

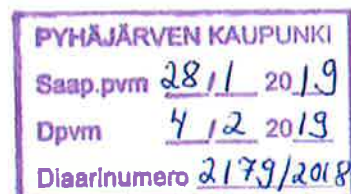
OULUN KÄRÄJÄOIKEUS
Maoikeus / Kät Turtiainen
Rata-aukio 2, PL 141
90101 OULU

LAUSUMAPYYNTÖ
Maoikeusasiassa

23.1.2019

M 18/20763

Pyhäjärven kaupunki
Ollintie 26
86800 PYHÄSALMI



Valittaja Vellonen, Kaisa

Vellonen, Eero

Vastapuoli Pyhäjärven kaupunki
Ollintie 26
86800 PYHÄSALMI

Asia Lunastustoimitus

Vireille 26.11.2018 Viite: 2018-582818

TOIMITUS, JOHON ON HAETTU MUUTOSTA

Kaisa ja Eero Vellonen ovat hakeneet muutosta seuraavaan toimitukseen:

Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen katualueen lunastus koskien kiinteistöjä Nepeta RN:o 626-402-51-36 ja Nepeta II RN:o 626-402-51-42 Pyhäjärven kaupungissa.
TN:o 2018-582818

VASTAUKSEN TOIMITTAMINEN KÄRÄJÄOIKEUDELLE

Teille varataan tilaisuus antaa oheisen muutoksenhakemuksen johdosta kirjallinen vastaus toimittamalla se maoikeuteen viimeistään 15.02.2019 kärjäoikeuden kansliaan. Voitte toimittaa sen kansliaan myös postitse, telekopiona, muuna sähköisenä viestinä tai lähetin välityksellä.

SEURAUS VASTAUksen ANTAMATTA JÄTTÄMISESTÄ

Asia voidaan tutkia, vaikka vastausta ei anneta.

Ellei vastausta laillisen esteen vuoksi tai muusta hyväksyttävästä syystä voi määrääjassa antaa, maa-oikeus voi hakemuksesta asettaa uuden määrääjän vastauksen antamista varten. Maa-oikeudelle osoitettu kirjallinen hakemus on toimitettava ennen määrääjän päättymistä kärjäoikeuteen ja siihen on liitettävä selvitys hakemuksen perusteesta.

KIRJALLISEN VASTAUksen SISÄLTÖ

Vastauksessa on ilmoitettava

- asia josta vastaus annetaan
- myönnättekö muutoksenhakemuksen vai vastustatteko sitä
- käsityksenne muutoksenhakijan vaatimusten perusteista ja seikat, joihin haluatte nojautua
- todisteet, jotka aiotte esittää ja mitä niillä aiotte näyttää toteen
- oikeudenkäyntikulujen korvaamista koskeva vaatimus, jos pidätte sitä aiheellisena
- mahdollinen pyyntö tai suostumus perusteluineen asian ratkaisemisesta pääkäsittelyä toimittamatta

Vastaukseen tulee myös liittää ne asiakirjat, joihin vastauksessa vedotaan ja jotka eivät sisälly käsittelyn kohteena olevan toimituksen tai päätöksen käsittelyn asiakirjoihin.

Vastauksessa on myös ilmoitettava todistajan tai muun kuultavan postiosoite ja puhelinnumero virka-aikana.

Vastauksen laatijan on allekirjoitettava vastaus ja ilmoitettava ammattinsa, kotipaikkansa, osoitteensa ja puhelinnumerosa, josta hänet virka-aikana tavoittaa. Vastauksessa on myös ilmoitettava se postiosoite, johon asiaa koskevat ilmoitukset voidaan lähettää.

Vastauksessa on myös mainittava maa-oikeuden diaarinumero M 18/20763.

Kärjäsihteeri Pasi Huusko

Puh. 029 56 49646 Faksi 029 56 49615
oulu.ko@oikeus.fi

LIITTEET

Valitus
Toimitusasiakirjat

Valitus lunastustoimituksesta
Toimitusnumero 2018-582818

OULUN KO/maaoikeus
26.11.2018
Saapunut sähköpostitse

Maaoykeus
Rata-aukio 2
PL 141, 90101 Oulu
oulu.ko@oikeus.fi

Pyhäjärven kaupunki hakee tienalueen lunastusta v arain perustein. Koska kaupunki ei voi myydä tontteja kaavoitetulta alueelta aikaisemmin tekemänsä p at ksen vuoksi (Liite), niin samalta alueelta se on ollut kauppaamassa tonttia puisto- ja virkistysalueelta alle alueelle m ar tetyjen hintojen. Mikä tietenkin on kaavanvastainen toimenpide. Taustalla on "hyvä veli"- järjestelmä.

