



MML
MAAN-
MITTAUS-
LAITOS

Voimajohtoalueen lunastustoimitus

Caruna Espoo Oy – Espoo-Ämmässuo-Kolmiranta
110 kV voimansiirtolinja

9.3.2023

Maanmittausinsinööri (DI) Jenni Alakärppä
Maanmittauslaitos

Voimajohtoalueen lunastustoimitus 1/2

Esityksen sisältö:

- Milloin voimajohtoalueen lunastustoimitusta tarvitaan?
- Lunastustoimikunta ja asianosaiset
- Toimituksen tarkoitus
- Lunastuslupa
- Miten lunastustoimitus etenee?
 - Alkukokous
 - Haltuunotto
 - Rakennustyöt
 - Jatkokokous
 - Loppukokous



Voimajohtoalueen lunastustoimitus 2/2

On tarpeellinen, kun:

- 1) Rakennetaan uusi voimajohto uuteen johtoaukkoon
- 2) Rakennetaan uusi voimajohto vanhan rinnalle
- 3) Uusitaan vanha voimajohto nykyiseen sijaintiinsa ja leveyteensä
- 4) Uusitaan vanha voimajohto siten, että johtoalue levenee (esim. jännitetason muuttuessa)
- 5) Uusitaan vanha voimajohto siten, että johtoalue kapenee

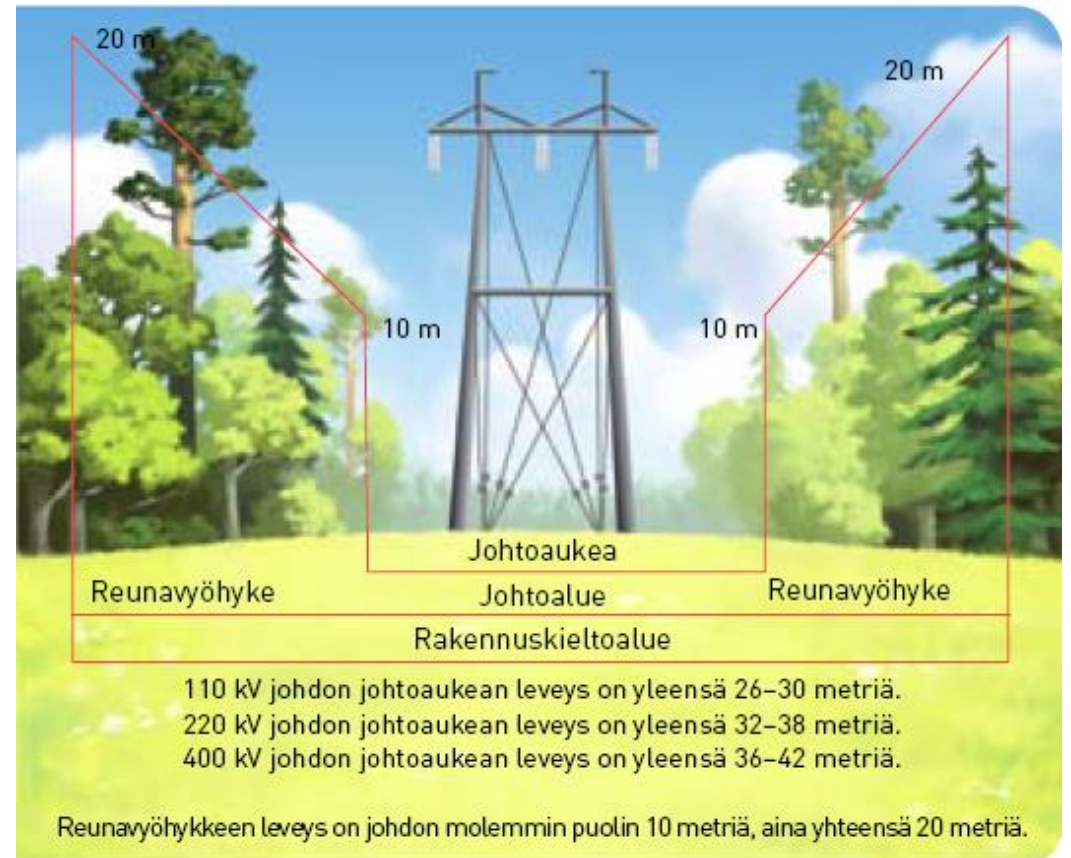
Menettely lunastustoimituksessa on samanlainen hanketyypistä riippumatta

Lunastustoimikunta ja asianosaiset

- Lunastustoimituksen suorittaa lunastustoimikunta, johon kuuluu puheenjohtajana toimitusinsinööri ja kaksi uskottua miestä
- Lunastustoimituksen asianosaisia ovat:
 - Lunastaja (voimajohdon rakentaja)
 - Maanomistajat (voimajohdon välittömästä läheisyydestä)
 - Mahdolliset rasite-, vuokra- ym. erityisten oikeuksien haltijat, naapurit jne.

