

Tuuli Vanhanen

Nikkilän katualueiden haltuunotto

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Insinööri (AMK)

Maanmittaustekniikan koulutusohjelma

Insinöörityö

24.03.2014

Tekijä Otsikko	Tuuli Vanhanen Nikkilän katualueiden haltuunotto
Sivumäärä Aika	31 sivua + 4 liitettä 24.03.2014
Tutkinto	insinööri (AMK)
Koulutusohjelma	maanmittaustekniikka
Ohjaajat	mittausteknikko Vidar Lindqvist lehtori Juhani Nippala
<p>Tämän insinööriyön aiheena on Sipoon kunnan Nikkilän asemakaava-alueen katualueiden haltuunotto selvitys. Nikkilässä suurin osa kaduista on jäänyt lohkomatta kunnan omistukseen, vaikka osasta kaduista on jopa maksettu korvaukset. Tämän selvityksen jälkeen ovat selvillä haltuunotettavat katualueet, niiden pinta-alat sekä niistä mahdollisesti maksettavat korvaukset.</p> <p>Katualueiden haltuunotossa on toimittava maankäyttö- ja rakennuslain mukaan, jossa on erityissäännöksiä tähän liittyen. Ensimmäisen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen jälkeen korvauksia laskettaessa toimitaan eri tavoin. Korvausta voidaan maksaa niin katualueesta ja menetetyistä rakennusoikeudesta, kuin istutuksista ja rakennuksista.</p> <p>Tässä työssä selvitettiin alueen kaavoitustilanne, kiinteistönmuodostushistoria ja omistajuudet Kiinteistötietojärjestelmän sekä kunnan arkistojen avulla. Katualueiden haltuunotto sopimuksia sekä aloitettuja selvityksiä löytyi runsaasti ja kunnan työntekijöillä oli paljon ”hiljaista tietoa”. Katualueiden piirtäminen ja laskeminen tapahtui AutoCad-ohjelmalla.</p> <p>Insinööriyössä laaditun erillisen selvityksen sekä karttaliitteiden avulla kunta voi ottaa haltuun kadut, maksaa niistä korvaukset sekä hakea maanmittauslaitokselta yleisen alueen lohkomistoimitusta. Kun katualueet on saatu kunnan omistukseen, saadaan selkeyttä kiinteistörekisteriin, tasapuolisuutta maanomistajille sekä helpotusta kaavoitukseen.</p>	
Avainsanat	katualue, haltuunotto, Nikkilä, Sipoo

Author Title	Tuuli Vanhanen Taking Possession Of Street Zones In Nikkilä
Number of Pages Date	31 pages + 4 appendices 24 March 2013
Degree	Bachelor of Engineering
Degree Programme	Land Surveying
Instructors	Vidar Lindqvist, Measurement Technician Juhani Nippala, Senior Lecturer
<p>The subject of this thesis is to make a report about taking possession of street zones in the detailed plan area in Nikkilä of Sipoo. Most of the street zones had not been parcelled out for the municipality even though the payment had been made. After this report is completed, the streets to be taken into possession, their areas and the possible amounts of the payments are solved.</p> <p>Taking possession of street zones is to be done by the Land Use and Building Act which has special provision according to this matter. The compensations for street zones are calculated differently, depending on whether the detailed plan is the first one, or changed one. Compensation is paid for the street zone and the building volume lost, as well as plantings and buildings.</p> <p>In this thesis the planning situation, the real estate history and possessions were examined using the Land Information System and the archives of Sipoo municipality. There were plenty of agreements about street zone possessions and unfinished reports to use. Also the coworkers had a lot of "silent information". The drawing and calculating of streets was done using AutoCad.</p> <p>With the separate report and maps made for this thesis, the municipality will be able to take possession of street zones, pay for the required compensations and apply for a land division proceeding. After the street zones have been taken into possession, it will bring clarity to the land register, equality to landowners and relief into planning.</p>	
Keywords	street zone, possession, Nikkilä, Sipoo

Sisällys

1	Johdanto	1
2	Asemakaavan mukaisen katualueen haltuunoton perusteet	2
2.1	Maankäyttö- ja rakennuslaki	2
2.2	Asemaakaavan mukainen katualue	3
2.2.1	Ensimmäinen asemakaavan mukainen katualue	3
2.2.2	Asemakaavan muutos	4
2.3	Katualueen haltuunotto	4
2.3.1	Katualueen haltuunoton eteneminen	4
2.3.2	Haltuunotosta tiedottaminen	5
2.4	Korvaukset	5
2.4.1	Ilmaisuusvelvollisuus	6
2.4.2	Erialaisten katualueiden korvaaminen	7
2.5	Maankäyttö- ja rakennuslain sekä rakennuslain vertailu	7
3	Sipoon kunta	8
3.1	Lyhyesti Sipoosta	8
3.2	Kaavoitus Sipoossa	9
3.3	Nikkilä – ennen ja nyt	10
3.4	Nikkilän sairaala	12
3.5	Nikkilän kaavoitus	14
3.5.1	Vuoden 1963 rakennuskaava	14
3.5.2	Vuoden 1972 rakennuskaava	15
3.6	Nikkilän kehitys	16
3.6.1	Nykyiset korttelialueet	17
3.6.2	Nykyiset katualueet	19
4	Katualueiden korvausten selvittämisen työvaiheet	20
4.1	Lähtötilanne ja taustatyö	20
4.2	Kunnan maanomistus	21
4.3	Korvatut, mutta vain käyttöön otetut katualueet	22
4.4	Yhteiset tiet ja Maantiet	24
4.5	Jäljelle jääneiden katujen korvausten selvittäminen	25
4.6	Lopputulokset	27

5	Jatkotoimenpiteet	28
6	Yhteenveto	29
	Lähteet	31

Liitteet

Liite 1. Korvaussopimus

Liite 2. Esimerkki karttaliitteestä

Liite 3. Kirkonkylän selostuksen sisällysluettelo

Liite 4. Nikkilän selostuksen sisällysluettelo

Lyhenteet

KTJ Kiinteistötietojärjestelmä

MRL Maankäyttö- ja rakennuslaki

TMK Toimitusmenettelyn käsikirja

1 Johdanto

Tämän insinööriyön tilaajana toimii Sipoon kunta. Työn tavoitteena on selvittää arkistojen avulla Sipoon keskustan, Nikkilän (kuva 1), asemakaava-alueen katualueiden omistus sekä laskea ilmaisluovutettavan ja korvattavan kadun pinta-alat ottaen huomioon vuoden 1972 kiinteistöjaotus sekä kaavamuutokset. Haltuunottoja ja lohkomistoimituksia varten on tehtävä selostus sekä kiinteistökohtaiset kartat, jotka voidaan sellaiseenaan luovuttaa toimitusinsinöörille. Selostuksesta tulee ilmi kaavakohtaisesti kiinteistöjen ja katualueiden pinta-alat, sekä mahdollisten korvausten määrä. Kiinteistökohtaisissa kartoissa tulee näkyä piirrettynä kaikkien kaavamuutosten katualueet vuodesta 1972 tähän päivään, kunnan maanomistus sekä lakanneiden yhteisten teiden ilmaisluovutettavat alat.



Kuva 1. Viistoilmakuva Nikkilästä vuonna 2012 kuvattuna idästä.

Sipoo on Uudellamaalla sijaitseva vajaan 19 000 asukkaan kunta. Nikkilä (kuva 1) sijaitsee Sipoon keskiosassa, ja sinne laadittiin ensimmäinen rakennuskaava vuonna 1972. Tämän jälkeen alueelle on laadittu useita kaavamuutoksia. Katualueista on tehty rakennuskaavan haltuunottosopimukset, mutta niitä ei ole lohkottu kunnan omistukseen, joten ne ovat edelleen yksityisillä maanomistajilla. Tämä tuo epäselvyyttä Kiinteistörekisteriin sekä hankaloittaa ja hidastaa kaavoittamista, kun joudutaan tekemään useita maakauppoja. Maanomistajille on myös epäselvää, paljonko heidän tonttinsa todellinen pinta-ala on, paljonko on kiinteistön ja mitä katualueita niihin kuuluu. Pahimmillaan tämä epäselvyys voi johtaa liian suureen rakennusoikeuden määrään ja jopa virheellisten rakennuslupien myöntämiseen, jos katualueiden alat otetaan epähuomiossa mukaan laskuihin. (Sipoon kunta 2013.)

Maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL) todetaan kunnan saavan katualueen haltuunsa, kun sitä aletaan rakentaa tai siitä on maksettu korvaus. Omistukseensa kunta saa ne yleisen alueen lohkomistoimituksella. Kunta on velvollinen maksamaan maanomistajalle korvausta sen omistukseen siirtyvästä katualueesta, jos se ylittää 20 % maanomistajan sillä asemakaava-alueella omistamista kiinteistöjen pinta-alasta, tai on suurempi tämän rakennusoikeuden määrää kyseisellä kaava-alueella. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 1999: 94–95 § ja 104 §.)

Nikkilässä on jääty rakennuskaavan aikaiseen tilanteeseen, jolloin kunta sai vain käyttöoikeuden rakennuskaavatien alueeseen. Pinta-alat jäivät kaavateitä luovuttaneille kiinteistöille, eikä niitä erotettu kiinteistöiksi. Maankäyttö- ja rakennuslaki selvensi haltuunottoja tullessaan voimaan, mutta kuten monissa kunnissa, Sipoossakin asia jäi edelleen vanhan lain tasalle. (Granström 2001: 18–22.)

2 Asemakaavan mukaisen katualueen haltuunoton perusteet

2.1 Maankäyttö- ja rakennuslaki

Maankäyttö- ja rakennuslaki hyväksyttiin 5.2.1999, ja se korvasi rakennuslain. Lain tavoitteena on alueiden järjestämisellä ja rakentamisella taata turvallinen ja terveellinen elinympäristö sekä edistää kestävästä kehitystä. Jotta nämä tavoitteet ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu toteutuisivat, tulee kunnan ottaa kaikki katualueet haltuunsa ja

viedä lohkomiset sekä korvausasiat loppuun saakka. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 1999: 5 §.)

Maankäyttö- ja rakennuslaissa pääpaino on uuden rakentamisesta vanhan rakennuskannan ja ympäristön korjaukseen, kunnostamiseen ja säilyttämiseen. Laki on yhdenmukaistanut säännökset niin, että ne ovat samoja niin kirkonkylien, kuin suurkaupunkien osalta. (Holopainen 2013.)

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on erityissäännökset katualueiden haltuunotosta. Kunta voi hankkia katualueen omistukseensa normaalilla saannolla, mutta sille on annettu laissa perusteltu menettely, jota yksityishenkilöt eivät voi käyttää. Menettely on erilainen riippuen siitä, onko kyseessä ensimmäinen asemakaava vai asemakaavan muutos. (Holopainen 2013.)