Toimituksesta ja toimituksen aikana on monta epäselvää ja ep m ar ista kohtaa.

1. Tiedottaminen

Tien lunastuksesta kaupungin puolelta ei tullut mitään tietoa. Eräänä päivänä oli miehiä tontillamme lyom ss  keppejä maahan lunastettavan tiealueen paikalle. Pöytäkirjassa ei tästä ole mitään mainintaa, vaikka siitä huomautimme. Mielestäni lunastustoimitus ei alkanut laillisesti.

2. Korvaukset kasvillisuudesta

Olen erittäin tyytymätön arvioituihin korvauksiin. Kasvillisuuden arvioinnissa olen käyttänyt Viherympäristöliiton ohjeistuksia. Maanmittauslaitoksen arvioinnit ja arvioinnin lähteet ovat 1970-1980-luvulta, jotka ovat vanhentuneita. Kuka en  perustaa toimintaansa 40 vuotta vanhoihin ohjeisiin!!!

Perustelut

Maanmittausinsin orin arvio kasvillisuuden sopivasta kasvupaikasta on virheellinen. Jos koivut luontaisesti siemenestä lähtevät tienpenkalla kasvamaan ja ovat kasvaneet pari vuosikymmentä siinä, niin kasvupaikka ei voi olla huono. Ainoa kasvien kasvua hidastava tekijä oli tien etelä puolella oleva metsä, joka kaadettiin 5 vuotta sitten. Kasvillisuutta on harvennettu tarvittaessa niin, että puilla on aluettamme suojaava vaikutus. Maininta tien varren heinittymisest  johtuu siitä, että saimme tiedon tien lunastamisesta edellisenä syksynä, jolloin emme en  niitt neet heinää- turhaa.

Maaperä ei ole kuivaa, ei ole koskaan ollutkaan. Pikemminkin meillä on ollut ongelmaa liiallisesta vedestä.

Tien varressa olevia puita olemme hoitaneet säännöllisesti. Alaoksia on leikattu, jotta puista on saatu kujannepuita, joilla runko on korkea. Toimitusinsin orin ns. aurasvauriot ovat arpia oksien poistamisesta. Vaikka puista ei ole ollut istutuskustannuksia, niin hoitokustannuksia sitäkin enemmän. Puita olemme harventaneet ja hoitaneet säännöllisesti, jotta tien varteen muodostuisi puu kujanne. Korvausta vaadimme omaisuuteen pantujen kustannusten perusteella.

Laskelmissa on virheellinen m ar  pilaritervaleppi . Niitä on yhteensä 26 +1 kpl. Kartoittaja ei ole tunnistanut niitä. Vaadin m ar n korjaamista ja korvausten oikaisua.

Pensasmustikka, sadonmenetyshaitta

Pensasmustikka on istutettu 1990- luvulla ns. mikrolis ystaimista. Hinta oli jo silloin 35 mk. Kasvattaminen sadontuottoik  n kesti 7 vuotta. Tällä hetkellä yksi pensas tuottaa marjoja 4,5 litraa. Myyn marjat, ja hinta on 24 /l. Pensaita on 7 kpl. Vaadin myös sadonmenetyksen seitsemältä vuodelta. Pensaiden sadontuottoik  on yli 50 vuotta. Pensaita alueellani 105 kpl. Vaadin korvauksia tulojen menetyksestä.

Joulukuusi-aihiot

Valitus lunastustoimituksesta
Toimitusnumero 2018-582818

Olemme kasvattaneet kahden vuosikymmenen ajan joulukuusia alueellamme luonnon kuusista. Vuosittain myymme n. 30 kuusta à 35-70€. Vaadin korvauksia tulojen menetyksestä.

Selvitykset puulajeittain löytyvät liitteestä

Olen tehnyt perusteellisen selvityksen KAM '07- oppaan avulla. Vaatimukseni omistamastani kasvillisuudesta ovat perusteltuja. Maanmittauslaitoksen edustaja on aliarvioinut ja vähätellyt kasvillisuuden arvoa. Tarkoituksenaan on arvioida itse lunastettavaa kasvillisuutta, eikä muuta ympäröivää hoitamatonta ympäristöä.

3. Muut haitat ja menetykset

Syksyisin haravoin tieltämme lehdet ja käytän ne pellon parannusaineena hoitaen maan pieneliöstön elinvoimaisuutta. Lisäksi tienvarren pajukot leikataan joka toinen vuosi ja käytän ne pajunpunontaan tehden myytäviä tuotteita mm. joulumyyntiin. Niiden arvoksi katson 3000€. Havupuista kerään oksia havutöitä varten. Tien varressa kasvaa useita raitoja, jotka ovat hedepuita. Keväällä, kun muita kukkivia kasveja ei ole, niin mehiläiset keräävät siitepölyn raidan kukista. Katson sillä olevan erittäin suuren merkityksen mehiläisten kasvatuksessa.

