

Vastaus maa- ja metsätalouden valitukseen liittyen yleisen alueen lohkomistoimitukseen Lempäälän kunnassa (toimitusnumero 2022-706067), valitusasian diaarinumero M 23/494.

Valituksessaan valittajat [REDACTED] kuolinpesän oikeudenomistajina, sekä [REDACTED] vaativat:

- 1) Maanmittauslaitoksen tekemän yleisen alueen lohkomispäätöksen kumoamista omistamansa kiinteistön 418-424-9-452 Toivola osalta sekä
- 2) oikeudenkäyntikulujensa korvaamista viivästyskorkoineen.

Mikäli päätöksen kumoamiseen ei suostuta, vaativat valittajat edellisen sijaan:

- 3) Korvausta kunnalta 18 767 euroa menetetystä rakennusoikeudesta.

Lempäälän kunnan vaatimukset

1. Lempäälän kunta pyytää kunnioittavasti, että maa- ja metsätalouden valituksen kokonaisuudessaan perusteettomana.
2. velvoittaa valittajan korvaamaan täysimääräisenä Lempäälän kunnan arvonalisäverottomat oikeudenkäyntikulut korkolain (633/1982) mukaisine viivästyskorkoineen. Oikeudenkäyntikulujen summa on vastauksen jättöhetkellä xxx euroa ja Lempäälän kunta varaa tilaisuuden täydentää oikeudenkäyntikulujen euromäärää myöhemmin.

Perustelut vaatimuksiin 1 ja 2

Valituksessa esitettyä vaatimusta toimituspäätöksen kumoamiseksi perustellaan sillä, että Lempäälän kunnalla ei ole enää lunastusoikeutta katualueeseen. Valituksen mukaan tämä johtuu siitä, että kunta on jo lunastanut valituksen liitteenä olevan 1978 tehdyn päätöksen perusteella 400,5 m² katualuetta Toivola-kiinteistöstä.

Valituksen alainen toimitus on toimituspöytäkirjan mukaan yleisen alueen lohkominen ja sivutoimituksena tieoikeuden lakkauttaminen. Toimituksessa ei ole käsitelty katualueen lunastamista eikä sille myöskään ole ollut tarvetta. Yleisen alueen lohkominen on perustunut kokonaisuudessaan jo aikaisemmin kunnalle haltuunotetun, ja maanomistajille asianmukaisesti korvatun, katualueen lohkomisesta yleiseksi alueeksi. Toimituspöytäkirjan kohdan "4. Kiinteistönmuodostus" mukaisesti tiealue on haltuunotettu kunnalle. Edelleen valituksen liitteenä olleesta Lempäälän kunnan hallituksen pöytäkirjaotteesta 15.1.1979 sekä rakennuskaavatien haltuunotokatselmuksen pöytäkirjasta 6.10.1978 käy ilmi, että valituksen alaisen kiinteistön 418-424-9-452 Toivola osalta tiealue 400,5 m² on otettu kunnalle haltuun ennen valituksen alaista toimitusta, ja siitä on maksettu ajanhetken lainsäädännön mukaiset korvaukset kiinteistön omistajille.

Haltuunotto tuona ajanhetkenä (1978-79) on perustunut rakennuslain säädöksiin, joiden mukaisesti kunta sai haltuunotolla pysyvän käyttöoikeuden katualueeseen, ilman erillistä kiinteistönmuodostusta. Rakennuslain nojalla haltuunotetut tiet siirtyivät maankäyttö- ja rakennuslain voimaantultua 1.1.2000 kunnan omistukseen. Kyseisen kadun omistus mahdollistetaan kiinteistötekniseltä kannalta yleisen alueen lohkomisen kautta.

