



27.9.2023

Maanmittauslaitos /  
Petteri Lauronen  
Yliopistonkatu 38  
33100 Tampere  
Puh. 040 722 7090  
[petteri.lauronen@maanmittauslaitos.fi](mailto:petteri.lauronen@maanmittauslaitos.fi)  
turvaviestillä osoitteesta <https://turvaviestimaa.maanmittauslaitos.fi/>

## KORVAUSVAATIMUS

Toimitus nro 2019-605930  
[www.maanmittauslaitos.fi/TN2019-605930](http://www.maanmittauslaitos.fi/TN2019-605930)

Kohde Sulkavuoren jätevedenpuhdistamon tarvitsemien maanalaisten viemäritunnelien ja niiden maanalaisten suojavyöhykkeiden käyttöoikeuden lunastus maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:n perusteella Tampereella välillä Sulkavuori-Vihilahti.

Kunta \_\_\_\_\_ Sijaintialue \_\_\_\_\_

Kiinteistö(t) \_\_\_\_\_ RN:o (t) \_\_\_\_\_

Omistaja(t) tai erityisen oikeuden haltija (esim. maanvuokraoikeus)

Osoite: \_\_\_\_\_

Sähköpostiosoite: \_\_\_\_\_

Puh: \_\_\_\_\_

### Korvausvaatimukseni on esitetty seuraavalla sivulla

Vaatimuksen liitteenä ovat seuraavat asiakirjat:

- 
- 
- 
- 

Muuta huomautettavaa \_\_\_\_\_

Paikka ja aika \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_ 2023

Allekirjoitus \_\_\_\_\_

Selvennös \_\_\_\_\_



27.9.2023

## Ohjeet korvausvaatimuksen tekemiseksi 30.11.2023 mennessä

Maanomistaja tai kiinteistön erityisen oikeuden haltija (esim. maanvuokraoikeus) **on oikeutettu saamaan tässä lunastustoimituksessa määrättävän täyden korvauksen, mikäli** viemäritunnelien rakentaminen ja / tai viemäritunnelit ja niiden suojavyöhykkeitä koskevat maanalaiset käytönrajoitukset aiheuttavat maanomistajalle tai kiinteistön erityisen oikeuden haltijalle (esim. maanvuokraoikeus) **taloudellisia menetyksiä.**

Kaikki muut paitsi sopimuksin jo hoidetut korvaukset määrätään lunastustoimituksessa. **Lunastustoimikunta** (toimitusinsinööri ja kaksi uskottua miestä) **voi määrätä vain rahassa maksettavia korvauksia, ei esim. työsuorituksia.** Pääsääntöisesti korvaukset määrätään perusteluineen lunastustoimituksen loppukokouksessa.

Tällaisessa tunnelihankkeessa on **asianosaisten tärkeä esittää toimitusinsinöörille näkemyksensä lunastuksen ja lunastushankkeen mahdollisesti aiheuttamista haitoista, vahingoista ja kustannuksista**, sillä muuten ei toimitusinsinööri tod. näk. saa tietoon tällaista menetyksiä. ”Normaaleissa” maanpäällisissä omistus- tai käyttöoikeuden erilaisissa lunastustoimituksissa määrää lunastustoimikunta mm. kohteenkorvaukset viran puolesta lunastuksen kohteen omistajille ja erityisen oikeuden haltijoille.

- **Lunastuksen kohteen ulkopuolisten kiinteistöjen omistajille ja muille henkilöille korvauksia voidaan määrätä vain vaatimuksesta, jos** lunastuksesta tai lunastuksella toteutettavasta ”yrityksestä” (tässä tapauksessa viemäritunnelit ja niiden rakentaminen) aiheutuu **merkittävää haittaa tai vahinkoa** (lunastuslaki 38 §).
- **Myös oikeudenvallontakuluista on korvauksen saamiseksi aina esitettävä vaatimus.** Lunastuslain 82 §:n mukaan maanomistajalla on oikeus saada korvaus myös välttämättömistä edunvalvontakustannuksista mitä hänelle on aiheutunut etujensa valvomisesta lunastustoimituksessa.

