

Koskenalusta

Selvitys lunastettavan kiinteistön kaavoitustilanteesta ja Karkkilan alueella tehtyjen lunastusten ja kauppojen maa-arvoista

Kiinteistölle 224-405-1-29 on haettu lunastusta, jolla lunastettaisiin viheralueeksi asemakaavoitettu alue. Arviota alueen maan arvosta ei ole kaupungin puolesta teetetty. Kiinteistön omistaja on esittänyt oman näkemyksensä lunastettavan alueen hinnasta.

Tässä selvityksessä on käyty läpi alueen käyttöön ja arvoon vaikuttavia tekijöitä ja Karkkilan alueella tehtyjen maakauppojen hintatasoja. Varsinainen arvio maan arvosta tulisi teettää asiantuntijalla, jotta osataan varata lunastukseen tarvittava rahamäärä. Selvitys on tarkoitettu poliittisen päätöksenteon tueksi. Selvityksen on tehnyt yhteistyössä kaupungin kaavoitus ja mittaustoimi. Selvityksessä on ensin kerrottu kyseessä olevalla kiinteistöllä voimassa olevista kaavoista, sen jälkeen maa-arvoista ja lopuksi tiedoista on tehty yhteenveto.

Arviot maan arvosta perustuvat yleensä alueella tehtyjen vastaavien alueiden maakauppojen hintatasoon. Maan neliöhintaan vaikuttavat alueen käyttötarkoitus, joka on yleensä määrätty kaavassa, alueen odotusarvo esimerkiksi käynnissä olevien suunnitelmien toteutuminen ja alueen ominaisuudet.

Lunastettava alue

Kiinteistö 224-405-1-29 muodostuu kolmesta palstasta, joista palstat 1 ja 3 ovat Yrittäjätie länsipuolella ja palsta 2 Yrittäjätien ja Porintien välissä. Osa kiinteistöstä 224-405-1-29 sijoittuu asemakaavoitetulle alueelle ja osalla on voimassa yleiskaava. Lunastus koskee kiinteistön 224-405-1-29 asemakaavoitettua aluetta. Alue on metsää ja se on kaavoitettu viheralueeksi. Kiinteistöllä ei sijaitse rakennuksia. Alueen koko on 14,35 ha. Lidlin viereisen palstan koko on 1,58 ha ja Pitkäläntien länsipuoleisen palstan koko on 12,77 ha.

1 Voimassa olevat kaavat

Asemakaava

Lunastettavalla alueella on voimassa asemakaava Nr. 111 Pitkälän asemakaava. Kaava on tullut voimaan vuonna 1987. Kiinteistön 224-405-1-29 alue on asemakaavassa merkitty lähivirkistysalueeksi (VL).

Asemakaavan tausta

Asemakaavan tavoitteena on ollut teollisuustonttien lisätarpeen tyydyttäminen. Kaavaselostuksessa mainitaan kaava-alueen olleen suurimmaksi osaksi havupuuvaltaista metsää ja maaston olevan korkeussuhteiltaan vaihtelevaa. Kaavaselostuksessa on jokilaakson mainittu olevan syvä ja jyrkkärinteinen kanjoni ja että rakentamisen piiriin otetaan verraten tasaiset ja loivasti länteen laskevat rinnemaastot. Karjaanjoen jokilaakso ja siitä työntyvät uomat on jätetty virkistysalueiksi. Kaavassa on teollisuustonteiksi kaavoitettu ne alueet, jotka ovat soveltuneet teollisuusrakentamiselle. Viheralueiksi on jätetty rakentamiseen soveltumattomat alueet.

Osayleiskaava

Karkkilan keskustaajaman ja kaakkoisosan osayleiskaava on tullut voimaan 2014. Osayleiskaavassa lunastettava alue on Yrittäjätietä sivuavalta osin kaavamerkinnällä Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaustarvetta (MU). Merkinnän kuvaus on: *“Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaustarvetta. Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden käyttöön. Maataloudessa ja metsän käsittelyssä on huomioitava alueen ulkoilukäyttö.”*

Karjaanjokeen rajautuva kiinteistön osa on merkattu retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR). Merkinnän kuvaus on: *”Retkeily ja ulkoilualue. Alueelle saa sijoittaa retkeilyä ja ulkoilua palvelevia rakennuksia. Alueella on MRL 43.2§ ja 128§ mukainen toimenpiderajoitus.”*

Yrittäjätien itäpuolella alue on merkitty virkistysalueeksi (V). Merkinnän kuvaus: *”Virkistysalue. Alueella on MRL 43.2§ ja 128§ mukainen toimenpiderajoitus.”*

Lisäksi Karjaanjoen ranta-alue sekä kiinteistöllä kulkevan puron ympäristö on suojavyöhykkeen osalta rajattu kaavamerkinnällä *luo*, joka tarkoittaa, että alue on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Merkinnän kuvaus: *”Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueella on MRL 43.2§ rakentamisrajoitus ja MRL 43.2§ ja 128§ mukainen toimenpiderajoitus. Aluetta on hoidettava siten, että edistetään luonnon monimuotoisuuden ja erityispiirteiden säilymistä”*

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisella toimenpiderajoituksella tarkoitetaan sitä, ettei maisemaa muuttavaa toimenpidettä saa suorittaa ilman maisematyö lupaa.

Rakentamisrajoituksella tarkoitetaan, ettei yleiskaava-alueella tai sen osalla saa rakentaa niin, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista.

Yleiskaavassa on lisäksi osoitettu kiinteistön alueelle ulkoilureittejä.

Osayleiskaava on tullut voimaan asemakaavan jälkeen. Osayleiskaavan valmistelussa on tutkittu Karkkilan luontokohteita ja arvokkaimmat luontokohteet on viety kaavaan

luo-merkinnällä. Lunastettavalla kiinteistöllä on luontokohde Massakosken puro ja Polarin lähteikkö, josta on kerrottu tässä tekstissä myöhemmin.

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa alue on merkitty taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi. Lisäksi alueelle on osoitettu viheryhteystarve Karjaanjokea pitkin Karkkilan taajaman poikki edelleen Saavajoelle. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tulee maakuntakaavan mukaan kehittää tiiviinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen. Kaavassa sanotaan, että *“vyöhykkeen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee turvata luonnon- ja kulttuuriympäristön erityisten arvojen säilyminen sekä edistää ekologisen verkoston kytkeytymistä vyöhykkeen ulkopuoliseen viherrakenteeseen. Tiivistettäessä yhdyskuntarakennetta on kiinnitettävä huomiota vyöhykkeen arvokkaisiin ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun. Lisäksi tulee turvata riittävät virkistysmahdollisuudet sekä virkistysyhteydet vyöhykkeen sisällä ja sen ulkopuolelle”*.

Maakuntakaavan taajatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä tulee turvata ja huomioida luonnon ja kulttuurihistorian arvot.

Käynnissä olevat kaavahankkeet

Karkkilan kaupungin kaavoituskatsauksessa 2024 on käynnistetty Pitkälän ja Keskinummen yritysalueiden aluekehityskuva. Tarkastelualueen aluerajaus rajautuu Pitkäläntien varressa olemassa olevaan yritystonttiin kiinteistöllä 224-9-3-1. Lunastettavasta kiinteistöstä aluerajauksen sisään osuu joenvarren viheralueita, joilla on tarkoitus tutkia joenvarren luonnonsuojelutarpeita. Aluekehityskuvan pohjaksi on valmistunut maisemaselvitys, jonka maankäyttösuosituksissa yritysalueita voidaan sijoittaa osayleiskaavan teollisuusvarantoalueille. Koskenalustan kiinteistölle ei ole osoitettu yritysalueiden laajenemismahdollisuuksia.

Luontoarvot

Osayleiskaavan lähtöaineistona on ollut Karkkilan keskustaajaman ja kaakkoisosan osayleiskaavan luontoselvitys. Luontoselvitys on päivätty merkinällä 5.5.2009 täydennetty toukokuu 2010.

Luontoselvityksen kohde 23. Massakosken puro ja Polarin lähteikkö sijaitsevat kiinteistön 224-405-1-29 alueella. Massakosken puron kerrotaan olevan lähes luonnontilaisen kaltainen ja purouoma kerrotaan olevan kasvillisuudeltaan ja eläimistöltään arvokasta. Luontoselvityksen mukaan Massakoskenpuro on metsälain tarkoittamaa erityisen tärkeää elinympäristöä. Puron yläjuoksun kasvillisuuden kerrotaan useiden pohjaveden purkautumispaikkojen vuoksi olevan rehevää. Alajuoksulla, jossa puron reunamat ovat jyrkkiä, metsät ovat lehtopohjaisia kuusikoita.

