



KUVA: ANTERO AALTONEN.

Yhteen detaljikaavamuotoon siirryttäessä poistui myös jako katuihin ja rakennuskaavateihin, yhteisen nimityksen nyt ollessa katu.

Tom Granström

KATUALUEEN HALTUUNOTTO, KORVAAMINEN JA KIINTEISTÖNMUODOSTUS MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN PERUSTEELLA

Yhteen detaljikaavamuotoon siirryttäessä poistui myös jako katuihin ja rakennuskaavateihin, yhteisen nimityksen nyt ollessa katu. Tässä kirjoituksessa tarkastellaan sitä, miten katualueen haltuunotto tapahtuu maankäyttö- ja rakennuslain säännösten valossa, ja miten rakennuslain aikaisten detaljikaavojen kulkuväylien toteuttaminen kytkeytyy uuteen lainsäädäntöön. Varsinkin kunnissa, joissa aikaisemmin laadittiin rakennus-

kaavoja, on uusi tilanne herättänyt keskustelua ja kysymyksiä.

Katualue kunnan omistukseen

Aikaisempi, rakennuslain asemakaavoja koskeva perussääntö katualueen luovuttamisesta sisältyy myös maankäyttö- ja rakennuslain 94 §:ään. Sen mukaan kun asemakaava hyväksytään alueelle, jolla ei ole ollut asemakaavaa (ns. ensimmäi-

nen asemakaava), kunta saa *omistukseensa* katualueen, joka ei sille ennestään kuulu, kiinteistönmuodostamislain mukaisella kiinteistötoimituksella. Merkittävää tässä on se seikka, että kun rakennuslain mukaisten rakennuskaavojen alueilla kunta sai käyttöoikeuden rakennuskaavatie alueeseen, niin maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunta saa omistusoikeuden katualueisiin. Tämä on omiaan selventämään kiinteistöjär-

jestelmää. Roikkuvathan rakennuskaavatiealueiden pinta-alat vielä niitä luovuttaneiden tilojen pinta-aloissa, kun rakennuskaavatiealueita ei ole erotettu eri kiinteistöiksi. Rakennuslaista puuttui rakennuskaavatiealueiden luovuttamisen osalta säännökset rakennuskaavan muutostilanteessa, mikä on johtanut epävarmaan ja epäyhtenäiseen käytäntöön rakennuskaavateiden haltuunotossa ja korvaamisessa kaavamutostilanteissa. Tämä tilanne korjaantuu maankäyttö- ja rakennuslain myötä.

Katualueen, joka ei kuulu kunnalle, erottaminen kunnan omistukseen tapahtuu yleisen alueen lohkomisella. Lohkomista haetaan kunnan kiinteistöinsinööriltä, milloin kunta toimii kiinteistörekisterinpitäjänä kyseisellä alueella, ja muuten paikalliselta maanmittaustoimistolta. Huomattavaa on, että yleisen alueen mittausta on alueellisen ulottuvuuden määrittäminen. Yleisen alueen lohkomisessa ei käsitellä lainkaan katualueen korvaamisasioita, vaan niitä käsitellään erikseen sopimusperusteella tai lunastuslain mukaisessa toimituksessa.

Haltuunoton edellytykset, I asemakaava

MRL 95 § :n mukaiset edellytykset I asemakaavan mukaisen katualueen haltuunottoon voidaan aikaansaada kahdella eritavalla, nimittäin

- katualuetta ryhdytään rakentamaan tai muutoin tarvitaan käytettäväksi, ja alueen erottamista koskeva kiinteistötoimitus on pantu vireille, tai

johtaja katualueelle täyttäisi ko. lainkohdan käsittelyä, ja olisi riittävä edellytys katualueen haltuunottoon. Vesi- ja viemärijohtojen rakentaminen katualueelle tulee perustua katusuunnitelmaan, joten voidaan käytännössä katsoa, että katusuunnitelman tulee olla laadittuna, ennen kun voidaan ryhtyä haltuunottoon. Sen sijaan sähkö-, teleliikenteen tms. johdon asentamista on rakennuslain voimassa ollessa pidetty riittämättömänä perusteena katualueen haltuunottoon.

