

Kaksi lunastustapausta

Case 1: Y-tontin lunastus Espoossa

Case2: Kaavanmuutoksen jälkeinen liikennealueen lunastus Vantaalla

Petri Lukin

7.9.2016, Kuntien ja Maanmittauslaitoksen yhteinen kiinteistötehtävien
koulutuspäivä

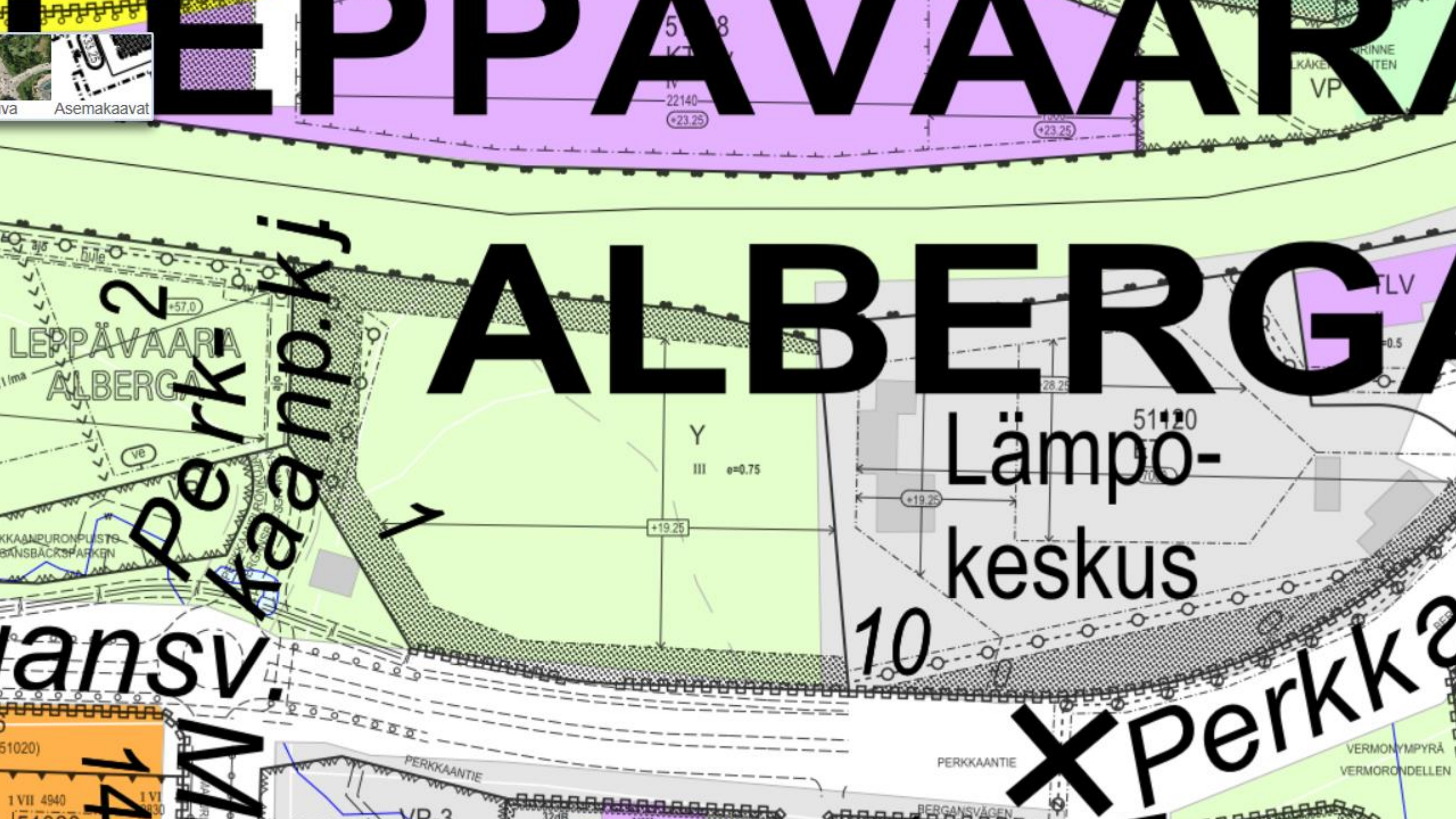


Case 1: Vermon Y-tontin lunastus

- ❑ Espoon kaupunki halusi lunastaa Y-tontin valtiolta jäähallin ym. urheilutilojen rakentamista varten
- ❑ Toimitus vireille 02/2013, alkukokous 09/2013, lykättiin vielä neuvottelujen takia, TN 2013-440511
- ❑ Syynä lunastukseen hintaerimielisyys; valtio pyysi tontista kerrostalotontin hintaa (ARA), kaupunki tarjosi Y-tontin hintaa:
 - ❑ Senaatti-kiinteistöjen vaatimus 8,4 Milj.€ (480 €/k-m², 360 €/m²)
 - ❑ kaupungin vastine 1,9 Milj.€ (80 €/m²)

Vermont Y-tontin lunastus, asemakaavan sisältö

- Tontin kaavamerkintä pelkkä Y
- Kaavaselostuksen mukaan kyseessä ”käyttötarkoitukseltaan tarkemmin määrittelemätön Y-tontti”. Lisäksi mainittiin, että maapohja on valtion omistuksessa.
- Asemakaava lainvoimainen 1.8.1983 > kaava toteutumatta 33 v!
- Tontin p-ala 2,35 ha, $e=0,75 > 17655 \text{ k-m}^2$



LEPPÄVAARA

ALBERGA

Lämpö-
keskus

Perkkäntie
Bergansvägen
14

10
X Perkkäntie



Asemakaavat

Vermon Y-tontin lunastus, lunastusoikeuden ratkaisu

- Ratkaiseva säännös MRL 96 §:
 - Kunta saa asemakaava-alueella ilman erityistä lupaa lunastaa sellaisen yleisen alueen sekä sellaisen yleisen rakennuksen tontin, joka on asemakaavassa **tarkoitettu kunnan laitokselle tai kunnan muihin tarpeisiin**

