



Ohje korvausvaatimuksen tekemiseksi 1 (6)
Voimansiirtoalueen lunastustoimitus 2019-613249, Nokia
110 kV:n voimajohtokaapelin rakentaminen Rounionkadulla
Harjuniityn sähköasema – Leppäkorven sähköasema
www.maanmittauslaitos.fi/TN2019-613249

11.9.2023

Maanmittauslaitos /

Petteri Lauronen

Yliopistonkatu 38

33100 Tampere

Puh. 040 722 7090

petteri.lauronen@maanmittauslaitos.fi

turvaviestillä osoitteesta <https://turvaviestimaanmittauslaitos.fi/>

Korvausvaatimus

Kohde Lunastuslain (*laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta 603/1977*) mukainen voimansiirtoalueen käyttöoikeuden lunastustoimitus 2019-613249, uusi voimajohtokaapeli Nokiolla Harjuniityn sähköaseman ja Leppäkorven sähköaseman välillä

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 _____

11.9.2023

Ohjeet korvausvaatimuksen tekemiseksi

Kiinteistön omistaja tai erityisen oikeuden haltija (esim. maanvuokraoikeus) **on oikeutettu saamaan tässä lunastustoimituksessa määrättävän täyden korvauksen, mikäli** voimajohtokaapelin rakentaminen ja sen tuomat käytönrajoitukset aiheuttavat lunastuksen kohteen maanomistajalle tai erityisen oikeuden haltijalle **taloudellisia menetyksiä**.

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

Lunastuksen kohteena olevien kiinteistöjen osalta, joiden tiluksilla sijaitsee

- voimansiirtoalueen 6 metriä leveä käytönrajoitusalue (*Lunastusalue käyttöoikeudella, toimituskartalla keltainen väri*) ja / tai
- työnaikaisen reunavyöhykkeen alue (*4 m varsinaisen käytönrajoitusalueen kummallakin puolella, Lunastusalue erityisellä oikeudella työalueeseen, toimituskartalla vihreä alue*)

lunastustoimikunta (toimitusinsinööri ja kaksi uskottua miestä) määrää ns. **kohteenkorvaukset viran puolesta**.

Läheisten kiinteistöjen omistajille ja muille henkilöille korvauksia voidaan määrätä vain vaatimuksesta, jos lunastuksesta tai lunastuksella toteutettavasta ”yrityksestä” (*tässä tapauksessa voimajohtokaapeli ja sen rakentaminen*) aiheutuu **merkittävää haittaa tai vahinkoa**.

- **Asiansaisten on hyvä esittää toimitusinsinöörille näkemyksensä lunastuksen ja lunastushankkeen mahdollisesti aiheuttamista haitoista 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.
- **Lunastuslaki 38 §: ”Jos työntekijä tai naapuri taikka muu henkilö, jolta ei lunasteta omaisuutta, kärsii lunastuksen tai lunastuksella toteutettavan yrityksen vuoksi merkittävää haittaa tai vahinkoa, josta olisi määrättävä korvaus, jos häneltä olisi lunastettu, haitta tai vahinko voidaan vaadittaessa korvata, jos korvaamista on olosuhteisiin katsoen pidettävä kohtuullisena.”**
 - ”Lunastuksella toteutettava yritys” on tässä tapauksessa voimajohtokaapeli ja sen rakentaminen.

Korvausvaatimuksen lunastuksen 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 31.10.2023

- 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 voimansiirtoalueen lunastustoimituksen toimitusnumero 2019-613249.

- **Maanmittauslaitos, Petteri Lauronen, Yliopistonkatu 38, 33100 Tampere**
- **petteri.lauronen@maanmittauslaitos.fi**
- **turvaviestillä osoitteesta <https://turvaviestimaaanmittauslaitos.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 (Fingrid Oyj ja Tampereen Sähköverkko 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**.

