

MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN MUKAINEN LUNASTUSTOIMITUS

Kohde	Kulhonvalkama-nimisen venevalkama- ja uimaranta-alueen sekä lähivirkistysalueen ja vesialueen lunastaminen yhteisestä santapaikasta (kiinteistötunnus 853-437-878-1) ja yhteisestä vesialueesta (kiinteistötunnus 853-437-876-2)
Hakija	Turun kaupunki
Lunastustoimikunta	Toimitusinsinööri Jouni Virtanen Uskottu mies Marjaana Mäkinen Uskottu mies Ville Käldestrom

I TOIMITUSKOKOUS

Aika ja paikka	Tiistai 21 kesäkuuta 2022 kello 10.30; Turun kaupungin kokoushuone Tuuminki
Läsnäolijat	Läsnäolijoista on laadittu erillinen luettelo.

TOIMITUKSEN VIREILLETULO JA ALOITTAMINEN

Turun kaupunki on 11.11.2021 pyytänyt lunastustoimituksen pitämistä saadakseen lunastaa omistukseensa Turun Papinsaassa sijaitsevan Kulhonvalkama-nimisen venevalkama- ja uimaranta-alueen (kaavamerkintä LVV) sekä sen vieressä olevan lähivirkistysalueen (VL) ja vesialueen (W). Mainitut alueet on osoitettu alueella 5.9.1998 voimaan tulleessa asemakaavassa.

Toimitusinsinööri on tiedottanut toimituksen aloittamisesta 31.5.2022 lähetetyillä kutsukirjeillä sekä kuulutuksella, joka on julkaistu Turun Sanomissa 3.6.2022 ja Maanmittauslaitoksen verkkosivulla 31.5.2022 – 21.6.2022.

Kukaan ei kysyttäessä moittinut toimituksen tiedottamista tai esittänyt estemuistutusta lunastustoimikunnan jäseniä tai toimituksen aloittamista vastaan.

ASIANOSAISTEN VAATIMUKSET JA MUUT LAUSUMAT

Turun kaupungin edustaja Heikki Häkli selosti toimituksen tarkoitusta. Kulhonvalkaman alueen kahdessa yhteisessä alueessa on useita kymmeniä osakkaita, mikä vaikeuttaa alueen tarkoituksenmukaisen käytön järjestämistä.

Kulhontie-nimisen yksityistien tiekunnan edustajat pyysivät tiekunnan tien jättämistä voimaan lunastettavalla alueella. Heikki Häkli ilmoitti, että tiekunnan tie ja tontille nro 8 johdettava kulkuyhteysrasite voidaan pysyttää voimassa.

Häkli esitti, että Turun kaupunki omistaa yhteisellä vesialueella olevan laiturin.

TOIMITUKSEN JATKAMINEN

Toimitusinsinööri selosti lunastustoimikunnan ehdotuksen toimituksessa tehtäviksi päätöksiksi (*alustava lunastuspäätös*).

Asianosaisille varataan mahdollisuus lausumien ja vaatimusten esittämiseen. Ne on osoitettava lunastustoimikunnalle ja toimitettava toimitusinsinöörille perjantaihin 19. elokuuta 2022 mennessä. Vaatimuksessa on mainittava toimitusnumero 2021-70. (Yhteystiedot Maanmittauslaitos, Itsenäisyydenaukio 2, 20801 Turku; jouni.virtanen@maanmittauslaitos.fi)

Toimituksen käsittelyä siirretään ja sitä jatketaan erikseen tiedotettavana ajankohtana.

Toimitusinsinööri

Allekirjoitettu sähköisesti
Jouni Virtanen

II TOIMITUSKOKOUS (LOPPUKOKOUS)

Aika ja paikka Tiistai 20 joulukuuta 2022 kello 9.15; Turun kaupungin kokoushuone Tuuminki

Läsnäolijat Läsnäolijoista on laadittu erillinen luettelo.

TOIMITUKSEN JATKAMINEN

Toimitusinsinööri on tiedottanut toimituksen jatkamisesta 10.11.2022 lähetetyillä kutsukirjeillä.

ASIANOSAISTEN VAATIMUKSET JA MUUT LAUSUMAT

Alkukokouksessa annetussa määräajassa ei ole esitetty vaatimuksia. Vaatimuksia ei ky-
syttyäessä esitetty.