Vermont Y-tontin lunastus, lunastusoikeuden ratkaisu toimituksessa

- ❑ Kaupunki ilmoitti tarvitsevansa tonttia 3 kaukalon jäähallia ja sisäliikuntahallia varten (Laaksolahden hallista jo purkupäätös), jäähallin tarve kiireellinen
- ❑ Kaupungin mielestä valtiolla ei käyttöä tontille, perusteluna mm. Senaatin myyntitarjous
- ❑ Senaatti vastusti: Tontti ei tarkoitettu kunnan, vaan valtion tarpeisiin. Valtio tarvitsee tonttia omiin tarpeisiinsa, esim. liityntäpysäköintiin, rautateiden laittilojen sijoituspaikaksi
- ❑ Lunastustoimikunnan päätös: Lunastusoikeus myönnetään. Perusteluina: "Tontti on tarkoitettu yhtä hyvin kunnan kuin valtionkin tarpeisiin ja kaupunki on esittänyt konkreettisen rakennushankkeen tontille." MRL 96 §:n tarkoituksena on varmistaa kaavan toteuttaminen.

Vermont Y-tontin lunastus, MO:n tuomio

- ❑ MO:n tuomio 15.9.2014 Dnro M14/2706: Valtion valitus hylätään, perusteet:
 - K-indeksiä ei välttämättä tarvita
 - Vuoden 1980 kaavamerkintäoppaan ohjeet: k-indeksi **voidaan** (ei "on lisättävä") lisätä kaavamerkintään, jos on jo tiedossa, että alue on varattu kunnan tarpeisiin
 - 1980-luvulla indeksin käyttö vielä harvinaista
 - Lunastusoikeuden ratkaisun täytyy voida olla harkinnanvarainen
 - Leppävaaran ympäristössä paljon valtion omistamia alueita jo ennen kaavaa, tonttia ei ole hankittu valtiolle yleistä rakennusta varten
 - Kaupungilla selkeä tarve tontin rakentamiseen, valtiolla ei

