

Maanmittaustoimituksessa määrätty lunastusvelvollisuus kiinteistöllä 734-434-1-136

Kaupunginhallitus 29.01.2024 § 31
282/10.00.01.05.02/2024

Valmistelija

Kaupunginlakimies Antti Mäkelä, antti.makela@salo.fi, 02 778 2302

Lunastuskorvausta koskevaan päätökseen tyytymistä koskeva käsittely, hallintosääntö 38 §, 48 §

Taustaa

Salon yleiskaavaa nimeltään Salo 2020 on muutettu vuonna 2009 lainvoiman saaneella päätöksellä. Siinä Halikonlahden itärannalla, Vartsalansaaren kohdalla, Merikulmantien varrella sijaitsevalle kiinteistölle 734-434-1-136 vuonna 1965 muodostunut tila on menettänyt RA-kaavamerkintään perustuneen yhden rantarakennuspaikan liikenteelle määritellyn kaavamerkinnän LV tultua voimaan. Toimituskartta kohdekiinteistöstä on kokousasian oheismateriaalina.

Maanomistajan lunastusvaatimus

Tilan maanomistaja on esittänyt kaupungille rakennuspaikan menetyksen aiheuttamaan hyödyn menetykseen perustuvan lunastusvaatimuksen, josta on aluksi käyty neuvotteluita ja lopuksi asia on ratkaistu lunastuslain mukaisessa menettelyssä.

Maanmittaustoimituksessa annettu päätös perusteluineen, aluerajauksineen ja korvausvelvollisuuksineen

9.1.2024 annetulla päätöksellä maanmittauslaitoksen asiaan MMLm/9809/33/2022 on määrätty, että Salon kaupunki on velvollinen lunastamaan tilalta 734-434-1-136 1,9 hehtaarin suuruisen alueen 145 000 euron korvauksella maanomistajalta. Alue on kaavallisesti luonteeltaan satamaa, entistä rakennuspaikkaa ja osin metsämaata. Käytännössä alue on vesakoitunutta peltoa.

Päätöksen arviointi kaupungin kannalta

Edellä mainittu päätös perustuu aineellisoikeudellisesti maankäyttö- ja rakennuslain 101 §:ään; jos maa asemakaavassa tai lain 43 §:n 2 momentissa tarkoitetun määräyksen nojalla yleiskaavassa on osoitettu käytettäväksi muuhun tarkoitukseen kuin yksityiseen rakennustoimintaan eikä maanomistaja sen vuoksi voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen aluettaan, kunta tai, jos alue on kaavassa tarkoitettu tai osoitettu valtion tarpeisiin, tämä on velvollinen lunastamaan alueen tai suorittamaan haitasta korvauksen. Kohtuullista hyötyä arvioitaessa otetaan huomioon yleiskaavasta tai ranta-asemakaavasta maanomistajalle johtuva hyöty. Lunastus- tai korvausvelvollisuus ei koske 75 §:ssä tarkoitettua yhteiskäyttöaluetta, 91 §:ssä tarkoitettua aluetta, 93 §:ssä tarkoitettua yleisen tien tiealuetta eikä 94 §:ssä tarkoitettua katualuetta. Tässä momentissa tarkoitettu lunastus- tai korvausvelvollisuus voi koskea maa- ja metsätaloutta varten osoitettua aluetta vain, jos kaavassa on asetettu sen käyttöä koskevia erityisiä rajoituksia.

Kun 1 momentin nojalla vaaditaan lunastettavaksi vain osa omistajalle kuuluvasta, yleiskaavaan tai asemakaavaan otetusta yhtenäisestä alueesta, kunnalla tai valtiolla on oikeus lunastaa koko alue.

Lain 102 §:ssä asetetaan lunastusvelvollisuuden edellytykseksi, että maanomistajan poikkeamishakemukseen ei ole suostuttu. Maanomistaja on hakenut poikkeamista, mutta ei ole saanut sille myönteistä päätöstä.

Lain 101 §:n soveltamista on tarkennettu lainvalmisteluasiakirjoilla ja oikeuskäytännöllä, sekä tämän pohjalta käsitelty oikeuskirjallisuudessa. Lain sanamuoto kohtuullista hyötyä tuottavasta tavasta on täsmentynyt koskemaan rakennusoikeuden tuottamaa hyötyä maanomistajalle.

Muutoksenhakuoikeus 9.1. annettuun päätökseen ei siten ole perusteltavissa.

Maanmittaustoimituksen aineisto on kokousasian oheismateriaalina.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää, että Salon kaupunki tyytyy lunastustoimikunnan päätökseen.
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.
Tiedoksianto	Lakipalvelut Maankäyttöpalvelut