

Heinolan kaupunki
tekninen lautakunta
Rauhankatu 3
18100 Heinola

Luhtapaunintien ja Luhtakujan rakentaminen

Heinolan maalaiskunta on 23.9.1991 § 624 päättänyt jättää asemakaavan mukaisen Luhtapaunintien rakentamatta. Liikenne päätettiin hoitaa asemakaavan mukaiselle katualueelle rakennettavan kevyenliikenteenväylän ja ns. "Rinnekujaa" pitkin Koulutielle.

Nyttemmin on Luhtapaunintien alue pääasiassa rakennettu täyteen. Kolmen rakentamattoman rakennuspaikan myyntiä haittaa kadun kapeus ja kulkuoikeuden puute "Rinnekujalla". "Rinnekujaan" on kiinteistörekisterin mukaan rasiteoikeus vain naapurikiinteistöillä. Alue kuuluu tiloihin 1:90, 1:91 ja 1:92.

"Rinnekuja" on 4 m leveä väylä, jolla on "moottoriajoneuvoilla ajo kielletty"-merkki, mutta pihoille ajo on kuitenkin sallittu.

"Rinnekujaa" hoidetaan heikosti. Levinnyt kasvillisuus rajoittaa kujan käyttöä, eikä 4 m leveä väylä täytä muutoinkaan liikennöintivaatimuksia, vaikka "lumiesteitä" ei olisikaan. Nyt tilanne on kestämaton.

Heinolan kaupungin tulee raivata ja pitää "Rinnekuja" liikennöitävässä kunnossa ja käynnistettävä kadun suunnittelu ja rakentaminen asemakaavan mukaisesti.

Anttilantien kauppa
18.1.2011 ei ollut
tiedossani.

Kts liite 9

Alueen liikennetarve edellyttää, että kunta ottaa katualueen omistukseensa MRL 94 §:n mukaisesti ja suunnittelee sekä rakentaa Luhtapaunintien asemakaavan mukaisesti (MRL 86 §). Alueen maaperä huomioiden, eivät kadunrakentamisesta aiheutuvat kustannukset ole kohtuuttomia.

Haluan myös todeta, että kadun rakentaminen mahdollistaa loppujen Luhtapaunintien rakennuspaikkojen toteuttamisen. Tämä on Kirkonkylän ja sen asukkaiden edun mukaista.

Heinolassa 25.1.2011

JAAKKO FRIMAN

Laati:



Matti Seppä
Consulting M Seppä Ky
Savontie 13 A 1
18100 Heinola
040 8218651
matti.seppa@pp.phnet.fi

Heinolan kaupunki
Rauhankatu 3
18100 Heinola

Tarjous

Luhtapaunintien katualue

Olen kirjeellä 26.1.2010/Consulting M Seppä Ky pyytänyt kaupunkia rakentamaan Luhtapaunintien katualueen. Katualueen rakentaminen edellyttää luonnollisesti, että kaupunki omistaa katualueen.

Olen saanut kuulla, että Heinolan kaupunki on ostanut mm Vierumäellä katualuemaata (Anttilantie, josta tehtyyn valtuustokyselyyn kh:n puheenjohtaja antoi vastauksen valtuustolle 21.2.2011).

Tarjoudun myymään omistamistani kiinteistöistä Kalliovieru 1:497 ja Metsärinne 1:641 Luhtapaunantiehen kuuluvat katualueen osat hintaan 5 €/m².

Anttilantien kauppa !

Olen valmis pikaiseen kauppaan, joten katualueen omistus ei hidasta Luhtapaunintien ja Luhtapauninkujan rakentamista.

Pikaista yhteyden ottoa odottaen

Heinolassa 9.3.2011

Jaakko Friman

Tekninen lautakunta

HEINOLAN KAUPUNKI Kirjaamo	
03-10-2012	
Asianumero 1611	Tehtäväluokitus 16.03.01.01

Muistutus

Luhtapaunintien katusuunnitelma,

Luhtapaunintie on rakennettava Koulutielle asti. Omistamallani kiinteistöillä 111-401-1-641 ja 1-497 on maanmittaustoimituksessa perustettu 4 metriä leveä rasite Koulutielle asemakaavassa merkityllä kävelytiellä. Kävelytien osuus on jatkuvasti ollut pensaiden ja puiden rajoittamana erittäin huonosti hoidettu ja osin ajokelvoton.

