



## Maa-alueiden vaihto Hakunilan ja Sotungin kylässä / Kauko Huotarin kuolinpesä

VD/7186/10.00.01.00/2016  
HP/LM-H/AV-P/TMA/HY-L

**Vantaan kaupungin viheralueyksikkö on laatinut suunnitelmaa Hakunilan urheilupuiston ja Sipoonkorven kansallispuiston yhdistävästä ulkoilureitistä, joka kulkee osittain yksityisten omistamilla mailla. Ulkoilureitin toteuttamiseksi kaupunki tarvitsee yksityisten omistamat maa-alueet omistukseensa. Yrityspalvelut ja Kauko Huotarin kuolinpesän osakkaat ovat neuvotelleet maa-alueiden vaihdosta, jolla kuolinpesä luovuttaa kaupungille ulkoilureittiin tarvittavat maa-alueet ja kaupunki luovuttaa kuolinpesälle, sen talouskeskukseen rajoittuvan maa-alueen. Alueet vastaavat kooltaan ja arvoltaan toisiaan.**

Vantaan kaupungin viheralueyksikkö on laatinut suunnitelmaa Hakunilan urheilupuiston ja vuonna 2011 perustetun Sipoonkorven kansallispuiston välisestä ulkoilureitistä. Kansallispuiston perustaminen on luonut vahvan tarpeen perustaa ulkoilureittejä mm. Hakunilan urheilupuistosta kansallispuistoon.

Suunnittelun lähtökohtana on toiminut yleiskaavaan merkitty ohjeellinen ulkoilureittiyhteys ja tavoitteena on ollut löytää yhteistyössä alueen asukkaiden, maanomistajien ja muiden toimijoiden kanssa hyvä ja turvallinen reitti, joka mahdollistaa kevyenliikenteen yhteyden Hakunilan suunnasta Sipoonkorven kansallispuistoon.

Syksyn 2015 aikana Sotungin asukkaat, maanomistajat ja muut alueella toimivat tahot ovat kokoontuneet Vantaan kaupungin johdolla tarkastelemaan vaihtoehtoisia reittilinjauksia. Kaupunki kuultuaan eri osapuolia päätyi reittilinjaukseen, joka sijoittuu Sotungintien pohjoispuolelle. Alueen asutus ja muu maankäyttö sijoittuu myös pääasiassa Sotungintien pohjoispuolelle. Valittu reittilinjaus on liikenneturvallisuuden kannalta paras, koska se kulkee koko matkan yhdellä puolella Sotungintietä ja lisäksi se palvelee parhaiten suurinta osaa alueen asukkaista.

Sotungin kulttuurimaisema on arvostettu valtakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi. Yleiskaavassa se on osoitettu maisemallisesti ja kyläkuvallisesti arvokkaaksi alueeksi. Vantaan kaupunki on ulkoilureittisuunnitelmassa huomionut edellä mainitut seikat ja haluaa jatkossakin säilyttää alueen maisemallisesti ja kyläkuvallisesti arvokkaat piirteet. Valittu reittilinjaus mahdollistaa, että Kormuniitynoja, joka on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen arvokasta aluetta, voidaan jättää koskemattomaksi. Kaikissa muissa vaihtoehdoissa reitin rakentaminen saattaisi vaikuttaa Kormuniitynojan rantapenkereiden vakavuuteen ja lisätä aukkoja puronvarsikasvillisuuteen.

Valittu ulkoilureittilinjaus kulkee pääasiassa kaupungin omistamilla mailla, mutta osa reitistä sijoittuu yksityisten maanomistajien maille. Ulkoilureitin toteuttaminen lähtee siitä, että kaupunki omistaa ulkoilureitin maa-alueet.

Kaupunki tarjoutui 10.5.2016 päivätyllä ostotarjouksella ostamaan Kauko Huotarin kuolinpesältä kahdesta kuolinpesän omistamasta, Sotungintien pohjoisreunaan rajoittuvasta kiinteistöstä noin 8 metrin levyiset yhteensä n. 2 794 m<sup>2</sup>:n suuruiset ulkoilureittiin tarvittavat määräalat.

Kauko Huotarin kuolinpesä esitti 1.7.2016 kuolinpesän ja kaupungin välillä pidetyssä neuvottelussa Vantaan kaupungille maanvaihtoa, jolla kuolinpesä luovuttaisi kaupungille ulkoilureittiin tarvittavat maa-alueet ja kaupunki luovuttaisi kuolinpesälle, sen talouskeskukseen rajoittuvasta kaupungin omistuksessa olevasta kiinteistöstä vastaavan kokaisen ja arvoisen maa-alueen.

Vaihtosopimuksen sisältö:

**Kauko Huotarin kuolinpesä luovuttaa** kaupungille Hakunilan urheilukeskuksen ja Sipoonkorven kansallispuiston väliseen ulkoilureittiin tarvittavat määräalat Toivola -nimisestä kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-420-5-7 (n. 514 m<sup>2</sup>) ja Pihlajamäki -nimisestä kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-420-12-25 (n. 2 280 m<sup>2</sup>). Määräalojen yhteenlaskettu pinta-ala on n. 2 794 m<sup>2</sup>.



