

MAAOIKEUDELLE

ASIA Valitus Maanmittauslaitoksen päätöksestä toimitusnumero 2022-706067, MMLm/24980/33/2022

VALITTAJA [REDACTED] kuolinpesä/oikeudenomistajat [REDACTED]

ASIAMIES [REDACTED]

VAATIMUKSET

Maanmittauslaitoksen päätös yleisen alueen lohkomista, koskien kiinteistöä 418-424-9-452 (Lempäälän kunta, Toivola) tulee kumota. Lisäksi valittajien oikeudenkäyntikulut tulee korvata laillisine viivästyskorkoineen kuukauden kuluttua tuomion antamisesta lukien.

Mikäli päätöstä ei muutoin kumota, tulee kunta velvoittaa korvaamaan 18 767 euroa laillisine viivästyskorkoineen kuukauden kuluttua valituksen tiedoksisaannista lukien.

PERUSTELUT

Kunta on jo aiemmin lunastanut oheisen 1978 tehdyn päätöksen perusteella 400,5 m2 aluetta Toivola-tilasta vahvistettuun asemakaavaan perustuen. Sen jälkeen ei ole osoitettu tehdyn uutta kaavoituspäätöstä, johon nyt tehty päätös voisi perustua, joten lunastamisella ei ole laillista perustetta. Tilanteeseen soveltuva laki on Maankäyttö- ja rakennuslaki ja sen 13 luvun 94 §, jonka mukaan samalla asemakaava-alueella säännöstöä voidaan soveltaa vain yhden kerran. Edelleen lunastusoikeus koskee vain katualuetta; nyt ei ole sellaisesta suoranaisesti kyse.¹ Kunta on aikaisemmin (1978) jo lunastanut osuuden, joka on laillisesti lunastettavissa, enää se ei ole mahdollista.

Edelleen on huomionarvoista, että pyykin 52 sijainti on riitautettu päämieheni toimesta, mutta asiaa ei ole silti käsitelty toimituksessa.

Edelleen päätös on puutteellinen siltä osin, ettei siinä ole otettu kantaa lunastettavasta alueesta suoritettavaan korvaukseen. Päämieheni katsoo Maankäyttö- ja rakennuslain 104 §:ään perustuen olevansa oikeutettu korvaukseen, mikäli lunastus jää lainvoimaiseksi.

¹ Maankäyttö- ja rakennuslaki, s. 696-670 (Hallberg-Haapanala-Koljonen-Ranta-Reinikainen, AlmaTalent 2020).

Kun tontista lunastettiin aluetta vuonna 1978 ensimmäisen kerran, ei tontin tehokkuuslukua muutettu. Nytkään siihen ei ole otettu kantaa. Tämä tarkoittaa sitä, että pinta-alan pienentyessä rakennusoikeuden määrä on pienentynyt suoraan pinta-alan suhteessa. Tämä tarkoittaa myyntiarvon laskemista, joka tulee korvata. Kaiken kaikkiaan tontista on nyt lunastettu yhteensä 783,50 m². Käypänä myyntihintana alueella voidaan pitää 245 eur/kem² (rakennusoikeusneliömetri). Tuosta 383 m²:stä tehokkuusluvulla 0,2 tulee menetetyn rakennusoikeuden määräksi 76,60 kem² ja sen rahalliseksi arvoksi tulee em perustein 18 767 euroa.

LIITTEET/TODISTELU

- 1) pöytäkirja toimitusnumero 2022-706067 valitusosoituksineen
- 2) Lempäälän kunnanhallituksen pöytäkirja 15.1.1979

PÄIVÄYS Tampere, 20.9.2023

ALLEKIRJOITUS

