

KATUALUETOIMITUS

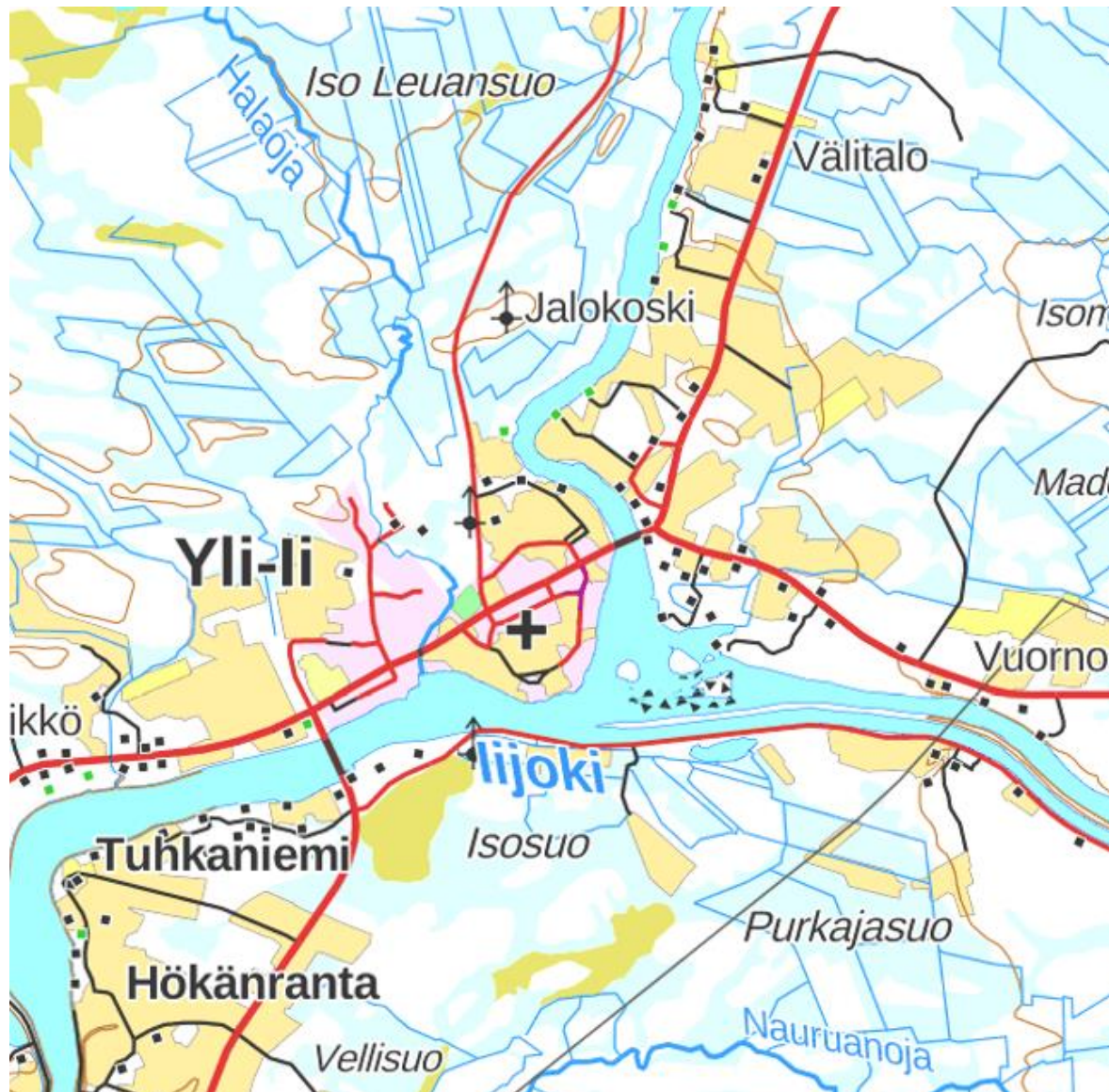
Alkukokous 3.4.2025

Kokous Yli-lin kirjasto

Oulun kaupungin Yli-lin asemakaava-alueella

Toimituksen hakija Oulun kaupunki

Lunastustoimituksen suorittaa Maanmittauslaitoksen
asettama toimitusinsinööri Timo Jarva sekä
kunnanvaltuuston valitsevat uskotut miehet (=
lunastustoimikunta)



