



27 § Omakotitalokiinteistö yleiskaavan mukaisella suojaviheralueella

Tekninen lautakunta 26.2.2025 § 27

Toimialajohtajan päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää, ettei Iisalmen kaupungille synny alueidenkäyttölain mukaista lunastusvelvollisuutta, koska kiinteistönomistajat pystyvät käyttämään kiinteistöään kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla.

Päätös

Hyväksyttiin.

Kiinteistöinsinööri Sirkku Eloranta oli asiantuntijana kokouksessa.

Valmistelu

kiinteistöinsinööri Sirkku Eloranta, p. 040 355 1838

Kiinteistön XXXXXXXXXXXX omistajat ovat 8.1.2025 lähettäneet Iisalmen kaupungin kirjaamoon sähköpostiviestin, jossa he ovat kertoneet omakotitalonsa nykytilanteesta ja halukkuudestaan luopua kiinteistöstään. Viestissä he pyytäneet selvyyttä, onko kaupungilla lunastusvelvollisuutta ja kysyneet mahdollisuutta tarjota kiinteistöä kaupungin lunastettavaksi. Kyseessä on yleiskaavan (OYK 23 Soinlahden - Lapinniemen osayleiskaava) mukaisella suojaviheralueella oleva kiinteistö. Yleiskaavan määräyksissä kerrotaan, että suojaviheralueelle (EV-alue) sijoittuvilla rakennuspaikoilla olemassa olevat rakennukset on mahdollista kunnostaa kaavamääräyksistä huolimatta. Uusia rakennuspaikkoja näille alueille ei saa muodostaa. Mahdollista lunastusvelvollisuuden olemassa oloa on selvitelty teknisellä toimialalla hakemalla tietoa lakiteksteistä ja kuntaliitosta.

Alueidenkäyttölain 101 §:n lunastus- ja korvausvelvollisuus on kerrottu seuraavasti:

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.



Asiaa on tarkennettu alueidenkäyttölain 102 §:ssä:

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.

Kuntaliitosta saadun tulkinnan mukaan kaupungille ei suoraan yleiskaavan perusteella synny lunastusvelvollisuutta, koska maanomistaja voi edelleen asua kiinteistöllä sekä korjata ja vähäisissä määrin laajentaa rakennuksiaan eli kuntaliiton tulkinnan mukaan maanomistaja pystyy käyttämään kiinteistöään kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla. Tehtyjen selvitysten perusteella lunastusvelvollisuus tulee kuitenkin uudelleenarvioida, jos uudisrakennukselle Iisalmen kaupungilta haettava poikkeamislupaa ei myönnetä.

Muutoksenhaku

4. Hallintovalitus

Otto-oikeus

Kaupunginhallitus

Toimenpiteet, otteet

Kiinteistön omistajat

Tonttipalvelut

Oheisaineisto

Liitekartta omakotikiinteistö suojaviheralueella, ei verkkojulkinen

Sähköpostiviesti koskien omakotitalokiinteistöä suojaviheralueella, salassa pidettävä JulkL 24,1 § 32) kohta