Vermont Y-tontin lunastus, KKO:n tuomio

- ❑ KKO antoi asiassa nk. ennakkoratkaisun KKO:2016:7
- ❑ Lopputulos: MO:n tuomio ja lunastustoimikunnan päätös kumotaan ja toimitus jätetään sikseen
- ❑ Perustelut: Mistään ei käy ilmi, että Y-tontti olisi selvästi asemakaavassa tarkoitettu kaupungin laitokselle tai kaupungin tarpeisiin

Vernon Y-tontin lunastus, kommentteja KKO:n tuomiosta

- ❑ Jotta Y-tontin lunastus toteutus tai lunastus kunnalle halutaan varmistaa, tulee kaavaan laittaa k-indeksi
- ❑ Kritiikkiä:
 - Byrokratia lisääntyy, tarpeettomia indeksejä joudutaan laittamaan ”norminpurkutalkoiden aikana” > turhia kaavanmuutoksia?
 - Y-tonttia kaavoitettaessa ei useinkaan tiedetä, mitä Y-tontille tullaan sijoittamaan (vrt. Vernon tapaus)
 - Voidaanko sanoa yksiselitteisesti, ettei Y-tonttia ei ole tarkoitettu kunnan tarpeisiin, jos merkintänä on pelkkä Y (toteutuneista Y-tonteista ylivoimaisesti suurin osa kunnallisia tarpeita varten)?

Case 2: Lunastuskorvaus yleisestä alueesta kaavanmuutostilanteessa

- Maantietoimitus nro 2009-306244 koskien Kehä III:n parantamista Vantaalla
- Tässä käsitellään Sanoma Oyj:n tontin 92-17-113-1 korvausta
- 1. asemakaavassa lunastettava alue T-korttelia, $e=1,00$, pääosin istutettavaa tontin osaa, tontti tällä kohdalla rakentamaton
- Kaavanmuutoksessa LT-alueeksi 5739 m² (ja lisäksi katua), muusta osasta tonttia tuli KTTY-korttelia, $e=1,06/1,18$
- LT- ja katualueeksi kaavoitusta oli kompensoitu jäljelle jääneen tontin rakennusoikeutta korottamalla, kokonaisrakennusoikeus jopa lisääntyi, aluekokonaisuudesta tuli toteuttamiskelpoisempi (useampi tontti, uusi katu)

