

Maanmittauslaitoksen päätös toimivallasta ja hakemuksen siirtämisestä lunastuslupa-asiassa

HAKIJA Caruna Oy

HAKEMUS Caruna Oy (jäljempänä hakija) on 12.11.2024 päivätyllä hakemuksella hakenut Maanmittauslaitokselta lunastuslain (Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta 603/1977) 5 §:ssä tarkoitettua lunastuslupaa.

Kohteena on Salon kaupungin omistama tontti 734-4-6-3, jolla sijaitsee hakijan rakennuttama ja omistama Meriniityn sähköasema. Hakija hallitsee lunastushakemuksen kohteena olevaa tonttia Salon kaupungin kanssa tehdyn vuokrasopimuksen nojalla. Voimassa oleva vuokrasopimus on määräaikainen 31.12.2049 saakka.

Meriniityn sähköasemaan kohdistuu hakijan mukaan saneeraustarve ja tarvittavan investoinnin tekeminen edellyttää vähintään 45 vuoden määräaikaan vuokra-ajalle, jotta se olisi kannattavaa. Tontin omistaja, Salon kaupunki vuokraa tonttia ainoastaan 25 vuoden määräajalle. Tästä syystä hakija hakee Meriniityn sähköaseman käyttöä, operointia, kunnossapitoa ja saneerausta varten tontin omistusoikeuden lunastamista.

Lunastettavaksi esitetyn alueen sijainti, jota hakemus koskee on tarkemmin esitelty hakemuksessa ja sen liitteissä.

Hakija on pyytänyt, että lunastuksen kohde jätetään lunastuslain 10 § nojalla vähemmän tärkeiltä osin lunastustoimituksessa määritettäväksi. Lisäksi hakija on hakenut lunastuslain 58 §:n mukaista lupaa alueen ennakkohaltuunottoon.

LAUSUNNOT JA SELVITYKSET

Maanmittauslaitoksen hankkimat selvitykset ja lausunnot

Maanmittauslaitos on pyytänyt lausunnon Varsinais-Suomen ELY-keskukselta ja tontin 734-4-6-3 omistajalta Salon kaupungilta.

Varsinais-Suomen ELY-keskus ei ole lausunut asiasta määräajassa.

Määräajassa on lausunut Salon kaupunki mm. seuraavaa.

-Salon kaupunki kiistää lunastustarpeen- ja perusteen, koska voimassa oleva vuokrasopimus mahdollistaa sähköaseman saneerauksen

- Caruna Oy on menettänyt oikeutensa lunastukseen 13.03.2024 tehdyllä vuokrasopimuksella
- Mahdollinen lunastus vaikeuttaa Salon kaupungin tulevaa kaavoitusta
- Sähköasema-alueelle on olemassa vaihtoehtoisia sijoituspaikkoja
- Lunastushankkeen perusteena ei ole voimassa olevan lunastuslain edellyttämä yleinen etu
- Lunastuksen ennakkohaltuunottoluvalle ei ole tarvetta, sillä saneerauksen voi tehdä nykyisen vuokrasopimuksen perusteella

Maanmittauslaitos on pyytänyt hakijalta, Caruna Oy:ltä vastineen annettuun lausuntoon. Caruna Oy on vastineessaan lausunut mm.

- Salon kaupunki ei ole halunnut myydä tonttia tai vuokrata sitä noin 45 vuoden määräajalle
- Sähköaseman toiminnan turvaaminen on edellyttänyt, että Caruna Oy on allekirjoittanut 25 vuoden vuokrasopimuksen ja Caruna Oy:llä on tarve pysyvään käyttöoikeuteen sähköaseman saneerauksen mahdollistamiseksi
- Energiahuoltoon liittyvät hankkeet, joiden tarkoituksena on varmistaa alueen sähkönjakelu tai energiansaanti, täyttävät yleisen tarpeen edellytyksen lunastukselle
- Olemassa olevalla asemakaavalla ja sen muuttumisella ei ole vaikutusta lunastuslupahakemuksen ratkaisemisen kannalta
- Sähköasemalle ei ole tarkoituksenmukaisia vaihtoehtoisia sijoituspaikkoja
- Lunastuksen yleinen tarve on suurempi kuin yksityiselle edulle aiheutuva haitta
- Ennakkohaltuunottoluvalle on kiireellinen tarve saneeraushankkeen aikataulun vuoksi

PÄÄTÖS TOIMIVALLASTA

Perustelut

Lunastuslain 5.2 §:n mukaan Maanmittauslaitos on toimivaltainen ratkaisemaan lunastuslupan, kun lunastus tapahtuu voimansiirtolinjan, maakaasuverkoston tai muun näihin verrattavan yrityksen rakentamista varten ja lunastuslupaa ei vastusteta tai kyseessä on yksityisen ja yleisen edun kannalta vähemmän tärkeä lunastus. Jos Maanmittauslaitos ei ole lunastuslain 5.2 §:n mukaan toimivaltainen käsittelemään lunastuslupaa, on sen siirrettävä asia valtioneuvostolle.

