

Tekninen lautakunta	§ 126	20.09.2016
Tekninen lautakunta	§ 159	29.11.2016

Jaakko Frimanin oikaisuvaatimus teknisen lautakunnan päätöksestä 20.9.2016 § 126, Luhtapaunintien katualueen lunastus

738/10.03.01.01/2016

Tekla 20.09.2016 § 126

Valmistelija: kaavoituspäällikkö Harri Kuivalainen,
puh. 044 797 6907, etunimi.sukunimi@heinola.fi

Jaakko Friman on osoittanut kaupunginhallitukselle kirjeen, joka koskee hänen kokemiaan epäkohtia Luhtapaunintien katualueen haltuunotto-, lunastus- ja korvausmenettelyissä. Asia koskee Frimanin omistamia kiinteistöjä 111-401-1-497 Kalliovieru (Luhtapaunintie 14) ja 111-401-1-641 Metsärinne (Luhtapaunintie 12). Friman vaatii kaupungilta lunastustoimituksessa määrätyn 1753,50 € korvauksen lisäksi täydentävää korvausta yhteensä 3336,86 € (koostuen maapohjasta 1920 €, aidan vahingoittumisesta 1016,50 €, asiamiehen palkkiosta 200 € ja arvonlisäverosta 200,36 €).

Alueen ensimmäinen rakennuskaava vahvistettiin 15.4.1966. Siinä nykyisen Metsärinne-tilan alue oli kokonaan omakotirakennusten korttelialuetta (AO) ja nykyisen Kalliovieru-tilan alue osittain AO-alueita ja osittain Luhtapaunintien rakennuskaavatietä. Rakennuskaavan muutoksella 7.5.1969 Luhtapaunintien aluetta laajennettiin mm. kyseessä olevien tilojen kohdalla ensimmäisen rakennuskaavan AO-alueille.

Alueella suoritettiin katualueiden muodostamiseksi yleisen alueen lohkominen, joka rekisteröitiin 31.10.2013. Toimituksessa lohkottiin Luhtapaunin kadut -nimiseen rekisteriyksikköön mm. vuoden 1969 rakennuskaavamuutoksen mukaiset rakennuskaavateiden alueet kyseessä olevista Frimanin tiloista.

Kaupungin ja Frimanin välinen haltuunottokatselmus pidettiin alueella 5.5.2014. Kaupunki aloitti kadun rakentamisen katselmuksen jälkeen.

Frimanin kiinteistöjä koskeva maankäyttö- ja rakennuslain mukainen lunastustoimitus pidettiin 1.9.2015. Toimituksen tarkoituksena oli määrätä korvaukset kiinteistöistä katualueiksi otetuista alueista. Frimanin edustajana toimi valtakirjalla Matti Seppä. Pöytäkirjan mukaan Seppä toi esiin mm., että kaupungin edustajat eivät välttämättä olleet oikeutettuja edustamaan kaupunkia haltuunottokatselmuksessa (5.5.2014), ettei virallista päätöstä haltuunotosta ollut tehty sekä jätti maanomistajan korvausvaatimuksen, yhteensä 4625 € lisättynä

1035,20 € oikeudenvilvontakustannuksilla. Vaatimuksen mukaan kaupungin olisi tullut maksaa korvaus koko katualueesta yksikköhinnaan 13 €/m², viitaten katualueen ilmaislouvutusvelvollisuuden osalta ns. Anttilantien tapaukseen Vierumäellä.

Toimituksen päätteeksi lunastustoimikunta julisti lunastuspäätöksen, jonka mukaan Heinolan kaupungin oli maksettava korvauksia Jaakko Frimanille yhteensä 1753,50 €. Tässä oli huomioitu mm. lainmukainen katualueen ilmaislouvutusvelvollisuus kaupungille. Lopettaessaan toimituksen toimitusinsinööri selosti, että toimitukseen voi haake valittamalla muutosta 30 päivän kuluessa.

Muutosta ei kuitenkaan haettu valitusajan kuluessa ja toimitus tuli lainvoimaiseksi.

Nyt käsiteltävänä on Jaakko Frimanin kaupunginhallitukselle 11.2.2016 osoittama korvausvaatimus (laatijana Matti Seppä), jossa vaaditaan lunastuksessa määrätyn ja kaupungin toimeenpaneman korvauksen lisäksi täydentävää korvausta yhteensä 3336,86 €. Vaatimuksia perustellaan etupäässä maanomistajien tasapuolisen kohtelun nimissä. Kirjeessä toistetaan samoja perusteita, joita esitettiin jo lunastustoimituksessa: mm. että katualueen haltuunotosta ei olisi olemassa lainvoimaista haltuunottopäätöstä, haltuunottokatselmus ei olisi kaupungin toimivaltaisten viranhaltijoiden suorittama ja että korvaus tulisi rinnastaa nk. Anttilantien tapaukseen Vierumäellä.

Esitettyihin vaatimuksiin voidaan todeta, että kyseiset asiat on käsitelty lunastustoimituksessa 1.9.2015 ja käsittely ilmenee liitteenä olevasta pöytäkirjasta. Selvennykseksi voidaan kuitenkin lisätä haltuunottokatselmuksen toimivaltaisuuden osalta, että maankäyttöosaston päällikkö on delegointipäätöksellään 20.2.2014 siirtänyt haltuunottokatselmusten suorittamisen maankäyttöinsinöörille (tuolloin Juha Lumme). Lisäksi viitataan lunastuspöytäkirjan lukuun 10, jossa todetaan milloin ja millä toimin katualueiden haltuunotto on tapahtunut. Kyseisessä tapauksessa ei näiden lisäksi ole tarvittu muuta erillistä haltuunottopäätöstä.

Maanomistajan edustajan on tullut lunastustoimituksen jälkeen välittää päämiehelleen lunastuspäätös ja tieto muutoksenhakumenetlystä. Muutosta lunastukseen ei ole haettu. Koska asiassa ei ole tullut uutta ilmi, ei nyt käsiteltävänä oleva korvausvaade aiheuta kaupungin puolelta tarvetta jatkotoimiin tai korvauksiin.

Esityslistan liitteenä 1

- korvausvaatimus 11.2.2016 Jaakko Friman/Matti Seppä
- pöytäkirja lunastustoimituksesta 1.9.2015

Ehdotus:

Teknisen toimen johtaja (TP): Tekninen lautakunta päättää antaa edellä esitetyn Heinolan kaupungin vastauksena Jaakko Frimanin

korvausvaatimukseen.

Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Muutoksenhaku: oikaisuvaatimusohje, kunnallisasiat

Tiedoksianto: Virallinen ote Jaakko Friman/Matti Seppä
Tekla 29.11.2016 § 159 Valmistelija: kaavoituspäällikkö Harri Kuivalainen,
puh. 044 797 6907, etunimi.sukunimi@heinola.fi

Jaakko Friman on esittänyt oikaisuvaatimuksen teknisen lautakunnan päätöksestä 20.9.2016 § 126, jolla kaupunki katsoi, ettei Frimanin vuonna 2015 tapahtuneeseen Luhtapaunintien katualueen lunastukseen liittyvä korvausvaade aiheuta kaupungin puolelta tarvetta jatkotoimiin tai korvauksiin. Oikaisuvaatimuksessa esitettyyn voidaan todeta seuraavaa:

1) Haltuunottopäätös

Heinolan kaupunki on suorittanut Luhtapaunintien katualueeseen liittyvän haltuunotokatselmuksen ja sitä edeltävän tiedotuksen siten, kuin lainsäädäntö ja kaupungin johtosäännöt delegointipäätöksineen edellyttävät. Erillinen haltuunottopäätös ei ole ollut tarpeenkaan, koska korvauksista ei sovittu haltuunoton yhteydessä vaan ne jätettiin lunastusmenettelyyn. Asiassa ei siten ole kiistanalaista, ettei erillistä haltuunottopäätöstä (tarpeettomana) ole tehty.

2) Anttilantien tapaus

Oikaisuvaatimuksessa viitataan teknisen lautakunnan 18.1.2011 hyväksymään kiinteistökauppaan, jolla kaupunki osti Vierumäellä asemakaavan mukaista katualuetta Versowood Oy:ltä yhteensä 1360 m². Päätökseen liittyen silloinen kaupunginvaltuutettu Matti Seppä teki kaksi valtuuston työjärjestyksen 22 §:n mukaista kysymystä. Kysymyksissä oli nyt käsiteltävänä olevan asian kannalta keskeistä, että niissä pyydettiin selvitystä, olisiko asemakaavan mukaista katualuetta saatu kaupungille kaupan sijasta lainmukaisen ilmaisluovutuksen kautta. Kysymyksiin on asianmukaisesti vastattu ja teknisen lautakunnan päätös on tullut lainvoimaiseksi. Asiassa ei myöskään ole tullut uutta ilmi.

Luhtapaunintien tapauksessa on kaupunki edennyt katualueen toteuttamista varten tarkoituksenmukaisin ja lainmukaisin menettelyin. Alueella suoritettiin ensin katualueiden muodostaminen yleisen alueen lohkomistoimituksella. Frimanin omistamasta maasta ensimmäisen asemakaavan mukainen katualue tuli kaupungille haltuun otetuksi lohkomistoimituksen vireillepanon yhteydessä ja omistusoikeuden kaupunki sai lohkomistoimituksen tullessa rekisteröidyksi. Asemakaavanmuutoksen mukaisen katualueen osalta haltuunotto tapahtui lunastustoimituksen vireille tulon

yhteydessä ja omistusoikeus siirtyi kaupungille, kun toimitus merkittiin kiinteistörekisteriin. Korvaukset määritettiin lunastustoimituksessa, jota ei moitittu ja joka tuli lainvoimaiseksi.

Esityslistan liitteenä 3 Jaakko Frimanin oikaisuvaatimus

Ehdotus: Teknisen toimen johtaja (TP): Tekninen lautakunta päättää hylätä Jaakko Frimanin oikaisuvaatimuksen teknisen lautakunnan päätöksestä 20.9.2016 § 126.

Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Muutoksenhaku: valitusosoitus, kunnallisvalitus

Tiedoksianto: Virallinen ote Jaakko Friman/Matti Seppä
Kopio kaavoituspäällikkö, maankäyttöinsinööri