Lisäksi haittaa on tulossa lisääntyvästä liikenteestä. Tällä hetkellä Nepeta II tontin kohdalla tie on sellainen, että siinä voi kulkea traktorilla. Tieltä on suora pääsy pellolle koko tontin leveydeltä. Tulevaisuudessa haittaa tulee, jos tie ojitetaan molemmin puolin, jolloin pellolle pääsy vaikeutuu traktorin ja maanmuokkauslaitteiden kanssa. **Viljeltävä pinta-ala pienenee.** Lisäksi tienhoidolliset kustannukset lisääntyvät. Olemme pitäneet Nepetan kohdalla tien autolla ajokunnossa. Vaadin korvauksissa huomioitavaksi lisääntyvät tienhoitokustannukset.

4. Korvaus ojituksesta ja tien rakentamisesta

Vaadimme korvausta tien tekemisestä sekä omalle tontille, että kaupungin omistamalle Niemelä tilalle. Korvausvaatimus erillisessä liitteessä.

Ensisijaisesti vaadimme koko lunastustoimenpiteen perumista. Mikäli sitä ei peruta, vaadimme korvausten oikaisemista meidän laskelmien mukaisesti.

Kaisa Vellonen

Eero Vellonen

Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen lunastus

Kohde: Puutarhatie Pyhäjärven kaupungissa
Aika: 26.10.2018 kello 14.00
Paikka: Pyhäjärven kaupungintalo, kunnanhallituksen huone, Ollintie 26
Toimitusinsinööri: Helka Sääksvuori
Uskotut miehet: Lehto Harri Pasi Tapani ja Satu Kivelä
Läsnäolijat: Vs. tekninen johtaja Antti Taskinen toimituksen hakijan Pyhäjärven kaupungin edustajana

Muut asianosaiset:

VELLONEN EERO JUHANI ja TUULA KAISA HANNELE
626-402-51-36 Nepeta , Nepeta II 626-402-51-42

1. Tiedottaminen

Selvitys Asianosaiset eivät kysyttäessä esittäneet huomautuksia toimituksen tiedottamisesta. Toimituksesta on tiedotettu 26.9.2018 lähetetyillä kutsukirjeillä, selvitys jakotoimitusten diarissa.

Päätös Toimitus todettiin laillisesti tiedotetuksi. Asianosaiset eivät esittäneet huomattua tiedottamisen osalta.

Lainkohdat *Kiinteistönmuodostamislaki 168-170 §*

2. Kokouksen laillisuus

Selvitys Kukaan asianosaisista ei esittänyt esteellisyyshuomautusta lunastustoimikuntaa eikä estettä toimitusta vastaan.

Päätös Toimituksesta on tiedotettu laillisesti, lunastustoimikunta on esteetön ja kokous on laillinen.

Lainkohdat *Kiinteistönmuodostamislaki 4 §, 11 §*

3. Lunastuksen kohteen vahvistaminen

Selvitys Maankäyttö- ja rakennuslain 96 § 1 momentin mukaan kunta saa asemakaava-alueella ilman erityistä lupaa lunastaa sellaisen yleisen alueen, joka asemakaavassa on tarkoitettu kunnan laitokselle tai kunnan muihin tarpeisiin. Lunastettavaksi haettu alue on asemakaavassa osoitettu katualueeksi eli mainitun lainkohdan tarkoittamaksi yleiseksi alueeksi, joten Pyhäjärven kunnalla on oikeus saada lunastaa tämä alue hakemuksen mukaisesti.

Päätös Lunastuksen kohteena oleva omistusoikeudella lunastettava alue määräytyy voimassa olevan asemakaavan ja sen kaavalaskennan koordinaattitietojen mukaisesti. Asemakaava on lunastettavan alueen osalta merkitty maastoon toimituskartan osoittamalla tavalla.
Toimituksessa lunastetaan 842 m² katualuetta tilasta Nepeta 626-402-51-36, 1088 m² tilasta Nepeta II 626-402-51-42 ja 4526 m² Pyhäjärven kaupungin omistamasta tilasta Niemelä 626-402-51-77, yhteensä 6456 m². Lunastettavasta katualueesta muodostetaan kiinteistö Katualue 626-402-9901-1.

Lainkohdat *Maankäyttö- ja rakennuslaki 96 § 1 momentti, Lunastuslaki 21-22 §§*

4. Uudet rajat

Päätös Toimituksen yhteydessä on käyty uudet rajat. Toimituksessa on rakennettu seuraavat uudet pyykit putkipyykit: 55,19,36,92,53,25,12,40,23,34 ja 63. Uusi raja on käyty pyykkivälillä 65-55-19-36-92-53-25-12-40-23-34.

