



**MML**  
MAAN-  
MITTAUS-  
LAITOS

# Ratatoimitus 2023-706464

Hyrynsalmen liikennepaikka

Alkukokous

Seppo Järvinen

Maanmittauslaitos

20.3.2023

# Kokouksen merkittävimmät aiheet

- Kokouksen tiedottaminen ja laillisuus
- Ratahanke ja aikataulu (Väyläviraston edustajat)
- Toimitusmenettely (toimitusinsinööri)
- Haltuunotosta määrääminen (lunastustoimikunta)
- Mahdollisten ennakkorvausvaatimusten vastaanottaminen
- Maastokatselmus tarvittaessa

# Yleistä ratatoimituksesta

## **Puolueeton lunastustoimikunta**

- Maanmittauslaitoksen toimitusinsinööri ja kaksi maallikkojäsentä eli uskottua miestä
- Tekee kaikki ratatoimitukseen kuuluvat päätökset.
- Päätökset annetaan kokouksissa. Ennen päätöksiä kuullaan asianosaisia.

## **Maanmittauslaitos puolueettomana tahona tekee ratatoimituksen, jossa**

- merkitsee alueet maastoon
- laatii toimitusasiakirjat (pöytäkirja, kartta, korvausselitelmä)
- rekisteröi ratatoimituksen kiinteistörekisteriin

# Yleistä ratatoimituksesta

## **Ratatoimituksen asianosaisia ovat**

- Radanpitoviranomainen
- Maanomistajat rautatien läheisyydestä
- Rasite-, vuokra- ym. erityisten oikeuksien haltijat, naapurit jne.
- Kaikki muut, joiden etua tai oikeutta toimitus koskee.

## **Väylävirasto radanpitäjänä**

- On toimituksen hakija ja vastaa rautatien suunnittelusta, rakennuttamisesta ja kunnossapidosta

## **ELY-keskus**

- Maksaa lunastustoimikunnan määräämät korvaukset ja ratatoimituksen kustannukset

# Yleistä ratatoimituksesta

## **Sovellettavat lait lähinnä:**

- Ratalaki (110/2007)
- Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta (lunastuslaki, 603/1977)
- Kiinteistönmuodostamislaki (554/1995)
- Yksityistielaki (560/2018)

# Kokouksen tiedottaminen ja laillisuus

- Kutsukirjeet lähetetty 23.2.2023
  - Huomautettavaa tai kysyttävää?
- Lunastustoimikunta muodostuu toimitusinsinööristä ja kahdesta uskotusta miehestä
  - Seppo Järvinen sekä Tarmo Heikkinen ja Pauli Keränen
  - Esteellisyysmuistukset?
- Muuta huomautettavaa toimituksen laillisuudesta?

# Toimituksen edellytykset

- Väylävirasto on hakenut 22.12.2022 ratatoimitusta.
- Hakemus perustuu ratasuunnitelmaan Hyrynsalmen rautatieliikennepaikka, tasoristeysjärjestelyt. Liikenne- ja viestintävirasto on 30.11.2022 päätöksellään TRAFICOM/561504/05.02.03.02/2022 hyväksynyt kyseisen ratasuunnitelman.
- Ratasuunnitelma on lainvoimainen.
- **Ratasuunnitelma antaa oikeuden ottaa haltuun ja lunastaa suunnitelmassa osoitetut alueet ja oikeudet**

# Hankkeen esittely ja aikataulu

- Erillinen Väyläviraston edustajan esitys





# Toimitusmenettely

Alkukokous > Rakentaminen > 2. kokous > Loppukokous

- Tässä toimituksen alkukokouksessa selostetaan hanketta ja ratatoimitusta sekä päätetään alueiden haltuunotosta.
- Lisäksi kokouksessa käydään alustavasti läpi tilus-, yksityistie- ja muiden oikeuksien järjestelytarpeita sekä selostetaan menettelyä korvausvaatimusten esittämiseksi.

# Toimitusmenettely

Alkukokous > **Rakentaminen** > 2. kokous > Loppukokous

- Haltuunoton jälkeen Väylävirastolla on oikeus aloittaa rakentamistyöt haltuunottoalueilla

## Maanomistajan ym. etujen valvominen:

- Rakentamisen yhteydessä kiinteistöillä mahdollisesti tapahtuvista vahingoista tulee olla [välittömästi yhteydessä urakoitsijan edustajaan](#). Rakentamisen aikana voi olla mahdollista suorittaa korjaavia toimenpiteitä ja ainakin estää lisävahinkojen syntyminen.
- Mahdolliset vahingot tulee [dokumentoida muistiinpanoin ja valokuvin](#). Vahinkojen asianmukainen dokumentointi helpottaa rakentamisen jälkeen tehtävää korvauskäsittelyä.
- On syytä huomioida, että rakentamisen valmistumisen jälkeen jatkuvassa ratatoimituksessa ei hanketta voida määrätä tekemään työsuorituksia, vaan vaatimukset käsitellään siinä vaiheessa korvauskysymyksinä.

