

Kokkolan kaupungin kaupunginrakennelautakunnalle

Hakemus

Hakijat: Freja ja Lars-Johan Häggblom
Tyllintie 5, 67600 Kokkola

Erik Wikström
Auratie 16, 67600 Kokkola

Johdantona asiaan

Tämä hakemus koskee Kokkolan kaupungin kadunpitovelvollisuutta kahden Kokkolan kaupungissa sijaitsevan liikenneväylän, Auratien ja Korpintien kohdalla.

Pyydämme, että kaupunkirakennelautakunta päättää todeta, että maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 218 §:n 1 momentin ja 219 §:n 2 momentin nojalla Kokkolan kaupungin Auratie ja Korpintie ovat koko pituudeltaan Kokkolan kaupungin omistuksessa ja kaupungin kadunpitovelvollisuuden piirissä.

Kokkolan kaupunginrakennelautakunta on 24.1.2024 § 17 päättänyt, että kaupunkirakennelautakunnalle tehty aloite Kokkolan Auratien, Korpintien ja Tyllintien luokittelemisesta koko pituudeltaan kaduiksi ei anna aiheutta toimenpiteisiin. Kaupunginrakennelautakunta on katsonut, että ne Aurapolun ja Korpintien osuudet, jotka sijaitsevat Kaarlelan kunnan 26.7.1967 vahvistetun rakennuskaavan alueella, ovat yksityisteitä.

Tässä hakemuksessa esitetty selvitys kuitenkin osoittaa, että Auratie ja Korpintie asemakaava-alueella sijaitsevina rakennuskaavateinä ovat kaupungin kadunpitovelvollisuuden piirissä. Hakemuksen käsittelyn pohjana on siis alla esitetty uusi selvitys. Huomautamme vielä, että hakemuksemme ei perustu Kaarlelan kunnan ja Kokkolan kaupungin yhdistymisasiakirjaan vuodelta 1977, vaan maankäyttö- ja rakennuslakiin ja alla esitettyyn selvitykseen.

Hakemuksessamme on kysymys siitä, että Auratie ja suurin osa Korpintietä Kaarlelan kunnan tielautakunnan 30.7.1968 tekemällä päätöksellä ovat tuolloin voimassa olleen rakennuslain nojalla otettu Kaarlelan kunnan haltuun ja näin ollen siirtyneet Kokkolan kaupungin kadunpitovelvollisuuden piiriin maankäyttö- ja rakennuslain tullessa voimaan 1.1.2000. Näin ollen nämä kaksi tietä eivät ole yksityistielaisissa (560/2018) tarkoitettuja yksityisteitä.

Taustaa

Auratie on Kokkolan Korpintien ja Vanhan Ouluntien yhdistävä noin 920 metriä pitkä väylä. Auratie sijaitsee kokonaisuudessaan asemakaava-alueella (lääninhallituksen Kaarlelan kunnalle 26.7.1967 vahvistaman rakennuskaavan alueella). Tiestä noin 140 metriä, eli Kaustarintien ja rautatiealikulun välinen osuus (tien eteläpuoleinen osuus) kulkee alueella, joka kaupungin mukaan on uudempaa asemakaava-aluetta. Noin 180 metriä Auratiestä on rautatien alikulkutietä, jonka ylläpitoon Kokkolan kaupunki on käsittäneeksemme sitoutunut kaupungin ja VR:n välisellä sopimuksella. Rautatiealikulun ja Korpintien välinen, noin 600 metriä pitkä osuus, eli rautatien pohjoispuolella sijaitseva Auratien tieosuus, on kaupungin taholta luokiteltu yksityistieksi. Tästä tieosuudesta on nyt kysymys. Kaupunki katsoo, että Auratien varrella asuvien tulisi perustaa tiekunta näitä 600 metriä varten.

Korpintien tilanne on puolestaan seuraava: Korpintiestä vain suhteellisen lyhyt osuus sijaitsee asemakaava-alueen ulkopuolella. Karhunkierroksen asemakaava-alueen ja Korpintiellä sijaitsevan rautatiealikulun välinen osuus on noin 590 metriä pitkä. Rautatien alikulkualue on 190 metriä pitkä ja rautatien alikulkualueesta alkava ja Vanhaan Ouluntiehen päättyvä yksityistieosuus on 240 metriä pitkä. Näin ollen 830 metriä Korpintiestä on kaupungin mukaan yksityistietä, jos rautatien alikulkualue jätetään pois luvuista, koska kaupunki käsityksemme mukaan huolehtii tästä tieosuudesta. Saamamme tiedon mukaan kaupunki suunnittelee muuttavansa asemakaavoitusta niin, että osa Korpintien Vanhaan Ouluntiehen päättyvästä osuudesta otetaan uuden asemakaavan piiriin.

Molemmat väylät, varsinkin Auratie, ovat erittäin vilkkaan läpikulkuliikenteen käytössä, koska Auratien molemmin puolin sijaitsee kouluja, marketteja ja muita liikkeitä ja useita kaupungin kaavoittamia asuntoalueita. Viittaamme alueen karttaan (liite 1), josta näkyy, miten Auratie ja Korpintie palvelevat eri alueita yhdistävinä kauttakulkureitteinä. Myös kaupungin linja-autoliikenne kulkee Auratietä ja Korpintietä pitkin.

Auratien (ja osin Korpintien) kaavoituksellinen ja lainsäädännöllinen asema

Auratien kaavoituksellinen ja lainsäädännöllinen asema on seuraava: Auratien rautatiealikulusta alkava ja Korpintielle vievä väylä (Auratien pohjoisen puoleinen osuus) sijaitsee 26.7.1967 Kaarlelan kunnalle vahvistetun rakennuskaavan alueella. Kuten jo mainittiin, Auratien etelän puoleinen osuus sijaitsee uudemmalla asemakaava-alueella. Kokkolan kaupunki katsoo, että Auratien pohjoisen puoleinen osuus on yksityistietä.

Auratien pohjoinen puoleinen osuus ei ole kuitenkaan yksityistielaisissa tarkoitettu yksityistie, vaan ennen maankäyttö- ja rakennuslakia voimassa olleen vuoden 1958 rakennuslain mukainen rakennuskaavatie. Rakennuskaavatie on määritelty rakennuslain 103 §:ssä (499/1981) seuraavasti: ”Rakennuskaavatie on rakennuskaava-alueella yleiseen käyttöön luovutettu tie, joka ei ole yleisistä teistä annetun lain (243/54) mukainen tie”. Hallituksen esityksen HE nro 1/1981 vp s. 1 ja 4 mukaan määritelmä otettiin lakiin nimenomaan rakennuskaavatiekäsitteen selkeyttämiseksi.

