

Lausuntopyyntö, lunastuslupahakemus omistusoikeuden lunastamiseksi, Meriniityn 110/20 kV sähköasematonttia 734-4-6-3, Caruna Oy

Kaupunginhallitus 13.01.2025 § 13
5401/10.00.01.05.02/2024

Valmistelija

kaupunginlakimies Antti Mäkelä, antti.makela@salo.fi, 02 778 2302,
maankäyttöjohtaja Raimo Inkinen, raimo.inkinen@salo.fi, 02 778 5617,
kiinteistöinsinööri Hanna Heikkilä, hanna.heikkila@salo.fi, 02 778 5401

Taustatietoa asiaan

Caruna Oy on jättänyt lunastuslupahakemuksen omistusoikeuden lunastamiseksi koskien Meriniityn 110/20 kV sähköasematonttia 734-4-6-3.

Salon kaupungilta pyydetään vastausta lunastuslupahakemukseen.

Caruna Oy:llä on lunastuslupahakemuksen kohdekiinteistöön ennestään maanvuokrasopimus, alun perin solmittu 17.3.1972 ja jota on pidennetty 13.3.2024 maanvuokrasopimuksella 31.12.2049 asti. Näin ollen Caruna Oy on saanut jo sitovan hallinnan kohteeseen.

Sovellettava lainsäädäntö

Kiinteän omaisuuden lunastusta säätelee yleislakina laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta. Lunastuslain soveltuvuus sähköverkon sijoittamisalueiden lunastukseen on varmistettu aiemmin vuoden 1928 lailla kiinteän omaisuuden pakkolunastuksesta sähkölaitosta varten.

Lunastuslaki on valmisteltu ja säädetty osana niin kutsuttuja maapakettilakeja 1970-luvulla, jotka lait koskevat maanhankintaa pakko-otoperusteilla.

Lunastuslain 2 luvun 4 §:n mukaan lunastaa saadaan, kun yleinen tarve sitä vaatii. Lunastusta ei kuitenkaan saa panna toimeen, jos lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa jollain muulla tavalla taikka jos lunastuksesta yksityiselle edulle koitua haitta on suurempi kuin siitä yleiselle edulle saatava hyöty.

Lunastuksen hakija voi olla myös yksityisoikeudellinen yhteisö, joka osoittaa yleisen tarpeen vaativan lunastusta ja esittää luotettavan selvityksen siitä, että lunastettava omaisuus tullaan käyttämään aiottuun tarkoitukseen.

Sähkölaitospakkolunastuslain 1 §:n nojalla ei voida kuitenkaan lunastamalla hankkia maata alle 100 metrin päästä asuinhuoneistoista.

Salon kaupungin vastine lunastuslupahakemukseen

Salon kaupunki kiistää lunastustarpeen ja lunastusperusteen olemassaolon. Kaupungin näkemyksen mukaan lunastusperusteita ei ole, koska hakijalla on voimassa oleva maan vuokrasopimus, joka mahdollistaa sähköaseman saneerauksen. Lisäksi kaupunki katsoo, että hakija on luopunut oikeudestaan lunastaa allekirjoittamalla jatkovuokrasopimuksen maaliskuussa 2024.

Lunastuslain esitöiden HE 133/1974 vp mukaan lunastusperusteen olemassaoloon vaikuttaa kussakin tapauksessa erikseen muodostunut käytäntö.

Lainsäätäjän tarkoituksen mukaisesti lunastusoikeutta ei saa myöntää eikä lunastusta panna täytäntöön, jos lunastuksen tarkoitus voidaan saavuttaa yhtä sopivasti jollain muulla tavalla taikka jos lunastuksesta aiheutuva haitta on suurempi kuin siitä koituva hyöty. Lain jatkovalmistelussa HE 179/1975 II vp lunastusperusteen arviointiin ei ole tullut muutosta.

Tapaukseen soveltuva ja hakemuksessa viitattu erityislainsäädäntö sähkölaitosrakenteiden sijoituksesta sisältää vain lisärajoituksia lunastusperusteen käytölle, eli etäisyysvaatimuksen, eikä sillä ole vaikutuksia lunastusperusteen yleisemmälle arvioinnille.