Sen lisäksi, että katualuetta ryhdytään rakentamaan tai muutoin tarvitaan käytettäväksi, on haltuunotolle vielä edellytyksenä alueen erottamista tarkoittavan kiinteistötoimituksen, eli yleisen alueen lohkomisen, vireillepano. Kiinteistötoimitusta haetaan ko. alueen kiinteistörekisterinpitäjältä. Kiinteistötoimitus on tullut vireille, kun toimituksen suorittamiseen on annettu toimitusmääräys. Tästä kiinteistönrekisterinpitäjä ilmoittaa asianosaisille, jolloin vireille tulo on todettavissa.

Kunta voi myös ottaa katualueen haltuunsa suoritettuaan alueesta korvauksen MRL 104 §:n mukaan. Tällöin korvauksen suorittaminen on voinut perustua lunastuslain mukaisen toimituksen lainvoimaiseen päätökseen, taikka sopimukseen. Korvauksen määrääminen tai korvauksesta sopiminen voidaan tehdä suoraan asemakaavan perusteella, joten katusuunnitelman laatiminen ei ole haltuunoton kannalta tarpeellista tässä tapauksessa. Korvauksen määrääminen tulee perustua luotettavaan lähtöaineis-

ajankohdasta, korvausten suorittamisesta tai niistä sopimisesta, alueen erottamisesta jne. Kunta saa tässä tapauksessa pelkästään käyttöoikeuden katualueeseen. Sopimukseen perustuva haltuunotto onkin ensisijaisesti käyttökelppoinen menettely kiireellisissä tapauksissa. Jotta kunta saisi myös omistusoikeuden katualueeseen, tulee kunnan hakea katualueen lohkomistoimitusta. Yleisen alueen lohkomisessa voidaan katualue silloin myös vapauttaa sitä mahdollisesti rasittavista rasite-, panti-, vuokra- ym. oikeuksista.

Kunta voi luonnollisesti myös hankkia katualueen käyttöönsä ja omistukseensa kaupalla tai muulla vastaavalla saannolla. Jos yleisen alueen lohkomisen suoritetaan saannon perusteella, ei kuitenkaan ole mahdollista suoraan maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuen vapauttaa katualuetta rasite-, panti-, vuokra- ym. oikeuksista.

Haltuunotosta tiedottaminen

Katualueen haltuunotosta ja sen vuoksi tarvittaessa pidettävästä katselmuksesta on tiedotettava alueen omistajalle ja haltijalle viimeistään 14 päivää ennen katselmusta ja haltuunottoa siten kuin tiedoksiannosta hallintoasiassa annetun lain (232/1966) 4 ja 8 §:ssä säädetään.

Tiedottaminen haltuunotosta ja sen vuoksi tarvittaessa pidettävästä katselmuksesta on toimitettava määräjassa haltuunoton edellytysten täyttymiseksi. Näin ollen on erityistiedoksiannon

Uusi maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) astui voimaan 1.1.2000. Sen mukana siirtyi vuodesta 1958 voimassa ollut rakennuslaki historiaan. Maankäyttö- ja rakennuslaissa on useita merkittäviä uudistuksia vanhaan rakennuslakiin nähden. Eräs näistä on kaavoituksen yhtenäistäminen kuntamuodosta riippumattomaksi. Aikaisempi jako merkittävimpien detaljikaavamuotojen osalta rakennuskaavoihin ja asemakaavoihin on poistunut, ja yhteinen nimitys uudelle detaljikaavalle on asemakaava. Aikaisempi rantakaava on muuttunut ranta-asemakaavaksi, joka vielä toteuttamisen osalta poikkeaa joltain osin asemakaavasta, mutta jota pääosin koskee samat säännökset kuin asemakaavaa.

- kunta on MRL 104 §:n mukaan suorittanut alueesta korvauksen.

Katu rakennetaan kunnan hyväksymän suunnitelman mukaisesti. Näin ollen tarvitaan pääsääntöisesti hyväksytty ja lainvoimainen katusuunnitelma, ennen kuin katua voidaan ryhtyä rakentamaan. Lainkohdan käsite ”tai muutoin tarvitaan käytettäväksi” on osittain tulkinnanvarainen. On katsottu, että esimerkiksi tarve rakentaa vesi- ja viemäri-

toon, joten ainakin tarkka geodeettinen kaavan tulkinta, ja mieluummin yleisen alueen lohkomisen, olisi suoritettava, ennen kuin korvaus voidaan määrittää luotettavasti.