Kaupunkirakennelautakunta on aloitteesta antamassaan vastauksessa viitannut muun muassa siihen, että Auratien pohjoista osuutta ympäröivä alue on kaavoitettu maatalousalueeksi. Kaupunki katsoo tämän osoittavan, että tämä tieosuus on yksityistietä. Rakennuslain 103 §:n

KÄÄNNÖS

mukaan rakennuskaava-alueella ei kuitenkaan tehdä väylien välillä eroa sen mukaan, mihin tarkoitukseen tietty alue on kaavassa osoitettu. Vaikka alue rakennuskaavassa olisikin osoitettu maatalousalueeksi, alue on silti rakennuskaava-alue (nyt asemakaava-alue). Lain edellyttää vain, että tie kulkee rakennuskaava-alueella ja on luovutettu yleiseen käyttöön.

Kaupunkirakennelautakunta on ottanut aloitteeseen kantaa ilman että lautakunnalle olisi esitetty selvitystä maankäyttö- ja rakennuslain rakennuskaavateitä koskevista säännöksistä. Kaarlelan kunnan tielautakunnan teiden haltuunottoa koskevia päätöksiä ei myöskään ole esitetty lautakunnalle (liite 3).

Auratien pohjoisen puoleista osuutta ympäröivä alue on nyttemmin yleiskaavassa merkitty kaavamerkinnällä AT2, eli tiivis kyläalue.

Rakennuskaavateiden asema muuttui maankäyttö- ja rakennuslain tullessa voimaan 1.1.2000. Tämän lain myötä rakennuskaavat muuttuivat asemakaavoiksi. Maankäyttö- ja rakennuslain 213 §:n 1 momentin mukaan ”rakennuslain nojalla voimaan tullut rakennuskaava on voimassa tämän lain mukaisena asemakaavana, jossa ei ole sitovaa tonttijakoa”.

Maankäyttö- ja rakennuslain 218 §:n 1 momentin mukaan ”rakennuskaavatien alue, joka on rakennuslain nojalla otettu kunnan haltuun, siirtyy tämän lain voimaan tullessa kunnan omistukseen.”

Maankäyttö- ja rakennuslain 219 §:n 2 momentin mukaan ”aiemman lainsäädännön nojalla yleiseen käyttöön luovutettujen ja yleisessä käytössä olevien katujen ja rakennuskaavateiden katsotaan olevan kadunpidon piirissä ilman eri päätöstä.”

Tiet, jotka edellä mainitulla tavalla oli otettu kunnan haltuun, siirtyivät siis kaupungin kadunpito- ja samalla kunnossapitovelvollisuuden piiriin 1.1.2000 maankäyttö- ja rakennuslain tullessa voimaan. Maankäyttö- ja rakennuslain 219 §:n 2 momentista puolestaan selviää, miten kunnan on toimittava rekisteröidäkseen tämän omistusoikeutensa.

Karjaan kaupungininsinööri Tom Granström on artikkelissaan lehdessä Maankäyttö 1/2021 (liite 1) selittänyt lain siirtymäsäännösten merkitystä ja todennut muun muassa seuraavaa:

”Rakennuskaavatien alue, joka on rakennuslain nojalla *otettu kunnan haltuun* (kursivointi Granström), siirtyi maankäyttö- ja rakennuslain voimaan tullessa kunnan omistukseen (MRL 218 § 1 mom.). Näin tapahtui riippumatta siitä, oliko alueesta maksettu korvauksia vai ei. Lukuisat lienevät ne tapaukset, jolloin rakennuskaavatiet on otettu haltuun pelkästään suullisen sopimuksen perusteella. Näissä tapauksissa on vaikeata osoittaa, miten kunnan haltuunotto-oikeus alueeseen on syntynyt. Hallituksen esityksessä maankäyttö- ja rakennuslaiksi lähdetään kuitenkin siitä, että haltuun otettu rakennuskaavatien alue siirtyy kunnan omistukseen, riippumatta siitä miten haltuunotto on tapahtunut.”

Samassa artikkelissa Granström toteaa myös, että ”Merkittävää tässä on se seikka, että kun rakennuslain mukaisten rakennuskaavojen alueilla kunta sai käyttöoikeuden rakennuskaavatien alueeseen, niin maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunta saa omistusoikeuden katu-alueisiin. Tämä on omiaan selventämään kiinteistöjärjestelmää. Roikkuvathan rakennuskaavatiealueiden pinta-alat vielä niitä luovuttaneiden tilojen pinta-aloissa, kun rakennuskaavatiealueita ei ole erotettu eri kiinteistöiksi. Rakennuslaista puuttui rakennuskaavatiealueiden

luovuttamisen osalta säännökset rakennuskaavan muutostilanteessa, mikä on johtanut epävarmaan ja epäyhtenäiseen käytäntöön rakennuskaavateiden haltuunotossa ja korvaamisessa kaavamuutostilanteissa. Tämä tilanne korjaantuu maankäyttö- ja rakennuslain myötä.”

Auratien pohjoisen puoleinen osuus rakennettiin rautatieväylän eteläpuolella sijainneen Auratien suoraksi jatkoksi ja luovutettiin heti valmistuttuaan käyttöön, jossa se on siitä asti ollut.

Kaarlelan kunnan teitten haltuunottoa koskeva päätös

Hyvin merkittävä selvitys asiassa on Kokkolan kaupungin arkistosta löytnyt Kaarlelan kunnan kirjallinen päätös, jolla tie on nimenomaisesti otettu kunnan haltuun.

Kaarlelan kunnan tielautakunta on kokouksessaan 30.7.1968 päättänyt ottaa kunnan haltuun sekä Auratien että Korpintien kohdassa ”Enskilda vägars övertagande” (Liite 3).

Asiakirjassa Auratietä kutsutaan nimellä ”Korp – Kaustar – Uleåvägen” ja sen kohdalla pöytäkirjassa todettiin ”Godkändes för övertagande”. Kaarlelan kunnan asiakirjoissa Jyväskyläntieltä Kaustariin päin kulkevasta tiestä, jonka nimi nyt on Vanha Ouluntie, käytettiin Kaarlelan kunnan asiakirjoissa nimeä ”Ouluntie”, myöhemmin ”Vanha Ouluntie”. Tieväylä ”Korp – Kaustar – Uleåvägen” on juuri tämä Auratien väylä, koska se kulkee ”Korp” nimisestä taloryhmästä (Korpintiestä) Kaustarin varsinaista kylää kohti, yhtyen Vanhaan Ouluntiehen. Tämä on todettavissa alueen kartoista. Pöytäkirjassa ei ole myöskään voinut olla kysymys nykyisestä Ouluntie -nimisestä kadusta, koska tämä katu sijaitsee alueella, joka vuonna 1968 kuului silloisen Kokkolan kaupungin alueeseen. Kun Kaarlelan maalaiskunnassa puhuttiin Ouluntiestä, tarkoitettiin tätä tietä.