Lainkohdat Lunastuslaki 21 §

5. Entisten oikeuksien lakkaaminen

Selvitys Lunastuksen kohteeseen kohdistuvat seuraavat voimassaolevat tieoikeudet:

31.1.1989 rekisteröidyssä lohkomistoimituksessa 210261 ark nro 1016-2 on Nepetan tilan 51:36 alueelle rajan 4-5 varten perustettu kantatila Niemelä varten 7 m leveä yksityistieoikeus.

17.9.1993 rekisteröidyssä lohkomistoimituksessa 214417 ark nro 1074-2 on Nepeta II tilan 51:42 alueelle rajan 5-8 varten perustettu kantatila Niemelä varten 7 m yksityistielain mukainen tieoikeus.

Nämä tieoikeudet on merkitty kiinteistörekisteriin käyttöoikeusyksikkönä 2016-K44325.

Päätös Tilaa Niemelä 626-402-51-77 palveleva 7 m leveä yksityistielain mukainen tieoikeus, käyttöoikeusyksikkö 2016-K44325 lakkaa toimitusta koskevalta osalta tilan Nepeta 626-402-51-36 alueelta ja kokonaan tilan Nepeta II 626-402-51-42 alueelta.

Lainkohdat Maankäyttö- ja rakennuslaki 107 §

6. Korvaukset

Selvitys Asemakaavan toteuttamisesta johtuvista korvauksista säädetään Maankäyttö- ja rakennuslain 5.2.1999/132 (jäljempänä MRL) 104,106 ja 108-109 §§:ssä.

Korvattavasta katualueesta säädetään MRL:n 104 §:ssä, haitasta tai vahingosta 106 §:ssä ja rakennuksista, puista, istutuksista ja laitteista erityisestä vahingosta 108 §:ssä. Ellei korvauksista sovita, ne ratkaistaan lunastuslain mukaan (109 §).

Vaatimukset Kaisa Vellonen esitti 26.10.2018 päivätyn vaatimuksen lunastettavalla alueella olevan koristekasvillisuuden osalta. Vaatimus otetaan pöytäkirjan liitteeksi.

Kaisa Vellonen vaati edunvalvontakuluja korvattavaksi korvausvaatimuksen laatimisen osalta. Aikaa on käytetty 7 tuntia, ja tuntipalkkana voidaan pitää 32 €.

Kaisa Vellonen ilmoitti olevansa tyytymätön tässä toimituksessa määrättyihin korvauksiin.

Katselmus Kaisa Velloksen tässä kokouksessa esittämän vaatimuksen osalta pidettiin katselmus kokouksen yhteydessä.

Katselmuksella tehtiin seuraavat havainnot:
- tarha-alpia ei maastossa ollut näkyvissä
- kevätesikkoa ei maastossa ollut näkyvissä
- soreahiirenporras on luonnonvarainen saniainen, joka kuvattiin tien penkasta
- kielon lehtiä oli n. 1,5 m² alueella heinän seassa harvakseltaan, kuvattiin
- kuunilijaa ei löydetty tiealueelta
- viiruhelppi oli tiealueen ulkopuolella, postilaatikon veressä, kuvattiin,
- vuohenputkea ei löydetty tiealueelta

- luonnonvarista nuokkupalvikkia kuvattiin tien penkasta
 - muita koristekasveja ei lunastettavalla katualueella ollut näkyvissä
 - lisäksi kuvattiin elossa oleva pilaritervalepän taimi ja koivuja ja haapoja, joissa oli osittain vaurioita.
- Mitään puiden kaatoa tai tien rakentamista ei alukokouksen jälkeen ole tehty.

Korvausten

määräämisen lähtökohta Lunastuslain 44 §:n mukaan omaisuus on arvioitava sellaisena kuin se on lunastuspäätöksen julistamishetkellä taikka, jos hakija on aikaisemmin saanut haltuunotto-oikeuden, sellaisena kuin omaisuus tällöin oli. Korvaus lunastettavasta omaisuudesta on, jollei lunastuslain säännöksistä muuta johdu, määrättävä lunastuspäätöksen julistamisen ajankohdan arvon perusteella.

Katualueen osalta omistajan oikeutta korvaukseen on supistettu maankäyttö- ja rakennuslain 104 §:ssä säädetyllä ilmaisuovutusvelvollisuudella. Kohteenkorvaus tulee määrättäväksi vain siitä osasta lunastettavaa katualuetta, joka ylittää tämän ilmaisuovutusvelvollisuuden.

Kohteenkorvaus Kohteenkorvauksena on korvattu lunastettavalla alueella oleva kasvillisuus, joka on tarkemmin eritelty toimitusasiakirjoihin liitettävässä selitelmässä.

