

Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen lunastus

Kohde: 111-401-1-497 Kalliovieru, 111-401-1-641 Metsärinne / Kunta: Heinola
Aika: 1.9.2015 kello 11.00
Paikka: Heinolan kaupungintalo, 2. kerroksen kokoushuone
Toimitusinsinööri: Erkki Pylkkö
Uskotut miehet: Taisto Lehmusvuori ja Jarmo Valojää
Läsnäolijat: Hakija:
Maankäyttöinsinööri Juho Lumme Heinolan kaupungin edustajana
Muut asianosaiset:
Matti Seppä valtakirjalla Jaakko Frimanin edustajana
111-401-1-497 Kalliovieru, 111-401-1-641 Metsärinne

1. Tiedottaminen

Selvitys Kokouksesta on tiedotettu 19.8.2015 lähetetyillä kutsukirjeillä Maanmittauslaitoksen diaarista ilmeneville asianosaisille.
Asianosaiset eivät kysyttäessä esittäneet huomautuksia toimituksen tiedottamisesta.

Lainkohdat *Kiinteistönmuodostamislaki 168-170 §*

2. Kokouksen laillisuus

Selvitys Kukaan asianosaisista ei kysyttäessä esittänyt esteellisyyshuomautusta lunastustoimikuntaa eikä estettä toimitusta vastaan.
Kun kävi ilmi, ettei Jarmo Valojää ollut antanut säädettyä uskotun miehen vakuutusta, hän antoi sen toimitusinsinöörille.

Päätös Toimituksesta on tiedotettu laillisesti, lunastustoimikunta on esteetön ja kokous on laillinen.

Lainkohdat *Maankäyttö- ja rakennuslaki 96 ja 103 §, Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta 12 ja 16 §, Kiinteistönmuodostamislaki 4 §, 11 §*

3. Erityisten oikeuksien toteaminen

Selvitys Kokouskutsussa oli maininta siitä, että lunastettavan omaisuuden haltijan tulee ilmoittaa toimitusinsinöörille ne tiedossaan olevat erityisten oikeuksien haltijat, joita toimitus koskee.
Ilmoitusta ei ole tehty ennen kokousta eikä sellaista tehty nytkään.

Lainkohdat *Lunastuslaki 16 §*

4. Edellytykset

Selvitys Toimitus on tullut vireille Heinolan kaupungin hakemuksesta, toimitusmääräys on annettu 21.5.2014.
Toimituksen tarkoitus on korvauksen määrääminen katualueeksi otetuista alueista tiloista 111-401-1-497 Kalliovieru ja 111-401-1-641 Metsärinne.

Kyseiset alueet on lohkottu rekisteriyksikköön 111-24-9901-1 Luhtapaunin kadut 31.10.2013 rekisteröidyssä yleisen alueen lohkomisessa tn:o 2011-398763.
Sen toimituspöytäkirjassa on todettu mm., että "Heinolan kaupunki on esittänyt rakennuskaavatien haltuunottoasiakirjan 13.11.1986. Haltuunotossa on käsitelty Luhtapaunintien aluetta ja päätetty, että haltuunottoa ei tehdä.

Luhtapaunintien kevytväylä on rakennuslain voimassaoloaikana haltuun otettua katualuetta ja siten siirtynyt maankäyttö- ja rakennuslain nojalla kaupungin omistukseen 1.1.2000.

Luhtapaunintien rakennettu osa katsotaan asemakaavan mukaisesti haltuun otetuksi, joten alueet ovat siirtyneet kaupungin omistukseen 1.1.2000. Luhtakujan ja Luhtapaunintien rakentamattoman osan, sekä kevyen liikenteen väylän (yhteisenä lakannut tie) haltuunottoasiakirjoja ei ole esitetty. Näiltä osin voimassaolevan asemakaavan katualue on ollut katualuetta kaikissa aikaisemmissakin rakennuskaavoissa, joten alue siirtyy kaupungin omistukseen MRL 94§: nojalla, yleisen alueen lohkomisen tultua rekisteröidyksi.

Kiinteistön Metsärinne 1:641 osalta todetaan, että voimassaolevan asemakaavan mukainen katualue on ollut rakennuskorttelia vuoden 1966 rakennuskaavassa. Toimitusinsinööri selosti asiaan liittyviä säännöksiä, erityisesti sitä, että MRL 218.3§ säännöstä on tulkittu kahdella eri tavalla toimituskäytännössä. Toisen tulkinnan perusteella aluetta ei voida lohkoa, vaan omistusoikeuden muutos on tapahduttava luovutuksella tai lunastusmenettelyn kautta. Toisen tulkinnan mukaan kaavatilanne 1.1.2000, MRL:n voimaantulohetkenä on ratkaiseva ja tuolloin voimassa olleen asemakaavan kadut voidaan kaavamuutoksista huolimatta lohkoa. Korvauskäsittelyssä muutoskaavan alue tulkitaan kuitenkin eri tavalla kuin ns. ensimmäisen asemakaavan alue.