11.9.2023

1. Maapohja

Voimajohtokaapelin **6 metriä leveällä käytönrajoitusalueella** kohteenkorvauksen pohjana on pääsääntöisesti kyseisen maa-alueen markkina-arvo. Yleensä voimajohtokaapelin käytönrajoitusalueen kohteenkorvaus määrätään murto-osaan (%) alueen käyvästä markkina-arvosta, koska useimmiten käytönrajoitusaluetta voi käyttää voimajohtokaapelin rakentamisen ja maan ennallistamisen jälkeen monella tapaan. Maapohjan käyvän arvon määrittelyyn käytetään Maanmittauslaitoksen kiinteistöjen kauppahintarekisteriä ja sen pohjalta laadittuja kauppahintatilastoja.

Työnaikaisten reunavyöhykealueiden (6 m käytönrajoitusalue + reunavyöhykkeet 2 x 4 m kummallakin puolella) **osalta** on yleisenä toimituskäytäntönä ollut, että korvaus perustuu yhden vuoden hallinnanmenetykseen, jossa usein on perusteena käytetty 5 %:ia kyseisen kohteen päätetystä käyvästä arvosta, ellei sitten kiinteistökohtaisesti voida katsoa, että tällaista rakennustöiden aikaista laajemman alueen käyttöä ei ole tapahtunut tai muusta perustellusta syystä ei tällaista taloudellista lisämenetystä ole enää tapahtunut.

Käytönrajoitusalueen ja työnaikaisten reunavyöhykkeiden kohteenkorvaukset määrätään viran puolesta ilman vaatimustakin. Korvausvaatimuksen voi tehdä esim. yksikköhinnan mukaan (€/m² tai €/hehtaari). Korvausvaatimus kannattaa aina perustella. Pinta-alat selvitetään lunastustoimituksessa.

2. Kasvillisuus

Nyt uusi voimajohtokaapeli on rakennettu lähes kokonaan Rounionkadulle tai sen laita-alueille. Jos pihakasvillisuutta tai muuta puustoa on poistettu rakentamisen yhteydessä eikä korvauksesta ole sovittu Lunastajan (Elenia Oy) tai Urakoitsijan edustajan kanssa, **on tehtävä korvausvaatimus**, jos poistetusta kasvillisuudesta haluaa erilliskorvauksen. Lunastustoimikunnalla ei ole tiedossa poistetun puuston ja muun kasvillisuuden määrää eikä ominaisuustietoja. Metsätalousmaata selvästi arvokkaammissa taajamametsiköissä puustovahingot (*mahdollinen ennenaikainen hakkuu tai muu vahinko*) katsotaan yleensä sisältyvän maapohjakorvaukseen. Erityiseen hoitoon otetut pihapuut ja muu hoidettu pihakasvillisuus on yleensä korvattu erikseen.

Kaiken kaikkiaan maanomistajan näkemys puusto- ja kasvillisuusmenetyksestä on hyödyllinen.

3. Rakennukset ja piha- ym. rakenteet

Jos voimajohtokaapelin takia poistetuista rakennuksista tai rakenteista ei ole tehty lunastajan kanssa sopimusta, määrää lunastustoimikunta niistä käyvän hinnan mukaisen **korvauksen vaatimuksesta**. Maanomistajan tai rakennuksen / rakenteen omistajan korvausvaatimus olisi hyvä olla euromääräinen ja perusteltu.

6. Muut haitat ja vahingot

Muut pysyväisluonteiset haitat ja kertaluonteiset vahingot, jotka ovat lunastustoimikunnan tiedossa korvataan viran puolesta niille, joilta lunastetaan omaisuutta. Erityisesti vahingoista (joista ei ole sovittu) on **syötä tehdä perusteltu korvausvaatimus**, jotta lunastustoimikunta saa tällaisesta vahingosta tiedon. **Voimajohtokaapelista ja sen rakentamisesta ulkopuolisille mahdollisesti aiheutuneiden haittojen tai vahinkojen korvauksia käsitellään vain vaatimuksesta.**

7. 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.

8. Muut kustannukset

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

11.9.2023

Yleistä korvauksista ja niiden maksamisesta

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.

Menetysten korvaamisessa lähtökohtana on **täyden korvauksen periaate**, millä tarkoitetaan sitä, ettei kenenkään varallisuusasema muutu lunastuksen lopputuloksena (Lunastuslaki 29 §).

Mahdollinen lunastuskorvaus muodostuu kohteen-, haitan- sekä vahingon/kustannusten korvauksesta sen mukaan kuin lunastuslaissa säädetään (Lunastuslaki 29 §).