Polarin lähteikön kerrotaan kärsineen Lidlin rakentamisesta, mutta olevan paikallisen biodiversiteetin kannalta edelleen merkittävä. Massakosken puroa kutsutaan myös Kolisevanojaksi.

Suomen tärkeät lintualueet (Finnish Important Bird Areas – FINIBA) ovat kansallisesti merkittäviä uhanalaisten, silmälläpidettävien ja kansainvälisen erityisvastuun lintulajien pesimis- tai kerääntymisalueita. Karjaanjokilaakso on FINIBA-kohde 210023. Linnustoalue sijoittuu myös kiinteistön 224-405-1-29 alueelle Massakosken puron ja Karjaanjoen rannoille.

Muinaisjäännökset

Alueella ovat kiinteitä muinajäännöksiä, jotka ovat ensimmäisen maailmansodan aikaisia varustuksia, taisteluhautoja. Kohteet on muinajäänösrekisterissä nimellä Massakoski 1, tunnus 1000051263 ja Massakoski 2 tunnus 1000051264.

Muinajäännöksiä turvaa muinaismuistolaki. Nämä on viety muinajäänösrekisteriin Karkkilan osayleiskaavan voimaantulon jälkeen.

Maaston olosuhteet

Alueen läpi virtaa Massakoskenpuro, toiselta nimeltään Kolisevanoja. Purouoman reunamat ovat hyvin jyrkkiä ja korkeusvaihtelut suuria. Korkeusvaihtelu Yrittäjätien ja puron alimman tason välillä on noin kymmen metriä. Maaperä on koko alueella hiesuvaltaista. Hienorakeisen maaperän maastossa virtavesien uomat muodostuvat jyrkkärinteisiksi. Alue on maaperältään ja korkeusolosuhteiltaan vaikeasti rakennettavissa ja parhaiten käytettävissä osana viherrakennetta.

Kaavoituksen vaikutus rakentamiseen

Asemakaava alueella kaavoitus ohjaa rakentamista. Alueen tulevaisuuden käytössä tulee huomioida voimassa oleva kaavoitus. Alue on asemakaavassa ja osayleiskaavassa merkitty viheralueeksi. Alueella on luontoarvoja ja kulttuurihistoriallisia arvoja, joiden turvaamiseksi aluetta ei ole kaavoitettu rakentamiselle. Uudenmaan maakuntakaavan Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä tulee tarkemmassa suunnittelussa ottaa luonto- ja kulttuurihistorialliset arvot huomioon sekä edistää ekologisen verkoston kytkeytymistä vyöhykkeen ulkopuoliseen viherrakenteeseen. Mahdollisessa kaavamutoksessa tulisi ottaa nämä huomioon. Kunta voi myöntää kaavamääräyksistä poikkeamisen, jos Rakentamislain 57 § ehdot täyttyvät. Teollisuus- tai liikekäyttöön tarkoitettujen

rakennusten rakentaminen viheralueelle on vaikutuksiltaan merkittävää ja poikkeamista niille ei voida myöntää.

Alueen tiedossa olevien ominaisuuksien perusteella alue on maankäytöllisesti sopivin nykyisessä käytössään viheralueena. Viheralueella alueen luonto- ja kulttuurihistoriallisten arvojen sekä Karjaanjoen ekologisen yhteyden kytkeytyneisyyden turvaaminen on mahdollista. Virkistyskäyttöä ja metsän hoitoa voidaan ohjata niin ettei aiheuteta haittaa olemassa oleville arvoille.

Alueen odotusarvo kaavan perusteella

Alueella ei ole käynnissä olevia kaavahankkeita tai muita suunnitelmia. Alue on osayleis- ja asemakaavassa viheraluetta sekä maakuntakaavassa aluetta, jolla luonto- ja kulttuurihistorialliset arvot tulee huomioida ja edistää viherrakenteen toimivuutta. Odotusarvoltaan alue on viheraluetta. Alueella on luontoarvoja ja kulttuurihistoriallisia arvoja, joiden turvaamiseksi alueen todennäköisin käyttö on viheralue myös tulevaisuudessa.