Jaakko Friman ilmoitti kiinteistön Metsärinne 1:641 osalta, että lohkominen voidaan tehdä, alueen lunastaminen ei ole tarpeellista. Korvausasiat neuvotellaan Heinolan kaupungin kanssa erikseen."

Korvauksista ei ole kuitenkaan sovittu.

Toimitusinsinööri kysyi asianosaisilta, olisiko vielä tässä toimituksessa mahdollista sopia korvauksista.

Matti Seppä sanoi, että se riippuu siitä, millaisen korvauksen kaupunki on valmis maksamaan.

Juho Lumme sanoi, että katualueeksi otetun maan yksikköhinnaksi kaupunki katsoo 6,2 €/m², joten korvattavan maa-alan ollessa ilmaislunastusvelvollisuuden jälkeen 100 m² korvaus maapohjasta olisi 620 €. Lisäksi kaupunki katsoo puretun 49 metriä pitkän metalliverkkoaidan arvoksi maanmittauslaitoksen arviointi- ja korvaustaulukon mukaan 683,50 €.

Matti Seppä sanoi kyseisten arvojen olevan kaukana oikeista hinnoista.

Asianosaiset eivät näin ollen sopineet nytkään korvauksista.

Heinolan kaupunki on lähettänyt toimitusinsinöörille kaupungin ja Jaakko Frimanin 13.6.2014 tekemän sopimuksen mullan siirrosta kaupungin tilasta 1:497 haltuun otta- malta alueelta .Sen mukaan kaupunki siirtää haltuun ottamaltaan alueelta kiinteistön 111-401-1-497 Kalliovieru osalta multamaan Frimanin omistamalle alueelle. Siltä osin Fri- manille ei makseta korvausta nurmikosta.

Päätös Lunastustoimikunta totesi, että edellytykset toimitukselle ovat olemassa ja päätti tehdä pyydetyn toimituksen.

Lainkohdat *Maankäyttö- ja rakennuslaki 96 ja 103 §, lunastuslaki 5.3 §*

5. Kaavatilanne

Selvitys

Alueelle on vahvistettu ensimmäinen rakennuskaava 15.4.1966. Tuossa kaavassa tilan 111-401-1-641 Metsärinne alue, tuolloin Metsärinne 1:122, oli kokonaan omakotiraken- nusten korttelialuetta merkinnällä AO. Tilan 111-401-1-497 Kalliovieru, tuolloin Kalliorinne 1:123, alue oli osaksi AO-alueetta, osaksi Luhtapaunintie -nimistä rakennuskaavatietä.

Rakennuskaavan muutoksella 7.5.1969 Luhtapaunin tietä laajennettiin mm. tilojen 1:122 ja 1:123 kohdalla aikaisemman kaavan AO-alueelle.

6. Arkistotutkimukset

Selvitys

Tilat Metsärinne 1:122 ja Kalliorinne 1:123 on muodostettu 24.9.1951 rekisteröidyssä lohkomisessa. Tilan 1:122 rekisteröity pinta-ala oli 0,0800 ha ja tilan 1:123 pinta-ala 0,4880 ha.

Tilasta Kalliorinne 1:123 on lohkottu 6.4.1981 rekisteröidyssä lohkomisessa tila Kalliovieru 1:420.

Tilasta Kalliovieru 1:420 on lohkottu 14.1.1987 rekisteröidyssä lohkomisessa tila Metsärinne II 1:496 ja samalla kantatilan Kalliovieru rekisterinumeroksi tuli 1:497.

Tilat Metsärinne 1:122 ja Metsärinne II 1:496 on yhdistetty 2.11.1990 tilaksi Metsärinne 1:628.

Tila 1:628 sekä määräalat tiloista 1:365 ja 1:623 on lohkottu 3.9.1991 rekisteröidyssä lohkomisessa tilaksi Metsärinne 1:641.

7. Asianosaisten kuuleminen

Selvitys

Juho Lumme katsoi, että tilasta 111-401-1-497 Kalliovieru katualueeksi otettu jo ensimmäisessä rakennuskaavassa katualueena ollut 125 m²:n alue menee ilmaisluovutusvelvollisuuden piiriin. Tonttimaana korvattava alue on siten 100 m². Hän jätti myös 5.5.2014 päivätyn katualueen haltuunotokatselmuspöytäkirjan, jossa kaupungin edustajina olivat maankäyttöinsinööri Juho Lumme ja maanmittausinsinööri Timo Strandén sekä maanomistajana Jaakko Friman. Lisäksi hän antoi muutamia katselmuksessa otettuja valokuvia haltuun otetuilta alueilta.

