

Savonlinnantien lunastuskorvausten maksaminen sekä lunastustoimituksen kulujen maksaminen

Mänttä-Vilppulan kaupunginhallituksen 20.1.2025 § 6 mukaisesti, maankäyttöinsinöörin hakema Savonlinnantien katualuetoimituksen asia on edennyt toimituksen päättymiseen. Katualuetoimituksen kokous oli 29.10.2025 ja toimituksen päättymisajankohta 12.11.2025, toimituksen valitusaika umpeutui perjantaina 12.12.2025.

Kyseinen katualue on asemakaavaan merkittyä katualuetta, jonka kunta saa ilman erityistä lupaa lunastaa alueidenkäyttölain 96 §:n mukaisesti asemakaava-alueella sellaisen yleisen alueen, joka asemakaavassa on tarkoitettu kunnan tarpeisiin. Katualueella on tarkoitus tehdä infraan liittyviä töitä lähivuosina. Alueidenkäyttölain mukaan haetussa toimituksessa on noudatettava lunastuslakia.

Lunastustoimikunta käsitti toimitusinsinöörin ja kaksi uskottua miestä. Toimitusinsinöörinä ja samalla lunastustoimikunnan puheenjohtajana toimi Maanmittauslaitoksen nimeämä toimitusinsinööri. Uskotut miehet ovat kiinteistöasioihin perehtyneitä ja paikalliset olot tuntevia, kaupunginvaltuuston valitsemia henkilöitä. Toimituksen kohteena olleesta katualueesta muodostetaan uusi yleinen alue Mänttä-Vilppulan kaupunkiin. 508-020-9901-0 Vilppulan kadut, omistajana Mänttä-Vilppulan kaupunki.

Katualuetoimituksessa lunastustoimikunta ratkaisi lunastusoikeuden, määrittä korvaukset yksityisille maanomistajille ja teki kaikki muut päätökset katualuetoimituksessa. Lunastustoimikunta vahvisti lunastuslain 21 §:n mukaisesti lunastuksen kohteeksi toimituskartassa osoitetut alueet, jotka lunastettiin katualueiksi omistusoikeudella.

Katualuetoimituksessa hankittiin Mänttä-Vilppulan kaupungille asemakaavaan merkittyä katualuetta yhteensä 9643 m², josta yksityisiltä maanomistajilta hankittiin yhteensä 7484 m², loput 2169 m² olivat jo kaupungin omistuksessa.

Yksityisille maanomistajille kohdistuvat korvaukset muodostuvat suurimmaksi osaksi katualueen maapohjan kohteen korvauksista, sekä jonkin verran puustoon, pensasaidan tai aidan siirron kohteen-tai vahingonkorvauksista.

Korvauksen määräämisen teoreettiset perusteet: Lunastuslain mukainen lunastuskorvaus muodostuu kohteenkorvauksesta, haitankorvauksesta ja vahingonkorvauksesta. Myös kauppahintatutkimusta on käytetty arvioinnissa.

Kohteenkorvaus: Lunastettavasta omaisuudesta on määrättävä omaisuuden markkina-arvoa vastaava täysi korvaus: Markkina-arvo on määritettävä sellaisella luotettavalla menetelmällä, joka johtaa omaisuuden korkeimpaan arvoon.

Lunastus toimeenpannaan kadun lunastamiseksi. Kohteenkorvaus on määrättävä alueella ennen asemakaavassa yleiseksi alueeksi osoittamista vallinneen käyttötarkoituksen tai käyttömahdollisuuden mukaisen arvon perusteella. Muutoskaavan osalta katualueet arvioidaan edellisen kaavan käyttötarkoituksen mukaan.

Tilojen yhteiseksi erotetusta tiealueesta, vanhasta rasiyhtiöstä tai yksityistiestä ei tule määrätä maapohjan kohteenkorvausta. Korvausperiaatteena on täyden korvauksen periaate (kenenkään varallisuusasema ei muutu lunastuksessa).

Haitankorvaus tulee lunastuslain 35 §:n nojalla määrättäväksi, kun samalla henkilölle kuluva omaisuudesta lunastetaan osa ja tästä tai siitä yrityksestä, jonka toteuttamiseksi lunastus toimeenpannaan, aiheutuu pysyväisluontoista haittaa jäljelle jäävän omaisuuden käyttämiselle, haitta on korvattava.