LUNASTUSPÄÄTÖS

Perustelut

1. LUNASTUKSEN EDELLYTYKSET JA KOHDE

Maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:n 1 momentin mukaan kunta saa asemakaava-alueella ilman erityistä lupaa lunastaa sellaisen yleisen alueen, joka asemakaavassa on tarkoitettu kunnan laitokselle tai kunnan muihin tarpeisiin. Yleinen alue on saman lain 83 §:ssä määriteltä siten, että niitä ovat asemakaavassa katualueeksi, toriksi, liikennealueeksi, virkistysalueeksi tai näihin verrattavaksi alueeksi osoitetut, kunnan, valtion tai muun julkisyhteisön toteutettavaksi tarkoitetut alueet.

Toimitusalueella on tullut 5.9.1998 voimaan asemakaava (tunnus 6/1987), jossa lunastettavat alueet on osoitettu venevalkama- ja uimaranta-alueeksi (LVV) ja lähivirkistysalueeksi (VL). Asemakaavakartassa LVV-alueen raja on osoitettu punaisella kaksoisympyröin varustetulla viivalla, jolla vakiintuneesti ja kaavamerkintöjä koskevien ministeriön ohjeiden mukaisesti osoitetaan yleisiä alueita. LVV- ja VL-alueet ovat selvästi sellaisia alueita, jotka Turun kaupunki saa lunastaa. Lunastettavat alueet osoitetaan yksiselitteisesti toimituskartassa.

Lunastuslain 22 §:n 1 momentin mukaan lunastettavalla alueella oleva erityinen oikeus voidaan pysyttää, jos se voi tapahtua lunastuksen tarkoitusta ja kiinteistörekisterin selvyttä vaarantamatta.

Lunastettavalla alueella oleva Kulhontie-niminen yksityistie ja tontille nro 8 johtava kulku-yhteysrasite eivät vaaranna lunastuksen tarkoitusta eli venevalkama-alueen toteuttamista, ja ne voidaan pysyttää voimassa entisessä laajuudessaan.

2. TILUSJÄRJESTELY

Lunastuslain 23 §:n mukaan lunastustoimituksessa voidaan toimittaa tilusvaihtoa muun muassa, jos siten voidaan olennaisesti vähentää lunastuksesta alueen käyttämiselle aiheutuvaa huomattavaa haittaa.

Lunastuksen jälkeen yhteiseen vesialueeseen jää kuulumaan kolmiomainen 53 m²:n kokoinen erillinen palsta Kulhonvalkaman itäpuolella. Lunastustoimikunta toteaa, etteivät yhteisen alueen osakkaat voi juuri millään tavoin hyödyntää aluetta. Haitta voidaan poistaa toimittamalla tilusvaihto niin, että mainittu kolmio siirretään lunastuksella muodostettavaan alueeseen ja tilaan Kaistarniemi kuuluva erillinen suikalemainen alue Kulhonvalkaman eteläpuolella eli vanha ruokoharja-alue siirretään yhteiseen vesialueeseen. Järjestelyssä yhteisen vesialueen pinta-ala kasvaa 136 m².

3. KIINTEISTÖJAOTUKSEN MUUTOS

Lunastettavat ja tilusvaihdolla Turun kaupungin omistukseen siirtyvät alueet siirretään tilaan 853-437-3-196 Kaistarniemi.

4. HALTUUNOTTO

Turun kaupunki ei ole pyytänyt miltään osin ennakkohaltuunottoa. Haltuunotto on lunastuslain 57 §:n 1 momentin mukaisesti säännönmukainen ja tapahtuu, kun lunastuskorvaukset on talletettu aluehallintovirastoon. Omistusoikeus lunastettaviin ja tilusvaihdettaviin alueisiin syntyy, kun lainvoimainen toimitus merkitään tämän jälkeen kiinteistörekisteriin.

5. KORVAUKSET

5.1. Korvausten määräämisen lähtökohta

Maankäyttö- ja rakennuslain 103 §:n mukaan lunastusta toimeenpantaessa on noudatettava kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annettua lakia eli lunastuslakia.