Voimajohtoalueen lunastustoimituksen tarkoitus

- Lunastajalle perustetaan voimajohdon rakentamiseksi ja kunnossapidämiseksi pysyvä käyttöoikeus
- Maapohjan omistus jää edelleen maanomistajalle
- Käyttöoikeuden perustamisesta aiheutuvat taloudelliset menetykset korvataan maanomistajalle



Lunastuslupa

- Lunastus perustuu lunastuslupaan
 - Lunastusluvan myöntää valtioneuvosto
 - Lunastusluvan vähemmän tärkeään lunastukseen voi myöntää myös Maanmittauslaitos
- Lunastusluvassa määrätään lunastuksen kohde
 - Lunastuksen kohteella tarkoitetaan hakijalle myönnettäviä oikeuksia (esimerkiksi käyttö- ja omistusoikeuksia) ja omistajalle asetettavia rajoituksia.
- Lunastusluvassa voidaan lunastajalle hakemuksesta myöntää myös ennakkohaltuunottolupa
- Lunastustoimituksen voi aloittaa heti, kun lunastuslupa on myönnetty
 - Lunastustoimitus voidaan lopettaa vasta, kun lupa on lainvoimainen

Lunastuslupa; tyypilliset rajoitukset

- Pylväsalat
 - Kolmea (3) metriä lähemmäs pylväsrakenteita ei saa rakentaa rakenteita, kaivaa oja tai perustaa tieoikeutta
- Metsätalous:
 - Johtoaukealla ei voi kasvattaa puita
 - Reunavyöhykkeellä kasvupituus on rajoitettu *(johtoaukean reunassa 10 m, tästä ulospäin jokainen metri etäisyydessä kasvattaa puuston maksimikorkeutta vastaavasti metrillä)*
- Maatalous:
 - Johtoaukeaa ja reunavyöhykettä saa viljellä ja johtojen alla liikkua maatalouskonein
 - Haittaa maataloudelle aiheutuu lähinnä pylväistä
- Rakentaminen
 - Johtoalue on kokonaisuudessaan rakennuskieltoaluetta *(rakennusten minimietäisyys johdon keskilinjasta 23 metriä, välillä Kolmiranta-Ämmässuo 19)*
- Muu maankäyttö
 - Sellainen johtoaukean ja reunavyöhykkeen käyttö on sallittua, mikä ei aiheuta vaaraa voimajohdolle eikä ihmisille
 - *Alle kaksi (2) metriä korkeiden laitteiden (esim. veneiden) säilyttäminen johtoaukealla on sallittua*

Lunastustoimituksen eteneminen, alkukokous

Alkukokous > Haltuunotto > Rakennustyöt > Jatkokokous > Loppukokous

- Käydään läpi lunastusta koskevat yleiset asiat:
 - Toimituksen kulku pääpiirteissään
 - Korvausmenettely ja sovellettava lainsäädäntö (laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta)
- Lunastaja esittelee johdon rakentamishanketta ja sen aikataulua
- Esitetään alustava kartta
- Annetaan määräaika ennakkokorvausvaatimuksille, jos ei ole annettu jo aikaisemmin.
- Sovitaan tarvittavien maastokatselmusten suorittamisesta.

Lunastustoimituksen eteneminen, haltuunotto (1/2)

Alkukokous > **Haltuunotto** > Rakennustyöt > Jatkokokous > Loppukokous

- Haltuunotto on toimituksen vaihe, jonka päätteeksi annetaan päätös:
 - Haltuunotettavasta alueesta (=rakennettava johtoalue) ja sillä olevasta omaisuudesta
 - Haltuunottoajankohdasta
 - Ennakkokorvauksista
- Hakija on yleensä etukäteen teettänyt haltuunotettavasta alueesta karttaluonnoksen ja puustonarvioinnin, jotka ovat lunastustoimikunnan ja asianosaisten käytettävissä ja tarkastettavissa.

Lunastustoimituksen eteneminen, haltuunotto (2/2)

Alkukokous > **Haltuunotto** > Rakennustyöt > Jatkokokous > Loppukokous

- Tarpeen mukaan pidettävässä haltuunottokatselmuksessa:
 - Kirjataan haltuunotettava omaisuus
 - Määrätään asianosaisen vaatimuksesta ennakkorvaukset
- Ennakkorvausta määrätään $\frac{3}{4}$ likimäärin arvioidusta haltuunotettavaa omaisuutta koskevasta lopullisesta korvauksesta.
- Hakija saa oikeuden ottaa rakennettavan johtoalueen haltuunsa, kun haltuunottokatselmus on julistettu päättyneeksi ja ennakkorvaukset maksettu

Lunastustoimituksen eteneminen, rakennustyöt

Alkukokous > Haltuunotto > **Rakennustyöt** > Jatkokokous > Loppukokous

- Voimajohtoalueen rakentamisvaiheessa sovitaan
 - Johtoalueelta hakattavan puuston poisto- ja myyntitavasta
 - Yksityisteiden käytöstä rakentamisen aikana
 - Rakennustöistä aiheutuneiden vahinkojen korjaamisesta ja korvaamisesta
- Jos sopimukseen ei päästä, erimielisyydet ratkaisee lunastustoimikunta toimitusta jatkettaessa.
- Puuston kaadot ja rakennustyöt voidaan aloittaa jo ennen haltuunottoa asianosaisten tekemien sopimusten perusteella



Lunastustoimituksen eteneminen, jatkokokous (1/2)

Alkukokous > Haltuunotto > Rakennustyöt > **Jatkokokous** > Loppukokous

- Voimajohdon rakentamisen jälkeen pidetään yleensä jatkokokous, jossa:
 - Esitellään toimituskartta ja pinta-alaselitelvät
 - Annetaan määräaika lopullisten korvausvaatimusten jättämiseksi
 - Sovitaan maastokatselmuksen ajankohta
- Joskus em. kokous voidaan korvata kirjelmällä, jossa annetaan määräaika vaatimuksille ja määrätään katselmuksajankohta



Lunastustoimituksen eteneminen, jatkokokous (2/2)

Alkukokous > Haltuunotto > Rakennustyöt > **Jatkokokous** > Loppukokous

- Jatkokokouksen ja korvausvaatimusten esittämisen jälkeen pidetään tarvittaessa maastokatselmus, jossa selvitetään voimalinjan vaikutukset lunastuksen kohteena tai voimalinjan välittömässä läheisyydessä oleviin kiinteistöihin
- Maastokatselmuksen jälkeen lunastaja antaa oman vastineen esitetyistä vaatimuksista



Lunastustoimituksen eteneminen, loppukokous (1/8)

Alkukokous > Haltuunotto > Rakennustyöt > Jatkokokous > **Loppukokous**

- Korvausvaatimusten, vastineen ja maastohavaintojen perusteella lunastustoimikunta laatii lopulliset korvauspäätökset
- Loppukokouksessa annetaan lunastuspäätös:
 - Määritellään lunastettava omaisuus
 - Määrätään lopulliset korvaukset
 - Päätetään korvausten maksamisesta
- Lopuksi selostetaan valitusmenettely



Lunastustoimituksen eteneminen, loppukokous (2/8)

Alkukokous > Haltuunotto > Rakennustyöt > Jatkokokous > **Loppukokous**

Korvausperiaatteet

- Menetysten korvaamisessa lähtökohtana on täyden korvauksen periaate, millä tarkoitetaan sitä, ettei kenenkään varallisuusasema muutu lunastuksessa
- Voimajohtoalueiden ollessa päällekkäin **(uusi johto vanhan rinnalle)** korvataan **uuden voimajohdon aiheuttamat lisämenetykset**
- Korvaus lunastettavasta omaisuudesta määrätään käyvän hinnan perusteella, millä tarkoitetaan sitä hintaa, jonka lunastetuista menetyksistä olisi voinut saada vapaaehtoisella kaupalla
- Pääsääntöisesti kertakaikkisena määrättävät korvaukset kuuluvat siihen kiinteistöön, jota lunastus koskee, **mikä otettava huomioon erityisesti omistajanvaihdostilanteissa**
- Asianosaiset voivat sopia korvauksista lunastuksen hakijan kanssa.

Lunastustoimituksen eteneminen, loppukokous (3/8)

Alkukokous > Haltuunotto > Rakennustyöt > Jatkokokous > **Loppukokous**

Korvaukset

- Lunastuskorvaus muodostuu kohteen-, haitan ja vahingonkorvauksesta:
 - Kohteenkorvausta, mm.
 - Metsäalueella uuden voimajohdon johtoaukean ja reunavyöhykkeen maapohjasta
 - **Päällekkäisistä voimajohtoalueista korvataan ainoastaan lisämenetykset**
 - Peltoalueilla pylväsaloista
 - Haitankorvausta määrätään, mm.
 - Peltoalueilla pylväiden viljelylle aiheuttamasta haitasta
 - Maisemamuutoksesta aiheutuneesta kiinteistön arvon alentumisesta; **kahden tai useamman voimajohdon yhteisestä haitasta aiheutuvista lisämenetyksistä**
 - Vahingonkorvausta määrätään, mm.
 - Puuston ennenaikaisesta hakkuusta
 - Taimikon menetyksestä
 - Sadonmenetyksestä

Lunastustoimituksen eteneminen, loppukokous (4/8)

Alkukokous > Haltuunotto > Rakennustyöt > Jatkokokous > **Loppukokous**

Rakentamistyöstä aiheutuvat vahingot

- Rakentamisesta aiheutuvat työnaikaiset vahingot korjaa tai korvaa urakoitsija
- Mikäli vahinkoja jää korjaamatta tai niistä ei päästä sopimukseen, vaatimukset tulee viime kädessä esittää lunastustoimituksessa
- Lunastustoimikunta määrää vahingoista rahakorvauksen

Lunastustoimituksen eteneminen, loppukokous (5/8)

Alkukokous > Haltuunotto > Rakennustyöt > Jatkokokous > **Loppukokous**

Edunvalvonta

- Asianosaiselle voidaan vaadittaessa määrätä korvausta välttämättömistä edunvalvontakustannuksista:
 - Ansionmenetyksestä
 - Matkakustannuksista
 - Selvityskustannuksista
 - Asiamieskustannuksista

Lunastustoimituksen eteneminen, loppukokous (6/8)

Alkukokous > Haltuunotto > Rakennustyöt > Jatkokokous > **Loppukokous**

Korvausten määrääminen

- Korvaus määrätään haltuunoton ajankohdan mukaan.
 - Haltuunoton ja maksamisen väliseltä ajalta maksetaan kuuden prosentin vuotuinen korko.
 - Jos yleinen hintataso haltuunoton jälkeen nousee, maksamatta oleva osa korvataan kohonneen hintatason mukaan (ns. indeksikorotus).
 - Mikäli haltuunotosta on tehty asianosaisten kesken sopimus, on siinä voitu sopia esimerkiksi mahdollisesta lisähyvityksestä.
- Mikäli voimajohtoalueen lunastuksessa ei ole ollut ennakkohaltuunottoa, määrätään korvaukset loppukokouksen hintatason mukaan.
- Korvaus voidaan määrätä talletettavaksi aluehallintovirastoon, mikäli korvauksen saajasta on epäselvyyttä taikka koko kiinteistö lunastetaan taikka jäljelle jäävä kiinteistön osa ei enää vastaa velkojen määrää vakuutena (pantinhaltijan suojaaminen).

Lunastustoimituksen eteneminen, loppukokous (7/8)

Alkukokous > Haltuunotto > Rakennustyöt > Jatkokokous > **Loppukokous**

Korvausten määrääminen

- Lunastuksen kohteena oleville kiinteistöille korvaukset määrätään viran puolesta
 - Naapureille vain vaatimuksesta
- Asianosaisen on hyvä esittää näkemyksensä aiheutuneista haitoista ja vahingoista, sillä lunastustoimikunta ei voi aina havaita kaikkia aiheutuneita menetyksiä

Lunastustoimituksen eteneminen, loppukokous (8/8)

Alkukokous > Haltuunotto > Rakennustyöt > Jatkokokous > **Loppukokous**

Toimituksen päätyminen

- Toimitus päättyy viimeistään 14 päivän kuluttua loppukokouksesta. Toimitusasiakirjat ovat saatavilla toimituksen päätyttyä.
- Toimituksessa tehtyihin päätöksiin voi hakea muutosta 30 päivän kuluessa toimituksen päättymisestä. Muutoksenhakuohje lähetetään asianosaisille toimitusasiakirjojen liitteenä.
- Lunastuspäätöksen lainvoimaisuuden jälkeen:
 - Toimituksesta tehdään merkinnät kiinteistörekisteriin
 - Lunastus katsotaan päättyneeksi

Lisätietoja

www.maanmittauslaitos.fi

