



Ratikan rakentamisen edellyttämien maa-alueiden hankinta / AK

VD/8445/10.00.01.02.00/2024

AK/TH/AV-P/TJ

Esitetään tehtäväksi ratikan rakentamisen edellyttämien maa-alueiden hankinta pääsääntöisesti Maanmittauslaitoksen toimesta suoritettavilla katualueitoimituksilla. Näin varmistetaan alueiden oikea-aikainen rakennettaviksi saaminen sekä alueiden luovuttajien oikeudenmukainen ja tasapuolinen kohtelu. Lisäksi toimitusmenettely vähentää huomattavasti byrokratiaa, kun kiinteän omaisuuden kauppoihin liittyvät kaupanvahvistus, lainhuudatus, osapuolten päätöksenteko, mahdolliset rasitteiden ja kiinnitysten järjestelyt sekä muut vastaavat asiat hoituvat toimituksen kautta.

Taustaa

Vantaan ratikan reitti on suunniteltu kulkemaan pääosin jo olemassa olevaa kaupungin omistamaa katuverkkoa pitkin. Kokonaan uutta linjausta tulee ainoastaan Muuran alueella Veromiehessä ja Vaaralassa Fazerin tuotantolaitosten luoteispuolella. Ratikan katusuunnitelmien toteuttamiseksi on asemakaavojen katualuevarauksia kuitenkin jouduttu leventämään käytännössä koko 19 kilometriä pitkän reitin matkalta. Hankittavat alueet ovat pääsääntöisesti kapeita ja pitkiä, suikalemaisista asemakaavojen ja -muutosten katualueiden levennyksiä.

Asemakaavaluonnosten pohjalta asemakaavoituksen yhteydessä kaupungin maanhankintakonsulttina ratikkaprojektissa toimiva LandPro Oy on kaavakohtaisesti inventoinut ja arvioinut valtaosan katualueiksi muuttuvista alueista. Inventoinnista maanomistajille tiedotettaessa tuotiin esiin, että kaupunki tulisi aikanaan tekemään maanomistajille ostotarjouksia alueista. Nytemmin asemakaavojen ja -muutosten tultua ja tullessa voimaan on käynyt ilmi, että yksittäisten kauppojen tekeminen alueista ei ole tarkoituksenmukaista jäljempänä esitettävistä syistä. Suurimpien maanomistajien kanssa on alueiden luovutuksista tehty ja on tekeillä erillisiä sopimuksia kaavoituksen yhteydessä. Tällaisia maanomistajia ovat ainakin Oy Karl Fazer Ab, Finavia Oyj sekä useat institutionaaliset kiinteistösijoittajat ja -omistajat. Lisäksi joidenkin yksittäisten maanomistajien kanssa on alueista tehty määräalojen kauppoja LandPron arvioimien hintojen mukaisesti.

Hankittavat alueet ja niiden omistajat

Hankittavia katualueita on tällä hetkellä tiedossa noin 160 kiinteistöstä. Kiinteistöjen omistajina on valtaosin asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöitä, muita yhtiöitä sekä joitakin luonnollisia henkilöitä. Alueiden yhteispinta-ala on noin 16,6 ha ja niiden arvoksi on arvioitu noin 13,5 miljoonaa euroa. Arvioista puuttuvat edellä mainittujen suurimpien maanomistajien alueet. Arviot käsittävät sekä maapohjan arvon että sillä mahdollisesti olevan omaisuuden. Arviot on laadittu noudattaen kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta säädetyn lain (L 603/1977, jäljempänä lunastuslaki, LunL) periaatteita, nykyistä oikeuskäytäntöä sekä hyvää kiinteistöarviointitapaa.

Alueilla sijaitseva omaisuus on valtaosin istutuksia ja muuta kasvillisuutta, pysäköintipaikkoja, asfalttia, valaisimia, kivetystä sekä erilaisia aitoja ja niihin liittyviä portteja. Rakennuksia on toistaiseksi havaittu jäävän ratikan reitin alle yksi talousrakennus (sauna) Vaaralassa, yhden liikerakennuksen pääty Veromiehessä kuten myös yhden maanalaisen pysäköintilaitoksen pääty Tikkurilassa sekä kaksi Finavian omistamaa talousrakennusta lentoaseman läheisyydessä Telettiellä. Kenenkään asunto tai elinkeinon harjoittaminen ei ole ratikan rakentamisen takia tunnistettu olevan uhattuna.



Joillekin maanomistajille voi aiheutua alueiden luovuttamisesta, ratikan rakentamisesta tai ratikan käytöstä haittaa tai vahinkoa. Myöskään tällaisia, osittain subjektiivisiakin, seikkoja ei arvioissa ole voitu huomioida.

Katualuetoimituksesta

Katualuetoimitus on Maanmittauslaitoksen lanseeraama nimitys katualuetta koskevalle lunastustoimitukselle. Oikeudellisesti toimitus perustuu maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, uusi nimike 1.1.2025 alkaen Alueidenkäyttölaki) 96 §:ään, jonka mukaan kunta saa asemakaava-alueella ilman erityistä lupaa lunastaa sellaisen yleisen alueen, joka asemakaavassa on tarkoitettu kunnan tarpeisiin. Muun muassa katualue on tässä tarkoitettu yleinen alue.

