä hallinnolta edellytettävää suhteellisuusperiaatetta ja tarkoitussidonnaisuuden periaatetta.

Tom Pehkonen Saraksen tilan peltojen käyttöoikeuden haltijana katsoo, että Vantaan kaupungille ei pidä myöntää lunastuslupaa. Saraksen tilan pellot muodostavat merkittävän osan hänen viljelemänsä tilakokonaisuuden peltoalasta. Kyseistä peltoalaa varten on tehty merkittäviä kone- ja rakennusinvestointeja, joiden takaisinmaksuaika on pitkä. Saraksen viljelyalan menetys merkitsisi viljelijälle huomattavaa taloudellista lisärasitusta pääomakustannusten lisääntyessä tuotettavaa satomäärää kohden viljelypinta-alan pienentyessä. Pehkonen huomauttaa, että Vantaan kaupungilla on Saraksen tilan läheisyydessä omistuksessaan suurehkoja pelto- ja metsäalueita. Kaupungin tulisi kohdistaa rakennustoimintaansa ensisijaisesti jo omistamilleen maille. Pehkonen huomauttaa, että Vantaan kaupunki on useissa yhteyksissä tuonut ilmi, että Saraksen tilan lunastuksesta on yksimielinen kanta. Todellisuudessa kaikki asiaa koskevat päätökset kaupungin eri elimissä ovat syntyneet äänestyspäätöksinä pienillä marginaalilla yksityistä maanomistusta puolustavien tahojen jäädessä vähemmäksi.

YMPÄRISTÖMINISTERIÖN PÄÄTÖS

Tutkittuaan asian ympäristöministeriö myöntää Vantaan kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 3 momentin nojalla lunastusluvan hakemuksen mukaisesti noin 43,4 hehtaarin suuruiseen määräalaa Vantaan kaupungin Keimolan kylässä sijaitsevalle Saras -nimisellä tilalla, kiinteistötunnus 92-406-3-245. Määräala on merkitty ohaiseen liitekarttaan.

Vaatus kuluja korvaamisesta hylätään lakiin perustamattomana.

Perustelut

Sovellettavat säännökset ja periaatteet

Maankäyttö- ja rakennuslain 20 §:n 1 momentin mukaan kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta, rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta alueellaan sekä maapolitiikan harjoittamisesta. Maankäyttö- ja rakennuslain 5 a §:n mukaan kunnan maapolitiikka käsittää kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiseksi.

Hallituksen esityksessä maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta (HE 334/2014 vp) on lausuttu kunnan maapolitiikasta seuraavaa: "Kunnilla on käytettävissään lainsäädännön tarjoama valikoima maapolitiittisia keinoja. Vapaaehtoisen maanhankinnan lisäksi kunnilla on vanhastaan ollut mahdollisuus käyttää maanhankintaan laissa kulloinkin säädetyin edellytyksin myös etuosto-oikeutta ja maan lunastamista. Kunnan ja maanomistajien välisiä maankäyttösopimuksia käytetään asemakaavoitettaessa muuta kuin kunnan omistamaa maata. Maankäyttösopimukset ovat toimiva menettelytapa sopia kaavoituksesta ja kaavan toteuttamisen kustannusten jakamisesta erityisesti kaavamuutostilanteissa ja täydennyskaavoituksessa. Kunnan nimeämällä kehittämisalueella voidaan soveltaa laissa määriteltyjä erityisjärjestelyjä ja periä maanomistajalta tämän kaavasta saamaan hyötyyn suhteutettu kehittämismaksu. Asemakaavan to-

teuttamisen edistämiseksi kunnalla on mahdollisuus käyttää rakentamiskehotusta tai määrätä korotettu kiinteistövero rakentamattomille rakennuspaikoille. Kunnan maapolitiikkaa tukevien ja maapoliittisten keinojen käyttöä linjaavien maapoliittisten ohjelmien laatiminen on viime vuosina yleistynyt kunnissa.

Kuntien maankäytön olosuhteet ja kehitysnäkymät vaihtelevat suuresti. Esimerkiksi talouden suhdannevaihtelut, muuttoliike kasvukeskuksiin, työvoiman tarjonnan ja kysynnän kohtaamattomuus, väestön ikääntyminen ja erityisesti lapsiperheiden tarve väljempään asumiseen sekä elinympäristön laatuun liittyvät arvostukset asettavat kunnille yhä uusia vaatimuksia. Kasvukeskuksissa haasteena on riittävän tonttitarjonnan ylläpitäminen ja palvelujen järjestäminen asukkailla. Väestömäärältään taantuvissa kunnissa sen sijaan ongelmana on asumisolojen ja palvelujen ylläpitäminen. Sopivat maapolitiikan toimenpiteet on valittava paikallisten olosuhteiden mukaan.

Aktiivisella maapolitiikalla ja kaavoituksella kunta voi pitää yllä laadultaan ja määrältään riittävää asunto- ja työpaikkarakentamisen tonttitarjontaa, vastata yritysten tilatarpeisiin sekä turvata maanomistajien yhdenvertaista kohtelua. Kunta voi maapolitiikan toimenpitein varmistaa, että kaavoitetut tontit, rakennettu kunnallistekniikka, katuverkosto sekä koulut ja päiväkodit tulevat ajallaan ja kustannustehokkaasti käyttöön. Luovuttamalla tontteja kysyntää vastaavasti kunta voi vaikuttaa siihen, että tonttien hinnat pysyvät kohtuullisella tasolla. Riittävä ja monipuolinen tonttitarjonta edistää myös kilpailun toimivuutta asuntorakentamisessa ja elinkeinoelämän toimialoilla."

Hallituksen esityksen mukaan päätösvalta maapoliittisten keinojen käytöstä säilyy kunnilla.

Lunastamalla tapahtuvasta maan hankkimisesta on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:ssä. Mainittu lainkohta sisältää useita eri lunastusperusteita, joiden nojalla kunta voi tarvittaessa saada ympäristöministeriöltä luvan yhdyskuntarakentamista varten tarvittavan alueen lunastamiseen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 3 momentin mukaan ympäristöministeriö voi 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 ja siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen lunastettavaan alueeseen voi sisältyä myös virkistys- ja suojelualuetta.

Hallituksen esityksessä laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta (HE 167/2002 vp) on lausuttu seuraavaa: "Maankäyttö- ja rakennuslaki, kuten rakennuslakikin aikaisemmin, antaa kunnalle verraten laajat mahdollisuudet hankkia maa-alueita omistukseensa ennen kaavoitusta. Lakiin sisältyy useita lunastusperusteita, joiden nojalla ympäristöministeriö voi myöntää kunnalle luvan asumista ja muuta yhdyskuntarakentamista varten tarvittavan maan lunastamiseen. Kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain mukaan ei lunastuskorvausta määrättäessä oteta huomioon kaavan laatimis- tai muuttamispäätöksen jälkeen tapahtunutta maan arvonnousua. Luovuttajan eduksi luetaan se osa kiinteistön arvonnoususta, joka vastaa yleisen hintatason kohoamista tai joka on muutoin aiheutunut muista syistä kuin siitä kaavoituksesta, jonka toteuttamista varten lunastaminen toimeenpannaan. Myös

etuostolain (608/1977) nojalla kunta voi hankkia maata yhdyskuntarakentamista varten. Etuosto-oikeudella tarkoitetaan kunnan oikeutta tulla ostajan sijaan kiinteistön kaupassa. Vaikka kuntien maanhankinta perustuu useimmiten vapaaehtoiisiin kaupoihin tai vaihtoihin eikä siten yleensä lunastus- tai etuostomenettelyyn, näiden käytösmahdollisuuden olemassaolo tukee kuntien maanhankintaa. Aktiivinen maapolitiikka ja siitä seuraava kunnan maanomistus ovat omiaan luomaan hyvät edellytykset kunnan järjestelmälliselle kaavoitukselle ja kaavojen toteuttamiselle.”

Maankäyttö- ja rakennuslain 103 §:ssä säädetään, että jollei siitä, mitä muualla maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetään, muuta johdu, maankäyttö- ja rakennuslain nojalla tapahtuvaa lunastusta toimeenpantaessa taikka mainitussa laissa tarkoitettuun luovutukseen tai maankäytön rajoitukseen perustuvaa korvausta määrättäessä on noudatettava kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annettua lakia.

Lunastuslain 4 §:n 1 momentin toisen virkkeen mukaan lunastusta ei saa panna toimeen, jos lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa jollain muulla tavalla.

Oikeudellinen tarkastelu

Lunastettava alue on 9.7.2008 voimaan tullessa Marja-Vantaan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa osoitettu noin 25,2 hehtaarin osalta pientaloalueeksi (A4), noin 8,3 hehtaarin osalta suojaviheralueeksi (EV), noin 3,3 hehtaarin osalta urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU), noin 2,9 hehtaarin osalta lähivirkistysalueeksi (VL) ja noin 3,7 hehtaarin osalta tieliikenteen alueeksi (L).

Hakemuksen kohteena olevat alueet on näin ollen osoitettu maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 3 momentissa edellytetyllä tavalla asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen. Asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen lunastettavaan alueeseen voi mainitun lainkohdan mukaan sisältyä myös virkistysaluetta.

Vantaan kaupungin esittämän selvityksen mukaan lunastettava alue sijaitsee liikenteellisesti edullisesti Hämeenlinnan väylään ja Kivistön rautatieasemaan nähden. Lunastettava alue rajoittuu asemakaavoitettuun pientalovaltaiseen alueeseen ja olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Kaupunki on lisäksi esittänyt selvityksen Vantaan väestöennusteesta, pientalotonttien tarjonnasta, luovutuskelpoisesta pientalotonttien varannosta ja sen riittävyydestä sekä kaupungin tonttituotantoa koskevista sitoumuksista.

Esitetyn selvityksen perusteella hakemuksen kohteena olevia alueita tarvitaan maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 3 momentissa tarkoitettulla tavalla kaupungin suunnitelmanmukaiseen yhdyskuntakehitykseen.

Mainittu kansalliseen lainsäädäntöön sisältyvä lunastusperuste ei ole ristiriidassa Euroopan ihmisoikeussopimuksen ensimmäisen lisäpöytäkirjan 1 artiklassa säädettyjen periaatteiden kanssa. Maanomistajien lausunnossaan kantansa tueksi esittämiä Euroopan ihmisoikeustuomioistuimen tuomioita ei voida tässä ratkaisussa soveltaa, koska ne eivät tosiseikastoiltaan vastaa nyt ratkaistavaa tapausta.

Vantaan kaupunki on esittänyt selvityksen neuvotteluista lunastettavan alueen hankkimiseksi vapaaehtoisin kaupoin. Selvityksen mukaan kaupungin viimeisin ostotarjous lunastettavasta alueesta on loppusummaltaan alueen rajausvaihtoehdosta riippuen 2469000 - 2628500 euroa. Maanomistajien vastatarjouksessaan esittämä hinta alueesta oli 11.515.032,67 euroa. Merkittävä hintaerimielisyys on estänyt vapaaehtoisen kaupan syntymisen.

Kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain 4 §:n 1 momentin toisen virkkeen mukaan lunastusta ei saa panna toimeen, jos lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa jollain muulla tavalla. Kaupungin ja maanomistajan asian käsittelyn yhteydessä esittämän selvityksen mukaan alueiden hankkimisesta vapaaehtoisin kaupoin ei ole päästy sopimukseen. Lunastuslain edellä mainittu periaate ei näin ollen ole esteenä lunastusluvan myöntämiselle.

Maankäyttö- ja rakennuslailla ja siihen myöhemmin tehdyllä lain muutoksella (222/2003) on lisätty kuntien käytettävissä olevia keinoja niiden maapolitiikan harjoittamisessa. Sääntelyllä ei ole tarkoitettu rajoittaa kunnan valintamahdollisuuksia maapolitiikan eri keinojen käyttämisessä eikä supistaa kunnan mahdollisuutta käyttää lunastusta maanhankintaan (KHO 2006:84, KHO 3.4.12007 taltiot 912 ja 913, KHO 2009:93 sekä KHO 20.8.2010 taltiot 1875, 1876 ja 1879). Näin ollen myöskään maanomistajien esittämä vaatimus maankäyttösopimuksen tekemisestä ei ole lunastuslain 4 §:n 1 momentin toisesta virkkeestä ilmenevästä lunastusoikeudellisesta periaatteesta huolimatta esteenä lunastusluvan myöntämiselle.

Vantaan kaupunki on perustellut kohdealueen hankkimista kaupungin omistukseen maankäyttösopimuksen solmimisen sijasta sillä, että omalle maalle kaavoitettaessa on etuna paitsi maanmyyntitulojen kanavointi osaksi yhdyskuntarakentamisen kustannusten kattamista, myös rakentamisen aikatauluttaminen ja sopeuttaminen kaupungin kasvu- ja palvelurakenteen tavoitteisiin. Maa pyritään hankkimaan kaupungin omistukseen hyvissä ajoin ennen asemakaavoitusta.

Meri Alli Ingrid Sarinin ja Kurt Erik Sarinin kuolinpesän osakkaat eivät ole lausunnoissaan esittänyt seikkoja, jotka olisivat lunastusluvan myöntämisen esteenä. Myöskään Saraksen tilan peltöjen käyttöoikeuden haltija ei lausunnossaan ole esittänyt seikkoja, jotka olisivat lunastusluvan myöntämisen esteenä. Peltöjen viljely on väistytvä alueen käyttömuoto voimassa olevan osayleiskaavan mukaan.

Ympäristöministeriö ja Suomen Kuntaliitto ovat vuonna 2009 julkaisseet kuntapäätäjille suunnatun julkaisun "Maapoliittiset toimintatavat ja kuntatalous - tietoa kuntapäätäjille". Julkaisu on laadittu Helsingin, Espoon, Turun, Oulun, Hyvinkään ja Järvenpään kaupunkien sekä ympäristöministeriön ja Suomen Kuntaliiton yhteistyönä. Julkaisussa on selostettu maapoliittisen lainsäädännön sisältöä ja sen käytännön soveltamista. Julkaisuun sisältyy myös vertailevia esimerkkilaskelmia kunnan maanomistukseen ja maankäyttösopimukseen perustuvan asemakaavoituksen vaikutuksesta kuntatalouteen. Julkaisulla toteutettiin Vanhasen II hallituksen ohjelmaa, jonka tavoitteena oli edistää kaavoitus- ja maapoliittisten keinojen monipuolista käyttöä kunnissa hyvän yhdyskuntasuunnittelun toteuttamiseksi sekä kuntien maanhankinnan ja tonttitarjonnan lisäämiseksi. Julkaisu on julkaistu painettuna ja verkossa.

Maanomistajat ovat lausunnossaan esittäneet epäilyksen asian esittelijänä toimivan virkamiehen esteellisyydestä sillä perusteella, että hän on osallistunut kyseisen julkai-

sun laatimiseen. Korkein hallinto-oikeus on samaa asiaa koskevan väitteen osalta lausunut seuraavaa päätöksessään 29.5.2012 taltio 1406:

"Hallintolain 27 §:n 1 momentin mukaan virkamies ei saa osallistua asian käsittelyyn eikä olla läsnä sitä käsiteltäessä, jos hän on esteellinen. Lain 28 §:n 1 momentin 7 kohdan mukaan virkamies on esteellinen, jos luottamus hänen puolueettomuuteensa muusta kuin lainkohdan 1-6 kohdissa mainitusta erityisestä syystä vaarantuu.

Ympäristöministeriöstä annetun valtioneuvoston asetuksen (708/2003) 2 §:n 10 kohdan mukaan ympäristöministeriön tehtävänä on alueiden käytön suunnittelun ja maakunnan suunnittelun ohjaus sekä maapolitiikka. Hallintolain 27 §:ssä tarkoitettua esteellisyysperustetta ei ole tarkoitettu sovellettavaksi viranomaisorganisaatioon vaan yksittäiseen virkamieheen.

Ympäristöministeriö ei mainitun säännöksen perusteella voi tulla esteelliseksi hoitamaan sille kuuluvia tehtäviä. Asiassa ei myöskään ole ilmennyt perustetta katsoa, että luottamus ministeriön päätöksen esitelleen virkamiehen puolueettomuuteen olisi hallintolain 28 §:n 1 momentin 7 kohdassa tarkoitettulla tavalla erityisestä syystä vaarantunut sen vuoksi, että hän on vastaselityksen mukaan osallistunut ympäristöministeriön ja Suomen Kuntaliiton laatiman julkaisun "Maapoliittiset toimintatavat ja kuntatalous - tietoa kuntapäätäjille" -julkaisun laatimiseen tai muutoin ilmaissut käsityksensä lunastusasioita koskevasta oikeuskäytännöstä."

Ympäristöministeriön päätöksellä ei oteta kantaa lunastuskorvaukseen. Lunastuskorvauksen suuruus päätetään lunastuslain 29 §:n mukaisesti lunastustoimituksessa, jossa ratkaistaan myös maan arvonnousuun liittyvät kysymykset.

Ympäristöministeriö hylkää kulujen korvaamista koskevan vaatimuksen, koska hallintolain (434/2003) 64 §:n 1 momentin mukaan hallintoasiassa kukin vastaa omista kuluistaan.

SOVELLETUT OIKEUSOHJEET

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 99 §:n 3 momentti

Kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain (603/1977) 4 §:n 1 momentti

Ympäristöministeriön asetus ympäristöministeriön maksullisista suoritteista (83/2013) 3 § 11 -kohta

MUUTOKSENHAKU

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla Helsingin hallinto-oikeuteen. Valitus saadaan tehdä sillä perusteella, että päätös on lain vastainen. Valitusosoitus on liitteenä.

L. T. K.

Maatalous- ja ympäristöministeri

Kimmo Tiilikainen

Hallitusneuvos


Jyrki Hurmeranta

LIITTEET Karttaliite ja valitusosoitus

JAKELU

PÄÄTÖS SAANTITODISTUKSELLA (MAKSU 1700,00 € LASKUTETAAN ERIKSEEN)

Vantaan kaupunki, kaupunginhallitus, Kirjaamo, Asematie 7, 01300 VANTAA

PÄÄTÖSJÄLJENNÖS SAANTITODISTUKSELLA

Ulla Sarin-Seppänen, Aadolf Lindforsin tie 11 C 25, 00400 HELSINKI

Birgit Graham ja Marie-Charlotte Sullivan c/o Asianajaja Harriet Rydberg, Procopé & Hornborg Asianajatoimisto Oy, Keskuskatu 8, 00100 HELSINKI

Tom Pehkonen, Kongontie 2, 01750 VANTAA

TIEDOKSI

Maanmittauslaitos/Toimitushakemukset
PL 1006, 00521 HELSINKI
(päättösäljennös ja asiakirjat lunastustoimitusta varten)

Maanmittauslaitos/Kirjaamisasiat
PL 1010, 00521 HELSINKI
(päättösäljennös kirjaamisrekisteriin merkitsemistä varten)

Uudenmaan ELY-keskus/ympäristö- ja luonnonvarat -vastuualue, Asemapäällikönkatu
14, 00520 HELSINKI

