

## Koskenalustan lohko

Tekninen lautakunta 03.04.2025 § 30  
78/10.00.02/2025

Esittelijä: Kaupunkikehitysjohtaja Rantanen Marja  
Valmistelija: Mittaus- ja kiinteistöpäällikkö Hallenberg Jani  
Vastaava rakennustarkastaja Iivari Petri  
Kaupunkikehitysjohtaja Rantanen Marja

Karjaanjoen ja Porintien välisen kiinteistön omistajat ovat hakeneet omistamalleen kiinteistölle 224-405-1- 29 Koskenalustan lohko maisematyölupaa puiden kaatamiseen uudistuskypsien metsäkuvioiden uusimiseksi sekä nuorempien metsien harventamiseksi. Hakemuksen mukainen hakkuualue on ollut 20 ha, josta avohakkuualue on 13,7 ha. Hakattava alue sijaitsee osin asemaakaavan ja osin osayleiskaava-alueella. Vastaava rakennustarkastaja on 4.5.2022 myöntänyt hakijalle maisematyöluvan (22-0036-M), koskien kuvioita 1 ja 7. (yht. 8,4 ha) Muilta osin lupaa puiden kaatamiselle ei ole myönnetty. Vastaavan rakennustarkastajan myöntämän maisematyöluvan edellytyksenä on ollut, että rantaan jätetään vähintään 10 metriä leveä suojavyöhyke, jolla hakkuuta ei suoriteta. Jyrkimmille rantaosille on edellytetty jätettävän leveämpi suojavyöhyke.

Karkkilan luonnonsuojeluyhdistys ry. on hakenut maisematyölupa - päätöksen oikaisua. Karkkilan kaupungin ympäristölautakunta on 15.6.2022 41 § tutkinut Karkkilan luonnonsuojeluyhdistys ry:n maisematyöluvasta 22-0036-M tekemää oikaisuvaatimusta ja todennut päätöksensä, ettei oikaisuvaatimus anna aiheutta muuttoa rakennustarkastajan päätöstä. Ympäristölautakunta on lisännyt päätökseensä, että maisematyölupa voidaan hyväksyä, mutta Karjaanjoen ranta-alueelle tulee jättää 30 metrin suojavyöhyke ja myös Kolisevanjoen molemmin puolin tulee jättää 10 metrin koskematon suojavyöhyke. Lisäksi ympäristölautakunta on vaatinut, että kiinteistön omistaja toimittaa ennen hakkuutöiden aloittamista kuviota 1 koskevan luontoselvityksen ympäristölautakunnan hyväksyttäväksi. Lisäksi ympäristölautakunta on esittänyt, että kuvion 7 harvennushakkuissa tulee luontoarvot ottaa huomioon. Kiinteistön omistaja on toimittanut 13.02.2024 pyydetyn luontoselvityksen, jonka ympäristölautakunta on kokouksessaan 20.02.2025 § 8 hyväksynyt.

Maanmittauslaitos on käynnistänyt 12.3.2025 Karkkilan kaupungintalolla Koskenalustan lohkoa (224-405-1-29) koskevan lunastustoimituksen. Toimituksen tarkoituksena on ollut käsitellä ja ratkaista alueiden käyttölain (5.2.1999/132) ja laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta (603/1977) edellyttämällä tavalla ”onko asiassa syntynyt Karkkilan kaupungille alueiden käyttölain 101 §:n mukaista tai muusta syystä johtuvaa korvausvelvollisuutta kohdekiinteistön 224-405-1-29 Koskenalustan omistajille, koska kyseisellä n. 11,4 ha:n kokoisella alueella on osittain voimassa osayleiskaavan (5.9.2011 vahvistettu ja lainvoimainen 10.4.2014) mukainen retkeily- ja ulkoilualue, maa- ja metsätalousalue, jolla erityisiä ympäristöarvoja sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue sekä osittain asemakaavan mukainen lähivirkistysalue. Asemakaava on vahvistettu lääninhallituksessa 26.1.1987”.

Alueelle on myönnetty maisematyölupa 4.5.2022 (22-0036-M) mutta maisematyölupa on tehty oikaisuvaatimus 15.6.2022, joka on hyväksytty ja oikaisuvaatimuksen perusteella hakkuiden tekemistä on rajoitettu, ympäristölautakunta 15.6.2022 § 41, 311/10.03.00.04/2022.

Alueelle 4.5.2022 hyväksytyn Maisematyöluvan sekä 15.6.2022 hyväksytyn oikaisuvaatimuksen perusteella hakkuita on rajoitettu kuvioden 2, 3, 4, 5, ja 6 osalta.

Toimitushakemuksen mukaan toimituksessa haetaan korvausta hakkuutulosten menetyksestä, jotka ovat noin 167 000 €.

Karkkilan kaupungintalolla 12.3.2025 Maanmittauslaitoksen pitämässä toimituksessa olivat läsnä toimitusinsinööri, uskottujen miesten (2 kpl) sekä hakijan lisäksi Karkkilan kaupungin vastaava rakennustarkastaja Petri Iivari kaupunkikehitysjohtaja Marja Rantanen. Toimituksessa aikana käytiin myös keskustelua siitä, olisiko kaupunki halukas lunastamaan maa-alueen toimituksen yhteydessä itselleen. Keskustelun seurauksena Toimitus keskeytettiin. Toimitusta jatketaan 5.6.2024 klo 9.30.