2.2 Asemakaavan mukainen katualue

Asemakaava-alueella sijaitsevan yleistä ajoneuvo-, pyöräily- ja jalankulkuliikennettä palvelevan kulkuväylän nimitys on maankäyttö- ja rakennuslain mukaan katu. Katualue on kaavassa merkitty yleiseksi alueeksi. Muita yleisiä alueita ovat torit, liikennealueet sekä virkistysalueet. (Holopainen 2013; Maankäyttö- ja rakennuslaki 1999: 83 §.)

2.2.1 Ensimmäinen asemakaavan mukainen katualue

Kun asemakaava hyväksytään alueelle, jolla ei ole ollut asemakaavaa, kunta saa omistukseensa katualueen, joka ei sille ennestään kuulu, kiinteistönmuodostamislain mukaisella kiinteistötoimituksella. [Maankäyttö- ja rakennuslaki 1999: 94 §.]

Katualueen erottaminen tehdään yleisen alueen lohkomisella. Lohkomistoimitusta haetaan kunnan kiinteistöinsinööriltä tai paikalliselta maanmittauslaitokselta. Korvaaminen käsitellään kunnan ja maanomistajan välillä yleensä sopimusperusteisesti. Kuten Holopainen sanoo, nykyisessä menetelmässä kunta saa katualueen omistukseensa eikä vain käyttöoikeutta, toisin kuin rakennuslain aikana.

Merkille pantavaa on se seikka, että kunta saa katualueen tällä menettelyllä aina omistukseensa. Rakennuslain aikana kunta sai rakennuskaavateihin pelkästään käyttöoikeuden, ja rakennuslain ajatusrakennelmana oli, että rakennuskaavatie siirtyisi takaisin maanomistajan hallintaan, kun aluetta ei enää tarvittaisi raken-

nuskaavatieenä. Kun kuitenkin oikeus käyttää aluetta rakennuskaavatieenä käytännössä vastasi omistusoikeutta, oli tilanne rakennuskaavateiden osalta epämääräinen, ja maankäyttö- ja rakennuslain mukainen järjestelmä on selkeämpi.

Katualueen osalta on syytä tarkemmin tarkastella ensimmäisen asemakaavan käsitettä. Ensimmäiseen asemakaavaan nimittäin rinnastetaan vakiintuneen tulokinnan mukaan katualueen osalta myös sellainen katualue, joka on voimassa olevassa muutoskaavassa katualuetta ja joka on ollut katualuetta myös alueen ensimmäisessä asemakaavassa ja jokaisessa sen jälkeen mahdollisesti voimassa olleessa asemakaavassa. [Holopainen 2013.]

Käytännössä ensimmäisen asemakaavan mukainen katualue voi olla säilynyt muuttumattomana asemakaavamuutoksista huolimatta. Katu tulee voida siis johtaa ensimmäisestä kaavasta voimassa olevaan kaavaan. Siirtymäsäännöksen kautta voidaan ensimmäisen asemakaavan mukainen katualue johdattaa rakennuslain, jopa asemakaavalain, aikana vahvistettuun asemakaavaan.

Kunta voi erottaa rajoituksetta itselleen minkä tahansa kaavaan kuuluvan katualueen huolimatta siitä, onko se kiinteistön osa vai kokonainen kiinteistö. Myöskään rakennukset, istutukset, rakennelmat tai alueen käyttö eivät vaikuta omistusoikeuden siirtoon, mutta haltuunottoon ja korvaamisiin niillä on vaikutusta. (Holopainen 2013.)

2.2.2 Asemakaavan muutos

Asemakaavan sekä rakennuskaavan muutoksen jälkeen kunta ei voi enää saada aluetta omistukseensa vastaavalla tavalla kuin ensimmäisen asemakaavan jälkeen. Nyt vaihtoehtoina ovat lunastaminen tai kiinteistösaanto, jolloin maasta maksetaan käypä neliöhinta. Kunta hankkii usein katualueen ostamalla tai vaihtamalla maata. Jos katualue joudutaan lunastamaan, haetaan lunastustoimitusta Maanmittauslaitoksesta. (Holopainen 2013.)

2.3 Katualueen haltuunotto

2.3.1 Katualueen haltuunoton eteneminen

Kunta saa 94 §:ssä tarkoitetun alueen haltuunsa, kun sitä ryhdytään rakentamaan tai muutoin tarvitaan käytettäväksi ja alueen erottamista koskeva kiinteistötoimitus on pantu vireille taikka kun kunta 104 §:n mukaan on suorittanut alueesta korvauksen. [Maankäyttö- ja rakennuslaki 1999: 95 §.]

Hyväksytty ja lainvoimainen katusuunnitelma on kadun rakentamisen aloittamisen edellytys. Myös vesi- ja viemärijohtojen rakentaminen voi olla haltuunoton perusta, mutta esimerkiksi sähköjohdon ei. Haltuunoton edellytyksenä on myös toimituksen vireillepääntö, kun toimitusmääräys on annettu.

Kunta voi myös ottaa katualueen haltuunsa suoritettuaan siitä asianmukaisen korvauksen, jonka suorittaminen voi perustua lunastuslain mukaisen toimituksen päätökseen, tai sopimukseen. Korvauksen määrääminen tulee perustua huolellisiin selvityksiin, kuten kaavan tulkintaan tai mielellään yleisen alueen lohkomiseen. (Holopainen 2013).

Rakennuskaavatien alue, joka on rakennuslain nojalla otettu kunnan haltuun, siirtyi maankäyttö- ja rakennuslain tullessa voimaan 1.1.2000 kunnan omistukseen (MRL 218 § 1 mom). Niin tapahtui riippumatta siitä, oliko alueesta maksettu korvauksia vai ei. Lukuisat lienevät ne tapaukset, jolloin rakennuskaavatiet on otettu haltuun pelkästään suullisen sopimuksen perusteella. Näissä tapauksissa on vaikeata osoittaa, miten kunnan haltuunotto-oikeus alueeseen on syntynyt. [Holopainen 2013.]

On siis tärkeää, että rakennuslain aikaisille haltuunotoille on selkeästi esitettävä laillinen peruste, jotta epäselvyyksiltä vältytään. Lähtökohtaisesti suullinen sopimus on sitova, elleivät osapuolet ole sopineet toisin. Sopimus on saatettu kuitenkin tehdä kiinteistön entisen omistajan kanssa, ja omistus on voinut vaihtua monesti, eikä omistajanvaihdoksessa haltuunottosopimuksesta ole välttämättä kerrottu.

2.3.2 Haltuunotosta tiedottaminen

Katualueen haltuunotosta ja katselmuksesta on tiedotettava asianosaisille viimeistään 14 päivää aikaisemmin ennen haltuunottoa ja katselmusta. Jos kaikkia omistajia tai haltijoita ei ole tiedossa tai heidän osoitteitaan ei ole tiedossa, voidaan tiedottaminen heidän osaltaan toimittaa kuulutuksella. Kuulutus voidaan ilmoittaa paikallisessa sanomalehdessä. (Hallintolaki 2003: 59 §.)

2.4 Korvaukset

Kunnan omistukseen 94 §:n mukaan siirtyvästä katualueesta kunta on velvollinen suorittamaan maanomistajalle korvausta siltä osin kuin luovutettavan alueen pinta-ala ylittää 20 prosenttia hänen kysymyksessä olevalla asemakaava-alueella omistamastaan maasta tai on suurempi sitä rakennusoikeuden määrää, jonka saa rakentaa hänelle jäävälle maalle tällä asemakaava-alueella. [Maankäyttö- ja rakennuslaki 1999: 104 §.]

Kunnan tulee korvata maanomistajalle katualueesta, jos katualue on suurempi kuin 20 % tämän kiinteistöjen pinta-alasta kyseisellä asemakaava-alueella tai jos katualueen pinta-ala on suurempi kuin tämän rakennusoikeus. Korvattavaksi voi tulla myös se kohtuuton haitta ja vahinko, joka aiheutuu ilmaisluovutusvelvollisuudesta. Maanomistaja voi vaatia kunnalta tai valtiolta korvausta siitä, että hän ei voi käyttää asema- tai yleiskaavan erityisestä rajoituksesta johtuen omistamaansa maata kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla. Lisäksi rakennus- ja soranottoaikan menettäminen tulee korvattavaksi aina ilmaisluovutusvelvollisuudesta riippumatta. Korvauksia ei makseta maa- ja metsätalousmaasta. (Toimitusmenettelyn käsikirja 2013.)

Jos kunta ei ole ennen maankäyttö- ja rakennuslain voimaan tuloa ottanut rakennuskaavatiealueita haltuunsa, siirtyy alue kunnan omistukseen MRL 94 §:n katualuetta koskevien säännösten mukaisesti. Luovutuksen määrää laskettaessa käytetään rakennuslain rakennuskaavaa koskevia säännöksiä, joten ilmaisluovutusvelvollisuus on näin ollen 10 %. (Granström 2001: 18–22.)

Luovutettavan alueen määrä lasketaan ensimmäisen asemakaavan mukaan. Jos alueelle on tullut kaavamuuotos, suoritetaan korvaus katualueen levennyksen osalta. Levennys korvataan kokonaan, eikä siten 20 %:n sääntöä noudateta. Jos kunnalle siirtyvällä katualueella on rakennuksia, puita tai istutuksia, ne on korvattava maanomistajalle. Maanomistaja on myös oikeutettu saamaan korkoa, joka lasketaan haltuunoton ajankohdasta. (Holopainen 2013.)

2.4.1 Ilmaisluovutusvelvollisuus

Kunnan korvausvelvollisuuteen kytkeytyy maanomistajan ilmaisluovutusvelvollisuus. Maanomistaja hyötyy suuresti siitä, kun kunta rakentaa kadun. Siten onkin kohtuullista, että jos katualue ei ylitä suuruudeltaan 20 % maanomistajan kyseisellä asemakaava-alueella omistamista kiinteistöjen pinta-aloista tai ole suurempi tämän rakennusoikeuden määrää, on tällä ilmaisluovutusvelvollisuus. Kunta siis saa nämä maa-alueet ilmaiseksi.

2.4.2 Erilaisten katualueiden korvaaminen

Asemakaava-alueeseen sisältyvä yleisen tien tiealue sekä vanhan ojalain perusteella maanomistajille siirtyneet yhteiset tiet siirtyvät korvauksetta kunnan omistukseen asemakaavan tullessa voimaan. Maanomistajalla ei ole myöskään oikeutta saada korvausta yksityistielain 1 §:n tarkoittamasta yksityistiestä, kun tie on asemakaavassa osoitettu katualueeksi. Yksityistiealue lasketaan silti mukaan ilmaiseksi luovutettavaan 20 %:n määrään maanomistajan luovuttamasta maasta ja myös maanomistajan ko. kaava-alueella omistaman maan pinta-alaan. Kun yleisen tien tiealue tai ensimmäisen asemakaavan mukainen katualue siirtyy kunnan omistukseen, siihen kohdistuvat oikeudet raukeavat MRL 107 §:n perusteella. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 1999: 104 §.)