KOKOUKSEN AIHEET

- Lunastusprosessi, osapuolien roolit ja aikajana
- Tiedotus ja kokouksen laillisuus
- Toimituksen edellytykset
- Kaavoitus
- Hakijan puheenvuoro / Asianosaisten kuuleminen
- Korvausmenettelyn alustus
- Oikeudenvilvontakulut
- Kokouksen päätös ja toimituksen eteneminen



LUNASTUSPROSESSI

- Katualuetoimituksessa lunastetaan asemakaavassa osoitettu katualue kadun rakentamiseksi tai jo rakennettu katu kunnalle , sekä päätetään lunastetusta alueesta maksettavat korvaukset.
- Kunnalla on maankäyttö- ja rakennuslain perusteella oikeus lunastaa asemakaavassa osoitettu katualue ilman erillistä lupaa. Lunastus käsitellään toimituksessa, jota haetaan Maanmittauslaitokselta.
- Lunastustoimitus suoritetaan Maanmittauslaitoksen määräämän toimitusinsinöörin johdolla ja lunastuksessa käsiteltävistä asioista **päätökset antaa lunastustoimikunta**, johon kuuluu toimitusinsinööri sekä uskotut miehet.
- Katualuetoimituksessa
 - alueen omistus- ja hallintaoikeus siirretään kunnalle.
 - päätetään omaisuuden omistajalle ja muille asianosaisille maksettavista korvauksista..



LUNASTUSTOIMITUKSEN OSAPUOLTEN ROOLIT LUNASTUSTOIMITUKSESSA

Maanmittauslaitos

- Hoitaa lunastusprosessin.
- Toimitusinsinööri edustaa ja toimii virkavastuulla.
- Lisäksi päättävässä asemassa ovat myös nk. uskotut miehet jotka ovat kunnanvaltuuston valitsevia henkilöitä ja toimivat luottamustehtävässä.
- Toimitusinsinööri ja uskotut miehet muodostavat lunastustoimikunnan.
- **Lunastustoimikunta on riippumaton lunastajasta sekä maanomistajista ja toimii puolueettomana tahona.**

Lunastaja (Oulun kaupunki)

- Oulun kaupunki maksaa lunastustoimituksen kustannukset sekä siinä Maanmittauslaitoksen päättämät korvaukset.



LUNASTUSTOIMITUKSEN OSAPUOLTEN ROOLIT LUNASTUSTOIMITUKSESSA

Maan- ja muiden oikeuksien omistajat

- Kaikki ne omistajat tai muiden oikeuksien haltijat, joita lunastus koskee.
 - Kiinteistöjen omistajat
 - Omistajan vaihtumisesta ilmoitettava toimitusinsinöörille
 - Rasite-, vuokra- ym. erityisten oikeuksien haltijat
 - Omistajien on ilmoitettava tiedossaan olevat erityisten oikeuksien haltijat toimitusinsinöörille
- Oikeus valvoa omia oikeuksia ja etuja.
- Ei ole velvollisuutta olla aktiivinen, lunastusprosessi hoidetaan viranomaistyönä.



VAIHEET

Alkukokous (04/2025)

- Maanmittauslaitos on selvittänyt ja inventoinut menetettävän tai haitallisten vaikutusten kohteena olevan omaisuuden, sekä tekee muita tarpeellisia teknisiä tehtäviä (Maastomittaukset).
- Alustava omaisuusluettelo on lähetetty maanomistajille kokouksen kutsun yhteydessä.
- Erikseen säädetyissä tilanteissa lunastuslupaa ei tarvita.

Muut toimenpiteet

- Rajankäynnit
- Tilusjärjestelyt
- Kiinteistön käyttämiselle aiheutuu sen pirstoutumisesta tai muusta syystä huomattavaa haittaa
>Alueiden vaihto kiinteistöjen kesken tai alueen siirtäminen kiinteistöstä toiseen rahakorvausta vastaan
- Lunastuksen laajentaminen
- Jos em. haitta on erittäin huomattava, omistaja voi vaatia jäljelle jäävän omaisuuden tai sen erityisen osan lunastamista.



Alkukokous (04/2025)

Ennakkohaltuunotto

Teiltä pyydetään korvausvaatimukset kirjallisesti

Määräaika korvausvaatimuksille.

Lunastajan vastine.

