



MML
MAAN-
MITTAUS-
LAITOS

Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen lunastus

Katualueen erottaminen Linnukkatien varrella

Alkukokous 2.6.2022

Toimitusinsinööri Samu Laululehto

Kokouksen laillisuus

- Kokouksesta on tiedotettu 13.5.2022 lähetetyillä kutsukirjeillä ja 18.5.2022 julkaistulla kuulutuksella Rantalakeus-lehdessä ja Maanmittauslaitoksen verkkosivuilla
- Huomautukset tiedottamisesta?
- Esteellisyyshuomautukset?
- Muut huomautukset toimituksen aloittamisen laillisuudesta?

Lunastustoimitus (1/2)

Lunastustoimitus on maanmittaustoimitus

Lainsäädäntö

- Lunastuslaki (laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta)
- Maankäyttö- ja rakennuslaki
- Kiinteistönmuodostamislaki

Lunastustoimitus (2/2)

Lunastustoimikunta

- Toimitusinsinööri (pj.) Samu Laululehto
- Uskottu mies Heino Rantala
- Uskottu mies Hanna Luukinen

Toimituskokoukset

- Yksi tai useampi kokous
- Asianosaisten kuuleminen
- Päätösten antaminen

Asianosaiset

Henkilöt, joiden oikeutta tai etua toimitus koskee

- Lunastuksen hakija
- Kiinteistöjen omistajat
 - Omistajan vaihtumisesta ilmoitettava toimitusinsinöörille
- Rasite-, vuokra- ym. erityisten oikeuksien haltijat
 - Omistajien on ilmoitettava tiedossaan olevat erityisten oikeuksien haltijat toimitusinsinöörille
- Muut

Tehtäväjako

Maanmittauslaitos (lunastustoimikunta)

- Suorittaa lunastustoimituksen, tekee päätökset

Lunastuksen hakija

- Asianosainen, ei tee päätöksiä
- Maksaa korvaukset ja toimituskustannukset

Lunastusperuste

Lunastus perustuu lähtökohtaisesti lunastuslupaan. Erikseen säädetyissä tilanteissa lunastuslupaa ei tarvita.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 96 § 1 momentti

- Kunta saa **ilman erityistä lupaa** lunastaa sellaisen yleisen alueen, joka asemakaavassa on tarkoitettu kunnan tarpeisiin.
- Lunastuslupaa ei siis tarvita yleisen alueen lunastukseen.

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.

Toimitusasiakirjat

Pöytäkirja

Toimituskartta

Lunastettava omaisuus ja korvaukset

Toimituksen eteneminen

Alkukokous:

- Toimituksen tarkoitus ja edellytykset, toimituksen esittely, asianosaisten kuuleminen, selvitysten ja arkistotutkimusten läpikäynti
- Kunnan pyytämä ennakkohaltuunotto kevyen liikenteen parantamishankkeen vuoksi

Välikokouksia kuulemista ja katselmuksia varten?

Loppukokous:

- Lunastuspäätös, ml. lunastuksen kohteen vahvistaminen ja rajankäynnit, korvauspäätös, muut toimitukseen liittyvät asiat

Lunastuskorvaukset (1/2)

Täyden korvauksen periaate

Kohteenkorvaus

- maapohja, rakennukset, rakennelmat, hoitoon otettu kasvillisuus

Haitankorvaus

- jäljelle jäävälle omaisuudelle aiheutuva pysyvä arvon aleneminen

Vahingonkorvaus

- tappio, kustannus tai muu kertaluonteinen taloudellinen menetys

Lunastuskorvaukset (2/2)

- Lunastuksen kohteena olevien kiinteistöjen osalta korvaukset määrätään viran puolesta
 - Erityisesti vahinkojen ja haittojen korvaamisesta on kuitenkin syytä esittää vaatimus
 - Muille vain vaadittaessa
- Korvauksista voi sopia, lunastustoimikunta varmistaa korvaustason
- Lunastustoimikunta voi määrätä vain rahakorvauksia, ei esim. työsuorituksia
- Arviointi ensisijaisesti kauppaa- arvomenetelmällä, toissijaisesti tuotto- tai kustannusarvomenetelmällä
- Yleinen alue arvioidaan sen käyttötarkoituksen mukaan, joka sillä oli ennen kuin se osoitettiin asemakaavassa yleiseksi alueeksi, taikka nykyisen tosiasiallisen käyttötarkoituksen mukaan, jos se on ensin mainittua arvokkaampi

Ilmaislouovutusvelvollisuus (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
- Ilmaislouovutusvelvollisuuden määrä lasketaan maankäyttö- ja rakennuslain 104 §:n sääntöjen mukaan
 - Jos ensimmäinen kaava on ollut asemakaavan sijaan rakennuskaava, ilmaislouovutusvelvollisuus 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.

Ilmaislouovutusvelvollisuus (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.
 - - - -

Edunvalvontakulujen korvaukset

- Asianosaiselle voidaan korvata välttämättömät kustannukset, jotka hänelle ovat aiheutuneet hänen oikeutensa valvomisesta lunastustoimituksessa
- Kustannusten määrää arvioitaessa on otettava huomioon ansion menetys, matkakustannukset sekä tarvittavien selvitysten laatu ja laajuus samoin kuin asiamiehen käyttämisen tarve
- Korvataan vain vaadittaessa

Korvausten suorittaminen

- Suoritettava 3 kk kuluessa toimituksen päättymisestä
- Lähtökohtaisesti suoritetaan maksamalla
 - Eräissä tilanteissa määrätään talletettavaksi aluehallintovirastoon (esim. kiinnitysten vuoksi)

Haltuunotto

- Lunastuksen hakija saa alueet haltuunsa, kun toimitus on päättynyt ja toimituksessa määrätyt korvaukset on maksettu
- Jos esim. töiden aloittamisella on kiire, lunastustoimikunta voi myöntää hakijalle oikeuden ennakkohaltuunottoon
 - Asianosaisella oikeus vaatia ennakkokorvausta
 - Ennakkokorvaus on lähtökohtaisesti $\frac{3}{4}$ likimäärin arvioidusta täydestä korvauksesta
 - Ennakkokorvaukset on maksettava 3 kk kuluessa niiden määräämisestä
 - Hakija saa alueet haltuunsa, kun ennakkokorvaukset on maksettu
- Haltuunoton lykkääminen
 - Jos asianosainen menettää asuntonsa tai hänen toimeentulonsa huononee elinkeinon tai ammatin harjoittamisen vaikeutumisen vuoksi, haltuunottoa voidaan lykätä enintään 3 kk päähän ennakkokorvausten tai korvausten maksamisesta

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 maa- ja metsätalouden oikeudelta
 - Valitusaika 30 päivää
 - Muutoksenhakuohje on loppukokouksen pöytäkirjan liitteenä
- Maa- ja metsätalouden ratkaisuun voi hakea muutosta korkeimmalta oikeudelta jos korkein oikeus myöntää valitusluvan
- Toimitus merkitään kiinteistörekisteriin, kun se on saanut lainvoiman ja korvaukset on suoritettu

Lisätietoja

www.maanmittauslaitos.fi