Valituksessa esitetyt väitteet liittyen Lempäälän kunnan lunastusoikeuteen kyseisen kiinteistön osalta eivät ole oleellisia, koska toimituksessa ei ole käytetty lunastusoikeutta. Lisäksi Lempäälän kunta katsoo valituksen alaista kiinteistöä koskevan katualueen haltuunoton, ja siitä maksettujen korvausten, tapahtuneen oikeassa järjestyksessä ja lain mukaisesti vuosina 1978-1979. Lempäälän kunta pyytää maa- ja metsäministeriöltä vaatimuksien 1 ja 2 hylkäämistä kaikilta osin edellä mainituin perustein.

Perustelu vaatimukseen 3

Valituksessa esitetty vaatimus menetetyn rakennusoikeuden korvaamisesta perustuu valittajan virheelliseen käsitykseen rakennusoikeuden määräytymisestä asemakaava-alueella. Kiinteistön 418-424-9-452 Toivola kiinteistörekisteriin merkitty maapinta-ala on 3025 m². Tästä alasta on edelleen asemakaavalla osoitettu asuintontiksi (AO-kaavamerkintä) 2368 m². Loppuosa kiinteistön pinta-alasta on asemakaavalla osoitettu katualueeksi, jota valituksen alaisessa toimituksessa käsitellään, sekä yleisen tien alueeksi (LT-kaavamerkintä). Asemakaava-alueella tehokkuusluvulla osoitettu rakennusoikeus lasketaan vain asuintontin pinta-alasta; kiinteistöön mahdollisesti kuuluvat katu- ja muut yleiset alueet eivät muodosta rakennusoikeutta. Kyseisen kiinteistön rakennusoikeus on siten 2368 m² x tehokkuusluku 0,20 = 474 kem². Rakennusoikeuden määrä on edelleen sama kuin voimassa olevalla asemakaavalla vuodelta 1982 on määrätty, eikä rakennusoikeuden määrä vähene nyt tehtävän yleisen alueen lohkomisen myötä. Näin ollen valituksessa esitetty korvausvaatimus menetetyistä rakennusoikeudesta on aiheeton. Lempäälän kunta pyytää maa- ja metsäministeriöltä vaatimuksen 3 hylkäämistä kaikilta osin edellä mainituin perustein.

Vastaus muihin valituksessa esitettyihin huomautuksiin

Edellisten lisäksi valituksessa huomautetaan, että rajapyykin 52 sijainti on riitautettu valittajan toimesta, mutta asiaa ei ole käsitelty toimituksessa. Tähän huomautukseen ei suoraan liity valituksessa mitään vaatimusta.

Toimituspöytäkirjassa ei ole mainintaa rajapyykin 52 sijainnin riitauttamisesta, eivätkä valittajat ole esittäneet mitään muita todisteita väitteelleen rajapyykin riitauttamisesta. Lempäälän kunta ei ole ollut edustettuna toimituskokouksessa, eikä pysty näin ollen toimituspöytäkirjaan tehtyjä kirjauksia laajemmin ottamaan kantaa rajapyykin 52 mahdolliseen riitauttamiseen.

Lempäälän kunta voi vahvistaa, että rajapyykin 52 sijainti vastaa voimassa olevaa asemakaavaa, kuten toimituspöytäkirjan luvussa ”3. Kiinteistöjen rajat” on todettu. Edelleen rajapyykki 52 sijaitsee likimäärin Hattulanmäentien kuivatukseen tarkoitetun ojan vastaluiskan yläreunassa. Rajapyykki on siten myös maastossa oikeassa kohdassa, suhteessa kadun olemassa oleviin rakenteisiin. Kaikki kadun rakenteet, mukaan lukien kadun kuivattamiseen tarvittavat rakenteet, tulisi lähtökohtaisesti sijaita kunnan omistamalla katualueella. Näin ollen Lempäälän kunnalla ei ole huomautettavaa toimitusinsinöörin tekemään päätökseen rajapyykin 52 sijoittamisesta.

Lempäälässä 5.12.2023

Lempäälän yhdyskuntalautakunta