2.5 Maankäyttö- ja rakennuslain sekä rakennuslain vertailu

1.1.2000 voimaan tullut maankäyttö- ja rakennuslaki kumosi vuodesta 1958 voimassa olleen rakennuslain. Rakennuslaki (370/1958) tuli voimaan 1.1.1959 korvaten asemakaavalain, joka oli voimassa vuodesta 1932 saakka. Rakennuslain valmistelu kesti 15 vuotta.

Rakennuslain aikana kunta sai rakennuskaavateihin pelkästään käyttöoikeuden, ja rakennuslain ajatusrakennelmana oli, että rakennuskaavatie siirtyisi takaisin maanomistajan hallintaan, kun aluetta ei enää tarvittaisi rakennuskaavatieksi. Kun kuitenkin oikeus käyttää aluetta rakennuskaavatieksi käytännössä vastasi omistusoikeutta, oli tilanne rakennuskaavateiden osalta epämääräinen, ja maankäyttö- ja rakennuslain mukainen järjestelmä on selkeämpi. [Holopainen 2013.]

Maankäyttö- ja rakennuslaki selvensi katualueiden haltuunottoa suurelta osalta. Käyttöoikeuden käsite poistui kokonaan ja tilalle tuli haltuunotto sekä omistusoikeus. Yksi suurimmista muutoksista on kaavoituksen yhtenäistäminen kuntamuodosta riippumattomaksi. Yhteinen nimitys uudelle detaljikaavalle on asemakaava, ja aikaisempi ranta-kaava on muuttunut ranta-asemakaavaksi. (Granström 2001: 18–22.)

Rakennuslaista puuttuivat säännökset rakennuskaavan muutostilanteessa, mikä on johtanut epävarmaan ja epäyhtenäiseen käytäntöön rakennuskaavateiden haltuunotossa ja korvaamisessa kaavamuutostilanteissa. Nykyisin asemakaavan muutoksen jälkeen kunta voi käyttää kiinteistösaantoa tai lunastusta saadakseen katualueen haltuunsa. Rakennuslaissa ilmaisluovutettavan katualueen määrä on 10 % maanomis-

tajan sillä asemakaava-alueella omistamasta maasta, kun taas maankäyttö- ja rakennuslaissa määrä on 20 %. (Granström 2001: 18–22.)

3 Sipoon kunta

3.1 Lyhyesti Sipoosta



Kuva 2. Sipoon kunnan sijainti. Kuva Sipoon kunta.

Sipoo (ruots. Sibbo) on Uudellamaalla Helsingin itäpuolella (kuva 2) sijaitseva kaksikielinen kunta, joka on perustettu vuonna 1425. Asukkaita Sipoossa on noin 19 000, joista kolmasosa on ruotsinkielisiä. Väestötiheys on 55 henkilöä/km². Sipoon väkiluku oli 1900-luvun alussa noin 7 000, ja asukkaat olivat 96-prosenttisesti ruotsinkielisiä. Sipoosta tuli kaksikielinen vuonna 1953. Vuodesta 2003 suomi on virallisesti ollut kunnan enemmistökieli. (Sipoon kunta 2013.)

Sipoon maapinta-ala on 340 km², josta kunnan omistuksessa on 19 km². Meripinta-ala Sipoossa on 356 km². Saaristo on suosittua lomailu- ja veneilyseutua. Sipoon keskustaajama Nikkilä sijaitsee Keski-Sipoossa ja paikalliskeskus Söderkulla Etelä-Sipoossa (kuva 3).

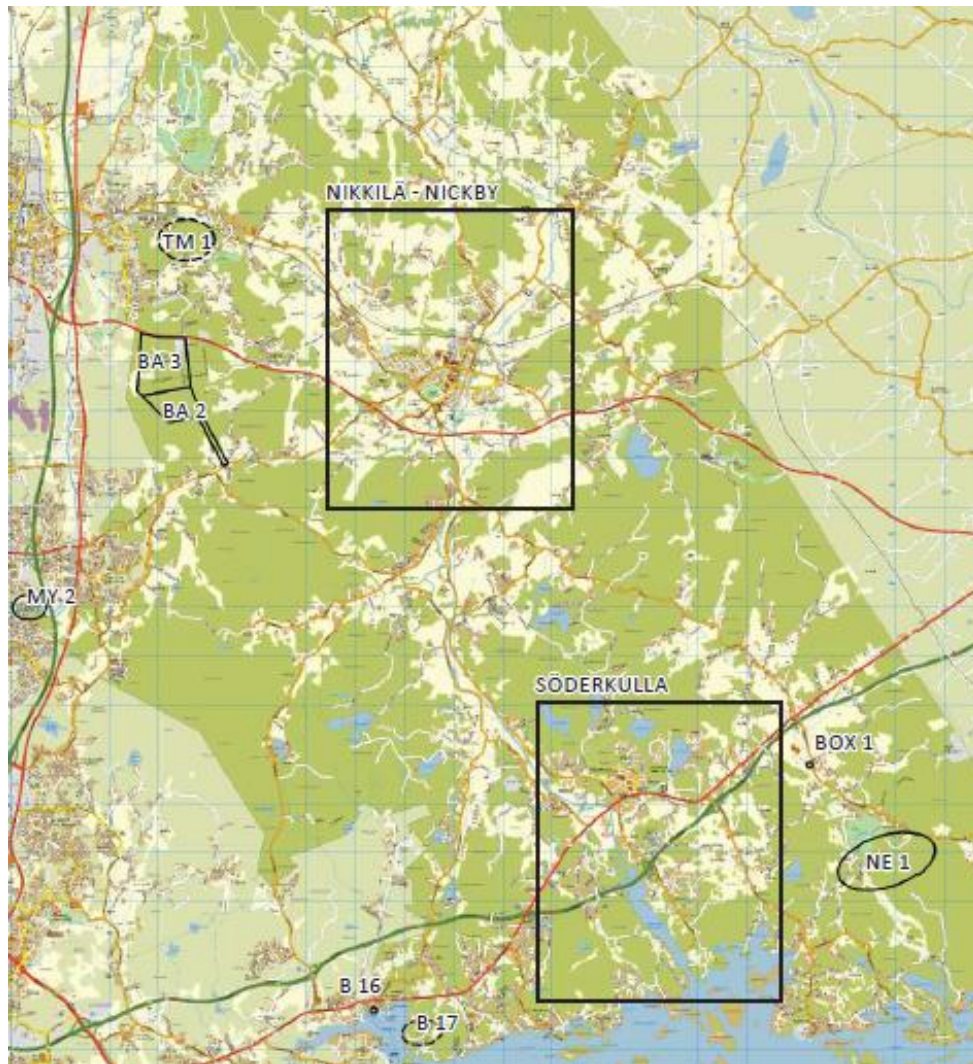
Sipoon yhdyskuntarakenne on hajanaista ja maaseutumaista. Asutus on keskittynyt kyliin, ja se on lähinnä omakotiasutusta. Nikkilässä ja Söderkullassa on lisäksi kerros- ja rivitaloja. Yrityskeskittymiä on suurempien taajamien lisäksi muun muassa Bastukärin ja Vaahteramäen alueilla.

Vuoden 2009 alussa Sipoosta siirrettiin noin 30 neliökilometrin laajuinen alue Helsinkiin. Siirrettyyn alueeseen kuuluvat muun muassa Östersundom, Karhusaari ja Landbo. Kuntarakenneuudistusten vuoksi Sipoo selvittää kuntaliitoksen mahdollisuutta Keski-Uudenmaan kuntien kanssa sekä Itä-Uudenmaan suuntaan. Kuntauudistus etenee siten, että vuosien 2013–2014 aikana tehdään kuntajakoselvityksiä. Vuodet 2014–2015 tulevat olemaan kuntien yhdistymispäätösten sekä uusien kuntien valmisteluai-kaa ja vuoteen 2017 mennessä on tarkoitus perustaa uusia kuntia. (Sipoon kunta 2013.)

3.2 Kaavoitus Sipoossa

Sipoota koskevan maakuntakaavan laatimisesta vastaa Uudenmaan liitto. Tällä hetkellä voimassa on Itä-Uudenmaan maakuntakaava, kunnes uusi Uudenmaan maakuntakaava tulee lainvoimaiseksi. Yleiskaavoja laatiessa sovelletaan jo uutta maakuntakaavaa.

Sipoon valtuusto hyväksyi Sipoon yleiskaava 2025:n 15.12.2008 (108 §). Valitusten hylkäysten jälkeen kaava tuli lainvoimaiseksi vuoden 2011 lopussa. Yleiskaavassa on strategisen luonteensa mukaisesti keskitytty osoittamaan Sipoon maankäytön kehittämisperiaatteet. Asemakaavoja Sipoossa on useita ja ne keskittyvät Nikkilän ja Söderkullan alueille (kuva 3). Tällä hetkellä suurimman uudisrakentamisen alla ovat Söderkullassa Taasjärven, Hansaksen ja Eriksnäsin pientalovaltaiset asemakaava-alueet, sekä Pähkinälehdon asuinkerrostaloalue. Bastukärin asemakaava-alueelle Keravan rajalle on rakentumassa Inex Partnersin logistiikkakeskus (kuvassa 3 BA2 & 3). (Sipoon kunta 2013.)



Kuva 3. Sipoon asemakaavoituskohteet. Kartta on Sipoon kaavoituskatsauksesta 2011.

3.3 Nikkilä – ennen ja nyt

Nikkilä on rakentunut vanhan Porvoontien tuntumaan, Sipoonjoen varrelle. Sen ruotsinkielinen nimi on Nickby, ja sen uskotaan saaneen nimensä Nikolauksen lyhenteestä Nicke. Sotien jälkeen Nikkilässä oli vain vähän asutusta, ja kunnan palvelut olivat keskittyneet Kuntalan lisäksi Itäisen Jokipuiston sairaalan alueelle. Pientalot olivat ajalta ennen vuotta 1940. (Rantanen 1994.)

Kiinteistöjako oli sotien jälkeen suurelta osin vielä Isojaon mukaista, ja tontteja oli lohkottu vain maanteiden varsilta. ”Maantienvarsi-asutusta” pidettiin yleisesti hyvänä siksi, että talottomat taipaleet lyhenivät. Ajatus oli peräisin hevosajoneuvoliikenteen ajoilta.

Sittemmin Nikkilän vilkkain omakotitalojen rakentamiskausi on ollut 1951–1960 ja kerrostalojen sekä koulukeskuksen 1960-luvun puolivälissä.

Tätä nykyään Nikkilässä on asukkaita yli 4 000. Keskustassa on muutamia kerrostaloja, mutta eniten on omakotitaloja. Suursuolla sijaitsee alueen teollisuuskeskittymä. Suuria työllistäjiä ovat edelleen etenkin kunta, sekä alueen kaupalliset palvelut, mutta myös naapurikunnat. Kuntala sekä koulukeskus sijaitsevat Nikkiläntien eteläpuolella, Ison Kylätien varrella, ja terveysasema pohjoispuolella. (Littow 2006: 22–24; Sipoon kunnan arkistot 2013.) Kuvat 4 ja 5 havainnollistavat hyvin Nikkilän kehityksen vuosien aikana.