Edellä MRL 95 §:ssä mainittujen lisäksi on vielä kolmas tapa kunnan saada katualue haltuunsa, nimittäin sopimus haltuunotosta alueen omistajan kanssa. Tällöin kunnan tulee mahdollisimman tarkasti sopia haltuunoton edellytyksistä,

tapahtuttava, hallintoasioissa annetun lain 4 ja 8 §§ huomioiden, siten että ilmoitus joko:

- viranomaisen toimesta luovutetaan asianomaiselle tai tämän lähetille taikka lähetetään asiakirjan vastaanottamisesta annettavaa kirjallista todistusta vastaan lähetin välityksellä asianomaiselle, tai
- toimitetaan postin välityksellä saantitodistusmenettelyä käyttäen, tai

– milloin viranomainen katsoo siihen olevan aihetta, haastetiedoksiannolla. Tiedoksianto voi tapahtua myös siihen valtuutetulle, tai sijaistiedoksiantona ja jollei asianomaista tavata, maan haltuun ottaminen on annettava tiedoksi sillä tavoin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan.

Haltuunotosta ja sen vuoksi tarvittaessa pidettävästä katselmuksesta on tiedotettava alueen kaikille omistajille ja haltijoille. Jos kaikkia omistajia tai haltijoita ei ole tiedossa, tai heidän osoitteita ei ole tiedossa, voidaan tiedottaminen heidän osalta toimittaa kuulutuksella.

Haltuunoton rajoitukset, I asemakaava, ja kaavanmuutos

Jos haltuun otetuksi tarkoitettulla alueella on vähäistä arvokkaampi rakennus, arvokas rakennelma tai laite taikka alue on välttämätön niiden käyttämistä varten, kunta ei saa ottaa maata haltuunsa, ennen kuin korvauksesta on sovittu tai lunastusmenettely on pantu vireille. Maankäyttö- ja rakennuslain 95 § 2. momentin sanamuoto poikkeaa jonkin verran vanhan rakennuslain vastaavasta 48 § 2.

momentin sanamuodosta. Rakennuslain ”rakennus, kaivo tai muu arvokas laite” on muutettu maankäyttö- ja rakennuslaissa ”vähäistä arvokkaammaksi rakennukseksi, arvokkaaksi rakennelmaksi tai laitteeksi”. Rakennuslain mukaan rakennus ja kaivo haltuun otettavalla alueella esti aina ilman sopimusta tai lunastusta tapahtuvan haltuunoton. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan vähäinen rakennus tai rakennelma tai laite, joka ei ole arvokas, ei estä haltuunottoa. Kuitenkaan kriteerejä, joiden perusteella rakennuksen tai rakennelmien tai laitteiden arvo tulee mitata, ei ole maankäyttö- ja rakennuslaissa määritelty. Tuleeko arvoa verrata vireillä olevaan hankkeen arvoon, vastaavanlaisen omaisuuden arvoon paikkakunnalla, tai tarkastella sen arvoa luovuttajan kannalta? Hallinnon kohtuullisuusperiaate puhuu ilmeisesti sen puolesta että omaisuuden arvoa tulisi tarkastella luovuttajan kannalta, huomioiden sekä käyttöarvoa että luovuttajan varallisuusasemaa.

Rakennuslain mukaan katualueen haltuunotto ei saanut tällaisessa tapauksessa tapahtua, ennen kuin rakennus tai laite oli lunastettu. Maankäyttö- ja rakennus-

lain mukaan riittää, että lunastustoimitus on pantu vireille. Lunastustoimitusta haetaan aina maanmittaustoimistosta. Kun katualueen ja sillä sijaitsevan omaisuuden lunastaminen perustuu asemakaavaan, ei tarvita erillistä lunastuslupaa, vaan asemakaava tuottaa oikeuden tarpeellisen lunastuksen toimeenpanoon. Lunastustoimitus katsotaan, kuten kiinteistötoimitus, vireille tullee, kun maanmittaustoimisto on antanut määräyksen toimituksen suorittamiseen.

Kaavamuutostilanteessa kunta saa ottaa katualueen haltuunsa, kun lunastustoimitus on pantu vireille. Maankäyttö- ja rakennuslain säännös ei poikkea vanhan rakennuslain säännöksestä.