Samassa pöytäkirjassa on myös kirjaus siitä, että Korpintie otetaan kunnan haltuun: ”Gamlakarleby stads rå – Korp – Jubbila – Uleåvägen”. Viittaamme alueen karttaan (liite 1).

Pöytäkirjassa todetaan nimenomaisesti, että tiet otetaan kunnan haltuun. Kun rakennuskaava vahvistettiin v. 1967, on ollut luonnollista, että rakennuskaavateiden haltuunottopäätökset on tehty jo seuraavana vuonna, teiden valmistuttua. Alueella ikänsä eläneiden henkilöiden mukaan Auratien pohjoisen puoleinen väylä rakennettiin noin vuonna 1965.

Kysymys ei ole vain kunnan tekemästä kunnossapitopäätöksestä. Rakennuslain aikana kunta otti päätöksellään rakennuskaavateitä haltuunsa. Lisäksi Kaarlelan kunnan pöytäkirjoista löytyy myös päätöksiä, joiden mukaan kunta on eräiden muiden teiden osalta päättänyt osallistua niiden kunnossapitoon. Auratien ja Korpintien osalta kunta on nimenomaisesti päättänyt ottaa tiet haltuunsa.

Auratien ja Korpintien kunta on siis kunnan tielautakunnan nimenomaisella päätöksellä ottanut kunnan haltuun maankäyttö- ja rakennuslain 218 §:n 1 momentissa ja 219 §:n 2 momentissa tarkoitetulla tavalla. Haltuunottoajankohtana Auratie kulki kokonaisuudessaan rakennuskaava-alueella. Sillä, mihin tarkoitukseen tietä ympäröivät alueet on rakennuskaavassa osoitettu, ei ole lain mukaan merkitystä, kun tie sijaitsi rakennuskaava-alueella, se otettiin kunnan haltuun ja luovutettiin yleiseen käyttöön.

KÄÄNNÖS

Edellä esitetyn nojalla on nyt selvää, että Auratie on rakennuskaava-alueella sijaitseva tie, joka on otettu kunnan haltuun ja luovutettu yleiseen käyttöön. Maankäyttö- ja rakennuslain 218 §:n 1 momentin nojalla tien alue on siirtynyt kunnan omistukseen ja 219 §:n 2 momentin nojalla se on kadunpidon piirissä.

Korpintie sijaitsee sekin joko uudella asemakaava-alueella tai vanhalla rakennuskaava-alueella, miksi siihen soveltuvat samat säännökset. Korpintie oli vuonna 1968 väylä, joka yhdisti kaupungin alueen silloiseen Ouluntiehen ja oli siksi tärkeä. Se oli myös väylä rakennuskaava-alueille. Kunta otti tien haltuunsa 30.7.1968. Näin ollen myös Korpintietä on kokonaisuudessaan kohdeltava Kokkolan kaupungin katuna ja sen tulee olla Kokkolan kaupungin kadunpidon piirissä.

Näin ollen pyydämme, että Kokkolan kaupungin kaupunkirakennelautakunta päättää todeta, että:

Maankäyttö- ja rakennuslain 218 §:n 1 momentin ja 219 §:n 2 momentin nojalla Kokkolan kaupungin Auratie ja Korpintie ovat koko pituudeltaan Kokkolan kaupungin omistuksessa ja sen kadunpidon piirissä.

Pyydämme myös, että hakemuksemme käsitellään kiireellisenä asiana. Vuoden 2017 jälkeen kyseisillä tieosuuksilla ei ole suoritettu minkäänlaisia kunnossapitotoimenpiteitä. Tieosuudet ovat huonossa kunnossa ja niissä on monia syviä kuoppia. Tästä huolimatta varsinkin Auratietä pitkin kulkee vilkas yleinen ajoneuvoliikenne, myös kaupungin linja-autoliikenne.

Kokkolassa, lokakuun 1 päivänä 2024.

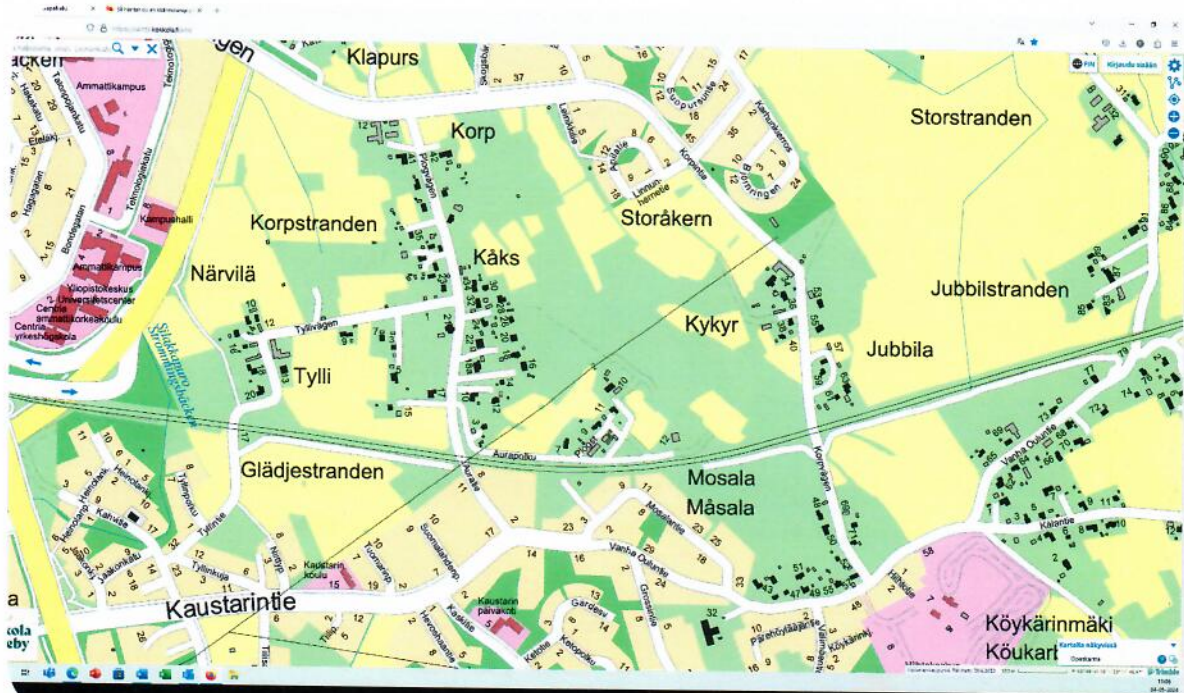
Freja Häggblom
Tyllintie 5, 67600 Kokkola
Freja.haggblom@outlook.com