# Toimitusmenettely

Alkukokous > Rakentaminen > **2. kokous** > Loppukokous

- Rakentamisen valmistuttua lunastettavat alueet merkitään maastoon oranssinvärillä rajapyykeillä ja muovipaaluilla
- Korvaavia yksityistieyhteyksiä ei lunasteta, joten niitä merkitä maastoon. Rakennetun tien lopullinen alue kartoitetaan korvausten määrittämistä varten
- Rakentamisen takia kadonneiden rajamerkkien tilalle rakennetaan uudet
- Asianosaiset kutsutaan ns. näyttökokoukseen / 2. kokoukseen, jossa esitellään mm. rajankäynnit ja pinta-alat sekä kuullaan heitä mm. rakentamisen aikaisista vahingoista
- Asianosaisia pyydetään esittämään mahdolliset korvausvaatimukset
- Toisinaan kartoitustyöt voidaan tehdä tämän kokouksen jälkeen

# Toimitusmenettely

Alkukokous > Rakentaminen > 2. kokous > **Loppukokous**

- Ennen toimituksen loppukokousta lunastustoimikunta pitää tarvittaessa maastokatselmuksen toimitusalueella
- Loppukokouksessa lunastustoimikunta määrää lunastuskorvaukset sekä päättää esim. yksityistie- ja tilusjärjestelyistä
- ELY-keskus maksaa lunastustoimikunnan määräämät korvaukset 3 kk kuluessa toimituksen lopettamisesta
- Toimituksessa tehdyistä päätöksistä voi loppukokouksen jälkeen valittaa maa- ja metsätalouden valituslautakuntaan 30 päivän ajan.
  - Toimitus on lainvoimainen valitusajan päätyttyä tai kun mahdollinen muutoksenhaku on lopullisesti ratkaistu.
- Toimituksessa tehdyistä päätöksistä tulee merkintä (esim. pinta-alan väheneminen tai rasitemerkintä yksityistiestä) kiinteistörekisteriin, vasta kun toimitus on saanut lainvoiman

# Toimitusmenettely

## Yksityistiejärjestelyt

- Toimituksessa on tehtävä sellaiset teitä ja tieoikeuksia koskevat järjestelyt, jotka ovat tarpeen rautatien rakentamisen vuoksi.

## Tilusjärjestelyt

- Ratalain mukaisin edellytyksin toimituksessa voidaan tehdä tilusjärjestelyjä, jos esimerkiksi lunastuksen vuoksi rautatien toiselle puolelle jää erilleen arvoltaan vähäinen alue, jota alueen omistaja ei enää voi tarkoituksenmukaisella tavalla käyttää hyväkseen.

## Jäännöskiinteistön lunastus

- Ellei haittaa voi poistaa tai oleellisesti vähentää tilusjärjestelylläkään, asia voidaan ääritapauksessa korjata lunastamalla jäännöskiinteistö, jos kiinteistön omistaja tai lunastaja sitä vaativat.

# Korvaukset (1/3)

- Lähtökohtana on täyden korvauksen periaate eli varallisuusaseman säilyttäminen muuttumattomana.
- Jos kiinteistön omistus muuttuu toimituksen aikana, korvaus määrätään lähtökohtaisesti toimituksen lopettamishetken omistajalle. Osapuolet voivat sopia toisin esimerkiksi kiinteistön luovutuskirjassa. Omistuksen muutoksesta tulisi ilmoittaa toimitusinsinöörille.

# Korvaukset (2/3)

## Lunastuskorvaus muodostuu kolmesta osasta

- *Kohteenkorvausta* määrätään lunastettavasta omaisuudesta. Korvaus määrätään käyvän hinnan mukaisena korvauksena, millä tarkoitetaan omaisuuden todennäköisintä luovutushintaa, jos omaisuus olisi myyty vapaaehtoisella kaupalla. Jos käypä hinta ei vastaa luovuttajan menetystä, omaisuus arvioidaan sen tuottoon tai kustannuksiin perustuen.
- *Haitankorvausta* voidaan määrätä jäljelle jäävän omaisuuden arvon alentumisesta, esimerkiksi meluhaitan johdosta.
- *Vahingonkorvausta* voidaan määrätä erilaisista kustannuksista, tappioista ja vahingoista, esimerkiksi ennenaikaisesta hakkuusta, sadon menetyksestä tai rakennuksen vaurioitumisesta.

