

LUNASTUSLUPAPÄÄTÖS

HAKIJA Elenia Oy
HAKEMUS

Elenia Oy on hakenut Maanmittauslaitokselta lunastuslain (*Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta 603/1977*) 5 §:ssä tarkoitettua lunastuslupaa voimansiirtojohtoa varten tarvittavaan kiinteistöjen käyttöoikeuden pysyvään supistamiseen. Lunastuslupaa haetaan Leppäkorpi – Harjuniitty 110 kV voimansiirtojohtoa varten Nokian kaupungissa.

Johto alkaa Elenia Oy:n omistamalta tontilta 536-16-36-1, josta käytetään nimitystä **Leppäkorpi**, ja päättyy Elenia Oy:n omistamalle tontille 536-4-66-1, josta käytetään nimitystä **Harjuniitty**. Voimajohdon pituus on noin 4 kilometriä.

Nokian kaupungin alueen sähkötehon tarve on kasvanut ja tulee kasvanemaan uusien kaava-alueiden myötä. Elenia Oy rakentaa Nokian Kankaantaan alueelle uuden Leppäkorven sähköaseman varmistamaan Nokian kaupungin alueen muuntokapasiteetin riittävyttä normaali- ja poikkeustilanteissa sekä varautuu rakennettavalla uudella sähköasemalla tehon tarpeen kasvuun tulevaisuudessa. Uusi sähköasema liitetään 110 kV maakaapelilla Elenia Oy:n suurjännitteiseen jakeluverkkoon Harjuniityn sähköasemalla.

Kaapelin sijoittamiseen käytetään n. 2 m syvää kaivantoa. Kaapeliosuudella johtoalueeksi tarvitaan 6 m leveä johtokäytävä sekä tämän molemmin puolin 4 metrin levyiset työnaikaiset reunavyöhykkeet (6 m + 2 x 4 m).

Maakaapelin varsinainen rakentamistyö ajoittuu vuosille 2019-2021. Tämän vuoksi hakija pyytää lunastuslain 58 §:n mukaista lupaa voimansiirtojohtoa varten tarvittavien alueiden ennakkohaltuunottoon hakemuksen liitteenä olevan kiinteistöluettelon mukaisilla kiinteistöillä. Samalla hakija pyytää, että hakemuksen kohde voidaan jättää lunastuslain 10 §:n nojalla vähemmän tärkeitä osiltaan lunastustoimituksessa määrättäväksi.

ASIANOSAISTEN KUULEMINEN, LAUSUNNOT

Kaikkien maanomistajien ja vuokraoikeuden haltijoiden kanssa on tehty kirjalliset sopimukset voimajohdon rakentamiseksi ja lunastamiseksi. Johtohankkeessa on kaikkiaan 39 kiinteistöä.

Viranomaislausunnot

Elenia Oy on pyytänyt tarvittavat lausunnot viranomaisilta. Lausunnot on saatu Nokian kaupungilta, Pirkanmaan ELY-keskukselta, Pirkanmaan liitolta sekä Pirkanmaan maakuntamuseolta. Lausunnonantajilla ei ole huomautettavaa hakemuksen osalta.

Hankelupa, ympäristöselvitys

Johtohankkeelle on saatu Energiavirastolta sähkömarkkinalain (588/2013) mukainen sähköjohdon hankelupa.

Hankkeesta on laadittu erillinen luontoselvitys.

Lisäksi on saatu liittymislupa Caruna Oy:n 110 kV voimajohtoon.

KÄSITTELYRATKAISU

Lunastuslain 5.2 §:n mukaan Maanmittauslaitos on toimivaltainen ratkaisemaan lunastuslupan, kun lunastus tapahtuu voimansiirtolinjan, maakaasuverkoston tai muun näihin verrattavan yrityksen rakentamista varten ja lunastuslupaa ei vastusteta tai kyseessä on yksityisen ja yleisen edun kannalta vähemmän tärkeä lunastus. Jos Maanmittauslaitos ei ole lunastuslain 5.2 §:n mukaan toimivaltainen käsittelemään lunastuslupaa, on sen siirrettävä asia valtioneuvostolle.