Lars-Johan Häggblom
Tyllintie 5, 67600 Kokkola
ljhaggblom@pp.kpnet.fi

Erik Wikström
Auratie 16, 67600 Karleby
erik.wikstrom@pp.kpnet.fi

Liitteet

1. Kartta alueesta, Kokkolan kaupungin karttapalvelu
2. Kaupungininsinööri Tom Granströmin kirjoitus ”Katualueen haltuunotto, korvaaminen ja kiinteistönmuodostus maankäyttö- ja rakennuslain perusteella, julkaisussa Maankäyttö 1/2001
3. Kaarlelan kunnan tielautakunnan pöytäkirja 30.7.1968, ensimmäinen sivu.





KUVA: ANTERO AALTONEN.

Yhteen detaljikaavamuotoon siirryttäessä poistui myös jako katuihin ja rakennuskaavateihin, yhteisen nimityksen nyt ollessa katu.

Tom Granström

KATUALUEEN HALTUUNOTTO, KORVAAMINEN JA KIINTEISTÖNMUODOSTUS MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN PERUSTEELLA

Yhteen detaljikaavamuotoon siirryttäessä poistui myös jako katuihin ja rakennuskaavateihin, yhteisen nimityksen nyt ollessa katu. Tässä kirjoituksessa tarkastellaan sitä, miten katualueen haltuunotto tapahtuu maankäyttö- ja rakennuslain säännösten valossa, ja miten rakennuslain aikaisten detaljikaavojen kulkuväylien toteuttaminen kytkeytyy uuteen lainsäädäntöön. Varsinkin kunnissa, joissa aikaisemmin laadittiin rakennus-

kaavoja, on uusi tilanne herättänyt keskustelua ja kysymyksiä.

Katualue kunnan omistukseen

Aikaisempi, rakennuslain asemakaavoja koskeva perussääntö katualueen luovuttamisesta sisältyy myös maankäyttö- ja rakennuslain 94 §:ään. Sen mukaan kun asemakaava hyväksytään alueelle, jolla ei ole ollut asemakaavaa (ns. ensimmäi-

nen asemakaava), kunta saa *omistukseensa* katualueen, joka ei sille ennestään kuulu, kiinteistönmuodostamislain mukaisella kiinteistötoimituksella. Merkittävää tässä on se seikka, että kun rakennuslain mukaisten rakennuskaavojen alueilla kunta sai käyttöoikeuden rakennuskaavatieen alueeseen, niin maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunta saa omistusoikeuden katualueisiin. Tämä on omiaan selventämään kiinteistöjär-

jestelmää. Roikkuvathan rakennuskaavatiealueiden pinta-alat vielä niitä luovuttaneiden tilojen pinta-aloissa, kun rakennuskaavatiealueita ei ole erotettu eri kiinteistöiksi. Rakennuslaista puuttui rakennuskaavatiealueiden luovuttamisen osalta säännökset rakennuskaavan muutostilanteessa, mikä on johtanut epävarmaan ja epäyhtenäiseen käytäntöön rakennuskaavateiden haltuunotossa ja korvaamisessa kaavamuutostilanteissa. Tämä tilanne korjaantuu maankäyttö- ja rakennuslain myötä.

Katualueen, joka ei kuulu kunnalle, erottaminen kunnan omistukseen tapahtuu yleisen alueen lohkomisella. Lohkomista haetaan kunnan kiinteistöinsinööriltä, milloin kunta toimii kiinteistörekisterinpitäjänä kyseisellä alueella, ja muuten paikalliselta maanmittaustoimistolta. Huomattavaa on, että yleisen alueen mittausta on alueellisen ulottuvuuden määritystoimitus. Yleisen alueen lohkomisessa ei käsitellä lainkaan katualueen korvaamisasioita, vaan niitä käsitellään erikseen sopimus pohjalta tai lunastuslain mukaisessa toimituksessa.

Haltuunoton edellytykset, I asemakaava

MRL 95 § :n mukaiset edellytykset I asemakaavan mukaisen katualueen haltuunottoon voidaan aikaansaada kahdella eri tavalla, nimittäin

- katualuetta ryhdytään rakentamaan tai muutoin tarvitaan käytettäväksi, ja alueen erottamista koskeva kiinteistötoimitus on pantu vireille, tai

johtoja katualueelle täyttäisi ko. lainkohdan käsitettä, ja olisi riittävä edellytys katualueen haltuunottoon. Vesi- ja viemärijohtojen rakentaminen katualueelle tulee perustua katusuunnitelmaan, joten voidaan käytännössä katsoa, että katusuunnitelman tulee olla laadittuna, ennen kun voidaan ryhtyä haltuunottoon. Sen sijaan sähkö-, teleliikenteen tms. johdon asentamista on rakennuslain voimassa ollessa pidetty riittämättömänä perusteena katualueen haltuunottoon.

Sen lisäksi, että katualuetta ryhdytään rakentamaan tai muutoin tarvitaan käytettäväksi, on haltuunotolle vielä edellytyksenä alueen erottamista tarkoittavan kiinteistötoimituksen, eli yleisen alueen lohkomisen, vireillepano. Kiinteistötoimitusta haetaan ko. alueen kiinteistörekisterinpitäjältä. Kiinteistötoimitus on tullut vireille, kun toimituksen suorittamiseen on annettu toimitusmääräys. Tästä kiinteistönrekisterinpitäjä ilmoittaa asianosaisille, jolloin vireille tulo on todettavissa.