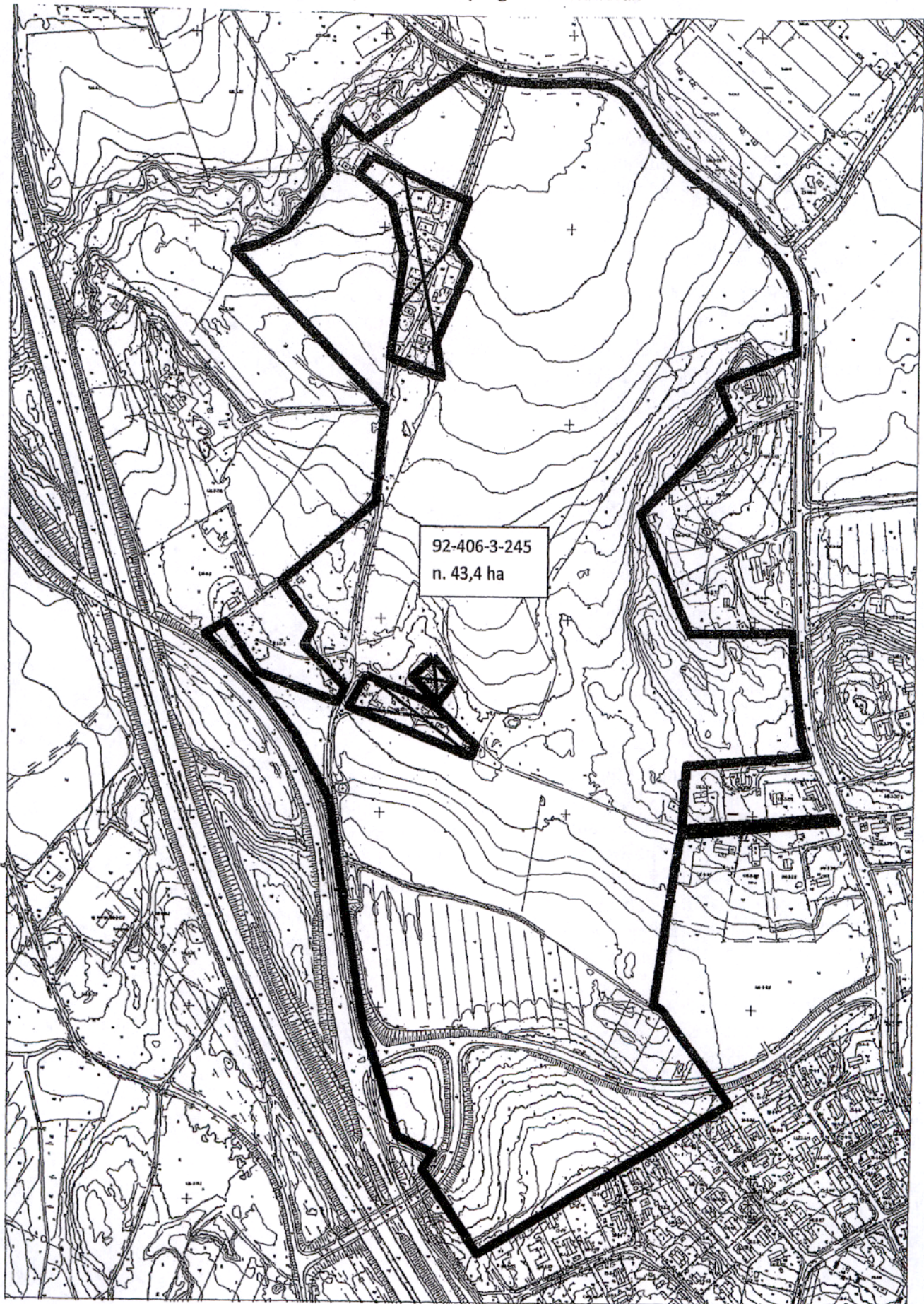
Eläkuun 18 p[ä]rvänä 2014

PAKKE KENALAN

Sei das Intervall I auf $\mathbb{R}$

LIITE ympäristöministeriön päätökseen Dnro YM1/541/2015

Vantaan kaupungin Keimolan kylässä sijaitsevan Saras -nimisen tilan (kiinteistötunnus 92-406-3-245) määräala, johon ympäristöministeriö on myöntänyt Vantaan kaupungille lunastusluvan



VALITUSOSOITUS

Valitusviranomainen

Tähän päätökseen tyytymätön saa hakea siihen muutosta toimivaltaiselta hallinto-oikeudelta kirjallisella valituksella. Valituskirjelmä osoitetaan valitusviranomaiselle ja se on toimitettava valitusajassa kyseisen hallinto-oikeuden kirjaamoon.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Valitusaikaa laskettaessa tiedoksisaantipäivää ei oteta lukuun. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, lauantai, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, jouluaatto tai juhannusaatto, valitusaika jatkuu vielä seuraavana arkipäivänä.

Valituksen sisältö

Valituskirjelmässä on ilmoitettava

- valittajan nimi ja kotikunta
- päätös, johon haetaan muutosta, miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta, mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi ja millä perusteilla muutosta vaaditaan
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituskirjelmässä on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Valituksen liitteet

Valituskirjelmään on liitettävä

- ministeriön päätös, johon haetaan muutosta alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi
- asiamiehen valtakirja
- muut asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Valituskirjelmän toimittaminen perille

Valituskirjelmä on toimitettava valitusviranomaiselle valitusajan kuluessa. Valituskirjelmän voi viedä henkilökohtaisesti valittaja tai hänen valtuuttamansa asiamies tai toimittaa lähetin välityksellä. Sen voi omalla vastuulla lähettää myös postitse tai sähköpostilla hallinto-oikeuden sähköpostiosoitteeseen. Muutoksenhakuasiaan liittyvä sähköposti on lähetettävä aina hallinto-oikeuden virastosähköpostiin (hallinto-oikeus(at)oikeus.fi). Postiin valituskirjelmä on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Virastoaika päättyy kello 16.15. Postin ja sähköpostin käyttäminen on lähettäjän vastuulla.

Valittajalta peritään hallinto-oikeudessa tuomioistuinmaksulain (1445/2015) mukainen oikeudenkäyntimaksu 250 euroa. Tuomioistuinmaksulaissa on erikseen säädetty tapauksista, joissa maksua ei peritä.

Toimivaltainen hallinto-oikeus:

postiosoite:

käyntiosoite:

sähköpostiosoite:

puhelinvaihe:

Helsingin hallinto-oikeus

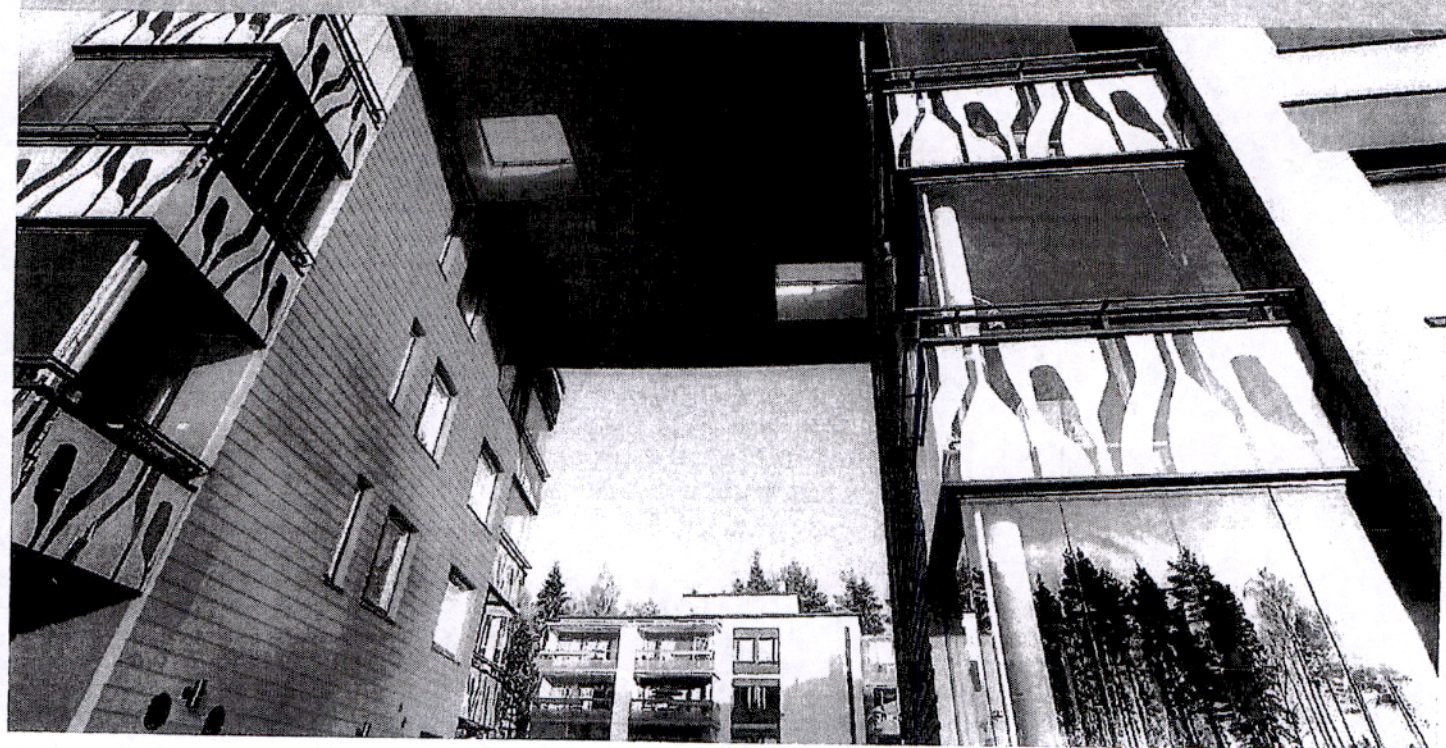
Radanrakentajantie 5, 00520 HELSINKI

Tuomioistuimet-talo, Radanrakentajantie 5, HELSINKI

helsinki.hao@oikeus.fi

029 56 42000

VANTAA



Maapoliittiset linjaukset

kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta
koskien

kaupunkisuunnittelulautakunta 26.11.2012

kaupunginhallitus 3.12.2012

kaupunginvaltuusto 17.12.2012

Sisältö

ESIPUHE	3
LÄHTÖKOHDAT	3
Maapolitiikan nykyiset suuntaviivat	3
Maanomistus	3
Yleiskaava	4
Tilastotietoa	4
Talous	5
Nykyinen toimintaympäristö	5
TAVOITTEET	5
KEINOT	7
Maankäytön toteuttamisen ohjelmointi	7
Kaavoitus	8
Hajarakentamisen ohjaaminen	10
Maanhankinta	10
Maan luovutus	11
Maaomaisuuden hallinta	15
Asemakaavoihin liittyvät sopimukset	15
Asemakaavojen toteutumisen edistäminen	17
Rahasto	18
Seudullinen yhteistyö	18
YHTEENVETO UUSISTA KÄYTÄNNÖISTÄ JA KEINOISTA	19

ESIPUHE

Maapoliittiset linjaukset on **strateginen asiakirja**, jossa kaupunginvaltuusto määrittelee kaupungin maapoliittiset tavoitteet ja toimenpidesuositukset koskien mm. kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta. Maapoliittisten linjausten keskeinen päämäärä on sitouttaa kaupungin viranhaltijat ja päätöksentekijät yhteisiin maapoliittisiin tavoitteisiin. Maapoliittinen asiakirja on myös **julkinen asiakirja**, josta jokainen voi saada informaatiota kaupungin maapoliittisista toimintalinjoista.

Kaupungin maapolitiikalla ymmärretään kaupungin maanhankintaan ja -luovutukseen, yksityisen maan kaavoittamiseen sekä yksityisessä omistuksessa olevien rakentamiskelpoisten tonttien rakentamisen edistämiseen liittyviä tavoitteita ja toimenpiteitä. Kaupungin maapolitiikka voidaan määritellä työvälineeksi, jolla luodaan ja varmistetaan edellytykset suunnitella ja toteuttaa pitkäjänteisesti kaupungin maankäyttöä, elinkeinotoimintaa, rakentamista sekä muuta toimintaa. Maapolitiikalla varmistetaan kaavoituksen tarkoituksenmukainen toteutuminen, maanomistajien yhdenvertainen kohtelu, kaupungille aiheutuvien investointien kannattavuus sekä kustannusten optimointi. Maapolitiikalla luodaan toimintaedellytyksiä asuntotuotannolle ja elinkeinotoiminnalle.