# Korvaukset (3/3)

## Korvausten määrääminen

- Korvaus määrätään haltuunottopäivän arvon ja kunnon mukaan
- Jos yleinen hintataso kohoaa haltuunoton jälkeen, maksamatta oleva korvaus korotetaan hintatason muutosta vastaavasti (ns. indeksikorotus).
- Maksamatta olevalle korvaukselle ja sen korotukselle maksetaan 6 %:n vuotuista korkoa haltuunotosta maksupäivään saakka.
- Korvaus määrätään talletettavaksi aluehallintovirastoon, jos korvauksen saajasta on epäselvyyttä tai jos tallettaminen on tarpeen kiinteistöön kohdistuvan panttioikeuden haltijan oikeuden turvaamiseksi



# Korvausmenettely

- Lunastuksen kohteena olevien kiinteistöjen korvaukset määrätään viran puolesta ilman, että niitä on erikseen vaadittava.
  - Asianosaisten on mahdollista esittää yksityiskohtaisia korvausvaatimuksia tai kertoa mielipiteensä korvaukseen vaikuttavista seikoista.
  - Erilaisten haittojen ja vahinkojen korvaamista on hyvä vaatia, koska lunastustoimikunta ei aina voi niitä havaita.
- Muiden kuin lunastettavan omaisuuden omistajien on aina vaadittava korvausta.
  - Esimerkiksi korvaus lisääntyneestä melusta tai maiseman huonontumisesta
- Asianosaiset voivat myös sopia korvauksesta Väyläviraston kanssa

# Edunvalvonta

- Asianosaiselle voidaan **vaadittaessa** määrätä korvausta *välttämättömistä* edunvalvontakustannuksista:
  - Ansionmenetyt
  - Matkakustannukset
  - Kustannukset tarvittavista selvityksistä
  - Asiamieskustannukset
- Kustannuksista on esitettävä luotettava selvitys viimeistään toimituksen loppukokouksessa
- Usein lunastaja hyväksyy tietyn vakiokorvauksen maksettavaksi ilman selvitystä

# Haltuunottokatselmus

## Maastotyöt

- Maanmittauslaitoksen kartoittajat ovat merkinneet alueet maastoon sinisin kuitunauhoin (ja lunastusalueet lisäksi sinipäisin puukepein)
- Onko haltuunottoluettelosta kysyttävää tai kommentoitavaa?
- Onko maastokatselmustarpeita?
- Onko ennakkokorvausvaatimuksia?
  - Voidaan määrätä vain haltuunotettavsta omaisuudesta. Korvauksen määrä on  $\frac{3}{4}$  likimäärin arvioidusta omaisuuden arvosta

# Erityiset oikeudet ja kiinteistön luovutukset

- Toistaiseksi ei ole ilmoitettu.
  - Onko vuokralaisia tai muita erityisen oikeuden haltijoita?
- Jos toimituksen aikana tapahtuu kiinteistön luovutuksia, on tästä syytä ilmoittaa toimitusinsinöörille. Luovutuskirjassa olisi lisäksi hyvä sopia mahdollisesti määrättävien lunastuskorvauksien saajasta.

# Edunvalvontakuluvaatimukset?

# Osalaskutus ja asiakirjat

## Toimituskustannusten osalaskutus

- Radanpitäjä vastaa kiinteistötoimitusmaksusta
- Maanmittauslaitos voi laskuttaa tehtyä työtä vastaavan määrän osalaskuna Väylävirastolta ennen toimituksen lopettamista

## Asiakirjat

- Tämän kokouksen pöytäkirja sekä mahdollisesti muuttuneet haltuunottotiedot lähetetään asianosaisille 2 viikon kuluessa kuten kutsut on lähetetty tähän kokoukseen

# Kokouksen lopettaminen

## **Ratatoimituksen jatkaminen**

- Toimitusta jatketaan, kun rakentaminen on valmistunut
- Kokouksesta tiedotetaan kutsukirjein asianosaisille

# Kokous on päättynyt

Ratatoimituksen verkkosivut:

[www.maanmittauslaitos.fi/TN2023-706464](http://www.maanmittauslaitos.fi/TN2023-706464)