Päätös

Maanmittauslaitos katsoo lausuntojen ja maanomistajien kanssa tehtyjen sopimusten perusteella, että lunastuslupan antamista ei vastusteta. Näin ollen Maanmittauslaitos on toimivaltainen lunastuslain 5.2 §:n perusteella ratkaisemaan haetun lunastuslupa-asian.

Sovelletut lainkohdat:

Lunastuslain (603/1977) 5.2 §, 9.4 §

ASIAN RATKAISU

Yleistä

Lunastuslain 4.1 §:n mukaan lunastaa saadaan, kun yleinen tarve sitä vaatii. Lunastuslupaa ei kuitenkaan saa myöntää, jos lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa jollain muulla tavalla (vaihtoehtosedellytys) taikka jos lunastuksesta yksityiselle edulle tuleva haitta on suurempi kuin siitä saatava hyöty (intressivertailuedellytys).

Yleisen tarpeen vaatimus

Lunastamisen perusedellytys on yleisen tarpeen vaatimus, joka perustuu lunastuslain 4.1 § lisäksi perustuslain 15 §:n omaisuudensuojasääntöseen.

Yleisen tarpeen vaatimuksen täyttymistä ei ole lunastuslain esitöissä tai oikeuskirjallisuudessa tarkasti määritelty vaan yleisen tarpeen edellytyksen täyttymisen on katsottu tapahtuvan tapauskohtaisella harkinnalla ottaen huomioon kunakin ajankohtana vallitsevat olosuhteet ja arvostukset ja näiden varassa muodostunut käytäntö. Yleinen etu ei kuitenkaan ole sama kuin julkinen käyttö, eli yleinen etu voi täytyä myös muulloin kuin julkisyyteisölle lunastettaessa.

Toisaalta, vaikka lunastaja olisikin yksityinen yhteisö, tulisi lunastuksen tarkoituksen liittyä yhteiskunnan tehtävistöön. Ollakseen yleisen tarpeen vaatima, lunastuksen tulisi hyödyttää joko suoraan tai välillisesti epälukuista ihmisjoukkoa, ei vain tiettyä pientä ihmisryhmää.

Lunastuslaissa ja oikeuskäytännössä on lähdetty siitä, että väylämäiset infrastruktuurihankkeet pääsääntöisesti täyttävät yleisen tarpeen edellytyksen. Tässä tapauksessa uusi sähköasema (Leppäkorpi) liitetään maakaapelilla suurjännitteiseen jakeluverkkoon Harjuniityn sähköasemalla. Näin varmistetaan alueen muuntokapasiteetin riittävyys ja varaudutaan tehon tarpeen kasvuun tulevaisuudessa.

Näillä perusteilla on katsottava, että tässä lunastushankkeessa lunastuslain 4.1 §:n mukainen yleisen tarpeen edellytys täyttyy.

Vaihtoehtoedellytys

Vaikka lunastus olisikin yleisen tarpeen vaatima, ei lunastuslupaa silti saa myöntää, jos lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa jollain muulla tavalla.

Ajatus vaihtoehtoedellytyksessä on, ettei lunastusta saa liioitella, vaan on käytettävä maanomistajan oikeusasemaan mahdollisimman vähän puuttuvaa keinoa, jolla lunastuksen tarkoitus kuitenkin voidaan saavuttaa. Normaalisti vaihtoehtoedellytys lunastuksissa vaatii näyttöä siitä, että lunastaja on pyrkinyt ensin toteuttamaan hankettaan vapaaehtoisin keinoin eli sopimuksin.

Tässä tapauksessa kysymys on voimajohdon rakentamisesta pääosin Nokian kaupungin omistamalle alueelle ja hakija on neuvotellut sopimukset maanomistajien ja vuokraoikeuden haltijoiden kanssa.

Maanmittauslaitos katsoo, että haetut

käyttöoikeuden rajoitukset ovat tämän tyyppisille hankkeille tavanomaisia ja lunastuksen tarkoituksen saavuttamiseksi välttämättömiä ja oikeasuhtaisia. Lunastusta ei voida yhtä sopivasti saavuttaa millään muulla tavalla ja lunastuslaissa mainittu vaihtoehtoedellytys täyttyy.

Intressivertailuedellytys

Lunastusta ei saa lunastuslain 4.1 §:n mukaan toimeenpanna, jos sen haitta yksityiselle edulle on suurempi kuin sen tuottama hyöty yleiselle edulle.

Yleiselle edulle tulevat hyödyt on todettu arvioitaessa sitä, onko hanke yleisen tarpeen vaatima.

Oikeuskirjallisuudessa on todettu, että yksityiselle edulle tulevaksi haitaksi ei voida laskea lunastuksen aiheuttamia suoranaisia taloudellisia menetyksiä, koska ne korvataan täyden korvauksen periaatteella lunastustoimituksessa. Mahdollinen yksityiselle edulle tuleva haitta on jotain muuta.

Lunastuskorvaus muodostuu kohteen- ja haitankorvauksesta sekä vahingonkorvauksesta sen mukaan kuin lunastuslaissa säädetään. Hakemuksen liitteissä tai lausunnoissa ei ole tullut esille sellaisia haittoja, joita ei lunastuskorvauksena korvattaisi.

Maanmittauslaitos katsoo, että yleiselle edulle saatava hyöty on suurempi kuin yksityiselle edulle mahdollisesti tuleva haitta.

Johtopäätökset

Maanmittauslaitos katsoo lunastettavan hankkeen olevan yleisen tarpeen vaatima eikä sitä voida panna toimeen yhtä sopivasti muilla keinoilla ja sen yleiselle edulle tuoma hyöty on suurempi kuin sen yksityiselle edulle tuottama haitta on.

Näin ollen lunastuslain 4.1 § mukaiset lunastusluvan myöntämisedellytykset täyttyvät.

Ennakkohaltuunottolupa

Lunastuslain 58 §:n mukaan, jos töiden kiireellinen aloittaminen tai muut tärkeät syyt sitä vaativat, hakija voi saada oikeuden ottaa haltuunsa lunastettava omaisuus ennen lunastuslain 57 §:n 1 momentissa tarkoitettua ajan-kohtaa.

Hakija on pyytänyt ennakkohaltuunottoluvan myöntämistä perustellen pyyntöä hankkeen kiireellisellä rakentamisaikataululla.

Lunastuksen kohteen vahvistaminen lunastustoimituksessa

Hakija on pyytänyt, että lunastuksen kohde jätetään lunastuslain 10 §:n mukaisesti lunastustoimituksessa tarkemmin määritettäväksi. Näin voidaan menetellä, jos kyse on lunastuslain 9.4 §:n mukaisesta väylälunastuksesta ja lunastuksen kohteen yleispiirteistä osoittamista voidaan pitää lupavaiheessa riittävänä.

Maanmittauslaitos katsoo, että kyseessä on nauhamainen väylälunastus eikä lunastettavan käyttöoikeusalueen yksityiskohtainen osoittaminen ole tarpeen. Alueen rajausta voidaan siten jättää vähemmän tärkeiltä osin lunastustoimituksessa ratkaistavaksi.

Päätös

Maanmittauslaitos myöntää Elenia Oy:lle luvan hakemuksessa tarkoitettulla alueella lunastamalla rajoittaa hakemuksen liitteessä mainittujen kiinteistöjen käyttöoikeuksia pysyvästi. Lunastettavat käyttöoikeuden rajoitukset on todettu tämän asiakirjan kohdassa ”Myönnetyt oikeudet”.

Hankkeen toteuttavalla taholla on velvollisuus olla selvillä muissa laeissa (mm. muinaismuistolaki, luonnonsuojelulaki) olevista määräyksistä, asetuksista rajoituksista ja vaatimuksista alueen käytölle ja ne on otettava huomioon hankkeen toteutuksessa.

Hakijalle myönnetään lunastuslain 58 §:n mukainen lupa ennakkohaltuunottoon.

Lunastuksen kohde jätetään lunastuslain 10 §:n mukaisesti vähemmän tärkeiltä osin lunastustoimituksessa ratkaistavaksi.

Tässä päätöksessä mainittujen oikeuksien lunastamisen toimeenpano samoin kuin korvausten käsittely tapahtuu lunastuslain mukaisessa lunastustoimituksessa. Lunastustoimitus laitetaan vireille viran puolesta mahdollisimman pian.

Sovelletut lainkohdat:

Lunastuslaki (603/1977) 4 §, 10 §, 58 §

MYÖNNETYT OIKEUDET

Maakaapelia varten tulee lunastettavaksi seuraavanlainen kiinteistöjen käyttöoikeuden supistus:

Maakaapelin omistajalla on sähkön ja tiedon siirtämiseen tarpeellisten rakennelmien ja muiden laitteiden asentamista, käyttöä, tarkastamista, kunnossapitoa, korjaamista ja uusimista varten oikeus:

- 1) rakentaa ja pitää kaapelialueella sähkönsiirtokaapeli tarpeellisine laitteineen sekä voiman- ja tiedonsiirtoon liittyvine laitteineen

- 2) suorittaa tarpeellisia mittauksia kaapelialueella ja tehdä maadoituksia, joista aiheutuvat työnaikaiset vahingot korvataan erikseen maanomistajille
- 3) pitää kaapelialue vapaana puista, vesoista ja muista esineistä, jotka saattavat vaikuttaa häiritsevästi kaapelin käyttöön ja kunnossapittoon
- 4) poistaa kaapelialueelta rakennukset ja muut rakenteet, joiden paikoillaan pitämisestä tai sinne pystyttämisestä ei ole erikseen sovittu. Ennen lunastushakemuksen jättämistä olemassa olevat rakenteet saavat jäädä paikoilleen tai ne siirretään kaapelin omistajan toimesta.
- 5) sopivalla tavalla merkitä kaapelialueen rajat niin, että ne ovat helposti havaittavissa. Merkintä toteutetaan Nokian kaupungin vaatimusten mukaisesti.
- 6) katualueen ja muiden yleisten alueiden ulkopuolella kaapelin omistajan lukuun työskentelevillä henkilöillä on oikeus jalan tai ajoneuvoilla liikkua kaapelialuetta pitkin. Hakijalla on oikeus tätä varten tehdä katualueen ja muiden yleisten alueiden ulkopuolelle väliaikaisia ajoteitä ja rumpuja, tehdä ja kunnossapitää kaapelialueella olevissa aidoissa tarpeellisia veräjiä sekä käyttää hyväkseen kaapelialueelle johtavia kiinteistöille kuuluvia teitä ja polkuja sekä tarvittaessa muitakin alueita kulkemiseen jalan tai moottorikäyttöisillä taikka muilla työkoneilla ja ajoneuvoilla. Katualueella ja muilla yleisillä alueilla työskenneltäessä haetaan aina kaupungilta yleisten alueiden käyttöluupa noudattaen lunastushakemuksen ja ennakkosopimuksen ehtoja.

Kaapelialueella ja sen läheisyydessä ei saa harjoittaa sellaista toimintaa, josta saattaa aiheutua vaaraa kaapelin käytölle ja kunnossapidolle.

Lunastettava käyttöoikeus rajoittaa omaisuuden luovuttajan oikeuksia seuraavasti:

1. Ojia tai muita kaivauksia ei saa tehdä eikä tieoikeutta perustaa kolmea (3) metriä lähemmäksi kaapelialueen keskilinjaa ilman kaapelin omistajan suostumusta. Etäisyys luetaan ojan tai kaivauksen luhistumattomasta reunasta. Kaapelialueelle rakennettavista uusista risteämisistä sekä olemassa olevien rakenteiden huollosta ja kunnossapidosta on pyydettävä kaapelin omistajan lausunto.
2. Kaapelialueella kokonaisuudessaan ei saa kasvattaa puita eikä pitää rakennuksia. Rakennuksia ei saa rakentaa kolmea (3) metriä lähemmäksi kaapelialueen keskilinjaa.
3. Kaapelialueella ja sen läheisyydessä ei saa harjoittaa sellaista toimintaa, josta saattaa aiheutua vaaraa kaapelin käytölle ja kunnossa pysymiselle.

Kaavoitettujen alueiden käyttötarkoitus ei muutu lunastuksen jälkeen. Asemakaava-alueella rakentaminen on säädeltyä ja luvanvaraista toimintaa, mikä tulee ottaa huomioon esim. erilaisia rakenteita suunniteltaessa ja tehtäessä.

MML 3263/03 04/2019
20.8.2019

Viittaus Nokian kaupungin kaupunkikehityslautakunnan 18.12.2018 pidetyssä kokouksessa tekemään päätökseen (§ 441).

MUUTOKSENHAKU

Tähän päätökseen tyytymätön saa hakea siihen muutosta valittamalla Turun hallinto-oikeuteen. Valitusosoitus on päätöksen lopussa.

Maanmittauslaitos

Heikki Lind (*allekirjoitettu sähköisesti*)
Johtaja

Tuula Ruppenen (*allekirjoitettu sähköisesti*)
Maanmittausinsinööri (DI)

JAKELU

Elenia Oy/ Olli Haapamäki
Engineering Oy/ Heikki Leppänen
Nokian kaupunki
ELY Pirkanmaa
Pirkanmaan liitto
Pirkanmaan maakuntamuseo
Maanomistajat ja käyttöoikeuden haltijat

Tätä päätöstä koskeviin mahdollisiin kysymyksiin pyydetään olemaan yhteydessä Tuula Ruppiseen.

VALITUSOSOITUS

Tämä valitusosoitus koskee Maanmittauslaitoksen 20.8.2019 antamaa päätöstä lunastusluvasta MML 3263/03 04/2019.

Muutoksenhakukirjelmä on toimitettava hallinto-oikeudelle määräajan kuluessa ennen hallinto-oikeuden aukioloajan päättymistä. Muutoksenhakukirjelmän voi toimittaa henkilökohtaisesti, asiasta käyttäen tai sen voi lähettää postitse, lähetin välityksellä tai sähköpostina. Muutoksenhaun voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>. Muutoksenhakuasiakirjojen lähettäminen tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Hallinto-oikeutena toimii Hämeenlinnan hallinto-oikeus, jonka yhteystiedot ovat:

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

postiosoite: Raatihuoneenkatu 1, 13100 Hämeenlinna
käyntiosoite: Hämeenlinnan oikeustalo, Arvi Kariston katu 5
puhelin: 029 56 42210 (asiakaspalvelu)
sähköpostiosoite: hameenlinna.hao@oikeus.fi

Muutoksenhakukirjelmässä on mainittava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan

Muutoksenhakukirjelmässä on ilmoitettava muutoksenhakijan nimi ja kotikunta. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos muutoksenhaun laittajana on joku muu henkilö, muutoksenhakukirjelmässä on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Muutoksenhakukirjelmässä on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa. Muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava muutoksenhakukirjelmä.

Muutoksenhakukirjelmään on liitettävä:

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- selvitys muutoksenhakuajan alkamisen ajankohdasta, ellei se käy ilmi tästä valitusosoituksesta
- asiakirjat, joihin muutoksenhakija vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo toimitettu viranomaiselle.
- asiamiehen on liitettävä mukaan valtakirja

Määräaika muutoksenhaun tekemiseen on kolmekymmentä (30) päivää päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta määräaikaan. Lunastettavan omaisuuden omistajalla ja käyttöoikeuden haltijalla, joka ei ole kirjallisesti suostunut lunastukseen, määräaika valituksen tekemiseen alkaa siitä, kun päätös on luovutettu vastaanottajalle tai kun vastaanottaja on ilmoittanut vastaanottaneensa päätöksen. Mikäli päätöstä lunastettavan omaisuuden omistajalle tai käyttöoikeuden haltijalle ei voida toimittaa todisteellisena tiedoksiantona, toimitetaan päätös yleistiedoksiantona ja tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä ilmoituksen julkaisemisesta Virallisessa lehdessä. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, valitusaika jatkuu vielä seuraavana arkipäivänä.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhaun käsittelystä hallinto-oikeudessa peritään oikeudenkäyntimaksu, jonka suuruudesta määrätään valtioneuvoston asetuksella. Voimassa olevat maksut selviävät Internet-osoitteesta: <http://www.oikeus.fi>