

Asunto Oy Kanavanranta 1 oikaisuvaatimus

Kaupunginhallitus 05.02.2024 § 41

Valmistelu

Ympäristöjohtaja Mika Grönvall ja kaupungeingeodeetti Paulus Rantajarvi

Asianajotoimisto Antti Kantola Oy on lähettänyt Asunto Oy Kanavanranta 1 toimeksiannosta kaupunginhallitukselle liitteenä olevan kirjeen, joko koskee kulkuoikeutta Ruutinpuistossa sijaitsevalle tontille 240-2-249-8. Asunto Oy Kanavanranta 1 vaatii kaupunkia ryhtymään toimenpiteisiin ja perustelee vaatimustaan muun muassa seuraavasti:

”Kemin kaupunki on myynyt korttelin 249 tontit nykyiselle Asunto Oy Kanavanranta 1:lle. Kaupunkikirjoihin on merkitty, että tontit myydään rasitteettomana eikä myöskään kiinteistörekisteriin ole kirjattu tontteihin kohdistuvaa rasitetta.”

Kaupunki ei ole myynyt korttelin 249 kaikkia tontteja Asunto Oy Kanavanranta 1:lle, vaan ainoastaan tontin numero 8 ja se sekin on aikoinaan myyty Rakennusliike M. Kurtti Oy:lle (perustettavan yhtiön lukuun). Tontin numero 8 kaupunkikirjassa on merkintä kulkuoikeudesta (kiinteistörasite). Kyseinen rasite on myös rekisteröity Maanmittauslaitoksen ylläpitämään kiinteistörekisteriin. Kaupunkikirja ja kiinteistörekisteriote ovat oheismateriaalina.

Tontille johtava kaupungin rakentama kulkuyhteys sijaitsee kaupungin omistamalla tontilla nro 12. Tontille numero 8 on annettu oikeus kulkea tontin numero 12 alueella sijaitsevaa kaupungin rakentamaa kulkuyhteyttä pitkin. Kulkuoikeuden haltijoilla, eli tonteilla 8 ja 9 on oikeus ylläpitää kulkuyhteyttä, mutta siihen ei ole velvollisuutta.

Kaupunki on vuokrannut Karihaaran Verkkopalloseura r.y.:lle 2892 m²:n alueen tenniskenttiä varten Ruutinpuistosta. Maanvuokrasopimuksessa on todettu, että *”Vuokralainen on velvollinen hoitamaan paikoitusalueen ja sille johtavan tien kunnossapidon”*. Tenniskentille johtava vanha kulkuyhteys on sijainnut suunnilleen samalla kohtaa, mihin on rakennettu kyseessä oleva uusi kulkuyhteys, joka johtaa tonteille 8 ja 9.

Oheismateriaalina on tilannetta selventävä kartta.

Kaupunginhallitus on käsitellyt kokouksessaan 19.6.2023 §213 kaavamuutosanomusta ja päättänyt, että asemakaavan muutosta ei käynnistetä.

Kaupunki voi myöntää omistamilleen maa-alueille kulkuoikeuksia perustellusta syystä. Rivitaloille ja tenniskentille on olemassa yksi kulkuyhteys kaupungin omistaman tontin kautta ja sen vuoksi ei ole perusteltua rakentaa vierekkäistä kulkuyhteyttä tenniskentille. Mahdolliset kulkuyhteyden ylläpitotoimet tulisi toteuttaa yhteistyössä kulkuoikeuden omaavien tahojen kesken, huomioiden jokaisen tahon käyttötarve.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Matti Ruotsalainen
Päätösehdotus	Kaupunki ei käynnistä kaavamuutosta aikaisemman päätöksen mukaisesti ja kehottaa kulkuyhteyden käyttäjiä sopimaan keskenään ylläpitovelvoitteista käytön suhteessa.
Päätös	Viivi Järvelä ilmoitti esteellisyytensä (yhteislausekejäävi) asian käsittelyyn ja poistui kokoushuoneesta asian käsittelyn ajaksi. Kaupunginhallitus päätti, että se ei käynnistä kaavamuutosta aikaisemman päätöksen mukaisesti ja kehottaa kulkuyhteyden käyttäjiä sopimaan keskenään ylläpitovelvoitteista käytön suhteessa.

Kaupunginhallitus 17.06.2024 § 209
244/10.02.03/2023

Valmistelu Ympäristöjohtaja Mika Grönvall, puh. 0400895322 ja kaupungingeodeetti Paulus Rantajärvi, puh. 0505948440

Asunto Oy Kanavanranta 1 on tehnyt oikaisuvaatimuksen kaupunginhallituksen päätöksestä 5.2.2024 §41. Asunto Oy Kanavanranta 1 vaatii, että kaupunginhallitus oikaisee muutoksenhaun kohteena olevaa päätöstään 5.2.2024 §41 ja päättää, että Kemin kaupunki vastaa tonttien 240-2-249-8 ja 240-2-249-9 tarvitseman liikenteen järjestämiseksi rakennetun Kemin kaupungin omistamalla tontilla 240-2-249-12 olevan rasi-tien kunnossapidosta. Oikaisuvaatimus on liitteenä.

Oikaisuvaatimuksen keskeisinä perusteina esitetään, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksessä kaupunginhallitus on ylittänyt toimivaltansa
- päätös on lainvastainen

Oikaisuvaatimuksen tekijä vetoaa pääperusteisiin, jotka koskevat tonttien 8 ja 9 kauppakirjoissa olevia kulkuoikeusmerkintöjä ja ettei niiden osalta ole sovittu kulkuoikeuden rakentamisesta ja kunnossapidosta ja väite siitä, että tonttien luovutuksissa tarkoituksena on ollut, että kaupunki vastaa rakentamansa tien kunnossapidosta (oikaisuvaatimuksen kohdat 1 – 3). Korttelin 249 tonttien 8 – 12 lohkomisen (kiinteistötoimitus) yhteydessä perustettiin kiinteistönmuodostamislain 154 pykälän mukainen oikeus kulkuyhteyttä varten tarvittavaan alueeseen asemakaava-alueella. Toimituksessa ei annettu määräystä kulkuyhteyden rakentamisen tai kunnossapidon osalta. Eli kaupungin omistama tontti numero 12 on rasitettu kiinteistö ja tontit 8 ja 9 oikeutettuja kiinteistöjä kulkuoikeuteen. Kun jollekin annetaan oikeus toisen omistamalle maalle kulkuyhteyttä varten, olisi kohtuutonta vaatia rasi-tetun kiinteistön omistajaa rakentamaan kulkuyhteys ja kunnossapitämään sitä. Tontti numero 12 on rasite kaupungille, sillä kyseinen tontti on rakennusmaata, jolla on olemassa tietty arvo, mutta sitä ei voida kuitenkaan luovuttaa rakennuskäyttöön.

Rakennusliikkeen edustaja teki kaupungille esityksen, että kaupunki rakentaisi kulkuyhteyden ja että Kemin Energia ja Vesi Oy rakentaisi kulkuyhteyden alle runkoputket. Neuvottelujen tuloksena kaupunki suostui kulkuyhteyden rakentamiseen ja Kemin Energia ja Vesi Oy rakensi

runkoputket (vesi-, viemäri-, kaukolämpö- ja hulevesiputket) kulkuyhteyden alle. Tämä oli kaupungilta ja konserniyhtiöltä taloudellisesti mittava vastaantulo, jotta rakennusliike sai tontit rakennettua. Missään vaiheessa ei sovittu, että kaupunki hoitaisi kunnossapidon. Koska kyseessä ei ole katu, ei kaupungilla ole kadunpitovelvollisuutta. Sama rasitejärjestely on toteutettu Ruutinpuiston kanavan toisella puolella (meren puolella) oleville tonteille. Myöskään siellä kaupunki ei kunnossapida kulkuyhteyttä.

Oikaisuvaatimuksen tekijä kiinnittää huomiota myös siihen seikkaan, että kulkuyhteyttä varten muodostettu tontti numero 12 on "jäänyt" kaupungin omistukseen. Asia voidaan korjata siten, että kyseinen tontti myydään oikaisuvaatimuksen tekijälle. Tämä olisi myös kaupungin kannalta parempi ratkaisu, sillä mikäli tontti myydään, saa kaupunki siitä kiinteistöverotuloa.

Tennis- ja padelkentälle on mahdollista rakentaa oma kulkuyhteys.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Matti Ruotsalainen

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää hylätä oikaisuvaatimuksen.

Päätös

Viivi Järvelä ilmoitti esteellisyytensä (yleislausekejäävi) asian käsittelyyn ja poistui kokoushuoneesta asian käsittelyn ajaksi.

Ympäristöjohtaja Mika Grönvall selosti asiaa kokouksessa.

Kaupunginhallitus päätti hylätä oikaisuvaatimuksen.