Kohteen yleiskuvaus Lunastuksen kohteena oleva alue sijaitsee n. 7 km:n päässä Pyhäjärven keskustasta mitattuna maantietä pitkin, Pyhäjärven itäpuolella Pyhäjärven kaivosalueen eteläpuolella ja golfkentän etelälaidalla.

Kohteen kuvaus Toimitushakemus kohdistuu Niemelänrannan asemakaava-alueen kaakkoislaidalla olevaan suuren vanhan rakennuspaikan etelälaidalla olevaan, osittain entistä yksityistietä käsittävään kaavatien alueeseen. Toisella tontilla on sijainnut asuinrakennus ja toisella hallirakennus. Rakennuspaikat on lohottu ja rakennettu ennen yksityiskohtaisen kaavan vahvistamista.

Nepeta ja Nepeta II tilat muodostavat yhden talouskeskuskokonaisuuden, Vanhojen rakennuspaikkojen koko on ollut n. 1 ha, yhteensä n. 2 ha.

Puutarhatrien varressa olevaa tontilta Keiteleentielle johtavaa koivukujaa on hoidettu. Koivuissa on kuitenkin runkovaurioita, ilmeisesti aurauksen seurauksena syntyneitä. Koivukuja on heikkokasvuista sen ikä huomioon ottaen.

Kokonaisuutena ottaen ympäristö on hoitamaton. Kyseessä on suuren rakennuspaikan reuna-alue, johon kasvillisuus on kehittynyt pääosin luonnonvaraisesti. Tien penkassa kasvaa luonnonvaraisena hoitamaton haapaa, raitaa, leppää ja pihlajaa. Lisäksi tien varteen on istutettu pylväspihlajan ja pilaritervalepän taimia, hopeapoppeli ja purpuratuomi sekä pensasmustikkaa. Jotkut istuteuista kasveista eivät ole juurikaan lähteneet kasvamaan ja osa kokonaan kuollut. Korvausvaatimuksessa vaaditut joulukuusialtiot ovat kasvaneet luonnonvaraisesti tien penkkaan.

Kohdetta koskeva maankäytön suunnittelu Lunastettavaksi haetulla alueella 28.2.2005 hyväksytty asemakaava Niemelänrannan asemakaava-alueen muutos ja laajennos (ohjeellinen tonttijako). Asemakaava on tullut voimaan 5.3.2010.

Yllämainittu kaava on maankäyttö- ja rakennuslain 213 §:n 1 momentin mukaisesti voimassa asemakaavana, jossa ei ole sitovaa tonttijakoa.

Muita yksityiskohtaisia kaavoja ei toimituksen kohdealueelle ole vahvistettu.

Ilmaisuovutusvelvollisuus Maankäyttö- ja rakennuslain 104 §:n 4 momentin mukaan omistajalla ei ole lainkaan oikeutta saada korvausta yksityisistä teistä annetun lain 1 §:n tarkoittamasta yksityistiestä, kun tie on asemakaavassa osoitettu katualueeksi. Lunastettavaan katualueeseen sisältyy tämän lainkohdan tarkoittamia ennestään olevia teitä, 7 m leveä yksityistie.

Maankäyttö- ja rakennuslain 104 §:n 1 momentin tarkoittaman niin sanotun rajoitetun ilmaisuovutusvelvollisuuden mukaan kunta on velvollinen suorittamaan omistajalle korvausta siltä osin kuin luovutettavan alueen pinta-ala ylittää 20 % hänen kysymyksessä olevalla asemakaava-alueella omistamastaan muusta kuin maa- ja metsätalousalueeksi tai vesialueeksi osoitetusta maasta tai on suurempi sitä rakennusoikeuden määrää, jonka saa rakentaa hänelle jäävälle maalle tällä asemakaava-alueella. 2 momentin mukaan rajoitetun ilmaisuovutusvelvollisuuden määrä lasketaan ensimmäisen asemakaavan mukaan.

Ei ole tiedossa, että Nepetan tilan 626-402-51-36 ja Nepeta II tilan 626-402-51-42 t omistajilla olisi asemakaavan voimaantullessa ollut omistuksessaan kaavan alueella muita kiinteistöjä. Pinta-alan perusteella määräytyvä ilmaisuovutusvelvollisuus on suuruudeltaan:

- Nepeta 626-402-51-36: (0,2x0,979 ha=) 0,1952 ha ja

- Nepeta II 626-402- 51-42: (02x1,016 ha=) 0,2032 ha.

Kiinteistöjen alueelle on asemakaavassa annettu rakennusoikeutta asuin- ja kasvitarharakennuksille 5200 krs-m².

Rajoitetun ilmaisuovutusvelvollisuuden enimmäismäärä ei ylitä eikä maanomistajalla ole oikeutta maapohjakorvaukseen.