Kunta voi myös ottaa katualueen haltuunsa suoritettuaan alueesta korvauksen MRL 104 §:n mukaan. Tällöin korvauksen suorittaminen on voinut perustua lunastuslain mukaisen toimituksen lainvoimaiseen päätökseen, taikka sopimukseen. Korvauksen määrääminen tai korvauksesta sopiminen voidaan tehdä suoraan asemakaavan perusteella, joten katusuunnitelman laatiminen ei ole haltuunoton kannalta tarpeellista tässä tapauksessa. Korvauksen määrääminen tulee perustua luotettavaan lähtöaineis-

ajankohdasta, korvausten suorittamisesta tai niistä sopimisesta, alueen erottamisesta jne. Kunta saa tässä tapauksessa pelkästään käyttöoikeuden katualueeseen. Sopimukseen perustuva haltuunotto onkin ensisijaisesti käyttökelpoinen menettely kiireellisissä tapauksissa. Jotta kunta saisi myös omistusoikeuden katualueeseen, tulee kunnan hakea katualueen lohkomistoimitusta. Yleisen alueen lohkomisessa voidaan katualue silloin myös vapauttaa sitä mahdollisesti rasittavista rasite-, pantti-, vuokra- ym. oikeuksista.

Kunta voi luonnollisesti myös hankkia katualueen käyttöönsä ja omistukseensa kaupalla tai muulla vastaavalla saannolla. Jos yleisen alueen lohkomisen suoritetaan saannon perusteella, ei kuitenkaan ole mahdollista suoraan maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuen vapauttaa katualuetta rasite-, pantti-, vuokra- ym. oikeuksista.

Haltuunotosta tiedottaminen

Katualueen haltuunotosta ja sen vuoksi tarvittaessa pidettävästä katselmuksesta on tiedotettava alueen omistajalle ja haltijalle viimeistään 14 päivää ennen katselmusta ja haltuunottoa siten kuin tiedoksiannosta hallintoasiassa annetun lain (232/1966) 4 ja 8 §§:ssä säädetään.

Tiedottaminen haltuunotosta ja sen vuoksi tarvittaessa pidettävästä katselmuksesta on toimitettava määräajassa haltuunoton edellytysten täyttymiseksi. Näin ollen on erityistiedoksiannon

Uusi maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) astui voimaan 1.1.2000. Sen mukana siirtyi vuodesta 1958 voimassa ollut rakennuslaki historiaan. Maankäyttö- ja rakennuslaissa on useita merkittäviä uudistuksia vanhaan rakennuslakiin nähden. Eräs näistä on kaavoituksen yhtenäistäminen kuntamuodosta riippumattomaksi. Aikaisempi jako merkittävimpien detaljikaavamuotojen osalta rakennuskaavoihin ja asemakaavoihin on poistunut, ja yhteinen nimitys uudelle detaljikaavalle on asemakaava. Aikaisempi rantakaava on muuttunut ranta-asemakaavaksi, joka vielä toteuttamisen osalta poikkeaa joltain osin asemakaavasta, mutta jota pääosin koskee samat säännökset kuin asemakaavaa.

- kunta on MRL 104 §:n mukaan suorittanut alueesta korvauksen.

Katu rakennetaan kunnan hyväksynnän suunnitelman mukaisesti. Näin ollen tarvitaan pääsääntöisesti hyväksytty ja lainvoimainen katusuunnitelma, ennen kuin katua voidaan ryhtyä rakentamaan. Lainkohdan käsite "tai muutoin tarvitaan käytettäväksi" on osittain tulokinnonvarainen. On katsottu, että esimerkiksi tarve rakentaa vesi- ja viemäri-

toon, joten ainakin tarkka geodeettinen kaavan tulkinta, ja mieluummin yleisen alueen lohkomisen, olisi suoritettava, ennen kuin korvaus voidaan määrittää luotettavasti.

Edellä MRL 95 §:ssä mainittujen lisäksi on vielä kolmas tapa kunnan saada katualue haltuunsa, nimittäin sopimus haltuunotosta alueen omistajan kanssa. Tällöin kunnan tulee mahdollisimman tarkasti sopia haltuunoton edellytyksistä,

tapahduttava, hallintoasioissa annetun lain 4 ja 8 §§ huomioiden, siten että ilmoitus joko:

- viranomaisen toimesta luovutetaan asianomaiselle tai tämän lähettelle taikka lähetetään asiakirjan vastaanottamisesta annettavaa kirjallista todistusta vastaan lähetin välityksellä asianomaiselle, tai
- toimitetaan postin välityksellä saantitodistusmenettelyä käyttäen, tai

– milloin viranomainen katsoo siihen olevan aihetta, haastetiedoksiannolla.

Tiedoksianto voi tapahtua myös siihen valtuutetulle, tai sijaistiedoksiantona ja jollei asianomaista tavata, maan haltuun ottaminen on annettava tiedoksi sillä tavoin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan.

Haltuunotosta ja sen vuoksi tarvittaessa pidettävästä katselmuksesta on tiedotettava alueen kaikille omistajille ja haltijoille. Jos kaikkia omistajia tai haltijoita ei ole tiedossa, tai heidän osoitteita ei ole tiedossa, voidaan tiedottaminen heidän osalta toimittaa kuulutuksella.

Haltuunoton rajoitukset, I asemakaava, ja kaavanmuutos

Jos haltuun otetuksi tarkoitettulla alueella on vähäistä arvokkaampi rakennus, arvokas rakennelma tai laite taikka alue on välttämätön niiden käyttämistä varten, kunta ei saa ottaa maata haltuunsa, ennen kuin korvauksesta on sovittu tai lunastusmenettely on pantu vireille. Maankäyttö- ja rakennuslain 95 § 2. momentin sanamuoto poikkeaa jonkin verran vanhan rakennuslain vastaavasta 48 § 2.

momentin sanamuodosta. Rakennuslain ”rakennus, kaivo tai muu arvokas laite” on muutettu maankäyttö- ja rakennuslaissa ”vähäistä arvokkaammaksi rakennukseksi, arvokkaaksi rakennelmaksi tai laitteeksi”. Rakennuslain mukaan rakennus ja kaivo haltuun otettavalla alueella esti aina ilman sopimusta tai lunastusta tapahtuvan haltuunoton. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan vähäinen rakennus tai rakennelma tai laite, joka ei ole arvokas, ei estä haltuunottoa. Kuitenkaan kriteerejä, joiden perusteella rakennuksen tai rakennelmien tai laitteiden arvo tulee mitata, ei ole maankäyttö- ja rakennuslaissa määritelty. Tuleeko arvoa verata vireillä olevaan hankkeen arvoon, vastaavanlaisen omaisuuden arvoon paikkakunnalla, tai tarkastella sen arvoa luovuttajan kannalta? Hallinnon kohtuullisuusperiaate puhuu ilmeisesti sen puolesta että omaisuuden arvoa tulisi tarkastella luovuttajan kannalta, huomioiden sekä käyttöarvoa että luovuttajan varallisuusasemaa.

Rakennuslain mukaan katualueen haltuunotto ei saanut tällaisessa tapauksessa tapahtua, ennen kuin rakennus tai laite oli lunastettu. Maankäyttö- ja rakennus-

lain mukaan riittää, että lunastustoimitus on pantu vireille. Lunastustoimitusta haetaan aina maanmittaustoimistosta. Kun katualueen ja sillä sijaitsevan omaisuuden lunastaminen perustuu asemakaavaan, ei tarvita erillistä lunastuslupaa, vaan asemakaava tuottaa oikeuden tarpeellisen lunastuksen toimeenpanoon. Lunastustoimitus katsotaan, kuten kiinteistötoimitus, vireille tulleeeksi, kun maanmittaustoimisto on antanut määräyksen toimituksen suorittamiseen.

Kaavamuuostilanteessa kunta saa ottaa katualueen haltuunsa, kun lunastustoimitus on pantu vireille. Maankäyttö- ja rakennuslain säännös ei poikkea vanhan rakennuslain säännöksestä.

Siirtymäsäännökset haltuunoton kannalta

Asema-, rakennus- ja rantakaavat on yhdistetty yhdeksi uudeksi detaljikaa-vamuodoksi, asemakaavaksi. Näin ollen kaikkia kuntia koskevat samat kaavoja koskevat säännökset. Maankäyttö- ja rakennuslakiin on otettu säännökset, jotka säätelevät siirtymistä rakennuslain aikaisesta järjestelmästä maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen järjestelmään.

Rakennuslain nojalla voimaan tullut asemakaava on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena asemakaavana. Myös rakennuslain nojalla voimaan tullut ensimmäinen asemakaava on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena ensimmäisenä asemakaavana. Rakennuslain nojalla voimaan tulleen asemakaavan kunta voi siis toteuttaa maankäyttö- ja rakennuslain säännösten perusteella, eli mm. ottaa katualueen haltuunsa yllä selostettujen säännösten mukaan.

Niini ikään on rakennuslain nojalla voimaan tullut rakennuskaava voimassa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena asemakaavana. Menettely rakennuslain mukaisen rakennuskaavan toteuttamisessa rakennuskaavateiden osalta riippuu siitä, miten pitkälle haltuunotto ja korvaaminen oli edennyt rakennuslain voimassa olon aikana.

Rakennuskaavatien alue, joka on rakennuslain nojalla *otettu kunnan haltuun*, siirtyi maankäyttö- ja rakennuslain voimaan tullessa kunnan omistukseen (MRL 218 § 1 mom.). Näin tapahtui riippumatta siitä, oliko alueesta maksettu korvauksia vai ei. Lukuisat lienevät ne tapaukset, jolloin rakennuskaavatiet on otettu haltuun pelkästään suullisen sopimuksen perusteella. Näissä tapauksissa on vaikeata osoittaa, miten kunnan haltuunotto-oikeus alueeseen on syntynyt. Hallituksen esityksessä maankäyttö- ja rakennuslaiksi lähdetään kuitenkin siitä, että haltuun otettu rakennuskaavatien alue siirtyy kunnan omistukseen, riippumatta siitä miten haltuunotto on tapahtunut.

Rakennuskaavatien alueen kiinteistöksi muodostamisessa sovelletaan kiinteistönmuodostamislakia. Kiinteistönmuodostaminen tapahtuu yleisen alueen lohkomisena, vaikka asia ei lainkohdasta suoraan ilmene. Kiinteistön laadun muutos voi myös tulla kysymykseen kokonaisen kiinteistön sisältyessä muodostettavaan yleiseen alueeseen. Tarpeellisilta osin suoritetaan kiinteistön määrittämiseksi. Toimitukset suoritetaan kunnan kustannuksella. Rakennuskaavatie muuttuu kaduksi vasta, kun se on merkitty yleisenä alueena kiinteistörekisteriin.

Rakennuskaavatien alueen, jota *ei ollut otettu haltuun* maankäyttö- ja rakennuslain voimaan tullessa, kunta saa omistukseensa MRL 94 §:n katualuetta koskevien säännösten mukaisesti. Kunta saa erotuttaa alueen itselleen yleisen alueen lohkomisella. Maankäyttö- ja rakennus-

lain voimaantulon ajankohtana voimassa olleen rakennuskaavan mukainen rakennuskaavatien alue on siten tullut kunnan omistukseen.

Katualueen korvaaminen

Rakennuslain säännös katualueen korvaamisesta asemakaava-alueella on siirtynyt pääperiaatteeltaan samanlaisena maankäyttö- ja rakennuslakiin. Niinpä MRL 104 §:ssä säädetään, että kunnan omistukseen MRL 94 §:n mukaan siirtyvästä katualueesta on kunta velvollinen suorittamaan maanomistajalle korvausta 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. Korvausvelvollisuuden määrittelyssä ei oteta huomioon asemakaavassa maa- ja metsätalousoalueeksi tai vesialueeksi osoitettua aluetta.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua luovutettavan alueen määrä lasketaan ensimmäisen asemakaavan mukaan.

Muussa kuin 1 momentin mukaisessa tapauksessa kunta on velvollinen suorittamaan katualueesta maanomistajalle korvauksen, joka määrätään soveltaen lunastuslain säännöksiä korvauksen perusteista, ei kuitenkaan lain 36 §:ää. Sen estämättä, mitä 1 momentissa säädetään, kunta on velvollinen suorittamaan katualueesta maanomistajalle korvauksen, jos luovuttaminen korvauksetta on luovutuksesta hänelle aiheutuvat ja kaavasta häneen kohdistuvat kokonaisvaiikutukset huomioon ottaen poikkeuksellisesti ilmeisen kohtuutonta.

Maanomistajalla ei 1 momentista poiketen ole oikeutta saada korvausta yksityistielain 1 §:n tarkoittamasta yksityistiestä, kun tie on asemakaavassa osoitettu katualueeksi. (MRL 104 §.)

Koska on siirrytty vain yhteen detaljikaavamuotoon, niin tätä korvaussäännöstä sovelletaan kaikilla detaljikaava-alueilla. Poikkeuksen muodostaa kuitenkin rakennuslain aikaisten rakennuskaavateiden korvaaminen, josta alempana tarkemmin. MRL 104 §:n viittaus lunastuslain 36 §:ään merkitsee, että katualueen korvausta ei sovitella luovuttajalle kaavoituksesta mahdollisesti tulevan hyödyn johdosta.