LÄHTÖKOHDAT

Maapolitiikan nykyiset suuntaviivat

Talouden tasapainottamis- ja velkaohjelma

- Perustetaan maapoliittinen työryhmä valmistelemaan keskeiset linjaukset kaavoitusta, maanhankintaa ja -luovutusta koskien
- Varmistetaan maanmyyntitulot kaavoittamalla ensisijaisesti kaupungin omistamia maita
- Maapolitiikan kaikki keinot (mm. etuostot ja lunastukset) otetaan käyttöön
- Varmistetaan tarvittavat maanhankintavarat
- Kaupungin vahvalla maanomistuksella pystytään säätelemään rakentamista ja markkinoita
- Maapolitiikalla tavoitellaan kaupungin tulopohjan vahvistamista

Maapolitiikan linjausten pohjana 2012

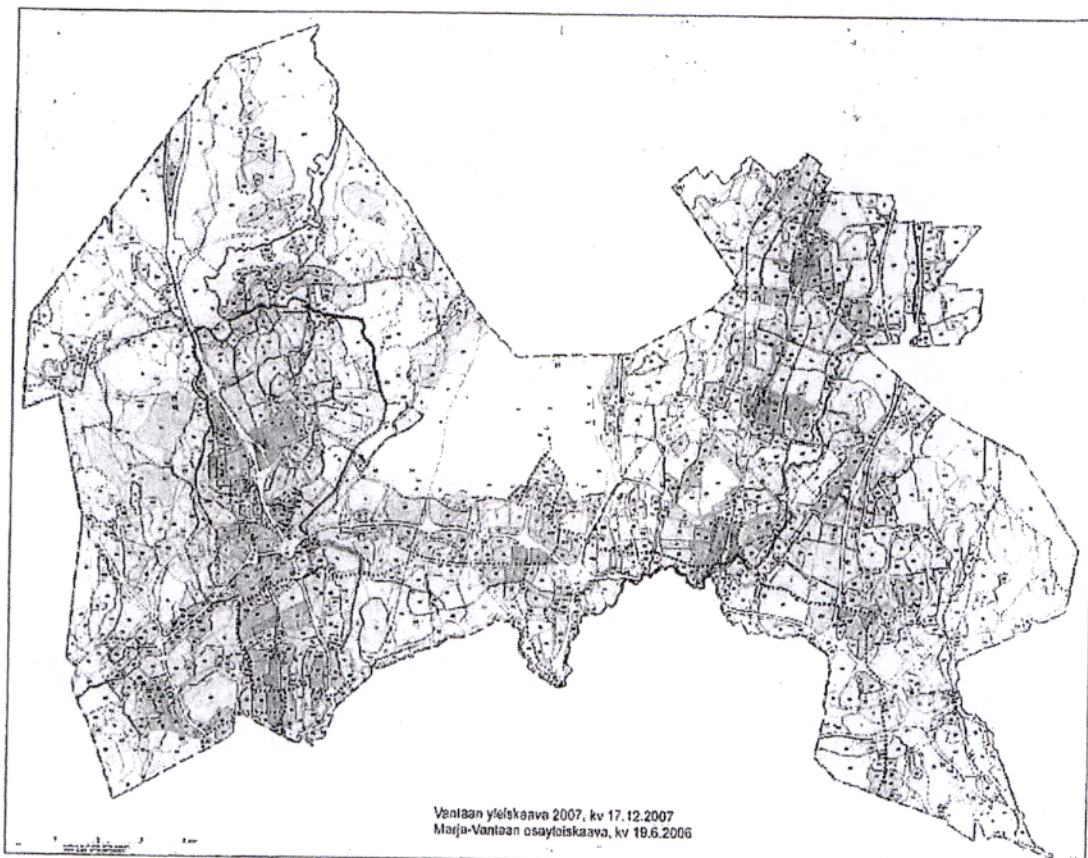
- Vantaan strategiset tavoitteet
- Vantaan asunto-ohjelma
- MAL-aiesopimus 2012-2015
- Elinkeinopoliittinen ohjelma
- Kilpailukykyohjelma

Maanomistus

Maapolitiikan hoitoa varten Vantaan kaupungilla on käytettävissään tällä hetkellä noin 7700 hehtaaria omaa maata. Tämä on noin kolmasosa kaupungin hallinnollisesta alueesta. Nykyisen asuntorakentamisennusteen mukaan puolet seuraavan 10 vuoden asuntorakentamisesta tapahtuu kaupungin omistamalla maalla.

Yleiskaava

Pääosalla Vantaata on voimassa kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava 2007, joka on tullut voimaan kuulutusin 25.2.2009, 3.6.2009 ja 13.1.2010. Osalla Länsi-Vantaata on voimassa kaupunginvaltuuston 19.6.2006 hyväksymä Marja-Vantaan osayleiskaava, joka tuli voimaan 9.7.2008. Pienellä osalla Hakkilaa ja Jokiniemeä on voimassa kaupunginvaltuuston 14.9.1992 hyväksymä Vantaan yleiskaava 1992.



kuva 1. Vantaan yleiskaava

Tilastotietoa

- Vantaan asukasluku oli vuoden 2012 alussa 203 001 ja sen kehitys on ollut viimeisen 10 vuoden aikana keskimäärin + 2 111 as/v.
- Asuntojen määrä oli vuoden 2012 alussa 98 371, joista pientaloissa 38,1% (37 483) ja kerrostaloissa 61,9 % (60 888). Asuntoja on rakennettu viimeisen 10 vuoden aikana keskimäärin 1 642 /v.
- Työpaikkojen määrä vuoden 2011 alussa oli 103 955 (31.12.2010) ja kaupunkiin on syntynyt uusia työpaikkoja vuosien 2001-2010 aikana keskimäärin 1 367 /v.
- Työpaikkarakennuksia* oli vuoden 2012 alussa 2 520 ja niitä on rakennettu viimeisen 10 vuoden aikana keskimäärin 39 /v.
- Työpaikkarakennuksia** rakennettiin 1 504 373 k-m² vuosien 2002-2011 välisenä aikana eli keskimäärin 150 437 k-m²/v.

* pl. asuinrakennukset, maatalousrakennukset ja muut rakennukset

** ml. teollisuus-, liike-, varasto- ja julkiset rakennukset

Talous

- Maanhankintaan on vuosittain budjetoitu noin 4 M€. Lisämäärärahoilla on ostettu maata mm. Leinelästä ja Marja-Vantaalta.
- Käyttötalouden maanmyyntivoitto on vuosittain ollut noin 15-30 M€, jolloin maanmyynnin voittoprosentti on vaihdellut välillä 75-90 %.
- Vuosittainen maan vuokratuotto on noin 3,5 M€.
- Kunnallistekniikan investoinnit ovat vuosittain 35 M€. Kunnallistekniikan sopimuskorvaukset ovat vaihdelleet vuosittain välillä 0,9-6,4 M€. Lisäksi sopimuskorvauksia on saatu maa-alueina.
- Kiinteistöveron tuotto vuonna 2012 on n. 63 M€. Kaupunki perii rakentamattomilta rakennuspaikoilta korotettua kiinteistöveroa 2,5 % (max 3 %). Korotetun kiinteistöveron kokonaistuotto on n. 0,9 M€. (Mikäli vero-% näiden kiinteistöjen osalta korotettaisiin 3 %:iin, lisätuotto olisi n. 0,2 M€.) Marja-Vantaan ja keskus-
tojen kehittämisrahastosta on rahoitettu mm. Tikkurilan kehittämistä ja Marja-Vantaa projektia.

Nykyinen toimintaympäristö

- Radat, asemanseudut, tieverkko ja lentokenttä muodostavat Vantaan kaupunkirakenteen selkärangan. Kehäradan rakentuminen tukee tätä kehitystä.
- Marja-Vantaa on tulevaisuuden mahdollisuus ja haaste.
- Keskustojen elinvoimaisuutta parannetaan ja rakentamista suunnataan täydennysrakentamiseen.
- Työpaikkarakentamisen painopistealueet ovat keskustojen lisäksi Aviapolis, Vantaan Akseli ja Vehkala.
- Kaavoituksessa, tontinluovutuksessa ja muussa toiminnassa huomioidaan Helsingin seudun ja valtion välisen maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) aiesopimuksen tavoitteet sekä kohtuuhintaisen asuntotuotannon tarve.

TAVOITTEET

Maapoliittisten linjausten tärkein tavoite on luoda kaupungille **mahdollisuus rakentamisen ja tonttimarkkinoiden 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. Kaupungin hankkiessa itselleen eri maapoliittisin keinoin lisää maaomaisuutta se voi 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.

Vantaan maankäytön suunnittelun päätavoitteena on kaupunki, jossa vantaalaisten on hyvä elää, asua ja tehdä työtä. Suunnittelutavaksi on määritelty **yhdyskuntarakenteen eheyttäminen**. Se tähtää kestäväan kehitykseen ja elinympäristön laadun parantamiseen kokonaisuutena. Siihen liittyy keskeisesti pyrkimys olemassa olevien alueiden täydennysrakentamiseen uusien, nykyisestä kaupunkirakenteesta irrallisten rakentamisalueiden sijaan. Tämä tarkoittaa jo rakennetun infrastruktuurin, erityisesti radanvarsien, ja palveluverkon entistä tehokkaampaa käyttöä, kaupunginosien toiminnallista monipuolistamista ja uusien asunto- ja työpaikka-alueiden suunnittelua joukkoliikennejärjestelmään tukeutuen.

Tavoitteena on, että kaupungin toiminta ja kehittäminen ovat taloudellisesti kestäväällä pohjalla ja asukkaiden tarvitsemat palvelut ovat hyvin saavutettavissa. Palvelujen keskittämisen avulla varmistetaan niiden toimivuutta ja laatua. Eheyttäminen ei kuitenkaan ole pelkkiä uusia rakennuksia, katuja tai kunnallistekniikkaa vaan elinympäristön laadun, elinvoimaisuuden ja sosiaalisen eheyden turvaamista kokonaisuutena, jonka sisältö ja ilme vaihtelee alueittain ja kaupunginosittain.

Maapoliitiikalla on merkittävä rooli **riittävän, monipuolisen ja kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteutamisessa**. Valtion ja Helsingin seudun kuntien välisen maankäytön asumisen ja liikenteen (MAL) aiesopimuksen vuosille 2012-2015 sekä Vantaan asunto-ohjelman 2009-2017 tavoitteena on 2000 uuden asunnon rakentaminen vuosittain Vantaalle. Uustuotannosta 20 % (400 asuntoa) toteutetaan valtion tukemina vuokra-asuntoina ja yhteensä noin 20 % vapaarahoitteisina vuokra-asuntoina, asumisoikeusasuntoina, osaomistusasuntoina tai vastaavina.

Valtion tukeman tuotannon (vuokra-asunnot ja asumisoikeusasunnot) lisäksi tarvitaan myös muuta kohtuuhintaista tuotantoa. Kaupunki voi omalta osaltaan edistää sen syntymistä luovuttamalla kohtuuhintaisia tontteja vapaarahoitteiseen vuokra- ja omistusasuntotuotantoon.

Riittävä ja monipuolinen tuotanto edistää myös asuntomarkkinoiden toimivuutta. Vuokra-asunnoista muutetaan vuokra-asuntojen lisäksi myös asumisoikeus- ja omistusasuntoihin, mikä sitten vapauttaa vuokra-asuntoja uusille vuokra-asuntojen tarvitsijoille. Riittävä vuokra-asuntotuotanto lisää myös asukkaiden valinnanvaraa ja vaihtuvuutta, mikä voidaan nähdä myönteisenä asiana.

