

**Maankäyttöinsinöörin viranhaltijapäätöksestä koskien Karjalankadun osan
haltuunottoa tilasta 111-406-1-517 tehdyn oikaisuvaatimuksen käsittely**
kaympltk 20.02.2025 § 15
168/10.00.01/2025

Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
Esittelijä	kaupunkiympäristöjohtaja Houhala, Keijo
Päätösehdotus	Kaupunkiympäristölautakunta hylkää liitteenä olevan oikaisuvaatimuksen valmistetekstissä ilmenevin perustein.
Toimivalta	Hallintosääntö 23.3 §
Valmistelija	maankäyttöinsinööri Mirja Ruutu, p. 044 769 4374 ja kaupunginlakimies Teppo Joentausta, p. 044 469 4361, etunimi.sukunimi@heinola.fi
Valmistelu	Alueella on voimassa 20.3.1979 voimaan tullut asemakaava Ak 206. Katualue päätöksen alueella on ensimmäisen asemakaavan mukaista katualuetta. Alueidenkäyttölain (entinen MRL) 94§:n mukaan kun asemakaava hyväksytään alueelle, jolla ei ole ollut asemakaavaa, kunta saa omistukseensa katualueen, joka ei sille ennestään kuulu, kiinteistönmuodostamislain mukaisella kiinteistötoimituksella. Kiinteistömuodostamislain mukainen kiinteistötoimitus (KML 22a§), yleisen alueen lohkominen, on vireillä Karjalankadulla. Asemakaavan mukainen katualue siten siirtyy kaupungin omistukseen. Katualueen omistuksen siirtymisestä ei siis ole epäselvyyttä, eikä siitä päätetä oikaisuvaatimuksen kohteena olevalla päätöksellä. Karjalankadulla meneillään olevassa haltuunotoksi kutsuttavassa hallinnollisessa menettelyssä käsitellään mahdollisia korvauskysymyksiä katualueen vaihtaessa omistajaa. Katualueen korvaamisesta säädetään Alueidenkäyttölain 104 §:ssä. Mahdolliset korvauskysymykset käsitellään yleisen alueen lohkomistoimituksen ulkopuolella mieluiten sopimukseen pohjautuvalla hallinnollisella päätöksellä. Tätä hallinnollista päätöstä kutsutaan tässä yhteydessä haltuunottopäätökseksi. Kysymys Karjalankadulla on siis nimenomaa korvausasioista päättämisestä siinä yhteydessä, kun alue siirtyy yleisen alueen lohkomisella kaupungin omistukseen (Alueidenkäyttölaki 95 § 1mom) . Korvauskysymykset on syytä saada tässä yhteydessä käsitellyiksi, koska omistusoikeus siirtyy. Ei ole kysymys siitä,että kaupunki tässä yhteydessä välittömästi ryhtyisi alueella jollain tavoin toimimaan rakentamismielessä. Alueella ei ole äskettäin voimaan tullutta uutta asemakaavaa.

Karjalankadun alue on korttelimaan osalta pääsääntöisesti rakentunut asemakaavan Ak 206 mukaisesti. Kadun yleisen alueen lohkominen ja siihen liittyvä mahdollisten korvauskysymysten käsittely haltuunottomenettelyn nimellä on osittain tekemättä ja vasta nyt työn alla. Nyt on siis kysymys pitkään voimassa olleen asemakaavan kiinteistöteknisestä toteuttamisesta. Tässä vaiheessa ei asemakaavasta voi valittaa. Haltuunottokatselmuksen kutsukirjeessä ja katselmuksessa maankäyttöinsinööri on kertonut, että kysymys on mahdollisten pienehköjen kasveista ja pienistä rakennelmista aiheutuvien korvausasioiden käsittelystä. Maapohjan luovutus sisältyy tässä tapauksessa maanomistajakohtaiseen ilmaislouvutusvelvollisuuteen.