Kuva 4. Nikkilän Kuntala, Sockengården, vuonna 1957 koillisesta kuvattuna. Kuva © Sipoon kunta.



Kuva 5. Viistoilmakuva Nikkilän Kuntalasta vuonna 2010 luoteesta kuvattuna. Kuva © Sipoon kunta.

3.4 Nikkilän sairaala

Nikkilässä toimi vuosina 1914–1999 Helsingin kaupungin rakentama Nikkilän mielisairaala (ruots. Helsingfors Sjukhus Nickby). Lähes omavaraisena toiminut sairaala oli tuhansien helsinkiläisten hoitopaikka, ja sen palkkalistoilla oli parhaimmillaan 800 henkilöä. Kun sairaalan mäeltä kuului huutoa, Nikkilän kyläläiset totesivat, että taitaa tulla huono ilma. (Nikkilän sairaalan historia 2009.)

Nikkilän historiasta tietoa etsiessä, niin vanhoissa kartoissa, ilmakuvissa kuin teksteissä törmäsi aina Nikkilän sairaalaan eikä muuta tietoa juuri ollut. Tämä on ymmärrettävää, sillä pitkään Nikkilässä ei ollut juuri muuta. Ilmakuvista (kuvat 6 ja 7) näkyy kunnan keskustan kehittyneen ja levinneen huomattavasti länteen ja pohjoiseen, pois sairaalan läheisyydestä, joka on oma eristynyt alueensa edelleen. Nikkilän alue on laajenemassa lähivuosina idän peltoalueille sairaala-alueen pohjoispuolelle.



Kuva 6. Ilmakuva Nikkilän ympäristöstä vuodelta 1947. Keskellä vanha Porvoontie ja idässä sairaala-alue. Kuva Sipoon kunnan arkistosta, laatija Puolustusvoimain topografinen osasto.



Kuva 7. Vuoden 2010 Ilmakuva Nikkilästä. Kuva © Sipoon kunta.

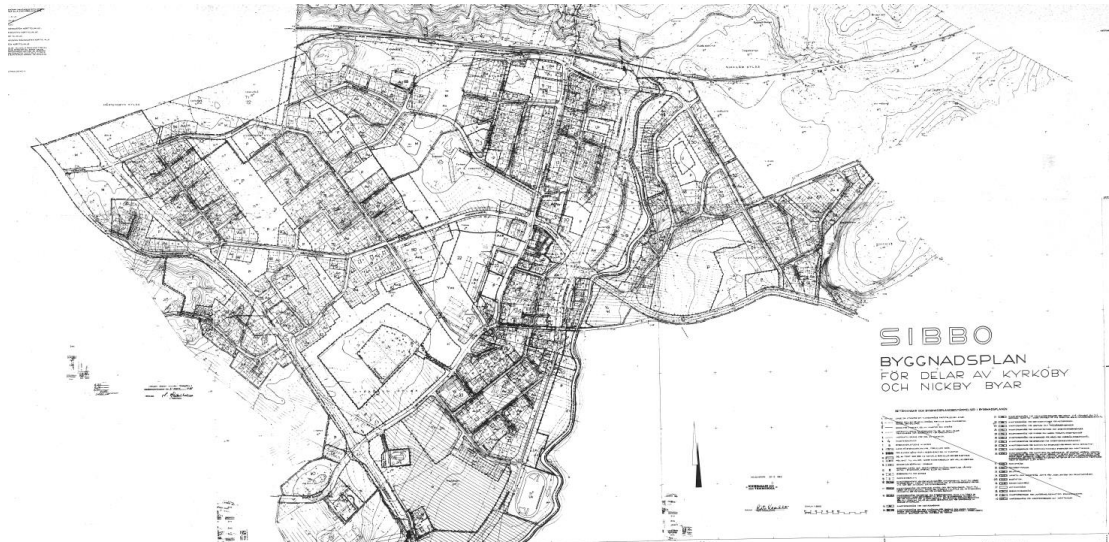
3.5 Nikkilän kaavoitus

Ensimmäinen rakennussuunnitelma vahvistettiin 1942 ja rakennuskaava vuonna 1963. Tätä ei kuitenkaan pidetä ”oikeana” ensimmäisenä kaavana, vaan vasta vuoden 1972 rakennuskaavaa. Se käsitti noin 227 hehtaarin laajuisen alueen, ja kaavan laatimisesta vastasi arkkitehti Erik Krånström. Kaava-alue rajoittuu idässä Sipoonjokeen, pohjoisessa rautatiealueeseen ja idässä Keravalle suuntautuvaan entiseen maantiehen, Martinkyläntiehen. Tämän rakennuskaavan jälkeen alueelle on tullut useita rakennuskaavamuutoksia, asemakaavoja ja asemakaavamuutoksia. (Krånström 1972: 4-5.)

3.5.1 Vuoden 1963 rakennuskaava

Vuonna 1963 vahvistetun rakennuskaavan (kuva 8) mukaista rakentamista oli tapahtunut erittäin vähän. Harvan omakotiasutuksen rakennuspaikkojen koko vaihteli 1 200 m²:stä 1 600 m²:iin, ja kerrostaloja oli rakentunut vain viisi. Kaavan laati arkkitehti Risto Kaarlehto osiin Nikkilän ja Kirkonkylän kyliä. Tavallisesti kaava, joka käsitti koko kirkonkylätaajaman, mitoitettiin kaksinkertaiseksi silloiseen asukaslukuun verrattuna. Suurin maanomistajaryhmä olivat yksityiset maanomistajat, joiden omistuksessa oli yli puolet kaava-alueesta, valtion omistaessa noin 2 ha ja lopun kaava-alueesta kunta ja kirkko likimain tasan. (Krånström 1972: 2-3.)

Tässä kaavassa oli suunniteltu myös asuinalue joen itäpuolelle. Kaava kuitenkin kumottiin, eikä alueelle tullut asutusta. Nyt siihen on laadittu Jokilaakson asemakaava, jonka luonnos oli nähtävillä 12.8.–9.9.2013. Alueelle on suunniteltu muun muassa asuinpientalojen ja erillispientalojen korttelialueita. (Sipoon kunta 2013.)



Kuva 8. Vuoden 1963 rakennuskaava. Kartta Sipoon kunnan kaava-arkistot.

3.5.2 Vuoden 1972 rakennuskaava

Uusi vuoden 1972 rakennuskaava (kuva 9) laadittiin, koska entinen kaava ei sopeutunut enää suunnitelmien pohjaksi. Aloite kaavan uusimisesta tuli kunnalta itseltään. Yleiskaava edellytti Nikkilän alueen kehittämistä Sipoon kunnan pääkeskukseksi. Kaavoituksessa pyrittiin ottamaan huomioon mahdollisimman paljon nykyiset olot, tiet ja maanomistusrajat.

Omakotialueen tiivistämistä tapahtui Suursuon alueella, mutta keskustassa keskityttiin liike- ja kerrostalokortteleihin. Entinen kyläkuva tahdottiin säilyttää, ja kerrostalot ovatkin 2–3-kerroksisia. Asukasmäärän suhde kerrostaloissa ja pientaloissa asuvien välillä oli kaavassa 2:3. Varsinaiset rivitalokorttelit ovat pääasiassa kokoojateiden varsilla ja keskusta-alueen ympäristössä.

Liikennesuunnitelman laati Heikki Salmivaara. Nikkilän kaava-alueen liikenneväylät voi jakaa viiteen ryhmään:

- päätiet
- pääkokoojakadut
- kokoojakadut
- asuntotiet
- kevyen liikenteen väylät.

Kauttakulkuliikenne Keravan ja Porvoon välillä ohjattiin kaava-alueen ulkopuolelle.
(Krånström 1972: 5–6.)

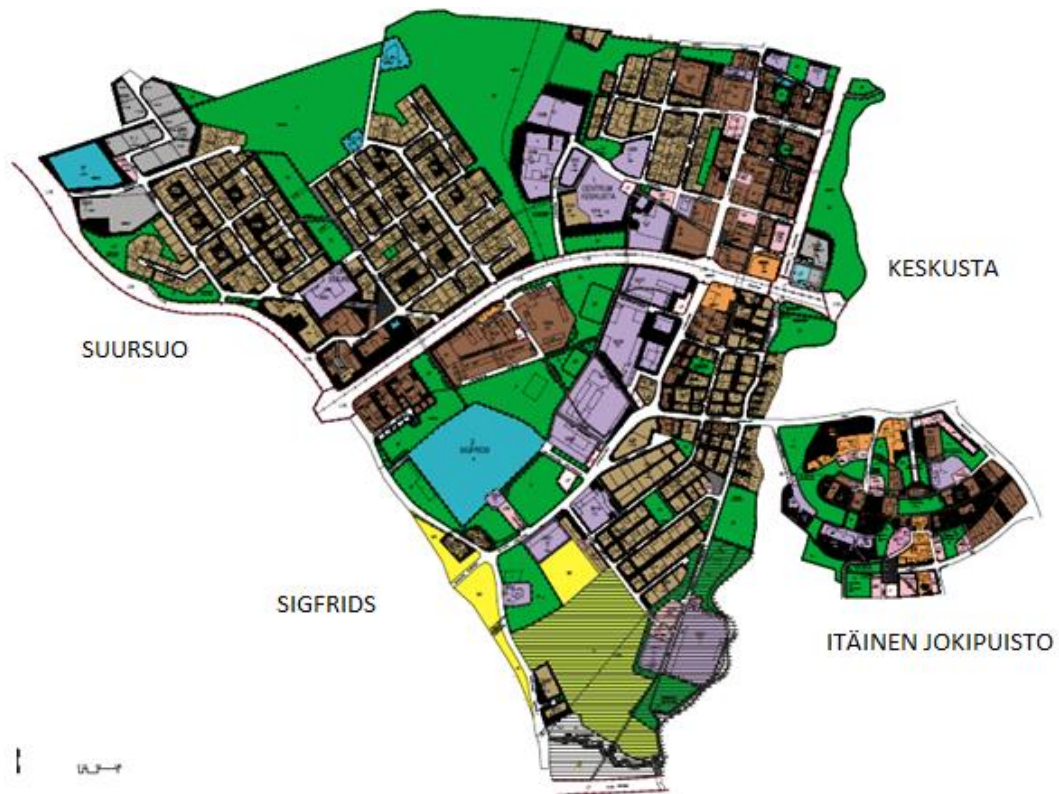


Kuva 9. Vuoden 1972 rakennuskaava Nikkilän rakennuskaavan selostuksesta. Pohjakartta: © Helsingin Maanmittauspiiri 1969.

3.6 Nikkilän kehitys

Nikkilän kaava-alue on säilynyt yleispiirteiltään melko samanlaisena nämä 40 vuotta. Kaava-alue jakautuu edelleen kolmeen osaan, jotka ovat Keskusta, Sigfrids ja Suursuo (Storkärr). Nämä alueet on merkitty asemakaavayhdistelmäkarttaan (kuva 10). Suurimpina muutoksina voisi mainita Keskustan ja Suursuon läpi kulkevan Pohjoisväylän, sekä Lukkarinmäentien hylkäämiset. Suursuolla ovat alusta asti säilyneet ALE-alueet, jotka ovat ohjeellisia korttelin leikkipuistoja mutta joita kunta ei ylläpidä. Kaava-alueen eteläosassa sijaitsevalla urheilualueella on nykyisin urheilukenttä ja jäähalli.