Pientaloasunnoille on jatkuva kysyntä Vantaalla. Hankkimalla maata ja kaavoittamalla sitä voidaan estää pientaloasumista arvostavien asukkaiden muutto kehyskuntiin. Tulevina vuosina kaupungin tulee varmistaa pientaloasumiseen kaavoitetun tonttimaan riittävyys ja edistää nykyisten pientaloalueiden täydennysrakentamista.

Työpaikkarakentamisen edellytysten luomisella maapoliittisin keinoin tavoitellaan osaltaan yritysten sijoittumista kaupunkiin, uusien työpaikkojen syntymistä, työllisyyden parantumista sekä työpaikkaomavaraisuuden kasvattamista. Monipuolisella elinkeinoelämällä luodaan kaupunkiin sekä elävyyttä että elinvoimaa.

Tonttien luovutuspolitiikalla kaupunki voi suunnata yritystoimintaa sinne, missä edellytykset toiminnan harjoittamiseen ovat parhaimmat ja alueen muut yritykset tukevat sijoittuvan yrityksen menestymisen mahdol-

lisuuksia. Luovuttamalla tontteja monipuoliseen liiketoimintaan kaupunki myös pitää huolta monipuolisen ja vähemmän haavoittuvan yritystoiminnan jatkumosta.

Erityisesti pienet ja keskisuuret yritykset ovat riippuvaisia kaupungin tonttitarjonnasta ja sen kohtuuhintaisuudesta. Tämän vuoksi on erittäin tärkeää, että kaupungilla on osoittaa riittävä määrä tontteja eri puolelta Vantaata erityisesti pk-sektorin tarpeisiin.



kuva 2. Kilterinmäki

KEINOT

Maankäytön toteuttamisen ohjelmointi

Maankäytön toteuttamisen ohjelmoinnilla pidetään yllä kokonaisnäkemyistä kaupungin kehittämisestä. Se perustuu kaupunkistrategiaan, maakäyttöpolitiikkaan, yleis- ja asemakaavojen luomiin rakentamismahdollisuuksiin, sektorikohtaisiin ohjelmallisiin tavoitteisiin, käytössä oleviin taloudellisiin resursseihin ja jatkuvaan seurantaan. Toteuttamisen ohjelmoinnissa otetaan kantaa rakentamisen ajoitukseen ja mitoittamiseen sekä palvelujen ja infrastruktuurin yhteensovittamiseen kaupunki- ja aluetasolla. Hyvällä suunnittelulla ja hankkeiden koordinoimalla on mahdollista edistää täydennysrakentamisen mahdollisuuksia ja välttää turhia kustannuksia.

Sekä asunto- että työpaikkarakentamista pyritään systemaattisesti ohjelmoimaan asemien ja joukkoliikennekäytävien läheisyyteen. Tämä osaltaan vähentää riippuvaisuutta henkilöautoliikenteestä ja parantaa joukkoliikenteen käyttöastetta ja lipputulota. Hyvien joukkoliikenne- ja kevyenliikenteen yhteyksien varrella on mahdollista hakea uudenlaisia kustannustehokkaita pysäköintiratkaisuja mm. väljemmällä mitoitusnormistolla ja huolellisella suunnittelulla ja siten edesauttaa kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteutumista.

Palveluverkon tietokantojen ylläpidosta vastaavat toimialat jokainen oman palveluverkkonsa osalta ja työssä pidetään yllä mm. 10 vuoden investointiohjelmaa, joka sisältää nykyverkon lisäksi uudet ja lakkautettavat julkisen palveluverkon toimipaikat (kuten päiväkodit ja koulut). Palveluverkon mitoituksessa tavoitteena on toimipaikkojen korkea käyttöaste ja palvelutarpeen huippuja tasoitetaan tarvittaessa väliaikaisiin ratkaisuihin. Mikäli kaupunginosissa on palveluille varattuja tontteja tai tonttiosia, joille ei ole tarvetta sijoittaa uusia palveluja, ne kaavoitetaan uudelleen, erityisesti asumiseen.

Kaikki kaupungin asuntotuotannon ja elinkeinotoiminnan kannalta tärkeät tontinluovutus- ja sopimuskohteet tunnistetaan ajoissa. Kunnallistekniikan osalta kohteiden oikea laajuus, laatutaso ja kustannukset varmistetaan laatimalla asemakaavoituksen yhteydessä kunnallistekninen yleissuunnitelma. Yleissuunnitelmassa pyritään ottamaan huomioon perinteistä kunnallistekniikkaa laajemmalti kaikki kohteen toteutukseen ja kustannuksiin vaikuttavat tekijät kuten melusuojaus, vesihuollon runkolinjat tms. Yleissuunnitelma voi tapauskohtaisesti sisältää myös alustavan alueellisen esirakentamissuunnitelman ja pilaantuneiden maiden puhdistussuunnitelman mm. massatalouden optimoimiseksi.

Investointien taloussuunnitelmissa otetaan pitkäjänteisesti ja realistisesti huomioon kohteiden suunnitteluttamis- ja rakennuttamisprosessien kestot mahdolliset valitukset huomioon ottaen.

Kaupunki ylläpitää riittävää katusuunnitelmavarantoa. Tarkemmat toteutusajankohdat ja suunnitelmien yksityiskohdat sovitaan kumppanien kanssa.

Maankäytön toteuttamisen ohjelmoinnin keinot

- ☐ Ennen rakentamisen suuntaamista uusille alueille sekä täydennysrakentamisalueille varmistetaan julkisen ja yksityisen palvelun saatavuus.
- ☐ Tarvittava kunnallistekniikka varaudutaan toteuttamaan oikea-aikaisesti ja riittävässä laajuudessa.

Kaavoitus

Vuonna 2030 Vantaan asukasmäärän arvioidaan olevan noin 240 000 asukasta. Tämä tarkoittaa 30 000 uutta asuntoa ja noin 30 000 uutta työpaikkaa eli noin 8 miljoonaa kerrosneliometriä uutta rakentamista. Lisäksi tarvitaan mm. palveluita, tieverkkoa, muuta infrastruktuuria ja viheralueita. Kaavoittamisen tavoitteena on luoda edellytykset kunnan kehittämiselle ja sijoittaa kasvu niin, että Vantaa on jatkuvasti sekä viihtyisä elinympäristö ja kotiseutu asukkaalleen että kansainvälisesti menestyvä eurooppalainen kaupunki.

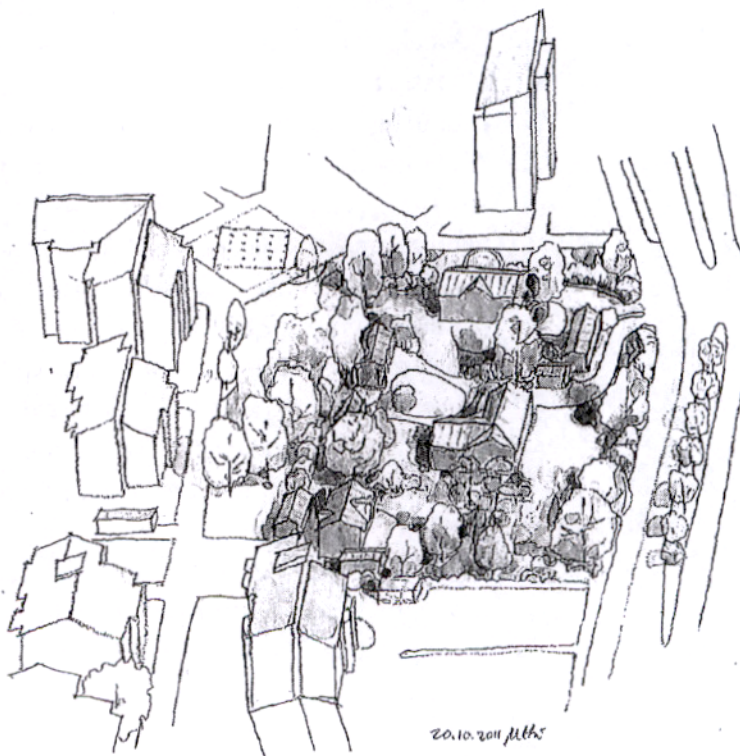
Kunnat vastaavat alueensa kaavoituksen järjestämisestä (ns. kaavoitusmonopoli). Tämä tarkoittaa sitä, että kunta vastaa kaavoitukseen liittyvästä päätöksenteosta, kaavoituksen laadusta, määrästä, kohdentumisesta sekä siihen liittyvästä lakien ja määräysten noudattamisesta.

Yhdyskuntarakenteen peruslinjaukset on vuodesta 1983 alkaen määritelty yleiskaavassa. Vantaan nykyisen yleiskaavan (2007) ja Marja-Vantaan osayleiskaavan (2006) ratkaisut perustuvat ratojen hyödyntämiseen, nykyisten keskusten vahvistamiseen sekä olevien alueiden täydentämiseen. Kehäradan ja Marja-Vantaan rakentaminen perustuvat pitkäjänteiseen kehittämistyöhön ja ne ovat merkittäviä uusia alueita koko pääkaupunkiseudulla. Yleiskaavassa on määritelty kaavoitusvarantoa yli 20 vuodeksi eteenpäin. Yleiskaavan ajantasaisuutta ja toteutusta arvioidaan säännöllisesti ja tarkistetaan tarvittaessa.

Vantaalla rakennetaan pääsääntöisesti asemakaavoitetulle alueelle. Kaupunki asemakaavoittaa sekä omaa että muiden omistamaa maata. Kaupungin omistaman maan kaavoittaminen on etusijalla. Kaavoitettavat alueet määritellään kaavoitusohjelmassa, joka valmistellaan yhteistyössä ja hyväksytään vuosittain kaupunkisuunnittelulautakunnassa. Osa kaavasunnittelusta tapahtuu yhteistyössä maanomistajan tai maanomistajan valtuutetun tahon kanssa (ns. kumppanuuskaavoitus). Kaavoituksesta peritään maksu.

Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta. Tähän sisältyy myös MAL-aiesopimuksen asuntotuotantotavoite. Asemakaavavarannon tulee sijaita alueilla, joilla se on kohtuullisin kustannuksin käyttöönotettavissa ja mahdollistaa kohtuuhintaisen asuntotuotannon.

Riittävän suurten kokonaisuuksien tarkastelu varmistaa julkisten ja yksityisten palveluiden saatavuuden, kunnallisteknisten verkostojen taloudellisuuden, pysäköinnin tehokkaan järjestelyn ja sosiaalisesti monipuolisen, vetovoimaisen ympäristön rakentumisen. Tarvittaessa kaupunki voi tehdä myös osayleiskaavoja ja asemakaavoituksen tueksi kehityskuvia ja kaavarunkoja. Hyvä yleiskaavoitus nopeuttaa asemakaavojen valmistelua.



kuva 3. Erillispientaloja Pakkalaan. Perspektiivikuva: Merja Häsänen

Poikkeamispäätöksellä voidaan muuttaa asemakaavan osaa tai määräystä. Poikkeamispäätöksistä päättävät aluearkkitehdit ja niissä tehtävät linjaukset ovat yhtenäisiä ja ne ottavat huomioon maanomistajien tasapuolisen ja yhdenvertaisen kohtelun.