Loppukokous (kesä/syksy 2025)

- Teidät kutsutaan loppukokoukseen jossa annetaan lunastuspäätös, joka sisältää myös korvauspäätöksen.
- Lunastusmenettelyssä korvaus muodostuu kohteen-, haitan- ja vahingonkorvauksesta.
- Lunastustoimikunta määrää ainoastaan rahallisia korvauksia, eikä voi velvoittaa lunastajaa esim. työsuorituksiin.
- Loppukokouksen jälkeen on mahdollista hakea muutosta käräjäoikeudesta lunastustoimituksessa annettuihin päätöksiin.
- Lunastaja maksaa lunastustoimikunnan määräämät korvaukset sellaisenaan, tai mahdollisen valituksen tullessa kyseeseen oikeuskäsittelyn mukaisesti.

TIEDOTUS JA KOKOUKSEN LAILLISUUS

Tiedotus

- Kutsut on lähetetty kaikille alueen kiinteistöjen omistajille 1.3.2024

Lunastustoimikunta

- Toimitusinsinööri: Timo Jarva
- Uskotut miehet: Raine Pernu ja Sampsa Aro
- Esteellisyys (Ei esitetty)
- Laillisuus (Laillinen)
- Estettä toimituksen aloittamiselle (Ei esitetty)