Itäisen jokipuiston kaava vahvistettiin vuonna 2005 ja kaavamuutos vuosina 2007–2009. Siellä toimi vuoteen 1999 asti Nikkilän sairaala. Nyt sen jugendrakennukset on muutettu asuinkäyttöön. Lisäksi Sipoon kunnalla on alueella koulu- ja päiväkotitoimintaa sekä tiloja taiteilijoille. (Sipoon kunta 2013; Sipoon kunnan arkistot 2013.)



Kuva 10. Nikkilän yhdistelmäasemakaavakartta. Kuva Sipoon kunnan kaava-arkistot.

3.6.1 Nykyiset korttelialueet

Ison Kylätien ja Nikkiläntien risteuksen tuntumassa ja Kylätien varrella on julkisen rakentamisen tontteja sekä kaupan tontteja. Luoteessa Suursuon pohjoispuolella sijaitsee pieni Susikujan teollisuusalue. Suurin osa asuinrakentamiseen tarkoitetuista tonteista on pientaloille, mutta kokoojakatujen varsilla on myös paljon rivi- ja kerrostalotontteja. Joen itäpuolella olevaa Itäisen Jokipuiston aluetta ei tässä työssä tarkastella, sillä siellä kadut ovat kunnan omistuksessa.

Koulukeskus, Terveyskeskus sekä Kuntala sijaitsevat Iso Kylätien varrella, Nikkiläntien risteuksen tuntumassa. Koulukeskuksen yhteydessä on myös kirjasto ja sen laidalla seurakunnan tiloja. Sipoon vanha (v. 1400) ja uusi (v. 1885) kirkko sijaitsevat Nikkilän

asemakaava-alueen eteläosassa. Pyhän Sigfridin keskiaikainen kivikirkko on suosittu nähtävyys. (Sipoon kunta 2013.)

Luoteessa sijaitseva Suursuon asuntoalue on niin sanottua rintamamiesaluetta. Alueelle lohkottiin sotien jälkeen rakennuspaikkoja rintamamiehille ja heidän perheilleen. Rakentaminen oli aluksi erittäin harvaa johtuen suurista tonteista, joiden koko oli 500–1 200 m². Sen jälkeen aluetta on täydennetty niin uusilla omakotitaloilla kuin rivitaloillakin. Tonttikoko alueella on keskimäärin 700–1 000 m². Nikkiläntien eteläpuolella Sigfridin alueella tonttikoko kasvaa hieman ja on noin 1 000 m². (Krånström 1972: 4; Sipoon kunnan arkistot 2013.) Kuvassa 11 näkyy Sigfridin alueen rakentamista.



Kuva 11. Perinteistä omakotimaisemaa Nikkilän Sigfridin alueelta. Kuva © Sipoon kunta.

3.6.2 Nykyiset katualueet

Nikkilän läpi kulkee Nikkiläntie, joka toimii alueen päätienä. Muita maanteitä Nikkilässä ovat Martinkyläntie, Pornaistentie ja Brobölientie. Pääkokoojakatuja ovat

- Iso Kylätie (Stora Byvägen)
- Mixintie (Mixvägen)
- Jussaksentie (Jussasvägen)
- Uudensillantie (Nybrovägen)
- Urheilutie (Idrottsvägen)
- Susitie (Vargvägen)
- Suursuontie (Storkärrsvägen).

Näistä Iso Kylätie (kuva 12) ja Uudensillantie toimivat ennen maantienä ja Suursuontie oli yhteinen tie, jotka kaikki jaettiin vanhan ojalain mukaan keskiviivaperiaatteella maanomistajille. Iso osa kaduista on jo kunnan omistuksessa, mutta asuntokaduista ja kokoojakaduista moni kuuluu yhä yksityisille maanomistajille. Kevyen liikenteen verkko on kattava läpi Nikkilän. Kaikkia kaavoissa olevia kevyen liikenteen väyliä ei ole toteutettu eikä aivan radan eteläpuolella olevaa Ratatietä.



Kuva 12. Ison Kylätien vanhaa rakentamista. Kuva © Sipoon kunta.

Arkistoituja katualueiden ja rakennuskaavateiden haltuunottosopimuksia kunnassa on 1970-luvulta nykyhetkeen asti. Näistä melkein kaikki on vielä lohkomatta kunnan omistukseen. Muutamalle maanomistajalle on maksettu korvaus katualueesta, mutta omistusoikeutta ei silti ole siirretty. Osa seurakunnalle kuuluvista katualueista on saatu kunnalle maata vaihtamalla.

4 Katualueiden korvausten selvittämisen työvaiheet

4.1 Lähtötilanne ja taustatyö

Työn tarkoituksena oli selvittää kaavan mukaisten katualueiden omistus, pinta-alat ja niistä maksetut tai maksettavat korvaukset. Työtäni varten käytössäni olivat kunnan arkistot, joissa oli muun muassa vanhoja haltuunottosopimuksia sekä kaikki voimassa olleet asemakaavat. Tarvitsin myös vuoden 1972 henkikirjoja, jotta voitiin selvittää ensimmäisen rakennuskaavan aikaisten kiinteistöjen omistajat. Mikrofilmien sekä Maanmittauslaitoksen Kiinteistötietojärjestelmän avulla sain tietoa 1972 kiinteistöjaotuksesta ja sen jälkeisistä lohkomisista. Pinta-alat oli laskettava AutoCad-ohjelmalla käyttäen asemakaavayhdistelmäkarttaa sekä kiinteistötietoja taustalla.

Tehtävä oli laaja, ja alkuun pääsemistä helpotti tutustuminen yleisesti Sipoon kuntaan, kaikkiin asemakaavoihin selaamalla asemakaavakartat sekä selostukset suurpiirteisesti sekä haltuunottoihin ja kiinteistökauppoihin liittyvien arkistojen läpikäynti. Luin myös kertauksena maankäyttö- ja rakennuslain pykälää katualueiden haltuunotosta. Päätimme, että aloitan katujen selvittämisen Suursuon alueesta, joka oli kunnan prioriteettina ensimmäisenä. Sen jälkeen oli tarkoitus jatkaa keskustan ja Sigfridsin alueisiin.

Katualueita on selvitelty useaan otteeseen, mutta aina projekti on jäänyt kesken. Jonkin verran sain siis apua aiemmin tehdyistä selvitysten aluista, mutta näihin tuli suhtautua kriittisesti, sillä työtavat ja myös laki ovat sittemmin muuttuneet. Esimerkiksi kuvassa 13 on selvitetty katujen omistus ja havainnollistettu se väreillä. Sininen tarkoittaa yhteistä tietä, keltainen on kunnan maata, punaisesta on maksettu korvaus, rasterista on maksettava korvausta ja vaaleanpunainen luovutetaan ilmaiseksi. Karttaote on Suursuon itäosasta, Suursuontien eteläpäästä.



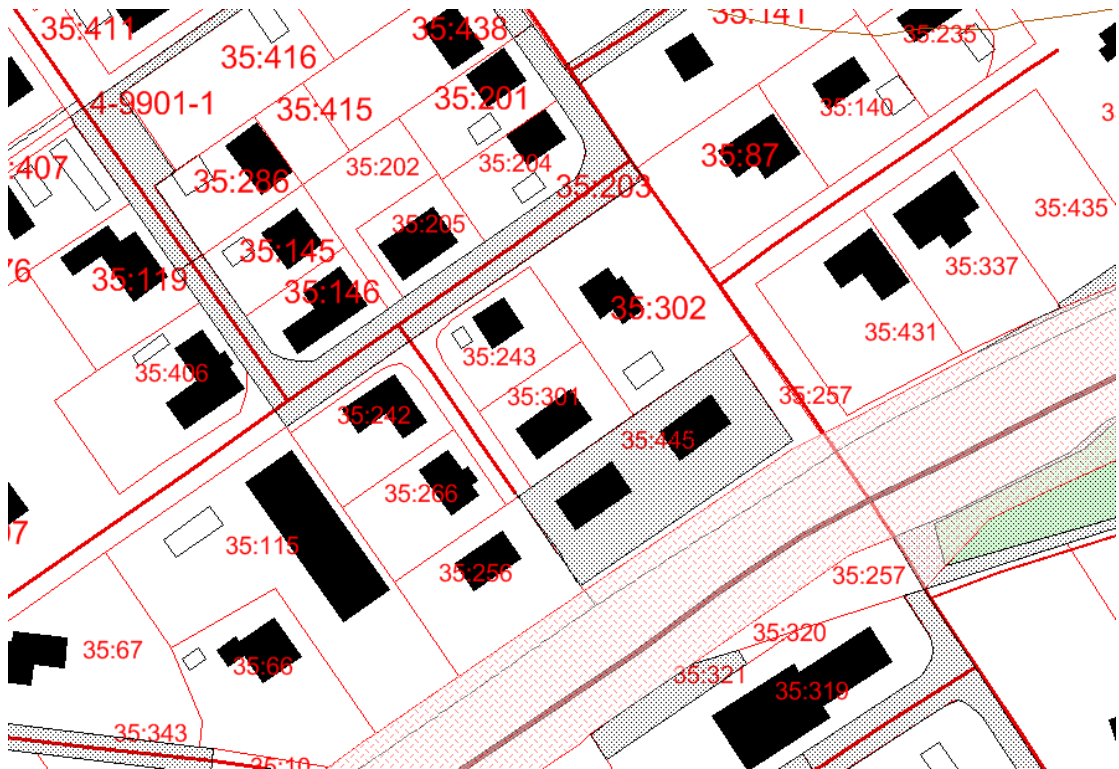
Kuva 13. Katualueita luokiteltuna Suursuon alueella. Kartta Sipoon kunnan arkistot. Pohjakartta: © Helsingin Maanmittauspiiri 1969.

4.2 Kunnan maanomistus

Työn ensimmäisenä vaiheena oli selvittää kunnan maanomistus ja sulkea kunnan omistamat katualueet pois tarkastelusta. Nämä tiedot selvisivät helposti tutkimalla tiedostoja MapInfo-pohjaisella Karttaliittymällä (kuva 14). Kunnan maat näkyivät harmaal-

la rasterilla ja yksityiset maat valkoisena. Katualueet oli merkitty punaisella paksulla viivalla ja kiinteistöjen rajat ohuella. Kuten kuvasta 14 näkyy, yksityisillä maanomistajilla on paljon katualueita.

Kunta on saanut maat omistukseensa lähinnä kiinteistökauppojen yhteydessä. Toistaiseksi se ei ole oma-aloitteisesti ostanut katualueita, vaan yleensä maanomistaja itse on ehdottanut kauppaa. Kiinteistön juuri ostanut maanomistaja soittaa usein kuntaan ja ihmettelee kiinteistönsä pinta-alaa, tietämättömänä siihen kuuluvista katualueista. Tällöin saadaan helposti sovittua niiden ostamisesta kunnalle.

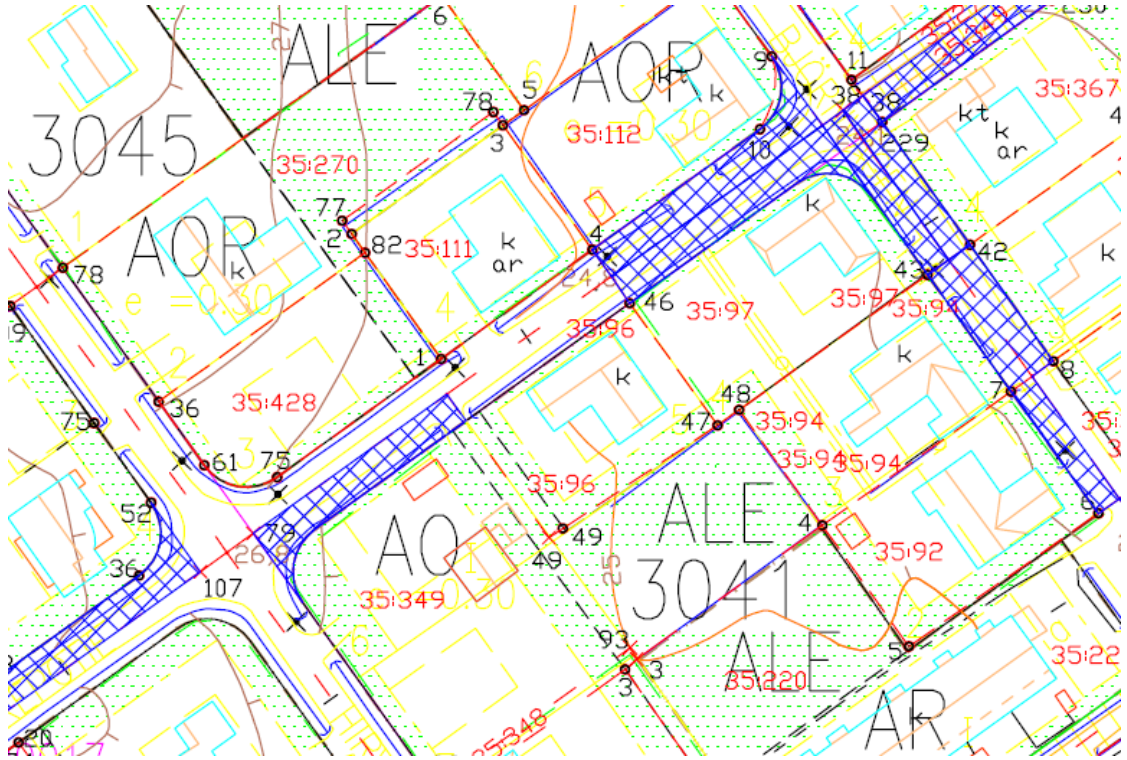


Kuva 14. Karttaliittymässä kunnan maanomistus näkyy harmaalla rasterilla, valtion punaisella rasterilla ja katualueet punaisella paksulla viivalla. Taustakartta: © Maanmittauslaitos 2013.

4.3 Korvatut, mutta vain käyttöön otetut katualueet

Seuraavaksi tuli selvittää, mistä katualueista kunta oli jo maksanut korvaukset, mutta ottanut vain käyttöoikeuden. Arkistosta löytyi käyttöön- ja haltuunottosopimuksia ja niiden välistä kuitteja. Maksetuista, mutta lohkomattomista katualueista oli 11 kuittia, ja alueet näkyvät sinisellä rasterilla kuvassa 15. Rakennuslain aikaan kunta maksoi kaaduista korvauksia ja otti vain käyttöoikeuden niihin. Uuden lain tultua voimaan kunnan

olisi tullut lohkoa ne omistukseensa, mutta asia jäi edelleen näin. Näiden kiinteistöjen omistajat ovat suurimmalta osin vaihtuneet, mutta kuittien avulla voidaan todistaa, että katualueista on maksettu ja että ne voidaan nyt lohkoa kunnan omistukseen. Esimerkkinä maksukuitista on ote kuvassa 16. Myös muutama kuititon, allekirjoitettu korvaussopimus löytyi ja niiden maksusta ei ole muuta todistusta.



Kuva 15. Sinisellä rasterilla näkyvät maksettuja, lohkomatta olevia katualueita. Ote AutoCadista ja taustalla on asemakaavayhdistelmäkartta © Sipoon kunta.

Sakförklaring	
Asiaselitys	
Korvaus rakennuskaavatieen haltuunotosta	
- Karhutie	
- korvaus tien haltuunotosta	544,00
- 6 % korko ajalle 9.9.1974-18.6.1986	384,35
- Läntinen Suopolku	
- korvaus tien haltuunotosta	312,00
- 6 % korko ajalle 1.10.1977-18.6.1986	163,20
	<u>1.403,55</u>

Mottagare: Varsi oiettyjppgj.zv - Laafinut 19.11.1986

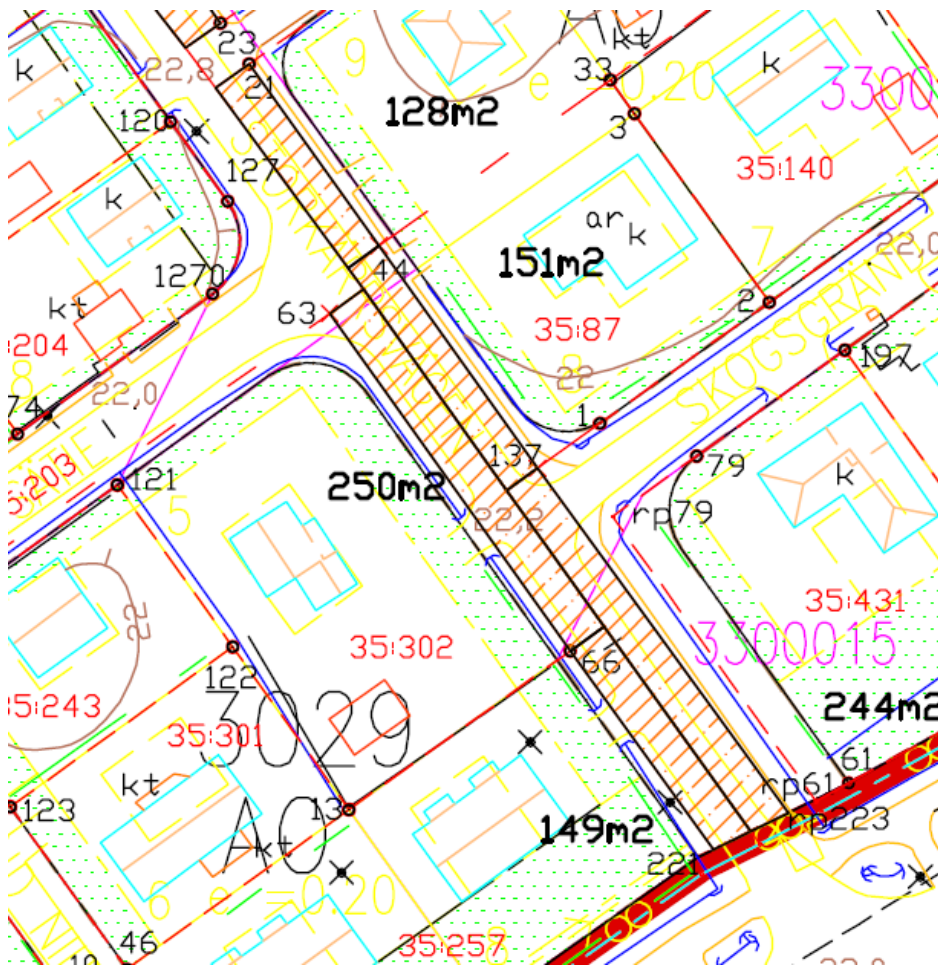
Kuva 16. Ote maksukuitista.

Korvauksia on maksettu pääasiassa 1970-luvun lopussa ja 1980-luvun alussa sekä yksi vuonna 2004. Korvausten määrä oli laskettu virheellisesti, sillä kantatilan katualueista tuleva korvaus oli jaettu kaikille siitä lohkoituille kiinteistöille, huolimatta siitä, oliko

näissä kaikissa nykyisin katualuetta vai ei. Maksetut summat olivat lähinnä liian suuria, mutta sillä ei ole väliä nyt tehtävissä katualueiden lohkomisissa.

4.4 Yhteiset tiet ja Maantiet

Entiset yhteiset tiet pystyttiin selvittämään lopuksi vanhan arkistosta löytyneen kartan avulla. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan vanhan yhteisen tien alueesta ei tarvitse maksaa korvausta. Osa yhteisistä teistä on jo kunnan omistuksessa. Kuvasta 17 nähdään, että muun muassa kiinteistöllä 35:87 on yhteisen tien aluetta 151 m².



Kuva 17. Oranssilla rasterilla näkyy vanhan yhteisen tien alue, joka ei ole vielä kunnan. Luku kertoo kiinteistökohtaisen osuuden tiestä. Ote AutoCadista, taustalla yhdistelmäasemakaavakartta © Sipoon kunta.

Lain tilojen yhteisten teiden ja valtaojien sekä niihin verrattavien alueiden lakkaamisesta yhteisinä alueina tultua voimaan 1.3.1977 yhteiset alueet lakkasivat olemasta yhtei-

siä. Yhteisistä teistä ei makseta korvausta, ja ne lohkotaan kunnan omistukseen kuten muutkin katualueet. Suursuon alueella lakanneita yhteisiä teitä ovat muun muassa

- Hirvitie (Älgvägen)
- Tuomitie (Häggvägen)
- Katajatie (Envägen)
- Lukkarimäentie (Klockarbackavägen)
- Isotalontie (Storbondsvägen).

4.5 Jäljelle jääneiden katujen korvausten selvittäminen

Rakennuskaavasta asti muuttumattomana pysyneissä rakennuskaavateissa ilmaislouvutusvelvollisuus on 10 %. Ensin oli selvitettävä, oliko maanomistajalla useampia kiinteistöjä. Tämä selvisi selaamalla vuoden 1972 henkikirjoja. Jos ei, niin seuraavaksi tuli selvittää Kiinteistötietojärjestelmän avulla kantakiinteistön pinta-ala ja paljonko siitä on 10 %. Esimerkiksi 1 000 m²:n kokoisen kiinteistön ilmaislouvutusvelvollisuus on 100 m². Jos katualueen pinta-ala ylittää 100 m² kyseisen kiinteistön osalta, siitä maksetaan korvausta ylimenevältä osuudelta. Jos maanomistajalla oli useampi kiinteistö samalla kaava-alueella, niiden alat laskettiin yhteen. Vaikka ilmaislouvutusvelvollisuus ei ylity mutta katualue on suurempi kuin tämän rakennusoikeus, tulee ylimenevältä osalta maksaa korvaus.

