

HÄMEENLINNAN MAAOIKEUDELLE

Diaarinumero: M 26/139

Asia: Lunastustoimitus 2022-703889 – Hollolan kunnan vastine

1. Vaatimukset

Hollolan kunta vaatii, että maaoykeus:

1. hylkää valitukset kokonaisuudessaan,
2. vahvistaa lunastustoimituksen (2022-703889) lainmukaiseksi,
3. velvoittaa valittajat korvaamaan Hollolan kunnalle aiheutuneet oikeudenkäyntikulut, mikäli maaoykeus katsoo sen asian laadun perusteella perustelluksi.

2. Vastine valitusten perusteisiin

2.1 Uskotun miehen kutsuminen (KML 6 § ja 10 §)

Valittajat väittävät, että toimitusinsinööri olisi kutsunut uskotun miehen sijaisen lainvastaisesti. Väite on perusteeton.

- Kiinteistönmuodostamislain 10 §:n mukaan toimitusinsinööri voi kutsua toimitukseen muunkin kelpoisen henkilön, jos valtuuston valitsemaa uskottua miestä ei saada vaikeuksista.
- Toimitusinsinööri totesi yhden uskotun miehen esteelliseksi ja kutsui sijaiseksi henkilön, joka antoi lain edellyttämän vakuutuksen.
- Lain esitöiden ja vakiintuneen toimituskäytännön mukaan toimitusta ei ole velvollisuutta keskeyttää eikä ryhtyä laajoihin selvitystoimiin muiden uskottujen miesten tavoittamiseksi.
- Valittajat eivät ole esittäneet näyttöä siitä, että kutsuttu henkilö olisi ollut kelpaamaton tai esteellinen.

Menettely täyttää KML 10 §:n edellytykset.

2.2 Kunnan aiemmat teknisen lautakunnan päätökset

Valittajat vetoavat vuosien 2014 ja 2015 teknisen lautakunnan päätöksiin asemakaavan tarkistamisesta.

- Päätökset eivät ole asemakaavaa muuttavia päätöksiä eivätkä sido kuntaa lunastusmenettelyssä.
- Lunastus perustuu voimassa olevaan asemakaavaan, jonka toteuttaminen kuuluu kunnan velvollisuuksiin (AKL 94 § ja 96 §).

- Toimitusinsinöörillä ei ole toimivaltaa arvioida kunnan sisäistä kaavoituspolitiikkaa, vaan hänen tulee soveltaa voimassa olevaa kaavaa.
- Valittajien esittämällä lautakunnan harkintapäätöksillä ei ole oikeusvaikutusta lunastustoimituksen lainmukaisuuteen.

2.3 Väitetyt aiemmat sopimukset maanomistajien kanssa

Valittajat esittävät, että kunta olisi tehnyt vuonna 2003 sopimuksia katualueiden lunastamisesta.

- Kunnalle toimituksessa ja tiedonsaantipyynnöissä esitetyt sopimusasiakirjat ovat olleet allekirjoittamattomia, eikä kunnan arkistosta ole löytynyt vastaavia allekirjoitettuja sopimuksia. Näin ollen sopimusten oikeudellista merkitystä ei ole osoitettu.
- Mahdolliset yksittäiset sopimukset eivät sido kuntaa asemakaavan toteuttamisessa, ellei sopimus ole oikeusvaikutteinen.
- Valittajat eivät ole esittäneet näyttöä siitä, että sopimuksilla olisi vaikutusta lunastustoimituksen lainmukaisuuteen.

2.4 Luottamuksensuoja

Valittajat vetoavat hallintolain 6 §:n luottamuksensuojaperiaatteeseen.

- Luottamuksensuoja ei estä kuntaa toteuttamasta voimassa olevan asemakaavan mukaista lunastusta.
- Valittajat eivät ole osoittaneet, että kunta olisi antanut heille oikeudellisesti sitovia lupauksia, jotka estäisivät lunastuksen.
- KHO:n ratkaisut 2018:45 ja 2018:51 eivät sovellu tilanteeseen, jossa kunta toteuttaa asemakaavan mukaista lunastusta alueidenkäyttölain nojalla.

2.5 Maakellarin korvaus

Valittaja Ylinen vaatii maakellarin korvauksen korottamista.

- Toimitusmiehet ovat arvioineet kellarin arvon VTT:n kustannusarvio-ohjeen ja Maanmittauslaitoksen Arviointi- ja korvaukset -ohjeiston mukaisesti.
- Arviointi perustuu kellarin ikään, rakenteisiin ja käyttökelpoisuuteen.
- Lunastuskorvaus ei ole jälleenrakennuskorvaus, vaan käyvän arvon mukainen korvaus (LunL 30 §).
- Valittajan esittämä kustannusarvio uuden kellarin rakentamisesta ei ole lunastuslain mukainen korvausperuste.
- Toimitusmiesten arvio ei osoita virhettä eikä ylitä harkintavallan rajoja.

2.6 Jätekatoksen korvaus

Valittaja vaatii korvauksen korottamista.

- Toimitusmiesten arvio perustuu MML:n ohjeistukseen ja kohteen todettuun kuntoon.
- Valittajan esittämä hinta ei osoita arviointivirhettä.
- Korvaus on määrätty käyvän arvon perusteella, ei uuden rakenteen hankintahinnan mukaan.

2.7 Kaivojen rasitevaatimus

Valittaja vaatii rasitteen perustamista kaivoille.

- Toimitusmiesten ratkaisu on lainmukainen.
- Rasite voidaan perustaa vain, jos se on toimituksen kannalta välttämätön (KML 154 §).
- Toimitusmiesten mukaan kaivojen korvaaminen tai uusiminen rakentamisen yhteydessä on riittävä toimenpide.
- Rasitteen perustaminen ei ole tarpeen eikä kuulu lunastustoimituksen pakollisiin toimenpiteisiin.

2.8 Toimituksen keskeytys ja täytäntöönpanon kielto

Valittajat vaativat toimituksen keskeyttämistä hallinto-oikeuden käsittelyn ajaksi.

- Hallinto-oikeus on jo jättänyt tutkimatta lunastustoimitusta koskevan täytäntöönpanokiellon.
- Hallinto-oikeuden käsittelemä kunnallisvalitus ei koske lunastustoimitusta.
- Lunastustoimitus perustuu voimassa olevaan asemakaavaan, eikä sen täytäntöönpano ole sidoksissa kaavavalitukseen.
- Keskeytysvaatimukselle ei ole oikeudellista perustetta.

2.9 Valittajien Auli ja Jouni Kömin vaatimukset muilta kuin yllä olevilta osin

Kaava ei täytä yhdenvertaisuutta.

- Kaavoitusprosessin taikka lainvoiman saaneen asemakaavan toteutunut taikka toteutumatta jäänyt yhdenvertaisuus ei kuulu lunastustoimituksessa ratkaistaviin asioihin.

Kaavassa erilliseksi jäävä maa-alue (148 m²), joka on merkitty katualueeksi, vaikka lunastuksen piti olla katualueiden lunastus.

- Kyseinen 148 m² kokoinen alue sijaitsee Muuntajantien jatkeella, eikä se ole lainvoimaisessa asemakaavassa katualuetta. Kunnalla ei näin ollen ole edellytyksiä lunastaa kyseistä aluetta.

Ristiriitaiset laskennat korvattavasta alueesta.

- Toteutumattomiin haltuunottoihin ja allekirjoittamattomiin sopimuksiin liittyvät laskelmat eivät sido lunastustoimituksen toimitusmiehiä. Kunnalla ei huomauttamista toimitusmiesten laskelmista korvattavaan alueeseen liittyen.

3. Yhteenveto

Hollolan kunnan näkemyksen mukaan:

- Lunastustoimitus on suoritettu lainmukaisesti,
- Toimitusmiesten ratkaisut ovat perustuneet alueidenkäyttölakiin, lunastuslakiin ja MML:n ohjeistukseen,
- Valittajien esittämät väitteet eivät osoita menettelyvirhettä tai aineellista virhettä,
- Valitukset tulee hylätä kokonaisuudessaan.

4. Oikeudenkäyntikulut

Kunta pyytää maa-oikeutta harkitsemaan, että valittajat veloitetaan korvaamaan kunnan kohtuulliset oikeudenkäyntikulut, mikäli maa-oikeus katsoo sen asian laatuun nähden perustelluksi.