Rakennuslaissa oli määritelmä katualueeseen sisältyvästä, ilmaiseksi luovutettavasta yksityisestä tiestä: "yksityisen tien alue, joka on määrätty maanmittaustoimituksessa tai jota vanhastaan on

käytetty, taikka tiemaa, jonka omistaja on pysyvästi tieksi luovuttanut tai aluetta järjestettyyn rakennustoimintaan käytetäessä tieksi varannut", ja vastaavan lainkohdan sanamuoto oli lähes samanlainen rakennuskaavatien osalta. Maankäyttö- ja rakennuslaissa ko. kohta on saanut sanamuodon "yksityistielain 1 §:n tarkoittama yksityistie", joka on tulkinnallisesti selkeämpi. Maankäyttö- ja rakennuslain perusteella yksityinen tiealue ei mene "päältä" ilmaiseksi kaikissa tapauksissa, vaan lasketaan mukaan ilmaiseksi luovutettavaan alueeseen. Katualueeseen sisältyvästä yksityistiealueesta maanomistaja ei saa missään tapauksessa korvausta, vaikka ko. alueen osuus maanomistajan omistamasta maasta ko. kaava-alueella ylittäisikin 20 %. Sen sijaan yksityistiealue lasketaan mukaan ilmaiseksi luovutettavaan 20 % määrään maanomistajan luovuttamasta maasta, ja myöskin maanomistajan ko. kaava-alueella omistaman maan pinta-alaan.

Kunnalle katualueella siirtyvällä alueella olevat *rakennukset, puut, istutukset ja laitteet* on kunnan korvattava maanomistajalle (MRL 108 § 1 mom.). Tämä menettely vastaa aikaisempaa menettelyä rakennuslain asemakaava-alueilla. Rakennuslain rakennuskaava-alueilla on menettely sen sijaan saattanut poiketa tästä. Rakennuslain 104 §:n 3 momentin mukaan maanomistaja sai poistaa rakennuskaavatiealueelta puut, istutukset ja laitteet, mikäli niitä ei lunastettu. Lainkohta on antanut mahdollisuuden kunnalle päättää, ainakin joissain tapauksissa, että puita, istutuksia ja laitteita ei lunasteta. Istutuksia ja laitteita on ilmeisesti useimmiten päätetty lunastaa ja korvata, koska näitten poistaminen ja uudelleen käyttäminen toisessa paikassa on hankalaa tai mahdotonta, jolloin maanomistaja on kärsinyt korvattavaa vahinkoa. Poistettavien puiden kohdalla on ollut mahdollista, että kunta on kaatanut ne maanomistajan lukuun, jonka jälkeen maanomistaja on voinut menetellä niiden suhteen haluamallaan tavalla. Maankäyttö- ja rakennuslain säännöksen lähökohtana on että luovutettavalla katualueella oleva omaisuus on korvattava. Vain kunnan ja maanomistajan sopimuksen perusteella voidaan korvaamisen sijasta menetellä toisin.

Jos alueen siirtymisestä korvauksetta kunnalle aiheutuu maanomistajalle erityistä vahinkoa ja sitä olosuhteisiin katsoen on pidettävä kohtuuttomana, kunnan on korvattava vahinko. Laki on sama, jos alueeseen kohdistuvan oikeuden raukeamisesta aiheutuu oikeuden haltijalle

vahinkoa (MRL 108 § 2 mom.). Tällainen vahinko saattaa kohdistua esimerkiksi luovuttajan harjoittamaan elinkeinon. Vahingon kärsimistä on kuitenkin pidettävä olosuhteisiin katsoen kohtuuttomana, mikä asettaa korvauskynnyksen melko korkealle. Olosuhteisiin nähden kohtuullisena pidettävä vahinko jää luovuttajan kärsittäväksi.

Rakennus- ja soranottoaikan menettämistä maksetaan korvausta siten kuin lunastuslaissa säädetään (MRL 108 § 3 mom.).

Maankäyttö- ja rakennuslain 108 §:n 3 momenttia on ilmeisesti pidettävä 108 § 2. momentin jatkona, jolloin kohtuuttomuutta ei pidetä rakennuspaikan tai soranottoaikan menettämisen korvaamisen edellytyksenä. Muussa tapauksessa, jos 108 § 3 momenttia pidetään erillisenä lainkohtana, joka ei ole yhteydessä 2. momenttiin, niin se olisi ristiriitainen MRL 104 § 1 momentin kanssa.

Kunta ja maanomistaja voivat MRL 109 §:n perusteella *sopia korvauksesta*, jolloin sopimus sitoo kiinteistön myöhempää omistajaa. Kuitenkin on tässä kiinnitettävä huomiota lainkohdan sanamuotoon: ”— asemakaavan toteuttamisesta ja korvauksesta tehdään sopimus, —”. Tämä viittaa siihen, että sovitessa korvauksesta olisi samalla myös sovittava kaavan toteuttamisesta. Lainkohta tulisi kuitenkin voida tulkita laajasti, jotta kunnan ja maanomistajan oikeus sopia korvauksesta edelleen säilyisi, jolloin kunnan kannalta on tärkeätä, että sopimus myös sitoo kiinteistön myöhempää omistajaa. Sopimusta tehtäessä tulisi mikäli mahdollista sopia myös kaavan toteuttamisesta kulloinkin kyseessä olevan tilanteen perusteella siten, että asia tulee tarpeellisessa määrin käsiteltyä sopimuksessa, joskin pelkästään korvauksesta sopimista on pidettävä mahdollisena.

Kun yleisen tien teialue tai ensimmäisen asemakaavan mukainen katualue siirtyy kunnan omistukseen, siihen kohdistuvat *oikeudet raukeavat* MRL 107 §:n perusteella. Tässä tarkoitettut alueet siirtyvät kunnan omistukseen yleisen alueen lohkomisella, jolloin oikeuksien raukeaminen todetaan lohkomisen yhteydessä. Niin ikään MRL 107 §:n nojalla on saamisen johdosta kiinnityksen haltijalla samanlainen oikeus mahdollisesti maksettavaan korvaukseen kuin hänellä oli kiinteistöön.

Maankäyttö- ja rakennuslakiin on myös sisällytetty ns. kateuspykälä (MRL 105 §), jota kuitenkin en tässä yhteydessä käsittele.

