

D/58/10.00.01.00/2023

Kunnanhallitus 20.2.2023 § 45

Lohkomiskorvaukset maanomistajille

Maanmittauslaitos on tehnyt Hirvaskankaan asemakaava-alueella kaavakatujen lohkomistoimitukset vuoden 2022 aikana. Lohkomistoimitusten rekisteröinnissä katualueiden omistusoikeus on siirtynyt kunnalle. Lohkomisprosessia ohjaa Suomen lainsäädäntö (mm.: MRL 95§, MRA 44 §, MRL 104 § ja 108 §). Maanmittauslaitos on listannut korvauksen piiriin jääneet kiinteistöt, joita on yhteensä kolme kappaletta (892-402-1-479 korvattava ala: 100 m², 892-402-1-249 korvattava ala: 2 479 m², 892-402-2-182 korvattava ala: 82 m²).

Korvattavaksi jäävän maapohjan korvausarvo on määritetty Hirvaskankaan alueen vallitsevan raakamaan, metsämaapohjan ja tonttimaan arvon väliltä. Uuraisten kunta esittää korvaussummaksi 2 €/m².

Valmistelija/lisätietoja: tekninen johtaja Janne Koskenkorva, p. 0400 643 890

Kunnanjohtajan ehdotus: Kunnanhallitus hyväksyy maanmittauslaitoksen esittämille kiinteistöille korvattavaksi katualueiden lohkomisesta 2 €/m².

Päätös: Asia päätettiin jättää uudelleen valmisteluun.

Toimenpiteet: Tiedoksi tekninen toimi

Tekninen lautakunta 28.3.2023

Tekninen johtaja tarkentaa katualuelohkomisten korvausperusteiden määrittelyä ja asia käsitellään teknisen lautakunnan kautta uudelleen kunnanhallituksen käsiteltäväksi.

Täydennyksenä kunnanhallituksen 20.2.2023 § 45 esittelytekstiin:

Korvausperiaatteen määrittely

Korvauksen piiriin jäävien kiinteistöjen laskennan on tehnyt Maanmittauslaitoksen toimitusinsinööri, lohkomistoimituksen yhteydessä. Jokaisen lohkomittavan kiinteistön osalla korvausperuste on laskettu ja tarkastelu erikseen Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti seuraavasti:

MRL 104§ Korvattava katualue

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](#))

Jos maanomistajan katualueeksi luovuttama alue liitetään kaavamuutoksella takaisin tonttiin, kunta ei saa periä maanomistajalta korvausta 1 momentin mukaisesti korvauksetta saamaansa osuutta vastaavasta osasta aluetta, edellyttäen että tontti on vielä saman omistajan omistuksessa ja että tontin pääasiallista käyttötarkoitusta ei ole kaavan muutoksella muutettu. ([13.3.2003/222](#))

Kyseisen korvausperusteen voi avata selkeämmin seuraavasti:

Lain ensimmäisessä momentissa on esitetty ilmaisluovutuksen rajat, jotka on tarkasteltu lohkomistoimituksessa jokaisen lohkontavan kiinteistön osalta. Määrittävä tekijä on valikoitunut tarkastelemalla luovutettavan alueen pinta-alaa 20 %:n mukaisesti maanomistajan ko. asemakaava-alueella omistamaan maahan nähden tai jäljelle jäävään rakennusoikeuden määrään nähden. Lisäksi neljännen momentin mukaan luovutettavaan alueeseen ei lasketa mukaan sellaista aluetta, johon kohdistuu yksityistielain mukainen tieoikeus. Kolmannen momentin mukaista kohtuuttomuusmahdollisuutta ei tarvinnut käyttää kyseisissä lohkomisissa. Lohkottavien katu-alueiden mahdollisista rakennelmista ja puuston poistosta sovitaan lisäksi erikseen jokaisen maanomistajan kanssa.

Tarkastelukaavat:

Maanomistajan maat asemakaava-alueella x 0,2 tai jäljelle jäävä rakennusoikeus asemakaava-alueella

-> näistä pienempi = X

Maanomistajan katualueeksi luovuttama alue – (miinus) ko. alueella oleva yksityistie = Y