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. Lunastuslain 44 §:n mukaan omaisuus on arvioitava sellaisena kuin se on lunastuspäätöksen julistamishetkellä. Korvaus lunastettavasta omaisuudesta on määrättävä lunastuspäätöksen julistamisen ajankohdan arvon perusteella.

5.2. Kohteenkorvaus

5.2.1. Sovellettava säännös ja lähtökohta

Lunastuslain 30 §:n 1 momentin mukaan lunastettavasta omaisuudesta on määrättävä omaisuuden käyvän hinnan mukainen täysi korvaus (kohteenkorvaus). Mikäli käypä hinta ei vastaa luovuttajan täyttä menetystä, arvioiminen on perustettava omaisuuden tuottoon tai siihen pantuihin kustannuksiin. Saman lain 31 §:n 1 momentin mukaan, jos se yritys, jonka toteuttamiseksi lunastus toimeenpannaan, on merkittävästi korottanut tai alentanut lunastettavan omaisuuden arvoa, korvaus on määrättävä vastaamaan sitä arvoa, joka omaisuudella olisi ollut ilman sanottua vaikutusta.

Edellä mainittujen lainkohtien perusteella omaisuus on arvioitava toimituksen lopettamisajankohdan mukaisen arvon perusteella ikään kuin sitä ei olisi koskaan osoitettu yleiseksi alueeksi. Tämä tarkoittaa, että lunastuskorvausta arvioitaessa ei voida huomioida alueen asemakaavan mukaista käyttöä, esimerkiksi sinne osoitettua 450 kerrosneliömetrin rakennusoikeutta.

Yleisten kiinteistöarvointiperiaatteiden nojalla omaisuus on arvioitava sen *parhaan ja tuottavimman käytön* mukaisesti. Paras ja tuottavin käyttö on käyttötapa, joka maksimoi

sen potentiaalin ja on mahdollinen, laillisesti sallittu ja taloudellisesti toteuttamiskelpoinen (IVSC: Kansainväliset kiinteistöarvointistandardit 2022 s. 22). Tällainen käytötapa perustuu alueen asemakaavaa edeltäneeseen käyttömahdollisuuteen rantaan rajoittuvana venevalkamana tai sannaottopaikkana tai se voi perustua alueen sijaintiin yhdyskuntarakenteeseen nähden eli tuleviin käyttöodotuksiin.

5.2.2. Alueen arvo odotusarvoisena alueena

Hirvensalon alueella on kauttaaltaan maa- ja metsätalousmaan arvon selvästi ylittävää arvoa, joka perustuu sijaintiin keskustan ja asutuskeskittymien läheisyydessä. Tällainen niin sanottu odotusarvo perustuu pääasiassa odotuksiin tulevaisuudessa tapahtuvasta yhdyskuntarakentamisesta ja siitä aiheutuvasta arvonnoususta. Odotusarvoisen alueen arvoa voidaan lähestyä selvittämällä raakamaasta tehtyjä kauppoja. Raakamaalla tarkoitetaan maata, jolla ei ole välittömiä merkittäviä rakentamismahdollisuuksia, mutta jonka odotetaan sijaintinsa tai maankäytön suunnittelutilanteen perusteella tulevan lähitulevaisuudessa yhdyskuntarakentamisen piiriin.

Raakamaata ostavat pääasiassa kunnat. Kun yksityishenkilöiden tai yritysten tekemissä kaupoissa alueen käyttötarkoitukseksi ilmoitetaan raakamaa, on lähes poikkeuksetta kysymys rakennuspaikkojen tai niiden osien tai metsätalousalueiden kaupoista. Vaikka ostajalle tällainen alue saattaa eräässä mielessä ollakin "raakamaata" eli jalostettavaksi hankittua alkutuotantomaa, ovat niiden arvonmuodostuksen lähtökohdat selvästi erilaiset kuin yhdyskuntarakentamiseen hankittavalla raakamaalla. Tällaisia kauppoja ei ole syytä käyttää lunastuskorvauksen arvioinnissa.