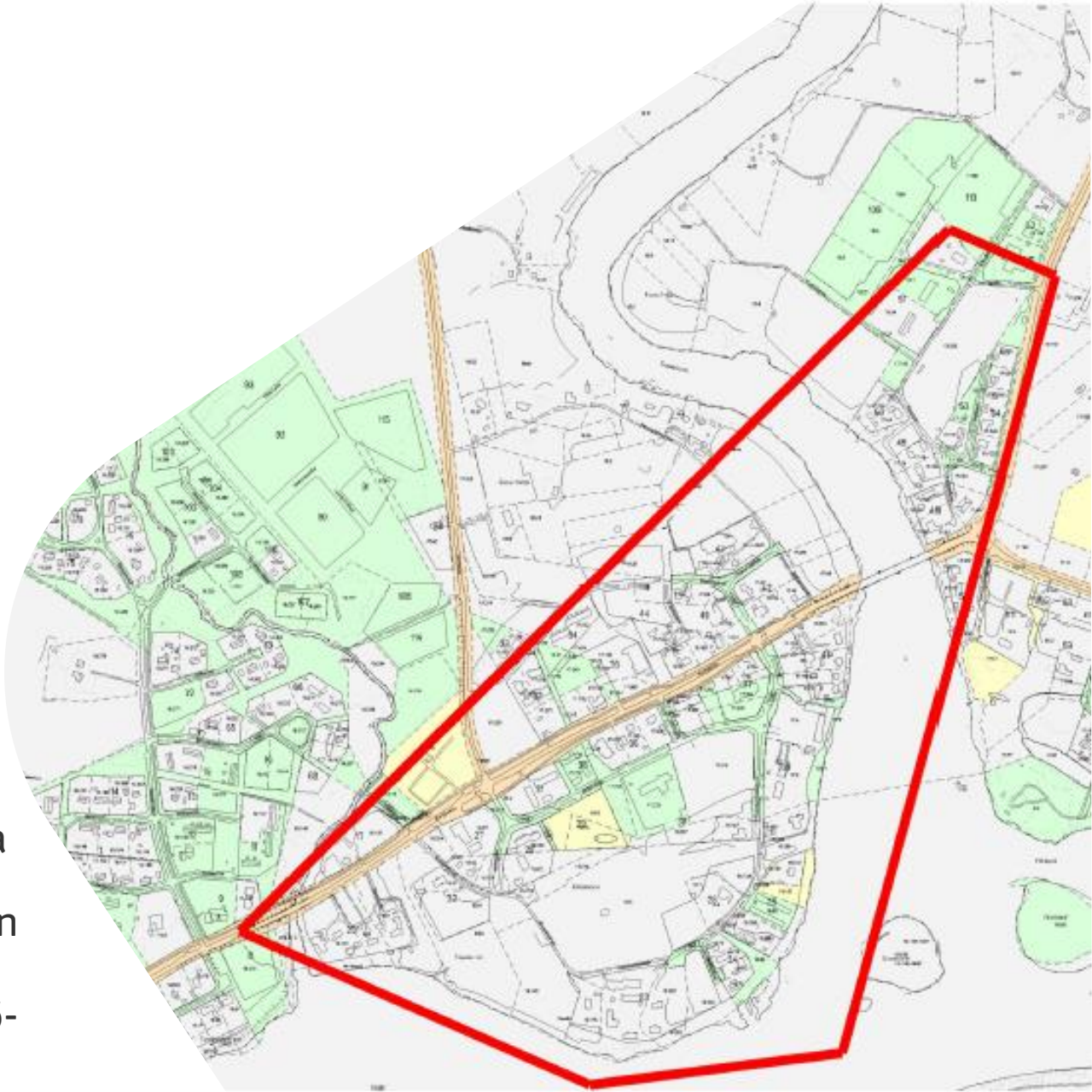
TOIMITUKSEN EDELLYTYKSET

Hakemus

- Oulun kaupunki on hakenut lunastustoimitusta 20.6.2024. Maanmittauslaitos on antanut toimitusmääräyksen 16.1.2024, jolloin toimitus on tullut vireille.

Kohde

- Yli-Iin asemakaava-alue.
- Tarkoituksena on lunastaa asemakaavan mukaista katualuetta joka on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu katu- ja kevyen liikenteen väyläksi.
- Lunastus kohdistuu myös kiinteistön 564-422-16-250 Rantatörmä VL alueeseen



SEN

TOIMITUKSEN EDELLYTYKSET

- Yleisellä alueella tarkoitetaan asemakaavassa **katualueeksi**, toriksi, liikennealueeksi, virkistysalueeksi tai näihin verrattavaksi alueeksi osoitettua kunnan, valtion tai muun julkisyhteisön toteutettavaksi tarkoitettua aluetta. Alueidenkäyttölaki (Alueidenkäyttölaki) 86 §
- Kunta saa ilman erityistä lupaa lunastaa sellaisen yleisen alueen, joka asemakaavassa on tarkoitettu kunnan tarpeisiin. Alueidenkäyttölaki (MRL) 96.1 §
- Alueidenkäyttölain (MRL) 95 §: haltuunottooikeus kun aletaan rakentamaan tai muutoin.. ja toimitus vireillä