Suunnittelussa pyritään eurooppalaisittain kilpailukykyiseen laatuun sekä paikalliseen omaleimaisuuteen. Suunnittelun laatu varmistetaan selvittämällä mm. kaavan ekologiset, taloudelliset, sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset.

Kaupunki ylläpitää ajantasa-asemakaavaa. Toteutumattomien kaavojen sisällön ajantasaisuutta seurataan säännöllisesti. Tarvittaessa alueet, joiden kaavat ovat vanhentuneet, asetetaan rakennuskieltoon. Vantaan kaavoituksen keskeinen periaate on kaavoittaa olevaa ympäristöä täydentämällä sekä hyödyntämällä nykyisiä keskustoja ja ratojen asema-alueita. Keskustojen ja asemien ympäristön täydennysrakentaminen voi olla hyvin-kin tehokasta. Tällaisilla alueilla voidaan soveltaa mm. kevennettyä pysäköintinormia. Täydennettäviä alueita on tutkittu mm. yleiskaavaprosessissa.

Pientalorakentamisen edellytyksiä vahvistetaan lisäämällä sekä olevien omakotitaloalueiden täydennysrakentamista että kaavoittamalla enemmän pientaloja kaupungin omistamille maille. Tämä koskee erityisesti asemien lähellä olevia pientaloalueita. Samalla vahvistetaan erilaisten asumismuotojen sekoittumista.

Kaavoituksen keinot

- ☐ Kaupungin omistaman maan kaavoittaminen on etusijalla.
- ☐ Yleiskaavan ajantasaisuutta arvioidaan säännöllisesti ja tarvittaessa käynnistetään kehityskuvan, osayleiskaavan tai kaavarungon laatiminen.
- ☐ Asemakaavojen ajantasaisuutta seurataan systemaattisesti. Tarvittaessa alueet, joiden kaavat ovat vanhentuneet, eivät vastaa kaupungin tavoitteita, asetetaan rakennuskieltoon.
- ☐ Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- ☐ Varmistetaan pientaloalueiden kaavavaranto.
- ☐ Vantaalla rakennetaan pääsääntöisesti asemakaavoitetulle alueelle. Poikkeamispäätösten linjaukset ovat yhtenäisiä ja ottavat huomioon maanomistajien tasapuolisen ja yhdenvertaisen kohtelun.
- ☐ Kaavoituksen yhteydessä tutkitaan kaavojen taloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja ekologiset vaikutukset.
- ☐ Kaavoituksen tavoitteena on kohtuuhintainen, laadukas ja toteuttamiskelpoinen asuntotuotanto.
- ☐ Kaavoituksella turvataan rakennettujen alueiden kehittäminen sekä uusien alueiden vetovoima ja laatutaso.
- ☐ Täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti erityisesti ratojen varsille.

Hajarakentamisen ohjaaminen

Vantaalla tiivildien keskusta-alueiden ja laajojen pientaloalueiden ulkopuolelle jää alueita, joilla on vanhoja kyliä, pieniä asutuskeskittymiä, maataloutta palvelevia alueita ja yksittäisiä pientaloja. Näiden alueiden maankäyttö on määritelty yleiskaavassa, mutta tulevien rakennuspaineiden vuoksi niiden käyttöönotto on suunniteltava huolellisesti. Alueiden rakentaminen ilman suunnitelmaa saattaa johtaa näiden alueiden tulevien mahdollisuuksien menettämiseen. Maaseutumaisille alueille ei sallita haja-asutusluonteista rakentamista, vaan ainoastaan maaseutuyrittäjyyteen liittyvä täydennysrakentaminen on mahdollista. Nämä periaatteet ovat maatalousalueiden (MT) sekä maa- ja metsätalousvaltaisten alueiden (M) yleiskaavamääräysten mukaisia.

Hajarakentamisen ohjaamisen keinot

- ☐ Hajarakentamisen ohjaus perustuu yleiskaavaan.
- ☐ Maaseutumaisille alueille ei sallita haja-asutusluonteista rakentamista vaan ainoastaan maaseutuyrittäjyyteen liittyvä täydennysrakentaminen on mahdollista.

Maanhankinta

Kaupungin maanhankinnan tärkein tehtävä on maan hankkiminen yhdyskuntarakentamisen tuleviin tarpeisiin. Sen avulla turvataan maan saaminen yhdyskunnan käyttöön oikea-aikaisesti oikealta paikalta kohtuuhintaan. Aktiivisella maanhankinnalla varmistetaan mm. asunto- ja työpaikkarakentamiseen soveltuvan maan riittävyys jatkossakin. Lisäksi maanhankinnalla turvataan luonnonsuojelun ja yleisen virkistyskäytön vaatimuksia. Maanhankinta edellyttää, että kiinteän omaisuuden ostoon osoitetaan kaupungin talousarviossa riittävät määrärahat.

Pääasiallinen maanhankintakeino on **vapaaehtoinen kiinteistökauppa**. Asetetut tavoitteet saavutetaan luottavimmin, kun maanhankinnat tehdään riittävän ajoissa ja asemakaavoittamattoman maan ostotoiminta on aktiivista. Pyrkimyksenä on, että kaupunki saisi kaavoituksen tuoman arvonnousun korvaamaan osaltaan kaavan toteuttamisesta aiheutuvia kustannuksia.

Kunnalla on **etuosto-oikeus** kunnassa sijaitsevan yli 3000 m²:n suuruisen kiinteistön kaupassa, millä tarkoitetaan kunnan oikeutta saada myyty kiinteistö omistukseensa myyjän ja ostajan sopimasta kauppahinnasta ja -ehdoin. Kunta siis asettuu ostajan tilalle. Etuosto-oikeusjärjestelmästä on säädetty etuostolaissa (608/77).

Yleisen tarpeen vaatiessa on kunnalla mahdollisuus käyttää **lunastusta** maanhankintakeinona. Asemakaava antaa usein lunastusperusteen (MRL 96 §) asemakaavassa yleisiksi alueiksi ym. kunnan tarpeisiin osoitettujen alueiden (kadut, puistot, Y-tontit, ym.) kohdalla. Lisäksi mm. tontinoman omistajana kunnalla on samanlaiset lunastusoikeudet kuin yksityiselläkin maanomistajalla.

Asemakaavoittamattoman maan lunastaminen edellyttää ympäristöministeriön myöntämää lunastuslupaa (MRL 99 §). Tällöin lunastuslupaa haettaessa on osoitettava yleinen tarve maan lunastamiselle. Lähtökohtaisesti lunastettavasta omaisuudesta määrätään sen käyvän hinnan mukainen täysi korvaus. Yleiskaavan aiheuttama arvonnousu useimmiten luetaan maanomistajan hyväksi.

Maanhankinnan keinot

- ☐ Maata hankitaan alueilta, jotka tukevat yhdyskuntarakenteen eheyttämistä sekä kaupungin pitkän aikavälin strategioiden toteuttamista.
- ☐ Maanhankinnassa käytetään kaikkia lain sallimia keinoja - vapaaehtoisia kauppvoja, etuosto-oikeutta ja lunastusta.



kuva 4. Maanomistus Vantaalla

Maan luovutus

Hinnoitteluperusteet

Maan luovutushintojen arvonmäärittelyssä tulee noudattaa EU:n komission tiedonantoa julkisten viranomais-ten tekemiin maa-alueita ja rakennuksia koskeviin kauppoihin sisältyvistä tuista (EYVL C 209, 10.7.1997). Tie-
donannon mukaan kiinteistön markkinahinta saadaan joko tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja, tai ilman
tarjouskilpailua yhden tai useamman riippumattoman arvioijan laatimalla arviolla. Noudattamalla tiedonan-
nossa kuvattuja menettelytapoja voidaan lähteä siitä, ettei kauppaan sisälly julkista tukea.

Kaupunki käyttää työpaikkatonttien luovutushintojen arvonmäärittelyssä riippumattoman asiantuntijatahon laatimaa selvitystä yritystonttien hinnoista ja markkinoista. Tonttien luovutuksensaajat voidaan myös tarvittaessa valita tarjouskilpailulla.

Vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon tontit luovutetaan käypään hintaan. Se perustuu HSY:n kunnilta keräämiin tietoihin vuosittain toteutuneista yksityisten välisistä edustavista pientalotonttikaupoista. Kerrostalotonttien hinta on johdettu pientalotonttien hinnasta siten, että se vastaa kaupunginosittain 80 % pientalotonttien hinnasta. Näistä hinnoista muodostuu ns. ARA-hinta erikseen pientalotonteille ja kerrostalotonteille siten, että se vastaa noin 80 % käyvästä hinnasta. Valtion tukemaan tuotantoon luovutettavat tontit hinnoitellaan ARA:n hyväksymään enimmäishintaan.

Tontti voidaan myydä ARA:n hyväksymällä enimmäishinnalla sellaiseen vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon, jonka tavoitteena on estää asuinalueiden sosiaalisen rakenteen eriytymistä, sekä rakentamiseen, jonka tavoitteena on kehittää uusia malleja kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Tällöin asuntojen enimmäismyyntihinnan hyväksyy kaupunki.

Tuottajamuotoiset asuntotontit

Asuntotonttien luovutuksella kaupunki varmistaa osaltaan asuntotuotantotavoitteiden toteutumisen. Kaupungin tehtävänä on huolehtia asuntoalueiden sosiaalisesta eheydestä sekoittamalla asuntojen rahoitus- ja hallintamuotoja.

Tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutuksen keinot

- ☐ Myydään käypään hintaan.
- ☐ Valtion tukeman asuntotuotannon tontit myydään ARA:n hyväksymällä tontinhinnalla.
- ☐ Vapaarahoitteiseen vuokra-asunto- tai muuhun vastaavaan asuntotuotantoon tontit myydään ARA:n hyväksymällä tontinhinnalla, jota korotetaan 10 – 20 %:lla.
- ☐ Vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon, jonka pyrkimyksenä on estää asuinalueiden sosiaalisen rakenteen eriytymistä, voidaan tontti myydä ARA:n hyväksymällä tontinhinnalla.
- ☐ Rakentamiseen, jonka tavoitteena on kehittää uusia malleja kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon, voidaan tontti myydä ARA:n hyväksymällä tontinhinnalla. Tällöin asuntojen enimmäismyyntihinnan hyväksyy kaupunki.
- ☐ Tonttien luovutuksensaajat voidaan tarvittaessa valita tarjous- tai laatukilpailulla tai niiden yhdistelmällä.
- ☐ Asuntotontteja voidaan myös vuokrata. Vuosivuokra on käyvästä hinnasta 4 - 6 % ja ARA-tuotannossa ARA:n hyväksymällä vuosivuokralla. Vuokrat sidotaan elinkustannusindeksiin.

