Koskenalustan lohko (KV)

Kaupunkikehityslautakunta 26.02.2026 § 17

Esittelijä: Kaupunkikehitysjohtaja Rantanen Marja
Valmistelija: Kaupunkikehitysjohtaja Rantanen Marja
Mittaus- ja kiinteistöpäällikkö Hallenberg Jani

Kiinteistön 224-405-1-29 (Koskenalustan lohko) omistajat hakivat maisematyölupaa puiden kaatamiseksi uudistuskypsien metsäkuvioiden uusimiseksi ja nuorten metsien harventamiseksi noin 20 hehtaarin alueella. Hakkuualat oli jaettu seitsemään lohkoon. Kiinteistö sijaitsee sekä asemakaava- että osayleiskaava-alueella.

Vastaava rakennustarkastaja myönsi 4.5.2022 maisematyöluvan kuviolle 1 ja 7 (yhteensä 8,4 ha) edellyttäen vähintään 10 metrin rantavyöhykettä, jyrkissä kohdissa leveämpää. Karkkilan Luonnonsuojeluyhdistys ry haki päätökseen oikaisua. Ympäristölautakunta päätti 15.6.2022 § 41 ettei viranhaltijan päätöstä muuteta, mutta lisäsi määräykset 30 m koskemattomasta suojavyöhykkeestä Karjaanjoen varrelle ja 10 m koskemattomasta suojavyöhykkeestä Kolisevanjoen rannoille. Lisäksi kuviolta 1 edellytettiin luontoselvitys. Kuvion 1 luontoselvitys toimitettiin 13.2.2024 ja hyväksyttiin lautakunnassa 20.2.2025 § 8.

Alueen maanomistaja käynnisti Maanmittauslaitokselta 12.3.2025 pidetyn, puustoa koskevan lunastustoimituksen, jonka tarkoitus oli selvittää, onko kaupungille syntynyt Maankäyttö- ja rakennuslain 101 §:n perusteella korvausvelvollisuus, koska noin 11,4 hehtaaria on osoitettu osayleiskaavassa retkeily-, ulkoilu- ja M-alueiksi sekä asemakaavassa lähivirkistysalueeksi (VL). Toimituksen alussa toimitusinsinööri tiedusteli kaupungin halukkuutta alueen maapohjan lunastamiseen. Maanomistaja ei hakenut lunastusta eikä myöskään sitä vastustanut. Koska päätösvalta lunastuksessa kuuluu kaupunginvaltuustolle, toimitus keskeytettiin kaupunkikehitysjohtajan pyynnöstä kaupungin lunastushalukkuuden selvittämiseksi. Kaupunginvaltuusto päätti 26.5.2025 § 36 hakea lähivirkistysalueeksi kaavoitetun maapohjanlunastamista. Toimitusta jatkettiin 29.10.2025, jolloin maanomistaja pyysi lisäaikaa arviokirjan ja korvausvaatimuksen täydentämistä varten. Keskeytys hyväksyttiin, ja toimitus keskeytettiin KML 172 ja 179 § perusteella siihen saakka, kunnes vaatimukset ja vastineet toimitetaan. Toimitusinsinööri toimitti 10.12.2025 kaupungille maanomistajan korvausvaatimuksen, joka sisälsi myös arviolausunnon, oikeudellisen avustamisen kustannuslaskun sekä kopion vuoden 2019 halkomistoimituksen arviosta.

Arviolausunnon mukaan kiinteistön pinta-ala on 14,36 ha. Maanomistaja oli jakanut alueen maapohjan kolmeen hintaluokkaan. Maanomistajan mukaan yrittäjäntien itäpuolen alueella on ollut liikerakentamisen kiinnostusta (aiemmin J. Kärkkäinen -konsernin hanke), joten aluetta ei tulisi pitää virkistys- tai puistoalueena. Alueen kärjessä olevan n. 2 ha alueen Maanomistaja on katsonut soveltuvan teollisuuden laajentamiseen. Lopun alueen on maanomistaja katsonut olevan ns. normaalin odotusarvon aluetta. Puuston arvon maanomistaja on arvioinut.