Katua alettiin rakentamaan tuon katselmuksen jälkeen.

Seppä kritisoi haltuunotokatselmusta siitä, etteivät kaupungin edustajat olleet välttämättä oikeutettuja sitä tekemään epäillen, ettei virallista päätöstä haltuunotosta ollut tehty.

8. Lunastuksen kohteen vahvistaminen

Päätös

Lunastustoimikunta päätti vahvistaa kohteen hakemuksen ja asemakaavan mukaisesti. Lunastuksen kohteena on tiloista 111-401-1-497 Kalliovieru ja 111-401-1-641 Metsärinne katualueeksi otetut tilukset.

9. Toimituskartta

Päätös

Toimituskartta laaditaan rekisterikartta-aineiston ja vanhojen toimituskarttojen rajamittojen perusteella. Kartan konstruoinnin jälkeen lasketut pinta-alat poikkeavat hieman yleisen alueen lohkomisessa todetuista aloista. Nyt laaditun kartan mukaan tilasta 111-401-1-641 Metsärinne katualueeksi otetun alueen pinta-ala on 86 m² ja tilasta 111-401-1-497 Kalliovieru katualueeksi otetun alueen ala 146 m², josta 13 m² ensimmäisen kaavan mukaista AO-alueita ja 133 m² katualuetta.

Kartan mittausluokka on 2.

Lainkohdat

Kiinteistönmuodostamislaki 188 §, Kiinteistönmuodostamisasetus 47 §

10. Haltuunotto ja omistusoikeuden siirtyminen

Selvitys

MRL 94 §:n mukaan kun asemakaava hyväksytään alueelle, jolla ei ole ennestään ollut asemakaavaa, kunta saa omistukseensa katualueen, joka ei sille ennestään kuulu, kiinteistönmuodostamislain mukaisella kiinteistötoimituksella. MRL 95 §:n mukaan kunta saa 94 §:ssä tarkoitetun alueen haltuunsa, kun sitä ruvetaan rakentamaan tai muutoin tarvitaan käytettäväksi ja alueen erottamista koskeva kiinteistötoimitus on pantu vireille tai kunta on suorittanut alueesta korvauksen. Maan, joka asemakaavaa muutettaessa tulee sisältymään katualueeseen, kunta saa ottaa haltuunsa, kun sitä koskeva lunastusmenettely on pantu vireille.

Nyt sekä ensimmäisen kaavan että muutetun kaavan mukaiset alueet on jo lohkottu yleiseksi alueeksi.

Päätös Lunastustoimikunta katsoi, että 1. kaavan mukaisten katualueiden osalta haltuunotto tapahtunut, kun yleisen alueen lohkominen on pantu vireille eli 20.10.2011. Omistusoikeuden siihen kaupunki sai lohkomisen tultua rekisteröidyksi 31.10.2013. Kaavamuutosalueen osalta lunastustoimikunta katsoi haltuunoton tapahtuneen lunastustoimituksen vireille tulosta 21.5.2014. Omistusoikeus siihen siirtyy, kun toimitus merkitään kiinteistörekisteriin.

Lainkohdat *Maankäyttö- ja rakennuslaki 94, 95 ja 218 §,*

11. Korvausvaatimukset

Selvitys

Vaatimus

Seppä jätti kirjallisen korvausvaatimuksen, jonka mukaan korvausta on maksettava koko katualueeksi otetusta maa-alasta eli 225 m²:stä yksikköhintaan 13 €/m² eli yhteensä 2925 €.

Lisäksi Piha-alueelle kaadetun aidan purusta ja poiskuljetuksesta vaaditaan kahden työpäivän edestä 400 € (16 h x 25 €/h), uuden aidan tarvikkeista 500 € ja uuden aidan rakentamista neljän työpäivän mukaan 800 €. Korvauksia vaaditaan siis yhteensä 4625 €.

Lisäksi Seppä vaati oikeudenvallontakustannuksia yhteensä 1035,20 €. Se koostuu katselmuksesta 1 h á 80 €, matkakuluista 11 km á 0,44 € = 4,84 €, korvausvaatimuksen teosta 150 € ja lunastustoimituksessa asiamiehenä olosta 4 h á 150 € = 600 € sekä 24 %:n alv:stä = 200,36 €.