- **kohteenkorvausta** määrätään viran puolesta niiden kiinteistöjen omistajille, joiden alueilla voimajohtokaapelin 6 metriä leveä käytönrajoitusalue sijaitsee (*toimituskartalla keltainen alue*). Näin myös työnaikaisten reunavyöhykkeiden (2 x 4 m) osalta (*toimituskartalla vihreä alue*).
- **erillistä haitankorvausta** voidaan määrätä, jos käytönrajoitukset aiheuttavat jollekin kiinteistölle sellaista pysyväisluonteista haittaa, jota kohteenkorvaus ei kata ja joka näkyy selvästi kiinteistön arvon ja käyttökelpoisuuden alenemisena.
- **vahingon- ja kustannusten korvausta** voidaan määrätä esim.
 - työnaikaisista vahingoista, jos / kun niistä ei ole urakoitsijan kanssa päästy sopuun tai
 - piha- ym. kasvillisuuden tai -rakenteiden poistamisesta tai mahdollisista siirtokustannuksista, jos / kun niistä ei ole Lunastajan (Elenia Oy) tai Urakoitsijan edustajan kanssa sovittu.

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

- Tällä tarkoitetaan ennen kaikkea sitä tilannetta, kun lunastetaan omistusoikeus omaisuuteen. Nyt on kyse käyttöoikeuden lunastuksesta ja kiinteistöjä koskevista käytönrajoituksista. Yleensä voimajohtokaapelin käytönrajoitusalueen kohteenkorvaus määrätään murto-osaan (%) alueen käyvästä markkina-arvosta, koska useimmiten käytönrajoitusalueella voi käyttää voimajohtokaapelin rakentamisen ja maan ennallistamisen jälkeen monella tapaan.

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 ohimenevästi vaikuttavasta syystä (Lunastuslaki 30.2 §) tai itse voimajohtokaapelin rakentamisesta (Lunastuslaki 31 §).

Vain sellaisia voimajohtokaapelista 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 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 omaisuuden haltuunottohetken (tässä tapauksessa haltuunottosopimus) **yleistä hinta- ja kustannustasoa sekä lunastettavan omaisuuden kuntotaso haltuunottohetkellä** (Lunastuslaki 30.3 § ja 44 §). Jos yleinen hintataso omaisuuden haltuunoton jälkeen nousee, maksamatta oleva osa korvataan kohonneen hintatason mukaan (ns. indeksikorotus) (Lunastuslaki 30.3 §). **Haltuunoton ja maksamisen väliseltä ajalta maksetaan lisäksi kuuden prosentin vuotuinen korko (Lunastuslaki 95 §)**. Haltuunottosopimuksissa on Lunastaja (Elenia Oy) sopinut lunastuksen kohteen kaikkien maanomistajien ja erityisten oikeuksien haltijoiden (vuokraoikeus) kanssa

11.9.2023

- korotuksesta lunastustoimituksessa määrättävään lunastuskorvaukseen sekä
- 6 %:n vuotuisesta korosta määrätyle lunastuskorvaukselle ”laskettuna alueen haltuunottamisesta ko. kiinteistön osalta”

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

- ansionmenetyksestä
- matkakustannuksista
- selvityskustannuksista
- asiamieskustannuksista

Edunvalvontakustannusten korvauksia käsitellään vain vaatimuksesta. Varsinkin ansionmenetyt 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** tai erityisen oikeuden haltijalle (esim. maanvuokraoikeus), **joka omistaa kiinteistön** (tai on erityisen oikeuden, esim. maanvuokraoikeuden haltija) **korvauksen määräämisen ajankohtana (loppukokous)**. Jos kiinteistö vaihtaa omistajaa tai erityisen oikeuden 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).

Elenia 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 (Elenia Oy) ei ole hakenut korvauspäätökseen muutosta. Jos Lunastaja on valittanut korvauspäätöksestä, voidaan valituksenlainen korvausosuus maksaa asianosaisen hakemuksesta Elenia 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 (Elenia Oy) toimittaman korvausten maksatuserittelyn veroilmoituksen liitteeksi.

Tampereella 11.9.2023

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