Alue on asemakaavassa merkinnällä VL eli lähivirkistysalue. Merkinnällä osoitetaan virkistys- ja ulkoilukäyttöön tarkoitettut, lähinnä taajamarakenteen sisäiset tai siihen välittömästi liittyvät alueet, joita ei ole tarkoitus rakentaa varsinaisiksi puistoiksi. Kaupungilla on itsehallintonsa puitteissa oikeus päättää millainen kaava alueelle hyväksytään. Lähtökohtaisesti kaupunkilaisten käyttöön kaavoituksella osoitettu alue tulisi olla myös kaupungin omistama.

Lunastuskorvausten taso on tarkasti laissa säädelty. Lunastuslain mukaan maanomistajan kuuluu saada kaikista taloudellisista menetyksistään täysi korvaus. Korvauksen tulee perustua käypään hintatasoon. Lunastuslaissa tarkoitettu termi käypä hinta vastaa käytännössä markkinahintaa. Joissakin tilanteissa korvaus voi perustua omaisuudesta saatavaan tuottoon tai siihen uponneisiin kustannuksiin. Lunastuslain mukaan korvauksen on oltava kerralla maksettava rahallinen korvaus.

Kohteena olevilla alueilla on n.12,8 hehtaaria metsämaata. Asemakaavassa kohdealue on merkinällä lähivirkistysalue. Tässä kohteessa täysi lunastuskorvaus tarkoittaa menetettyä puuston ja maapohjan arvoa. Metsänhoitoyhdistyksen arvioinnin mukaan puuston arvoksi on saatu 12,8 hehtaarin alueella 162 400 euroa. Metsänhoitoyhdistyksen kysytyn asiantutijan arvion mukaan metsäpohjan maan arvo ilma puustoa on välillä 500-1000 euroa hehtaarilta. Tämä hinta on kuitenkin maapohjalle, joka sijaitsee asemakaava ja yleiskaava-alueen ulkopuolella.

Maanmittauslaitoksen toimitusinsinööri tekee lunastustoimituksen. Korvaus lunastuksesta määritellään toimituksessa, joten korvausten määrä on toimitusinsinöörin harkinnassa. Tekijöitä jotka nostavat maanarvoa on esimerkiksi maa-alueen sijainti asemakaava-alueella ja näin ollen maahan kohdistuva odotusarvo. Karkkilan kaupunki lunasti uimarannan vuonna 2022. Tällöin alueella katsottiin olevan vähäistä odotusarvoa sisältävä alue, eli alue luokiteltiin raakamaaksi. Toimituksessa selostettiin, että raakamaaksi voidaan lukea ne alueet, jotka voimassa olevan yleiskaavan mukaan lähivirkistysaluetta ja urheilualuetta ja nykyisessä asemakaavassa uimaranta-alueita. Alue on kuitenkin yleis- ja asemakaavassa ei rakentamiseen tarkoitettua aluetta, joten tällä on vaikutusta maan hintaa.

Uimaranta-alueen maapohja neliöhinnaksi tuli 1 €/m<sup>2</sup>. Jos tähän 12,8 hehtaarin alueen lunastukseen käytetään samaa yleis- ja asemakaavassa ei rakentamiseen tarkoitetun alueen hinnoittelua, tulisi tämän alueen maapohjan arvoksi 128 000 euroa.

Esimerkin omaisesti Karkkilan kaupunki osti vuonna 2024 raakamaata 1,75 €/m<sup>2</sup> hintaan yritystonttien asemakaavoitusta varten. Tämä alue oli yleiskaavassa esitetty teollisuuden mahdolliseksi laajenemisalueeksi. Vuoden 2024 alussa valmistuneen tarkemman selvityksen mukaan ostettu maa-alue soveltuu teollisuuden laajenemisalueeksi. Tällä alueella oli hinnoittelussa odotusarvoa juuri yleiskaavassa ja selvityksessä esitetyn tulevan rakentamisen johdosta. Tämä kauppa ei siis ole suoraan verrannollinen tähän lunastustapaukseen.

Lunastustapauksissa toimitusinsinööri ei anna etukäteen arviota tulevasta lunastuksen korvaussummasta, vaan tämä käsitellään vasta lunastustoimituksessa. Tämän takia kaikki tässä pykälässä esitetyt korvaussummat ovat arvioita lunastuslain mukaisesta täydestä korvauksesta.

Mikäli kaupunki päättää käyttää lunastus oikeuttaan, tulee sen hakea lunastustoimitusta maanmittauslaitokselta 31.5.2025 mennessä.

Ehdotus:

Kaupunkikehitysjohtaja Rantanen Marja

Tekninen lautakunta esittää kaupunginhallituksella ja edelleen valtuustolle, että

1. Valtuuttaa ympäristöpäällikön selvittämään onko kaupungilla maa-alueen omistajana mahdollisuutta hakea valtiolta ko. aluetta koskevaa suojelu-korvausta (Metso-ohjelma tms. )
2. Karkkilan kaupunki hakee koko Koskenalustan lohkoa (224-405-1-29) koskevaa lunastusoikeutta Maanmittauslaitokselta
3. Valtuuttaa kaupunkikehityksen laatimaan ja toimittamaan lunastusta koskevat asiakirjat maanmittauslaitokselle

Päätös:

Hyväksyttiin.

Täytäntöönpano:

kaupunginhallitus