2 Esimerkkejä Karkkilassa tehdyistä lunastuksista ja kaupoista

Uimaranta

Karkkilassa ei ole tehty maakauppoja viheralueeksi kaavoitetuista maa-alueista. Lähinnä viheralueen maakauppaa on vuonna 2023 Karkkilan kaupungin tekemä lunastus yleiseen käyttöön kaavoitetun uimarannan alueesta. Alue oli osayleiskaavassa merkitty lähivirkistysalueeksi ja urheilualueeksi ja asemakaavassa uimaranta-alueeksi. Lunastustoimituksessa maa-alue arvioitiin vähäistä odotusarvoa sisältäväksi alueeksi eli raakamaaksi.

Lunastustoimituksessa toimitusinsinööri arvioi raakamaan arvon hintasuhdemenetelmällä, jossa arvoa verrataan asemakaavan mukaisen pientalotontin arvoon. Lunastustoimituksessa toimitusinsinööri arvioi raakamaan arvoksi ei-rakentamiseen varatulle raakamaa-alueelle 1,0 euroa/m².

Kiinteistön 224-401-28-91 kauppa teollisuusalueen suunnittelualueelta

Kiinteistö sijoittuu yleiskaavassa Tres-alueelle, jonka kaavamerkintä on teollisuuden mahdollinen laajenemisaalue.

Alue sisältyy Kaavoituskatsauksessa 2024 käynnistettyyn Pitkälän ja Keskinummen yritysalueiden aluekehityskuvan aluerajaukseen. Aluekehityskuvan tarkoituksena on tutkia yritysalueiden lisäämisen ja tehostamisen mahdollisuuksia.

Kiinteistön kaupassa on huomioitu odotusarvo teollisuusrakentamiselle. Kaupassa maan nelihinta oli 1,75 e/m².

Ahmoon koulu

Karkkilan kaupungin lunastuksen kohteena oli alue, joka on yleiskaavassa osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Alueella ei ole asemakaavaa. Lunastetulla alueella on rakennuksia. Alueen katsottiin olevan rakennuspaikka ja se vaikutti alueen arvoon.

Myllytontti kokonaisarvon arvioitiin toimituksessa olevan 70 % Karkkilan kaupungin alueella olevan haja-asutusalueen rakennuspaikan mediaanihinnasta. Neliöhinnaksi tuli 2,74 e/m².

Maa-arvo lunastusten ja maakauppojen perusteella

Tehdyistä lunastuksista ja kaupoista lähinnä viheralueeksi kaavoitettua ja tarkoitettua aluetta on uimarannan lunastus. Uimarannan lunastuksessa raakamaan arvoksi ei-rakentamiseen varatulle raakamaa-alueelle oli 1,0 euroa/m².

Kiinteistön omistajan esittämien maa-arvojen taso on paljon korkeampi kuin mitä Karkkilan alueella tehdyissä kaupoissa ja lunastuksissa on ollut.

Puusto

Maisematyöluvassa hakkuiden ulkopuolelle rajattujen alueiden puusto eli hakkuissa menetetty puun arvo korvataan kokonaisuudessaan. Hakatuilla alueilla puuston tulisi sisältyä odotusarvomaahan.

Kiinteistön omistajan esittämien maa-arvojen ja odotusarvojen paikkansapitävyys

Esitetty erittäin potentiaalinen odotusarvoalue

Kiinteistön omistaja esittää arviossaan Lidlin viereisen alueen olevan erittäin potentiaalisen odotusarvon aluetta. Potentiaalinen odotusarvo perustuu heidän mielestään alueesta tulleeseen ostokyselyyn. Lidlin vieressä oleva alue on osayleiskaavassa merkinnällä V: virkistysalue ja merkinnällä luo: luonnon

monimuotoisuuden kannalta erittäin tärkeä alue. Alueella on luontokohde Massakosken puro ja Polarín lähteikkö. Alueen topografia on puron vuoksi erittäin vaihteleva.

Kaupungille ei ole tullut tietoon, että alueelle olisi koskaan tullut maanomistajien aloitteesta kaavamuutoshakemusta tai kyselyä rakentamisen mahdollisuuksista. Alueen nykyinen osayleiskaava ja asemakaava eivät mahdollista rakentamista. Luontoarvojen takia kaavamuutos rakentamiselle on hyvin epätodennäköinen.

Alueen kaavatilanteen, luontoarvojen ja maasto-olosuhteiden vuoksi tällä kiinteistön osalla rakentaminen on epätodennäköistä eikä sillä ole odotusarvoa rakentamiselle.

