

Katualuetoimituksen hakeminen tarpeellisten yksityisomisteisten katualueiden lunastamiseksi

Kaupunginhallitus 09.09.2024 § 222
810/10.00.01.03.02/2024

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Taustaa

Kuntien maapolitiikan eräänä lähtökohtana on omistaa tarpeelliset katualueet ja muut yleiset alueet, jotta kunnan vastuulla olevat yhdyskuntatekniset rakenteet, mm. kadut, voidaan sijoittaa ja ylläpitää ilman sopimuksia yksityisen maanomistajan kanssa. Naantalissa tätä lähtökohtaa ei menneinä vuosikymmeninä ole täysimääräisesti toteutettu, sillä voimassa olevan asemakaavan mukaisia katualueita on kaupungin alueella yksityisessä omistuksessa yhteensä noin kahdeksan hehtaaria. Osa näistä katualueista on sellaisia, jotka ympäristössä tapahtuneiden maankäytön muutosten vuoksi eivät enää voisi toimia katualueina, osa on katualueina sellaisilla alueilla, jotka eivät koskaan tule toteutumaan siinä muodossa kuin ne ovat asemakaavoitettu, mutta esimerkiksi Viluluodossa, Lietsalassa ja Rymättylässä on pitkiä, kaavan mukaisessa käytössä olevia yksityisomisteisiä katuosuuksia.

Sen lisäksi, että kunta voi vapaaehtoisin kaupoin hankkia katualueita omistukseensa, on kunnalla maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaan oikeus saada katualue haltuunsa kiinteistötoimituksella. Mikäli kiinteistötoimitusta käytetään, maksetaan tällöin korvaus haltuunotettavasta katualueesta maankäyttö- ja rakennuslain 104 §:n mukaisin perustein. Tässä pykälässä on maksettavaa korvausta rajoitettu siten, että ensimmäisen asemakaavan mukaisesta katualueesta kunta on velvollinen suorittamaan maanomistajalle korvausta vain 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.

Valtio on toimeenpanemassa alueidenkäytön ja rakennetun ympäristön lainsäädännön kokonaisuudistusta. Ensimmäinen askel on jo säädetty uusi rakentamislaki (751/2023), joka tulee voimaan 1.1.2025. Samassa yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslaista kumotaan rakentamisen säädökset, ja jäljellä jäävän lain nimi muuttuu alueidenkäyttölainsäädännöksi. Tämän lisäksi oikeusministeriössä on työn alla kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastamisesta annetun lain (603/1977, nk. Lunastuslaki) säätämien lunastuksesta maksettavien korvausten korvausperusteiden uudistaminen. Tästä lakimuutoksesta annettiin luonnos lausunnoille kesällä 2024. Naantalien kaupungin lausunto käsiteltiin kaupunginhallituksessa 12.8.2024 § 198. Hallituksen esitys on tarkoitus antaa eduskunnan käsiteltäväksi syksyllä 2024.

Korvausperusteiden uudistuksessa on kaksi merkittävää seikkaa huomioitavaksi yksityisessä omistuksessa olevien katualueiden suhteen. Ensinnäkin lunastustoimituksessa määrättävään korvaukseen ollaan tuomassa kiinteää 25 %:n korotusta, mikä tarkoittaa, että mikäli katualue

haltuunotetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kiinteistötoimituksessa, on siitä maksettava korvaus määrättävä 25 % käypää arvoa korkeammaksi. Tämä korotus on kuntien oikeusministeriölle luonnoksesta antamissa lausunnoissa poikkeuksetta nähty kielteisenä. Epäselvää kuitenkin on, jotta miten kuntien kielteinen kanta otetaan huomioon lopullisessa eduskunnalle annettavassa lakiehdotuksessa. On siis varauduttava siihen, että kaupungin maapolitiikan kannalta ongelmallinen 25 % korotus tulee kuntien vastustuksesta huolimatta voimaan. Toisekseen lakiuudistuksen siirtymäsäännökseksi on ehdotettu, että lain voimaantullessa vireillä olevaan lunastustoimitukseen sovelletaan uuden lain mukaisia säännöksiä koskien määrättäviä korvauksia.