Kaupunkikehitysjohtaja on käynyt joulukuussa kaavoituspäällikön kanssa läpi alueeseen liittyiä suojelu- ja luontoarvoja, sekä kaavoituksen perusteena olleita niitä seikkoja, jonka perusteella alua on jätetty teollisuusalueen ulkopuolleelle.

Valmisteluaikatauluista johtuen kaavoituspäällikön näkemys vastineesta asiakohdittain puuttuu.

Ehdotus: Kaupunkikehitysjohtaja Rantanen Marja

Kaupunkikehityslautakunta merkitsee asian tässä vaiheessa tiedoksi

Päätös: Hyväksyttiin.

Täytäntöönpano: Kaupunginhallitus

Kaupunkikehityslautakunta 23.04.2026 § 42

Esittelijä: Kaupunkikehitysjohtaja Rantanen Marja
Valmistelija: Kaupunkikehitysjohtaja Rantanen Marja

Kaupunkikehitys on jatkanut kaupugin lausunnon valmistelua. Tarkoitus on että lausunnossa kootun vastineen pohjalta voidaan jatkossa päättää miten kaupunki tulee prosessia jatkamaan.

Vastinetta on valmisteltu yhdessä kaavoituksen ja mittaus- ja kiinteistötoimen palvelualueiden kanssa.

Ehdotus: Kaupunkikehitysjohtaja Rantanen Marja

Kaupunkikehityslautakunta päättää antaa kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuustolle kokouksessa hyväksytyn liitteenä olevan vastine lausunnon.

Käsittely: Keskustelun jälkeen kaupunkikehitysjohtaja teki muutetun päätösehdotuksen seuraavasti:
Kaupunkikehityslautakunta päättää antaa kaupunginhallitukselle kaavoitus-päällikön tekemän selvityksen lunastettavan kiinteistön kaavoitustilanteesta ja Karkkilan alueella tehtyjen lunastusten ja kauppojen maa-arvoista.

Puheenjohtaja tiedusteli voidaanko muutettu päätösehdotus hyväksyä yksimielisesti. Lautakunta hyväksyi muutetun päätösehdotuksen yksimielisesti.

Päätös: Kaupunkikehityslautakunta päättää antaa kaupunginhallitukselle kaavoituspäällikön tekemän selvityksen lunastettavan kiinteistön kaavoitustilanteesta ja Karkkilan alueella tehtyjen lunastusten ja kauppojen maa-arvoista.

Täytäntöönpano: Kaupunginhallitus

Kaupunginhallitus 01.06.2026 § 166

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Jokitalo Juha

Ehdotus: Kaupunginjohtaja Jokitalo Juha
Kaupunginhallitus merkitsee selvityksen tiedokseen ja sopii jatkotoimista.

Päätös: Kaupunginjohtaja teki muutetun päätösehdotuksen;

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunki luopuu lunastushankkeesta.

Kaupunginhallitus hyväksyi muutetun päätösehdotuksen.

PÄÄTÖS

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunki luopuu lunastushankkeesta.

Kokoustauko klo 17.23-17.41.

Satu Nikkilä ja Marja Rantanen poistuivat kokouksesta klo 17.38.

Kaupunginvaltuusto 31.8.2026 § 57

Ehdotus:
Kaupunginhallitus:

Kaupunginvaltuusto päättää, että kaupunki luopuu lunastushankkeesta.

Päätös: Keskustelun aikana Heidi Vesterinen esitti Mari Rautiaisen kannattamana asian palauttamista valmisteluun. Valtuusto päätti yksimielisesti palauttaa asia valmisteluun.