17
MARTINLAAKSO
MÅRTENSDAL

17113
KTTY
XII
e=106

17116
KTTY
XII
e=118

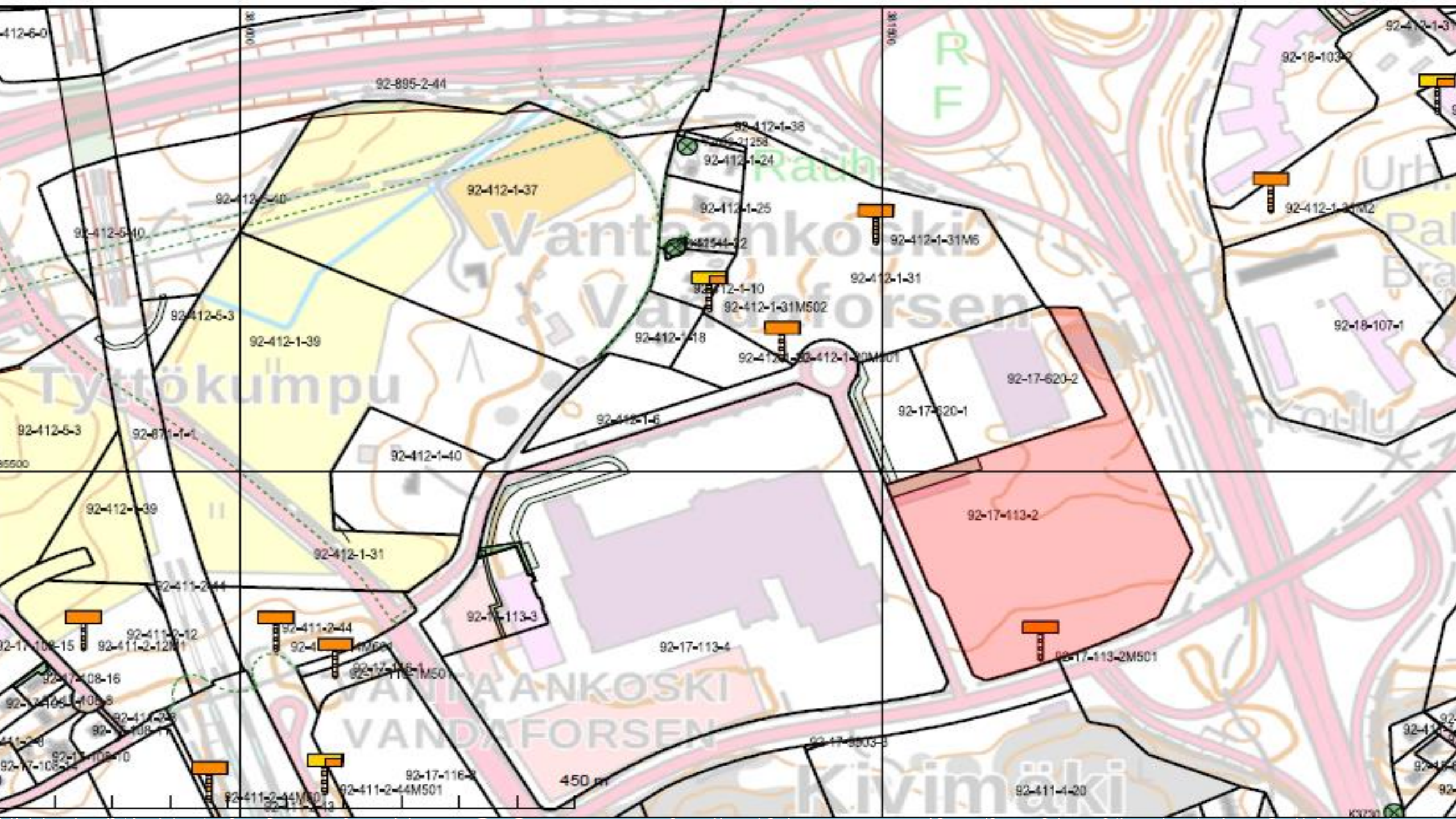
MONSÄKSENPOKU

SANOMATIE

TIDNINGSVÄGEN

HÄMENNÄNÄVÄYLÄ LT

TÄVÄSTEHUSEDEN



Lunastuskorvaus Vantaalla, lunastustoimikunnan päätös

- Lunastustoimikunta arvioi teollisuustontin/e=1,00 käyväksi hinnaksi 150 €/m², mutta määräsi korvaukseksi raakamaan hinnan 6 €/m², perusteet:
 - Rakennusoikeutta ei menetetty, koska jäljelle jääneen tontin rakennusoikeutta korotettiin > ”korvaus ei voi olla rakennusoikeuden hinta, koska rakennusoikeutta ei menetetty”
 - Lunastuksella ja kaavanmuutoksella oli syy-yhteys; kaavanmuutos koski nimenomaisesti Kehä III:n tienparannuksia, kaava-asiakirjoissa oli mainittu, että ”rakennusoikeuden menetys on korvattu lisäämällä tehokkuutta”