Lunastuslain korvauserusteiden uudistus on merkittävä Naantalin kaupungin näkökulmasta, sillä kaupungilla on valtakunnalliseen tasoon nähden keskimääräistä enemmän yksityisomisteisia katualueita. Tämä on seurausta aiemmillä vuosikymmenillä harjoitetusta maapolitiikasta, jossa kaavoitettujen katualueiden haltuunottoa välteltiin ja katualueet yritettiin saada kaupungin omistukseen pääosin kaupoin ja sopimuksin.

Nyt kaupungilla onkin edessä tilanne, jossa toimenpiteisiin on ryhdyttävä viivytyksettä, mikäli tarpeellisten katualueiden haltuunotosta halutaan selvittää mahdollisimman vähin kustannuksin. Naantalin kaupungin maankäyttöosastolla ei kuitenkaan ole resursseja viedä läpi haltuunottoita lähivuosina kohtuullisessa ajassa. Tämän vuoksi kaupunki on keskustellut maanmittauslaitoksen kanssa mahdollisuudesta, että tarpeellisten katualueiden saaminen kaupungille annetaan maanmittauslaitoksen hoidettavaksi katualuetoimituksen kautta.

Maanmittauslaitoksen tarjoama katualuetoimitus

Katualuetoimitus on maanmittauslaitoksen kehittämä kiinteistötoimitus, jossa voidaan kerralla lunastaa haluttu asemakaavassa katualueeksi osoitettu alue, käsitellä omaisuudesta määrättävät korvaukset ja saada alueen kiinteistöjaotus vastaamaan lunastuksen jälkeistä tilannetta. Maanmittauslaitoksen mukaan kyseessä on ns. ”avaimet käteen”-palvelu, joka sopii erityisesti laajojen tai riitaisten kokonaisuuksien käsittelytavaksi. Katualuetoimitusta voidaan yhtä lailla käyttää niin ensimmäisen asemakaavan kuin asemakaavanmuutoksen mukaisten katualueiden lunastukseen.

Katualuetoimituksen läpivienti kohtuullisessa ajassa, korvausten määrääminen ja kiinteistönmuodostus ovat maanmittauslaitoksen vastuulla, josta laskutetaan kaupunkia tuntiveloituksen mukaan. Kaupungin vastuulle jäisi lunastettavaksi tahdotun alueen rajaaminen, tarvittavien lähtö- ja lisätietojen toimittaminen sekä määrättyjen korvausten suorittaminen. Vaikka katualuetoimituksen toimituskustannukset ovatkin merkittävä kuluerä, koituisi kaupungille kuluja prosessin läpiviemisestä omin resurssein, koska tällöin maankäyttöosaston resursseja tulisi lisätä esimerkiksi projekti-insinöörin palkkaamisen kautta. Pätevän projekti-insinöörin löytyminen alueidenkäyttölain uudistuksen asettamassa aikataulussa on käytännössä mahdotonta, joten mikäli yksityisomisteisten katualueiden ongelma halutaan ratkaista kohtuullisessa ajassa kohtuullisin kustannuksin, on maanmittauslaitoksen suorittama katualuetoimitus ainoa varteenotettava vaihtoehto.

Lunastettavien katualueiden rajaaminen

Kaupungin ei ole tarkoituksenmukaista lunastaa muuta kuin käytössä olevat tai muusta syystä tarpeelliseksi katsotut katualueet. Esimerkiksi

sellaisia katualueita, joilla sijaitsee merkittäviä rakennelmia tai sellaisia, joiden ympäristössä suunniteltu maankäyttö ei tule toteutumaan, ei ole perusteltua lunastaa, vaikka kaupungilla siihen oikeus onkin. Kaupungin maankäyttö-, kaavoitus- ja yhdyskuntatekniikkaosastot ovat kevään 2024 aikana kartoittaneet ja tarkastelleet jokaisen yksityisomisteisen katualueen kaupungin alueella. Tarkastelun perusteella noin 5,3 hehtaaria katsottiin sellaiseksi katualueeksi, joka olisi tarpeen lunastaa. Manner-Naantalin ja Luonnonmaan yksityisomisteisista katualueista suuri enemmistö katsottiin tarpeelliseksi lunastaa, mutta varsinkin Merimaskun ja Velkuan osalta löydettiin useita tarpeettomia kaavoitettuja katualueita.