Lunastuksen laajennukset

Asianosaisten lausumat

Pöytäkirjassa

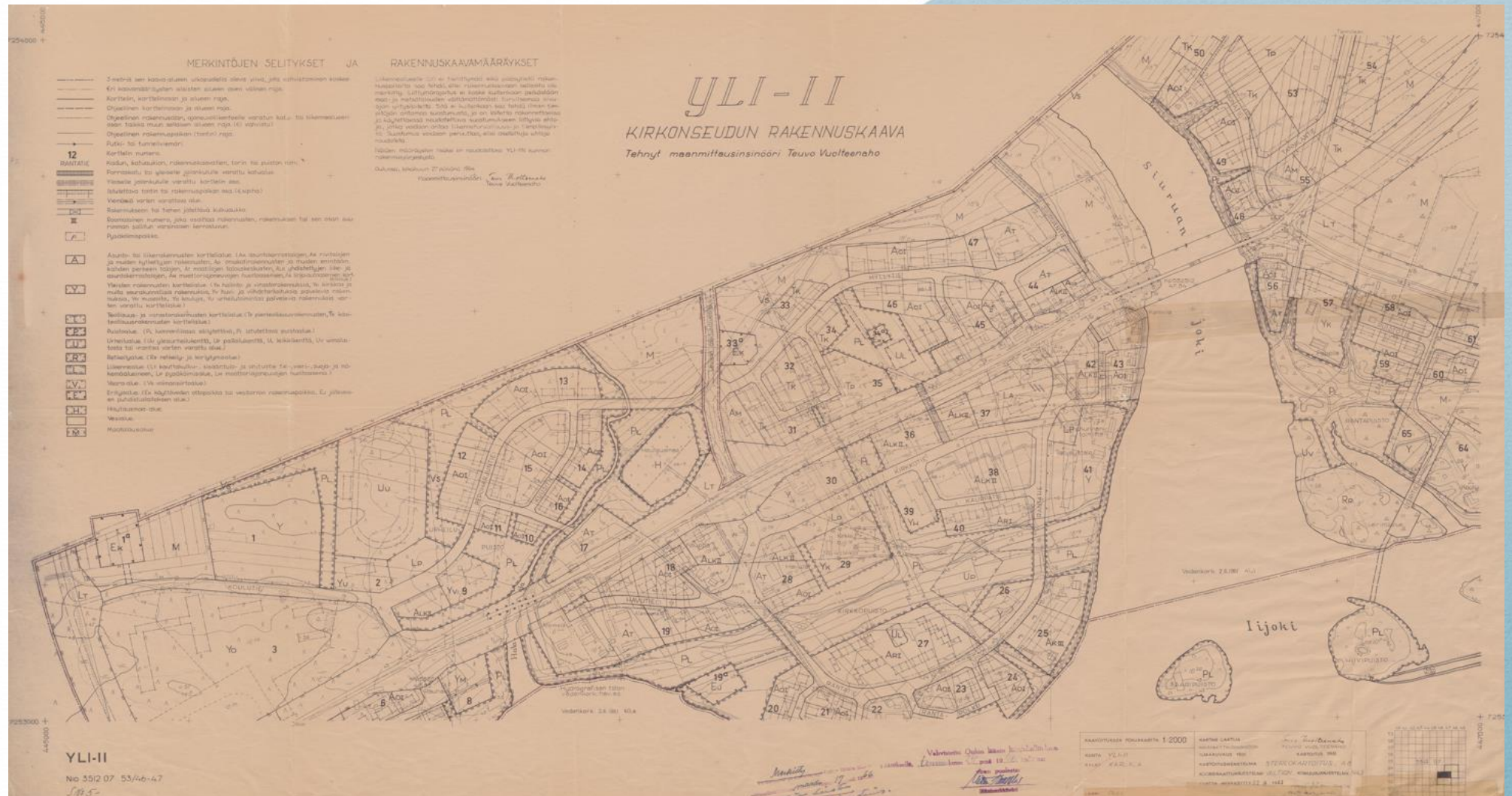
EDELLYTYKSET

- Lunastus toimenpannaan noudattaen lunastuslain (603/1977) säännöksiä. Lopulliset päätökset tehdään loppukokouksessa.

Erityiset oikeudet

Kutsukirjeessä maininta. (Ei ilmoitettu).

Yli-Ii rakennuskaava vahvistettu 24.1.1966
(Ensimmäinen kaava)



Kaavoitus

Rakennuskaavan muutoksia ja laajennuksia:

-28.2.1969

-3.5.1973

-13.11.1973

-13.8.1975

-6.7.1976

-21.7.1976

-12.7.1979

-28.2.1983





Laajuus / Haltuunotto

Laajuus

Hakemuksen liitteenä on luettelo yksityisten omistamista kiinteistöistä katualueilla. Toimituksessa on pyritty selvittämään kiinteistörekisterin perusteella kaikki yksityisten maa-alueet katualueella. Hakemuksen liite ja selvitys poikkeavat hieman toisistaan.

Asianosaisille on lähetetty alustava karttaote ja selitelmä lunastettavasta omaisuudesta

Haltuunotto

Alueidenkäyttölaki 218 §

Rakennuslain mukaisesti haltuunotetun ja korvatun rakennuskaavatiealue siirtyy kunnan omistukseen korvauksetta.

Selvitys pöytäkirjassa

Jos ei korvattu, lunastustoimituksessa ratkaistava



Lunastettavat alueet

Oulun kaupunki on toimittanut kaava-aineiston lunastettavien katualueiden osalta. Taitepisteiden koordinaattitiedot (sijaintitiedot).

Maanmittauslaitos on merkinnyt alueet paaluilla maastoon.

Lunastettavista alueista on laadittu kiinteistökohtaiset alustavat toimituskartat ja selitelmät (lunastettava omaisuus) jossa on alustavat tiedot pinta-alasta, mahdollisesta puustosta tai kasvillisuudesta. Tiedot on lähetetty kutsukirjeen yhteydessä maanomistajille.

Oulun kaupungin omistamat katualueet Yleiseksi alueeksi / katualueeksi ?

Asianosaisten lausumat

Asianosaisten lausumat pöytäkirjassa

Haltuunoton johdosta poistettava omaisuus

Lähtökohtaisesti kunnan on korvattava katualueella oleva yksityisen maanomistajan kasvillisuus, puusto ja mahdolliset rakennukset. Lunastajalla ja maanomistajille on myös oikeus tehdä sopimuksia. Lunastustoimikunnan on vahvistettava sopimus, jos ei liian pieni tms.



