

Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristöjohtajan päätökseen 22.12.2025 § 57

KRAKLK 27.01.2026 § 9

427/03.06.02.00/2025

Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös

Kaupunkiympäristöjohtaja on tehnyt 22.12.2025 § 57 päätöksen, jolla on hylätty yksityishenkilön tekemä vahingonkorvausvaatimus. Vahingonkorvausvaatimuksen mukaan kaupunki on aiheuttanut oikaisuvaatimuksentekijälle 15 000 euron suuruisen vahingon kaavoittamalla hänen omistamansa kiinteistön, kaatamalla kiinteistöltä puita sekä painostamalla oikaisuvaatimuksentekijää myymään maata kaupungille.

Kaupunkiympäristöjohtaja katsoi päätöksessään, että siltä osin kuin Haasiontien rakentamisen yhteydessä syksyllä 2023 korvausvaatimuksen esittäjän vielä tuolloin omistaman kiinteistön alueelta oli kaatunut muutamia koivuja, vahinko on korvattu tammikuussa 2024 tehtyjen kiinteistönkauppojen yhteydessä korottamalla aiemmin sovittua hintaa 397 eurolla, toimittamalla kaadetut puut oikaisuvaatimuksen tekijän kiinteistölle sekä lisäksi huolehtimalla kaupungin kustannuksella oikaisuvaatimuksentekijän kiinteistöllä kasvaneiden huonokuntoisten koivujen kaatamisesta. Päätöksen mukaan puita oli määrällisesti noin 1,5 m³. Siltä osin kuin korvausvaatimusta oli perusteltu alueen luvattomalla kaavoittamisella, kaupunkiympäristöjohtaja totesi, että kaavoitus on kaupungin lakisääteinen tehtävä. Siltä osin kuin korvausvaatimusta oli perusteltu sillä, että oikaisuvaatimuksen tekijä oli painostettu myymään maata ilmoittamalla, että kaupungilla ei ole välitöntä tarvetta maanhankinnalle alueelta, kaupunkiympäristöjohtaja totesi, että edellä mainittua ei voida pitää painostamisena ja että oikaisuvaatimuksentekijällä on ollut mahdollisuus harkita kauppojen tekemistä, koska kaupungin tarjous maan ostamisesta on tehty 31.10.2022 ja lopulliset sopimukset 30.1.2024.

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksen mukaan syksyllä 2023 Haasiontietä rakennettaessa kunnallistekniikkaa oli rakennettu katualueen lisäksi useiden neliöiden alueelle oikaisuvaatimuksentekijän tuolloin vielä omistamalle kiinteistölle. Kadunrakennuksen yhteydessä kaadettujen puiden määrä oli ollut oikaisuvaatimuksen mukaan ainakin kaksi kuutiota eikä 1,5 kuutiota. Oikaisuvaatimuksentekijän mukaan hänellä olisi ollut vuonna 2020 – 2021 yksityinen ostaja, joka olisi suunnitellut alueelle vanhusten palvelutaloa. Ostajan kanssa oli neuvoteltu 500 000 euron kauppahinnasta. Kauppa ei ollut toteutunut, koska kaupunki ei ollut antanut mahdolliselle ostajalle ostolupaa. Lisäksi oikaisuvaatimuksentekijä tuo esiin, että kaupungin kanssa oli keskusteltu jo vuonna 2013 3,00 euroa / m² hinnasta ja kaupunki kuitenkin maksoi vuonna 2024 vain 2,88 euroa / m².

Asian arviointi

Oikaisuvaatimuksessa ei ole tuotu esille mitään sellaista, mitä ei olisi huomioitu jo oikaisuvaatimuksen kohteena olevassa kaupunkiympäristöjohtajan päätöksessä. Haasiontien rakentamisen yhteydessä tiealueen ulkopuolelta kaatuneet yksittäiset puut on korvattu oikaisuvaatimuksentekijälle korottamalla kauppahintaa 397 eurolla, toimittamalla kaadetut puut oikaisuvaatimuksentekijän kotiin sekä lisäksi huolehtimalla

oikaisuvaatimuksentekijän asuinpaikalla kasvaneiden huonokuntoisten puiden poistamisesta maksamalla ulkopuolisen urakoitsijan käytöstä aiheutuneet kustannukset. Edellä mainttu korvaus kaatuneista puista kattaa puiden arvon, olipa puiden määrä puolitoista tai kaksi kuutiota. Alue, jolla Haasiontien rakentamisen yhteydessä kaatuneet puut kasvoivat, siirtyi kaupungin omistukseen 30.1.2024.

Kaupungin ja oikaisuvaatimuksentekijän kesken on tehty kaksi kiinteistönkauppaa 30.1.2024. Kaupunki on maksanut oikaisuvaatimuksentekijälle kaupankohtena olleiden maa-alueiden arvoa vastaavan kauppahinnan. Kaupunki ei ole jättänyt antamatta kenellekään ”ostolupaa”, koska kiinteän omaisuuden ostamiseen ei tarvita kaupungin lupaa. Tältä osin voidaan todeta lisäksi, että vanhusten palvelutalon rakentaminen edellyttää, että alue osoitettu tähän tarkoitukseen asema- tai yleiskaavassa. Oikaisuvaatimuksentekijältä ostetetut maa-alueet on osoitettu osayleiskaavassa ja asemakaavassa joko asuinpientalojen korttelialueeksi, erillispientalojen korttelialueeksi, lähivirkistysalueeksi tai katualueeksi.

Korvausvaatimusta ei ole perusteltu määrän osalta, joten korvauksen määrään ei ole mahdollista ottaa kantaa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kaupunkiympäristöjohtajan ja kaupunkirakennelautakunnan päätökset ovat kaupungin kannanottoja siihen kohdistettuun yksityisoikeudelliseen vaatimukseen. Asianosaisen, joka on tyytymätön kaupungin kannanottoon ja joka haluaa kaupunkia oikeudellisesti sitovan ratkaisun korvausvelvollisuudesta, on haastettava kaupunki Pohjois-Karjalan käräjäoikeuteen sillä tavalla kuin vastapuoli haastetaan riita-asiassa. Asianosainen voi myös valittaa kaupunkirakennelautakunnan päätöksestä hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus ei kuitenkaan ota kantaa kysymykseen korvausvelvollisuudesta.

Yhteenveto

Haasiontien rakentamisen yhteydessä katualueen ulkopuolelta oikaisuvaatimuksentekijän tuolloin vielä omistamalta kiinteistöltä kaatuneet muutamat koivut on korvattu oikaisuvaatimuksentekijälle täysimääräisesti.

Alueen kaavoitus on kaupungin lakisääteistä toimintaa. Alueen osayleiskaava- ja asemakaava ovat lainvoimaisia. Kaupunki ei ole aiheuttanut oikaisuvaatimuksentekijälle vahinkoa sillä, että oikaisuvaatimuksentekijän omistamat alueet sisältyvät kaavoitettuihin alueisiin.

Oikaisuvaatimuksen tekijää ei ole pakotettu tai painostettu myymään omistamiaan maa-alueita. Kaupat on tehty vapaaehtoisina kauppoina kaupungin maanhankintaa koskevien periaatteiden mukaisesti ja oikaisuvaatimuksentekijällä on ollut runsaasti aikaa harkita kauppoja ja niiden ehtoja.

Perusteita kaupunkiympäristöjohtajan päätöksen muuttamiselle ei ole.

Valmistelija: yhdyskuntalakimies

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

hylätä yksityishenkilön tekemän oikaisuvaatimuksen ja pitää voimassa kaupunkiympäristöjohtajan 22.12.2025 § 57 tekemän päätöksen.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.