Sipoossa katualueesta maksetaan noin 4 €/m² sekä korko, joka lasketaan haltuunotto-päivämäärästä. Kunta aikoo haltuunottaa katualueet uudelleen, jotta epäselvistä ja eriävistä haltuunottopäivistä päästään selvyyteen. Näin ollen korkoa ei tule maksettavaksi. Jos ensimmäisen rakennuskaavan mukainen katualue ei ole enää voimassa, siitä ei korvata.

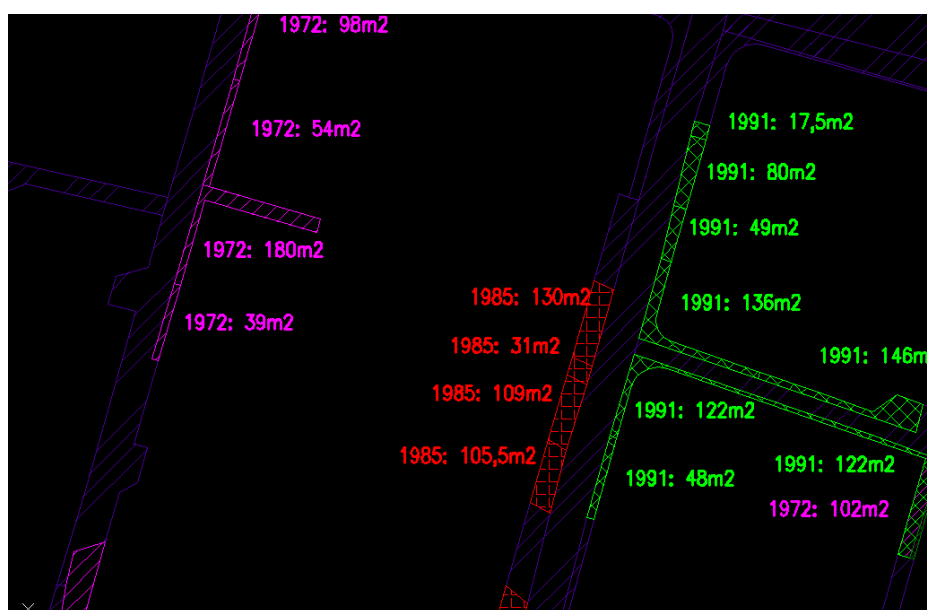
Tämän jälkeen tarkastellaan kaikki kaavamuutokset ja korvataan menetetty rakennusoikeus ja kadun levennys tonttimaan hinnalla. Tonttimaan hinta Nikkilässä on 70 €/m². Uudet rakennus- ja asemakaavat sekä niiden muutokset löytyivät kunnan arkistosta. Joskus katuun oli tullut vain pieni levennys, tai sitten se oli täysin eri paikassa kuin vuoden 1972 katualue. Levennyksen ollessa kyseessä kadusta korvataan vuoden 1972

va-alueella muita kiinteistöjä, joten ilmaislouvutusta laskiessa voitiin käyttää vain tätä kiinteistöä. Seuraavaksi tuli selvittää, onko katu vuoden 1972 rakennuskaavan mukainen vai onko siihen tullut kaavamuuos. Sarkaman katualue oli osittain -72 kaavan ja osittain -91 kaavan mukainen. Lopuksi tuli piirtää alueet AutoCadilla (kuva 18), kirjoittaa kiinteistöistä kuvan 19 mukainen selostus omistajatietoineen ja tehdä piirretyistä katualueista kartta pdf-muotoisena.

Sarkama-kiinteistön tapauksessa korvausta tulee kunnan maksettavaksi 62 m², eli 1 568 €. Summa tulee raakamaan hinnasta (4 € * 42 m²) ja tonttimaan hinnasta (70 € * 20 m²). Lisäksi korvattavaksi tulee rakennusoikeuden menetys.

4.6 Lopputulos

Selvitystyön päätteeksi kunnalle luovutetaan laadittu dwg-tiedosto (kuva 20) katualueista sekä Kirkonkylän ja Nikkilän kylän selostukset, joista selviävät kiinteistöjen tiedot, pinta-alat, katualueiden pinta-alat ja kaavakohtaisesti mahdollisten korvausten määrät. Näiden liitteenä ovat kiinteistökohtaiset kartat, joista näkyy kiinteistönumero, haltuunotettava katualue ja sen pinta-ala. Selvityksiä tuli yhteensä 41 sivua ja karttoja liitteenä on satoja. Nämä voidaan toimittaa tarvittaessa sellaisenaan toimitusinsinöörille sekä maanomistajille.



Kuva 20. AutoCadilla piirrettiä katualueiden pinta-aloja. Violetti on kunnan omistuksessa olevaa katualuetta.

Taulukko 1. Esimerkki vuoden 1972 kaavan mukaisten katualueiden korvauksista.

Kiinteistö	Pinta-ala (m ²)	Ilmaisuus (m ²)	Katualue (m ²)	Korvaus (m ²)	Korvaus (€)
1	1 500	150	149	0	0
2	1 754	175	180	5	20
3	1 037	104	120	16	64
4	5 540	554	1 020	466	1 784
5	5 500	550	883	333	1 332

Taulukossa 1 on esimerkkinä eräiden kiinteistöjen tietoja korvauksineen. Tuloksissa täytyy ottaa huomioon pyöritysten tuoma heitto sekä mahdolliset puutteet aineistoissa. Kiinteistötietojärjestelmän tiedot kiinteistöjen omistajista ja pinta-aloista saattavat olla vanhentuneita tai epätäydellisiä. Samoin asemakaavayhdistelmässä ja pohjakartassa, joita käytin, saattaa olla virheitä. Muutaman neliömetrin heitto ei tuo suurta virhettä maksettaviin korvauksiin. Systemaattisen virheen mahdollisuus on hyvin pieni, sillä piirtämiäni karttoja ja laskuja on tarkistettu työni edetessä useaan otteeseen eri henkilöiden avustuksella.

Luovutin tekemäni selvitykset liitteineen ohjaajalleni Vidar Lindqvistille, joka toimii kunnassa mittausteknikkona ja hoitaa tie- ja katuasioita Sipoossa. Pidin lisäksi esittelytilaisuuden Sipoon kunnan kehitys- ja kaavoituskeskuksen työntekijöille, jossa kerroin työni tuloksista ja siitä, kuinka tästä edetään eteenpäin. Laatimani aineistot ovat saatavissa kunnan verkkoasemalta.

5 Jatkotoimenpiteet

Kun katualueiden omistus ja niistä maksettavat korvaukset on selvitetty, kunta tiedottaa haltuunotokatselmuksesta maanomistajille. Tämän jälkeen molemmat osapuolet allekirjoittavat haltuunotto- ja korvaussopimukset ja korvaukset maksetaan maanomistajille. Korvattavien katualueiden pinta-alat vaihtelevat parista neliömetristä reiluun tuuhanteen neliometriin, ja niitä maksetaan noin 100 maanomistajalle. Tekemästäni selvityk-

sestä ja tulevista toimituksista tullaan myös ilmoittamaan Sipoon Sanomissa sekä Borgå Bladetissa.

Lopuksi kunnan tulee hakea yleisen alueen lohkomistoimitusta Etelä-Suomen maanmittaustoimistolta. Lohkominen tulee vireille, kun kunta on hakenut toimitusta. Lohkomisen edellytyksenä on, että yleiseksi alueeksi haltuunotettavalla alueella on voimassa asemakaava ja että haltuunotettavasta alueesta on tehty haltuunotto- tai kauppasopimus sekä että kiinteistö tai määrä-ala on tai siirtyy toimituksessa kunnan omistukseen.

Toimituksesta tiedotetaan asianosaisia, minkä jälkeen pidetään toimituskokous ja lohkotaan kadut kunnan omistukseen. Lohkomiskustannuksista vastaa kunta. Ensimmäisen asemakaavan mukaiseen katualueeseen kohdistuvat kiinnitykset, pantti-, yksityistie-, vuokra-, eläke-, metsänhakkuu- ja maa-ainesten ottamisoikeus raukeavat, kun alue muodostetaan yleiseksi alueeksi. Yleisellä alueella ei saa olla osuutta yhteiseen alueeseen. (TMK 2013.)

6 Yhteenveto

Insinööriyössä selvitettiin Sipoon kunnan Nikkilän katualueiden omistukset ja niistä maksetut tai maksettavat korvaukset, jotta katualueet voidaan ottaa haltuun yhteisen alueen lohkomistoimituksessa. Selvityksessä tarvittiin maankäyttö- ja rakennuslakia, Sipoon kunnan arkistoja sekä kunnan työntekijöiden omia neuvoja. Työn tekeminen vaati kokonaisuuden hahmottamista, kiinteistönmuodostamisen ymmärtämistä sekä kaavatulkintaa. Lisäksi tuli kyetä ymmärrettävästi selostamaan tehty työ sekä kunnalle laaditussa selostuksessa että suullisesti kunnan työntekijöille järjestetyssä tilaisuudessa.

Työssä onnistuttiin selvittämään koko Nikkilän kaava-alueen katujen tilanteet ja korvaukset. Kunnalle luovutettiin selostus työstä karttaliitteineen. Työn edetessä ja päätteeksi tuli ilmi, että katualueiden haltuunotto ja siirto kunnan omistukseen tulee olemaan pitkä prosessi. Sipoon kunta on kuitenkin halukas käymään tämän läpi, sillä asia on vaivannut kunnan työntekijöitä pitkään. Lisäksi ei ole oikeudenmukaista, että osa kaduista on lohkottu kunnan omistukseen ja osaa ei. Nyt kiinteistöjaotukseen saadaan selvyyttä ja kaduista maksetaan korvaukset tasapuolisesti kaikille.

Tätä insinööriä tehtessä olen oppinut ymmärtämään maankäyttö- ja rakennuslain pykälää katualueiden haltuunotosta. Lisäksi koko kiinteistönmuodostusprosessi on tullut tutummaksi, kuten myös kaavatulkinta. Insinööriä kirjoittamisessa olen oppinut kirjoittamaan tieteellistä tekstiä sekä soveltamaan käytännön työn tuloksia tekstiksi. Haltuunotto selvityksen laatiminen ja Sipoon kunta ovat tuoneet minulle monipuolisesti uutta tietoa, josta tulee olemaan suuresti hyötyä jatko-opinnoissani sekä työelämässä. Haluan kiittää Sipoon kunnan työntekijöitä sekä erityisesti ohjaajaani Vidar Lindqvistiä neuvoista ja kannustuksesta tätä työtä tehdessäni.

Lähteet

Granström, Tom. 2001. Katualueen haltuunotto, korvaaminen ja kiinteistönmuodostus maankäyttö- ja rakennuslain perusteella. Maankäyttö 1/2001, s. 18–22.

Hallintolaki 6.6.2003/434. Finlex. Verkkodokumentti.
<<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2003/20030434>> Luettu 22.7.2013.

