

## **Maantietoimitus, loppukokous.**

Kohde:	Maantietoimitus koskien valtatie 6 parantamista Lappeenrannan kaupungissa välillä Luumäen kunnan raja - Kärki, rinnakkaistiejärjestelyineen.
Aika:	28.5.2015 kello 12:00
Paikka:	Valtion virastotalo, kokoustila, Pormestarinkatu 1, P-kerros, 53100 Lappeenranta.
Toimitusinsinööri:	Mikko Hiltunen
Uskotut miehet:	Laura Kaijanen ja Paavo Alander
Läsnäolijat:	-Tuomo Haakana valtakirjalla Tornator Oyj:n puolesta tiloilta 1-168 ja 1-149, -Viljo Hanska ja Siiri Anonen Maria ja Villiam Hanskan kuolinpesän puolesta tilalta 3-30, -Pirjo Rikkinen omasta ja Jarmo Rikkisen puolesta tilalta 1-181, -Ahti Inkilä tiloilta 1-176, 1-118, 1-145 ja 1-159, -Kari Näppi tilalta 3-13, -Ari Granqvist tilalta 3-11, -Erkki Inkilä tilalta 1-166, -Kimmo Paronen tilalta 1-33, -Hannu Inkilä tilalta 1-147, -Kalevi Teitto omasta puolestaan ja Niilo Teiton perikunnan osakkaitten Raija ja Jorma Teiton puolesta tilalta 1-29, -Ville Paasio Liisa Paasion puolesta tilalta 1-11, -Jouko Lensu tilalta 1-137 sekä -Pekka Pohjonen tilalta 1-44.

### **1. Kokouksen laillisuus**

Selvitys	Kokouksesta on tiedotettu edellisessä kokouksessa 29.1.2015.  Asianosaiset eivät kysyttäessä esittäneet huomautuksia toimituksen tiedottamisesta tai toimituksen tai kokouksen laillisuudesta.
Päätös	Kokous todettiin laillisesti kokoon kutsutuksi, toimitusmiehet jäävittömiksi sekä toimituksen jatkaminen ja kokouksen pitäminen esteettömäksi.
Lainkohdat	<i>Maantielaki (MTL) 53 §, lunastuslaki (LunL) 16 §, kiinteistönmuodostamislaki (KML) 11 ja 171 §, kiinteistönmuodostamisasetus (KMA) 38, 41.1 ja 46 § sekä oikeudenkäymiskaari 13. luku.</i>

### **2. Toimituksen kertausta**

Selvitys	Toimitus on tullut vireille Ely-keskuksen hakemuksella marraskuussa -14..  Maastotyöt on tehty syyskesällä -14.  Alkukokous oli 29.1.2015 ja siihen liittyvät haltuunotokatselmukset 3.-4.2.2015. Kohdealueet siirtyivät tienpitäjän hallintaan 4.2.2015  Korvausvaatimuksia on saapunut noin 40 kpl ja vastine niihin. Yksittäisiä vaatimuksia kommentoidaan tarkemmin pöytäkirjan lopussa.  Toimitusmiehet ovat palaveranneet useita kertoja vaatimusten ja vastineen saapumisen jälkeen ja tehneet päätöksiä toimitukseen kuuluvista mm. korvausasioista  Tänään pyritään antamaan päätös mm. korvauksista ja lopettamaan toimitus. Tällöin alkaisi juosta myös 30 päivän muutoksenhaku-aika päättyen maanantaina, 29.6.-15.
----------	---

Lainkohdat

KMA 41 §

**3. Vastine**

Selvitys

Tienpitäjältä saapuneessa vastineessa todetaan seuraavaa:

**Vastine maantietoimituksessa 2014-489596 jätettyihin korvausvaatimuksiin; vt 6 parantaminen välillä Taavetti - Lappeenranta välillä Luumäki - Lappeenranta, Lappeenranta**

Valtatien 6 parantaminen välillä Taavetti - Lappeenranta liittyvä maantielain mukainen lunastus käsitellään kahtena eri toimituksena. Nyt tässä ensimmäisen vaiheen toimituksessa käsitellään omaisuuden menetykset ja ne varmuudella osoitetut haitat ja vahingot, jotka ovat jo ennen tien rakentamista selkeästi todettavissa. Tien rakentamisen jälkeen pidetään toinen toimitus, jossa käsitellään lopulliset rakentamisesta aiheutuneet haitat ja vahingot sekä tarvittavat lisälunastukset.

Maantiealue lunastetaan tienpitäjälle omistusoikeuksin. Sen sijaan maantielaisissa mainittu tien suoja-alue jää edelleenkin kiinteistön omistukseen eikä siitä tule määrätä minkäänlaisia korvauksia. Suoja-alue merkitään toimituskartalle ja kiinteistörekisteriin. Tästä suoja-alueesta esitetyt korvausvaatimukset ovat tämän rakentamisen osalta aiheettomia.

Tässä maantielain mukaisessa tietoimituksessa käsitellään vain maantiealueen lunastukset. Samaisessa toimituksessa korvataan myös tähän tiehankkeeseen liittyvien laskuojien ja yksityisteiden alueet, jotka kuitenkin jäävät edelleen kuulumaan ko. kiinteistöön. Hankkeeseen sisältyvät katu-, yms. lunastukset ovat maankäyttö- ja rakennuslaissa käsiteltäviä asioita.

Suunnitelmassa varattujen läjitysalueiden käyttöönotoista ja tarpeista päättää tienrakennushankkeen urakoitsija. Näin ollen ko. läjitysalueista ei tässä toimituksessa tule määrätä vielä korvauksia.

Yleissuunnitelman ja tiesuunnitelman tekemisten aikoina pidettiin useita yleisötilaisuuksia, joissa maanomistajilta koottiin sekä kirjallista että suullista palautetta. Sen lisäksi maanomistajat esittivät suunnitelmista mielipiteitä myös sähköpostitse ja puhelimitse. Suunnitelmamuutostarpeita ei voida käsitellä tietoimituksessa. Muutosehdotukset käsittelee tiesuunnitelman teettäjä ELY-Keskuksessa, johon voi olla yhteydessä. Jos tiesuunnitelmaan tulee muutoksia, niin asia käsitellään niiltä osin vasta II-vaiheen toimituksessa tai pidetään tarvittaessa erillinen maantietoimitus.

Maa-ainekorvausta ratkaistaessa tulee huomioida onko kiinteistöllä ottolupa tai olisiko sitä saatu. Lisäksi on syytä arvioida olisiko kyseessä olevalle maa-ainekselle ylipäättään ollut ilman tätä tiehanketta kysyntää alueella ja millä hinnalla. Lunastustoimikunta on tätä samaa hanketta koskevassa toimituksessa 2014-474034 lausunut, että maa-aineksella pitää olla markkinakysyntää ilman lunastavaa rakentamishanketta.

Mainostaulujen sijoittaminen maantien varteen on luvanvaraista. Taulujen sijainti ja mahdollinen siirtäminen ratkaistaan tietyön aikana. Vaatimuksissa ei ole osoitettu taulujen sijoituslupia. Ilman sijoituslupaa olevien mainostaulujen siirtämisestä esitetyt korvausvaatimukset ovat aiheettomia.

Tienpitoviranomainen ei lunasta tiealueen ulkopuolisia tilanosia, vaan esittää tarpeen vaatiessa tehtäväksi mahdollisia tilusjärjestelyitä. Selkeät tilusjärjestelyt, jotka ovat ratkaistavissa jo nyt ennen tien rakentamista, voidaan tehdä tässä I-vaiheen toimituksessa. Muutoin tilusjärjestelyt jää II-vaiheen toimitukseen, joka tehdään tien valmistumisen jälkeen.

Jos maapohja korvataan ns. odotusarvomaana, ei tule päällekkäisenä määrätä erikseen korvauksia esim. maatalous- ja metsätaloushaitoista tai -vahingoista, kiviaineksista. Maapohja korvataan siinä käyttömuodossa, jossa se on alueiden haltuunotossa. Eli, jos maapohja korvataan esim. peltona, niin peltoon kuuluu multa eikä sitä korvata erikseen. Samoin EU-tuet sisältyvät pellon hintaan. Nyt kyseessä oleva tieosuus sijaitsee pääsääntöisesti alueella, jolla ei kaavoituksellisesti näyttäisi olevan maa- ja metsätalousmaata korkeampaa arvoa.

Maantiealue siirtyy tienpitäjän omistukseen, jolloin lunastettavalla alueella olevat kiinnitykset, vuokra-, yms. erityiset oikeudet raukeavat (maantielaki 59§).

Maantielain 79 §:n mukaan korvaukset niille maksettavine 6 %:n vuotuisine korkoineen maksetaan kolmen kuukauden kuluessa korvauksen määräämisestä. Jos maksu tästä viivästyy, tulee korvauksille viivästyskorko.

Edunvalvontakulut korvataan lunastuslain 82 §:n mukaan eli maksetaan ne välttämättömät kulut, jotka lunastettavan omaisuuden haltijalle ovat aiheutuneet hänen oikeutensa valvomisesta lunastustoimituksessa tai katselmuksessa. Kuitenkaan pelkkä korvausvaatimuslomakkeen täyttäminen tilitiedoilla ja allekirjoituksella ei oikeuta tällaiseen korvaukseen. Myöskään edunvalvontakuluihin eivät sisälly enne tätä toimitusta esitetyt edustukset.

#### **Tilakohtaista**

405-436-1-76

Tiesuunnitelmasta on poistettu tilaa 1:76 halkovat yksityistiet Y95E kokonaan, Y95 tilojen 1:76, 1:108 ja 1:109 rajalta sekä yksityistie Y96. Uudet yksityistiet Y95 ja Y96 on suunniteltu tilan 1:76 rajoille. Mitä ilmeisemmin tilanteen pitäisi olla alkuperäistä parempi.

405-496-1-11

Kiinteistölle ei ole nykyisin liittymiä valtatieltä. Kulkuyhteydet liittymiseen ratkaistaan tien rakentamisen ja maantietoimituksen II-vaiheen aikana. Hankkeella on tehty kaivokortit ja niitä täydennetään vielä tarvittaessa.

Valtatie 6 on rakennettu jo 60-luvulla, josta lähtien kiinteistö on sijainnut valtatie molemmin puolin. Tässä tiehankkeessa nykyinen tie jää rinnakkaistiekäyttöön ja valtatie siirtyy sijaintinsa verran etelään. Tämän hankkeen toimesta ei ole tarvetta valtion kustannuksella lohkoa kiinteistöä vaatimuksissa mainituksi omiksi itsenäisiksi yksiköikseen. Kiinteistönomistajalla on ollut mahdollisuus hoitaa asia viimeisen 50 vuoden aikana.

Vaatimuksessa on mainittu, että valtatie pohjoispuolisella osalla sijaitsevat vapaa-ajan rakennukset ja kaivo. Tältä osin ei tiesuunnitelman mukaan näyttäisi lunastettavan mitään. Sen sijaan tien eteläpuoliselta kiinteistön osalta valtatiealueeksi lunastetaan rakentamatonta metsämaata. Mahdolliset tulevat vapaa-ajan asuntorakentamiset eivät osoita, että kyseessä olisi tonttimaata. Vaatimus tältä osin on aiheeton toteennäyttämättömänä.

405-461-4-22

Kiinteistö on rakentamatonta metsämaata. Lainhuuto kiinteistöön on marraskuulta 2000 eli kiinteistönomistajalla on ollut mahdollisuus aloittaa mainittu huoltamatoiminta jo lähes 15 vuoden aikana kolmion muotoisella pinta-alaltaan 3300 m<sup>2</sup>:n kiinteistöllä.

405-461-4-41

Tien rakentamisen yhteydessä joudutaan siirtämään kiinteistöllä olevaa pururataa osittain. Tiesuunnitelman teettäjä ELY-keskuksesta on antanut asiassa toimitusinsinöörille erikseen vastineen ja toteaa, että tiesuunnitelmassa kaikki pururadan siirtoa koskevat muutostoimet kustannuksineen kuuluvat tievaltiolle.

405-459-3-30

Kaivo ja vesijohto suojaustarpeineen todetaan rakennustyön yhteydessä.

405-459-3-13

Kiinteistönarvonalentumiset, melut, yms. käsitellään vasta II-vaiheen toimituksessa rakennustyön jälkeen, koska ne ovat vasta tuolloin todettavissa.

Todettakoon, että Liikenneministeriö teki kesäkuussa 1992 toimenpidepäätöksen valtatie 6 välin Lappeenranta - Imatra rakentamisesta vaiheittain moottoritieksi. Ympäristövaikutusten arviointi ja alustava yleissuunnitelma valmistui vuonna 2002. Tämän jälkeen tehtiin yleissuunnitelma, joka hyväksyttiin 24.6.2004 silloisten kiinteistönomistajien aikana. Kiinteistö vaihtoi omistajaa joulukuussa 2004 eli sekä myyjä että uusi omistaja ovat olleet tietoisia valtatieparantamisesta.

405-436-1-166


Kiinteistöstä on tehty kaksi erillistä päällekkäistä korvausvaatimusta. Maa-alue ei voi olla yhtä aikaa sekä metsätalousmaana että kiviainesalueena.

405-436-1-77

Tässä I-vaiheen toimituksessa korvataan omaisuus ja II-vaiheen toimituksessa mahdolliset haitat ja vahingot.

Todettakoon, että kiinteistönomistaja ei ole jättänyt yleissuunnitelmasta eikä tiesuunnitelmasta muistutuksia.

Maanhankintavastaava

  
Tuula Airikka

Lainkohdat

LunL 29 ja 38 §, KMA 41 §

#### 4. Päätökset

Selvitys

Kohteen kuvaus:

-kohde sijaitsee pääosin maaseutumaisella alueella, jossa tietä reunustavat muutamat rakennetut kiinteistökeskittymät varsinkin Kären kylän kohdalla.

-kohdealueen pituus on kaikkiaan noin 30 km joista nyt kyseessä oleva itäisin kolmannes on Lappeenrannan kaupungin alueella. Nyt kyseessä olevan tienosan painopisteestä on matkaa Etelä-Karjalan maakuntakeskukseen Lappeenrannan keskustaan linnuntietä noin 13 km.

-Hankkeessa on kyse vanhan kaksikaistaisen kuutostien levittämisestä ja/tai rakentamisesta uuteen paikkaan nelikaistaiseksi keskikaiteelliseksi tieksi sekä Kärjen kylän lävistävän rinnakkaistien rakentamisesta kaupungin katuverkkoon Selkäharjuun asti.

-Lisäksi hankkeeseen kuuluu lukuisia yksityisteitä, rinnakkaisteitä, kuutostien alituksia jne. mutta ei eritasoliittymiä kuutostiehen,

Tiesuunnitelmaselostusten

[http://www.eurakka.net/easydata/customers/eurakka/files/projektipankki/kas/suunnittelutaminen/vt6\\_karjen\\_kyla/04\\_suunnitelma/lopulliset/tiesuunnitelmaselostus.pdf](http://www.eurakka.net/easydata/customers/eurakka/files/projektipankki/kas/suunnittelutaminen/vt6_karjen_kyla/04_suunnitelma/lopulliset/tiesuunnitelmaselostus.pdf)

s. 8 mukaan, Kären kylän osalta

"Laajemmassa maisemamaakuntajaossa suunnittelualue on osa Kaakkoisen rantamaan viljelyseudun sekä Itäisen Järvi-Suomen rajamaastoa. Lähimaisemassa suunnittelualueen maisemakuva muodostuu tyypillisestä ensimmäisen Salpausselän maastosta. Reunamuodostuman suuntaisesti alue on suhteellisen tasaista, kuivahkoa mäntyvaltaista metsämaisemaa. Muodostuman reunoilla on huomattavia korkeuseroja sekä paikoitellen kasvillisuudeltaan monipuolisempia, kosteampia painanteita. Nyrhilän, Laakkolan ja Kärjen alueella tapahtunut ja parhaillaan jatkuva soranotto on osaltaan muovannut alueen maisemakuvaa. Kärjen kylän vähäinen tievarsiasutus on hajanaista, eikä sinällään muodosta täysin selkeää, erillisen kylän kohtaa."

ja

[http://www.eurakka.net/easydata/customers/eurakka/files/projektipankki/kas/projektiarkisto\\_kas/ts/vt6\\_taan-lpr\\_luumaki/osa\\_a/1.2t\\_vt6\\_ts\\_selostus\\_muutos\\_b.pdf](http://www.eurakka.net/easydata/customers/eurakka/files/projektipankki/kas/projektiarkisto_kas/ts/vt6_taan-lpr_luumaki/osa_a/1.2t_vt6_ts_selostus_muutos_b.pdf)

s. 13-15, kuutostien kohdalta

*"Valtatie 6 sijoittuu suunnittelualueella pääosin maaseutumaiseen ympäristöön. Ainoastaan suunnittelualueen keskivaiheilla sijaitsevassa Jurvalan taajamassa tie sijoittuu taajamarakenteeseen aiheuttaen haittavaikutuksia. Asukkaille elinympäristön kannalta myönteisiä asioita ovat maaseutumainen ympäristö, asumisen väljyys ja rauha sekä hyvät kulkuyhteydet työpaikalle tai palveluihin Luumäelle sekä Lappeenrantaan.*

*Salpausselän eteläpuolen kylä- ja peltoalueen paikallis- ja yksityistiet radan yli- ja alikulkuyhteyksineen ovat tärkeitä kävely- ja lenkkeilyalueita. Valtatien läheisyydessä sijaitsee valaistu kuntorata sekä Taavetissa että Lappeenrannan puolella Nyrhilässä.*

*Kivijärven rannalla Pärsäniemessä Taavetin ja Jurvalan puolivälissä on kunnan omistama ulkoilualue. Kivijärven ranta-alueet muodostavat asukkaiden kannalta tärkeän, monipuolisen virkistys- ja vapaa-ajanalueen, jonne johtavia yhteyksiä asukkaat pitävät tärkeinä. Marjastus ja metsästys ovat mahdollisia etenkin suunnittelualueen metsävaltaisessa itäosassa."*

*"Suunnittelualue sijaitsee Salpausselällä ja sen välittömässä etumaastossa. Suunnittelualueella kohtaavat kaakkoisen viljelyseudun ja Lounais-Savon järvisuudun maisematyypit. Näistä on Salpausselän lisäksi suunnittelualueella helpoimmin havaittavissa Taavetin ja Toikkalan välillä kaakkoisen viljelyseudun maisematyyppi, jossa vaihtelevat polveilevien pikkujokien ympäröimät peltoalueet, kyläalueet sekä matalat paikoin jyrkkäpiirteiset moreenin peittämät kumpareet ja selänneet.*

*Salpausselkä hahmottuu erityisesti sitä pitkin kuljettaessa ympäröivää maastoa korkeampana pitkänä selänteenä, josta avautuu paikoittain näkymiä kaukomaisemaan. Tie välillä Palanutkangas - Kärki on harjumetsää, joka on maisematilaltaan suljettua tai puoliavointa.*

*Suunnittelualueella toinen merkittävä maiseman ominaispiirre on Salpausselän etumaaston lämpimien rinteiden pelto- ja kylämaisemat, josta avautuu paikoin pitkiä näkymiä alemmille alueille. Metsitetyt ja metsittyvät peltoalueet heikentävät alueen maisemakokonaisuuden hahmottamista.*

*Valtatien lähialueen rakennettua ympäristöä hallitsevat liikenteen ja teollisuuden rakennukset. Merkittävimmät maisemakuvaa rikkovat rakenteet ovat Taavetin ja Toikkalan välillä peltoalueelle sijoittuneet korkeajännitevoimalinja sekä Kouvolan ja Lappeenrannan välinen rautatie. Suunnittelualueen itäosassa työpaikka- ja teollisuusrakentaminen sekä maaneksenottoalueet rikkovat Salpausselän maisemakuvaa."*

Kaavoitus, tiesuunnitelmaselostusta s. 5-7 (Kären kylän kohdan selostus) ja 11-12 (kuutostien selostus) *mukaellen (kursiivilla)* :

### **Maakunta- ja seutukaavat**

*Kären kylän tiesuunnitelmaselostuksen mukaan:*

#### **Seutukaava**

*Suunnittelualueella on voimassa Ympäristöministeriön 18.4.2001 vahvistama Etelä-Karjalan seutukaava 4, joka sisältää maakunnan alueet ja niihin liittyvät maankäyttömuodot. Seutukaavassa Etelä-Karjalan vahvuuksina mainitaan mm. hyvät liikenneyhteydet. Alueen sijainti EU:n ulkorajalla lähellä Venäjää on hyvä lähtökohta alueen kehittämiseksi. Lappeenrannan kaupunki on palvelukeskusverkkoluokituksen mukaan maakuntakeskus.*

*Valtatie 6 on tieliikenteen kannalta tärkeä väylä, joka kokoaa yhteen Lappeenranta–Imatra kaupunkinauhan. Seutukaavassa korostetaan valtatie 6 kehittämisen tärkeyttä. Kaavassa todetaan, että valtatie 6 voidaan kehittää myös sen nykyisellä paikalla. Vahvistuksen yhteydessä valtatie 6 nykyinen linjaus on lisätty puuttuvilta osiltaan kaavaan. Lappeenrannan kaupungin kohdalla on moottoritille ohjeellinen varaus tien nykyisellä paikalla. Selkäharjun kohdalle on seutukaavassa merkitty teollisuustoimintojen alue.*

*Jatkossa uuden maankäyttö- ja rakennuslain mukainen maakuntakaava korvaa seutukaavan. Maakuntakaavan on tarkoitus valmistua viimeistään vuoden 2010 aikana.*

*Kuutostien tiesuunnitelmaselostuksen mukaan:*

*Etelä–Karjalan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 21.12.2011 ja se korvaa vuonna 2001 vahvistetun seutukaavan. Valtatie 6 on merkitty maakuntakaavaan merkinnällä: merkittävästi parannettava valtatie. Tiesuunnitelmaratkaisu on maakuntakaavan mukainen. Maakuntakaavassa aluerakenteessa keskeistä on keskusverkon kehittäminen ja kehityksen painopisteen suuntaaminen valtatie 6 suuntaisen kasvukeskusalueen kehityskäytävään."*

**Maakuntakaavassa:**

- kohteen länsipäähän Luumäen kunnan rajalle kuutostien pohjoispuolelle on merkitty TP-1 eli "Tuotantotoiminnan ja palveluiden alue" Kartiopuun tilan kohdalle,
- muutoin kohdealueet on merkitty "blankolle" maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle Selkäharjuun Ylikkälä-Huutokoski voimalinjaan asti ja
- siitä Mikkelin tiehen kaavaan on merkitty myös TP-1-alue,
- koko matkan kaavassa on myös merkintä tärkeästä pohjavesialueesta (pv).

### **Yleiskaavat**

*Kuutostieselostuksen mukaan: Lappeenrannan puolella ei ole suunnittelualueelle ulottuvaa yleiskaavaa.*

*Kären kohdan selostuksen mukaan: Lappeenrannan kaupungin alueella on kaupunginvaltuuston hyväksymä keskustaajaman yleiskaava (v.1987) sekä yleiskaavan tarkistus (v.1994). Uusi keskustaajaman yleiskaavan tarkistus on vahvistettu 25.10.1999. Keskustaajaman yleiskaava ulottuu Selkäharjuun ja Ränninkorpeen. Lappeenrannan länsiosassa on tielle osoitettu varaus yleiskaavassa sekä nykyiselle paikalleen että moottoritienä hieman nykyisen tien eteläpuolella, jolloin nykyinen tie on osa rinnakkaisverkkoa. Yleiskaavan tarkistuksessa vuodelta 1999 tien linjaus on muutoin sa-*



ma kuin aiemmissa yleiskaavoissa, mutta kaupungin itäosissa on tielle kaksi vaihtoehtoista linjausta; nykyisen tien paikalla kulkeva linjaus ja sen eteläpuolella kulkeva uusi linjaus. Selkäharjussa kaavassa on merkitty seutukaavan mukaisesti teollisuus- ja varastoalue. Lisäksi Ränninkorven alue on merkitty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi ja osittain virkistysalueeksi.

Selkäharjun osayleiskaavasta on valmistunut luonnos 20.5.2010.

Yleiskaavoissa:

-yleiskaava 1999 ulottuu noin 0.3 km em. voimalinjasta länteen päin. Mikkeliintiestä länteen Kären rinnakkaistie kulkee virkistysalueen (V) ja maa- ja metsätalousalueen (M) läpi ennen voimalinjaa ja M-alueella myös voimalinjan länsipuolella,

-alueelle on merkitty myös pari ulkoilureittiä.

-Lappeenrannan länsiosan osayleiskaavaluonnoksen 2030 mukaan Kären rinnakkaistie kulkee Mikkeliintien länsipuolelle M-1-alueella (maa- ja metsätalousvaltainen alue) sekä sen ja KM-1/res (vähittäiskaupan suuryksikön reservialue) välissä.

### **Asemakaavat**

Lappeenrannan puolelle sijoittuvalla suunnittelualueella ei ole asemakaavoitettua aluetta.

Yleinen kiinteistömarkkinatilanne:

Etelä-Karjalan / nykyisen Lappeenrannan alueella on tehty kiinteistökauppoja kuuden tilastollisesti julkaistun viime vuoden aikana lukumäärältään ja volyymiltaan seuraavasti:

-14 2131 kpl/717 = 34 % 169 m€/	-13 2112 kpl/633=30 % 178 m€/	-12 2437 kpl/750 = 31 % 209 m€/
-11 2526 kpl/811 =32 % 206 m€/	-10 2456 kpl/818 = 33 % 226 m€/	-09 2430 kpl/ 734 = 30 % 159 m€/

Alkuvuoden 1-6/2014 aikana Lappeenrannan alueella on tehty kiinteistökauppoja 352 kpl ja vastaavana aikana kahtena edellisenä vuotena 313 ja 375 kpl ja ennen syksyllä -08 alkanutta taantumaa 439, 464 ja 421 kpl.

Ns. subprime-taantumana aikaista vähennystä kauppojen määrässä näyttää olevan keskimäärin n. 21 % eli sen taantumanaan yleiseen vaikutukseen nähden noin keskimääräisesti kuten suhteellisen vakiintuneet %-osuudet maakunnan kauppojen määrästäkin näyttävät osoittavan. Subprimen jälkeiset taantuma-aallot, viimeisimpänä öljyn ja ruflan hinnan muutokset ja Kreikan ongelmat, eivät voi olla vaikuttamatta myös Suomen olosuhteisiin, jopa deflatorisesti eli hintoja alentavasti. Sillä taas on taipumusta lykätä tulevia hankintoja mahdollisesti edullisempaan ajankohtaan, kuten Japanin katkerat kokemukset viimeisen 15 vuoden ajalta osoittavat. Edellä oleva tilasto kuvaa markkinoiden vakautta ja volyyymiä ja tilastotietoa viimeaikojen volyyymeistä voi perustellusti pitää osoituksena kiinteistöpuolen potentiaalini lievästä joskin horjuvasta noususta Lappeenrannassa. Taantuma-aikojen tilastotietoja kauppahintatilastossa voi kohteessa pitää keskimääräisinä suhteessa "hintasuhteisiin ohimenevästi vaikuttaviin syihin" (LunL 30.2 §), jotka ko. lunastuslain pykälän mukaan tulee leikata korvausarvioinnissa pois. LunL. 30.2 §:n mukaan korvausta määrättäessä ei saa ottaa huomioon sellaista arvon muutosta, mikä aiheutuu tarjonnan vaihtelusta tai muusta hintasuhteisiin ohimenevästi vaikuttavista tekijöistä. Lunastuslain perusteluissa viitataan tällä kohdilla lähinnä vain tarjonnan niukkuudesta johtuviin ylihintoihin ja niiden huomiotta jättämiseen. Kiinteistömarkkinoilla voivat tällaisia lakiteksien mukaisia ohimeneviä ja tarjontaan vaikuttavia tekijöitä olla ehkä esim. verotukselliset

muutokset, jotka usein näkyvät loppuvuodesta poikkeuksellisen vilkkaana kaupantekona, mutta muutoin ohimeneviä hintamuutoksia kiinteistömarkkinoilla voitaneen pitää verraten harvinaisina.

Käytännössä rajanveto ns. normaalien tai yli- ja alihintojen välillä on vaikeaa. Hintatason vaihteluihin liittyy myös kysymys lunastuksesta laskusuhdanteen vallitessa. Rationaalisesti toimiva omistaja pyrkii valitsemaan itselleen edullisimman myyntihetken. Omistusoikeuteen kuuluu myös vapaus päättää milloin myy ja kenelle myy. Lunastuksessa ei tällaista aspektia tunnusteta eikä esim. laskusuhdannetta voitane pitää lain tarkoituksena ohimenevänä hintasuhteisiin vaikuttavana tekijänä. KKO:n ratkaisussa 1992:135 todettiin nimenomaisesti, että *"maanomistajilla ei ollut oikeutta korvaukseen haltuunoton jälkeisen tapahtuneen maan arvon poikkeuksellisen nousun perusteella"*. Erityisen ongelmalliseksi tilanne voi muodostua silloin, jos lunastus toimeenpannaan syvimmän laskusuhdanteen aikaan. Hintojen alkaessa kohota ei luovuttaja ehkä enää pystykään hankkimaan korvauksellaan vastaavanlaista kiinteistöä tilalle. Periaatteessa säännöksen tarkoituksena on kuitenkin poistaa arvomuodostukseen vaikuttavat markkinahäiriöt, mikä edistää maanomistajien yhdenvertaista kohtelua. Säännöksen merkitys korostuu erityisesti lunastettaessa omaisuutta, jonka tuotto kertyy pitkän ajan kuluessa

Volyymit johtuvat osittain itärajan takaa tulevasta ostovoimasta.

Oulun yliopistossa tehdyn "Suomen aluerakenteen viimeaikainen ja tuleva kehitys"-nimisen tutkimuksen (Nordia Tiedonantoja nro 1 / 2010) mukaan Lappeenranta on kunta, jossa väestönmuutos vuoteen 2015 on paikallisesti arvioituina keskimääräinen eli varustettu merkinnällä "Heikosti kasvava tai taantuva alue". Ko. merkintä on tutkimuksen viisipykäläisen asteikon keskimäinen Lemminkäisen ollessa Etelä-Karjalan kunnista ainoana korkeammalla eli toiseksi parhaimmassa ryhmässä "kasvava alue". Näinollen kiinteistömarkkinoiden kannalta voi katsoa, että Lappeenrannan kunnassa tilanne on kohtuullisen lähellä "ostajan markkinat"-tilannetta, vaikka viimeaikainen osuus maakunnan kaupoista onkin nouseva.

#### Paikallinen **kiinteistömarkkinatilanne:**

Toimituskohteen ympäristössä noin 5 km:n säteellä on kaupattu vuoden 2009 jälkeen asemakaavoittamattomalla alueella rakentamattomia:

- peltoja 13 kpl hintaan 3200 - 8000 e/ha keskiarvo- ja mediaanihintojen ollessa 5400 ja 5000 e/ha. Pinta-alan vaihteluväli ja keskiarvo: 0.7-14.7 ha ja 4.5 ha
- kuivanmaan asuinrakennuspaikkoja asemakaava-alueen ulkopuolella 13 kpl hintaan 0.16 - 3.5 e/m<sup>2</sup> keskiarvo- ja mediaanihintojen ollessa 2.1 ja 2.3 e/m<sup>2</sup>. Pinta-alan vaihteluväli ja keskiarvo: 0.2 - 1.9 ha ja 0.7 ha,
- erityismaakauppoja:
  - raakamaata kaksi kauppaa, ostajana Lemminkäinen kunta, 0.8 e/m<sup>2</sup> x 2 ha ja 1.3 e/m<sup>2</sup> x 5 ha,
  - virkistysaluetta yksi kauppa: 0.57 e/m<sup>2</sup> x 1.8 ha, ostajana Lemminkäinen kunta ja myyjänä Lpr Kuormausrakennus Oy
  - sora-alueita kaksi kauppaa, ostajana Lpr Kuormausrakennus Oy, 0.15 e/m<sup>2</sup> x 2 ha ja 0.85 e/m<sup>2</sup> x 1.77 ha,
  - muuta alueita 7 kpl hintaan 0.13 - 2.50 e/m<sup>2</sup> keskiarvo- ja mediaanihintojen ollessa 1.6 ja 2.0 e/m<sup>2</sup>. Pinta-alan vaihteluväli ja keskiarvo: 0.1-0.8 ha ja 0.5 ha,
  - kuivanmaan lomarakennuspaikkoja kaksi kauppaa hintaan 0.62 e/m<sup>2</sup> x 0.64 ha ja 0.62 e/m<sup>2</sup> x 0.8 ha,
  - metsää 24 kauppaa hintaan 1100 -22000 e/m<sup>2</sup> keskiarvo- ja mediaanihintojen ollessa 5800 ja 3200 e/ha.

Koko Lappeenrannan alueella on vastaavasti vuoden 2009 jälkeen kaupattu asemakaavoittamattomalla alueella rakentamattomia:



-peltoja 42 kpl hintaan 900 - 8000 e/ha keskiarvo- ja mediaanihintojen ollessa 4900 ja 5000 e/ha. Pinta-alojen vaihteluväli ja keskiarvo olivat: 1-21 ha ja 5.7 ha  
-kuivanmaan asuinrakennuspaikkoja 54 kpl hintaan 0.3 - 53.9 e/m<sup>2</sup> keskiarvo- ja mediaanihintojen ollessa 3.3 ja 2.2 e/m<sup>2</sup>. Pinta-alojen vaihteluväli ja keskiarvo olivat: 0.2 - 5.0 ha ja 0.7 ha.,  
-erityismaakauppoja:  
--raakamaata 10 kpl hintaan 0.7 - 3.7 e/m<sup>2</sup> keskiarvo- ja mediaanihintojen ollessa 1.6 ja 1.7 e/m<sup>2</sup>. Pinta-alojen vaihteluväli ja keskiarvo olivat: 0.4 - 7.4 ha ja 2.6 ha,  
--maa-ainesten ottoalueita tai sora-alueita 4 kpl hintaan 0.2 - 4.8 e/m<sup>2</sup> keskiarvo- ja mediaanihintojen ollessa 2.4 ja 2.2 e/m<sup>2</sup>. Pinta-alojen vaihteluväli ja keskiarvo olivat: 1.5 - 3.6 ha ja 2.2 ha,  
--muuta rakennuspaikkoja 9 kpl hintaan 0.8 - 15.5 e/m<sup>2</sup> keskiarvo- ja mediaanihintojen ollessa 3.4 ja 2.0 e/m<sup>2</sup>. Pinta-alojen vaihteluväli ja keskiarvo olivat: 0.2 - 3.9 ha ja 0.6 ha,  
-kuivanmaan lomarakennuspaikkoja kaksi kauppa hintaan 0.62 e/m<sup>2</sup> x 0.64 ha ja 0.62 e/m<sup>2</sup> x 0.8 ha,  
-metsää 28 kauppa hintaan 1000 -22000 e/m<sup>2</sup> keskiarvo- ja mediaanihintojen ollessa 5000 ja 4000 e/ha. Pinta-alojen vaihteluväli ja keskiarvo olivat: 0.9 - 49.3 ha ja 5.7 ha.

**Valtakunnallisen kiinteistöjen kauppahintatilaston (<http://www.maanmittauslaitos.fi/kauppahintatilastot> )**

mukaan viimeksi tilastoituina koko vuosina 2014, -13, -12, -11 ja -10:

-kuivanmaan asuinrakennuspaikkojen mediaanihinnat olivat Etelä-Karjalassa 3.7 e/m<sup>2</sup>, 2.0, 2.0, 3.6 ja 2.1, Etelä-Savossa 2.0, 1.8, 1.5, 2.0 ja 2.0, Kymenlaaksossa 3.4, 2.3, 2.6, 3.1 ja 2.4 ja koko maassa 3.5, 3.2, 3.5, 3.3 ja 3.1 e / m<sup>2</sup> (kauppahintatilastojen taulukko 2.4),  
-peltokauppojen mediaanihinnat olivat Etelä-Karjalassa 5714 e/ha, 6000, 4655, 5000, ja 4542, Etelä-Savossa 5435, 5078, 4102, 4417 ja 4333, Kymenlaaksossa 6993, 6611, 5941, 6000 ja 5511 ja koko maassa 8334, 8132, 7500, 7636 ja 7840 e / ha (kauppahintatilastojen taulukko 4.1) ,  
-kuivanmaan lomarakennuspaikkojen mediaanihinnat olivat Etelä-Karjalassa 5.6, 1.7, 2.9, 2.3 ja 2.0, Etelä-Savossa 2.0, 3.2, 3.8, 1.3 ja 1.5 Kymenlaaksossa 1.2, 2.0, 3.1, 3.0 ja 1.6 3 sekä koko maassa 2.2, 2.5, 2.8, 2.0 ja 2.3 e / m<sup>2</sup> (kauppahintatilastojen taulukko 5.5),  
-raakamaa-alueiden mediaanihinnat olivat Etelä-Karjalassa 2.2, -, -, 1.3 ja 2.3 e/m<sup>2</sup>, Etelä-Savossa 0.7,-, -, ja 1.1 e/m<sup>2</sup>, Kymenlaaksossa 1.1,-, -, - ja - e/m<sup>2</sup> ja koko maassa 1.7, 1.5, 1.5, 1.4 ja, 1.4 e/m<sup>2</sup>.(kauppahintatilastojen taulukko 6.1),  
-sora-alueiden mediaanihinnat olivat Etelä-Karjalassa -, -, -, - ja - e/m<sup>2</sup>, Etelä-Savossa -, -, 3.2, - ja 2.0 e/m<sup>2</sup>, Kymenlaaksossa -, -, -, - ja - e/m<sup>2</sup> ja koko maassa 0.4, 1.5, 1.5, 1.5 ja, 1.6 e/m<sup>2</sup>.(kauppahintatilastojen taulukko 6.1).

Lähtökohtaisesti oletuksena on, että tilastossa mainitut rakentamattomien rakennuspaikkojen kaupat koskevat luonnontilassaan olevia tiluksia. Metsätilakauppoja ei ole tutkittu, koska puuston määristä ei ole tietoa.

**Arviointimenetelmä:**

-ensisijaisena menetelmänä on kauppa-arvomenetelmä, jossa arvioinnin kohdetta verrataan sellaisiin vapaille markkinoilla tehtyjen kauppojen kohteisiin, joista on tiedossa kauppahintatietoja esim. Maanmittauslaitoksen kauppahintarekisterissä.

Mikäli arvioinnin kohde on sellainen, että sitä ei voi määrittää kauppa-arvomenetelmällä, käytetään tuottoarvomenetelmää, jossa arvo määritetään esim. pääomittamalla kohteen arvioituja tuottoja tai kustannusarvomenetelmällä, jossa arvo määritetään kohteeseen sijoitettujen kustannusten perusteella. On mahdollista, että eri menetelmiä myös yhdistellään.

Metsätalousmaiden kohdalla hinnoittelu perustuu metsäkeskus Tapion summa-arvotaulukoiden arvoihin, jotka on laskettu tuottoarvoilla. Mahdollisten vahinkojen ja haittojen korvaukset arvioidaan tarvittaessa pääasiassa Maanmittauslaitoksen julkaisun nro 93 "Korvaussuositukset kiinteistövahingoista" ([http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/Nro\\_93\\_Korvaussuositukset\\_kiinteist%C3%B6vahingoissa.pdf](http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/Nro_93_Korvaussuositukset_kiinteist%C3%B6vahingoissa.pdf)) tai sen laajemman version "Arviointi ja korvaukset" (<http://ak.maanmittauslaitos.fi>) päivitettyillä yksikköhinnoinnoilla, jotka perustuvat maataloushaittojen osalta pääosin tuottoarvoon sekä puutarhojen, tonttien ja metsätaloushaittojen osalta kustannusarvoon.

Kiinteistöarvioinnin tarkkuutena pidetään yleisesti parhaimmillaankin noin +- 15 %.

Menetelmien kuvaus: kaupp-arvomenetelmässä on määritelty valtakunnallisten ja alueellisten kauppahintatilastojen avulla vastaavien kohteiden todennäköinen käypä hinta. Tuottoarvomenetelmässä omaisuus arvioidaan sen tarkoituksenmukaisessa käytössä todennäköisesti tuottamien vastaisten nettotuottojen diskontattuna summana. Kustannusarvo tarkoittaa arviointikohteen todennäköisten hankintakustannusten mukaan määriteltyä arvoa.

Vertailuaineisto:

- vertailuaineistona kauppahintatilasto,
- sen analysointina lähinnä mediaanin, keskiarvon ja vaihteluvälin laskenta,
- hintamalleja ei ole aineiston epäyhteneväisyyden vuoksi käytetty.

Indeksi- ja korkoasiat:

- indeksin käsittely: hinnat on arvioitu suoraan päivän hintoina tai päivitetty elinkustannusindeksillä,
- koron käsittely: lain mukainen 6 %:n vuotuinen korko lasketaan haltuunotosta eli tässä tapauksessa loppukokouksesta maksupäivään.

Näinollen toimitusmiehet toteavat ja päättävät seuraavaa:

Päätös

Lunastuksen kohteen vahvistaminen (MTL 57 §)

Lunastuksen kohde vahvistetaan tiesuunnitelmien mukaisesti ja lähemmin siten kuin toimituskartta ja suoritettu paalutus maastossa osoittavat. Samalla kohdetilojen kokonaispinta-alat päivitetään kiinteistörekisterikartan perusteella.

Maantiealueet lunastetaan omissa oikeuksilla, yksityistiet ja laskuojat käyttöoikeudella ja läjitysalueet työnaikaisella käyttöoikeudella.

Kiinteistöksi muodostaminen:

-Omistusoikeudella lunastettavat maantiealueet muodostetaan kiinteistöiksi tai ne liitetään ennestään oleviin lunastusyksiköihin.

Lakkaaminen:

Lakkaavia lunastusyksiköitä ei tässä yhteydessä ole.

Tieoikeudet:

Toimitusalueella ei ole rautateiden tai vesistöjen ylityksiä tms. joiden kohdalla olisi sellaista alueen kaksoiskäyttöä, että omissa oikeuksien sijaan tienpitäjälle tulisi perustaan vain MTL:n 58 §:n mukainen rasietyyppinen tieoikeus.

Suoja-alue:

Maantielain 44 §:n mukainen suoja-alue on maantielain 61 §:n mukaisesti merkitty toimituskartalle tiesuunnitelman mukaisena, mutta maastoon sitä ei ole merkitty. Suoja-alue merkitään kiinteistörekisteriin rasiitteen tyyppisenä käyttöoikeusyksikkönä niiden kiinteistöjen kohdalle, joiden alueeseen se kohdistuu.

Maantielain mukaan suoja-alue ulottuu 20 metrin etäisyydelle maantien lähimmän ajoradan keskilinjasta, ellei tiesuunnitelmassa sitä ole osoitettu max 50 m:si. Suoja-alueella ei saa pitää rakennusta ja tienpitäjällä on oikeus liikenneturvallisuuden niin vaatiessa poistaa suoja-alueelta kasvillisuutta.

Tässä yhteydessä ei suoja-alueelta suoriteta korvauksia. Mikäli tienpitäjä myöhemmin esim. poistattaa kyseisiä puustoa suoja-alueelta, asia tulee sopia tai käsitellä korvausasiaina maantielain 74 §:n mukaisessa toimituksessa.

Näkemäalueet:

Maantielain 45 §:n mukaisia näkemäalueita toimitukseen ei liity.

Rajankäynnit (MTL 75, LunL 16, KML 101.1 ja 104, KMA 51 ja 53 §):

Maantie-, yksityistie- ja läjitysalueet sekä laskuojat on merkitty maastoon oranssinvärisillä muovisilla tiepaaluilla ja joissain tapauksissa (pelloille) näre- tai rimakepeillä näkyvyyden parantamiseksi ja konevaurioiden minimoimiseksi.

Lunastettavien alueiden ja vanhojen kiinteistörajojen leikkauksiin on pääsääntöisesti rakennettu metalliset putkipyykit. Paalut ja pyykit ilmenevät toimituskartasta ja rajamerkkiluettelosta.

Osa vanhoista rajamerkeistä on jäänyt löytymättä tai ovat olleet epävarmoja ja näiden määrittämiseksi on suoritettu piirirajankäynnit, jotka ilmenevät kiinteistökohtaisesti laaditusta rajankäyntiselitelmästä.

Toimituskartta:

Kartta on laadittu kiinteistörekisterikartan pohjalle mittakaavaan 1:2000 ja siinä esitetään lunastettavat alueet, korvauskuviot, rajat, tiepaalut, rajamerkit jne

Entinen tiealue (MTL 6. luku):

Entiset ja tiekäytöstä pois jäävät maantiealueet, esim. Kärentie ja Toikkalantie käsitellään viimeistään rakentamisen jälkeisessä ns. II-vaiheen toimituksessa.

Yksityisten teiden järjestely (MTL 69 §):

Yksityisteiden järjestely suoritetaan rakentamisen jälkeisessä ns. II-vaiheen toimituksessa. On myös mahdollista, että ko. hankkeita erotetaan jo ennen työmaan lopullista valmistumista omiksi toimituksikseen.

Tässä toimituksessa uudet tiesuunnitelman mukaiset yksityistiealueet otetaan tienpitäjän eli Elyn haltuun ja niiden alueet korvataan. Alueet pysyvät tienpitäjän hallussa kunnes niiden jatkokäyttö I-vaiheen jälkeisissä toimituksissa ratkaistaan. Silloin perustetaan tarvittavat yksityistieoikeudet ja tiekunnat, ositellaan tienpito tieyksikköinä, luovutetaan tiet osakkaiden käyttöön sekä lakkautetaan mahdolliset tarpeettomat vanhat tieoikeudet.

Laskuojat:

Tiesuunnitelman mukaiset laskuojat merkitään tienpitäjän rasiteoikeuksina kiinteistörekisteriin jo nyt I-vaiheen toimituksessa ns. käyttöoikeusyksikköinä.

Tilusjärjestely (MTL 63-66 §):

Tilusjärjestelytarpeet käsitellään pääsääntöisesti vasta rakentamisen jälkeisessä ns. II-vaiheen toimituksessa.

Kuitenkin sovitut tilusjärjestelyt voidaan suorittaa jo nyt; sellaisia ei kuitenkaan ole ilmennyt.

Lunastuksen laajentaminen (MTL 67 §):

Koskee tiealueen ulkopuolelle jääviä kiinteistönsia, joille aiheutuu huomattavaa haittaa esim. tilusten pirstoutumisen seurauksena ja omistaja tai tienpitäjä vaatii lunastamista.

Tällaisia maanomistajien vaatimuksia on tullut joitain.

Tienpitäjä on vastineessaan todennut:

*Tienpitoviranomainen ei lunasta tiealueen ulkopuolisia tilanosia, vaan esittää tarpeen vaatiessa tehtäväksi mahdollisia tilusjärjestelyitä. Selkeät tilusjärjestelyt, jotka ovat ratkaistavissa jo nyt ennen tien rakentamista, voidaan tehdä tässä I-vaiheen toimituksessa. Muutoin tilusjärjestelyt jää II-vaiheen toimitukseen, joka tehdään tien valmistumisen jälkeen..*

Maantielain 67 §:n ja sen perustelujen mukaan kiinteistönomistaja voi vaatia lunastuksen laajentamista, ellei haittaa voida olennaisesti vähentää tilusjärjestelyllä eikä hän halua haitankorvausta. Lunastaminen voisi lain perustelujen mukaan tulla kyseeseen, kun kiinteistö tai sen osa tulisi tiehankkeen johdosta käyttökelvottomaksi nykyiseen tarkoitukseensa.

Toimitusmiehet katsoivat, että lunastuksiin tiealueen ulkopuolelta voidaan mennä tässä ennen rakentamista olevassa toimituksen I-vaiheessa ainoastaan sovitussa tapauksissa; sellaisia ei kuitenkaan ole ilmennyt.

Läjitysalueet ja mahdolliset työnaikaiset tieoikeudet:

Ne korvataan II-vaiheen toimituksen yhteydessä kun niiden lopullinen käyttö ja laajuus ovat selvillä. Alueet pysyvät tienpitäjälle haltuunotettuina, mikä huomioidaan myös korvauksia määrättäessä.

Korvausten yleiset perusteet:

Korvaukset määrätään pääsääntöisesti ns. viran puolesta kaikille maanomistajille riippumatta siitä onko niitä vaadittu vai ei. (MTL 53 §, LunL 41 §).

Korvaus on käyvän hinnan mukainen täysi korvaus (LunL 30 §).

Koska alueen virallinen haltuunotto tapahtui helmikuussa -15, määrätään korvaus haltuunottohetken ajankohdan (ns. arvohetki) arvon perusteella (MTL 76 §). Omaisuus arvioidaan sellaisena kuin se on ollut haltuunottohetkellä.

Sikäli kuin yleinen hintataso eli käytännössä elinkustannusindeksi olisi kohonnut haltuunottohetkestä tähän kokouspäivään mennessä, korjataan helmikuun hintatasoon määritellyt korvaukset indeksikertoimella lopettamisajankohdan hintatasoon (MTL 76.2 §). Toimitusmiehet arvioivat indeksin muutoksen olevan negatiivinen ja ns. indeksikertoimen 1.00.

Korvausta määrättäessä ei oteta huomioon lunastavan tienrakennushankkeen vaikutusta omaisuuden arvoon (LunL 31 §).

Kertaalleen korvatuiksi katsottuja esim. yksityistie- tai voimalinja-alueita ei korvata toiseen kertaan.

Suomen valtio ei maanomistajana ole oikeutettu korvaukseen. Kunnat ja kaupungit ovat nykyisin samassa asemassa kuin muutkin maanomistajat ja pääsääntöisesti oikeutettuja korvaukseen.

Maapohjan korvausperusteet:

Maapohja arvioidaan pääsääntöisesti haltuunottohetken mukaisen käyttömuodon perusteella: metsämaata, viljeltyä maata, tonttia jne.

Tietyillä maa-alueilla voi kuitenkin olla odotusta jostakin tulevasta muusta käyttömuodosta, joka ei ole vielä alkanut, mutta jonka toteutuminen on niin todennäköistä, että se jo vaikuttaa alueen arvoa kohottavasti ja pääsääntöisesti jo näkyy alueesta maksetuissa kauppahinnoissa.

Tällaisia alueita ovat yleisimmin esim. taajamien laajentumisalueet ja maa-ainesta omaavat alueet. Myös kaavoituksen olemassaololla on merkitystä, jos se perustuu reaaliseseen markkinakysyntään.

Kaavanmuutostilanteissa, kun esim. tonttia muutetaan liikennealueeksi, korvaus määrätään arviointikäytännön mukaan aikaisemman kaavan käyttötarkoituksen mukaan, jos aiempi kaava oli toteuttamiskelpoinen ja aiemmalle käyttömuodolle oli reaalista markkinakysyntää.

#### Metsätalousmaa:

Paljaan metsämaan kauppahintatietoja ei ole saatavilla, koska metsäaluekaupoissa on aina mukana myös puusto. Sen erottaminen kauppahinnoista ei käytännössä ole mahdollista. Tästä johtuen paljaan metsämaan arvo määritetään tuottoarvomenetelmällä.

Toimitusmiehet katsovat, että kun metsätalous on korvauksen arvon perustus, sitä kuvaavista ns. Tapion taulukkohinnoista ei ole perusteita poiketa.

Tässä toimituksessa metsämaana korvataan alueet, joilla ei katsota olevan ilman tätä hanketta muuta mahdollista tai uskottavaa käyttöä kuin metsätalous.

Metsämaan pohja korvataan Metsätalouden kehittämiskeskus Tapion summa-arvomenetelmän aputaulukoiden arvoja soveltaen seuraavasti:

OMT	870 e/ha
MT	730 e/ha
VT	400 e/ha
muu	240 e/ha.

Osin toimitusaluetta tie sijaitsee Salpausselän harjun moreeniiperäisellä alueella ja pienimuotoinen kotitarvesoranotto on periaatteessa mahdollista. Merkkejä tällaisesta aiemmasta käytöstä on havaittavissa. Tällaisella alueella kotitarvesoranoton mahdollisuuden katsotaan periaatteessa kohottavan lievästi metsämaan arvoa, siten että siinä päädytään käyttämään noin kolmanneksella korotettua asteikkoa:

OMT	1150 e/ha
MT	950 e/ha
VT	550 e/ha
muu	400 e/ha.

#### Viljelty maa:

Viljellyn maan arvo määritellään kaupp-arvomenetelyllä, koska peltokauppojen hintoja on yleisesti ottaen saatavilla. Toimitusinsinöörin keräämässä 13 kaupan aineistossa vaihteluväli 11:sta yli hehtaarin kaupoissa oli 3700 -8000 e/ha, keskiarvo oli 4900 ja mediaani (keskimmäinen) 5000 e/ha.

Toisaalta viimeaikaiset tilastotiedot osoittavat viljellyn maan hinnassa Etelä-Karjalassa trendiä 5714 e/ha, 6000, 4655, 5000 ja 4542. Toimitusmiehet määrittävät korvaustason lähtöhinnoiksi, jota paikallisesti vielä voidaan säätää

-salaojitettu pelto	6000 e/ha ja
-avo-ojapello	1000 e/ha alle edellisen.

Lisäksi sadonvarana on heinäpelloilla päätetty tarvittaessa korvata 500 e/ha.

Tonttialueet:

Tonttina korvattavien alueiden korvausarvo määritetään kauppaa-arvomenetelmällä, koska hintatietoja on saatavilla.

Periaatteessa taajama-alueen tontti, joka olisi asemakaavan mukainen, olisi arvokkaampi kuin tontti, joka ei ole, koska varmuus tulevasta käyttömahdollisuudesta on suurempi.

Taajamien ulkopuolella vertailukaupat ovat varmimmin ns. raakatonttien kauppoja ja jos arviointikohteena on alueita, joita on hoidettu tonttimaisina, järjestetty tieyhteyksiä ja ojituksia sekä uhrattu kustannuksia alueiden kehittämiseen raakatontista asuntotontiksi, käytetään korvaustasona toimituskäytännössä ns. hoitolisällä ryyditettyä hintaa (esim. nurmikkolisä n. 1-5 e/m<sup>2</sup>)

Aiemmin esitetyn aineiston perusteella korvausten ns. lähtötasoksi katsotaan -asuin- ja lomarakennuspaikoilla 2.5 e / m<sup>2</sup> sekä -teollisuus- ja liiketonteilla hinnat vaihtelevat käytännössä 1.5 e /m<sup>2</sup> ympärillä riippuen tontin sijainnista, koosta, käyttötarkoituksesta ym. laadusta.

Tonttipuustoa on korvattu sikäli kun sillä on katsottu olevan koristearvoa tai se on ns. hoitoon otettua pihapuustoa. Arviointi ja korvaukset-opuksen taulukkohintoja on suhteutettu kertoimilla 0-1.25 sen mukaan onko kyseessä esim. pihojen reuna-alueiden yksilöt tai pal-kintopiha.

Rakennusmaan odotusarvoalueet, puistot, liikennealueet:

Taajama-alueilla maalle muodostuu rakennusmaan odotusarvoa, joka on korkeampi kuin maa- ja metsätalousarvo. Asemakaavan voimaan tullessa tonttien arvo nousisi mutta vaille rakennusoikeutta jäävien alueiden (puistot, liikennealueet) arvo ei laske kaavaa edeltäneestä odotusarvosta vaan noudattaa jatkossa vastaavanlaisten rakennusoikeudettomien alueiden yleistä hintakehitystä.

Tämän kohteen ympäristössä on tehty 2009 jälkeen vain kolme raakamaakauppaa nekin pääosin Lemminkäisen puolella litiästä:

-Tuomelanpellontien laidalta kunta on ostanut 1.8 ha hintaan 0.57 e/m<sup>2</sup>,

-Mikonkujan laidalta 2 ha hintaan 0.80 e/m<sup>2</sup> ja

-Tuomelanpellontien eteläpuolelta 5 ha hintaan 1.30 e/m<sup>2</sup>.

-Lisäksi Lappeenrannan kaupunki osti v. -09 1.3 ha Mikkelintien ja Selkäharjuntien risteyksen luota raakamaata tiloista 405-462-2-53 ja 405-500-3-46 hintaan 3 e/m<sup>2</sup>.

Toimituskäytännössä oli:

-Kären kylän kohdan maantietoimituksessa 2013-454466 v. 2014 ei raakamaata katsottu olevan.

-Lappeenrannan keskustan ohittavan kuutostien Kärki-Mattila osuudella toimituksessa 2006-195803 v. 2006 oli raakamaat hinnoiteltu päivän hinnaksi korjattuna välille 0.6 - 3.6 e/m<sup>2</sup>, jossa hinnassa on mukana myös sora-alueita. Raakamaa/sora-arvoa katsottiin oleen esim. välittömästi Yllikkälä-Huutokoski voimalinjan koillispuolella 2 e/m<sup>2</sup>.

-vastaavasti saman tien Mattila-Muukko osuuden maantietoimituksessa 2007-220921 v. 2007 oli tien raakamaaksi katsotut alueet korvattu päivän hinnoilla 0.3 - 2.6 e/m<sup>2</sup>,

-Kuutostiellä Joutsenon Ahvenlammen eritasoliittymän toimituksessa 1998-613320 oli v. 2000 korvattu raakamaana sora-alueita päivän hintaan 2.1 - 3.2 e/m<sup>2</sup>, kun tienpitäjä oli käyttänyt alueella olevan soran.

-Vastaavasti saman tien Muukko-Ahvenlampi toimituksessa 2002-854498 oli v. 2003 korvattu raakamaita päivän hintaan 2.8 e/m<sup>2</sup>,



-Joutsenon kohdalla kuutostien maantietoimituksessa 2007-227029 oli v. 2008 korvattu Joutsenon keskustaajaman rakennuskelpoiset alueet tämän päivän hintaan korjattuna 2 e:lla/m<sup>2</sup> ja Korvenkannassa kaava-alueella 1.4 e:lla / m<sup>2</sup>.

Toimitusmiehet katsovat, että tässä kohteessa ns. raakamaan odotusarvoa on lähinnä Kären kylän kohdalla ja siitä itään Lappeenrantaan päin olevalla alueella. Hinnaksi näissä kohteissa on arvioitu 1-2 e/m<sup>2</sup>.

Muut alueet korvataan pääasiassa nykykäytön mukaisesti, koska taajamatoimintojen, asutuksen, rakentamisen, asemakaavan tai yleiskaavan ei katsota tukevan muunlaista korvaustasoa.

Maa-ainesten ottoalueet:

Koska lunastavan hankkeen vaikutusta ei lain mukaan huomioida korvausperusteena, ei esim. maaleikkauksesta saatava sora tai muu maa-aines ole automaattisesti korvattava menetyksinä, vaikka tienpitäjä sen käyttäisikin tienrakentamiseen.

Maa-aineksella pitää olla markkinakysyntää ilman lunastavaa rakentamishanketta. Lisäksi maa-aineksen ottamiseen myyntiä varten tarvitaan ottolupa tai ainakin pitää olla todennäköistä, että luvan voisi saada.

Korkein odotusarvo maa-ainesten tulevaan ottoon katsotaan olevan alueilla, joilla ammattimaiset maa-ainesyrittäjät ovat hankkineet omistukseensa ottoalueita tai ovat muulla tavoin pysyväisluontoisesti sitoutuneet ottotoimintaan. Tällöin on todennäköistä, että toiminta voi tulevaisuudessa laajeta lähiympäristöönkin, jos muut olosuhteet eivät ole esteenä.

Matalampi odotusarvo katsotaan olevan alueilla, joilla maanomistajalla on ottolupa ja tämä myy maa-ainesta, mutta toiminta ei ole säännöllistä ja ammattimaista.

Matalin odotusarvo on alueilla, joilla on vain kotitarvetoimintaa.

Nyt kyseessä olevassa kohteessa tai sen läheisyydessä avattuja sorakuoppia on:

- Rännikorven eteläpuolella,
- Kären kylän kahden puolen,
- Metsästysmajan kahden puolen V.Anosen kaupan takana,
- Hurtanmaan itäpuolella,
- ent. Pohjosen tasoristeyksen ja kuutostien välillä sekä
- Kartiopuuta vastapäätä kuutostien eteläpuolella.

Kauppahintarekisterin mukaan ko. alueista on tehty kauppaa euroaikana seuraavasti:

- Kirkkomäentien laidalta Lpr Kuormausmiehet Oy oli v. -11 ostanut 2 ha:n tilan rno 405-436-1-135 sora-alueena hintaan 0.15 e/m<sup>2</sup>,
- Etelä-Karjalan KTK Oy oli v. -07 myynyt V.Anosen kaupan takaa maa- ja metsätalousmaana 3 ha tilasta 405-461-4-35 hintaan 0.15 e/m<sup>2</sup>,
- Sotkurannantien itäpuolelta oli v. -09 myyty Rudus Oy:lle 5.2 ha:n sora-alue tilasta 405-461-3-30 hintaan 2.4 e/m<sup>2</sup>,
- Sotkurannantien länsipuolelta Rudus Oy osti v. -06 9.2 ha:n maa-ainesten ottoalueen tiloista 405-461-4-6 ja 405-461-4-10 hintaan 1.7 e/m<sup>2</sup>,
- Väärämäestä Lohja Rudus Oy osti v. -02 3.3 ha:n sora-alueen tilasta 405-496-1-35 hintaan 2.2 e/m<sup>2</sup> ja Rudus Oy 3.6 ha kiviainesten ottoaluetta hintaan 2.0 e/m<sup>2</sup> samasta tilasta,
- Kartiopuuta lähes vastapäätä oli v. -02 myyty 47 ha alue tiloista 441-462-1-50 ja -1-52 maa- ja metsätalousalueena hintaan 0.15 e/m<sup>2</sup>.

Sora-aluekauppoja Lappeenrannassa ei kauppahintatilaston mukaan ole tehty 2009 jälkeen kuin em. yksi Kirkkomäentien laidalta tilalla 405-436-1-135 ja euron aikanakin vain

kahdeksan. Niistä aiemmin mainitut kolme on tehty keskustan länsipuolella, kaksi Joutsenossa kuutostien laidalla hintaan 4 ja 0.4 e/m<sup>2</sup> ja kooltaan 3.6 ja 1.8 ha ja loput kolme Rapattilassa, Ravattilassa ja Puralassa hintaan 2.3, 1.1 ja 6.3 e / m<sup>2</sup>

Kivi-/maa-aineskauppoja Lappeenrannassa on tehty euron aikana 14 kpl, joista vain em. Ruduksen 9.2 ha:n maa-aineskauppa on tehty Lpr keskustan länsipuolella. Useimmat on tehty Joutsenon Jänhiälässä hintaan 4.8 e/m<sup>2</sup> x 3.6 ha, 4.0 e/m<sup>2</sup> x 1.5 ha, 0.7 e/m<sup>2</sup> x 5.7 ha, 0.5 e/m<sup>2</sup> x 3 ha, 2 e/m<sup>2</sup> x 13.4 ha ja 4.2 e x 3.6 ha. Kiviaineskaupat on tehty Ylämaal- la hintaan 3.0 e/m<sup>2</sup> x 2.2 ha, 2.5 e/m<sup>2</sup> x 0.2 ha, 0.7 e/m<sup>2</sup> x 16.3 ha ja 0.8 e/m<sup>2</sup> x 2 ha.

Kuutostien maantietoimituksessa 2007-227029 Joutsenossa v. 2008 korvattiin Jänhiäläs- sä sora-alueita seuraavasti:

- paikallisten kauppojen perusteella ammattimaisten sora-alueiden arvoksi katsottiin silloin 5 e/m<sup>2</sup>, josta ottoalueen viereiset ja potentiaaliset tulevat sora-alueet diskontattiin 15 vuo- den päähän ja korvattiin 2.4 e/lla/m<sup>2</sup>,
- muilla ottolupa-alueilla hinta asettui välille 1-2.5 e/m<sup>2</sup> ja
- kotitarveottoalueilla 1.0 e/m<sup>2</sup> ja niiden potentiaalisilla laajennusalueilla 0.5 e/m<sup>2</sup>.

Toimitusmiehet katsovat, että tässä kohteessa maa-ainesarvon korvaamisen edellytykset täyttyvät pääsääntöisesti seuraavissa kohteissa:

- Kären kylän kohdalla,
- Metsästysmajan kahden puolen V.Anosen kaupan länsipuolella,
- Hurtanmaan itäpuolella (Rudus) sekä
- ent. Pohjosen tasoristeyksen ja kuutostien välillä

joilla kohteet korvataan tehtyjen ma-aineskauppojen perusteella lähtöhinnaltaan 2.5 e/ m<sup>2</sup>- hintaan. Osalla alueista on katsottu olevan tässä vaiheessa lähinnä odotusta, jolloin arvo diskontattu esim. 10 vuoden päähän. Jos alueen odotus on arvioitu epävarmaksi on korkokantana saatettu käyttää esim. 10 %:a, jolloin 2.5 e hinta on kerrottu diskonttaus- taulukosta saatavalla 0.39:llä ja saatu alueen päivän hinta.

Maantien suoja-alue ei välttämättä aiheuta maa-ainesten oton suhteen korvattavaa me- netystä. Ottoluvat annetaan yleensä suoja-alueen reunaan saakka tai kuten tämänkin toi- mituksen korvausvaatimusten liitteissä olevien maa-aineslupien perusteella on todetta- vissa, 30m:n päähän tien reunasta, 40 m:n päähän tien keskilinjasta, tai 130 m:n päähän asuinrakennuksesta. Kun vanhaa maantietä levennetään, siirtyy suoja-alue maanomis- tajan maalle päin. Korvattavaa menetystä ei tällöin synny, kun uuden maantiealueen syr- jäyttämä vanhan suoja-alueen maapohja korvataan toimituksessa sora-/odotusarvon pe- rusteella.

Joissain tapauksissa, kun kuutostienlaidan tila jää em. rajoitusten sisään, on katsottu ettei maa-aineslupaa olisi voinut edes saada vaikka nyt kyseessä olevaa kuutostiehanketta ei olisi vireilläkään.

#### Puustovahinkojen korvausperusteet:

Metsämaana korvattavilla alueilla korvataan taimisto (kustannusarvomenetelmä) ja puus- ton odotusarvo (tuottoarvomenetelmä) Metsätalouden kehittämiskeskus Tapion julkaise- mien summa-arvomenetelmän aputaulukoiden Kaakkois-Suomen arvoilla.

Jos maapohja korvataan jonkin muun käyttömuodon mukaisena, kuten esim. rakennus- maan odotusarvomaana tai sora-alueena ei puustokorvauksia määrätä, koska se johtaisi kahteen kertaan korvaamiseen. Alueella ei voi yhtä aikaa olla esim. metsämaan arvoa ja sora-arvoa.

#### Kasvillisuuden, istutusten ja rakenteiden korvausperusteet:

Tonteilla oleva erityiseen hoitoon otettu koristekasvillisuus puutarhakasvillisuus, pen- sasaidat jne korvataan Maanmittauslaitoksen julkaisun "Arviointi ja korvaukset" ohjear- voja laatuluokituksella korjattuna (<http://ak.maanmittauslaitos.fi>). Osoitteessa <http://>

[www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/Nro\\_93\\_Korvaussuositukset\\_kiinteist%C3%B6vahingoissa.pdf](http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/Nro_93_Korvaussuositukset_kiinteist%C3%B6vahingoissa.pdf)

on julkaisun aiempi lyhennelmäversio. Julkaisuun kustannusarvomenetelmällä lasketut korvauserusteet ja ohjeavrot on kerätty eri alojen asiantuntijatutkimuslaitosten tutkimuksista.

Osa esim. pensasaidoista on voitu korvata em. julkaisun ohjearvoilla ja osa on jätetty käsiteltäväksi vasta II-vaiheessa, kun nähdään onko ne pystytty siirtämään tai jopa jättämään paikalleen hävittämisen sijaan, kuten esim. yksityisteiden kohdalla on monesti käynyt.

#### Mainostaulut:

Lunastettavilla alueilla saattaa olla valopylväitä, mainospyloneita, mainostauluja jne. Osa niistä on muiden kuin maanomistajien omistuksessa ja maanomistaja saa niistä vuokratuloa.

Näiden mahdollinen korvaaminen jää pääsääntöisesti II-vaiheeseen, kun nähdään miten mainostaulujen käy.

#### Rakennusten korvauserusteet:

Mahdollisesti lunastettavat rakennukset arvioidaan kustannusarvomenetelmällä pääsääntöisesti käyttäen ohjeena mm. Haahtela-kehitys Oy:n ylläpitämää "Rakennuksen hinnan arviointi"-järjestelmää tai VTT:n julkaisua 1669 "Rakennuksen kustannusarviointiohje", ajantasaistuksineen. Tässä kohteessa toimitusmiesten toimesta lunastettavia rakennuksia ei ole. Ely on ostanut joitain rakennettuja kiinteistöjä kohdealueelta vapaaehtoisilla kaupoilla, esim. Anosen vanhemman kaupan Kären kylästä.

#### Korko:

Maksettaville korvauksille lasketaan 6 %:n vuotuinen korko haltuunottohetken sijaan hakiin suostumuksella sitä aiemmasta alkukokouksen ajankohdasta 29.1.2015 lukien (MTL 79 §), edunvalvontakustannuksia lukuunottamatta joille korkoa ei lain mukaan makseta (LunL 95 §).

#### Korvauksen suoritus:

Korvaukset maksaa tienpitäjänä Suomen valtio / Kaakkois-Suomen Ely-keskus.

Korvaukset on merkitty selitelämään. Koron määrän laskee korvauksen maksaja maksupäivän mukaisesti.

Maantielain 78 §:n mukaan korvaus tulee maksaa sille, jolle korvauksen kohde tänä toimituksen lopettamispäivänä kuuluu.

Valtiolla ei ole liikelaitoksiaan, kuten metsähallitus, lukuun ottamatta oikeutta korvauksiin.

Alle 10 euron asianosaiskohtaista korvausta ei ole tarpeen maksaa (MTL 83 §).

Korvaukset on suoritettava kolmen kuukauden kuluessa toimituksen lopettamisesta. Eräpäivän jälkeen mahdollisesti maksamatta olevalle korvaukselle lasketaan vuotuista viivästyskorkoa korkolain 4.1 §:n mukaisesti korkokannan ollessa tällä hetkellä 7.5 %. (MTL 79 §).

Korvausten maksamista varten tämän pöytäkirjan jakelun yhteydessä korvauksen saajilta pyydetään pankkiyhteystietoja.

#### Korvauksen tallettaminen:

Jos kiinteistö, johon kohdistuu panttioikeus lunastetaan kokonaan, on kiinteistön kohteenkorvaus määrättävä tallettavaksi (MTL 82 §).

Tässä toimituksessa ei tällaisia tiloja ole vaikka tila Väärälä rno 405-496-1-16 lunastetaan kokonaan.

Minkään tilan korvauksia ei ole tarpeen tallettaa Avi-keskukseen, ent. lääninhallitukseen.

Tienpitäjän valittaessa korvauksista ei riidanalaista osaa korvauksista tarvitse tallettaa. Korvauksensaajalla on oikeus saada riidanalainen osa vakuutta vastaan.

Edunvalvontakulut:

Lunastuslain 82 §:n mukaisia edunvalvontakuluja ei määrätä viran puolesta vaan niitä pitää erikseen vaatia.

Välttämättöminä edunvalvontakuluina korvataan vaatimuksen esittäneille toimituskokouksesta 50 e / kokous, katselmus tai kirjallinen korvausvaatimus, sisältäen paikkakuntalaisten matkat. Pitemmät matkat on tarvittaessa korvattu erikseen.

Korkeampi korvaus edellyttää esim. työnantajan todistusta palkan pidätyksestä toimituspäivänä.

Kirjallisen vaatimuksen teosta on voitu korvata enemmänkin kuin 50 e, jos se on vaatinut enemmän työpanosta. Kirjallinen vaatimus on helpottanut toimitusmiehiä asioiden kirjautamisessa ja käsittelyssä.

Maanomistajien asiamiesten osalta on katsottu, että varsinkin kiinteistöarviointiin perehtyneen asiamiehen käyttäminen avustajana on ollut maanomistajalle tarpeellista, koska kyseessä on usein ainutkertainen ja ennenkokematon tilanne joutua tämänkaltaisen toimitusmenettelyn kohteeksi. Maanomistajalta ei voida edellyttää täyttä selviytymistä asiassa yksin vaikka korvaukset pääosin määrätäänkin viran puolesta. .

Esitetyt edunvalvontakulut määrätään pääosin korvattavaksi joskin niin, että jos samalla tilalla on useita omistajia välttämättömäksi on yleensä katsottu vain yhden omistajan kustannus. Samoin Maanomistajien Arviointikeskus Oy:n (MOA) vaatimusta on korjattu poistamalla siitä tapahtumaton läsnäolo loppukokouksessa, jolloin summaksi jää 4503.89 e.

Toimitusmenot:

Kaikki toimitusmenot suorittaa toimituksen hakija Kaakkois-Suomen Ely-keskus.

Asiakirjojen toimittaminen:

Pöytäkirja ja lopullinen korvausselitelmä postitetaan kaikkien kiinteistöjen vähintään yhdelle omistajalle ja kaikille korvauksen vaatijoille noin kahden viikon kuluessa toimituksen lopettamisesta.

Toimituskartta on toimitettu jo aiemmin, mutta siitä laitetaan uusi kappale jos se on muuttunut edellisen postituksen jälkeen.

Toisen vaiheen maantietoimitus:

Toimitus laitetaan vireille tämän toimituksen rekisteröinnin yhteydessä.

Tilakohtaisia korvauspäätöksiä:

Maksettavat korvaukset ilmenevät lähemmin "Korvaukset"-asiakirjasta.

Seuraavassa on tarkempia tilakohtaisia korvauserusteita osalle kohdekiinteistöjä em. yleisperusteluiden lisäksi.

1) Suikankangas rno 405-496-1-13, karttaosa (ko) 2, tiesuunnitelman noin paalu km 23000:

- kiinteistön kahden puolen on sorakuoppia, joista läntisemmät tilukset ovat vaihtaneet omistajaa v. 1996 20 ha:n suuruisena maa- ja metsätalousmaana tilasta 405-436-1-131 hintaan 1.80 mk /m<sup>2</sup> ollen päivän hintana noin 0.4 e/m<sup>2</sup>,
- idempänä on Rudus oy ostanut 3.6 ha:n kiviainesten ottoalueen tilasta 405-496-1-35 v. -02 päivän hintaan n. 2.5 e/m<sup>2</sup>,
- nyt kyseessä olevalla maalla arvioidaan olevan odotusta, joka hinnoitellaan 2.5 e:n neliömetrihinnan perusteella siten, että se diskontataan 15 vuoden päähän suhteellisen epävarmana ja siksi 10 %:n korolla laskettuna eli käytännössä 2.5 e:n yksikköhinta tällöin kerrotaan 0.24:llä,
- pirstoutumis- ym. haitat katsotaan rakentamisen jälkeisessä toimituksen II-vaiheessa, kun ne ovat tarkemmin nähtävissä,
- edunvalvontakustannuksena hyväksyttiin: 2 x 50 e+ asiamies MOA:n vaatimuksesta 400 e.

2) Savetta rno 405-436-1-109 ja Metsämäki rno 405-436-1-108, ko 2, km 23000:

- Savetan tila on asuinrakennuspaikka, josta lunastettava alue korvataan puineen luonnontilaisena tonttina hintaan 2.5 e/m<sup>2</sup>,
- Metsämäen tilasta lunastettavat alueet korvataan metsätalousmaana.

3) Hakuli rno 405-496-3-1, ko 1, km 23000 sekä Törö rno 405-496-1-7, ko 3:

- Hakulin tila sijaitsee em. tilan Suikankangas rno 405-496-1-13 eteläisenä naapurina
- hinnoittelu samoilla perusteilla naapuritilan kanssa:
- nyt kyseessä olevalla maalla arvioidaan olevan odotusta, joka hinnoitellaan 2.5 e:n neliömetrihinnan perusteella siten, että se diskontataan 15 vuoden päähän suhteellisen epävarmana ja siksi 10 %:n korolla laskettuna eli käytännössä 2.5 e:n yksikköhinta tällöin kerrotaan 0.24:llä,

- Törön tilan pohjoisessa naapurissa on v. 2000 vaihtanut omistajaa 0.3 ha maa- ja metsätalousmaata tilasta 405-461-4-22 päivän hintaan noin 0.3 e/ha ja

- noin 300 m idempää v. -98 2 ha tilasta 405-496-1-27 maa- ja metsätalousmaana päivän hintana noin 0.7 e/m<sup>2</sup>,

- nyt hinnoittelu katsottiin oikeaksi tehdä metsätalousmaana ns. Tapion taulukkohinnoilla, -välttämättöminä edunvalvontakustannuksina hyväksyttiin: 2 x 50 e.

4) Harjula rno 405-496-1-30, ja Syvämaa rno 405-496-1-29, ko 2-3, km 23000:

- Harjulan tilan tienlaitakaistaleen lunastusvaatimuksesta on Ely todennut vastineessaan *"Tienpitoviranomainen ei lunasta tiealueen ulkopuolisia tilanosia, vaan esittää tarpeen vaatiessa tehtäväksi mahdollisia tilusjärjestelyitä. Selkeät tilusjärjestelyt, jotka ovat ratkaistavissa jo nyt ennen tien rakentamista, voidaan tehdä tässä I-vaiheen toimituksessa. Muutoin tilusjärjestelyt jää II-vaiheen toimitukseen, joka tehdään tien valmistumisen jälkeen."*

- toimitusmiehet katsovat oikeaksi palata asiaan toimituksen II-vaiheessa, joko tilusjärjestelyn, korvaamisen tai lunastuksen merkeissä,
- maapohjan osalta kaistaleen naapurissa on Rudus Oy v. -02 ostanut 6.9 ha sora- ja kiviainesten ottoaluetta tilasta 405-496-1-35 päivän hintana noin 0.4 e/m<sup>2</sup>-hintaan ja Saiimaan Trukkityö Oy -01 3.2 ha:n sora-alueen tilasta 405-496-1-30 päivän hintana noin 3.6 e/m<sup>2</sup>-hintaan,

-nyt lunastettava kaistale katsottiin oikeaksi hinnoitella pääosin metsätalousalueena toimitusmiesten katsoessa ettei Väärämäenkorven länsipuolelle olisi mahdollista saada maa-aineslupaa nykyisen maantien läheisyyden takia,  
-Väärämäenkorven kohdalla sekä kuutotien pohjoispuolen palstalla katsotaan olevan pienin osin olevan kotitarvesoramahdollisuutta, jonka takia metsätalousmaan hintaa on korotettu noin kolmanneksella mutta korven itäpuolella arvon katsotaan muodostuvan pelkästä metsätalousmaasta,  
-alle 0.5 ha:n erillispalsta tilan Uusitalo 5-2 (om. Jouko Turkkila) naapurissa tilusjärjestely voidaan suorittaa kun osapuolet sopivat ehdoista. Tässä vaiheessa asia jää II-vaiheen toimitukseen,  
-Törön tilan 1-7 viereisen yksityistien siirtoon rajalle ei toimitusmiehillä ole toimivaltaa vaan asian on ratkaistu tiesuunnitelmassa. Mahdollisesti Ely:n kanssa voi vielä rakentamismuutoksissa sopia tien tekemisestä rajaan kiinni.

-Syvämaa tilan osalta em. tilan 405-496-1-13 naapurissa olevat tilukset katsottiin oikeaksi hinnoitella samoin kuin tilalla 1-13 eli pienin osin odotusarvoisina maina ja muut metsätalousmaana ns. Tapion taulukkohinnoilla, koska alueiden katsottiin olevan niin lähellä, alle 40 m, nykyisen valtatie keskilinjaa ettei sinne olisi saanut maa-aineslupaa,  
-metsäalueen pirstoutumisen mahdollisiin haittoihin ja vahinkoihin palataan toimituksen II-vaiheessa,  
-työnaikaisen tieoikeus korvataan II-vaiheessa mutta laskuoja jo nyt.

5) Kangas rno 405-436-1-76, ko 2, km 23100:

-toimitusmiehillä ei ole toimivaltaa tiesuunnitelmaan,  
-tila on v. 2009 vaihtanut omistajaa maa- ja metsätalousalueena sekä asuin- ja lomarakennuspaikkana,  
-lunastettavin kohdin kuutostien pohjoispuolella ei ole näyttöä toimivasta maa-ainesten otosta,  
-maapohja hinnoitellaan metsätalousmaana ns. Tapion taulukkohinnalla kuitenkin noin kolmanneksen sora-aluekorotuksella ryyditettynä.

6) 2. valtakunta, 405-496-1-33, ko 3, km 24400:

-tilalla on tehty kauppaa viimeksi v. -97, kun tilasta 405-496-1-32 oli ostettu 1.5 ha maa- ja metsätalousalueena päivän hintana noin 0.50 e/lla / m<sup>2</sup>,  
-lunastettavin kohdin kuutostien pohjoispuolella ei ole näyttöä toimivasta maa-ainesten otosta,  
-maapohja hinnoitellaan metsätalousmaana ns. Tapion taulukkohinnalla kuitenkin noin kolmanneksen sora-aluekorotuksella ryyditettynä paitsi karttakuvion 54 kotitarvemontuksi katsotun alueen osalta hintaan 0.50 e/m<sup>2</sup>,  
-Edunvalvontakustannuksina hyväksyttiin: 3 x 50 e.

7) Marjamaja rno 405-496-1-11, ko 3, km 24900:

-pyykki nro 4 ei kuulu toimitusalueeseen,  
-edunvalvontakustannuksina hyväksyttiin: (128,52+82,72e) x 2,  
-ns. RAHU-rekisterin mukaan tilan kuutostien pohjoispuolen palstalla on 20 m<sup>2</sup>:n lomarakennus vuodelta 1950 ja talusrakennus vuodelta 1964,  
-toimitusmiehillä ei ole toimivaltaa liittymien suhteen mutta jos lomarakennuspaikka menettää laillisen liittymänsä eikä asia ratkea tietyn aikana asiaan voidaan palata korvauskysymyksenä rakentamisen jälkeisessä toimituksen II-vaiheessa,  
-kaivon suhteen tilanomistajaa ohjeistetaan reklamoimaan työmaan aikana mahdolliset ongelmat työmaalle mahdollisimman pian. Toimituksen II-vaiheessa asiaan voidaan vielä palata korvauskysymyksenä,  
-tilan pohjoisempi palsta katsotaan oikeaksi arvioida tonttina, joskaan sieltä ei lunasteta mitään, mutta eteläpuoleinen metsänä,  
-haitat esim. rakennuspaikkaosalle arvioidaan hankkeen valmistumisen jälkeen.

8) Uusitalo rno 405-461-5-2, ko 3-4, km 25000:



-tilalla on vajaan kolmen ha:n sorakuoppa noin 150 m lunastusalueen pohjoispuolella, -idänpuoleisella naapuritilalla on v. -06 tehty kiinteistökauppa 9.2 ha:n maa-ainesten ottoalueesta päivän hintana noin 2 e/m<sup>2</sup>-hintaan, -nyt lunastettavalla alueella ei ole näyttöä maa-ainesluvasta tai kotitarveotosta, joten lunastusalue kuutostienpohjoispuolella katsottiin oikeaksi korvata soranoton odotusalueena, taimikkokuviota 75 lukuunottamatta, 2.5 e:n neliömetrihinnan perusteella siten, että se diskontataan 10 vuoden päähän suhteellisen epävarmana ja siksi 8 %:n korolla laskettuna eli käytännössä 2.5 e:n yksikköhinta tällöin kerrotaan 0.46:lla, -välttämättömiksi edunvalvontakustannuksiksi hyväksyttiin: 2 x 50 e + asiamies MOA:n vaatimuksesta 700 e.

9) Etappi rno 405-461-4-22, ko 3, 25200 km:

-kiinteistö on v. 2000 vaihtanut omistajaa maa- ja metsätalousmaana päivän hintana noin 0.30 e/m<sup>2</sup>-hintaan, -edellisen kerran kiinteistö vaihtoi omistajaa v. -85 muuna rakennuspaikkana päivän hintana noin 6.4 e/m<sup>2</sup>-hintaan, -nyt sen arvon katsotaan muodostuvan metsätalousmaasta. -välttämättömäksi edunvalvontakustannukseksi hyväksyttiin: asiamies MOAn vaatimuksesta 500e.

10) Peräkangas rno 405-461-4-15, ko 4, km 25500:

-kuutostien eteläpuolella ei ole soranottoa näkyvissä kuin yli kilometrin päässä lännessä, -lunastettavan alueen arvon katsotaan muodostuvan metsätalousmaasta, joka hinnoitellaan ns. Tapion taulukkohinnoilla, -välttämättömäksi edunvalvontakustannukseksi hyväksyttiin: MOAn vaatimuksesta 400 e.

11) Sorala rno 405-496-1-35, Korpi rno 405-496-1-25, Pataonsi rno 405-461-4-47 ja Mäntylä rno 405-461-3-32, ko 3-4, , 26200 km, 1-25:ssä vuokramies 2021 loppuun asti:

-Soralan tilan Rudus Oy on v. -02 ostanut kiviainesten ottoalueena päivän hintana noin 2.5 e/m<sup>2</sup>-hintaan, edellisen kerran tilukset vaihtoivat omistajaa v. -01 sora-alueena päivän hintana noin 3.6 e/m<sup>2</sup>-hintaan, -Ruduksella on kymmenen vuoden maa-aineslupa tilalla vuodesta 2013 lähtien, --paikallinen hintataso huomioiden noin 400 m<sup>2</sup>:n lunastusalueen käyväksi arvoksi katsottiin em. 2.5 e/m<sup>2</sup>. --Soralan tilan haitat ja vahingot, myös sisäisten liikennejärjestelyjen osalta katsotaan rakentamisen jälkeisessä toimituksen II-vaiheessa,

-osin vuokramaana olevan Korpi tilan osalta:

-korvaus määrätään metsäkorvauksena tilan omistajalle,

-Pataonsi tilalta

--tilukset ovat vaihtaneet omistajaa v. -06 maa-ainesten ottoalueena päivän hintana noin 2 e/m<sup>2</sup>-hintaan, --Ruduksella on kymmenen vuoden maa-aineslupa tilalla vuodesta 2006 lähtien, --noin 8 ha:n palstasta on ilmakuva perusteella soranottoaluetta noin 0.8 ha noin 70 m:n päässä tulevan tiealueen reunasta, --maantien suoja-alueen pinta-ala tilan kohdalla on lisäksi noin 0.37 ha, joka tilalla tosin on jo arviolta puoliksi ennestäänkin nykyisen kuutostien laidalla. Korvattavaa menetystä ei tällöin uudesta suoja-alueesta katsota syntyvän, kun uuden maantiealueen syrjäyttämä vanhan suoja-alueen maapohja korvataan toimituksessa sora-arvon perusteella, --paikallinen hintataso huomioiden noin 1 ha:n lunastusalueen käyväksi arvoksi katsottiin em. 2.5 e/m<sup>2</sup>.

-Mäntylä tilalta

--tilukset ovat viimeksi vaihtaneet omistajaa v. -09 sora-alueena päivän hintana noin 2.7 e/m<sup>2</sup>-hintaan,

--Ruduksella on kymmenen vuoden maa-aineslupa tilalla vuodesta 2008 lähtien,  
--noin 5 ha:n tilasta on soranottoaluetta noin 0.1 ha noin 50 m:n päässä tulevan tiealueen reunasta,  
--maantien suoja-alueen pinta-ala on lisäksi n. 0.14 ha, joka tilalla on tosin jo ennestään nykyisen kuutostien laidalla, eikä siten anna aiheutta erilliseen korvaamiseen sen vain siirtyessä lunastusalueen verran lähemmäksi tilan takarajaa,  
--paikallinen hintataso huomioiden noin 0.9 ha:n lunastusalueen käyväksi arvoksi katsottiin em. 2.5 e/m<sup>2</sup> kuten edellä Pataonsi-tilankin kohdalla.  
-Liiketoiminnalle mahdollisesti aiheutuviin tappioihin palataan tarvittaessa toimituksen II-vaiheessa esim. kirjanpitolietojen perusteella.  
-välttämättömäksi edunvalvontakustannukseksi hyväksyttiin: MOAn vaatimuksesta 803.90 e.

12) Kujansuu rno 405-461-4-38, ko 4-5, km 26500:

-yksityistieoikeudet sekä haitat ja vahingot käsitellään pääsääntöisesti tien rakentamisen jälkeisessä II-vaiheessa, niin tässäkin tapauksessa.

13) Harjuntaus rno 405-461-3-19, ko 5, km 26600:

-tilan rajanaapurissa on v. 2011 vaihtanut omistajaa 0.5 ha:n rakentamaton maa- ja metsätalousalue hintaan 1.36 e/m<sup>2</sup>,  
-nyt on kyseessä rakennettu 0.5 ha:n omakotitontti, joka yleisperusteilla hinnoitellaan luonnontilaisen lunastettavan reuna-alueensa osalta hintaan 2.5 e/m<sup>2</sup>,  
-lunastusalueen puustosta hinnoitellaan ns. hoitoon otetut pihapuut eli 15m 3m:stä kuusiaitaa kuntokertoimella 0.3,  
-kulkuoikeus naapuritilan kautta olisi mahdollista järjestää, jos osapuolet ehdoista sopivat: tässä vaiheessa asia jää II-vaiheen toimitukseen,  
-kaivon suhteen maanomistajaa suositellaan reklamoimaan mahdollisista ongelmista heti työn aikana työmaalle. Korvauskysymyksenä asiaan voidaan palata II-vaiheessa, kuten muissakin haitta- ja vahinkokysymyksissä,  
-edunvalvontakustannuksena hyväksyttiin: 2 x 50 e sekä asiamies MOAn käyttämisen osalta 500 e.

14) Sorapaikka rno 405-461-4-33, ko 5, km 27200:

-3.5 ha:n tila on vaihtanut omistajaa v. 1998 sora-alueena hintaan 8.85 mk/m<sup>2</sup> eli päivän hintana noin 2 e/m<sup>2</sup>,  
-alueella on iso sorakuoppa mutta maa-ainesluvan voimassaolosta ei ole näyttöä,  
-paikallinen hintataso huomioiden noin 0.37 ha:n lunastusalueen käyväksi arvoksi katsottiin oikeaksi korvata soranoton odotusalueena 2.5 e:n neliömetrihinnan perusteella siten, että se diskontataan 5 vuoden päähän suhteellisen epävarmana ja siksi 10 %:n korolla laskettuna eli käytännössä 2.5 e:n yksikköhinta tällöin kerrotaan 0.62:lla,  
-edunvalvontakustannuksena hyväksyttiin: asiamiehen vaatimuksesta 700 e:n osa.

15) Nyrhi rno 405-461-4-41, ko 6, km 27300:

-Lappeen Riento ry:llä on hallintaoikeus pururataan mm. Nyrhin tilan alueella. Sen ilmoituksen mukaan muutostoimet radassa suoritetaan tievaltion kustannuksella joten tässä vaiheessa asia ei vaikuta toimituksessa määrättäviin asioihin.

16) Kauppatalo rno 405-461-4-20, ko 7, km 1100/M1:

-0.4 ha:n tilasta ei lunasteta tiluksia,  
-omistaja on esittänyt tilusjärjestelyjä, joita voidaan selvissä tapauksissa suorittaa jo ennen hankkeen rakentamista. Tässä tapauksessa ei ole näyttöä naapureilta tilalta rno 4-43 tai tilalta rno 4-35 kanssa järjestelyjen ehtojen sopimisesta, joten asia jää tien rakentamisen jälkeisiin II-vaiheeseen.

17) Kuopanreuna rno 405-502-1-46, ko 6, km 1200 /M1, ja Lamminmäki rno 405-462-4-1, ko 9, km 4200 /M1:

-Kuopanreunan tilasta ei mene tiluksia hankkeeseen,

-tilalta pohjoiseen on suunnitelmassa merkitty vanha tie, jonka liittymä poistuisi. Virallinen kulkuoikeus tilalla on kuitenkin etelän kautta Anosen kaupan vieritse, jonne ei ole tulossa muutoksia.

-Lamminmäen tilukset sijaitsevat aivan hankkeen itäpäässä Selkäharjunkadun vieressä, -lunastusalueeseen kohdistuu yleiskaavan virkistysaluemerkintä, -tilukset ovat vaihtaneet omistajaa v. 2009 raakamaa-alueena hintaan 3 e/m<sup>2</sup>, -edellisessä mm. Mikkelintietä koskevassa maantietoimituksessa 2008-279448 syksyllä 2011 oli tilasta lunastettu lisäalue korvattu noin hintaan 2.8 e/m<sup>2</sup>, -yksikköhinnaksi nyt päätettiin yleisperusteilla raakamaan hinta 2 e/m<sup>2</sup>.

18) Hovintalo rno 405-502-1-47 ja Ylätalo rno 405-502-1-86, ko 6-7, km 1300 / M1:  
-Hovintalon tilan noin 28 ha:n palstasta menee tiealueeksi noin 1.7 ha, jossa on noin 0.4 ha:n osin kyse vanhasta sorakuopasta,  
-jo tyhjäksi katsotun kuopan sekä tilan osalta muutoinkin hintana käytetään metsätalousarvoa koska näyttöä maa-aineluvasta ei ole ja sen saaminen lunastusalueelle on asutuksen läheisyyden takia on toimitusmiesten näkemyksen mukaan epätodennäköistä.

-Ylätalon tilan noin 25 ha:n palstasta menee tiealueeseen noin 1.3 ha,  
-tilukset sijaitsevat edellisen eli Hovintalon tilan itänaapurissa alueella jossa on parinsadan metrin säteellä useampia rakennuspaikkoja,  
-tilasta on v. 2006 myyty 0.5 ha:n asuinrakennuspaikka hintaan 1.8 e/m<sup>2</sup> vajaan 100m:n päästä nyt rakennettavasta rinnakkaistiestä M1,  
-toimitusmiehet katsovat tämän kohteen arvon muodostuvan odotuksesta maa- ja metsätalousmaata arvokkaammasta käytöstä. Se hinnoitellaan vajaan puoleen tontin hinnasta eli 1 e/m<sup>2</sup>,  
-edunvalvontakustannuksena hyväksyttiin: 1x50 e sekä asiamiehen palkkiosta 500 e.

19) Harjula rno 405-502-1-44, ko67, km 1300 / M1:  
-noin 0.2 ha:n asuinrakennustila ei menetä tiluksiin tässä hankkeessa,  
-haitat kiertämisestä, melusta yms. katsotaan hankkeen valmistuttua II-vaiheen toimituksessa,  
-edunvalvontakustannuksena hyväksyttiin: 3x50 e.

20) Koivikko rno 405-459-3-30, ko 6, km 1400 /M1:  
-tilan noin 3.5 ha:n rakennetun kotipalstan poikki on tulossa yksityistie Y16,  
-maanomistaja on toivonut tien siirtämistä kauemmaksi kotitalosta mutta toimitusmiesten toimivallassa ei ole puuttua vahvistettuun suunnitelmaan,  
-kaivon suhteen maanomistajaa suositellaan reklamoimaan mahdollisista ongelmista heti työn aikana työmaalle. Korvauskysymyksenä asiaan voidaan palata II-vaiheessa, kuten muissakin haitta- ja vahinkokysymyksissä,  
-lunastettavat tilukset sijaitsevat alueella jossa on noin 100 m:n säteellä lukuisia asuinrakennuspaikkoja,  
-toimitusmiehet katsovat tämän kohteen arvon muodostuvan osin odotuksesta maa- ja metsätalousmaata arvokkaammasta käytöstä. Se osa hinnoitellaan hintaan 0.50 e/m<sup>2</sup> ja muu osa metsätalouden hintaan.

21) Kanerva rno 405-459-3-11, ko 6, km 1500 ( M1:  
-noin 1 ha:n asuinrakennuspaikasta on menossa maantietarpeisiin noin 0.13 ha, joka on jo korvattu Kärki-Mattila kuutostiehankkeessa v. 2006,  
-nyt nettolisämenetys 34 m<sup>2</sup> Törölänkujan varrelta korvataan metsänä,  
-edunvalvontakustannuksena hyväksyttiin: 2 x 50 e.

22) Kantola rno 405-459-3-13, ko 6, km 1500 / M1:  
-noin 0.6 ha:n asuinrakennuspaikasta on menossa tietarpeisiin noin 0.23 ha, josta 0.18 ha on jo korvattu Kärki-Mattila kuutostiehankkeessa v. 2006,

-nyt nettolisämenetys muodostuu tontin pohjoiskulman 0.014 ha:n yksityistiealueesta ja tontin poikki kulkevasta 0.037 ha:n laskuojasta, jotka korvataan puineen tontin hintaan 2.5 ja 4 e/m<sup>2</sup>,  
-maanomistaja on toivonut laskuojan siirtämistä kauemmas asuinrakennuksesta. Toimitusmiehillä ei kuitenkaan ole toimivaltaa vahvistettuun suunnitelmaan,  
-maantienpuolen karttakuvion 160 1783 m<sup>2</sup> on jo korvattu v. 2006, joten sen puustoonkaan ei tässä yhteydessä enää voida palata,  
-kaivon suhteen maanomistajaa suositellaan reklamoimaan mahdollisista ongelmista heti työn aikana työmaalle. Korvauskysymyksenä asiaan voidaan palata II-vaiheessa, kuten muissakin haitta- ja vahinkokysymyksissä.

23) Mäkelä rno 405-502-1-85, ko 7, km 1600 / M1:

-hankkeessa yksityistie Y7 noin puolittaa pituussuuntaan noin 0.5 ha:n rakentamattoman tilan 0.23 ha:n lunastuksella,  
-tilan lähialueilla parinsadanmetrin säteellä useita asuinrakennettuja tiloja,  
-toimitusmiehet katsovat tämän kohteen arvon muodostuvan odotuksesta maa- ja metsätalousmaata arvokkaammasta käytöstä. Se hinnoitellaan vajaaseen puoleen tontin hinnasta eli 1 e/m<sup>2</sup>,  
-jäljelle jäävän tilan osaan voidaan harkita esim. tilusjärjestelyä alueen koon suurentamiseksi, alueen lunastamista kokonaan tai odotusarvomenetyksen korvaamista. Näihin asioihin palataan rakentamisen jälkeisessä II-vaiheessa, kun tilanne työmaan jälkeen on selkiytynyt.

24) Kärki rno 405-436-1-143 ja Kankaanranta rno 405-459-3-14, ko 7, km 1800 / M1:

-tiesuunnitelmassa kulku maantielle on kaavailtu tapahtuvan Kärentietä pitkin tulevalle valtion rinnakkaistielle M1,  
-toimitusmiehillä ei ole toimivaltaa vahvistuneeseen tiesuunnitelmaan mutta tarvittavat yksityistieoikeudet perustetaan toimituksessa rakentamisen jälkeisissä vaiheissa,  
-2.3 ha:n kotipalstan lunastettavat tilukset arvioidaan odotuksella maa- ja metsätalousmaata arvokkaammasta käytöstä. Ne hinnoitellaan vajaaseen puoleen tontin hinnasta eli 1 e/m<sup>2</sup>,  
-Kärentien idänpuolen peltosuikale hinnoitellaan kuten saman tilan pelto kuutostien eteläpuolella viime syksynä eli 6000 e/ha,  
-haittoihin ja vahinkoihin paneudutaan hankkeen valmistumisen jälkeen II-vaiheen toimituksessa.

25) Kivimäki rno 405-436-1-165, ko 7, km 1900 / M1:

-tilan 1.2 ha:n alasta noin 0.26 ha on jäämässä maantiehen ja yksityistiehen,  
-tilalla on sorakuoppa, jonka etelä- ja länsireunaa lunastus koskee,  
-tilukset ovat vaihtaneet omistajaa v. 1996 sora-alueena hintaan 11.33 mk/m<sup>2</sup> eli päivän hintana noin hintaan 2.6 e/m<sup>2</sup>,  
-tilalle on myönnetty maa-aineslupa v. 2007 kymmeneksi vuodeksi keskimääräisellä ottomäärällä 69600 k-m<sup>3</sup>/ha eli nyt kyseessä olevan tilan osalta noin 84000 k-m<sup>3</sup> ja maaneliötä kohden laskettuna noin 7 m<sup>3</sup>:lla maa-ainesta / m<sup>2</sup>. Hakijan mukaan tiehankkeen takia maa-aineksesta jää hyödyntämättä 1447 m<sup>3</sup> ktr (kiintoteoreettinen kuutiometri) eli noin 1.7 % alkuperäisestä,  
-kun lunastettava ala korvataan metsämaana sekä lisäksi hyödyntämättä jäävä sora, joka vastaa noin 210 m<sup>2</sup>:n iskemätöntä 7 m:n sora-aluetta ja se hinnoitellaan paikalliseen käypään hintaan 2.5 e/m<sup>2</sup>, päästään toimitusmiesten näkemyksen mukaan menetykset kattavaan korvaukseen,  
-edunvalvontakustannuksena hyväksyttiin osuus massalaskennasta eli 111.60 e.

26a) Kujansuu rno 405-436-1-166, ko 7, km 1900 / M1:

-tilan noin 11.7 ha:n palstasta on jäämässä tiehen noin 1.5 ha,  
-tilalla on sorakuoppa noin 0.77 ha:n osalla lunastettavaa aluetta,  
-maanomistajan mukaan ottoalueen haltijana on Läänin Kuljetus Oy,

-tilusten läheisyydessä muutaman sadan metrin säteellä on muutama asuinrakennuspaikka,  
-alueen arvoksi ilman maa-ainesluvan haltijalleen suomia oikeuksia toimitusmiehet katsovat lupa-alueen ulkopuolisin osin muodostuvan osin lupa-alueen läheisyyden takia metsätalousmaasta ja osin odotuksesta maa- ja metsätalousmaata arvokkaammasta käytöstä. Odotusarvoalue hinnoitellaan vajaaseen puoleen tontin hinnasta eli 1 e/m<sup>2</sup>,  
-lupa-alue katsotaan oikeaksi hinnoitella metsätalousmaana kun sora korvataan luvan haltijalle  
-tilan omistaja on vaatinut oikeutta liittymään Y26A ja erinäisiä järjestelyjä kulkuoikeuden saamiseksi tilalta Harjula rno 405-436-1-116 pohjoiseen em. liittymän kautta uudelle maantielle M1. Toimitusmiehillä ei ole toimivaltaa vahvistettuun tiesuunnitelmaan. Selvissä tapauksissa erilaisia oikeuksia voidaan perustaa jo nyt I-vaiheen toimituksessa mutta muutoin ne jäävät tien rakentamisen jälkeisiin II-vaiheeseen.

26b) Kujansuu rno 405-436-1-166, ko 7, km 1900 / M1, vuokramies:

-tilan noin 11.7 ha:n palstasta on jäämässä tiehen noin 1.5 ha,  
-tilalla on sorakuoppa noin 0.77 ha:n osalla lunastettavaa aluetta,  
-maanomistajan mukaan ottoalueen haltijana on Läänin Kuljetus Oy,  
-haltijan massalaskennan mukaan hankkeen johdosta jää hyödyntämättä 25032 m<sup>3</sup> ktr hiekkaa,  
-toimitusmiesten näkemyksen mukaan, kuten aiemminkin kohdassa 25 Kivimäen tilan kohdalla, määrä vastaa 7 m:n keskisyyvyyden mukaan noin 3600 m<sup>2</sup>:n iskemätöntä hiekkaluuetta,  
-kun se hinnoitellaan paikalliseen käypään sora-alueen hintaan 2.5 e/m<sup>2</sup>, tulevat haltijan menetykset korvatuiksi,  
-edunvalvontakustannuksena hyväksyttiin osuus massalaskennasta eli 111.60 e.

27) Huoltola rno 405-436-1-77, ko 7, km 2100 / M1:

-tilasta lunastetaan maantiealueeksi 355 m<sup>2</sup> ja lopulle tilan jakeluaseman sisältävää 0.98 ha:n palstaa on suunnitelmassa merkitty läjitysalue rakentamisen ajaksi,  
-koko kyseinen palsta on otettu tienpitäjän haltuun helmikuussa -15,  
-pääsäännön mukaisesti haitat ja vahingot sekä myös läjitysalueiden korvaukset käsitellään vasta rakentamisen jälkeisessä II-vaiheen toimituksessa tilanteen selkiytyttyä, korkoineen, jos toisinkaan osapuolet eivät sovi. Niin siis myös tässä tapauksessa kun toisinkaan ei ole sovittu,  
-omistusoikeudella lunastettavalle noin kolmen aarin alueelle toimitusmiehet määräävät korvauksen kuten kohdetta viimeksikin v. 2012 korvattaessa määrättiin: 5 e/m<sup>2</sup>. Huomioiden maaliskuussa Taavetissa Rantsilanmäelle huoltoasemille määrätty maapohjatorvaukset 4.5 ja 5 e/m<sup>2</sup> nyt korvattavan alueen hintaan ei lasketa aiemman toimituksen vuoden 2012 indeksikorjausta mutta kylläkin käytetyn asfaltin hinta 5 e/m<sup>2</sup> x 260 m<sup>2</sup> vuokramiehelle. Hinta perustuu Arviointi ja korvaukset tietovaraston mukaiselle uuden, raskaan liikenteen kestävän ja routimattoman pohjamaan päälle rakennettuun arvonlisäverolliseen yksikköhintaan 26 e/m<sup>2</sup> sitä iän perusteella kuolettamalla,  
-edunvalvontakustannus hyväksyttiin vaatimuksen mukaan: 500 e.

28) Kangasmäki rno 405-436-1-34, ko 7, km 2300 / M1:

-asuinrakennuksen käsittävästä 0.24 ha:n tilasta menee yksityistie Y9:ään 0.0097 ha,  
-yleisperusteluiden perusteella hoidetun rakennuspaikan hinnaksi päätetään 4 e/m<sup>2</sup>,  
-pihakasvillisuus päätettiin korvata vasta II-vaiheessa, mikäli ne oikeasti joudutaan poistamaan. Usein poistoa ei reuna-alueilla tarvitse tehdä ja tässäkin kohteessa ne puuston muun poiston jäljiltä ovat edelleen paikallaan,  
-mahdolliset haitat, vahingot ja esim. kiinteistön arvon alentumiset tarkastellaan työmaan valmistuttua toimituksen II-vaiheessa.

29) Koivumäki rno 405-436-1-137, ko 7, km 2300 / M1:

-lunastettava rinnakkaistien M1 alue kulkee tilan 2.7 ha:n suuruisen rakentamattoman palstan läpi vieden siitä noin 0.67 ha,

-muutaman sadan metrin säteellä lunastettavasta alueesta on lukuisia rakennettuja tiloja, -toimitusmiehet katsovat tämän kohteen arvon muodostuvan odotuksesta maa- ja metsätalousmaata arvokkaammasta käytöstä. Se hinnoitellaan vajaaseen puoleen tontin hinnasta eli 1 e/m<sup>2</sup>,

-maanomistaja on esittänyt muutoksia tiesuunnitelmaan joiden osalta toimitusmiehet toteavat, ettei heillä ole oikeutta kajota jo vahvistettuun suunnitelmaan. Suunnittelija sen sijaan on jossain määrin näyttänyt vihreää valoa maanomistajan esityksille, mutta niin kauan kun ei toisin ole sovittu on toimituksessa noudatettava vahvistettua suunnitelmaa.

30) Metsola rno 405-436-1-168 ja Rantamaa rno 405-436-1-149, ko 1,7,8 ja 9, km 2400 / M1:

-Metsolan tilan läntinen palsta sijaitsee alueella, jonka lähialueilla kahden puolen on avattuja sorakuoppia

-ko. palstalla arvioidaan olevan lievää kotitarveodotusta, joka hinnoitellaan lisäämällä metsäpohjan hintaan noin kolmannes,

-Metsolan tilan idemmät palstat Rännikorvessa ovat yleiskaavan M-alueella, jossa lähialueilla on lukuisia rakennettuja kiinteistöjä,

-toimitusmiehet katsovat tämän kohteen arvon muodostuvan odotuksesta maa- ja metsätalousmaata arvokkaammasta käytöstä. Ne hinnoitellaan sijaintinsa mukaan noin puoleen tontin hinnasta eli 1 e/m<sup>2</sup> 400 kV:n voimalinjan länsipuolelta ja 1.5 e/m<sup>2</sup> voimalinjan itäpuolelta.

-Rantamaan tilan tilukset sijaitsevat Kären kylässä niinikään alueella, jossa lähietäisyydellä on lukuisia rakennettuja kiinteistöjä sekä myös sorakuoppa,

-toimitusmiehet katsovat tämän kohteen arvon muodostuvan myös odotuksesta maa- ja metsätalousmaata arvokkaammasta käytöstä. Se hinnoitellaan noin puoleen tontin hinnasta eli 1 e/m<sup>2</sup>,

-mahdolliset haitat, vahingot, tilusjärjestelyt jne katsotaan viimeistään rakentamisen jälkeen II-vaiheessa, kun ne ovat konkreettisesti todettavissa,

-edunvalvontakustannus hyväksyttiin vaatimuksen mukaan: (31.68 e + 100 e) x 2.

31) Kumpula rno 405-436-1-181, ko 7 ja 8, km 2500 / M1:

-kyseessä olevasta 0.8 ha:n asuinrakennuspaikasta jää tässä hankkeessa maan- tai yksityistiehen noin 0.1 ha,

-yleisperusteluiden perusteella rakennuspaikan hinnaksi Kärentien laidalta päätetään 2.5 e/m<sup>2</sup> ja tontin takaosan metsäkuvion osalta 1 e/m<sup>2</sup>,

-haitat ja vahingot katsotaan pääsäännön mukaan hankkeen rakentamisen jälkeisessä II-vaiheen toimituksessa, kun ne ovat konkreettisesti nähtävissä. Niin tässäkin tapauksessa, -edunvalvontakustannus hyväksyttiin vaatimuksen mukaan: (9.68 e + 50 e) x 2.

32) Salpausharju rno 405-436-1-147, ko 8, km 2600 / M1:

-rakentamattomasta 4.4 ha:n tilasta lunastetaan maantiehen tässä hankkeessa 0.3 ha, -tilan tilukset sijaitsevat Kären kylässä alueella, jossa lähietäisyydellä on lukuisia rakennettuja kiinteistöjä sekä myös sorakuoppa,

-toimitusmiehet katsovat tämän kohteen arvon muodostuvan myös odotuksesta maa- ja metsätalousmaata arvokkaammasta käytöstä. Se hinnoitellaan vajaaseen puoleen tontin hinnasta eli 1 e/m<sup>2</sup>,

-työmaan aikana katoavat rajamerkit korvataan uusilla vielä rakentamisen jälkeisessä II-vaiheessa.

33) Rintelä rno 405-436-1-115, ko 8, km 2600 / M1:

-0.5 ha:n asuinrakennuspaikkatilasta ei lunasteta tässä hankkeessa mitään,

-aiemmassa toimituksessa v. 2006 tilasta lunastettiin 29 m<sup>2</sup> hintaan 2 e ja 1 e/m<sup>2</sup>,

-mahdolliset tilus- tai yksityistiejärjestelytarpeet sekä haitat ja vahingot katsotaan tarkemmin viimeistään rakentamisen jälkeisessä II-vaiheen toimituksessa kun ne ovat konkreettisesti näkyvissä,



-aiemmassa vaiheessa tiealueeseen jäänyt pyykki 14 on korvattu v. 2006 uusilla rajamerkeillä; mikäli nekin katoavat työmaan aikana rakennetaan pyykkit uudelleen II-vaiheessa.

34) Teeriharju rno 405-436-1-118, Kärki rno 405-436-1-145, Inkilä rno 405-436-1-159 ja Harjula rno 405-436-1-178, ko 1 ja 7-8, km 2700 / M1:

-Inkilän tilan läntisimmät lunastettavat tilukset sijaitsevat Karttiopuuta vastapäätä Luumäen kunnan vastaisella rajalla alueella, jonka lähialueilla kuutostien eteläpuolella on kahden puolen avattuja sorakuoppia

-ko. palstalla arvioidaan olevan lievää kotitarveodotusta, joka hinnoitellaan lisäämällä metsäpohjan hintaan noin kolmannes.

-Muut lunastettavat tilukset ovat Kärki-Rännikorpi-alueella jossa lähietäisyydellä on lukuisia rakennettuja kiinteistöjä sekä myös sorakuoppia,

-toimitusmiehet katsovat näiden kohteiden arvon muodostuvan odotuksesta maa- ja metsätalousmaata arvokkaammasta käytöstä. Ne hinnoitellaan sijaintinsa mukaan noin puoleen tontin hinnasta eli 1 e/m<sup>2</sup> 400 kV:n voimalinjan länsipuolelta ja 1.5 e/m<sup>2</sup> voimalinjan itäpuolelta.

-liittymäasiat eivät kuulu toimitusmiesten toimivaltaan ja asianosaisille suositellaankin aktiivisuutta asiassa työmaan aikana,

-välttämättömänä edunvalvontakustannuksena hyväksyttiin: 9.68 x 2 + 50e x 3.

35) Paavola rno 405-500-3-30, ko 9, km 3700 / M1:

-lunastettavat tilukset ovat yleiskaavassa V- ja M-alueita ja yleiskaavaluonnoksessa osin myös KM-1/res-alueita (vähittäiskaupan suuryksikön reservialue),

-tisuunnitelmaan on merkitty liittymät maantieltä tilan itärajoille. Toimitusmiehillä ei ole toimivaltaa vahvistettujen suunnitelmien muuttamiseen. Työmaan aikana saattaa olla mahdollista sopia jostain muistakin liittymistä,

-lunastettavat tilukset ovat Rännikorpi-alueella jossa lähietäisyydellä on lukuisia rakennettuja kiinteistöjä sekä myös sorakuoppia,

-toimitusmiehet katsovat näiden kohteiden muodostavan odotusta maa- ja metsätalousmaata arvokkaammasta käytöstä. Ne katsotaan oikeaksi hinnoitella lähes kaavattoman alueen tontin hintaan eli hintaan 2 e/m<sup>2</sup>,

-mahdolliset haitat ja vahingot katsotaan kun ne ovat tarkemmin nähtävissä rakentamisen jälkeisessä toimituksen II-vaiheessa.

36) Lamminmäki rno 405-500-3-48, ko 9, km 4000 / M1:

-tilasta lunastettavat alueet ovat yleiskaavassa V- ja yleiskaavaluonnoksessa osin M-1 ja myös KM-1/res-alueella (vähittäiskaupan suuryksikön reservialue),

-tiluksista on Lpr kaupunki tehnyt kirjallisen ostotarjouksen v. 2010 hintaan 2.6 e/m<sup>2</sup>, ilman puustoa,

-lunastettavat tilukset ovat Rännikorpi-alueella jossa lähietäisyydellä on lukuisia rakennettuja kiinteistöjä sekä myös sorakuoppia,

-toimitusmiehet katsovat näiden kohteiden muodostavan odotusta maa- ja metsätalousmaata arvokkaammasta käytöstä. Ne katsotaan oikeaksi hinnoitella lähes kaavattoman alueen tontin hintaan eli hintaan 2 e/m<sup>2</sup>,

-välttämättömänä edunvalvontakustannuksena hyväksyttiin vain toisen osakkaan vaatimus: 6.75 + 50e.

37) Uusitalo rno 405-500-3-45, ko 9, km 4100 / M1:

-tilasta lunastettavat alueet ovat yleiskaavassa V- ja yleiskaavaluonnoksessa osin M-1 ja myös KM-1/res-alueella (vähittäiskaupan suuryksikön reservialue),

-lunastettavat tilukset ovat Rännikorpi-alueella jossa lähietäisyydellä on lukuisia rakennettuja kiinteistöjä sekä myös sorakuoppia,

-toimitusmiehet katsovat näiden kohteiden muodostavan odotusta maa- ja metsätalousmaata arvokkaammasta käytöstä. Ne katsotaan oikeaksi hinnoitella lähes kaavattoman alueen tontin hintaan eli hintaan 2 e/m<sup>2</sup>,

-välttämättömänä edunvalvontakustannuksena hyväksyttiin: 50e.

*Lainkohdat* *MTL 53, 77, 75, 71, 78, 79, 82, 83 ja 85, 57, 5.3, 44, 45, 61, 63-66, 69 ja 56 § ja 6. luku, LunL 29, 30, 52, 49.2.4 ja 16 §, KML 191, 101.4 ja 104 § ja KMA 58-60, 51 ja 53 §.*

## **5. Toimituksen lopettaminen**

**Päätös** Toimitusinsinööri selosti muutoksenhakumenettelyn.

Toimitukseen voi hakea valittamalla muutosta 30 päivän kuluessa toimituksen lopettamisesta lukien.

Toimitus saavuttaa lainvoiman valitusajan päätyttyä tai kun mahdollinen muutoksenhaku on lopullisesti ratkaistu.

Koska kaikki toimituksen asiat oli käsitelty, toimitusinsinööri julisti toimituksen päättyneeksi.

*Lainkohdat* *MTL 53 §, LunL 16 § ja KML 189-190 §.*

## Valitusosoitus

Tämä valitusosoitus koskee toimitusta 2014-489596 , lopettamispäivä 28.5.2015

- Maantietoimitus Maantietoimitus koskien valtatie 6 parantamista Lappeenrannan kaupungissa välillä Luumäen kunnan raja - Kärki, rinnakkaistiejärjestelyineen.

Toimitukseen tai siinä annettuun ratkaisuun saa hakea muutosta kirjallisella valituksella maa- ja metsätalouden valituksen tekemiseen on kolmekymmentä (30) päivää siitä päivästä, jona toimitus lopetettiin tai päätös annettiin. Muutoksenhakuasiakirjat on toimitettava puhevallan menettämisen uhalla maa- ja metsätalouteen viimeistään maanantaina **29.6.2015** viraston aukioloaikana.

Tässä asiassa toimivaltainen maa- ja metsätalouden oikeus toimii Etelä-Savon käräjäoikeudessa, joka on avoinna virka-aikana klo 8 - 16:15.

käyntiosoite: Raatihuoneenkatu 5, Mikkeli  
postiosoite: Raatihuoneenkatu 5, 50100 Mikkeli  
sähköpostiosoite: etela-savo.ko(at)oikeus.fi

Muutoksenhakuasiakirjat voi toimittaa henkilökohtaisesti tai asiamiehen välityksellä taikka lähettää postitse, lähetin välityksellä tai sähköpostina maa- ja metsätalouteen. 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 korvaamisesta, jos valittaja pitää sitä aiheellisenä
- 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 maa- ja metsätaloudelle. Valittajan tai kirjelmän laatijan (jollei valittaja ole laatinut sitä itse) on allekirjoitettava muutoksenhakukirjelmä.

**Muutoksenhakukirjelmään on liitettävä tämä valitusosoitus tai sen jäljennös** ja lisäksi 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, maa- ja metsätalouden oikeus voi asettaa hakemuksesta uuden määräajan muutoksenhaun tekemistä varten. Uutta määräaika on pyydettävä kirjallisella hakemuksella, joka on osoitettava maa- ja metsätaloudelle ja toimitettava ennen muutoksenhakuajan päättymistä maa- ja metsätalouteen. Hakemukseen on liitettävä selvitys hakemuksen perusteesta. Tällöin on noudatettava muutoksenhakukirjelmän laatimissuhteita.

Maa- ja metsätalouden oikeus voi kehottaa toimituksen asianosaista antamaan vastauksen muutoksenhakemukseen, jos hakemus koskee asianosaisen oikeutta. Vastaus ja siihen liitetyt asiakirjat annetaan tiedoksi muutoksenhakijalle. Maa- ja metsätalouden oikeus voi kehottaa toimitusinsinööriä antamaan kirjallisen lausuntonsa. Lausunto annetaan tiedoksi pääkäsittelyyn kutsuttavalle asianosaiselle.

Jollei asiaa ratkaista ilman pääkäsittelyä, maa- ja metsätalouden 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. Maa- ja metsätalouden oikeus voi suorittaa paikalla katselmuksen. Valitusasian käsittelystä maa- ja metsätaloudessa peritään yleensä 196 euron oikeudenkäyntimaksu. Asianosaisten oikeudenkäyntikuluihin maa- ja metsätaloudessa sovelletaan riita-asioiden oikeudenkäyntikuluja koskevia oikeudenkäymiskaaren 21 luvun säännöksiä.

Toimitusinsinööri: Mikko Hiltunen