Lunastustoimikunta on selvittänyt vuodesta 2009 alkaen Hirvensalon, Satavan ja Kaksikerran alueella tehdyt kiinteistö- ja määrälakaupat, joissa ostajana on ollut Turun kaupunki tai joissa kaupan kohteen käyttötarkoitukseksi on kiinteistönluovutusilmoituksessa ilmoitettu "raakamaa". Tarkemman tarkastelun perusteella kaikissa yksityisten ostoissa kysymys on ollut muusta kuin yhdyskuntarakentamiseen hankittavasta raakamaasta. Kiinteistöarvointialan kirjallisuudessa esitetään yleisesti, että vertailukauppojen tulisi olla korkeintaan noin viisi vuotta vanhoja. Koska Turun kaupungin maanhankinta tapahtuu varsin pitkäjänteisesti, voidaan vanhempiakin kauppoja harkinnanvaraisesti hyödyntää. Lunastustoimikunta esittää seuraavat kaupat, joissa kaikissa ostajana on ollut Turun kaupunki:

1. Maaliskuussa 2009 myytiin Hirvensalon Tammistossa 25,2 hehtaarin määrälä, joka oli yleiskaavassa osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (kaavamerkintä M). Kauppahinta oli 1 200 000 euroa eli 4,76 euroa/m².
2. Maaliskuussa 2009 myytiin Hirvensalossa Haarlassa 1,7 hehtaarin kiinteistö, joka oli yleiskaavassa osoitettu asuinpientalorakentamiseen (kaavamerkintä AP-2). Kauppahinta oli 350 000 euroa eli noin 20 euroa/m². Kysymys oli alun perin rakennuspaikaksi muodostetusta kiinteistöstä.
3. Elokuussa 2010 myytiin Satavassa 0,49 hehtaarin kiinteistö Satavan-Kaksikerran vuoden 1985 oikeusvaikutuksettomalla yleiskaavan alueella. Kauppahinta oli 96 000 euroa eli 19,59 euroa/m². Kiinteistö hankittiin rakennuspaikaksi, ja sinne on sittemmin rakennettu paloasema.
4. Marraskuussa 2011 myytiin 8,9 hehtaarin kiinteistö Satavan-Kaksikerran vuoden 1985 oikeusvaikutuksettomalla yleiskaavan alueella. Kauppahinta oli 330 000 euroa eli 3,72 euroa/m². Kauppa tehtiin tilanteessa, jossa hallinto-oikeus oli ei-lainvoimaisella päätöksellä kumonnut Satavan-Kaksikerran yleiskaavan hyväksymispäätöksen. Yleiskaavassa kaupan kohde oli pääosaltaan rakentamisen ulkopuolille jäävää MU- ja V-aluetta ja osaltaan asuntorakentamiseen osoitettua reservialuetta (A/res),

joka ei välittömästi nähtävissä olevassa tulevaisuudessa olisi tullut rakentamisen piiriin.

5. Marraskuussa 2014 myytiin Hirvensalon Tammistossa 11,0 hehtaarin määräala, joka oli yleiskaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (MA-1). Kauppahinta oli 600 000 euroa eli 5,45 euroa/m². Kauppaa tehtäessä luonnosvaiheessa olleessa ja kesäkuussa 2018 hyväksytyssä Hirvensalon osayleiskaavassa alue on osoitettu asuntoalueeksi (A-1).
6. Marraskuussa 2014 myytiin Hirvensalossa Illoistenjärven kaakkoispuolella 0,4 hehtaarin määräala, joka oli yleiskaavassa osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M). Kauppahinta oli 23 000 euroa eli 5,70 euroa/m². Kauppaa tehtäessä luonnosvaiheessa olleessa ja kesäkuussa 2018 hyväksytyssä Hirvensalon osayleiskaavassa alue on osoitettu virkistysalueeksi (VL-1).
7. Toukokuussa 2015 myytiin Hirvensalon Haarlassa noin 10 hehtaarin suuruinen määräala, joka oli yleiskaavassa osoitettu asuinpientalorakentamista varten asemakaavoitettavaksi (AP-2). Kauppahinta oli 650 000 euroa eli 6,40 euroa/m².
8. Huhtikuussa 2016 myytiin Hirvensalon Haarlassa noin 4,2 hehtaarin kiinteistö, joka oli yleiskaavan maa- ja metsätalousmaata (M) mutta jolla oli vireillä asemakaavan laatiminen. 2013 esitetystä kaavaluonnoksessa pääosa alueesta osoitettiin erillispientalojen rakennuspaikoiksi. Kaupassa myyjä pidatti itselleen yhden kaavaluonnoksen mukaisen tontin. Kauppahinta oli 290 000 euroa eli noin 6,90 euroa/m².
9. Toukokuussa 2016 myytiin Hirvensalon Haarlassa noin 1,6 hehtaarin tila, joka oli yleiskaavassa osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M) tai virkistysalueeksi (V). Kauppahinta oli 68 500 eli 4,39 euroa/m².
10. Huhtikuussa 2017 myytiin Satavan Samppaassa noin 20 hehtaarin tila Satavan-Kaksikerran oikeusvaikutuksettoman yleiskaava alueella. Kauppahinta oli 798 000 euroa eli noin 4 euroa/m². Kauppaa tehtäessä luonnosvaiheessa olleessa ja joulukuussa 2020 hyväksytyssä Satava-Kaksikerran osayleiskaavassa alue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta ja jolla uusien rakennuspaikkojen muodostaminen on kielletty (MU-1).
11. Syyskuussa 2017 myytiin Hirvensalossa Illoistenjärven koillispuolella 0,85 hehtaarin alue, joka rajoittui asemakaavoitettuun alueeseen ja joka oli yleiskaavassa osoitettu asuinpientalorakentamista varten asemakaavoitettavaksi alueeksi (AP-2). Kauppahinta oli 182 500 euroa eli 21,57 euroa/m². Myyty alue oli ennestään olevan rakennuspaikan osa. Alue on lohkottu tonteiksi keväällä 2020.
12. Joulukuussa 2020 myytiin kahdella samana päivänä vahvistetulla kaupalla kaksi määräalaa Satavan Uusikylässä. Kauppojen kohteen sijaitsivat vierekkäin, ne ja on pian kaupan jälkeen hyväksytyssä Satava-Kaksikerran osayleiskaavassa osoitettu pientalovaltaiseksi saaristomaiseksi asuntoalueeksi, jonka tavoitteellinen aluetehokkuus on 0,04. Ensimmäisessä kaupassa myydyn alueen pinta-ala oli noin 1,2 hehtaaria, kauppahinta 86 000 euroa ja yksikköhinta 7,41 euroa/m². Toisessa kaupassa alueen pinta-ala oli noin 6,4 hehtaaria, kauppahinta 370 000 euroa ja yksikköhinta 5,77 euroa/m².

Lunastustoimikunta toteaa, että yksikköhinnaltaan kalleimmat kaupat, suurusluokaltaan noin 20 euroa/m² on tehty rakennuspaikkoina käytetyistä tai sellaisiksi hankituista kiinteistöistä. Kulhonvalkamaan ei ole liittynyt tällaista mahdollisuutta, koska rakentaminen rantaan edellyttää lähtökohtaisesti asemakaavaa tai erityistä yleiskaavaa, eikä alueella ole ollut tällaista kaavaa voimassa. Muuten vertailukaupoista voidaan todeta, että yksikköhinnaltaan kalleimmat kaupat on tehty sellaisista alueista, joiden kauppaa tehtäessä on voitu

olettaa tulevan asemakaavoituksen ja rakentamisen piiriin varsin pian. Matalimpia hintoja on maksettu niistä alueista, joiden on voitu olettaa jäävän jatkossakin rakentamisen ulkopuolella. Lunastustoimikunta arvioi rakentamisen ulkopuolelle jäävän raakamaan arvoksi toimitusalueella noin 5–6 euroa neliömetriltä.

5.2.3. Vesialueen arvo

Lunastustoimikunta on selvittänyt Papinsaarella ja muualla Turussa vesialueista ja venesataman korttelialueista tehtyjä kauppia.

1. Sama omistaja myi vuonna 2006 Kaksikerran Armonlaaksossa neljä vierekkäistä, rantarakennuspaikkojen edustalla sijainnutta 500–1000 m²:n vesialuetta rakennuspaikkojen omistajille hintaan 4 euroa/m².
2. Rakennusliike myi tammikuussa 2010 Papinsaaren pohjoisrannalta noin 3700 m² suuruisen Kirkkoveneenvalkama-nimisen venevalkaman korttelialueen osan 12 000 eurolla eli noin 3,20 eurolla/m².
3. Turun kaupunki myi toukokuussa 2015 Papinsaaren pohjoisrannalla noin 1140 m²:n suuruisen Uiskonvalkama-nimisen venevalkaman korttelialueen osan noin 5700 eurolla eli yksikköhintaan 5 euroa/m².
4. Turun kaupunki myi helmikuussa 2018 Papinsaaren pohjoisrannalla noin 490 m²:n suuruisen Papinholman laituri -nimisen venevalkaman korttelialueen osan 2500 eurolla eli yksikköhintaan 5,06 euroa/m².

Yleisellä tasolla voidaan todeta, että rantaan rajoittuvia vesialueita ostavat Lounais-Suomen rannikolla lähinnä rantaan rajoittuvien rakennuspaikkojen omistajat. Maksetut hinnat ovat olleet tavallisesti muutamia euroja neliömetriltä.

5.2.4. Alueen kohteenkorvauksen arvioinnin lopputulos

Lunastustoimikunta toteaa, että yhteisestä santapaikasta lunastettavan alueen käypä hinta on johdettava raakamaan hinnasta. Edellä on arvioitu rakentamisen ulkopuolelle jäävän raakamaan, jollaisena Kulhonvalkaman aluetta voidaan pitää, käyväksi hinnaksi noin 5–6 euroa neliömetriltä. Vertailukauppojen kohteet eivät kuitenkaan yhtä lukuun ottamatta ole rajoittuneet rantaan, ja ne ovat sijainniltaan arvioitavaa kohdetta heikompia. Nämä seikat huomioon ottaen lunastustoimikunta arvioi santapaikasta lunastettavan alueen käyväksi hinnaksi 10,50 euroa neliömetriltä.

Lunastuslain 33 §:n 1 momentin mukaan lunastettaessa omaisuutta, jota rasittaa tai palvelee erityinen oikeus, tämä on otettava omaisuuden arvoa määrättäessä huomioon.

Lunastettavaa aluetta rasittavat Kulhontien yksityistie ja tontille nro 8 johtava rasite. Tällainen käyttömahdollisuus, joka kuuluu tiekunnan osakkaille ja tontin omistajalle, sulkee käytännössä pois alueen omistajalle kuuluvan käyttömahdollisuuden. Lunastustoimikunta toteaaakin näiden alueiden olevan omistajansa kannalta arvotonta ja korvausasian tulleen käsitellyksi edellä mainittuja oikeuksia perustettaessa. Tie- ja rasitealueesta ei määrätä korvausta.

Lunastustoimikunta toteaa edellä mainittujen korvausten johtavan selvästi korkeampaan korvaukseen kuin mihin päädyttäisiin arvioimalla alue venevalkama- ja sannanottokäytön perusteella.

Vesialueen käyväksi hinnaksi lunastustoimikunta arvioi 5,30 euroa neliömetriltä.

Maa- ja vesialueesta määrättävä kohteenkorvaus kokonaisuutena muodostuu seuraavasti:

<u>Yhteinen santapaikka</u>	<u>Pinta-ala</u>	<u>Yksikköhinta</u>	<u>Korvaus</u>
Kulhontien yksityistie	1400 m ²	0,00 €/m ²	0,00 €
Tierasite	80 m ²	0,00 €/m ²	0,00 €
Rasitteeton alue	3161 m ²	10,50 €/m ²	33 190,50 €
<u>Yhteinen vesialue</u>	<u>3078 m²</u>	<u>5,30€/m²</u>	<u>16 313,40 €</u>

5.2.5. Rakennelmat

Lunastustoimikunta toteaa Turun kaupungin esittäneen riittävän näytön siitä, että kaupunki omistaa lunastettavalla olevalla alueella olevan laiturin.

Yhteisen santapaikan alueella on peltirakenteinen halli, jonka omistusoikeus ja perusteen pitämiseen yhteisellä järjestäytymättömällä maa-alueella ovat jääneet epäselviksi. Ottaen huomioon hallin pitämisen oikeusperusteen epäselvyyden, hallin iän ja jäljellä olevan käyttöajan sekä hallista tämän jälkeen aiheutuvat purkukustannukset lunastustoimikunta katsoo, ettei hallista ole määrättävä korvausta.

5.3. Haitankorvaus

Haitankorvaus tulee lunastuslain 35 §:n mukaisesti määrättäväksi, kun samalle henkilölle kuuluvasta omaisuudesta lunastetaan osa ja tästä tai siitä yrityksestä, jonka toteuttamiseksi lunastus toimeenpannaan, aiheutuu pysyväisluontoista haittaa jäljelle jäävän omaisuuden käyttämiselle.

Lunastustoimikunta ei ole havainnut lunastuksesta aiheutuvan mitään haittaa, eikä haitankorvausta tule määrättäväksi.

5.4. Vahingonkorvaus

Vahingonkorvaus tulee lunastuslain 37 §:n 1 momentin mukaisesti määrättäväksi, kun lunastuksesta aiheutuu muuttamisen, liikkeen tai ammatin harjoittamisen keskeytymisen taikka muun syyn vuoksi tappiota, kustannuksia tai muuta vahinkoa lunastettavan omaisuuden omistajalle, vahinko on korvattava (vahingonkorvaus).

Lunastustoimikunta ei ole havainnut lunastuksesta aiheutuvan vahinkoja eikä haitankorvausta tule määrättäväksi.

5.5. Tilusjärjestelyjen korvaukset

Lunastustoimikunta arvioi, että tilusvaihdettavat alueet vastaavat arvoltaan toisiaan, jolloin korvausta ei tule suoritettavaksi.

6. OIKEUDENVALVONTAKUSTANNUKSET

Oikeudenvilvontakustannuksia ei ole vaadittu korvattavaksi.

7. KORVAUSTEN SUORITTAMINEN

Yhteisalue lain 31a §:n 2 momentin mukaan järjestäytymättömälle yhteiselle tuleva korvaus maksetaan järjestäytymättömän osakaskunnan osakkaille, jos osakkaat ovat tiedossa ja jos korvaus on merkittävä. Korvaus maksetaan kuitenkin järjestäytymättömälle osakaskunnalle, jos korvaus on vähäinen taikka osakassuhteiden selvittämisen tai maksujen suorittamisen kustannukset maksettavan korvauksen määrään verrattuna ovat ilmeisen suuret. Jollei osakaskunta ole tehnyt päätöstä siitä, miten korvaus on sille maksettava, korvaus talletetaan aluehallintovirastoon.

Yhteiselle vesialueelle ja varsinkin yhteiselle santapaikalle tulevat korvaukset ovat kokonaisuutena arvioiden merkittäviä. Osakaskiinteistöjä on yhteisellä vesialueella 84 ja santapaikalla 61, ja useimpien kiinteistöjen osuudet ovat hyvin pieniä. Useiden kiinteistöjen omistukseen liittyy epäselvyyksiä (kiinteistöt, joiden lainhuuto on kuolleen henkilön tai lakanneen osakeyhtiön nimissä sekä yhteisesti omistetut kiinteistöt, joiden osuustajien omistusosuudet eivät ilmene lainhuudosta). Lunastustoimikunta katsoo korvausten suorittamisen kustannusten olevan ilmeisen suuret korvausten määrään verrattuna, ja määrää korvaukset talletettavaksi aluehallintovirastoon yhteisten alueiden lukuun.

8. TOIMITUSKUSTANNUKSET

Lunastuslain 81 §:n 1 momentin mukaan lunastustoimituksen hakijan on maksettava toimituskustannukset.

Päätös

Turun kaupunki saa lunastaa omistusoikeudella seuraavat alueet:

4641 m²:n Santapaikka-niminen yhteinen alue 853-437-878-1 kokonaan. Yhteinen alue ja sen osakasluettelo lakkaavat.
3078 m²:n alue yhteisestä vesialueesta 853-437-876-2.
Lunastettavat alueet on osoitettu yksityiskohtaisesti toimituskartassa.

Lunastettavat alueet siirretään Turun kaupungin omistamaan tilaan 853-437-3-196 Kaistarniemi. Kulhontien yksityistie (K37194) ja tontin 853-58-15-8 kulkuyhteysrasite (K223) jäävät voimaan.