Korvauspäätöstä (haltuunottopäätös) tehtäessä tarkastellaan, sisältyykö luovutettava maa-alue maanomistajan ilmaislouvutusvelvollisuuteen tai onko se muusta syystä ilmaiseksi kaupungille siirtyvää maata (aikaisemmat tiealueet) vai onko maapohjaa korvattava. Sitten tarkastellaan, onko alueella hoidettuja kasveja tai pieniä rakenteita. Kasveista ja rakennelmista pyritään pääsemään kadun laidan maanomistajan kanssa maanomistajan mielen mukaiseen sopimukseen, jos se on kaupungin kannalta mahdollinen ja muita kohtaan tasapuolinen. Voidaan esimerkiksi sopia, että puut saavat olla paikoillaan, jos kaupungilla ei ole välttämätöntä tarvetta päästä esimerkiksi korjaamaan johtoja tai asentamaan uusia johtoja. Voidaan sopia, että maanomistaja kaataa puut ja tekee niistä polttopuita itselleen, ei makseta korvausta. Voidaan sopia, että kaupunki korvaa kasvillisuuden. Korvaus määräytyy tällöin Maanmittauslaitoksen korvaustaulukon ja sen soveltamisohjeiden mukaisesti.

Korvaus on mahdollista määrätä myös maanomistajan maksettavaksi, jos maanomistaja ei joudu korvauksetta luovuttamaan katualuetta tai joutuu luovuttamaan huomattavasti vähemmän kuin ilmaislouvutusvelvollisuus.

Mikäli kyse on vähäisistä taloudellisista arvoista, voi viranhaltija tehdä päätöksen korvauksista myös ilman sopimusta. Jos alueella olisi esimerkiksi arvokas rakennus, asia ratkaistaisiin lunastusmenettelyllä.

Se, että asemakaavan mukainen katualue siirtyy yleisen alueen lohkomisella kaupungin omistukseen ja haltuunotto-nimisellä päätöksellä päätetään mahdollisista korvauskysymyksistä, ei vaikuta asemakaavan mukaisen tontin, tässä tapauksessa vielä lohkomaton tonttijakotontin 111-21-22-4, rakennusoikeuteen. Asemakaavassa tontille on piirretty rakennusala, jonka kadun puoleisessa laidassa nykyinen rakennus on. Rakennusala on edelleen maanomistajan käytössä.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on allekirjoittanut sopimuksen haltuunotosta. Sopimuksessa todetaan, että maapohjan osalta luovutus sisältyy ilmaislouvutusvelvollisuuteen. Sopimuksessa sovittiin katualueelle jäävän koivun jäävän omaan käyttöön tilan

omistajalle ja että muu kasvillisuus saa olla paikoillaan, ellei välttämätöntä syytä esimerkiksi johtojen asentamisen tai korjaamisen takia sen poistamiseksi ilmene. Korvausta ei sovittu maksettavan.

Oikaisuvaatimuksen tekijä viittaa Alueidenkäyttölain 60§:n mukaiseen asemakaavan ajantasaisuuden arviointiin, joka on tarpeen tehdä, jos alue ei ole kolmessatoista vuodessa lähtenyt rakentumaan pääosin asemakaavan mukaisesti. Karjalankadun alue on kuitenkin korttelimaan osalta pääsääntöisesti rakentunut asemakaavan mukaisesti. Kadun yleisen alueen lohkominen ja siihen liittyvä mahdollisten korvauskysymysten käsittely haltuunottomenettelyn nimellä on osittain tekemättä ja vasta nyt työn alla.

Asemakaavan ajantasaisuuden arviointi ei myöskään kuulu nyt arvioitavana olevaan haltuunottokorvauspäätökseen. Jos maanomistajan katualueeksi luovuttama alue liitettäisiin joskus tulevaisuudessa asemakaavamuutoksella takaisin tonttiin, kunta ei saa periä maanomistajalta korvausta korvauksetta saamaansa osuutta vastaavasta osasta aluetta, edellyttäen että tontti on vielä saman omistajan omistuksessa ja että tontin pääasiallista käyttötarkoitusta ei ole kaavan muutoksella muutettu (Alueidenkäyttölaki 104§).

Esityslistan liitteenä on julkaistava oikaisuvaatimus asiasta.

Tiedoksianto

virallinen ote
sähköposti

oikaisuvaatimuksen tekijä
maankäyttöinsinööri
kaupunginlakimies