Kaupungin näkemyksen mukaan mahdollinen lunastus vaikeuttaa tulevaa kaavoitusta. Toisin kuin hakija väittää, kaupungin maankäyttö alueella edistää yleisen edun mukaisia tarpeita. Mahdollinen lunastus sen sijaan olisi yleisen edun vastaista ja tukisi yksityisen verkkoyhtiön liiketoimintaa. Maapakettilakien soveltamiskäytännössä erityisesti etuostolain osalta on nähtävissä, että kunnallinen ja alueellinen kaupunkisuunnittelu asemakaavoitetulla alueella on ensisijainen oikeuden tuottava intressi saada maan hallinta ja omistus tukemaan yhdyskuntakehitystä.

Kaupunki ei ole estämässä sähköaseman saneerausta, eikä kiistä sähköaseman tarpeellisuutta Meriniityn eikä yleisemminkään läntisen keskustan alueella. Kaupungilla on yleinen tarve kehittää kaupunkia ja sen maankäyttöä.

Lisäksi todetaan, että lunastuslupahakemusta käsittelevä viranomainen voi harkintavaltansa nojalla hylätä hakemuksen, vaikka kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain 4 §:n 1 momentissa tarkoitettu oikeudellinen peruste lunastusluvan antamiselle olisikin olemassa (KHO 19.8.1998 taltio 1433).

Kannanotto haetun lunastuksen kohteeseen

Sähköaseman saneeraus on mahdollinen tehdä nykyisellä paikalla tai sen viereen tai osoitetulle toiselle rakennuspaikalle 25 vuoden vuokrasopimuksella ja vuokrasopimusta voidaan tarkastella ennen vuokraajan loppua ja jatkaa, jos kaupunki ei tarvitse aluetta maankäytön muuttumisen vuoksi. Kaupungilla on yleinen tarve kehittää kaupunkia ja maankäyttöä; sähköaseman alueen tarkempi maankäytöllinen arviointi tehdään, kun arvioidaan yleiskaavan muuttamistarpeita 2030/2040-luvulla. Alueellinen sähköjakelu voidaan turvata, vaikka asema vaihtuisi uudelle tontille.

Kaupunki on myös osoittanut, paremmalla paikalla, suurjännitelinjan vieressä hyvin sähköasemalle soveltuvan tontin, jolle voidaan tehdä tarvittaessa vuokrasopimus 45 vuodeksi.

Alueen maankäyttö on muuttumassa hitaasti, mikä on jo nähtävissä Salonjoen vastarannalla (Tehdaskatu 13 asemakaavan muutos teollisuustontista asumiseen, kaupunginvaltuusto hyväksynyt 21.10.2024 eikä kaavasta ole valitettu sekä toisaalta kaupunginosan 2 korttelin 9 muuttuminen teollisuudesta asumiseen vuonna 2016). Salojoen ranta Meriniityn puolella on nyt ja on ollut puhdasta teollisuusaluetta, mutta tulee jatkossa muuttumaan asumis- ja virkistyskäyttöön. Asiaa koskeva Salojoen ranta-alueiden kehittämissuunnitelma hyväksyttiin kaupungin valtuustossa 5.2.2024.

Nykyistä sähköasemaa lähellä ei ole asuinrakennuksia, mutta jopa välittömässä läheisyydessä on luvitettuja asuinhuoneistoja (etäisyys 50 m ja 97 m). Katkiloodonkadun tontilta on hieman yli 100 m kahteen

asuinrakennukseen. Asuinrakennukset sijaitsevat asemakaavan mukaisella teollisuuskorttelin alueella.

Kannanotto väitteeseen, että yleinen tarve edellyttää lunastusta

”Suunniteltua lyhyempi vuokra-aika ei kata investoinnin aiheuttamia kokonaiskustannuksia” kertoo, ettei hakemuksen taustalla ole yleinen etu vaan yksityisen yrityksen taloudellinen etu ja voiton tavoittelu. Carunan taloudellisen edun turvaaminen ei voi missään tilanteessa rinnastua yleiseen etuun. Sitä vastoin kaupunki on alueen maanomistaja ja sillä on yhdyskuntakehitystä edistävä maankäytöllinen intressi ja siten yleisen edun mukainen tarve alueen omistusoikeuden pysyvyydelle.