Siirtymäsäännökset katualueen korvausten kannalta

Rakennuskaavatiealue, jota kunta *ei ollut ottanut haltuunsa* ennen maankäyttö- ja rakennuslain voimaantuloa, siirtyy kunnan omistukseen MRL 94 §:n katualuetta koskevien säännösten mukaisesti MRL 218 §:n 3 momentin perusteella. Katualueen luovutusperusteeseen osalta sovelletaan tässä tapauksessa luovutuksen määrää laskettaessa MRL 104 §:n sijaan rakennuslain rakennuskaavaa koskevia säännöksiä (MRL 213 § 2 mom.). Näin ollen ilmaisluovutusvelvollisuus on rakennuslain rakennuskaavan osalta edelleen 10 %, ja siitä ylimevä osa on korvattava.

Rakennuskaavamuutoksen ollessa kyseessä on kunnalle siirtynyt rakennuskaavatiealue korvattava maanomistajalle kokonaisuudessaan.

Rakennuslain aikana voimaan tullut rantakaava on muuttunut maankäyttö- ja rakennuslain voimaan tullessa asemakaavaksi, johon sovelletaan ranta-asemakaavaa koskevia säännöksiä. Rantakaavaa ei kuitenkaan pidetä MRL 104 §:ssä tarkoitettuna ensimmäisenä asemakaavana.

Rakennuslain mukaan *haltuun otetun ja korvatun* rakennuskaavatiealue siirtyy kunnan omistukseen korvauksesta MRL 218 § 4 momentin perusteella. Rakennuslain nojalla kunnalle tullut nauhintaa tai käyttöoikeus rakennuskaavatiealueeseen muuttui maankäyttö- ja rakennuslain voimaantullessa omistusoikeudeksi. Tätä perustellaan hallituksen esityksessä sillä, että alueesta maksettu korvaus on vastannut omistusoikeudesta maksettavaa täyttä korvausta. Lisäksi on katsottu, että alueen siirtymistä kunnan omistukseen korvauksesta puolustaa rakennuskaavatiealueen yhdenmukainen käsittely muiden teialueiden kanssa, jotka asemakaavan vahvistamisen yhteydessä siirtyvät korvauksesta kunnan omistukseen.

Jos rakennuskaavatiealueen *korvaamisesta ei ole sovittu* tai jos korvaamista koskevaa asiaa ei ole ratkaistu tuomioistuimessa tai lunastustoimituksessa ennen tämän lain voimaantuloa, ratkaistaan korvausta koskeva asia lunastuslain mukaisessa lunastustoimituksessa (MRL 218 § 4 mom.)

Näiden lainkohtien perusteella voidaan eritellä kaksi eri tapausta, jotka eroavat toisistaan menettelyn suhteen.

Rakennuskaavatiealue, jota kunta ei ole ottanut haltuun ennen maankäyttö- ja rakennuslain voimaantuloa, siirtyy kunnan omistukseen MRL 94 §:n katu-

aluetta koskevien säännösten mukaisesti. Tällöin korvaukset määräytyvät kuitenkin MRL 213 § 2 momentin mukaan. Kunta ja maanomistaja voivat myös MRL 109 §:n perusteella sopia toteuttamisesta ja korvauksesta.

Jos taas rakennuskaavatie oli otettu haltuun rakennuslain nojalla, jolloin alue on siirtynyt MRL 218 § 1 momentin perusteella kunnan omistukseen, mutta alueen korvaamisesta ei ole sovittu, taikka korvausta ei ole ratkaistu oikeudenistuimessa tai lunastustoimituksessa, on korvausasia ratkaistava lunastuslain mukaisessa lunastustoimituksessa. Tästäkin tapauksesta voidaan vielä sopia korvauksesta, vaikkakin lainkohdan sanamuoto näyttäisi korostavan asian ratkaisemista lunastustoimituksessa. Lunastustoimitus on kuitenkin prosessina raskas verrattuna sopimiseen, ja sen kustannukset saattavat olla moninkertaiset maksettavaan korvaukseen verrattuna.

Lopuksi

Maankäyttö- ja rakennuslain säännöstö koskien katualueen haltuunottoa, korvaamista ja kiinteistönmuodostusta on lähes samankaltainen kuin rakennuslain säännöstö asemakaavan katualueen osalta. Kuitenkin on joissain yksityiskohtissa eroavaisuuksiakin. Yhteen detaljikaavalajiin siirtyminen ja sen myötä rakennuskaavoja koskevien siirtymäsääntöjen tulkinta on tuonut mukanaan uusia periaatteita varsinkin niihin kuntiin, joissa aikaisemmin on ollut rakennuskaavoja.

Lähteet

- Rakennuslaki 370/1958 muutoksineen
- Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999
- Rakennuslakitoimikunnan mietintö, komiteamietintö 1997:16



**Kirjoittaja on Karjaan kaupungin-
insinööri, joka on työskennellyt
aikaisemmin Suomen Kuntaliitossa,
sähköposti:
tom.granstrom@karis.fi.**

Protokoll för vid vägnämndens i Kaarleby kommun sammanträde tisdagen den 30.7-68 kl. 18.00-23.00. Närvarande voro: Ordf. Gustav Tylli, viceordf. Ragnar Mejabacka, ledam. Valio Kauppinen, Reino Kottio, Valdemar Wentjärvi, styr.repr. Lars Jakobsson, dir. K.J. Brunström samt komm.byggm. Kurt Sandberg. Protokollet fördes av Kurt Sandberg.

§ 60

Sammanträdet konstaterades vara lagligen sammankallat och beslutligt.

§ 61

Enskilda vägars övertagande.

Vägnämnden förrättade syn på nedannämnda vägar.

Friisvägen.

Vägen godkändes fram till gårdarna.

Rimmi-Heikkilä-Uleåvägen.

Godkändes icke förrän väglaget skaffar nytt lockvirke till bron. Kommunen utför arbetet.

Såka-Harju-Såkavägen.

Godkändes för övertagande.

Sipola-Nynäs-Kallisvägen.

Godkändes för övertagande.

Gamlakarleby stads rå -Korp-Jubbila-Uleåvägen.

Godkändes. Trumma bygges gemensamt med staden.

Korp-Kaustar-Uleåvägen.

Godkändes.

Perkasvägen.

Godkändes.

Ventus-Pilesbackavägen.

Vägen bör iståndsättas före övertagandet.

Storby-Nylågländ.

Godkändes.

Öjavägen-Kvikant-Hirvesmossen.

Godkändes.

Kvikant-Hepomossen.

Godkändes.

Nystadsvägen.

Kommunen lagar trumman i Korplan, diket om vägdelägarna bakostar trumringarna. För övrigt godkändes vägen. Kommunen övertager skötseln.