Esitetty teollisuusalueen mahdollinen laajentumisalue

Kiinteistön omistaja esittää Yrittäjätien varressa olevan noin 2 ha maata, joka soveltuisi teollisuusalueen laajentumisalueeksi. Alue on osayleiskaavassa merkinnällä MU Maa- ja metsäaluetta, jolla on erityistä ulkoilun ohjaustarvetta. Kohdalla on lisäksi merkinnät luo luonnonmonimuotoisuuden kannalta tärkeä alue ja ulkoilureitin merkintä. Asemakaavassa alue on VL lähivirkistysalue. Alueella on luontokohde Massakosken puro ja Polarín lähteikkö. Alueen maastonkorkeudet ovat hyvin vaihtelevat ja alue ei ole topografialtaan helposti rakentamiseen soveltuva.

Alueen kaavatilanteen, luontoarvojen ja maasto-olosuhteiden vuoksi tällä kiinteistön osalla rakentaminen on epätodennäköistä, ja sillä ei ole odotusarvoa rakentamiselle.

Esitetty normaalin odotusarvon alue

Kiinteistön omistaja on esittänyt muiden alueiden olevan normaalin odotusarvon alueita. Alueet ovat osayleiskaavassa osittain maa- ja metsäaluetta (MU), jolla on erityistä ulkoilun ohjaustarvetta sekä osittain retkeily- ja ulkoilualuetta (VR). Alueella on myös merkinnät luo: luonnonmonimuotoisuuden kannalta tärkeä alue ja alueen läpi kulkee ulkoilureitin merkintä. Asemakaavassa alue on lähivirkistysaluetta (VL). Alueella on luontokohde Massakosken puro ja Polarín lähteikkö ja alueella on muinaisjäännöksiä.

Yhteenveto koko lunastettavan alueen odotusarvosta

Alueen maankäyttö on jo ratkaistu kaavoittamalla. Alueelle ei ole kaavoissa esitetty rakentamista, ja maankäytön muutokset rakentamistarkoituksiin ovat alueella olevien luonto- ja kulttuurihistoriallisten arvojen ja maaston olosuhteiden vuoksi epätodennäköisiä. Alueen maan arvon tulisi perustua nykyiseen maankäyttöön.

Kaavoituksessa 1987 saatu arvonnousu

Kiinteistön 224-405-1-29 alue on kaupungin toimesta asemakaavoitettu 1987. Voimassa olevan asemakaavan yhteydessä kiinteistön maanomistajan alueelle kaavoitettiin teollisuustontteja 3 hehtaaria rakennusoikeudella $e=0,5$ sekä loput alueesta on kaavoitettu viheralueeksi. Samalla kaavoitettiin kaupungin maa-alueelle teollisuustontteja ja viheralueita.

3 Yhteenveto

Lunastettavan alueen maankäyttö on jo ratkaistu kaavoittamalla. Alue on osayleis- ja asemakaavassa viheraluetta sekä maakuntakaavassa aluetta, jolla luonto- ja kulttuurihistorialliset arvot tulee huomioida ja edistää viherrakenteen toimivuutta. Alueelle ei ole kaavoissa esitetty rakentamista. Alueella on luontoarvoja ja kulttuurihistoriallisia arvoja, joiden turvaamiseksi alueen todennäköisin käyttö on viheralue myös tulevaisuudessa. Maankäytön muutokset rakentamistarkoituksiin ovat alueen arvojen ja maaston olosuhteiden vuoksi epätodennäköisiä. Alueen maan arvon tulisi perustua nykyiseen maankäyttöön.

Tehdyistä lunastuksista ja kaupoista lähinnä viheralueeksi kaavoitettua ja tarkoitettua aluetta on uimarannan lunastus. Uimarannan lunastuksessa raakamaan arvoksi ei-rakentamiseen varatulle raakamaa-alueelle oli 1,0 euroa/m².

Viheralueista ei ole ollut Karkkilan alueella kauppoja tai lunastuksia ja maanarvo olisi hyvä vielä tarkistuttaa asiantuntijalla.

Maisematyöluvassa hakkuiden ulkopuolelle rajatuiden alueiden puusto eli hakkuissa menetetty puun arvo korvataan kokonaisuudessaan. Hakatuilla alueilla puuston tulisi sisältyä odotusarvomaahan.

1.8.2025 voimaan tulleen lunastuslain 38a § mukaan kohteenkorvaukselle ja haitankorvaukselle on määrättävä suoritettavaksi 25 prosentin korotus.