Lunastuskorvaus Vantaalla, aiempi oikeuskäytäntö

- ❑ Samasta aiheesta jo kaksi aiempaa KKO:n ratkaisua:
- ❑ KKO:1990:98, Oulu
 - ALK (liike- ja asuinkerrostalojen korttelialue)-aluetta oli muutettu katu- ja puistoalueeksi, mutta muun korttelialueen rakennusoikeutta oli nostettu (niidenkin, jotka eivät luovuttaneet yleistä aluetta), käytännössä kyse rakennetusta pientalotontista > lunastus RakL 50 §:n nojalla
 - Korvaukseksi määrättiin ALK-tontin käypä yksikköhinta, joka vastasi rivitalotontin hintaa
 - Peruste: ”kaavoitus ei ollut lunastava yritys, vaan kadun ja puiston rakentaminen”

Lunastuskorvaus Vantaalla, aiempi oikeuskäytäntö

□ KKO 2484/ 30.9.2002 Järvenpää

- Maantietoimitus, jossa kaavanmuutoksen jälkeen lunastettiin 1. kaavan mukaista pientalotonttia
- Kaavanmuutoksessa oli jäljelle jääneiden tonttien rakennusoikeutta nostettu, niin että kokonaisrakennusoikeus jopa nousi aiemmasta, tontit lunastushetkellä rakentamattomia
- Korvaus toimituksessa asemakaavan ulkopuolisen rakennuspaikan hinta 60 mk/m²
- MO korotti korvauksen täyteen tontin hintaan 105 mk/m² > KKO pysytti MO:n tuomion

Keskeinen säännös LunL 36 §

LUN 36.1 §: Jos saman henkilön jäljelle jäävän omaisuuden käyttämiselle aiheutuu pysyväisluontoista hyötyä lunastuksesta tai siitä yrityksestä, jonka toteuttamiseksi lunastus toimeenpannaan, hyöty on kohtuuden mukaan sovitellen ja korvauksensaajan oikeutta täyteen korvaukseen supistamatta vähennettävä 30–35 §:n nojalla määrättävästä korvauksesta.

Oikeuskäytännössä on siis katsottu, ettei kaavoitus ole em. säännöksessä tarkoitettu ”lunastava yritys”.

No mitenkäs Vantaalla kävi?

- ❑ Sanoma valitti ja vaati korvaukseksi täyttä T-tontin hintaa 180 €/m²
- ❑ MO korotti korvauksen 50 €/m²:een, joka vastaa asemakaavan ulkopuolisen teollisuustontin hintaa, perustelut:
 - Oulun ja Järvenpään KKO:n tuomioiden linja huomioitava
 - Olosuhteet eivät täysin vastanneet Oulun ja Järvenpään tapauksia, tontit rakentamattomia, maanomistajalla mahdollisuus hyödyntää korotettua rakennusoikeutta
- ❑ ELY-keskus valitti MO:n tuomiosta > KKO:2013:87 : Valitus hylättiin, perusteluna lähinnä: "Asemakaavan muutoksesta johtunutta rakennusoikeuden lisäämistä ei voida pitää LunL 36 §:ssä tarkoitettuna hyötynä, joka voitaisiin ottaa huomioon korvausta määrättäessä", esittelijä eri mieltä

Huomioita Vantaan tapauksesta

- ❑ Maanomistaja saa tilanteessa tuplahyödyn; korvauksen rakennusoikeuden menetyksestä, vaikka rakennusoikeutta ei menetetä
- ❑ Kannattaako rakennusoikeutta korottaa (ilman maankäyttö- tms. sopimusta)?
- ❑ Oikeuskäytäntö monilta osin käsittämätön, sopii lähinnä rakennetuille pientalotonteille
- ❑ Ihmeellistä verbaalileikkiä: ”Kaavoitus ei lunastava yritys”, kuitenkin muutos tehty liikennehankkeesta johtuen ja samalla menetystä osin kompensoitu > pitäisikö vain ajatella maalaisjärjellä, mikä on maanomistajan menetys...

Mitä tästä opimme?

- ❑ KKO:n jäsenetkin ovat vain ihmisiä! 😊

Lisätietoja

www.maanmittauslaitos.fi