Tontin 734-4-6-3 omistaja Salon kaupunki on lausunnossaan vastustanut lunastusluvan myöntämistä. Tämä tarkoittaa sitä, että Maanmittauslaitoksella on toimivalta myöntää lunastuslupa vain, jos on kysymys yksityisen ja yleisen edun kannalta vähemmän tärkeästä lunastuksesta.

Hallituksen esityksen (HE 33/1996) mukaan, Maanmittaustoimistojen (nyk. Maanmittauslaitos) toimivaltaan tulisi kuulua lunastuslupien myöntäminen, kun tarvitaan lunastaa linjojen korjaus- ja perusparannushankkeiden takia vähäisiä lisäalueita ja käytönrajoituksia vähäisesti laajennetaan. Tällaisia hankkeita varten hallituksen esityksen mukaan lunastuslupamenettely valtioneuvoston yleisistunnossa on tarpeettoman raskas. Edelleen hallituksen esityksessä mainitaan, että mikäli maanmittaustoimisto toteaisi, että se ei ole toimivaltainen ratkaisemaan hakemusta lunastuslain 5.2 §:n säännökset huomioiden, hakemus siirretään valtioneuvostolle hallintomenettelylain 8 §:n mukaisesti.

Em. hallintomenettelylain säännöstä vastaa nykyään hallintolain (434/2003) 21 §, jonka mukaan siirto tapahtuu suoraan ilman, että hakemuksen tutkimatta jättämisestä tehdään erikseen päätöstä. Tämä on tulkittava siten, että päätös asian käsittelyn siirtämisestä hallintolain 21 §:n nojalla ei ole valituskelpoinen päätös.

Lunastushakemuksen kohteena on Salon kaupungin omistama tontti 734-4-6-3, jota hallinnoi vuokrasopimuksen perusteella Caruna Oy ja jolla sijaitsee Caruna Oy:n omistama Meriniityn sähköasema.

Asiasta saatujen selvitysten perusteella Maanmittauslaitos katsoo, että lunastuksella on vähäistä suurempi vaikutus alueen maankäyttöön ja ettei kyse ole vähäisestä toimenpiteestä, eikä pidä hanketta lunastuslain 5.2 § mukaisena yksityisen ja yleisen edun kannalta vähemmän tärkeänä hankkeena.

Vastineessaan Caruna Oy perustelee haettua lunastus- ja ennakkohaltuunottolupahakemusta. Vastineessa ei ole kuitenkaan tuotu esille sellaista, mikä osoittaisi hankkeen olevan yksityisen tai yleisen edun kannalta vähemmän tärkeä.

Näin ollen tämä lunastuslupa-asia siirretään hallintolain 21 §:n mukaisesti valtioneuvostolle, jolla on tässä tapauksessa lunastuslain 5.1 §:n mukaan toimivalta päättää asiasta.

Päätös

Maanmittauslaitos katsoo, ettei sillä ole toimivaltaa käsitellä ja ratkaista haettua lunastuslupa-asiaa. Lunastuslupahakemus siirretään valtioneuvostolle käsiteltäväksi, minkä jälkeen asian käsittely Maanmittauslaitoksessa päättyy.

Maanmittauslaitos lähettää välittömästi lunastuslupahakemuksen liitteineen, saadut lausunnot ja muun kertyneen materiaalin työ- ja

elinkeinoministeriöön, joka valmistelee tämäntyyppiset lunastuslupa-asiat valtioneuvostolle.

Tästä siirtopäätöksestä ilmoitetaan hakijalle Caruna Oy:lle, sekä Salon kaupungille ja Varsinais-Suomen ELY-keskukselle.

Sovelletut lainkohdat:

Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta (603/1977) 5.2 § ja Hallintolaki (434/2003) 21 §.

MUUTOKSENHAKU

Tämä siirtopäätös ei ole hallintolain 21 §:n mukaan valituskelpoinen päätös.

Allekirjoitettu sähköisesti

Reijo Hautamäki
Vastuualuepäällikkö
Maanmittauslaitos

Allekirjoitettu sähköisesti

Lasse Ojala
Maanmittausinsinööri (DI)
Maanmittauslaitos

JAKELU

Caruna Oy
Salon kaupunki
Varsinais-Suomen ELY-keskus