Erillispientalotontit

Kaupunki luovuttaa tontteja erillispientalorakentamiseen. Osalle väestöä pientalotontit ovat kaupungin vetovoimatekijä ja pientaloasumista arvostetaan laajasti. Vantaalla on runsaasti sekä yleiskaavassa että asemakaavoissa osoitettua erillispientalotonttivarantoa. Tämän varannon käyttöönotto edellyttää kuitenkin paljon investointeja kunnallistekniikkaan ja palveluverkkoon, joiden vaatima rahoitus on varmistettava ennen ko. alueiden aktivoimista pientalotuotantoon.



kuva 5. Uudisrakentamista Marja-Vantaalla

Erillispientalotonttien luovutuksen keinot

- ☐ Kaupungin pientalotontit myydään pisteytyksellä, arvonnalla, niiden yhdistelmällä, tarjouskilpailun perusteella tai kiinteähintaisina.
- ☐ Erillispientalotontit myydään kohtuulliseen hintaan, joka on vähintään 20 % yli alueen ARA-hinnan.
- ☐ Kaupunki luovuttaa tulevana vuosina tontit keskimäärin 100:lle erillispientalolle vuodessa.

Erityis palvelutontit (mm. päiväkodit, erityisasuminen)

Talouden tasapainottamis- ja velkaohjelmalla pyritään pysäyttämään velanotto. Kaupungin on kuitenkin huolehdittava mm. päivähoiton tarjoamisesta ja erityisryhmien asumisen järjestämisestä. Omien investointien sijaan kaupunki voi ostaa palveluja yksityisiltä palvelutuottajilta. Palvelutuottajat tarvitsevat tiloja, esim. päiväkoteja, hoivakoteja, erityisryhmien asuntoja, joissa ne tarjoavat palveluita. Kaupunki edistää yksityisten palvelujen syntymistä luovuttamalla tontteja palvelurakentamiseen.

Erityis palvelutonttien luovutuksen keinot

- ☐ Tontit myydään tai vuokrataan ARA:n hyväksymällä tontinhinnalla tai vuosivuokralla.
- ☐ Erityisasumisessa tontinluovutusehdoksi kirjataan, että kunnan on voitava halutessaan vaihtaa palvelutalossa toimivaa palveluntuottajaa (kilpailutustilanne) ja säilyttää samalla asukkaiden vuokrasuhde.

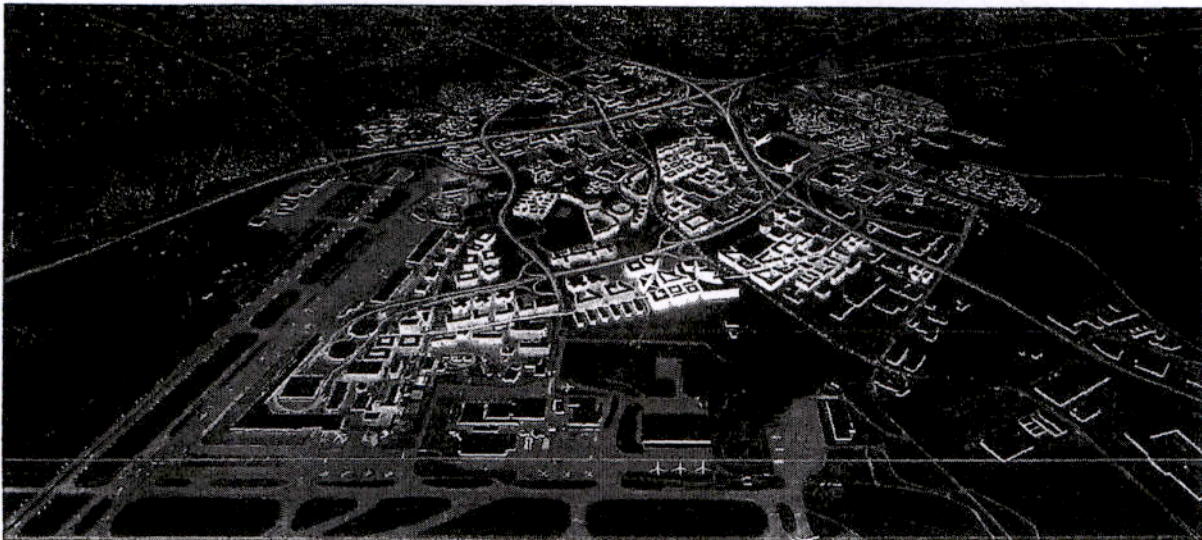
Työpaikkatontit

Työpaikkarakentamisen edellytyksiä turvataan maapoliittisin keinoin luovuttamalla yritystontteja. Tonttien luovuttamisessa tulee turvata kaikenkokoisten yritysten menestyminen. Erityisesti pienet ja keski- ja suuret yritykset ovat riippuvaisia kaupungin luovuttamista tonteista. Näin ollen niitä tulee olla riittävä määrä ja niiden tulee olla kohtuuhintaisia. Erityistapauksissa teollisuustontit voidaan vuokrata.

Tonttien myyminen suoraan loppukäyttäjälle tai loppukäyttäjän yhteistyötaholle varmistaa sen, että yrityksen toiminta siirtyy / perustetaan Vantaalle. Myös tonttien luovuttaminen tarjouskilpailulla on oltava keinovalikoimassa.

Työpaikkatonttien luovutuksen keinot

- ☐ Tontit myydään käyväällä hinnalla loppukäyttäjälle tai loppukäyttäjän yhteistyötaholle.
- ☐ Tonttien luovutuksensaajat voidaan valita tarjouskilpailulla.
- ☐ Erityistapauksissa tontit voidaan vuokrata, jolloin vuosivuokra on käyvästä hinnasta 5 -7 %. Vuokrat sidotaan elinkustannusindeksiin.



kuva 6. Lentokenttä ja Aviapolis-alue

Muut alueet

Muut alueet käsittävät asemakaavoittamattomia alueita ja kaavoissa muuhun kuin rakentamiseen osoitettuja alueita, kuten virkistys-, suoja-, yms. alueita.

Asemakaavoittamattomien alueiden luovuttaminen ei ole perusteltua kuin joissakin erityisen poikkeuksellisissa tapauksissa. Tällainen syy voi olla esimerkiksi rakennuksen sijoittumisesta johtuva vähäisen lisäalueen tarve kiinteistölle tai kulkuyhteyden järjestäminen kiinteistölle.

Koska asemakaavoissa yleisiksi ja kunnan toteutettaviksi osoitettujen alueiden hankinta on tietyin edellytyksin kunnan velvollisuutena, niiden luovuttaminen yleensä ei ole perusteltua.

Asemakaavoittamattomien ja yleisiksi osoitettujen alueiden luovutuksen keinot

- ☐ Kaupunki ei lähtökohtaisesti myy rakentamatonta asemakaavoittamatonta maata, eikä asemakaavoissa kunnan toteutettaviksi tarkoitettuja alueita.

Maaomaisuuden hallinta

Rakennetut kiinteistöt, jotka eivät ole aktiivisessa palveluverkkokäytössä, aiheuttavat kaupungille monenlaisia kuluja. Tällaisista kiinteistöistä on tarkoituksenmukaista luopua, mikäli kiinteistölle ei ole nyt tai vastaisuudessa kaupunkia palvelevaa käyttöä tai muuta odotettavissa olevaa merkittävää hyötyä.

Ulkokunnissa sijaitsevat Vantaan omistamat kiinteistöt ovat monipuolisessa käytössä. Näille alueille sijoittuvat mm. Kaunialan sairaala, Kulomäen täyttömäki ja Kuninkaanlähteen vedenottamo. Nuorisopalvelut ylläpitää Vihdissä ja Heinolassa leiri- ja kurssitoimintakeskuksia. Muut alueet tarjoavat virkistyskäyttömahdollisuuksia ulkoilu- tai leirintäalueina. Vantaa on luopumassa talouden tasapainottamis- ja velkaohjelman mukaisesti joidenkin alueiden ylläpidosta, minkä jälkeen alueiden jatkokäyttö tulee selvittää realisointinäkökulmasta.

Kohteiden myynti edellyttää toimialojen keskinäistä yhteistyötä päämäärän saavuttamiseksi ja usein uuden käyttötarkoituksen hyväksymistä Y-tonteilla sijaitsevien vanhojen rakennusten osalta.

Maaomaisuuden hallinnan keinot

- ☐ Passiivinen, etenkin kuluja aiheuttava maaomaisuus myydään, vuokrataan tai kehitetään vastaamaan nykytarpeita.

Asemakaavoihin liittyvät sopimukset

Maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL) säädetään maanomistajan velvollisuudesta osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin:

Asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Kustannuksiin osallistumisesta on pyrittävä sopimaan maanomistajan kanssa. Velvollisuuden täyttämiseksi on maanomistajia kohdeltava yhdenvertaisesti (MRL 91a). Mikäli osallistumisesta ei synny sopimusta, on kunnalla toissijaisesti mahdollisuus periä kehittämiskorvausta. MRL 91c§).

Vantaan kaupunginhallitus on päättänyt 20.10.2003, että maanomistajien kanssa tehdään ensisijaisesti maankäyttö- ja toissijaisesti määrätään maksettavaksi kehittämiskorvaus, kun maanomistajat saavat

asemakaavasta tai asemakaavanmuutoksesta maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:ssä tarkoitettua merkittävää hyötyä. Merkittävä hyöty arvioidaan asemakaavakohtaisesti. Maankäyttösopimuksissa on otettava huomioon yhdyskuntatekniikan kustannusten lisäksi kaupungin asunto-, elinkeino- ja kaupunkirakennestrategiaa toteuttavat tavoitteet. Päätös maankäyttösopimusmenettelystä tai kehittämiskorvausmenettelyn käytöstä tehdään asemakaavakohtaisesti asemakaava- tai asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville asettamisesta päätettäessä.

Yhteistoiminta- ja aiesopimuksia tehdään maanomistajien kanssa silloin kun on tarve ohjata laajamittaista rakentamista ennen kaavatyön aloittamista. Maankäyttösopimuksilla ohjataan asemakaavaan perustuvaa rakentamista ja sopimus vaaditaan maanomistajalta aina kun rakennusoikeus lisääntyy tai käyttötarkoitus muuttuu kaavoituksella yli 500 k-m².