Holopainen, Matti. 2013. Yleisten alueiden toteuttaminen. Verkko-opas.
<http://www.kunnat.net/fi/asiantuntijapalvelut/mal/verkko-opaat/maapolitiikan_opas/Sivut/yleisten-alueiden-toteuttaminen.aspx> Luettu 22.7.2013.

Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995 /155. Finlex. Verkkodokumentti.
<<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950554>> Luettu 20.8.2013.

Krånström, Erik.1972. Nikkilän rakennuskaavan selostus. Espoo.

Liikaoja, Kaija. 2011. Nikkilän sairaalan historia. Verkkodokumentti.
<<http://sipoo.vas.fi/2009/02/11/nikkilan-sairaalan-historia/>> Luettu 28.8.2013.

Littow, Paavo. 2006. Kaavoitus ennen maankäyttö- ja rakennuslakia. Maankäyttö 4/2006, s. 22–24.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132. Finlex. Verkkodokumentti.
<<http://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132#L13P95>>. Luettu 16.7.2013.

Metso, Olli. 10.10.2012. Katualueiden haltuunotto ja haltuunottorekisterin luominen. Insinööriyö.
<http://publications.theseus.fi/bitstream/handle/10024/49246/11_10_2012_Olli_Metso_Inssityo.pdf?sequence=1> Luettu 16.7.2013.

Sipoon kunnan arkistot. 1960–2013.

Sipoon kunta. 2013. Verkkodokumentti. < <http://www.sipoo.fi/>> Luettu 17.7.2013.

Rantanen, Arja. 1994. Sipoon pitäjän historia vuoteen 1868, Osa I. Sipoon kunta.

Toimitusmenettelyn käsikirja. 2013. <<http://www.maanmittauslaitos.fi/node/2154>> Luettu 23.7.2013.

Korvaussopimus

Alla on esimerkki Sipoossa käytetystä korvaussopimuksesta.

U
Repositie
04130 Nikkilä

24

Sipoossa 11.11.1981

Kunta suorittaa haltuunotetusta rakennuskaavatietalueesta korvausta yleensä siltä osin kuin haltuunotettu alue ylittää 10% ko. kiinteistön pinta-alasta. Kiinteistöjaotuksena pidetään rakennuskaavaa vahvistettaessa ollutta jaotusta. Mikäli kiinteistö on myöhemmin jaettu, lasketaan ko. 10% kuitenkin silloisen kiinteistön pinta-alasta ja mahdollinen korvaus maksetaan muodostettujen uusien kiinteistöjen omistajille kiinteistöihin kuuluvien tietalueiden pinta-alojen suhteessa. Nikkilän nykyinen rakennuskaava on vahvistettu 20.12.1972, minkä jälkeen on vielä vahvistettu joitakin kaavanmuutoksia.

Oheisena on ehdotus korvaussopimuksiksi kiinteistöenne 35: osalta tähän mennessä haltuunotetuista teistä. Korvaussumma perustuu kunnan tällä hetkellä soveltamaan omakotitontin maa-alueen hintaan.

Kaavaa vahvistettaessa olleen kiinteistöjaotuksen mukaisen tilan 25: pinta-ala oli 7160 m², joten ilmaisluovutusvelvollisuus 10% oli 716 m². Koska ko. kiinteistöön kuuluneiden tietalueiden kokonaismäärä oli 1032 m², tulee kunta suorittamaan korvausta yhteensä 316 m²:n osalta, mikäli kaikki tietalueet tullaan haltuunottamaan. Omistamaanne kiinteistöön kuuluu 90 m² ko. kantatilan tietalueista, joten osuutenne korvauksista on 2,8 m² eli 0,7 %.

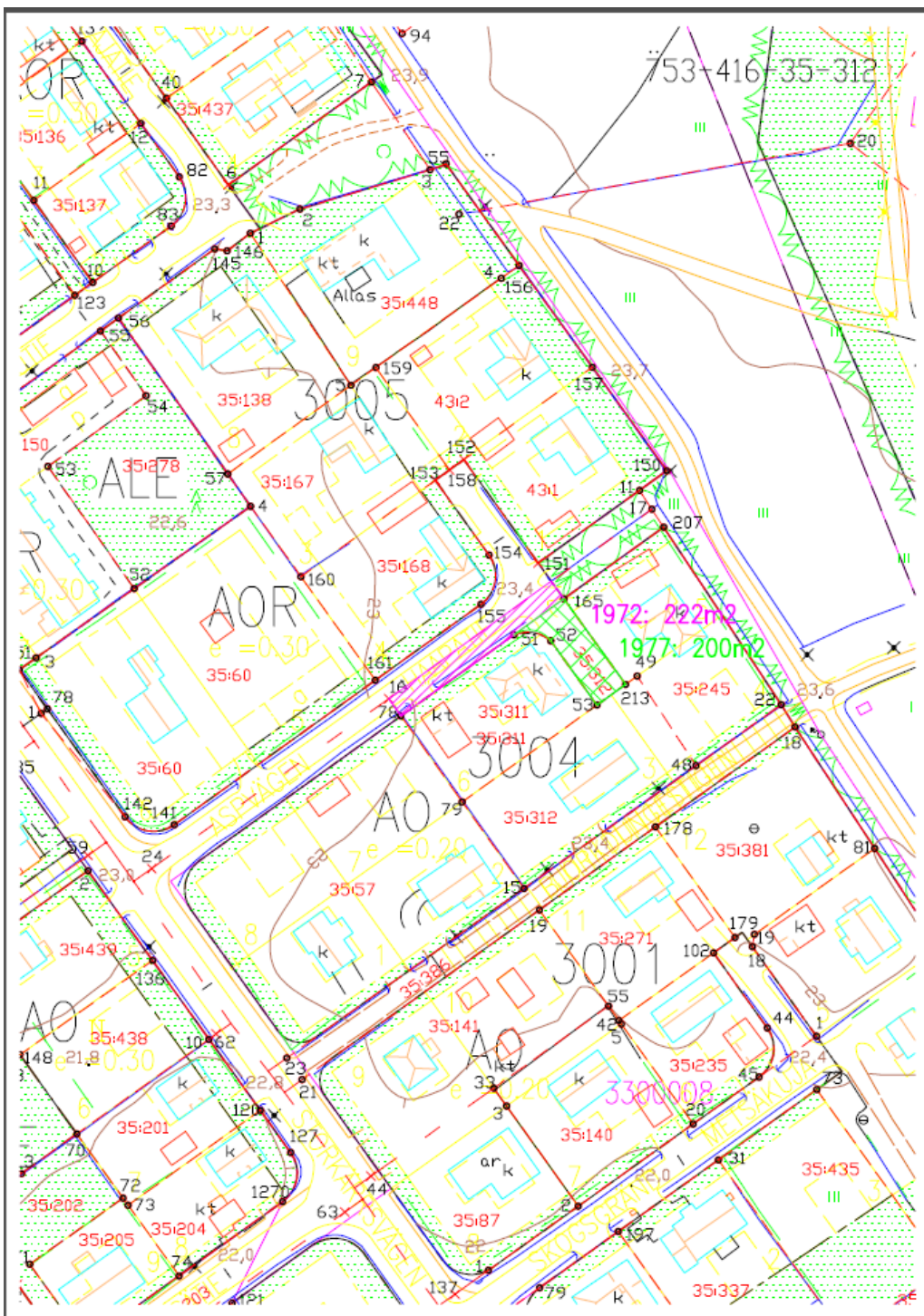
Mikäli hyväksytte korvaussopimusehdotuksen, lähettäkää molemmat kappaleet allekirjoitettuna osoitteella Sipoon kunta, rakennustoimisto, PL 7, 04131 Nikkilä. Tämän jälkeen kunnanhallitus käsittelee sopimuksen ja korvaus voidaan suorittaa.

Lisätietoja asiassa antaa toimistoinsinööri Ilona Nokela puh. ^{53 570} 231-421.

Ilona Nokela
toimistoinsinööri

Karttaliite

Haltuunotettavan katualueen pinta-alat vuoden 1972 ja 1977 kaavojen mukaan. 1977 kaavassa katualuetta on laajennettu huomattavasti.



Nikkilän selostuksen sisällysluettelo

Ote on Nikkilän kylään laatimastani selvityksestä kiinteistöjen sekä katualueiden omistajista, pinta-aloista ja korvauksista.

2

Sisällys

Selvitys Nikkilän asemakaava-alueen haltuunotettavista katualueista	1
Nikkilän kylä 423	1
KORVATTAVAT/ILMAISLUOVUTETTAVAT	3
Svärdfältintie / Svärdfältsvägen	3
Mixintie / Mixvägen (itäinen osa)	4
Läntinen Puistotie / Västra Parkvägen	5
Kulmakuja / Vinkelgränd	5
Kauppakuja / Handelsgränden	8
Kaskiniitynkujat/Svedjeängsstigen	8
Pyhän Sigfridintie/ Sankt Sigfridsvägen	9
Kirkkoniityntie / Kyrkängsvägen	12
Rantakuja / Strandgränden	13
Papinpellontie / Präståkersvägen	13
VANHAT YHTEISET TIET	14
Iso Kylätie / Stora Byvägen (pohjoinen)	14
Bubbiksentie / Bubbisvägen	18
Isotalontie / Storbondsvägen	19
Mixintie / Mixvägen (läntinen osa)	20
Uudensillantie / Nybrovägen	20
Iso Kylätie / Stora Byvägen (eteläinen)	21
Karttaliitteen merkkienselite	23

Kirkonkylän selostuksen sisällysluettelo

Ote on Kirkonkylän kylään laatimastani selvityksestä kiinteistöjen sekä katualueiden omistajista, pinta-aloista ja korvauksista.

Sisällysluettelo

Selvitys Nikkilän asemakaava-alueen haltuunotettavista katualueista	1
Kirkonkylä 416	1
KORVATTAVAT JA ILMAISLUOVUTETTAVAT.....	3
Repotie / Rävvägen.....	3
Karhutie/Björmvägen.....	4
Lammaskuja ja -polku/Fårgränden och -stigen.....	5
Susitie/Vargvägen.....	6
Ahmakuja/Järvgränd.....	6
Metsätie/Skogsvägen.....	7
Leppätie/Alvägen.....	8
Oravapolku/Ekorrstigen	8
Haapatie/Aspvägen.....	9
Metsäkuja/Skogsgöränd.....	9
Koivutie / Björkvägen.....	10
Itäinen Suopolku / Östra Kärrstigen.....	11
Läntinen Suopolku/Västra Kärrstigen	12
Mäntytie /Tallvägen.....	12
Kuusitie/Granvägen	14
Lehtimäenkuja / Löfkullagränden.....	14
VANHAT YHTEISET TIET.....	15
Suursuontie/Storkärrsvägen.....	15
Katajatäie/Envägen.....	15
Katajapolku/Enstigen.....	16
Tuomitie/Häggvägen.....	16
Lukkarinmäentie/Klockarbackavägen.....	16
Hirvitie/Älgvägen.....	17
Suursuonkuja / Storkärrsgränden.....	18
Karttaliitteen merkkienselite.....	18