

Kaavatoimikunta 26.11.2024

Päätös	Kaavatoimikunta merkitsi asian tiedokseen.
Asian käsittely	Kiireellisimpiä kohtia ovat vt 4:n länsipuolella olevat VL-alueet. Voidaanko puistoja lunastaa vain muutamalta maanomistajalta. Taajama-alueen kaavamuutokset. Ajantasakaavan päivittäminen opiskelija työnä. Kokonaiskäsitys mihin puistoja halutaan jätettäväksi. Kartalle myös kunnan omistamat puistoalueet.
Esittelijä	tekninen johtaja Janne Myntti, 044 743 2252 etunimi.sukunimi(at)hartola.fi
Päätösehdotus	Kaavatoimikunta keskustelee puistoalueiden lunastamisesta/ maan vaihtamisesta ja merkitsee asian tiedokseen.
Valmistelija/ lisätietojen antaja	tekninen johtaja Janne Myntti, 044 743 2252 etunimi.sukunimi(at)hartola.fi

Asian valmistelu

Asian tausta ja lainsäädännölliset lähtökohdat

Hartolan kunnan keskustaajamassa on useita yksityisessä omistuksessa olevia asemakaavoitettuja puistoalueita. Puistoalueilla on kaavasta johtuva maankäyttöä ja rakentamista koskeva rajoitus. Tyypillisesti kuntien asemakaavojen puistoalueet kuuluvat kunnan omistukseen. Tämä omistussuhde on myös maanomistajan kannalta perusteltu, koska nämä eivät voi asemakaavoitetulla puistoalueella täysimääräisesti käyttää kyseistä maaomaisuutta.

Kunnalla on lunastusvelvollisuus puistoalueisiin, mutta velvollisuus astuu voimaan vasta, kun maanomistajan rakennuslupa hylätään. Lunastuksesta on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 101 ja 102 §:ssä.

MRL 101.1 §

Jos maa asemakaavassa tai 43 §:n 2 momentissa tarkoitetun määräyksen nojalla yleiskaavassa on osoitettu käytettäväksi muuhun tarkoitukseen kuin yksityiseen rakennustoimintaan eikä maanomistaja sen vuoksi voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen aluettaan, kunta tai, jos alue on kaavassa tarkoitettu tai osoitettu valtion tarpeisiin, tämä on velvollinen lunastamaan alueen tai suorittamaan haitasta korvauksen. Kohtuullista hyötyä arvioitaessa otetaan huomioon yleiskaavasta tai ranta-asemakaavasta maanomistajalle johtuva hyöty. Lunastus- tai korvausvelvollisuus ei koske 75 §:ssä tarkoitettua yhteiskäyttöaluetta, 91 §:ssä tarkoitettua aluetta, 93 §:ssä tarkoitettua yleisen tien tiealuetta eikä 94 §:ssä tarkoitettua katualuetta. Tässä momentissa tarkoitettu lunastus- tai korvausvelvollisuus voi koskea maa- ja metsätaloutta varten osoitettua aluetta vain, jos kaavassa on asetettu sen käyttöä koskevia erityisiä rajoituksia.

MRL 102 §

Kunnalle tai valtiolle 101 §:ssä säädetty lunastus- tai korvausvelvollisuus tulee voimaan vasta kun maanomistajan hakemus saada rakentamislain 57 §:n mukainen poikkeamislupa rajoituksesta on hylätty ja päätös on saanut lainvoiman. (21.4.2023/752)

Kunta ja valtio vapautuvat lunastus- tai korvausvelvollisuudestaan, jos yleiskaavan tai asemakaavan muutoksen johdosta aluetta voidaan käyttää kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla yksityisiin tarpeisiin eikä lunastus- tai korvausvelvollisuutta koskevaa asiaa ole vielä lainvoimaisesti ratkaistu.

Lunastus- tai korvausvelvollisuutta ratkaistaessa ei oteta huomioon niitä muutoksia omistussuhteissa ja kiinteistöjaotuksessa, jotka ovat tapahtuneet yleiskaavan tai asemakaavan hyväksymisen jälkeen, ellei niitä ole tehty kaavan toteuttamista varten.

Tiedossa olevat keskustajaman asemakaavoitetut, yksityisessä omistuksessa olevat puistoalueet esitetään kartalla, joka valmistuu kokoukseen mennessä. Hajanaisten kaavoituksen lähtötietojen takia kyseisessä kartassa voi olla puutteita.

Menettelytapa maanhankinnassa

Kunnan kannattaa ensi sijassa käyttää maanvaihtoa puistojen hankkimiseksi vapaaehtoisilla järjestelyillä. Lunastustoimitus voi tuoda yllättäviä korvaustasoja, eikä ole myöskään pakkokeinoluonteensa vuoksi sovelias lähtökohtaiseksi toimintatavaksi.

Maanvaihto on kiinteistökaupan muoto, joka on saantona ja menettelytapana verrattavissa tavanomaiseen kiinteistökauppaan. Maanvaihdon osalta etuna on se, ettei kunnan tarvitse kiinteistötoimituskuluja lukuun ottamatta käyttää maanhankintaan määrärahoja. Menettelytavan etuna on myös neuvottelun myötä lähtökohtaisesti parempi mahdollisuus saavuttaa molempia osapuolia tyydyttävä ratkaisu.

Maanhankinta edellyttää poliittista tarveharkintaa puistoalueiden toteutuksesta. Tältä osin on mahdollista myös luopua tiettyjen puistoalueiden maanhankinnasta. Mikäli maanhankintaan ei ryhdyttäisi, olisi luonnollinen seuraus tälle kyseisiä asemakaavoja koskeva kaavamuuotos, jossa kaava muutettaisiin tai kumottaisiin. Kaavamuutosten osalta tulee huomioida lainsäädännön edellytykset kaavoitukselle. Asemakaavoitetuilla alueilla edellytetään riittävään lähivirkistysalueiden määrää.

Maanhankinnan tavoitteet

Maanhankinnan tavoitteena on varmistaa asemakaavoituksen toteutuminen ja turvata samalla maanomistajien oikeus maaomaisuutensa käyttöön.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Jatkokäsittely

kunnanhallitus

Jakelu

Aikaisemmat käsittelyt