**Kaupunki luovuttaa** Kauko Huotarin kuolinpesälle, sen talouskeskuksena toimivaan Pihlajamäki -nimiseen kiinteistöön, kiinteistötunnus 92-420-12-25 rajoittuvan n. 2 794 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan omistamastaan T3 -nimisestä kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-403-5-66.

Vaihdon kohteet on merkitty liitteenä olevaan karttaan. Alueilla ei ole asemakaavaa, jonka vuoksi vaihto tulee käsitellä kaupunginvaltuustossa.

Perustelut maa-alueiden vaihtoon kaupungille tulevan alueen osalta:

Vantaan kaupungin viheralueyksikkö suunnittelee mm. Kauko Huotarin kuolinpesän omistamien yleiskaavassa maatalouteen (MT) osoitettujen kiinteistöjen alueelle Sotungintien pohjoispuolelle ulkoilureittiä, joka mahdollistaa turvallisen kevyenliikenteen yhteyden Hakunilan urheilupuiston ja Sipoonkorven kansallispuiston välille.

Perustelut maa-alueen vaihtoon Kauko Huotarin kuolinpesälle luovutettavan alueen osalta:

Alue on yleiskaavassa osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Alue rajautuu kuolinpesän omistamaan kiinteistöön ja kiinteistöllä sijaitsevaan talouskeskukseen. Talouskeskuksen pihapiiri ja luovutettava alue muodostavat luontevan ja tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden.

Hinnoittelusta:

Maa-alueet hinnoitellaan yleiskaavan osoittaman käyttötarkoituksen mukaan, koska alueilla ei ole asemakaavaa. Hinnoittelu perustuu toteutuneisiin vertailukelpoisiin kauppoihin Vantaan kaupungin alueella sekä maanmittauslaitoksen ylläpitämään kauppahintatilastoon 2015.

Vantaan kaupungille luovutettavat maa-alueet ovat kokonaisuudessaan Vantaan kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä yleiskaavassa osoitettu maatalousalueeksi (MT) eli ei rakentamiseen tarkoitettu maaksi. Määräalojen yhteenlaskettu käypä hinta on 4 191 euroa.

Kauko Huotarin kuolinpesälle luovutettava maa-alue on kokonaisuudessaan Vantaan kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä yleiskaavassa osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL), eli ei rakentamiseen tarkoitettu maaksi. Määräalan käypä hinta on 4 191 euroa.

Väliraha:

Edellä esitetyin perustein maanvaihdoista ei makseta välirahaa puolin eikä toisin.

Vaihdon kohteina olevien kiinteistöjen omistus- ja hallintaoikeudet siirtyvät vaihtosopimuksen allekirjoitushetkellä.

## **Kaupunkisuunnittelulautakunta 22.8.2016 § 17**

### **Yrityspalvelujohtajan esitys:**

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että

- a) kaupunki tekee edellä esitetyn mukaisen maa-alueiden vaihdon Kauko Huotarin kuolinpesän kanssa, jossa kuolinpesä luovuttaa kaupungille yhteensä n. 2 794 m<sup>2</sup>:n suuruiset, 4 191 euron arvoiset määräalat tiloista Toivola (n. 514 m<sup>2</sup>, kiinteistötunnus 92-420-5-7) ja Pihlajamäki (n. 2 280 m<sup>2</sup>, kiinteistötunnus 92-420-12-25) sekä kaupunki luovuttaa kuolinpesälle n. 2 794 m<sup>2</sup>:n suuruisen, 4 191 euron arvoisen määräalan tilasta T3 (kiinteistötunnus 92-403-5-66). Välirahaa maanvaihdoista ei makseta puolin eikä toisin,
- b) yrityspalveluilla on oikeus tehdä lopulliseen vaihtokirjaan teknisluonteisia tarkistuksia,
- c) mikäli päätösten mukaista vaihtokirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2016 mennessä raukeaa tätä vaihtoa koskevat päätökset.

### **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

## **Kaupunginhallitus 29.8.2016 § 44**

### **Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään esittää kaupunginvaltuustolle, että

- a) kaupunki tekee edellä esitetyn mukaisen maa-alueiden vaihdon Kauko Huotarin kuolinpesän kanssa, jossa kuolinpesä luovuttaa kaupungille yhteensä n. 2 794 m<sup>2</sup>:n



suuruiset, 4 191 euron arvoiset määräalat tiloista Toivola (n. 514 m<sup>2</sup>, kiinteistötunnus 92-420-5-7) ja Pihlajamäki (n. 2 280 m<sup>2</sup>, kiinteistötunnus 92-420-12-25) sekä kaupunki luovuttaa kuolinpesälle n. 2 794 m<sup>2</sup>:n suuruisen, 4 191 euron arvoisen määräalan tilasta T3 (kiinteistötunnus 92-403-5-66). Välirahaa maanvaihdosta ei makseta puolin eikä toisin,

- b) yrityspalveluilla on oikeus tehdä lopulliseen vaihtokirjaan teknisluonteisia tarkistuksia, ja
- c) mikäli päätösten mukaista vaihtokirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2016 mennessä raukeaa tätä vaihtoa koskevat päätökset.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kohdekartta vaihdettavista maa-alueista

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia; esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 7.4. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Taina Andersson, puh. 09 8392 2077, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi