

Maanmittauslaitos /
Petteri Lauronen
Yliopistonkatu 38
33100 Tampere
Puh. 040 722 7090, petteri.lauronen@maanmittauslaitos.fi

KORVAUSVAATIMUS

Toimitus nro 2019-603260
www.maanmittauslaitos.fi/TN2019-603260

Kohde Voimansiirtoalueen lunastus Lahdesjärvi – Rautaharkko (Tre) sekä Ilkko / Lentola (Kangasala)

Kunta _____ Sijaintialue _____

Kiinteistö(t) _____ RN:o (t) _____

Omistaja(t) _____

Osoite: _____

Sähköpostiosoite: _____

Puh: _____

Korvausvaatimukseni on esitetty seuraavalla sivulla

Vaatimuksen liitteenä ovat seuraavat asiakirjat:

-
-
-
-
-

Huomautukset rajamerkeistä tai muuta huomautettavaa _____

Paikka ja aika _____ / ____ 2022

Allekirjoitus _____

Selvennös

Korvauskohde	Euroa tai €/yksikkö	MAANOMISTAJAN KORVAUSVAATIMUS, perustelut ja selvitykset sekä kohteen tarkempi yksilöinti
1. Maapohja		
2. Kasvillisuus		
3. Rakennukset ja laitteet		
4. Tienpitoainesten otto		
5.1 Maataloushaitat ja vahingot		
5.2 Metsätaloushaitat ja vahingot		
6. Muut haitat ja vahingot		
7. Edunvalvontakustannukset		matkat _____ ansionmenetykset (todistus liitteenä) _____ asiamiespalkkio (lasku liitteenä) _____ muut kulut _____
8. Muut kustannukset		

Ohjeet korvausvaatimuksen tekemiseksi

Korvausvaatimuksen uuden ja uusitun voimajohtolinjan aiheuttamista menetyksistä voi tehdä kirjallisesti perustellen esim. oheisella lomakkeella tai vapaamuotoisesti. Jos lomakkeessa varattu tila ei riitä perusteluille ja selvi-tyksille, ne voi kirjoittaa erilliselle liitteelle. Tärkeätä on yksilöidä korvausvaatimus, jotta tiedetään, mitä kiinteistöä vaatimus koskee.

Mahdolliset kirjalliset korvausvaatimukset pyydän toimittamaan allekirjoittaneelle postitse tai sähköpostitse tai toimittamalla korvausvaatimus Maanmittauslaitoksen asiakaspalvelupisteeseen **viimeistään 14.10.2022**.

- **Maanmittauslaitos, Petteri Lauronen, Yliopistonkatu 38, 33100 Tampere, petteri.lauronen@maanmittauslaitos.fi, 040 722 7090.**

Lunastaja (Tampereen Sähköverkko Oy) esittää korvausvaatimukseen mahdollisesti oman näkemyksensä vasti-neessaan, mutta korvauksista päättää lunastustoimituksen lunastustoimikunta, johon kuuluu Maanmittauslaitok-sen toimitusinsinööri ja kaksi kunnanvaltuuston valitsemaa uskottua miestä.

Suurin osa korvauksista määrätään viran puolesta, vaikka maanomistaja ei olisi korvausvaatimusta tehnytään. Kuitenkin olisi hyvä, jos toimitusmiehillä olisi korvauspäätöstä tehdessään myös maanomistajan näkemys tie-hankkeen aiheuttamista menetyksistä. Tiettyjä korvauskysymyksiä käsitellään ainoastaan maanomistajan vaati-muksesta.

1. Maapohja

Käyttöoikeudella ensi kertaa lunastettava omaisuuden (*kun uusi johtoaukea-alue ja uusi reunavyöhykealue*) kohteenkorvauksen pohjana on pääsääntöisesti kyseisen maa-alueen markkina-arvo. Maapohjan käyvän arvon määrittelyyn käytetään Maanmittauslaitoksen kauppahintarekisteriä ja sen pohjalta laadittuja kauppahintatilasto-ja. Kohteenkorvaus määrätään viran puolesta ilman vaatimustakin. Korvausvaatimuksen voi tehdä esim. yksik-köhinnan mukaan (€/m² tai €/hehtaari). Korvausvaatimus kannattaa aina perustella. Pinta-alat selvitetään lunas-tustoimituksessa.

2. Kasvillisuus

Erytiseen hoitoon otetut pihapuut, pensaat ja muu kasvillisuus korvataan viran puolesta samoin kuin sadonme-netykset sekä puuston osalta taimikko ja nuoren puuston odotusarvolisä (*odotusarvon ja hakkuuarvon erotus*). Näissäkin tapauksissa myös maanomistajan näkemys menetyksestä on hyödyllinen.

3. Rakennukset

Jos voimajohtolinjan takia poistetuista rakennuksista ei ole tehty lunastajan (Tampereen Sähköverkko Oy) kans-sa sopimusta, määrää lunastustoimikunta niistä käyvän hinnan mukaisen korvauksen viran puolesta. Jos maan-omistaja tekee rakennuksesta korvausvaatimuksen, tulisi sen olla euromääräinen ja perusteltu.

4. Maa-aines

Maa-aineksenkin ottamisesta määrätään korvaus viran puolesta mikäli maanomistaja ja lunastaja eivät ole sopi-neet korvauksista. Maa-aineksen osalta on erityisen tärkeätä tehdä perusteltu korvausvaatimus, josta ilmenee maanomistajan omat maa-ainesluvut, näkemys maa-aineksen hinnasta, laadusta ja menekistä ilman voimajoh-toa.

5. Maa- ja metsätaloushaitat sekä -vahingot

Vaikka nämäkin korvataan viran puolesta niille, joilta lunastetaan omaisuutta, on korvausvaatimuksen tekeminen paikallaan, jotta lunastustoimikunta saisi selville minkälaisia haittoja ja vahinkoja voimajohtolinjahanke on aiheut-tanut maa- ja metsätaloudelle.

6. Muut haitat ja vahingot

Muut haitat ja vahingot, jotka ovat lunastustoimikunnan tiedossa (*esim. rakennuspaikkojen maisemahaitat*) kor-vataan viran puolesta niille, joilta lunastetaan omaisuutta. Erityisesti muista vahingoista (joista ei ole sovittu), on **syytä tehdä perusteltu korvausvaatimus**, jotta lunastustoimikunta saa tällaisesta vahingosta tiedon. **Voima-johtolinjasta ulkopuolisille aiheutuneiden muiden haittojen tai vahinkojen korvauksia käsitellään vain vaatimuksesta.**

7. Edunvalvontakustannukset

Lunastettavan omaisuuden omistajalla 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 ansionmenetykset tai asiamiehen käyttökustannukset tulee osoittaa jollakin todistuk-sella tai laskulla.

8. Muut kustannukset

Jos maanomistaja on joutunut voimajohtolinjan rakentamisen johdosta esim. tekemään työsuorituksia ja haluaa niistä korvauksen tai jos hankkeesta johtuen on aiheutunut muita kustannuksia, nämä korvataan, jos ne ovat lunastustoimikunnan tiedossa. Eli tällaisissa tapauksissa perusteltu korvausvaatimus on tarpeen.

Yleistä korvauksista ja niiden maksamisesta

Lunastuslain 29 §:n mukaan lunastettavan omaisuuden omistajalla on oikeus saada **täysi korvaus lunastuksen vuoksi aiheutuvista taloudellisista menetyksistä**. Korvaukset on määrättävä sen perusteella, mitä luovuttaja menettää eikä sen perusteella, mitä vastaanottaja saa (*Hallituksen esitys koskien lunastuslain 30 §*).