Katualuetoimitus suoritetaan Maanmittauslaitoksen toimesta. Toimituksessa noudatetaan soveltuvien osin kiinteistönmuodostamis- ja lunastuslakien säädöksiä, ja siinä on mahdollista suorittaa kaikki katualueeksi muodostamiseen liittyvät toimenpiteet. Näistä olennaisimpia ovat alueiden rajausta, haltuunottoa ja omistusoikeuden siirtyminen sekä alueisiin ja alueilla olevaan omaisuuteen liittyvät korvauskysymykset. Korvauskysymyksiä voivat toimituksessa tulla käsiteltäviksi edellä mainitut vahingon- ja haitankorvauksetkin.

Arvioinnin korvauksista sekä muut toimenpiteet suorittaa lunastustoimikunta, johon kuuluu Maanmittauslaitoksen toimitusinsinööri ja kaksi uskottua miestä. Puheenjohtajana toimii toimitusinsinööri. Korvaukset määrätään objektiivisesti viran puolesta eikä lunastustoimikunta ole sidottu asianosaisten vaatimuksiin tai näkökantoihin. Alueiden luovuttajien ollessa täysin passiivisiakin tulevat heidän etunsa varmistettua toimituksessa. Korvaukset määrätään kertakaikkisena rahakorvauksena.

Alueiden luovuttajien ja kaupungin edut toimituksesta

Katualuetta luovuttaville alueen omistusoikeuden siirtymiseen liittyvien toimien suorittamiselle toimituksessa on monia etuja. Luovuttajien ei tarvitse välttämättä olla asiassa lainkaan aktiivisia. Toimitusmenettelyllä välttyään vapaaehtoisin kauppoihin liittyviltä päätöksentekoon ja esimerkiksi kiinnitysten järjestelyyn liittyviltä toimenpiteiltä. Erityisesti suurissa asunto-osakeyhtiöissä voi ilmetä päätöksentekoon liittyviä hankaluuksia. Päätöksenteon tulisi olla myös kohtuullisen nopeaa.

Luovuttaja tulee saamaan lain- ja oikeuskäytännön mukaisen täyden korvauksen menetyksistään. Lisäksi kaikkia aluetta luovuttavia kohdellaan yhtenäisten ja tasapuolisten perusteiden mukaisesti. Prosessista ei aiheudu luovuttajille mitään kuluja, ja esimerkiksi toimielinten kokouksilta välttyään. Prosessi myös näyttäytyy suoraviivaisena ja yksinkertaisena luovuttajille, kun sitä hoitaa ainoastaan yksi kaupungista riippumaton puolueeton taho. Mikäli luovuttaja on tyytymätön toimituksessa tehtyihin ratkaisuihin, on hänen mahdollista hakea niihin muutosta maa- ja metsätalouden ministeriön päätöksentekoon.

Myös kaupungille toimitusmenettelystä on monia etuja. Kaupunki voi hakea alueisiin ennakkohaltuunottoa ja saa alueet rakennettaviksi aikataulujen edellyttäminä ajankohtina. Kaupunki myös välttyy kauppoihin liittyviltä kaupanvahvistus-, lainhuudatus- ja päätöksentekoprosesseilta. Toimituskustannukset tulevat kaupungin maksettaviksi, mutta ne ovat joka tapauksessa merkittävästi alemmat kuin liki kahden sadan kiinteistökaupan järjestelykustannukset. On myös huomattava, että mikäli kaikkien tahojen kanssa ei päästäisi vapaaehtoisin kauppoihin, tulisi näiden tahojen osalta joka tapauksessa asia ratkaistavaksi katualuetoimituksessa.

Yhteenveto



Ratikan rakentamisen aikatauluvaatimukset sekä ennen kaikkea katualueiden luovuttajien intressit puoltavat ratikan rakentamisen edellyttämien maa-alueiden hankkimista katualuetoimituksilla. Toimitukset voidaan hakea tarkoituksenmukaisina ja prosessuaalisesti hallittavina kokonaisuuksina, ja toimituksissa on myös mahdollista sopia esimerkiksi joistakin lunastettavaan omaisuuteen liittyvistä yksityiskohdista.

Kaupungin hallintosäännön 6. luvun 11. §:n kohdan 13 nojalla kiinteistöjohtaja tai hänen määräämänsä päättää muun ohella kiinteistötoimitusten hakemisesta. Kiinteistöjohtaja on tämän päätösvaltansa delegoinut edelleen tonttipäällikölle (kiinteistöjohtajan päätös § 39/2023). Tonttipäällikkö hakisi tässä tarkoitettuja ratikan rakentamisen mahdollistavia katualuetoimituksia Maanmittauslaitokselta tarkoituksenmukaisina kokonaisuuksina.

Toimivalta

Hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 22 nojalla kaupunkitilalauta päättää asemakaavan tai tonttijaon toteuttamista varten tarvittavien alueiden, rakennusten, laitteiden, kasvillisuuden, osuuksien tai oikeuksien ostamisesta, myymisestä, vaihtamisesta, korvaamisesta, lunastamisesta ja katualuekorvauksen maksamisesta, kun kauppahinta tai korvaus ylittää 400 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 15.1.2025 § 5

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) ratikan rakentamisen edellyttämien maa-alueiden hankinta kaupungille tehdään pääsääntöisesti Maanmittauslaitoksen toimesta suoritettavilla katualuetoimituksilla, ja
- b) oikeutetaan tonttipäällikkö hakemaan katualuetoimituksia ratikan rakentamista varten.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Esite katualuetoimituksesta

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, puh. 040 705 5145;

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 733 7447;

(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)