Korvausvaatimuksen lunastuksen mahdollisesti aiheuttamista menetyksistä voi tehdä **kirjallisesti perustellen** esim. oheisella lomakkeella **tai vapaamuotoisesti.** Jos lomakkeessa varattu tila ei riitä perusteluille ja selvityksille, ne voi kirjoittaa erilliselle liitteelle. Tärkeätä on yksilöidä korvausvaatimus, jotta tiedetään, mitä kiinteistöä vaatimus koskee.

### **Mahdolliset kirjalliset korvausvaatimukset pyydän toimittamaan allekirjoittaneelle viimeistään 30.11.2023**

- tavallisella sähköpostilla ja / tai
- ns. turvaviestillä (*suojatumpi / salassa pidettävä tapa lähettää sähköisesti viesti toimitusinsinöörille, jos esim. henkilötietoja*) ja / tai
- postilla ja/ tai
- toimittamalla korvausvaatimus Maanmittauslaitoksen asiakaspalvelupisteeseen

Mahdollinen korvausvaatimus tulee osoittaa toimitusinsinöörille ja siinä on mainittava tämän lunastustoimituksen toimitusnumero 2019-605930.

- **Maanmittauslaitos, Petteri Lauronen, Yliopistonkatu 38, 33100 Tampere**
- **petteri.lauronen@maanmittauslaitos.fi**
- **turvaviestillä osoitteesta <https://turvaviestit.maanmittauslaitos.fi/>** , jossa myös ohjeet Turvaviestin lähettämiseksi
- **Maanmittauslaitoksen Tampereen palvelupiste, Virastotalo Attila 1. krs (Yliopistonkatu 38, 33100 Tampere), palvelupiste auki ma - pe klo 9.00 - 16.15**

Lunastaja (Tampereen kaupunki / Tampereen Seudun Keskuspuhdistamo Oy) mahdollisesti esittää korvausvaatimukseen oman näkemyksensä vastineessaan, mutta **korvauksista päättää lunastustoimituksen lunastustoimikunta**, johon kuuluu Maanmittauslaitoksen toimitusinsinööri ja kaksi kunnanvaltuuston valitsemaa uskottua miestä.

- **Lunastustoimikunta (toimitusinsinööri ja kaksi uskottua miestä) on riippumaton lunastajasta sekä asianosaisista ja toimii puolueettomana tahona.**

27.9.2023

### 1. Maapohja

Kyse on pysyvistä maanalaisista käyttöoikeuksista ja käytönrajoituksista, maapohjan omistus ja käyttöoikeus jää edelleen maanomistajalle. Näin ollen tunnelihankkeissa ei kohteenkorvauksia (mm. maapohjasta) ole määrätty. Jos kuitenkin katsotte, että maapohjasta on korvaus määrättävä, voi korvausvaatimuksen tehdä esim. yksikköhinnan mukaan (€/m<sup>2</sup> tai €/hehtaari). Korvausvaatimus kannattaa aina perustella. Pinta-alat selvitetään lunastustoimituksessa.

### 2. Kasvillisuus ja muu maanpäällinen omaisuus

Toimitusinsinöörin tietojen mukaan ei mitään yksityistä omaisuutta ole tarvinnut poistaa maan pinnalta viemäritunnelien rakentamisen takia. Nyt lunastettavat maanalaiset käyttöoikeudet eivät rajoita millään lailla esim. puuston tai pihakasvillisuuden kasvattamista muuten kuin Tampereen kaupungin omistamalla Vihilahden alueella. Vihilahden alueella poistettiin kaupungin omistamilta rakentamattomilta alueilta puustoa jätevesien siirto- / tulo-tunneliin huoltoliikenteen ulostuloalueella sekä Hatanpään valtatielle johtavalla ajoyhteysalueella.

Jos esim. pihakasvillisuutta tai -rakenteita tai muuta puustoa on kuitenkin poistettu rakentamisen yhteydessä eikä korvauksesta ole sovittu Lunastajan (Tampereen kaupunki / Tampereen Seudun keskuspuhdistamo) tai Urakoitsijan edustajan kanssa, **on tehtävä korvausvaatimus**, jotta lunastustoimikunta saa tällaisesta vahingosta tiedon.