Siirtymäsäännökset haltuunoton kannalta

Asema-, rakennus- ja rantakaavat on yhdistetty yhdeksi uudeksi detaljikaavamuodoksi, asemakaavaksi. Näin ollen kaikkia kuntia koskevat samat kaavoja koskevat säännökset. Maankäyttö- ja rakennuslakiin on otettu säännökset, jotka säätelevät siirtymistä rakennuslain aikaisesta järjestelmästä maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen järjestelmään.

Rakennuslain nojalla voimaan tullut asemakaava on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena asemakaavana. Myös rakennuslain nojalla voimaan tullut ensimmäinen asemakaava on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena ensimmäisenä asemakaavana. Rakennuslain nojalla voimaan tulleen asemakaavan kunta voi siis toteuttaa maankäyttö- ja rakennuslain säännösten perusteella, eli mm. ottaa katualueen haltuunsa yllä selostettujen säännösten mukaan.

Niini ikään on rakennuslain nojalla voimaan tullut rakennuskaava voimassa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena asemakaavana. Menettely rakennuslain mukaisen rakennuskaavan toteuttamisessa rakennuskaavateiden osalta riippuu siitä, miten pitkälle haltuunotto ja korvaaminen oli edennyt rakennuslain voimassa olon aikana.

Rakennuskaavatiealue, joka on rakennuslain nojalla *otettu kunnan haltuun*, siirtyi maankäyttö- ja rakennuslain voimaan tullessa kunnan omistukseen (MRL 218 § 1 mom.). Näin tapahtui riippumatta siitä, oliko alueesta maksettu korvauksia vai ei. Lukuisat lienevät ne tapaukset, jolloin rakennuskaavatiealue on otettu haltuun pelkästään suullisen sopimuksen perusteella. Näissä tapauksissa on vaikeata osoittaa, miten kunnan haltuunotto-oikeus alueeseen on syntynyt. Hallituksen esityksessä maankäyttö- ja rakennuslaiksi lähdetään kuitenkin siitä, että haltuun otettu rakennuskaavatiealue siirtyy kunnan omistukseen, riippumatta siitä miten haltuunotto on tapahtunut.

Rakennuskaavatiealueen kiinteistöksi muodostamisessa sovelletaan kiinteistönmuodostamislakia. Kiinteistönmuodostaminen tapahtuu yleisen alueen lohkomisena, vaikka asia ei lainkohdasta suoraan ilmene. Kiinteistön laadun muutos voi myös tulla kysymykseen kokonaisen kiinteistön sisältyessä muodostettavaan alueeseen. Tarpeellisilta osin suoritetaan kiinteistön määrittäminen rajojen ja pinta-alan määrittämiseksi. Toimitukset suoritetaan kunnan kustannuksella. Rakennuskaavatie muuttuu kaduksi vasta, kun se on merkitty yleisenä alueena kiinteistörekisteriin.

Rakennuskaavatiealueen, jota *ei ollut otettu haltuun* maankäyttö- ja rakennuslain voimaan tullessa, kunta saa omistukseensa MRL 94 §:n katualuetta koskevien säännösten mukaisesti. Kunta saa erotuttaa alueen itselleen yleisen alueen lohkomisella. Maankäyttö- ja rakennus-

lain voimaantulon ajankohtana voimassa olleen rakennuskaavan mukainen rakennuskaavatiealue on siten tullut kunnan omistukseen.

Katualueen korvaaminen

Rakennuslain säännös katualueen korvaamisesta asemakaava-alueella on siirtynyt pääperiaatteeltaan samanlaisena maankäyttö- ja rakennuslakiin. Niinpä MRL 104 §:ssä säädetään, että kunnan omistukseen MRL 94 §:n mukaan siirtävästä katualueesta on kunta velvollinen suorittamaan maanomistajalle korvausta siltä osin kuin luovutettavan alueen pinta-ala ylittää 20 prosenttia hänen kysymyksessä olevalla asemakaava-alueella omistamastaan maasta tai on suurempi sitä rakennusoikeuden määrää, jonka saa rakentaa hänelle jäävälle maallessa asemakaava-alueella. Korvausvelvollisuuden määrittelyssä ei oteta huomioon asemakaavassa maa- ja metsätalousoikeusalueeksi tai vesialueeksi osoitettua aluetta.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua luovutettavan alueen määrä lasketaan ensimmäisen asemakaavan mukaan.

Muussa kuin 1 momentin mukaisessa tapauksessa kunta on velvollinen suorittamaan katualueesta maanomistajalle korvauksen, joka määrätään soveltaen lunastuslain säännöksiä korvauksen perusteista, ei kuitenkaan lain 36 §:ää. Sen estämättä, mitä 1 momentissa säädetään, kunta on velvollinen suorittamaan katualueesta maanomistajalle korvauksen, jos luovuttaminen korvauksetta on luovutuksesta hänelle aiheutuvat ja kaavasta häneen kohdistuvat kokonaisvaikeudet huomioon ottaen poikkeuksellisesti ilmeisen kohtuutonta.

Maanomistajalla ei 1 momentista poiketen ole oikeutta saada korvausta yksityistielain 1 §:n tarkoittamasta yksityistiestä, kun tie on asemakaavassa osoitettu katualueeksi. (MRL 104 §.)

Koska on siirrytty vain yhteen detaljikaavamuotoon, niin tätä korvaussäännöstä sovelletaan kaikilla detaljikaava-alueilla. Poikkeuksen muodostaa kuitenkin rakennuslain aikaisten rakennuskaavateiden korvaaminen, josta alempana tarkemmin. MRL 104 §:n viittaus lunastuslain 36 §:ään merkitsee, että katualueen korvausta ei sovitella luovuttajalle kaavoituksesta mahdollisesti tulevan hyödyn johdosta.

Rakennuslaissa oli määritelmä katualueeseen sisältyvästä, ilmaiseksi luovutettavasta yksityisestä tiestä: ”yksityisen tien alue, joka on määrätty maanmittaustoimituksessa tai jota vanhastaan on

käytetty, taikka tiemaa, jonka omistaja on pysyvästi tieksi luovuttanut tai aluetta järjestettyyn rakennustoimintaan käytetäessä tieksi varannut”, ja vastaavan lainkohdan sanamuoto oli lähes samanlainen rakennuskaavatiealueen osalta. Maankäyttö- ja rakennuslaissa ko. kohta on saanut sanamuodon ”yksityistielain 1 §:n tarkoittama yksityistie”, joka on tulkinnallisesti selkeämpi. Maankäyttö- ja rakennuslain perusteella yksityinen tiealue ei mene ”päältä” ilmaiseksi kaikissa tapauksissa, vaan lasketaan mukaan ilmaiseksi luovutettavaan alueeseen. Katualueeseen sisältyvästä yksityistiealueesta maanomistaja ei saa missään tapauksessa korvausta, vaikka ko. alueen osuus maanomistajan omistamasta maasta ko. kaava-alueella ylittäisikin 20 %. Sen sijaan yksityistiealue lasketaan mukaan ilmaiseksi luovutettavaan 20 % määrään maanomistajan luovuttamasta maasta, ja myöskin maanomistajan ko. kaava-alueella omistaman maan pinta-alaan.

Kunnalle katualueella siirtyvällä alueella olevat *rakennukset, puut, istutukset ja laitteet* on kunnan korvattava maanomistajalle (MRL 108 § 1 mom.). Tämä menettely vastaa aikaisempaa menettelyä rakennuslain asemakaava-alueilla. Rakennuslain rakennuskaava-alueilla on menettely sen sijaan saattanut poiketa tästä. Rakennuslain 104 §:n 3 momentin mukaan maanomistaja sai poistaa rakennuskaavatiealueelta puut, istutukset ja laitteet, mikäli niitä ei lunastettu. Lainkohta on antanut mahdollisuuden kunnalle päättää, ainakin joissain tapauksissa, että puita, istutuksia ja laitteita ei lunasteta. Istutuksia ja laitteita on ilmeisesti useimmiten päätetty lunastaa ja korvata, koska näitten poistaminen ja uudelleen käyttäminen toisessa paikassa on hankalaa tai mahdotonta, jolloin maanomistaja on kärsinyt korvattavaa vahinkoa. Poistettavien puiden kohdalla on ollut mahdollista, että kunta on kaatanut ne maanomistajan lukuun, jonka jälkeen maanomistaja on voinut menetellä niiden suhteen haluamallaan tavalla. Maankäyttö- ja rakennuslain säännöksen lähtökohtana on että luovutettavalla katualueella oleva omaisuus on korvattava. Vain kunnan ja maanomistajan sopimuksen perusteella voidaan korvaamisen sijasta menetellä toisin.

Jos alueen siirtymisestä korvauksetta kunnalle aiheutuu maanomistajalle erityistä vahinkoa ja sitä olosuhteisiin katsoen on pidettävä kohtuuttomana, kunnan on korvattava vahinko. Laki on sama, jos alueeseen kohdistuvan oikeuden raukeamisesta aiheutuu oikeuden haltijalle

vahinkoa (MRL 108 § 2 mom.). Tällainen vahinko saattaa kohdistua esimerkiksi luovuttajan harjoittamaan elinkeinon. Vahingon kärsimistä on kuitenkin pidettävä olosuhteisiin katsoen kohtuuttomana, mikä asettaa korvauskynnyksen melko korkealle. Olosuhteisiin nähden kohtuullisena pidettävä vahinko jää luovuttajan kärsittäväksi.

Rakennus- ja soranottoaikan menettämisestä maksetaan korvausta siten kuin lunastuslaissa säädetään (MRL 108 § 3 mom.).

Maankäyttö- ja rakennuslain 108 §:n 3 momenttia on ilmeisesti pidettävä 108 § 2. momentin jatkona, jolloin kohtuuttomuutta ei pidetä rakennuspaikan tai soranottoaikan menettämisen korvaamisen edellytyksenä. Muussa tapauksessa, jos 108 § 3 momenttia pidetään erillisenä lainkohtana, joka ei ole yhteydessä 2. momenttiin, niin se olisi ristiriitainen MRL 104 § 1 momentin kanssa.

Kunta ja maanomistaja voivat MRL 109 §:n perusteella *sopia korvauksesta*, jolloin sopimus sitoo kiinteistön myöhempää omistajaa. Kuitenkin on tässä kiinnitettävä huomiota lainkohdan sanamuotoon: ” – – asemakaavan toteuttamisesta ja korvauksesta tehdään sopimus, – –”. Tämä viittaa siihen, että sovitessa korvauksesta olisi samalla myös sovittava kaavan toteuttamisesta. Lainkohta tulisi kuitenkin voida tulkita laajasti, jotta kunnan ja maanomistajan oikeus sopia korvauksesta edelleen säilyisi, jolloin kunnan kannalta on tärkeätä, että sopimus myös sitoo kiinteistön myöhempää omistajaa. Sopimusta tehtäessä tulisi mikäli mahdollista sopia myös kaavan toteuttamisesta kulloinkin kyseessä olevan tilanteen perusteella siten, että asia tulee tarpeellisessa määrin käsiteltyä sopimuksessa, joskin pelkästään korvauksesta sopimista on pidettävä mahdollisena.

Kun yleisen tien tealue tai ensimmäisen asemakaavan mukainen katualue siirtyy kunnan omistukseen, siihen kohdistuvat *oikeudet raukeavat* MRL 107 §:n perusteella. Tässä tarkoitetut alueet siirtyvät kunnan omistukseen yleisen alueen lohkomisella, jolloin oikeuksien raukeaminen todetaan lohkomisen yhteydessä. Niin ikään MRL 107 §:n nojalla on saamisen johdosta kiinnityksen haltijalla samanlainen oikeus mahdollisesti maksettavaan korvaukseen kuin hänellä oli kiinteistöön.

Maankäyttö- ja rakennuslakiin on myös sisällytetty ns. kateuspykälä (MRL 105 §), jota kuitenkin en tässä yhteydessä käsittele.

Siirtymäsäännökset katualueen korvausten kannalta

Rakennuskaavatien alue, jota kunta *ei ollut ottanut haltuunsa* ennen maankäyttö- ja rakennuslain voimaantuloa, siirtyy kunnan omistukseen MRL 94 §:n katualuetta koskevien säännösten mukaisesti MRL 218 §:n 3 momentin perusteella. Katualueen luovutusperusteen osalta sovelletaan tässä tapauksessa luovutuksen määrää laskettaessa MRL 104 §:n sijaan rakennuslain rakennuskaavaa koskevia säännöksiä (MRL 213 § 2 mom.). Näin ollen ilmaisluovutusvelvollisuus on rakennuslain rakennuskaavan osalta edelleen 10 %, ja siitä ylimevä osa on korvattava.

Rakennuskaavamuutoksen ollessa kyseessä on kunnalle siirtynyt rakennuskaavatien alue korvattava maanomistajalle kokonaisuudessaan.

Rakennuslain aikana voimaan tullut rantakaava on muuttunut maankäyttö- ja rakennuslain voimaan tullessa asemakaavaksi, johon sovelletaan ranta-asemakaavaa koskevia säännöksiä. Rantakaavaa ei kuitenkaan pidetä MRL 104 §:ssä tarkoitettuna ensimmäisenä asemakaavana.

Rakennuslain mukaan *haltuun otetun ja korvatun* rakennuskaavatien alue siirtyy kunnan omistukseen korvauksesta MRL 218 § 4 momentin perusteella. Rakennuslain nojalla kunnalle tullut nauhintaa- tai käyttöoikeus rakennuskaavatien alueeseen muuttui maankäyttö- ja rakennuslain voimaantullessa omistus-oikeudeksi. Tätä perustellaan hallituksen esityksessä sillä, että alueesta maksettu korvaus on vastannut omistusoikeudesta maksettavaa täyttä korvausta. Lisäksi on katsottu, että alueen siirtymistä kunnan omistukseen korvauksesta puolustaa rakennuskaavatien yhdenmukainen käsittely muiden tealueiden kanssa, jotka asemakaavan vahvistamisen yhteydessä siirtyvät korvauksesta kunnan omistukseen.

Jos rakennuskaavatien alueen *korvaamisesta ei ole sovittu* tai jos korvaamista koskevaa asiaa ei ole ratkaistu tuomioistuimessa tai lunastustoimituksessa ennen tämän lain voimaantuloa, ratkaistaan korvausta koskeva asia lunastuslain mukaisessa lunastustoimituksessa (MRL 218 § 4 mom.).

Näiden lainkohtien perusteella voidaan eritellä kaksi eri tapausta, jotka eroavat toisistaan menettelyn suhteen.

Rakennuskaavatien alue, jota kunta ei ole ottanut haltuun ennen maankäyttö- ja rakennuslain voimaantuloa, siirtyy kunnan omistukseen MRL 94 §:n katu-

aluetta koskevien säännösten mukaisesti. Tällöin korvaukset määräytyvät kuitenkin MRL 213 § 2 momentin mukaan. Kunta ja maanomistaja voivat myös MRL 109 §:n perusteella sopia toteuttamisesta ja korvauksesta.

Jos taas rakennuskaavatie oli otettu haltuun rakennuslain nojalla, jolloin alue on siirtynyt MRL 218 § 1 momentin perusteella kunnan omistukseen, mutta alueen korvaamisesta ei ole sovittu, taikka korvausta ei ole ratkaistu oikeudenistuimessa tai lunastustoimituksessa, on korvausasia ratkaistava lunastuslain mukaisessa lunastustoimituksessa. Tästäkin tapauksesta voidaan vielä sopia korvauksesta, vaikkakin lainkohdan sanamuoto näyttäisi korostavan asian ratkaisemista lunastustoimituksessa. Lunastustoimitus on kuitenkin prosessina raskas verrattuna sopimiseen, ja sen kustannukset saattavat olla moninkertaiset maksettavaan korvaukseen verrattuna.

Lopuksi

Maankäyttö- ja rakennuslain säännöstö koskien katualueen haltuunottoa, korvaamista ja kiinteistönmuodostusta on lähes samankaltainen kuin rakennuslain säännöstö asemakaavan katualueen osalta. Kuitenkin on joissain yksityiskohtissa eroavaisuuksiakin. Yhteen detaljikaavalajiin siirtyminen ja sen myötä rakennuskaavoja koskevien siirtymäsääntöjen tulkinta on tuonut mukanaan uusia periaatteita varsinkin niihin kuntiin, joissa aikaisemmin on ollut rakennuskaavoja.

Lähteet

- Rakennuslaki 370/1958 muutoksineen
- Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999
- Rakennuslakitoimikunnan mietintö, komiteamietintö 1997:16



Kirjoittaja on Karjaan kaupungin-insinööri, joka on työskennellyt aikaisemmin Suomen Kuntaliitossa, sähköposti: tom.granstrom@karis.fi.