

Hei,

Lähetän ohessa kommenttini asiasta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 101 §:n 1 momentin mukaan, jos maa asemakaavassa on osoitettu käytettäväksi muuhun tarkoitukseen kuin yksityiseen rakennustoimintaan eikä maanomistaja sen vuoksi voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen aluettaan, kunta on velvollinen lunastamaan alueen tai suorittamaan haitasta korvauksen. Kohtuullista hyötyä arvioitaessa otetaan huomioon yleiskaavasta tai ranta-asemakaavasta maanomistajalle johtuva hyöty.

Oikeuskirjallisuuden mukaan (Ekroos - Majamaa 2018, s.562) lunastus- tai korvausvelvollisuuden syntymisen edellytyksenä on, ettei maanomistaja kaavasta johtuvan rajoituksen vuoksi voi käyttää maataan hyväkseen kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla. Alue on aiemman asemakaavan mukaan ollut pääosin liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (80 %) sekä vähäiseltä osaltaan torialuetta sekä pysäköintialuetta (20%). Alue on Pyhäjoen kunnanvaltuuston kokouksessa 22.2.2017 osoitettu Pyhäjoen kunnan Saarenalueen asemaakaavassa kokonaisuudessaan tori- ja katualueeksi sekä autopaikkojen korttelialueeksi, eikä aluetta voida maankäyttö- ja rakennuslain 101 §:n tarkoittamalla tavalla käyttää enää yksityiseen rakennustoimintaan eikä maanomistaja sen vuoksi voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen aluettaan. Kunta on näin ollen velvollinen lunastamaan alueen, tai vaihtoehtoisesti suorittamaan haitasta korvauksen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 103 §:n mukaan lunastusta toimeenpantaessa taikka maankäytön rajoitukseen perustuvaa korvausta määrättäessä on noudatettava kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annettua lakia (lunastuslaki).

Lunastuslain 3 luvussa määritellään korvauksen perusteet. Lunastuslain 29 §:n mukaan lunastettavan omaisuuden omistajalla on oikeus saada täysi korvaus (lunastuskorvaus) lunastuksen vuoksi aiheutuvista taloudellisista menetyksistä. Lunastuskorvaus muodostuu kohteen- ja haitankorvauksesta sekä vahingonkorvauksesta sen mukaan kuin lunastuslaissa säädetään. Samaisen lain 30 §:n mukaan lunastettavasta omaisuudesta on määrättävä omaisuuden käyvän hinnan mukainen täysi korvaus (kohteenkorvaus).

Arviointikeskus on laatinut arviointilausunnon koskien kiinteistön markkina-arvoa. Lausunnon mukaan lähtötietoaineiston ja kohteeseen tehdyn katselmuksen perusteella arvio täyttää hyvälle arviolle asetetut tarkkuusvaatimukset ja näin ollen kiinteistön käypä arvo on luotettavasti saatavilla. Kiinteistön käypä arvo on yhteensä 106 000 euroa.

Ystävällisin terveisin

Erika Mäkinen
Lakimies, OTM

Maanomistajien Arviointikeskus Oy
Revontulentie 8 A, 5 krs., 02100 ESPOO
p. 020 7411 052
GSM 050 498 9908

www.arviointikeskus.fi
www.facebook.com/arviointikeskus