Ilmaislouutusvelvollisuuden osalta Seppä viittasi ns. Anttilantien tapaukseen, jossa Heinolan kaupunki oli ostanut Vierumäellä katukäytössä olevaa tietä 2040 €:lla (1,5 €/m²), vaikka entisenä yksityistienä olisi voinut saada sen ilmaislouutusvelvollisuuden perusteella. Tuo tulkittiin hänen mukaansa ennakkotapaukseksi, jonka mukaan ilmaislouutusvelvollisuutta ei entisen Heinolan maalaiskunnan alueella noudateta. Hän jätti myös lunastustoimikunnalle asiaa koskeneen 14.2.2011 tekemänsä valtuustokyselyn.

Vastine

Juho Lumme sanoi, että maapohjakorvaus on määrättävä maankäyttö- ja rakennuslain määräysten mukaan.

Ensimmäisen kaavan mukainen katualue kuuluu ilmaislouutusvelvollisuuden piiriin. Muusta maasta korvaus on määrättävä yksikköhinnalla 6,2 €/m². Puretun aidan arvoksi hän katsoi 683,50 € aidan kunto huomioiden.

Kaupunki oli informoinut maanomistajaa vanhan aidan siirtämisestä haltuun otetulta alueelta ja kun maanomistaja ei ollut halunnut sen pystyttämistä tontin rajalle, se oli vain nostettu tontille.

Edunvalvontakuluvaatimusta hän paljoksui vaatien sen kohtuullistamista.

12. Kohteen kuvaus, maastokatselmus

Selvitys

Kohteen yleiskuvaus:

Lunastuksen kohde sijaitsee n. 4 km:n etäisyydellä Heinolan keskustasta pohjoiseen.

Kohdekuvaus:

Lunastuksen kohde on jo rakennettu kaduksi.

Katselmus:

Lunastustoimikunta piti maastokatselmusta tarpeettomana. Alueelta oli otettu valokuvia haltuunottokatselmuksessa 5.5.2014. Toimitusinsinööri oli käynyt ennen kokousta katso-massa toimitusaluetta ja todennut kadun varressa tontilla olevan uuden metalliaidan.

13. Ilmaisluovutusvelvollisuus

Selvitys

Maankäyttö- ja rakennuslain 104 §:ssä säädetään katualueen ilmaisluovutusvelvollisuudesta. MRL 213 §:n siirtymäsäännöksen mukaan rakennuslain nojalla voimaan tulleeseen rakennuskaavaan sovelletaan katualueen luovutusperusteen osalta luovutuksen määrää laskettaessa MRL 104 §:n sijaan rakennuslain rakennuskaavaa koskevia säännöksiä.

Rakennuslain 104 §:n mukaan rakennuskaavatieksi tarkoitettua maasta (yksityistiet pois lukien) saa sen omistaja korvauksen siltä osalta kuin luovutettava rakennuskaavatie on enemmän kuin kymmenesosa hänen kyseisellä rakennuskaava-alueella omistamastaan muusta kuin rakennuskaavassa maatalousalueeksi määrätystä maasta tai rakennuskaavatie ei ole tarpeellinen omistajalle kuuluvan rakennusmaan käyttämiseen.

Ensimmäisen kaavan mukainen rakennuskaavatie on ollut tarpeellinen rakennusmaan käyttämiseen. Sen sijaan kaavamuutoksella tehty kaavatie levitys ei ole ollut tarpeellinen rakennusmaan käyttämiseen, joten ilmaisluovutusvelvollisuus ei koske kaavamuutoksella laajennettua katualuetta.

Ilmaisluovutusvelvollisuus on 10 % maanomistajan kyseisellä rakennuskaava-alueella olevasta muusta kuin maatalousmaasta ensimmäisen kaavan voimaantuloajan mukaan laskettuna.

Toimitusinsinööri selvitti ilmaisluovutusvelvollisuuden laskentaperiaatteita viitaten Vantaan käräjäoikeuden/maaoikeuden 24.4.2015 antamaan tuomioon 15/7668 aiheeseen liittyen.

Tilasta 111-401-1-641 Metsärinne nyt katualueeksi otettu ja korvattava alue oli ensimmäisen rakennuskaavan voimaan tullessa 15.4.1966 tilaa Metsärinne 1:122 ja kaavassa merkitty AO-alueeksi. Tilan osalta ei ole ilmaisluovutusvelvollisuutta.

Sama koskee tilaa 111-401-1-497 Kalliovieru siltä osin kuin toimituksen kohteena oleva alue oli ensimmäisessä asemakaavassa AO-aluetta.

Ensimmäisen rakennuskaavan voimaan tullessa 15.4.1966 tilan 111-401-1-497 Kalliovieru kohdalla oli tila Kalliorinne 1:123, jonka pinta-ala oli maarekisterin mukaan 0,4880 ha nyt jakojärjestelmästä laskien 0,4903 ha. Pinta-alasta 4349 m² oli AO-aluetta ja 554 m² katualuetta. Tilan ilmaisluovutusvelvollisuus oli $0,1 \times 4903 \text{ m}^2 = 490 \text{ m}^2$ ja ilmaisluovutusprosentti $490/554 \text{ m}^2 = 88 \%$.

Ensimmäisen rakennuskaavan mukaista katualuetta otettiin nyt haltuun 133 m², josta ilmaisluovutettavaa on $0,88 \times 133 \text{ m}^2 = 117 \text{ m}^2$. Korvattavaa ensimmäisen rakennuskaavan katualuetta jää siten 16 m².

Lainkohdat

Maankäyttö- ja rakennuslaki 213 §, Rakennuslaki 104 §

14. Korvaukset

Selvitys

Lunastustoimikunnan puheenjohtaja selvitti korvausten perusteet.

Lunastushinta ja korvaus määrätään päätöksen antamisajankohdan hintatason mukaan ja sen kunnan mukaan, joka omaisuudella on haltuunoton ajankohtana.

Arviointimenetelmä

Lunastettavan omaisuuden omistajalla on LunL 29.1 §:n nojalla oikeus saada täysi korvaus (lunastuskorvaus) lunastuksen vuoksi aiheutuvista taloudellisista menetyksistä. Lunastettavasta omaisuudesta on määrättävä käyvän hinnan mukainen täysi korvaus (LunL 30.1 §). Käypä hinta arvioidaan ensisijaisesti kauppa-arvomenetelmällä (KML 200 §).

Korvausperuste

Korvattavat alueet ovat osaksi ensimmäisen asemakaavan mukaista katualuetta. Siihen sovelletaan ilmaisluovutusvelvollisuutta.

Katualue korvataan rakennusmaan odotusarvomaan, raakamaan arvon mukaisesti.

Alueet, jotka 1. kaavassa oli AO-aluetta korvataan tonttimaana.

Kauppahintatutkimus

Toimitusinsinöörin tekemän kauppahintatutkimuksen mukaan Heinolassa entisen Heinolan maalaiskunnan alueella noin 1 - 2,5 km:n etäisyydellä olevalla detaljikaava-alueella on tehty vuoden 2005 alun jälkeen 55 rakentamattoman asuinrakennuspaikan kauppaa sukulaiskaupat pois lukien. Kauppojen yksikköhintojen keskiarvo niissä oli 7,8 €/m² ja mediaani 5,3 €/m².

Samalla alueella vastaavanlaisia kauppvoja oli tehty vuoden 2010 alun jälkeen 13 kpl.

Kauppojen yksikköhintojen keskiarvo niissä oli 7,1 €/m² ja mediaani 6,3 €/m².

Viiden toimituksen kohdetta lähimmän kaupan yksikköhinnat vaihtelivat välillä 4,7 - 6,7 €/m². Niiden keskiarvo oli 5,6 €/m² ja mediaani 5,5 €/m².

Raakamaakaupoiksi luokiteltuja kauppvoja oli Heinolassa tehty vuoden 2005 alun jälkeen 22 kpl. Yksityiskohtaisesti tarkasteltuna niistä yksikään ei ollut varsinaisen raakamaan kauppa, vaan lisämaita ranta- tai haja-asutustontteihin tai sekalaisiin käyttötarkoituksiin merkittyjä kauppvoja. Kahdessa kaupassa kaupunki oli ostajana. Nekin olivat asema- tai yleiskaavassa AP-alueeksi merkittyjä. Kauppojen yksikköhinnat niissä oli 1,67 ja 0,15 €/m².

Kauppvoja, joiden käyttötarkoitukseksi oli merkitty "muu käyttötarkoitus", oli tehty Heinolassa 2000-luvulla kaupunkialueella ja sen läheisyydessä (Myllykylästä Pirholankankaalle) 9 kpl. Kaikissa kaupoissa ostajana oli Heinolan kaupunki. Näistä kahdeksan oli katualueen/torin/liikennealueen kauppaa ja niistä kuusi kauppaa ydinkeskustassa. Yksi kauppa oli tehty Sinilähteen/Myllyjojan alueella. Siinä kauppahinta oli 1,54 €/m², elinkustannusindeksillä nykyarvoon korjattuna 1,69 €/m². Yksi kauppa oli tehty Kaivannossa noin 2 km:n päässä ydinkeskustasta. Siinä kauppahinta oli 5,00 €/m², elinkustannusindeksillä nykyarvoon korjattuna 5,93 €/m².