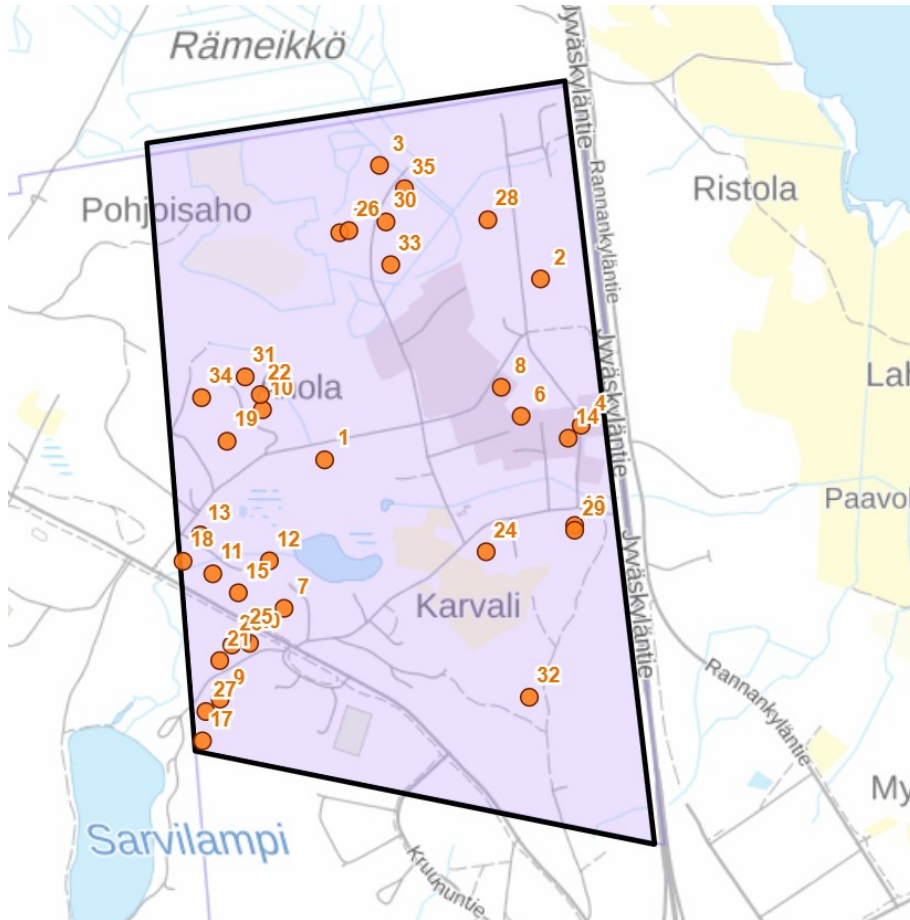
Jos $X > Y$, korvausvelvollisuutta ei lähtökohtaisesti ole.

$Y - X$ = korvattava ala.

Korvaussumman määrittäminen

Lohkomisten korvauksista kunta voi sopia maanomistajien kanssa. Neuvottelun tuloksena on pyrkimys löytää molempia osapuolia tyydyttävä ratkaisu. Jos sopimusta ei synny, niin korvauksien sopimisessa edetään lunastustoimitukseen, jossa korvaukset määrätään. Ensisijaisesti olisi pyrittävä hinta sopimaan neuvotellen.

Esitetyn neliöhinnan määrittämiseksi tekninen johtaja ja Saarijärven maankäyttöpäällikkö kävivät lävitse taulukot vuodesta 2001 lähtien toteutuneista maakaupoista Hirvaskankaan asemakaava-alueelta. Vertailussa huomioitiin eri kaavamerkinnällä olevien tonttien neliöhinnat, metsämaan hinnat sekä raakamaan hinnat. Maanmittausinsinöörin esittämänä korvausperusteena olevan hinnan tulisi olla keskimääräinen hinta metsämaapohjan ja tonttimaan arvon väliltä. Metsämaan keskimääräiset hinnat olivat 0,28 -0,33 €/m², tonttimaalla 4,86-5,19 €/m² ja raakamaalla keskimäärin 1,17€/m². Näiden lähtötietojen puolesta korvaussummaksi esitetään 2 €/m².



Kuva 1. Hinnan määrittämisessä käytettyjen maakauppojen sijainnit.

Teknisen johtajan ehdotus: Tekninen lautakunta hyväksyy ja esittää kunnanhallitusta hyväksymään maanmittauslaitoksen esittämille kiinteistöille korvattavaksi katualueiden lohkomisesta 2 €/m²

Päätös: Tekninen lautakunta hyväksyi teknisen johtajan ehdotuksen yksimielisesti.

Toimenpiteet: Jatkokäsittelyyn kunnanhallitukseen

Kunnanhallitus 11.4.2023 § 74

Kunnanjohtajan ehdotus: Kunnanhallitus hyväksyy teknisen lautakunnan esityksen siten, että maanmittauslaitoksen esittämille kiinteistöille korvataan katualueiden lohkomisesta 2 €/m².

Päätös: Hyväksyttiin yksimielisesti.

Toimenpiteet: tiedoksi tekninen lautakunta