- **Uusittavan voimansiirto johdon ja -pylväiden (Lahdesjärvi - Rautaharkko P) osalta** maanomistaja tai erityisen oikeuden haltija (esim. maanvuokraoikeus) on oikeutettu saamaan tässä lunastustoimituksessa määrättävän täyden **korvauksen, mikäli** voimajohdon ja pylväiden uusiminen ja / tai Tampereen Sähköverkko Oy:n käyttöoikeuksien päivittäminen vastaamaan uusittavaa linjaa ja pylväitä **aiheuttaa** maanomistajalle tai erityisen oikeuden haltijalle (esim. maanvuokraoikeus) **taloudellisia menetyksiä**. Korvauksia määrätään sen perusteella, aiheuttaako uusittu johto ja pylväät ja / tai niihin liittyvät myönnetyn lunastusluvan (MML 201/03 04/2019) mukaiset muuttuneet lunastajan oikeudet **joltain osin enemmän haittaa tai muuta menetystä vanhaan tilanteeseen verrattuna**.

Korvauksille määrätään 6 %:n vuotuinen korko lunastettavien alueiden haltuunotosta (14.5.2019) alkaen korvauksen maksamiseen asti.

Lunastuskorvauksista annetaan päätökset **voimansiirtoalueen lunastustoimituksen 2019-603260 loppukokouksessa**, joka pyritään pitämään vuonna 2023.

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

Mahdollinen lunastuskorvaus muodostuu kohteen-, haitan- ja vahingon/kustannusten korvauksesta (Lunastuslaki 29 §):

- **kohteenkorvausta** voi tulla tässä tapauksessa määrättäväksi käyttöoikeudella ensi kertaa lunastettavasta omaisuudesta (*kun uusi johtoaukea-alue ja uusi reunavyöhykealue*).
- **haitankorvausta** voidaan määrätä (jäännös)kiinteistölle hankkeesta tulevasta pysyväisluonteisesta haitasta (joka näkyy selvästi kiinteistön arvon alenemisena), **esim. maisemamuutoksesta aiheutuneesta kiinteistön arvon alentumisesta**; uudesta rakenteesta aiheutuva lisähaitta tai kokonaan uudesta pylvästä ja johtimista aiheutuva haitta, joka näkyy selvästi kiinteistön arvon alenemisena. Tämä koskee ennen kaikkea rakennettuja tai rakentamattomia tontteja. Muutoksen vanhaan tilanteeseen verrattuna pitää olla selvästi negatiivinen (*esim. tontin viereen lähelle uusi pylväs ja / tai -linja ja vanhassa tilanteessa pylvästä ei ole näkynyt pihapiiriin lainkaan tai vanha pylväs on ollut kaukana tai voimajohtolinjaa ei ole ollut lainkaan*) ja negatiivisen muutoksen pitää todennäköisesti vaikuttaa laskevasti kiinteistön arvoon.
- **vahingonkorvausta** voidaan määrätä esim. uudella johtoaukealla tai uudella reunavyöhykkeellä puuston ennenaikaisesta hakkuusta tai kaikkialla työnaikaisista vahingoista, jos / kun niistä ei ole urakoitsijan kanssa päästy sopuun.

Korvaus lunastettavasta omaisuudesta on lähtökohtaisesti määrättävä **omaisuuden käyvän hinnan perusteella** (Lunastuslaki 30.1 §).

- Tällä tarkoitetaan ennen kaikkea sitä tilannetta, kun lunastetaan omistusoikeus omaisuuteen (nyt kyse käyttöoikeuden lunastuksesta ja lunastajan käyttöoikeuksien muutoksista).