### 3. Tärinä- ja räjäytysvahingot

Vahingon- ja kustannusten korvauksia voidaan määrätä esim. räjäytyksen aiheuttamasta halkeamasta rakenteessa, **jos asiasta ei ole sovittu lunastajan (Tampereen kaupunki / Tampereen Seudun Keskuspuhdistamo) tai esim. räjäytyksistä vastanneen Urakoitsijan kanssa**. Tärinä- ja räjäytysvahingoissa sovelletaan lakia ympäristövahinkojen korvaamisesta (737 / 1994). Todennäköinen syy-yhteys (räjäytyksiin) on ollut riittävä peruste korvauksen määrittämiselle (Ympäristövahinkolaki 3 §). Tällaisista vahingoista (joista ei ole sovittu), **on tehtävä perusteltu korvausvaatimus**, jotta lunastustoimikunta saa tällaisesta vahingosta tiedon. Tällaisissa tunnelihankkeissa mahdolliset haitan-, vahingon- ja kustannusten korvaukset **käsitellään vain vaatimuksesta**.

### 4. Muut haitat ja vahingot

Haitankorvausta voidaan määrätä, jos maanalaisen käyttöoikeuden tuomat kiinteistön käytönrajoitukset aiheuttavat jollekin kiinteistölle **pysyväisluonteista haittaa, joka näkyy selvästi kiinteistön arvon alenemisena**. Haitankorvauksia on harvoin määrätty tunnelihankkeissa ja pysyväisluonteisiin haittoihin liittyy sietovelvollisuus (korvauskynnyks). Varsinkin kaupunkien taaja-asutusalueilla on siedettävä muutoksia korvauksetta.

- Tässä tapauksessa yhtenä asiana nousee esille mahdolliset haitat nykyisille **maalämpökaivoon / -kaivoihin perustuville maalämpöjärjestelmille** sekä mahdolliset kiinteistön käytön rajoitukset sille, että viemäritunnelit estävät tulevaisuudessa siirtymisen maalämpökaivoon perustuvaan lämmitysjärjestelmään.

Tällaisissa tunnelihankkeissa mahdolliset haitan-, vahingon- ja kustannusten korvaukset **käsitellään vain vaatimuksesta**.

### 5. Edunvalvontakustannukset

Lunastuksen kohteen omistajalla tai erityisen oikeuden haltijalla on oikeus saada korvaus välttämättömistä edunvalvontakustannuksista, jotka omistajille ovat aiheutuneet hänen oikeutensa valvomisesta lunastustoimituksessa. Tällaisia kustannuksia ovat esim. ansionmenetykset, matkakulut ja asiamieskulut. **Edunvalvontakustannusten korvauksia käsitellään vain vaatimuksesta**. Varsinkin ansionmenetys tai asiamiehen käyttökustannukset tulee osoittaa jollakin todistuksella tai laskulla.

### 6. Muut kustannukset

Jos maanomistaja tai erityisen oikeuden haltija (esim. maanvuokraoikeus) on joutunut tekemään viemäritunnelien rakentamisen johdosta esim. työsuorituksia ja haluaa niistä korvauksen tai jos tunnelihankkeesta johtuen on aiheutunut muita kustannuksia, tällaiset kustannukset voidaan korvata, jos ne ovat lunastustoimikunnan tiedossa. Eli tällaisissa tapauksissa perusteltu korvausvaatimus on tehtävä.

27.9.2023

## Yleistä lunastuskorvauksista ja niiden maksamisesta

Kiinteistön omistaja tai erityisen oikeuden haltija (esim. maanvuokraoikeus) on oikeutettu saamaan tässä lunastustoimituksessa määrättävän täyden korvauksen, mikäli viemäritunnelien rakentaminen ja / tai viemäritunnelit ja niiden suojavaöhykkeitä koskevat maanalaiset käytönrajoitukset aiheuttavat maanomistajalle tai kiinteistön erityisen oikeuden haltijalle (esim. maanvuokraoikeus) **taloudellisia menetyksiä**.

- Menetysten korvaamisessa lähtökohtana on **täyden korvauksen periaate**, millä tarkoitetaan sitä, ettei kenenkään varallisuusasema muutu lunastuksen lopputuloksena (lunastuslaki 29 §). Kenenkään varallisuusasema ei saisi huonontua, mutta ei myöskään parantua lunastuksen yhteydessä.
- Korvausten määräämisessä **sovelletaan lunastuslakia** (*laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta 603/1977 29 - 49 §:t*). **Lunastuskorvaus** muodostuu **kohteen- ja haitankorvauksesta sekä vahingon-/kustannustenkorvauksesta** sen mukaan kuin lunastuslaissa säädetään.

Kaikki muut paitsi sopimuksin jo hoidetut korvaukset määrätään lunastustoimituksessa. **Lunastustoimikunta** (toimitusinsinööri ja kaksi uskottua miestä) **voi määrätä vain rahassa maksettavia korvauksia, ei esim. työsuorituksia**. Pääsääntöisesti korvaukset määrätään perusteluineen toimituksen loppukokouksessa.

Suomessa on vasta vähän toimitus- ja korvauskäytäntöä tunnelihankkeita koskevista maanalaisista käyttöoikeuden lunastustoimituksista.

- **Kohteenkorvauksia** ei ole tunnelihankkeissa määrätty. Kyse on pysyvistä maanalaisista käyttöoikeuksista ja käytönrajoituksista, maapohjan omistus ja käyttöoikeus jää edelleen maanomistajalle. Kohteenkorvaus koskee ennen kaikkea tavanomaista maanpäällistä lunastustilannetta, jossa tiluksia lunastetaan omistusoikeudella tai pysyväisluonteisella käyttöoikeudella (esim. voimajohtolinja johtoaukea).
- **Haitankorvausta** voidaan vaadittaessa määrätä, jos käytönrajoitukset aiheuttavat jollekin kiinteistölle pysyväisluonteista haittaa, joka näkyy selvästi kiinteistön arvon alenemisena. Haitankorvauksia on harvoin määrätty tunnelihankkeissa ja pysyväisluonteisiin haittoihin liittyy sietovelvollisuus (korvauskynnys). Varsinkin kaupunkien taaja-asutusalueilla on siedettävä muutoksia korvauksesta. Tässä tapauksessa yhtenä asiana nousee esille mahdolliset haitat nykyisille **maalämpökaivoon / -kaivoihin perustuville maalämpöjärjestelmille** sekä mahdolliset kiinteistön käytön rajoitukset sille, että viemäritunnelit estävät tulevaisuudessa siirtymisen maalämpökaivoon perustuvaan lämmitysjärjestelmään.
- **Vahingon- ja kustannusten korvauksia** voidaan vaadittaessa määrätä esim. räjäytyksen aiheuttamasta halkeamasta rakenteessa, **jos asiasta ei ole sovittu lunastajan** (*Tampereen kaupunki / Tampereen Seudun Keskuspuhdistamo*) **tai räjäytyksistä vastanneen Urakoitsijan kanssa**. Tärinä- ja räjäytysvahingoissa sovelletaan lakia ympäristövahinkojen korvaamisesta (737 / 1994). Todennäköinen syy-yhteys (räjäytyksiin) on ollut riittävä peruste korvauksen määräämiselle (Ympäristövahinkolaki 3 §).
- **Rakentamisesta aiheutuvat työnaikaiset vahingot** korjaa tai korvaa lähtökohtaisesti urakoitsija. Vahinkoa kärsineen on syytä ottaa välittömästi yhteys työmaan edustajaan. Mikäli vahinkoja jää korjaamatta tai niistä ei päästä sopimukseen, vaatimukset tulee viime kädessä esittää tässä lunastustoimituksessa.

**Vain sellaisia viemäritunnelihankkeesta johtuvia haittoja tai vahinkoja voidaan korvata, jotka voidaan näyttää toteen viimeistään tämän lunastustoimituksen loppukokouksen yhteydessä** tai joita voidaan pitää hyvin todennäköisinä päätöksen antamisen yhteydessä. Sellaisia haittoja tai vahinkoja ei voida korvata, jotka mahdollisesti syntyvät lunastustoimituksen loppukokouksen jälkeen ja joita ei päätöksentekohetkellä voida pitää todennäköisinä (Lunastuslaki 39.1 §).

Jos jotakin haittaa tai vahinkoa, jonka aiheutumista on pidettävä todennäköisenä, ei voida ennakolta riittävän tarkasti arvioida, korvausta on määrättävä sen verran, mihin korvauksen on katsottava vähintään nousevan (Lunastuslaki 45.1 §).

**Lähtökohtana korvauksia määrättäessä pidetään haltuunottohetken (27.8.2019) yleistä hinta- ja kustannustasoa sekä lunastettavan omaisuuden kuntotaso haltuunottohetkellä** (Lunastuslaki 30.3 § ja 44 §). Jos yleinen hintataso haltuunoton jälkeen nousee, maksamatta oleva osa korvataan kohonneen hintatason mukaan (*ns. indeksikorotus*) (Lunastuslaki 30.3 §). **Haltuunoton (27.8.2019) ja maksamisen väliseltä ajalta maksetaan lunastuskorvaukselle lisäksi kuuden prosentin vuotuinen korko** (Lunastuslaki 95 §).

Asianosaiselle voidaan **vaadittaessa määrätä myös korvausta välttämättömistä edunvalvontakustannuksista**, jotka aiheutuvat asianosaiselle hänen oikeutensa valvomisesta tässä lunastustoimituksessa (LunL 82 §):

- ansionmenetyksestä
- matkakustannuksista
- selvityskustannuksista
- asiamieskustannuksista

27.9.2023

**Korvausten saajat, maksaminen ja verotus:**

Pääsääntöisesti kertakaikkisena määrättävät korvaukset kuuluvat siihen kiinteistöön, jota lunastus koskee. **Korvaukset maksetaan lähtökohtaisesti sille kiinteistön omistajalle** tai esim. vuokraoikeuden haltijalle, **joka omistaa kiinteistön** tai on vuokraoikeuden haltijana kiinteistöllä **korvauksen määrittämisen ajankohtana (lop-pukokous)**. Jos kiinteistö vaihtaa omistajaa tai vuokraoikeuden haltijaa toimituksen aikana, on **luovutuskirjaan syytä merkitä kummalle osapuolelle hankkeesta maksettavat korvaukset kuuluvat**.

**Korvaus määrätään tallettavaksi aluehallintovirastoon, mikäli**

- korvauksen saajasta on epäselvyyttä taikka
- jäljelle jäävä kiinteistön osan arvo ei enää selvästi vastaa lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin osoittamaa kiinteistökiinnitysten yhteismäärää mahdollisen velan vakuutena (pantinhaltijan suojaaminen).

**Tampereen kaupungin tulee maksaa korvaukset korkoineen kolmen kuukauden kuluessa niiden määräämisestä** (Lunastuslaki 95 §).

Korvaukset maksetaan lunastustoimitusta koskevan valitusajan kuluttua umpeen niiltä osin, kuin lunastaja (Tampereen kaupunki / Tampereen Seudun Keskuspuhdistamo Oy) ei ole hakenut korvauspäätökseen muutosta. Jos Lunastaja on valittanut korvauspäätöksestä, voidaan valituksenalainen korvausosuus maksaa asianosaisen hakemuksesta Tampereen kaupungin hyväksymää vakuutta vastaan. Korvauksen saajan valitus korvauspäätöksestä ei vaikuta maksatukseen.

**Korvaukset ja korko ovat veronalaista tuloa. Ne on syytä ilmoittaa verottajalle sen vuoden verotuksessa, jona korvaukset maksetaan.** Ilmoituksen voi tehdä esimerkiksi liittämällä lunastajan (Tampereen kaupungin) toimittaman korvausten maksatuserittelyn veroilmoituksen liitteeksi.

Tampereella 27.9.2023

Toimitusinsinööri

Petteri Lauronen  
Maanmittausinsinööri (DI) / Toimitusinsinööri  
Maanmittauslaitos  
Yliopistonkatu 38, 33100 Tampere  
puh 029 530 1110 (*asiakaspalvelu ma - pe klo 9.00 - 16.15*), 040 722  
7090 (*suora*)  
sähköposti: [petteri.lauronen@maanmittauslaitos.fi](mailto:petteri.lauronen@maanmittauslaitos.fi),  
turvaviestillä osoitteesta <https://turvaviestit.maanmittauslaitos.fi/>