Tarkastelun perusteella esitetään, että Naantalin kaupunki hakee maanmittauslaitokselta katualuetoimitusta oheismateriaalissa esitettyjen yksityisomisteisten katualueiden lunastamiseksi. Vaikka lunastuslain korvausperusteiden uudistus voikin venyä merkittävästi suunnitellusta aikataulusta kuntien vastustuksen vuoksi, on tärkeää, että alueet, joilla on paljon lunastettavaa katualuetta, priorisoidaan etusijalle toimituksessa, jotta näiden osalta olisi mahdollisuus käsittelyyn ennen korvausperusteiden uudistuksen voimaantuloa. Toimitushakemukseen kirjataan, että toimitus jaetaan sen laajuuden vuoksi useammalle vuodelle ja että prioriteettialueina käsitellään sellaiset kaupunginosat, joissa on pinta-alaltaan merkittävän kokoisia katualuekokonaisuuksia. Näitä alueita ovat mm. Ruona-Pirttiluoto, Nuhjala-Lietsala, Tammisto ja Rymättylä Taipaleentien osalta.

Oheismateriaalina on karttaesitys, johon on karkealla tasolla merkitty lunastettavien katualueiden sijainti. Itse toimitushakemukseen tullaan liittämään tarkempi rajausta niistä alueista, joita toivotaan käsiteltävän etusijalla. Mikäli etusijalla käsiteltäviin alueiden rajaukseen tarvitsee toimituksen edetessä tehdä muutoksia, keskustele maankäyttöosasto tästä maanmittauslaitoksen kanssa.

Katualueiden lunastamisen kustannukset ja määräraha

Tarkastelun yhteydessä maankäyttöosasto laati myös suuntaa-antavan arvion katualueiden lunastusten kustannuksia huomioiden niin lunastuskorvaukset kuin myös toimituskustannukset. Lunastuskorvauksia, joihin sisältyy sekä maapohjan korvaus että lunastettavalla alueella olevan muun omaisuuden, esim. puuston, korvaus, arvioidaan tulevan maksettavaksi 700.000 – 900.000 euroa. Toimituskustannuksia arvioidaan kertyvän 30.000 – 50.000 euroa vuodessa. Katualuetoimituksen kestoksi on arvioitu noin neljä vuotta, joten kokonaiskustannukset tulevat olemaan miljoonan euron tietämillä.

Koska toimitus jakaantuu useammalle vuodelle ja kaupungin vuosittainen maanhankintabudjetti, johon lunastuskorvaukset pääosin kirjataan, on 500.000 euroa, olisi selvempää, että katualueiden lunastukseen osoitetaan erillinen vuosittainen määräraha vuosille 2025-2028. Tällä nelivuotiskaudella tarvittaisiin vuotuinen 250.000 euron määräraha, jotta arvioitu miljoonan euron kokonaiskustannus pystyttäisiin kattamaan.

Oheismateriaali:

- Karttaesitys lunastettavista katualueista

Tekninen johtaja Reima Ojala on läsnä asiantuntijana kokouksessa.

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallitus päättää, että:

- Naantalin kaupunki hakee maanmittauslaitokselta katualueoimitusta kaupungin kannalta tarpeellisten yksityisomisteisten asemakaavoitettujen katualueiden lunastamiseksi.

- Lunastuksesta maksettaviin korvauksiin ja toimituskustannuksiin tullaan esittämään neljänä vuotena, vuosina 2025-2028, erillinen määräraha 250.000 euroa.

Kokouskäsittely

Merkittiin, että tekninen johtaja Reima Ojala oli läsnä kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn ajan.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.