Toimituksessa tehdään seuraava tilusjärjestely:

53 m²:n alue yhteisestä vesialueesta siirretään tilaan 853-437-3-196 Kaistarniemi.
189 m²:n alue tilasta 853-437-3-196 Kaistarniemi siirretään yhteiseen vesialueeseen 853-437-876-2.
Tilusvaihto on osoitettu yksityiskohtaisesti toimituskartassa.

Turun kaupunki saa ottaa lunastettavan omaisuuden haltuunsa suoritettuaan lunastuskorvauksen. Tilusvaihdettavat alueet saa ottaa haltuun, kun toimitus merkitään kiinteistörekisteriin.

Lunastustoimikunta määrää seuraavat lunastuskorvaukset:

Yhteinen vesialue 853-437-876-2	16 313,40 euroa kohteenkorvausta
Santapaikka 853-437-878-1	33 190,50 euroa kohteenkorvausta

Turun kaupungin on talletettava korvaukset aluehallintovirastoon kolmen kuukauden kuluessa toimituksen päättymisestä 20.12.2022 lukien. Jos korvauksen tallettaminen laiminlyödään, lunastus raukeaa.

Turun kaupunki maksaa toimituskustannukset.

Lainkohdat

Perusteluissa mainitut.

TOIMITUKSEN LOPETTAMINEN JA MUUTOKSENHAKU

Toimitusinsinööri lopetti toimituksen ja ilmoitti sen päättymispäiväksi 20.12.2022. Toimitukseen voi hakea muutosta liitteenä olevan valitusosoituksen mukaisesti. **Valitusaika päättyy 19.1.2023.**

Toimitusinsinööri

Allekirjoitettu sähköisesti
Jouni Virtanen

Valitusosoitus

Tämä valitusosoitus koskee toimitusta 2021-70, päättymisajankohta 20.12.2022.

Kulhonvalkama-nimisen venevalkama- ja uimaranta-alueen sekä lähivirkistysalueen ja vesialueen lunastaminen yhteisestä santapaikasta (kiinteistötunnus 853-437-878-1) ja yhteisestä vesialueesta (kiinteistötunnus 853-437-876-2)

Toimitukseen saa hakea muutosta kirjallisella valituksella maaoikeutena toimivalta käräjäoikeudelta (Varsinais-Suomen käräjäoikeus). Määräaika valituksen tekemiseen on kolmekymmentä (30) toimituksen päättymisajankohdasta. Muutoksenhakuasiakirjat on toimitettava puhevallan menettämisen uhalla käräjäoikeuteen viimeistään **torstaina 19.1.2023** tuomioistuimen aukioloaikana.

Varsinais-Suomen käräjäoikeus on avoinna virka-aikana klo 8.00–16.15

- käyntiosoite: Sairashuoneenkatu 2–4, Turku
- postiosoite: PL 376, 20101 Turku
- sähköposti: varsinais-suomi.ko@oikeus.fi

Muutoksenhakuasiakirjat voi toimittaa henkilökohtaisesti tai asiamiehen välityksellä taikka lähettää postitse, lähettämällä 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 korvaamista, 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 merkittävä kirjelmän laatijan ammatti ja kotipaikka. **Muutoksenhakukirjelmään on liitettävä tämä valitusosoitus tai sen jäljennös** ja lisäksi ne asiakirjat, joihin muutoksenhakukirjelmässä vedotaan ja jotka eivät sisälly 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 pyydettävä kirjallisella hakemuksella, joka on osoitettava maaoikeudelle ja toimitettava ennen muutoksenhakuajan päättymistä käräjäoikeuteen. Hakemukseen on liitettävä selvitys hakemuksen perusteesta. Tällöin on noudatettava muutoksenhakukirjelmän laatimisohteja.

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 sillensä. Muun asianosaisen poissaolo ei estä asian ratkaisemista. Maaoikeus voi suorittaa paikalla katselmuksen. Valitusasian käsittelystä maaoikeudessa peritään yleensä 530 euron oikeudenkäyntimaksu. Asianosaisten oikeudenkäyntikuluihin maaoikeudessa sovelletaan riita-asioiden oikeudenkäyntikuluja koskevia oikeudenkäymiskaaren 21 luvun säännöksiä.

Toimitusinsinööri: Jouni Virtanen