Käyvällä hinnalla (=markkina-arvo) tarkoitetaan sellaista arvioitua myyntihintaa, joka lunastetuista alueista / menetyksistä saataisiin vapaaehtoisella kaupalla (normaalein markkinointikeinoin myytäessä). Kiinteistön käypä arvo riippuu nykykäytön ja markkinatilanteen lisäksi olennaisesti myös alueiden käyttömahdollisuudesta (asema- ja yleiskaavamääräykset sekä muut maankäytön määräykset) ja alueiden mahdollisista käyttömuutosodotuksista (esim. todennäköinen taaja-asutuksen laajeneminen 20 v aikana). Mikäli omaisuuden käypä hinta ei vastaa luovuttajan täyttä menetystä, arvioiminen on perustettava omaisuuden tuottoon (tuottoarvomenetelmä) tai siihen pantuihin kustannuksiin (kustannusarvomenetelmä) (Lunastuslaki 30.1 §). Korvausta määrättäessä ei saa ottaa huomioon sellaista arvon muuttumista, joka aiheutuu tarjonnan vaihtelusta tai muusta hintasuhteisiin ohimevästi vaikuttavasta syystä (Lunastuslaki 30.2 §) tai itse voimajohtolinjan ja -pylväiden uusimisesta / rakentamisesta (Lunastuslaki 31 §).

Lunastuksen kohteena oleville kiinteistöille lunastustoimikunta määrää korvaukset viran puolesta, muille naapureille vain vaatimuksesta.

- **Asianosaisten on hyvä esittää toimitusinsinöörille näkemyksensä lunastuksen aiheuttamista haittoista ja vahingoista**, sillä lunastustoimikunta ei voi aina havaita kaikkia aiheutuneita menetyksiä.
- **Myös edunvalvontakustannuksista 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.

Vain sellaisia voimajohtohankkeesta johtuvia haittoja tai vahinkoja voidaan korvata, jotka voidaan näyttää toteen viimeistään loppukokouksen yhteydessä tai joita voidaan pitää hyvin todennäköisinä päätöksen antamisen yhteydessä. Sellaisia haittoja tai vahinkoja ei voida korvata, jotka mahdollisesti syntyvät maantietoimiuksen 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 (14.5.2019) 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 (14.5.2019) ja maksamisen väliseltä ajalta maksetaan lisäksi kuuden prosentin vuotuinen korko** (Lunastuslaki 95 §).

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

- ansionmenetyksestä
- matkakustannuksista
- selvityskustannuksista
- asiamieskustannuksista

Edunvalvontakustannusten korvauksia käsitellään vain vaatimuksesta. Varsinkin ansionmenetyks tai asiamiehen käyttökustannukset tulee osoittaa jollakin todistuksella tai laskulla.

Pääsääntöisesti kertakaikkisena määrättävät korvaukset kuuluvat siihen kiinteistöön, jota lunastus koskee. **Korvaukset maksetaan lähtökohtaisesti sille kiinteistön omistajalle, joka omistaa kiinteistön korvauksen määräämisen ajankohtana (loppukokous)**. Jos kiinteistö vaihtaa omistajaa toimituksen aikana, on **luovutuskirjaan syytä merkitä kummalle osapuolelle hankkeesta maksettavat korvaukset kuuluvat**.

Korvaus määrätään tallettavaksi aluehallintovirastoon, mikäli

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

Tampereen Sähköverkko Oy:n tulee maksaa korvaukset kolmen kuukauden kuluessa niiden määräämisestä (Lunastuslaki 95 §). Jos maksu viivästyy yli kolme kuukautta, maksetaan korkolain mukainen viivästyskorke.

Korvaukset maksetaan lunastustoimitusta koskevan valitusajan kuluttua umpeen niiltä osin, kuin lunastaja (Tampereen Sähköverkko Oy) ei ole hakenut korvauspäätökseen muutosta. Jos Lunastaja on valittanut korvauspäätöksestä, voidaan valituksenalainen korvausosuus maksaa asianosaisen hakemuksesta Tampereen Sähköverkko Oy:n 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 Sähköverkko Oy:n) toimittaman korvausten maksatuserittelyn veroilmoituksen liitteeksi. Tämä koskee myös mahdollisia ennakkokorvauksia.