Vaadin, että Luhtapaunintien katusuunnitelma ulotetaan asemakaavan mukaisesti Koulutielle asti (Luhtakuja)

Omistamani kiinteistöt ulottuvat Luhtapaunintien alueelle asti. Olen valmis neuvottelemaan kiinteistökaupasta alueiden liittämiseksi Luhtapaunintiehen samankaltaisin ehdoin kuin Asematien osalta kaupunki on tehnyt.

Heinolassa 3.10.2012


Jaakko Frimann

Heinolan kaupunki
kaupunginhallitus

Asia: Luhtapaunintien haltuunotto ja korvaukset

Selostus Omistan Luhtapaunintien varrella kiinteistöt 111- 401-1-641 ja 1-497 Alueella on ollut asemakaava vuodesta 1966 lähtien (Kk 2). Viimeisinkin muutos on tullut voimaan 22.4.1991 (Kk 33). Luhtapaunintie on ollut osittain vanhastaan tiealueena ja osittain se on omistamieni kiinteistöjen alueella ollut tonttialuetta ja asemakaavan muutoksen jälkeen tiealuetta.

Lunastustoimituksessa todettiin, että omistamastani tilan 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 mukaan AO-aluetta ja 133 m² katualuetta. Yhteensä katualueeksi meni 232 m² Lunastustoimituksessa kaupunki määrättiin korvaamaan 133 m²:n katualueeksi menynyt kiinteistön osa. Korvauksen ulkopuolelle jäi 92 m².

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunta saa ottaa haltuunsa katualueeksi otetun maan.

Heinolan entisessä maalaiskunnassa on Luhtapaunintien tiealueen haltuunotto ollut kunnanhallituksen käsittelyssä 13.11.1986, jolloin päätettiin, että haltuunottoa ei tehdä.

Lunastustoimituksessa 2015 oli esillä asiakirja, jonka mukaan toimitusinsinööri katsoi, että Katualue on haltuunotettu, joten korvausten määrääminen MRL 104 §:n mukaisesti on mahdollista. Haltuunotosta on laadittu katselmuspöytäkirja 5.5.2014 allekirjoittajina maankäyttöinsinööri ja maanmittausinsinööri. Voimassa olevassa johtosäännössä haltuunottoasiat kuuluvat maankäyttöosaston osastopäällikölle. Maankäyttöosaston osastopäällikkö ei ole tehnyt päätöstä, jonka perusteella haltuunotto olisi voitu suorittaa. Tapahtui siis menettelytapavirhe.

Lunastustoimituksessa 2014-477157/1.9.2015 viitattiin ns. Anttilantien tapaukseen Vierumäellä.

Heinolan kaupunki osti 2011 Vierumäellä tiealueena vanhastaan olleen Anttilantien vaikka kaupunki olisi saanut alueen korvauksetta ilmaisuovutusvelvollisuuden perus-

teella (MRL 104.1 §). Ilmaiseksi alue olisi tullut kaupungille myös MRL 104.4 §:n perusteella, sillä alue oli vanhastaan yksityistienä, jonka osalta maanomistajalla ei ole oikeutta saada korvausta. Myyjänä oli **Versowood Oy**.

Anttilantien tapaus katsottiin valtuustossa ennakkotapaukseksi, jonka perusteella kaikki entisen maalaiskunnan haltuunottamattomat tie- ja katualueet korvataan täysimääräisesti maanomistajille.

Anttilantien katualue on luonteeltaan täsmälleen samanlainen kuin Luhtapaunintien katualue.

Oikeuskirjallisuudessa todetaan: Kunnan harkintavaltaa rajoittavat yleiset hallinto-oikeudelliset periaatteet, kuten yhdenvertaisuus- ja objektiviteettiperiaate. Harkinta ei saa johtaa epätasapuoliseen kohteluun ja sen tulee perustua asiallisiin syihin. Samassa asemassa olevia kuntalaisia on kohdeltava samalla tavalla."