Kuuden ydinkeskustan kaupan yksikköhinnat olivat:

Kaupan pvm	Kauppahinta €	Pinta-ala m ²	Yksikköhinta €/m ²	Yks.hinta nyt €/m ²
2005-12-27	50	6	8,33	9,90
2004-11-04	100	1	100,00	120,15
2004-06-16	280	242	1,16	1,40
2003-09-03	30	8	3,75	4,52
2003-06-30	647	259	2,50	3,01
2002-01-08	535	214	2,50	3,01

Eo. taulukon kolmen kaupankohteen pinta-alat olivat hyvin pieniä 1 - 8 m², joten niiden yksikköhinnat eivät ole edustavia. Kolmessa muussa ydinkeskustassa sijaitsevassa kaupassa kohteiden pinta-alat olivat 214 - 259 m² ja yksikköhinnat 1,16 - 2,50 €/m², nykyarvoltaan 1,4 - 3,0 €/m².

Yksi muun käyttötarkoituksen kauppa oli nelostien ja Kouvolantien risteysalueella. Lohkomispöytäkirjan mukaan alue oli tarkoitettu maa-ainesten ottoon käytettäväksi lisäalueeksi. Kaupan yksikköhinta siinä oli 15,03 mk/m², nykyarvoltaan 3,11 €/m².

Päätös

Maapohja

Lunastustoimikunta katsoo, että korvaus 1. rakennuskaavan mukaisesta katualueesta on määrättävä sen raakamaa-arvon/odotusmaan arvon perusteella yksikköhinnalla 3 €/m². Lunastustoimikunta hylkäsi Sepän vaatimuksen ilmaisluovutusvelvollisuuden käyttämättä jättämisestä ja katsoi, että 1. rakennuskaavan mukaisesta katualueesta on ilmaisluovutettavaa alaa 117 m² ja korvattavaa alaa jää 16 m².

1. rakennuskaavan mukainen AO-tontti korvataan hoidetun tonttimaan arvon perusteella yksikköhinnalla 8 €/m².

Kasvillisuus

Nurmikko korvataan maanmittauslaitoksen "Arviointi ja korvaukset" ohjeiston mukaisesti yksikköhinnalla 2,3 €/m².

Ottaen huomioon mullan siirrosta tehdyn sopimuksen ehdon lunastustoimikunta katsoo korvattavan nurmikon alaksi 100 m².

Aita

Lunastustoimikunta katsoo, että kaupungin tarjoama hinta 638,50 € vanhasta kevytrakenteisesta verkkoaidasta kattaa luovuttajan menetyksen. MML:n "Arviointi ja korvaukset" ohjeiston mukaan uuden 1,5 m korkean kevyen verkkoaidan rakentamiskustannukset ovat 39 €/m. Kaupungin tarjous matalammasta (asianosaisten mukaan 1,1 - 1,2 m) vanhasta aidasta tarkoittaa yksikköhintaa 13,95 €/m. Kaupunki oli tarjoutunut siirtämään eli pystyttämään vanhan aidan uudelleen katualueen rajalle, mutta tontinomistaja ei ollut sitä halunnut, vaan tehnyt uuden paremman aidan.

Muut korvausvaatimukset lunastustoimikunta hylkäsi.

Korvausyhdistelmä:

Kuvio	Määrä m ² / m	Korvaus €/m ²	Korvaus €
1. rakennuskaavan mukaista katualuetta tilasta Kalliovieru 1:497			
1 Ra/od.a.	16 m ²	3	48,00
1. rakennuskaavan mukaista AO-tonttia tilasta Kalliovieru 1:497			
2 Ra/AO	13 m ²	8	104,00
1. rakennuskaavan mukaista AO-tonttia tilasta Metsärinne 1:641			
3 Ra/AO	86 m ²	8	688,00
Nurmikko	100 m ²	2,3	230,00
Verkkoaita	49 m		683,50
Yhteensä			1753,50

Lainkohdat

Lunastuslaki 29 - 39 §

15. Oikeudenvilvontakustannukset

Selvitys

Matti Seppä oli vaatinut oikeudenvilvontakustannuksia kohdassa 11. korvausvaatimukset kerrotulla tavalla 1035,20 €.

Juho Lumme oli paljoksunut vaatimusta.

Päätös

Lunastustoimikunta hylkäsi vaatimuksen katselmuksen osalta (80 €), koska lunastustoimituksessa ei tehty katselmusta. Lisäksi lunastustoimikunta kohtuullisesti oikeudenvilvontakustannuksia käyttämällä asiamiehen tuntiaksana 120 €/h ja poistamalla laskelmasta arvonlisäveron.

Näin ollen lunastustoimikunta määräsi Heinolan kaupungin maksamaan Jaakko Frimänille oikeudenvilvontakustannuksia pyöristäen 635 €, mikä koostuu korvausvaatimuksen

laatimisesta á 150 €, asiamiehen osallistumisesta toimitukseen (4 h á 120 €) sekä matkakustannuksista 4,84 €.

Oikeudenvilvontakustannuksille ei lasketa korkoa.