Ennakkohaltuunotto

Kun töiden kiireellinen aloittaminen tai muut tärkeät syyt sitä vaativat, hakija voi saada oikeuden ottaa haltuunsa lunastettavan omaisuuden tai sen osan ennen 57 §:n 1 momentissa tarkoitettua ajankohtaa.

Ei ennakkohaltuunottoa

Tilusjärjestely- ja yksityistiejärjestelytarpeet

Tarvittavat päätökset tehdään loppukokouksessa



KORVAUSMENETTELYN ALUSTUS

- Korvaukset käsitellään ja määrätään pääsäännön mukaan viran puolesta toimitusinsinöörin johdolla ja lunastustoimikunnan toimesta.
- Sellaiselle kiinteistölle jolta omaisuutta ei lunasteta, korvauksia voidaan määrätä vain vaadittaessa.
- Korvauksista on mahdollista myös sopia (lunastaja, eli Oulun kaupunki ja menetyksen kärsijä).
- Korvaukset määrätään lähtökohtaisesti sille jolle omaisuus kuuluu lunastustoimituksen alkaessa (syytä huomioida asia kiinteistövaihdannan tilanteissa).
- Lunastettavan omaisuuden omistajilla on oikeus saada täysi lunastuskorvaus taloudellisista menetyksistä.
- Lunastuskorvaus muodostuu kohteen-, haitan- ja vahingonkorvauksesta.
 - Kohteenkorvauksella tarkoitetaan mm. maapohjaa.
 - Haitankorvauksella tarkoitetaan lunastuksen jälkeen jäävälle omaisuudelle aiheutuvaa pysyväluontoista haittaa, mm. alueiden pirstoutumista, maisemahaittaa, kiinteistön arvonalenemista.
 - Vahingonkorvauksella tarkoitetaan mm. puuston ennenaikaisen hakkuun korvauksia, taimikon menetyksiä tai muita omistajille lunastuksesta aiheutuvia taloudellisia tappioita.

KORVAUSMENETTELYN ALUSTUS

- Lunastettavasta omaisuudesta määrätään omaisuuden käyvän hinnan mukainen täysi korvaus. Jos käypä hinta ei vastaa menetystä, arvioiminen perustetaan omaisuuden tuottoon tai siihen pantuihin kustannuksiin.
- Korvauksien määrän arvioimisessa haetaan sitä rahamäärää mikä vaikutus kyseessä olevalla hankkeella on omaisuuden taloudelliseen arvoon tai hankkeesta omaisuudelle aiheutuviin vahinkoihin / haittoihin.
- Lunastustoimituksessa määrätään ainoastaan rahallisia korvauksia, ei voida velvoittaa lunastajaa esim. työsuorituksiin.
- Noudatetaan täyden korvauksen periaatetta, eli kenenkään varallisuusasema ei saa muuttua lunastuksessa.
- Korvaukset määrätään haltuunottohetken (01/2024) hintatasossa ja sellaisena kuin omaisuus silloin on tai loppukokouksen hintatasossa.
- Jos yleinen hintataso kohoaa haltuunoton ja korvauksien määrittämisen välisenä aikana, korvaukselle tehdään indeksikorjaus.
- Lopullisille korvauksille kuuluu 6 %:n korko haltuunotosta maksupäivään saakka (pl. mahdolliset ennakkorvaukset).

KORVAUSMENETTELYN ALUSTUS

- Annetaan määräaika korvausvaatimuksille ja lunastajan vastineelle.
- Lähetetään esitäytetty korvausvaatimuslomake, mahdollisuus esittää kirjallisesti korvausvaatimus
- Määräaika **5.5.2025 mennessä** kirjallisesti.
- Korvausvaatimusten ja vastineen saamisen jälkeen tehdään tarvittaessa arviointikatselmuksia.
- Tämän jälkeen lunastustoimikunta valmistelee lopulliset korvauspäätökset.
- Korvauspäätökset annetaan toimituksen loppukokouksessa.
- Korvauspäätöksistä voi tämän jälkeen hakea muutosta käräjäoikeudesta.
- Oulun kaupunki on velvollinen maksamaan lunastustoimikunnan määräämät lunastuskorvaukset 2vk + 3 kuukauden kuluessa loppukokouksesta lukien (pl. mahdolliset valituksenalaiset korvaukset).
- Haltuunottovaiheessa voidaan vaatimuksesta määrätä ennakkorvauksia $\frac{3}{4}$ osaa haltuunotettavan omaisuuden likimääräisestä arvosta. (Ei enakkohaltuottoa)