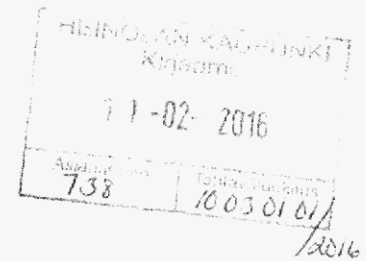
Maanomistajien ja kuntalaisten yhdenvertainen kohtelu edellyttää, että kaupunki korvaa minulle myös sen Luhtapaunintien tiealueen, josta lunastustoimituksessa ei määrätty korvausta. Tämän alueen pinta-ala on omistamieni kiinteistöjen osalta 92 m², jonka arvo lunastustoimikunnan kauppahintatutkimuksen ja päätöksen mukaan on 8 €/m² eli yhteensä 736 €.

Vaadin lisäksi korvattavaksi minulle asian hoitamisesta aiheutuneet ylimääräiset kustannukset, joista lunastustoimituksessa korvauksen ulkopuolelle jätettiin asiamieheni maastossa etukäteen tekemä katselmus 80 € (ei sisällynyt lunastustoimituksen suorittamiseen ja toimituskokouksen kustannuksiin) sekä asiamieheni tuntipalkan perusteeton pienentäminen 150 eurosta 120 euroon.

Koska asiamieheni toimi yrityksensä puitteissa, joka on arvonlisäverovelvollinen, tulee kaupungin lain mukaan maksaa arvonlisävero, jonka suuruus alkuperäisestä laskusta oli 199,40 euroa. Kaupungin maksettavaksi vaadin siten 195,84 euroa + alv 199,40 euroa eli yhteensä 394,84 € asiamieskuluina.

Heinolassa 8.12.2015

Jaakko Frimann



Heinolan kaupunki
kaupunginhallitus

Asia **Korvausvaatimus**

Olen kirjeelläni 8.12.2015 lähestynyt kaupunginhallitusta asiassa, jossa koen kaupungin toimineen laittomasti ja kuntalaisia eriarvoisesti kohdellen. Katson, että Juho Lumpeen laatima vastaus on esteellisen henkilön laatima, eikä ollut vastaus vaatimukseeni.

1. Päätös katualueen haltuunotosta

Haltuunottopäätöksen tekeminen, kuuluu nykyisin teknisen toimen johtosäännön mukaan maankäyttöosaston osastopäällikön toimivaltaan. Toimivaltainen viranhaltija on ollut Ritva-Maija Kuuskoski tai Marko Luukkonen.

Toimivaltaa ei ole siirretty maankäyttöinsinööri Juho Lumpeelle, joka on kirjeen 10.4.2014 allekirjoittaja.

OTE teknisen toimen johtosäännöstä:

6.	Päätää katualueen haltuun ottamiseen liittyvistä asioista, kuten korvausten määräämistä ja lunastustoimituksen hakemisesta					maankäyttöosaston osastopäällikkö
----	--	--	--	--	--	-----------------------------------

Entisen maalaiskunnan aikana päätöksenteko kuului kunnanhallituksen tehtäviin. Kunnanhallitus päätti esimerkiksi 13.11.1986, että Luhtapaunintie katualuetta ei oteta haltuun.

Haltuunottopäätös on hallinnollinen päätös, johon tulee liittää muutoksenhakuohjeet. Päätöksestä on tiedotettava siten kuin hallintolain 434/2003 54 ja 60 §:ssä säädetään (MRA 44 §).

Lainvoimaista haltuunottopäätöstä Luhtapaunin katualueen haltuunotosta omistamieni tilojen osalta ei ole olemassa.