Lainkohdat *Lunastuslaki 82 §*

16. Lunastuskorvausten korko, maksaminen ja talletaminen

Päätös Lunastuslain nojalla lunastuskorvaukselle on maksettava kuuden %:n korkoa siitä päivästä kun hakija on saanut oikeuden lunastettavan alueen haltuunottoon. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan haltuunotto tapahtui ensimmäisen kaavan mukaisen katualueen osalta siitä, kun kunta pani yleisen alueen lohkomisen vireille eli 20.10.2011. Ensimmäisen kaavan mukaisten AO-alueiden, aidan ja nurmikon osalta haltuunotto tapahtui lunastustoimituksen vireille tulosta 21.5.2014. Heinolan kaupungin on siten maksettava lunastuskorvaukselle 48 € kuuden %:n korkoa 20.10.2011 alkaen ja lunastuskorvaukselle 1705,50 € kuuden %:n korkoa 21.5.2014 alkaen.

Lunastustoimikunta päätti Lunastuslain 52.1 §:n nojalla, että lunastajan Heinolan kaupungin on maksettava määrätyt lunastuskorvaukset kolmen kuukauden kuluessa tästä päivästä lukien uhalla, että lunastus muutoin raukeaa (Lunastuslaki 74.1 §). Kiinteistöihin 111-401-1-497 Kalliovieru ja 111-401-1-641 Metsärinne ei kohdistu kiinnityksiä. Korvaukset maksetaan suoraan korvauksiin oikeutettujen kiinteistöjen omistajalle Jaakko Frimanille.

Mikäli lunastaja valittaa korvauksista, saadaan riidanalainen osa korvauksesta tallettaa Lunastuslain 52.2 §:n nojalla aluehallintovirastoon. Heinolan kaupungin on ilmoitettava korvauksen suorittamisesta viipymättä toimitusinsinööriille ja samalla esitettävä siitä selvitys (Lunastuslaki 52.4 §).

Lainkohdat *Lunastuslaki 52, 74 ja 95 §, Maankäyttö- ja rakennuslaki 94-95 §*

17. Lunastuspäätös

Päätös Lunastustoimikunta julisti lunastuspäätöksen, jonka mukaan Heinolan kaupungin on maksettava korvauksia Jaakko Frimanille yhteensä 1753,50 €.

Lainkohdat *Lunastuslaki 50 §*

18. Kustannusten osittelu

Selvitys Kiinteistötoimitusmaksun perusteet on säädetty kiinteistötoimitusmaksusta annetussa laissa (558/95) ja asetuksessa (1560/01). Maksun yksikköhinnat on määrätty maa- ja metsätalousministeriön asetuksella. Toimitusinsinööri selosti säädökset tarpeellisin osin. Kiinteistötoimitusmaksulain 3 §:ssä tarkoitettuja kustannuksia ja korvauksia ei aiheutunut.

Päätös Lunastustoimikunta määräsi toimituskustannukset toimituksen hakijan maksettavaksi. Maksuvelvollinen on Heinolan kaupunki. Lumme pyysi laskun verkkolaskuna.

Lainkohdat *Kiinteistönmuodostamislaki 207 ja 209 §, kiinteistötoimitusmaksulaki 8 §*

19. Asiakirjojen lähettäminen

Päätös Asiakirjat lähetetään asianosaisille rekisteröinnin jälkeen. Asiakirjojen saajat ilmenevät Maanmittauslaitoksen diaarijärjestelmästä.

Lainkohdat *Kiinteistönmuodostamisasetus 58-59 §*

20. Lopettaminen

Päätös

Koska kaikki toimituksen asiat oli käsitelty, toimitusinsinööri lopetti toimituksen. Toimitusinsinööri selosti muutoksenhakumenettelyn, toimituksen ja myös toimituskustannusten osittelun osalta sekä antoi valitusosoituksen. Toimitukseen voi hakea valittamalla muutosta 30 päivän kuluessa toimituksen lopettamisesta lukien. Oheisesta valitusosoituksesta ilmenee sekä toimituksen lopettamispäivä, että valitusajan päättymispäivä. Toimitus saavuttaa lainvoiman valitusajan päätyttyä tai kun mahdollinen muutoksenhaku on lopullisesti ratkaistu.

Lainkohdat

Kiinteistönmuodostamislaki 190 §

Valitusosoitus

Tämä valitusosoitus koskee toimitusta 2014-477157, lopettamispäivä 1.9.2015

- Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen lunastus 111-401-1-497 Kalliovieru, 111-401-1-641 Metsärinne / Kunta: Heinola

Toimitukseen tai siinä annettuun ratkaisuun saa hakea muutosta kirjallisella valituksella maa- ja metsätalouden valituslautakunnalta. Määräaika valituksen tekemiseen on kolmekymmentä (30) päivää siitä päivästä, jona toimitus lopetettiin tai päätös annettiin. Muutoksenhakuasiakirjat on toimitettava puhevallan menettämisen uhalla maa- ja metsätalouteen viimeistään torstaina **1.10.2015** viraston aukioloaikana.