Täytäntöönpano: Mittaus- ja kiinteistöpäällikkö

Kaupunkikehityslautakunta 18.11.2026 § 94

Esittelijä: Va. Kaupunkikehitysjohtaja Hallenberg Jani

Valmistelija: Va. Kaupunkikehitysjohtaja Hallenberg Jani

Kaupunkikehitys on teettänyt ulkopuolisen arvioinnin Koskenalustan lunastettavasta noin 14,3 hehtaarin suuruisesta VL-alueesta. Arvioinnin tavoitteena on ollut selvittää, onko kaupungin tarkoituksenmukaista jatkaa lunastustoimitusta vai keskeyttää se. Arvioinnin suoritti Newsec Advisory Finland Oy:n auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA).

Arvioinnin mukaan lunastettavan alueen käypä arvo puustoineen on noin 240 000 euroa. Arvio vastaa hyvin kaupunkikehityksen aiempaa näkemystä alueen arvosta. Saatujen selvitysten perusteella alueen lunastamista kaupungin omistukseen voidaan pitää tarkoituksenmukaisena.

Puuston korvausarvon määrittämiseksi Metsänhoitoyhdistys on laatinut erillisen puustoarvion koko tilan alueelta eli lunastettavalta VL-alueelta että lunastusalueen ulkopuolelta. Molempien alueiden puuston yhteenlaskettu arvo on noin 190 000 euroa, josta lunastusalueen ulkopuolisen puuston osuus on noin 15 000 euroa.

Lunastuslain perusteella lunastusalueen ulkopuolista aluetta ei voida lunastaa kaupungin omistukseen. Tämän alueen osalta kaupunki joutuu kuitenkin todennäköisesti suorittamaan korvauksen puustosta aiheutuvasta haitasta. Korvausvelvollisuuden taustalla on ympäristölautakunnan päätös 15.6.2022 § 41, jossa puuston suojavyöhykkeet määriteltiin tavanomaista käytäntöä leveämmiksi ja rajoittavammiksi. Mikäli lunastettavaa VL-aluetta ei lunasteta kaupungin omistukseen, kaupungille syntyy joka tapauksessa velvollisuus maksaa puustoa koskeva haittakorvaus kokotilan alueelta.

Lunastuslain mukaan lunastuskorvaukseen sekä haitankorvaukseen lisätään 25 prosentin korotus. Tämä tulee huomioida määrärahoja varattaessa. Lunastusalueen ulkopuolisen puuston korvaukseen on tämän perusteella syytä varata käyttötalouteen noin 19 000 euroa.

Lunastettavan maa-alueen korvaus voidaan puolestaan kattaa investointimäärärahoista. Määrärahan suuruutta arvioitaessa on 25 prosentin korotuksen lisäksi perusteltua huomioida Newsec Advisory Finland Oy:n arvion epävarmuusväli sekä lunastustoimituksessa mahdollisesti määräytyvä lopullinen korvaustaso. Tämän vuoksi lunastuksen toteuttamista varten esitetään varattavaksi investointimäärärahaa yhteensä 350 000 euroa.

Liite: Koskenalustan karttaliite

Esittelijä: Va. Kaupunkikehitysjohtaja Hallenberg Jani

Ehdotus

Kaupunkikehityslautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että

1) Kaupunki lunastaa karttaliitteeseen merkityn n. 14,4 hehtaarin määräalan Koskenalusta lohkosta, joka on asemakaavan mukaista VL-aluetta.

2) Lunastukseen ja ei-lunastettavan alueen puuston korvauksiin varataan määräraha talousarvion laadinnan yhteydessä.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Jokitalo Juha

Ehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että

1) Kaupunki lunastaa karttaliitteeseen merkityn n. 14,4 hehtaarin määräalan Koskenalusta lohkosta, joka on asemakaavan mukaista VL-aluetta.

2) Lunastukseen ja ei-lunastettavan alueen puuston korvauksiin varataan määräraha talousarvion laadinnan yhteydessä.

Päätös

Täytäntöönpano: Kaupunginvaltuusto 14.12.2026