

Miehikkälän katualueiden lunastus

Kuteltk 31.08.2022 § 78

23/10.03.01.08/2022

Valmistelija

Tekninen johtaja

Maankäyttö- ja rakennuslain 94 §:n mukaan, kun asemakaava hyväksytään alueelle jolla ei ole ollut asemakaavaa, kunta saa omistukseensa katualueen, joka ei sille ennestään kuulu, kiinteistönmuodostamislain mukaisella kiinteistötoimituksella. MRL:n 95 §:n mukaan kunta saa 94 §:ssä tarkoitetun alueen haltuunsa, kun sitä ryhdytään rakentamaan tai muutoin tarvitaan käytettäväksi ja alueen erottamista koskeva kiinteistötoimitus on pantu vireille taikka kun kunta 104 §:n mukaan on suorittanut alueesta korvauksen.

Jos 1 momentissa tarkoitetulla alueella on vähäistä arvokkaampi rakennus, arvokas rakennelma tai laite taikka alue on välttämätön niiden käyttämistä varten, kunta ei saa ottaa maata haltuunsa ennen kuin korvauksesta on sovittu tai lunastusmenettely on pantu vireille.

Maan, joka asemakaavaa muutettaessa tulee sisältymään katualueeseen, kunta saa ottaa haltuunsa, kun sitä koskeva lunastusmenettely on pantu vireille.

Miehikkälän kirkonkylän asemakaavan alueella pääosa kaduista on kunnan omistamilla alueilla. Osalla aluetta on kuitenkin yksityisessä omistuksessa olevia alueita. Vuoden 2022 talousarviossa on linjattu, että katualueet lunastetaan kunnalle ja 2023 varaudutaan maanhankinnassa lunastuskustannuksiin sekä toimituskustannuksiin.

Katualueiden lunastustoimitus laitettiin vireille 7.6.2022 tehdyllä toimitushakemuksella. Maanmittaustoimisto on määrännyt toimitusinsinööriksi Tapani Pukin.

Maastotyöt katualueiden pyykittämiseksi alkavat piakkoin. Katualueet pyykitetään kaavan mukaisesti. Mikäli niihin halutaan muutoksia, on ne tehtävä kaavamuutoksen kautta. Nyt lunastetaan osittain myös sellaisia katualueita, joissa kadun rakentaminen ei ole tällä hetkellä ajankohtainen. Jos tulevaisuudessa kaavaa muutetaan jollakin alueella niin, että katualue siirtyy, voidaan nyt lunastettavaa aluetta käyttää vaihtomaana.

MRL:n 104 §:n mukaan kunnan omistukseen 94 §:n mukaan siirtyvästä katualueesta kunta on velvollinen suorittamaan maanomistajalle korvausta siltä osin kuin luovutettavan alueen pinta-ala ylittää 20 prosenttia hänen kysymyksessä olevalla asemakaava-alueella omistamastaan maasta tai on suurempi sitä

rakennusoikeuden määrää, jonka saa rakentaa hänelle jäävälle maalle tällä asemakaava-alueella. Korvausvelvollisuuden määrittelyssä ei oteta huomioon asemakaavassa maa- ja metsätalousalueeksi tai vesialueeksi osoitettua aluetta.

Edellä 1 momentissa tarkoitetun luovutettavan alueen määrä lasketaan ensimmäisen asemakaavan mukaan.

Muussa kuin 1 momentin mukaisessa tapauksessa kunta on velvollinen suorittamaan katualueesta maanomistajalle korvauksen, joka määrätään soveltaen lunastuslain säännöksiä korvauksen perusteista, ei kuitenkaan lain 36 §:ää. Sen estämättä, mitä 1 momentissa säädetään, kunta on velvollinen suorittamaan katualueesta maanomistajalle korvauksen, jos luovuttaminen korvauksetta on luovutuksesta hänelle aiheutuvat ja kaavasta häneen kohdistuvat kokonaisvaikutukset huomioon ottaen poikkeuksellisesti ilmeisen kohtuutonta.

Maanomistajalla ei 1 momentista poiketen ole oikeutta saada korvausta yksityistielain 3 §:ssä tarkoitetusta yksityistiestä, kun tie on asemakaavassa osoitettu katualueeksi. (13.7.2018/562).

Miehikkälässä ensimmäinen asemakaava on 24.10.1964 lääninhallituksen vahvistama rakennuskaava. Asemakaavaa on päivitetty moneen otteeseen ja ajantasaistettu kokonaisuudessaan muutamia vuosia sitten. Muutamia laajennusalueita lukuunottamatta kaikilla muilla alueilla ei ensimmäinen asemakaava ole voimassa, eikä ilmaislouvutus koske montaakaan kiinteistöä. Entiset yksityistien alueet (rasite) sensijaan kuuluu ilmaislouvutukseen. Muilta osin kunta joutuu korvaamaan lunastettavat alueet sekä niillä olevan kiinteän omaisuuden.

Asemakaavan alueella on yksittäisiä kohteita, joissa lunastus voidaan tehdä ainakin osittain maanvaihdoilla.

Varsinainen lunastustoimitus ajoittunee kesään 2023. Toimitusinsinööri yhdessä uskottujen miesten kanssa määrittelee lunastuskorvaukset. Päätöksestä voi valittaa Maa- ja metsätalousministeriöön.

Markku Uski esittelee kokouksessa lunastettavat alueet ja lunastusmenettelyä.

Esittelijä

Tekninen johtaja Markku Uski

Ehdotus

Merkitään lautakunnalle tiedoksi.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.