Korvaus kasvillisuudesta Tien eteläreuna on 7 m:n leveydeltä entistä yksityistien aluetta, jonka osalla yksityistielain 17 §:n mukaan yksityistieoikeuden tieoikeuden haltijalla Niemelän tilan 626-402-51-77 omistajalla Pyhäjärven kaupungilla on oikeus poistaa yksityistien alueella oleva puusto ja kasvillisuus.

Tuula Vellosen jättämässä korvausvaatimuksessa esittämää arvon määritystapaa ei voida soveltaa nyt suoritettavana olevassa toimituksessa Kasvillisuuden arvomääritysmalli on laadittu kaupunkimaisessa ympäristössä kasvavien istutettujen ja hyvin hoidettujen puistopuiden elinaikana kertyvien kustannusten arviointiin.

Istutetuille taimille ei yksityistien penkka ole kovinkaan sopiva, koska kasvillisuus on ylitiheää, kasvutila jää pieneksi ja maapohja karuksi. Tiehen ei ole perustettu riittävää istutuskuoppaa eikä entistä kasvillisuutta ole poistettu. Tiheä kasvillisuus ja kuiva maaperä aiheuttaa taimille haittaa ja osa istutetuista taimista ei ole lähtenyt kasvamaan tai kuollut varjostushaittojen, liian tiheänä kasvavan kasvillisuuden ja kuivan ja epäsoptivan kasvupaikan seurauksena. Tien reuna on myös heinettynyttä. Tämän vuoksi aiemmin laadittua korvausselitelmiä on jouduttu korjaamaan.

Korvattavien puiden ja kasvillisuuden istutuskustannuksia ei voida ei voi rinnastaa Maanmittauslaitoksen Arviointi- ja korvauskansion mukaisiin puistopuiden hintoihin kasvupaikan erilaisuuden takia. Istutuskustannukset ovat paremmin vertailukelpoisia tavanomaisiin taimikon perustamiskustannuksiin. Luonnonvaraisesti kasvavasta kasvillisuudesta ei ole aiheutunut mitään istutuskustannuksia.

Kasvillisuuden määrissä on eräitä poikkeamia korvausvaatimuksen ja korvausluettelon osalla. Pilaritervalepät, pylväspihlajat, hopeapoppeli ja 7 kpl pensasmustikkaa on istutettu. Pensasmustikoiden vieressä kasvava omenapuun taimi ja kuviolla 3 olevan purppuruomen taimi ovat tiealueen ulkopuolella. Alkukokouksen jälkeen on kasvillisuus käyty uudelleen inventoimassa ja määrät korjattu selitelmiin.

Kuviolla 1 ja 3 koivukujaa on ollut hoidettu ja koivuille arvioidaan lievä maisema-arvo. Koivukujaa on karsittu, mutta rungoissa on vaurioita. Niiden ikä huomioon ottaen koivukuja on heikkokasvuista. Puut ovat rinnankorkeuslähpimitaltaan keskimäärin 12 cm, joten niiden arvo Arviointi- ja korvaukset taulukon perusteella olisi 2,5 €/kpl. Lievä maisema-arvo huomioon ottaen hinnaksi arvioidaan 20 /kpl ja 5-8 cm lähpimitaltaan oleville 10 €/kpl.

Kuvioilla 2-4 ei pihlajilla, raidoilla, haavoilla, koivuilla, kuusilla ja männyillä ole erikoisarvoa. Puusto on kasvanut luonnonvaraisesti tien penkkaan. Koivut Nepeta II tilan kohdalla ovat hoitamattomia.

Sikäli kuin kasvillisuudella katsotaan olevan tavanomaisen metsätalouden ylittävää arvoa, sovelletaan Maanmittauslaitoksen arviointi- ja korvaustaulukon 2017 ohjeellisia korjauskertoimet piha- ja puistopuiden hinnoille. Kasvillisuudelle määritellään myös korjauskertoimet kasvuympäristön ja kasvin kunnan perusteella. Kasvuympäristön ja kasvin kunnan mukaan IV luokkaan kuuluvat:

- Pihojen hoitamattomilla reuna-alueilla kasvavat yksilöt. Lisäksi ränsistyneet ja hoitamattomat yksilöt ja yli-ikäiset. Näiden osalta voidaan käyttää korjauskertoimia 0-0,5.
- Lajivalinnan, kasvutilan riittävyden, lisäkasvun, hoidon ja vioittumisen vaikutus piha- ja koristepuiden arvoon voidaan myös ottaa huomioon taulukon avulla. Tällöin otetaan huomioon lajivalinnan sopivuus, kasvutilan riittävyys, lisäkasvu, hoito ja juuriston, latvuksen ja rungon vioittumat.