2. Katualueen haltuunottokatselmus

Maankäyttöinsinööri Juho Lumme ja maanmittausinsinööri Timo Stranden ovat suorittaneet haltuunottokatselmuksen 5.5.2014 omistamillani tiloilla Kalliovieru 1:497 ja Metsärinne 1:641. Katselmusta edelsi kiinteistö- ja mittausyksikön maankäyttöinsinööri Juho Lumpeen päiväämä kirje 10.4.2014. Kirjeessä Juho Lumme ilmoitti, että kaupunki ottaa maankäyttö- ja rakennuslain 95 §:n mukaisesti haltuunsa karttaliitteen mukaisen katualueen.

Haltuunottokatselmuksen suorittaminen kuuluu maankäyttöosaston osastopäällikölle.

OTE teknisen toimen johtosäännöstä:

5.	Suorittaa MRL 95 §:n mukaiset katsel- mukset haltuun otettavalla alueella						maankäyttöosaston osastopäällikkö
----	--	--	--	--	--	--	--------------------------------------

Juho Lumpeen kirje ei ole sellainen haltuunottopäätös, jonka perusteella haltuunottokatselmus olisi voitu tehdä ja jonka perusteella katselmuksella olisi juridista merkitystä.

Haltuunottokatselmus 5.5.2014 on tapahtunut ilman asianmukaisia päätöksiä ja toimivaltaa vailla olevien virkamiesten/ työntekijöiden suorittamana.

Lunastustoimituksessa esitettiin arvelu siitä, että haltuunotto ei ole ollut laillinen. kaupungin edustaja ei kommentoinut asiaa.

3, Korvattavat vahingot ja kustannukset

Kaupunki purki piha-alueen suojaavan aidan ilman, että aidan korvaamisesta olisi tehty sopimusta, mikä maankäyttö- ja rakennuslain 95.1 §:n mukaan olisi ollut edellytyksenä purkamiselle.

Vahingon suuruus on ollut 1.700 €.

Kaupunki ei neuvotellut korvauksista, vaan haki lunastuslain mukaista lunastustoimitusta korvauksien määrittämiseksi (toimitusmääräys 21.5.2014), vaikka lain- ja johtosäännön mukaista haltuunottopäätöstä ei ollut tehty (kohta 1).

Sopimus korvauksista olisi mahdollistanut haltuunoton, eikä lunastustoimitusta olisi tarvinnut suorittaa.

Lunastustoimituksessa toimitusmiehet määräsivät aidasta korvauksen Juho Lumpeen esityksen mukaisesti (683,50 €). Korvaus ei vastaa menetystäni.

Korvaamatta oleva osuus on 1.016,50 euroa.

Lunastustoimikunta päätti, että arvonlisäverovelvollisen asiamieheni korvausta pienennetään ja arvonlisäveron osuutta ei makseta ollenkaan.

Lunastustoimikunta ei myöskään suostunut korvaamaan asiamieheni suorittamaa katselmusta Luhtapaunintiellä toimitusta edeltäneenä päivänä ja siitä aiheutunutta

korvausta (80 €). Lunastustoimikunta katsoi, että koska lunastustoimikunta ei suorittanut katselmusta, niin asiamielle ei makseta.

Asiamiehen käyttämisestä on korvaamatta 400,20 € josta alv:n osuutta on 200,36 euroa.

4, Kuntalaisten yhdenvertainen kohtelu

Vastaavanlaisessa tapauksessa Vierumäen alueella kaupunki osti suuryritykseltä, Versowood Oy:ltä, Anttilantien katualueen (tekninen lautakunta 14.1.2011 § 9). Kiinteistökauppa oli tarpeeton ja kasvatti kaupungin menoja (kv 14.2.2011, valtuuston työjärjestyksen 22 §:n mukainen kysymys). Vastauksessa kysymykseen kh:n puheenjohtaja antoi ymmärtää, että näin menetellään jatkossa.

Tapio Pesonen antoi 28.1.2011 kaupunginhallitukselle vaiheellisen lausunnon, jolla hän perusteli kauppaa.

Perustuslaki ja hallintolaki edellyttävät kuntalaisten yhdenvertaista kohtelua; jos yhdeltä - ja vielä suuryritykseltä - ostetaan maata, jonka kunta voisi saada ilmaiseksi, on muillekin maanomistajille korvatta katualueeksi luovutettava maa täysimääräisesti. Muu menettely herättää tarpeettomia epäilyksiä kunnan toimintakulttuurista.

Maapohjan osalta vaadin, että kaupunki korvaa koko Luhtapaunintien katualueeseen sisältyvän maan omistamistilan tiloista Kalliovieru 1:497 (262 m²) ja Metsärinne 1:641 (83 m²) eli yhteensä 325 m², kuten se korvasi Versowood Oy:lle Anttilantien katualueen. Lunastustoimikunta katsoi, että maan käypä arvo on 8 €/m².

Vaadin saada perustellun päätöksen tästä asiasta, mikäli kaupunki epää minulta korvaukseen koko alueesta (hallintolaki 45 §).

5. Yhteenveto korvauksista

Täydennyksenä ja korjauksena 8.12.2015 esittämäni vaatimukseen vaadin maankäyttö- ja rakennuslain 95.1 §:n mukaisena ja yhdenvertaisen kohtelun edellyttämänä korvauksena

-maapohja		korvattu 840 €, korvaamatta 1.920 €
-vahinko	nurmikko	korvattu 230 €, korvaamatta 0 €
	aita	korvattu 683,50 €, korvaamatta 1.016,50 €
- asiamiehen palkkio		korvattu 635 €, korvaamatta 200 €
arvonlisävero		maksettu 0 €, maksamatta 200,36 €
		Vaatimus yhteensä 3.336,86 €

Vaatimus ei sisällä tässä vaiheessa korkoja.

6. Johtopäätös

Laillisen lunastustoimituksen edellytyksenä olisi ollut, että haltuunotosta olisi tehty laillinen päätös. Tällöin vain se seikka, että korvauksista ei olisi sovittu, olisi johtanut lunastustoimitukseen

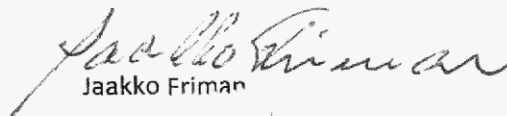
Toivon, että kaupunki huomio edellä mainitut virheet ja puutteet Luhtapaunintien katualueen haltuunotossa ja korvausmenettelyssä.

Erityisesti pyydän, että kaupunki pitää kuntalaisia yhdenvertaisessa asemassa ja suorittaa käyvän hinnan mukaisen korvauksen koko Luhtapaunintien katualueeseen menneestä maasta, kuten se korvasi Anttilantien katualueen Versowood Oy:lle.


Korvausvaatimukseni ei sisällä vielä tässä vaiheessa korkoa.

Tekninen palvelukeskus ei voine olla vastauksen antajana tässä asiassa mm Tapio Pesonen antaman selityksen 28.1.2011 johdosta ja siksi, että maankäyttöinsinööri Juho Lumme sekä maanmittausinsinööri Timo Stranden ovat menetelleet virheellisesti Luhtapaunintien haltuunottoasiassa.

Heinolassa 11.2.2016


Jaakko Friman

Laati


Matti Seppä
Consulting M Seppä Ky
Savontie 13 A 1, 18100 Heinola
matti.seppa@pp.phnet.fi

Liitteet

Kirje 10.4.2014/Juho Lumme
Pöytäkirja 5.5.2014/ Juho Lumme ja Timo Stranden
Lunastustoimituksen 2014-477157 pöytäkirja

Heinolan kaupunki
kaupunginjohtaja Jussi Teittinen

Viite: Jaakko Frimanin kirje 11.2.2016

Luhtapaunintien katualueen haltuunotto, rakentaminen ja korvaukset maanomistajalle

Jaakko Friman on lähettänyt vaatimuskirjeen 11.2.2016 Luhtapaunintien lunastus- ja korvausasiasta.

Jaakko Friman ei ole saanut vastausta.

Jaakko Frimanin puolesta tiedustelen, milloin vastaus tullaan antamaan ja kuka asiaa käsittelee.

Heinolassa 2.5.2016

Consulting M Seppä Ky

Matti Seppä, kiinteistöinsinööri (di)
040 8218651
mseppaky@dnainternet.net
Savontie 13 A 1
18100 Heinola