

**Maankäyttöinsinöörin viranhaltijapäätöksestä koskien Karjalankadun osan
haltuunottoa tilasta 111-406-1-518 tehdyn oikaisuvaatimuksen käsittely**
kaympltk 20.02.2025 § 17
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	<p>Alueella on voimassa asemakaava Ak 206. Katualue päätöksen alueella on ensimmäisen asemakaavan mukaista katualueutta. 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Korvauspäätöstä (haltuunottopäätös) tehtäessä tarkastellaan, sisältyykö luovutettava maa-alue maanomistajan</p>

ilmaislouovutusvelvollisuuteen 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 ilmaislouovutusvelvollisuus.

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

Oikaisuvaatimuksen tekijä on allekirjoittanut sopimuksen haltuunotosta. Sopimuksessa sovittiin alueella olevat kaksi kasvuikäistä vaahteraa ja pensasaita korvattaviksi, ja että maanomistaja siirtää pienen katoksen tontin puolelle eikä sitä korvata.

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. Myös oikaisuvaatimuksen tekijän omakotitontti 111-21-22-5 on lohottu asemakaavan Ak 2026 mukaisesti jo aiemmin, ja katualueeseen kaavan mukaan menevä maasuikale on jätetty odottamaan maarekisteritilana 111-406-1-518 yleisen alueen lohkomista. Kadun yleisen alueen lohkomisen 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 haltuunotokorvauspäätökseen. Jos kävisi muusta syystä niin, että asemakaava muuttuisi, tulisi sovellettavaksi Alueidenkäyttölain 104§:n viides momentti: Jos maanomistajan katualueeksi luovuttama alue liitetään kaavamuutoksella 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.

Esityslistan liitteenä on julkaistava oikaisuvaatimus asiasta.

Tiedoksianto

virallinen ote
sähköposti

oikaisuvaatimuksen tekijä
maankäyttöinsinööri
kaupunginlakimies