Ns. joulukuusiaihiot ovat luontaisesti tien penkkaan kasvaneita ja hoitamattomia kuusentaimia, joita ei voi puistopuina hinnoitella. Niillä ei ole riittävää kasvutilaa ja ympäristö ja taimet on hoitamattomia. Taimet ovat epätasalaatuksia ja osin karsittuja. Taimille arvioidaan vain lievä erikoisarvo 1 €/kpl. Energiapuun arvo on Luonnonvarakeskuksen tilastojen mukaan keskimäärin. 3,5 € /k-m³.

Korvaus yksityistiestä ja tien tekemisestä	Maankäyttö- ja rakennuslain perusteella ei yksityistiestä määrätä korvausta. Myöskään tien tekemisestä ja kunnossapidosta ei määrätä korvausta.
Tutkimukset	Kasvillisuuden arvo on määritelty Maanmittauslaitoksen ylläpitämän Arviointi ja korvaukset taulukon avulla.
Haitankorvaus	Haitankorvaus tulee lunastuslain 106 §:n mukaisesti määrättäväksi, kun maanomistajalle aiheutuu asemakaavan toteuttamisesta erityistä haittaa tai vahinkoa, jolle sitä ole pidettävä vähäisenä. Asemakaavan toteuttamisesta ei voi katsoa aiheutuvan maanomistajalle vähäistä suurempaa haittaa. Haitankorvausta ei tule määrättäväksi.
Edunvalvontakulut	Edunvalvontakustannuksia määrätään maksettavaksi yhteensä (7*32=) 224 € toimitusta varten laadittujen selvitysten tekemisestä.
Päätös	Toimituksessa määrätään Pyhäjärven kaupunki maksamaan toimituksen yhteydessä laadittuun erilliseen korvausselitelämään merkityt kohteen- ja vahingonkorvaukset tilan Nepeta 626-402-51-36 ja Nepeta II 626-402-51-42, yhteensä 2066,85 € sekä edunvalvontakuluja 224 € tilalle Nepeta 626-402-51-36.

Pyhäjärven kaupungin on maksettava nyt määrätty korvaukset omistajan ilmoittamalla tavalla kolmen kuukauden kuluessa eli 26.1.2019 mennessä. Hakijan on viipymättä ilmoitettava korvauksen suorittamisesta maanmittaustoimistolle. Jos hakija laiminlyö suoritusvel-

vollisuutensa, lunastus raukeaa. Lunastuskorvauksesta on edunvalvontakustannuksia lukuunottamatta maksettava 6 % korkoa haltuunotosta 4.9.2018 lähtien.

Ellei korvauksen saajan tilinumeroa saada selville, voidaan korvaus tallettaa Aluehallintovirastoon maksutalletuslain perusteella.

Lainkohdat *Lunastuslaki 29-32,35,37,82 §§, Maankäyttö- ja rakennuslaki 104 §*

7. Omistusoikeus

Päätös Omistusoikeus siirtyy Pyhäjärven kaupungille toimituksen tultua merkityksi kiinteistörekisteriin.

Lainkohdat *Lunastuslaki 55 §*

8. Kustannusten osittelu

Selvitys Kiinteistötoimitusmaksusta annetun lain, sellaisena kuin se on laissa 1434/2001, perusteella kiinteistötoimitusmaksu määräytyy työkorvauksena ja sen suuruus on määrätty maa- ja metsätalousministeriön asetuksella.

Päätös Toimituksen hakija Pyhäjärven kaupunki maksaa kiinteistötoimitusmaksun.

Lainkohdat *Lunastuslaki 81 §, Laki kiinteistötoimitusmaksusta 12.4.1995/558 3,4 §§:t VN asetus kiinteistötoimitusmaksusta 27.12.2001/1560 2 §, MMM asetus kiinteistötoimitusmaksusta 1389/2016 ja 874/2017 13 §*

9. Lopettaminen

Päätös Koska kaikki toimituksen asiat oli käsitelty, toimitusinsinööri lopetti toimituksen. Toimitusinsinööri selosti muutoksenhakumenettelyn, toimituksen ja myös toimituskustannusten osittelun osalta sekä antoi valitusosoituksen. Toimitukseen voi hakea valittamalla muutosta 30 päivän kuluessa toimituksen lopettamisesta lukien. Oheisesta valitusosoituksesta ilmenee sekä toimituksen lopettamispäivä, että valitusajan päättymispäivä. Toimitus saavuttaa lainvoiman valitusajan päätyttyä tai kun mahdollinen muutoksenhaku on lopullisesti ratkaistu.