Ilmaisluvutusvelvollisuus (1/3)

- Koskee vain maapohjaa
- Ennestään olevat tiet
- Muu maapohja rajoitettuun määrään asti
- Koskee vain alueen ensimmäisen asemakaavan mukaisia katualueita
- Katualue on ensimmäisessä asemakaavassa ja jokaisessa asemakaavan muutoksessa sen jälkeen osoitettu katualueeksi
- Ilmaisluvutusvelvollisuuden määrä lasketaan maankäyttö- ja rakennuslain 104 §:n sääntöjen mukaan
- Jos ensimmäinen kaava on ollut asemakaavan sijaan rakennuskaava, ilmaisluvutusvelvollisuus lasketaan em. sijaan rakennuslain 104 §:n sääntöjen mukaan
- Määräytyy ensimmäisen asemakaavan voimaantulohetken maanomistusolojen mukaan

Ilmaislouovutusvelvollisuus (2/3)

- Maankäyttö- ja rakennuslaki 104 §
- 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.
- 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 §:n tarkoittamasta yksityistiestä, kun tie on asemakaavassa osoitettu katualueeksi.

Ilmaisluvotusvelvollisuus (3/3)

- Rakennuslaki 104 §
- Rakennuskaavatiehen sisältyvän yksityisen tien alueesta, joka on määrätty maanmittaustoimituksessa tai jota vanhastaan on käytetty, taikka tiemaasta, jonka omistaja on korvauksetta tai jo suoritettua korvausta vastaan pysyvästi luovuttanut tieksi taikka aluetta järjestettyyn rakennustoimintaan käyttäessään varannut tieksi, ei omistajalla eikä muullakaan oikeuden haltijalla ole oikeutta saada korvausta.
- Muusta rakennuskaavatieksi tarkoitettusta maasta saa sen omistaja korvauksen siltä osalta, kuin luovutettava rakennuskaavatie on enemmän kuin **kymmenesosa** hänen kysymyksessä olevalla rakennuskaava-alueella omistamastaan muusta kuin rakennuskaavassa maatalousalueeksi määrätystä maasta tai rakennuskaavatie ei ole tarpeellinen omistajalle kuuluvan rakennusmaan käyttämiselle.

- - -

KORVAUSMENETTELYN ALUSTUS

- Olette oikeutettuja vaatimaan korvattavaksi välttämättömät kustannukset jotka teille aiheutuu omien oikeuksien valvonnasta lunastustoimituksessa.
- Jos vaatimuksen kohteena on ansionmenetys, on syytä esittää tarkempi selvitys asiasta.
- Suositellaan vaatimaan koko toimituksen aikaiset oikeudenvilvontakuluvaatimukset ennen loppukokousta korvausvaatimuksen yhteydessä (mahdollista myös vaatia jokaisessa kokouksessa).
- Oikeudenvilvontakuluja voidaan määrätä vain vaatimuksesta.

Korvausten verotus

- Korvaukset ovat veronalaista tuloa
 - saajan on ilmoitettava oma-aloitteisesti verottajalle
- Kohteenkorvauksissa ja yleensä haitankorvauksissakin noudatetaan TVL 49 §:n säännöstä luovutusvoiton osittaisesta verovapaudesta
 - 80 %:n hankintameno-olettama
- Verohallinto antaa asiasta lisätietoja

Muutoksenhaku ja rekisteröinti

- Toimitukseen voi sen päättymisen jälkeen hakea muutosta maaoikeudelta
 - Valitusaika 30 päivää
 - Muutoksenhakuohje on loppukokouksen pöytäkirjan liitteenä
- Maaoikeuden ratkaisuun voi hakea muutosta korkeimmalta oikeudelta jos korkein oikeus myöntää valitusluvan
- Toimitus merkitään kiinteistörekisteriin, kun se on saanut lainvoiman ja korvaukset on suoritettu

MUUT ASIAT

- Oulun kaupunki vastaa toimituskuluista ja osamaksut peritään toimitusinsinöörin päättäminä ajankohtina.
- Tämän kokouksen asiakirjat lähetetään kahden viikon kuluessa.

KOKOUS ON PÄÄTTYNYT, KIITOS!!!