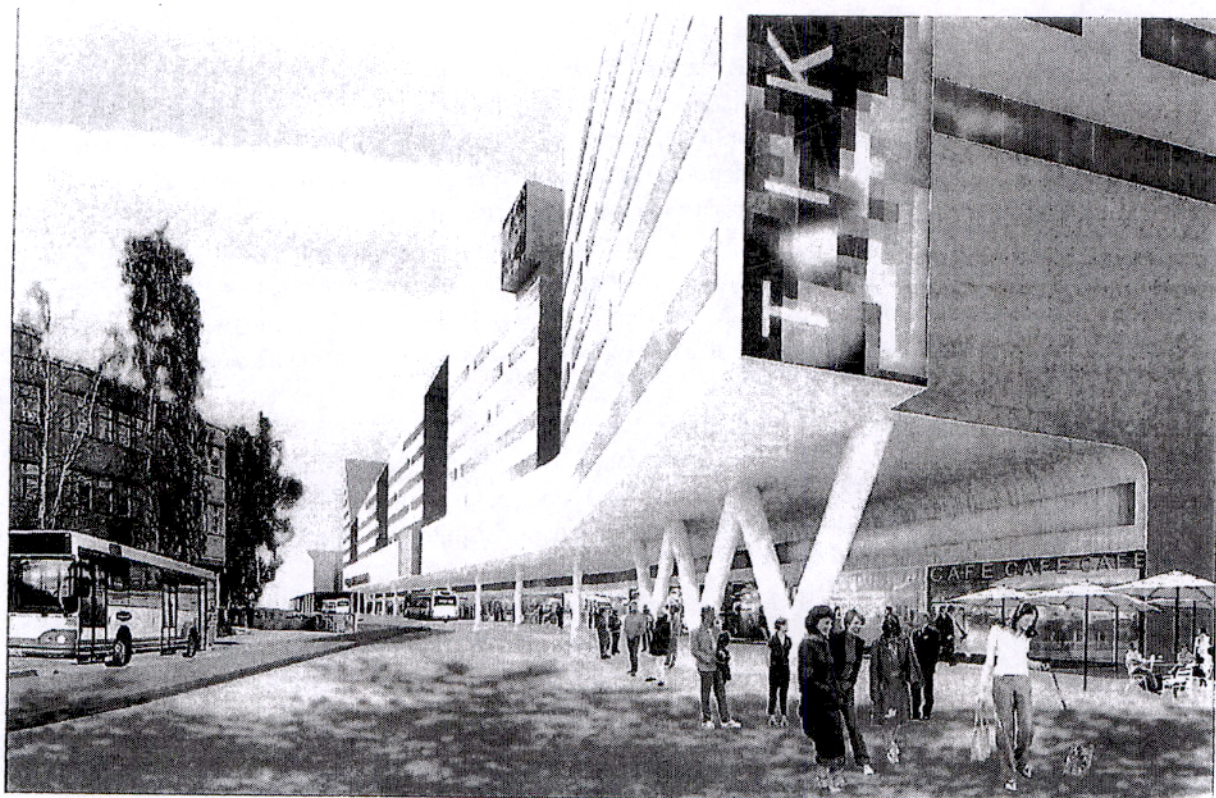
Ulkoisen kunnallistekniikan maksua peritään maanomistajalta, mikäli laadittavassa/muutettavassa asemakaavassa maanomistaja saa yli 500 k-m² uutta rakennusoikeutta. Poikkeuksena ulkoisen kunnallistekniikan maksua peritään erillispientaloja ja paritaloja kaavoitettaessa vain uuden asuntorakentamisoikeuden 500 k-m² ylittävältä osalta.

Sopimuksilla pyritään turvaamaan kaavan toteuttamisen aikataulu, sisältö ja talous sopimalla mm. kunnallistekniikan suunnittelusta ja -rakentamisesta, yleisten alueiden luovutuksista, mahdollisista maakaupoista, rakentamisvelvoitteista, rakentamisohjeiden ja lähiympäristösuunnitelman laatimisesta yms.

Mikäli maanomistaja haluaa toteuttaa aluetta nopeammin kuin em. sopimuksessa on yhteisesti sovittu ja kaupunki siihen suostuu, edellyttää kaupunki, että maanomistaja tarvittaessa vastaa kunnallistekniikan lisäkustannuksista.

Asemakaavoihin liittyvien sopimuskäytäntöjen keinot

- ☐ Yksityistä maata kaavoitettaessa maanomistaja suorittaa kaupungille yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvista kustannuksista korvauksen, joka on enimmillään 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta.
- ☐ Asuntotonttien osalta kuitenkin peritään 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta.
- ☐ Ulkoisen kunnallistekniikan maksua peritään maanomistajalta, mikäli laadittavassa/muutettavassa asemakaavassa maanomistaja saa yli 500 k-m² uutta rakennusoikeutta.
- ☐ Poikkeuksena ulkoisen kunnallistekniikan maksua peritään erillispientaloja ja paritaloja kaavoitettaessa vain uuden asuntorakentamisoikeuden 500 k-m² ylittävältä osalta.
- ☐ Maankäyttösopimuksissa kaupunki ottaa korvaukset maana silloin, kun alueen arvioidaan tukevan kaupungin pitkän aikavälin strategioiden toteuttamista.
- ☐ Kunnallistekniikan aikaistamisen kustannukset rakentamisen mahdollistamiseksi kohdistetaan yksityiselle hankkeelle.



kuva 7. Tikkurilan uusi asemakeskus. Kuva: Lahdelma & Mahlamäki

Asemakaavojen toteutumisen edistäminen

Asemakaavoitetun rakennusmaan rakentumisen edistäminen on erittäin oleellista. Asemakaavojen toteutumisen varmistamiseksi sekä luovutuskirjoihin että maankäyttösopimuksiin liitetään rakentamisvelvoite, jolla maanomistajat veloitetaan rakentamaan tontit tietyssä ajassa. Jotta velvoite olisi tehokas, veloitteen rikkomisen on välttämätöntä sanktioida ankarin sopimussakoin.

Maankäyttö- ja rakennuslain 97 §:n mukainen rakentamiskehotus on yksi keino rakentamisen edistämiseksi. Kun asemakaava on ollut voimassa vähintään kaksi vuotta, kunta voi antaa rakentamiskehotuksen, jos tontin sallitusta kerrosalasta ei ole käytetty vähintään puolta. Keinoa on tarkoituksenmukaista käyttää silloin, kun kaupungin on tärkeää hyödyntää mm. rakennettua kunnallistekniikkaa ja palveluverkkoa.

Asemakaavojen toteutumisen edistämisen keinot

- ☐ Kaupunki edistää nykyisten pientaloalueiden täydennysrakentamista.
- ☐ Rakentamisvelvoitetta ja sopimussakkoa käytetään tontinluovutuksissa sekä yksityisen maan kaavoituksen toteuttamis-sopimuksissa.
- ☐ Rakentamiskehotusta käytetään silloin, kun on tärkeää hyödyntää mm. rakennettua kunnallistekniikkaa ja palveluverkkoa.

Rahasto

Keskustojen elinvoimaisuus on kaupungin kilpailukyvyyn ja asukkaiden viihtyisyyden kannalta keskeinen tekijä. Keskustojen kehittäminen tarkoittaa uusien asuntojen, liiketilojen, työpaikkojen, pysäköintilaitosten ja julkisen kaupunkitilan kuten puistojen, katujen ja torien rakentamista. Tämä tapahtuu pääosin yksityisellä pääomalla. Kehittämisessä tarvitaan myös kaupungin panosta; tyypillisiä kohteita ovat julkisen kaupunkitilan rakentaminen, yleisen pysäköinnin järjestäminen ja kiinteistöjen ostot. Rahasto tekee mahdolliseksi em. toimenpiteet. Rahastoa on tarkoitus ylläpitää maanmyyntituloilla.

Rahaston keinot

- ☐ Marja-Vantaan ja keskustojen kehittämisrahastolla rahoitetaan em. alueiden kehittämistä, suunnittelua ja toteuttamista sekä maanhankintaa.
- ☐ Rahastoon voidaan siirtää budjetoidun maanmyyntivoiton ylitäviä myyntivoittoja.

Seudullinen yhteistyö

Seudullisen yhteistyön merkitys erityisesti liikenteen, maankäytön ja asumisen suunnittelussa ja toteuttamisessa lisääntyy Helsingin seudulla. MAL-aiesopimuksessa määritellään asuntorakentamisen vuosittaiset tavoitteet Vantaalle (2000 asuntoa, josta 20 % valtion tukemaa vuokra-asumista). Vantaa osallistuu aktiivisesti seudulliseen yhteistyöhön ja pyrkii yhdessä sovittujen tavoitteiden toteuttamiseen.

Maankäytön yhteistyöllä on pitkät perinteet ja sen jatkaminen entistä aktiivisempänä on koko seudun kannalta ensiarvoisen tärkeitä.

Seudullisen yhteistyön keinot

- ☐ Kaavoituksessa, tontinluovutuksessa ja muussa toiminnassa otetaan huomioon Helsingin seudun kuntien ja valtion välisen maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) aiesopimuksen tavoitteet.
- ☐ Harjoitetaan kunnan rajat ylittävää maankäytön yhteistyötä naapurikuntien kanssa.

YHTEENVETO UUSISTA KÄYTÄNNÖISTÄ JA KEINOISTA

Kaavoituksen keinot

- ☐ Kaupungin omistaman maan kaavoittaminen on etusijalla.
- ☐ Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- ☐ Kaavoituksen tavoitteena on kohtuuhintainen, laadukas ja toteuttamiskelpoinen asuntotuotanto.

Maanhankinnan keinot

- ☐ Maanhankinnassa käytetään kaikkia lain sallimia keinoja: vapaaehtoisia kauppoja, etuosto-oikeutta ja lunastusta.

Tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutuksen keinot

- ☐ Tonttien luovutuksensaajat voidaan tarvittaessa valita tarjous- tai laatu-kilpailulla tai niiden yhdistelmällä.

Erillispientalotonttien luovutuksen keinot

- ☐ Kaupungin pientalotontit myydään pisteytyksellä, arvonnalla, niiden yhdistelmällä, tarjouskilpailun perusteella tai kiinteähintaisina.
- ☐ Kaupunki luovuttaa tulevana vuosina tontit keskimäärin 100:lle erillispientalolle vuodessa.

Maaomaisuuden hallinnan keinot

- ☐ Passiivinen, etenkin kuluja aiheuttava maaomaisuus myydään, vuokrataan tai kehitetään vastaamaan nykytarpeita.

Asemakaavoihin liittyvien sopimuskäytäntöjen keinot

- ☐ Asuntotonttien osalta peritään 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta.
- ☐ Maankäyttö Sopimuksissa kaupunki ottaa korvaukset maana silloin, kun alueen arvioidaan tukevan kaupungin pitkän aikavälin strategioiden toteuttamista.

Asemakaavojen toteutumisen edistämisen keinot

- ☐ Kaupunki edistää nykyisten pientaloalueiden täydennysrakentamista.



Kuva 8. Marja-Vantaa. Recommended Finland Oy

Vantaan kaupunki
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Yrityspalvelut
11/2012