Tapauksessa KHO:2024:62 23.4.2024, jossa KHO totesi, ettei suurenkaan yksittäisen yrityksen toimintamahdollisuuksien turvaaminen alueella sinänsä voi rinnastua lunastuslain 4 §:ssä tarkoitettuun yleiseen etuun.

Lunastuslain 4 §:n yksityiskohtaiset perustelut (HE 179/1975 II vp): säännöksessä tarkoitetun yleisen tarpeen vaatimuksia on arvioitava kussakin tapauksessa erikseen ottaen myös huomioon, että vaatimukset vaihtelevat eri aikoina ja eri olosuhteissa.

Kannanotto väitteeseen, että lunastuksen tarkoitusta eli kohteen hallinnan saamista ei voitaisi saavuttaa ilman lunastusta

Carunan lunastushakemuksen tarkoitus on yksityisen yrityksen taloudellinen intressi. Sähköaseman saneeraus voidaan suorittaa allekirjoitettujen vuokrasopimusten nojalla.

Alueellinen sähkön jakelu voidaan turvata, vaikka asema vaihtuisi uudelle tontille.

Kannanotto väitteeseen, että lunastuksesta yleiselle edulle koituva hyöty olisi suurempi kuin yksityiselle edulle koituva haitta

Kun Carunan vuokrasopimusta tarkistettiin vuonna 2000, vuokra-aikaan ei tehty muutoksia vaan se jäi 25 vuoden pituiseksi. 25 vuotta ei ole myöskään mitenkään poikkeuksellinen aika, kun maanvuokrasopimusta jatketaan.

Hakijalla on hakemukselleen puhtaasti taloudellinen intressi, ei sähkönjakelun varmistamiseen liittyvä, koska alueen asemakaava ei ole muuttunut. Hakijan hallinnoima alue on voimassa olevassa yleiskaavassa ET-aluetta. Yksityisen yrityksen taloudellinen intressi ei ole yleinen etu, eli lunastus ei ole tarpeellinen.

Alueen ennallistaminen vuokra-ajan päättymisen jälkeen on vakioehto kaikissa maanvuokrasopimuksissa useimmissa kunnissa ja kaikissa suurissa kaupungeissa. Se on myös vakioehto Salon kaupungin maanvuokrasopimuksissa.

Kaupunki on valmis käynnistämään viipymättä asemakaavamuutoksen, jolla Katkiluodonkadun teollisuusalueella oleva tontti muutetaan sähköaseman tarpeisiin. Riski kaavavalituksille kyseisellä tontilla on erittäin pieni eikä kuvatun asemakaavamuutoksen tarkoittamalla tavalla päätettynä ole valituksilla menestymismahdollisuuksia. Caruna voi tarvittaessa hakea poikkeuslupaa sähköaseman rakentamiseksi kaavamuutoksen laadinnan aikana, jolloin sähköaseman rakentaminen voidaan aloittaa heti. Kaupungilla ei ole tietoa mahdollisista Carunan käymistä neuvotteluista yksityisten kanssa. Carunan Nakolan sähköaseman pohjoispuolella on väliaikaista lumensäilytysaluetta, johon kaupunki on myös tarvittaessa

valmis tekemään kaavamuutoksen sähköaseman laajennukselle. Nykyisen käytön vuoksi alueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

Näistäkään syistä lunastus ei ole ainoa mahdollisuus eikä lunastus ole näin ollen tarpeen.

Kaupunki on myös valmis etsimään lisää vaihtoehtoja sähköaseman sijoittumispaikaksi.

Kannanotto ennakkohaltuunottoluvan tarpeeseen

Koska Carunalla on voimassa oleva vuokrasopimus, ennakkohaltuunotto ei ole tarpeen. Sähköaseman saneerauksen voi tehdä nykyisellä vuokrasopimuksella.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää antaa Maanmittauslaitokselle valmistelun mukaisen lausunnon lunastuslupa-asiassa. Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta heti kokouksessa.
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen. Pöytäkirja tarkastettiin tämän asian osalta heti kokouksessa.
Tiedoksianto	Maanmittauslaitos