Tässä asiassa toimivaltainen maa- ja metsätalouden valituslautakunta toimii Kanta-Hämeen käräjäoikeudessa, joka on avoinna virka-aikana klo 8 - 16:15.

käyntiosoite: Arvi Kariston katu 5, Hämeenlinna
postiosoite: Arvi Kariston katu 5, 13100 Hämeenlinna
sähköpostiosoite: kanta-hame.ko(at)oikeus.fi

Muutoksenhakuasiakirjat voi toimittaa henkilökohtaisesti tai asiamiehen välityksellä taikka lähettää postitse, lähetin välityksellä tai sähköpostina maa- ja metsätalouteen. Muutoksenhakuasiakirjat lähetetään lähettäjän vastuulla. Muutoksenhakukirjelmässä on mainittava kaikki seuraavat asiat:

- toimitus tai muu päätös, jota muutoksenhakemus koskee
- miltä kohdista toimitukseen tai siinä tehtyyn ratkaisuun haetaan muutosta
- muutokset, jotka vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan
- todisteet, jotka aiotaan esittää ja asiat, jotka todisteilla aiotaan näyttää toteen
- vaatimus oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta, jos valittaja pitää sitä aiheellisena
- mahdollinen pyyntö perusteluineen asian ratkaisemisesta ilman suullista pääkäsittelyä

Muutoksenhakukirjelmässä on ilmoitettava muutoksenhakijan nimi ja hänen laillisen edustajansa, asiamiehensä tai avustajansa yhteystiedot sekä postiosoite, johon kutsut, kehotukset ja ilmoitukset voidaan lähettää. Myös todistajan tai muun kuultavan yhteystiedot on ilmoitettava. Jos postiosoite muuttuu, uusi osoite on ilmoitettava maa- ja metsätaloudelle. Valittajan tai kirjelmän laatijan (jollei valittaja ole laatinut sitä itse) on allekirjoitettava muutoksenhakukirjelämä.

Muutoksenhakukirjelmään on liitettävä tämä valitusosoitus tai sen jäljennös ja lisäksi asiakirjat, joihin muutoksenhakukirjelmässä vedotaan ja jotka eivät sisälly muutoksenhaun alaisen toimituksen tai ratkaisun käsittelyyn asiakirjoihin.

Jos asianosainen laillisen esteen vuoksi tai muusta hyväksyttävästä syystä ei voi määräajassa hakea muutosta, maa- ja metsätalouden valituslautakunta voi asettaa hakemuksesta uuden määräajan muutoksenhaun tekemistä varten. Uutta määräaika on pyydettävä kirjallisella hakemuksella, joka on osoitettava maa- ja metsätaloudelle ja toimitettava ennen muutoksenhakuajan päättymistä maa- ja metsätalouteen. Hakemukseen on liitettävä selvitys hakemuksen perusteesta. Tällöin on noudatettava muutoksenhakukirjelmän laatimisohteita.

Maa- ja metsätalouden valituslautakunta voi kehottaa toimituksen asianosaista antamaan vastauksen muutoksenhakemukseen, jos hakemus koskee asianosaisen oikeutta. Vastaus ja siihen liitetyt asiakirjat annetaan tiedoksi muutoksenhakijalle. Maa- ja metsätalouden valituslautakunta voi kehottaa toimitusinsinööriä antamaan kirjallisen lausuntonsa. Lausunto annetaan tiedoksi pääkäsittelyyn kutsuttavalle asianosaiselle.

Jollei asiaa ratkaista ilman pääkäsittelyä, maa- ja metsätalouden valituslautakunta ilmoitetaan kirjeellä, joka annetaan postin kuljetettavaksi tai muulla tavoin toimitetaan asianosaiselle vähintään 14 päivää ennen istuntoa. Jos muutoksenhakija jää pois istunnosta, muutoksenhakemus jätetään sillensä. Muun asianosaisen poissaolo ei estä asian ratkaisemista. Maa- ja metsätalouden valituslautakunta voi suorittaa paikalla katselmuksen. Valitusasian käsittelystä maa- ja metsätaloudessa peritään yleensä 196 euron oikeudenkäyntimaksu. Asianosaisten oikeudenkäyntikuluihin maa- ja metsätaloudessa sovelletaan riita-asioiden oikeudenkäyntikuluja koskevia oikeudenkäymiskaaren 21 luvun säännöksiä.

Toimitusinsinööri: Erkki Pylkkö