Lainkohdat *Kiinteistönmuodostamislaki 190 §*

Valitusosoitus

Tämä valitusosoitus koskee toimitusta 2018-582818, lopettamispäivä 26.10.2018

- Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen lunastus Puutarhatie Pyhäjärven kaupungissa

Toimitukseen tai siinä annettuun ratkaisuun saa hakea muutosta kirjallisella valituksella maaoikeudelta. Määräaika valituksen tekemiseen on kolmekymmentä (30) päivää siitä päivästä, jona toimitus lopetettiin tai päätös annettiin. Muutoksenhakuasiakirjat on toimitettava puhevallan menettämisen uhalla maaoikeuteen viimeistään maanantaina **26.11.2018** viraston aukioloaikana.

Tässä asiassa toimivaltainen maaoikeus toimii Oulun käräjäoikeudessa, joka on avoinna virka-aikana klo 8 - 16:15.

käyntiosoite: Rata-aukio 2, Oulu
postiosoite: PL 141, 90101 Oulu
sähköpostiosoite: [oulu.ko\(at\)oikeus.fi](mailto:oulu.ko(at)oikeus.fi)

Muutoksenhakuasiakirjat voi toimittaa henkilökohtaisesti tai asiamiehen välityksellä taikka lähettää postitse, lähetin välityksellä tai sähköpostina maaoikeuteen. Muutoksenhakuasiakirjat lähetetään lähettäjän vastuulla.

Muutoksenhakukirjelmässä on mainittava kaikki seuraavat asiat:

- toimitus tai muu päätös, jota muutoksenhakemus koskee
- miltä kohdin toimitukseen tai siinä tehtyyn ratkaisuun haetaan muutosta
- muutokset, jotka vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan
- todisteet, jotka aiotaan esittää ja asiat, jotka todisteilla aiotaan näyttää toteen
- vaatimus oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta, jos valittaja pitää sitä aiheellisena
- mahdollinen pyyntö perusteluineen asian ratkaisemisesta ilman suullista pääkäsittelyä

Muutoksenhakukirjelmässä on ilmoitettava muutoksenhakijan nimi ja hänen laillisen edustajansa, asiamiehensä tai avustajansa yhteystiedot sekä postiosoite, johon kutsut, kehotukset ja ilmoitukset voidaan lähettää. Myös todistajan tai muun kuultavan yhteystiedot on ilmoitettava. Jos postiosoite muuttuu, uusi osoite on ilmoitettava maaoikeudelle. Valittajan tai kirjelmän laatijan (jollei valittaja ole laatinut sitä itse) on allekirjoitettava muutoksenhakukirjelämä. **Muutoksenhakukirjelmään on liitettävä tämä valitusosoitus tai sen jäljennös** ja lisäksi asiakirjat, joihin muutoksenhakukirjelmässä vedotaan ja jotka eivät sisällä muutoksenhaun alaisen toimituksen tai ratkaisun käsittelyn asiakirjoihin.

Jos asianosainen laillisen esteen vuoksi tai muusta hyväksyttävästä syystä ei voi määräajassa hakea muutosta, maaoikeus voi asettaa hakemuksesta uuden määräajan muutoksenhaun tekemistä varten. Uutta määräaika on pyydyttävä kirjallisella hakemuksella, joka on osoitettava maaoikeudelle ja toimitettava ennen muutoksenhakuajan päättymistä maaoikeuteen. Hakemukseen on liitettävä selvitys hakemuksen perusteesta. Tällöin on noudatettava muutoksenhakukirjelmän laatimisohteita.

Maaoikeus voi kehottaa toimituksen asianosaista antamaan vastauksen muutoksenhakemukseen, jos hakemus koskee asianosaisen oikeutta. Vastaus ja siihen liitetyt asiakirjat annetaan tiedoksi muutoksenhakijalle. Maaoikeus voi kehottaa toimitusinsinööriä antamaan kirjallisen lausuntonsa. Lausunto annetaan tiedoksi pääkäsittelyyn kutsuttavalle asianosaiselle.

Jollei asiaa ratkaista ilman pääkäsittelyä, maaoikeuden istunnosta ilmoitetaan kirjeellä, joka annetaan postin kuljetettavaksi tai muulla tavoin toimitetaan asianosaiselle vähintään 14 päivää ennen istuntoa. Jos muutoksenhakija jää pois istunnosta, muutoksenhakemus jätetään silloin. Muun asianosaisen poissaolo ei estä asian ratkaisemista. Maaoikeus voi suorittaa paikalla katselmuksen. Valitusasian käsittelystä maaoikeudessa peritään yleensä 500 euron oikeudenkäyntimaksu. Asianosaisten oikeudenkäyntikuluihin maaoikeudessa sovelletaan riita-asioiden oikeudenkäyntikuluja koskevia oikeudenkäymiskaaren 21 luvun säännöksiä.

Toimitusinsinööri: Helka Sääksvuori