Vahingonkorvaus tulee lunastuslain 37 §:n nojalla määrättäväksi, kun lunastuksesta aiheutuu muuttamisen, liikkeen tai ammatin harjoittamisen keskeytymisen taikka muun syyn vuoksi tappiota, kustannuksia tai muuta vahinkoa lunastettavan omaisuuden omistajalle.

Kauppahintatutkimukset:

Toimitusinsinööri on tehnyt kauppahintatutkimuksen Mänttä-Vilppulassa tehdyistä asemakaava-alueella tehdyistä rakentamattomista asuinpienalojen korttelialueen kaupoista viimeisen 10 vuoden aikana. Kaupoissa on ollut kaupunki myyjänä yhtä kauppaa lukuun ottamatta. Kauppahintatutkimukseen ei ole otettu rantaan rajoittuvia rakennuspaikkoja. Mäntän taajamassa on tehty AO- tontin kauppia muutamia, joissa on kaupunki ollut myyjänä.

Mäntässä vertailukauppahinnat ovat olleet noin 1-2 €/m². Vilppulan taajamassa kaupungin myymien tonttien hinnat ovat olleet 0,67 €/m² ja 0,83 €/m². Yhdessä yksityisten välisessä kaupassa hinta on ollut 1,4 €/m². Kauppia on tehty vain noin 10 kappaletta.

Kaupunki ei ole tehnyt raakamaan kauppia alueella. Yleensäkin kiinteistökauppia on tehty hyvin maltillisesti. Samoin rakentaminen Vilppulassa on ollut maltillista.

Raakamaan hinta voidaan johtaa AO- tontin hinnasta, koska vertailukauppoja ei ole.

Korvausvaatimuksia ei toimituksessa esitetty.

Toimituksen päätös lunastuskorvauksista:

Kohteenkorvaus:

Maapohjan lisäksi kohteenkorvaukseen määrätään pihakasvillisuudesta ja puustosta määrätyt korvaukset. Kasvillisuuden osalta korvaus määrätään Maanmittauslaitoksen Arviointi ja korvaukset ohjeistuksen mukaisesti. Korvaussummat ilmenevät asiakirjoihin liitettävästä korvausselitteestä.

Haitan- ja vahingonkorvaukset:

Lunastuksesta tai kadun toteuttamisesta ei aiheudu korvattavaa haittaa.

Lunastuskorvauksiin lasketaan 25 % korotus lunastuslain mukaan.

Hakijan eli Mänttä-Vilppulan kaupungin on lunastuslain 52 §:n nojalla suoritettava toimituksessa määrätyt korvaukset kolmen kuukauden kuluessa toimituksen päättymisestä.

Lunastustoimikunta päätti, että lunastuslain 49.2 §:n perusteella, että Mänttä-Vilppulan kaupungin on talletettava korvaus yksityisen maanomistajan omistaman tilan osalta aluehallintovirastoon.

Korvaukset suoritettuaan on kaupungin ilmoitettava siitä viipymättä toimitusinsinöörille ja esitettävä siitä tarpeellinen selvitys.

Mänttä-Vilppulan kaupunki maksaa toimituskustannukset. Toimituskustannukset peritään käytetyn työajan mukaan.

Katualuetoimituksen, toimitusnumero 2025-758094, Maanmittauslaitokselle tehtävä toimituslasku on 11 374,0 euroa, ja yksityisille maanomistajille maksettava kokonaiskorvaus on yhteensä 12 338,32 euroa.

Toimivalta

Hallintosäätö 2.12.2025 § 29.1, § 32.1 ja Kaupunkikehityslautakunnan delegointilista, Kaupunkikehityslautakunta 9.12.2025 § 166, voimaantulo 10.12.2025, kohta 68: Kaupunkikehitysjohtaja päättää AKL:n tarkoittamista katualueen korvauksista.

Kaupunkikehitysjohtaja

22.12.2025

§ 28/2025

Päätös

Päätän,

- maksaa Maanmittauslaitoksen laskun 11 374,0 euroa
- maksaa lunastustoimikunnan määräämät korvaukset yksityisille maanomistajille, kokonaiskorvaus on yhteensä 12 338,32 euroa
- valtuuttaa maankäyttöinsinöörin tekemään maksumääräykset maanomistajille

Jari Ihainen
Kaupunkikehitysjohtaja

Jakelu

Asianosaiset
Maankäyttöinsinööri
Kaupunkikehityslautakunnan puheenjohtaja
Hallituksenpuheenjohtaja
Kaupunginjohtaja
Talousjohtaja

*** Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu ***