



Voimajohtoalueen lunastustoimitus

2023-711918

110 kV:n voimansiirtojohto välillä Oltava-Valkeus
Pyhäjoen kunnassa.

Loppukokous 16.10.2025

Toimitusinsinööri Timo Jarva

Tiedottaminen ja kokouksen laillisuus

- Kutsukirjeet lähetetty 22.9.2025
- Kuulutus Pyhäjokiseutu- lehdessä 2.10.2025 ja Maanmittauslaitoksen verkkosivuilla.
- Huomautukset:
 - Tiedottaminen
 - Lunastustoimikunnan esteellisyys
 - Kokouksen laillisuus

Lunastustoimikuntaan kuuluu:
Toimitusinsinööri Timo Jarva (pj)
Uskotut miehet Helena Widnäs ja Janne Sirkka

Esityksen sisältö

- Toimituksen vaiheet, lunastuslupa
- Asianosaisten lausumat korvausvaatimukset
- Lunastuspäätös
- Korvausten maksaminen
- Toimituskustannukset
- Asiakirjat, rekisteröinti
- Muutoksenhaku



Toimituksen vaiheet, lunastuslupa

Alkukokous > Haltuunotto > Rakennustyöt > Näyttökokous > **Loppukokous**

- Toimituksen alkukokous on pidetty 9.8.2023. Voimalinja on valmistunut.
 - Erillistä ns. näyttökokouksesta, jossa korvauskäsittely olisi aloitettu, ei ole järjestetty. Kutsukirjeessä on annettu määräaika vaatimuksille ja mahdollisille maastokatselmuksille.
 - Maastokatselmuus
-
- Lunastuslain 50 §:n 3 momentin mukaan loppukokousta ei saa pitää, ennen kuin lunastuslupa on saanut lainvoiman.
 - Lunastusluvasta ei valitettu.

Asianosaisten vaatimukset ja muut lausumat

- Lunastustoimikunnalle on toimitettu kirjalliset vaatimukset:
- 2 eri korvausvaatimusta.
- Kiinteistöt tarkemmin pöytäkirjassa

Lunastaja on toimittanut kirjallisen vastineensa toimituksen ja siinä esitettyjen vaatimusten osalta.

Vastine toimitetaan pöytäkirjan yhteydessä korvausvaatimusten laatijoille tiedoksi.

Vaatimukset ja vastineet kirjataan ”Lunastettava omaisuus ja korvaukset” selitelämään

Lausumat kirjattu pöytäkirjaan



Lunastettava omaisuus ja korvaukset
Toimitusno 2023-711918

MMLm/6395/33/2023
16 (18)

625-893-10-1 PYHÄJOEN VALTIONMAA

Kunta: Pyhäjoki

Omistajat

Suomen valtio
Lainhuuto 2003-10-08 / 1575 , omistusosuusluku (1/1)

Metsähallitus
Lainhuuto 2003-10-08 / 1576 , omistusosuusluku (1/1)

Kohde110 kV:n voimansiirtojohto välillä Oltava-Valkeus Pyhäjoen kunnassa.

Haltuunottopäivä2023-08-09

Korvaukset

Kuvio	Kuvaus	Määrä	Yksikkö-hinta (€)	Ker-roin	Korvaus (€)
Johtoaukea käyttöoikeuden rajoituksella, voimansiirto					
Kohteen korvaus					
16	Kuivahko kangas, Khk	-0,1238 ha	350,00		43,33
16	Puuston odotusarvo, mänty, 70 v	0,1238 ha	0,00		0,00
17	Kuivahko kangas, Khk	-0,0340 ha	350,00		11,90
17	Puuston odotusarvo, mänty, 65 v	0,0340 ha	400,00		13,60
18	Tie, metsäautotie	-0,0179 ha	0,00		0,00
19	Kuivahko kangas, Khk	-0,0895 ha	350,00		31,33
19	Puuston odotusarvo, mänty, 61 v	0,0895 ha	1000,00		89,50
21	Kuivahko kangas, Khk	-0,0396 ha	350,00		13,86

Markkinatilanne

Yksinomaan metsämaata sisältävät kiinteistöt rakentamattomat, 2023.

[Tilastotietoa kiinteistökaupoista](#)

4 Maa- ja metsätalouskiinteistöt / 4.3 Yksinomaan metsämaata sisältävät kiinteistöt / rakentamattomat, yli 2 ha /

Tilaston vuosi

Valitut vuodet

2025
2024
2023

 [Hae Excel -tiedosto](#)

 [Näytä taulukon kuvaus](#)

	vuosi	Kunta ↑	rakentamattomat, yli 2 ha (lukumäärä kpl)	rakentamattomat, yli 2 ha (pinta-ala keskiarvo ha)	rakentamattomat, yli 2 ha (mediaani €/ha)	rakentamattomat, yli 2 ha (keskiarvo €/ha)	rakentamattomat, yli 2 ha (keskihajonta €/ha)
171	2023	Pyhäjoki	17	20,0	3007,00	3393,00	1775,00

Markkinatilanne

Hakuehdot

18.09.2025

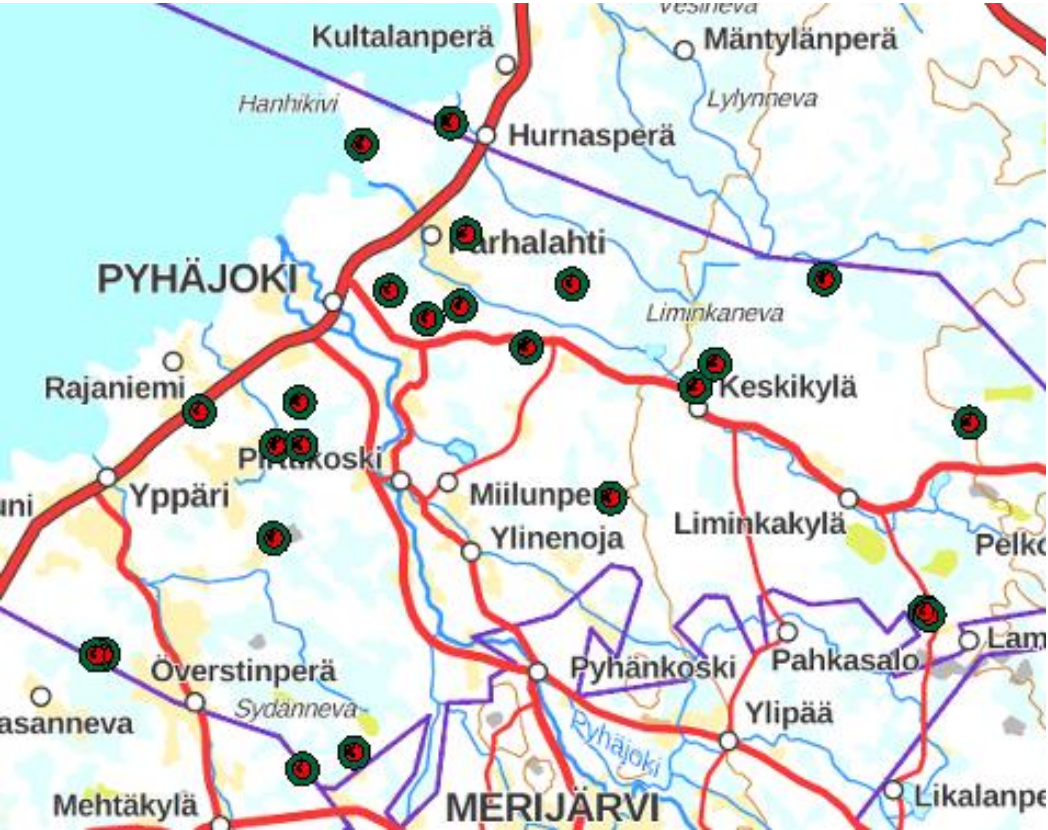
- 1) Kunta on Pyhäjoki
- 2) Luovutuspvm on jälkeen 202201
- 3) Luovutuspvm on ennen 202308
- 4) Luovutuksen laji on Kauppa
- 5) Ensisiijainen käyttötarkoitus on Maa- ja metsätalousalue
- 6) Detaljikaavat Ei
- 7) Rakennus Ei
- 8) Rantaan rajoittuvuus Ei
- 9) Sukulaiskaupat Ei
- 10) Myyjänä kunta Ei
- 11) Vastausten lukumäärä on enintään 50
- 12) Pelkkää metsämaata (m2) on enemmän kuin 10000
- 13) Viljeltyä maata (m2) on vähemmän kuin 1000
- 14) Rakennusmaata (m2) on vähemmän kuin 1000
- 15) Muuta maata (m2) on vähemmän kuin 1000
- 16) Vesialuetta (m2) on vähemmän kuin 1000



OTE KIINTEISTÖJEN KAUPPAHINTAREKISTERISTÄ
Kauppahintarekisterihaun tilastotiedot
Tulospäivä: 2025-09-18

Käsitelty kokonaismaapinta-aloja (kpl): 25
Käsitelty hintoja (kpl): 25
Kokonaismaapinta-alojen keskiarvo (m2): 269 310

	e/m2	e
Hintojen keskiarvo:	0,34	84 377,60
Hintojen mediaani:	0,30	32 000,00
Hintojen minimi:	0,10	3 500,00
Hintojen maksimi:	0,91	654 004,00
Hintojen keskihajonta:	0,20	154 763,77



Kauppoihin sisältyy maapohja puustoineen ja taimikoineen. Vertailukaupoista ei käy selville kohteen puustonmäärä.

Lunastuspäätös

- Kohteen yleiskuvaus**

Toimitus on osa Valkeuden 400/110kV sähköasemanhanketta. Hankkeessa on rakennettu voimalinja Oltavan kytkinlaitokselta Valkeuden sähköasemalle.

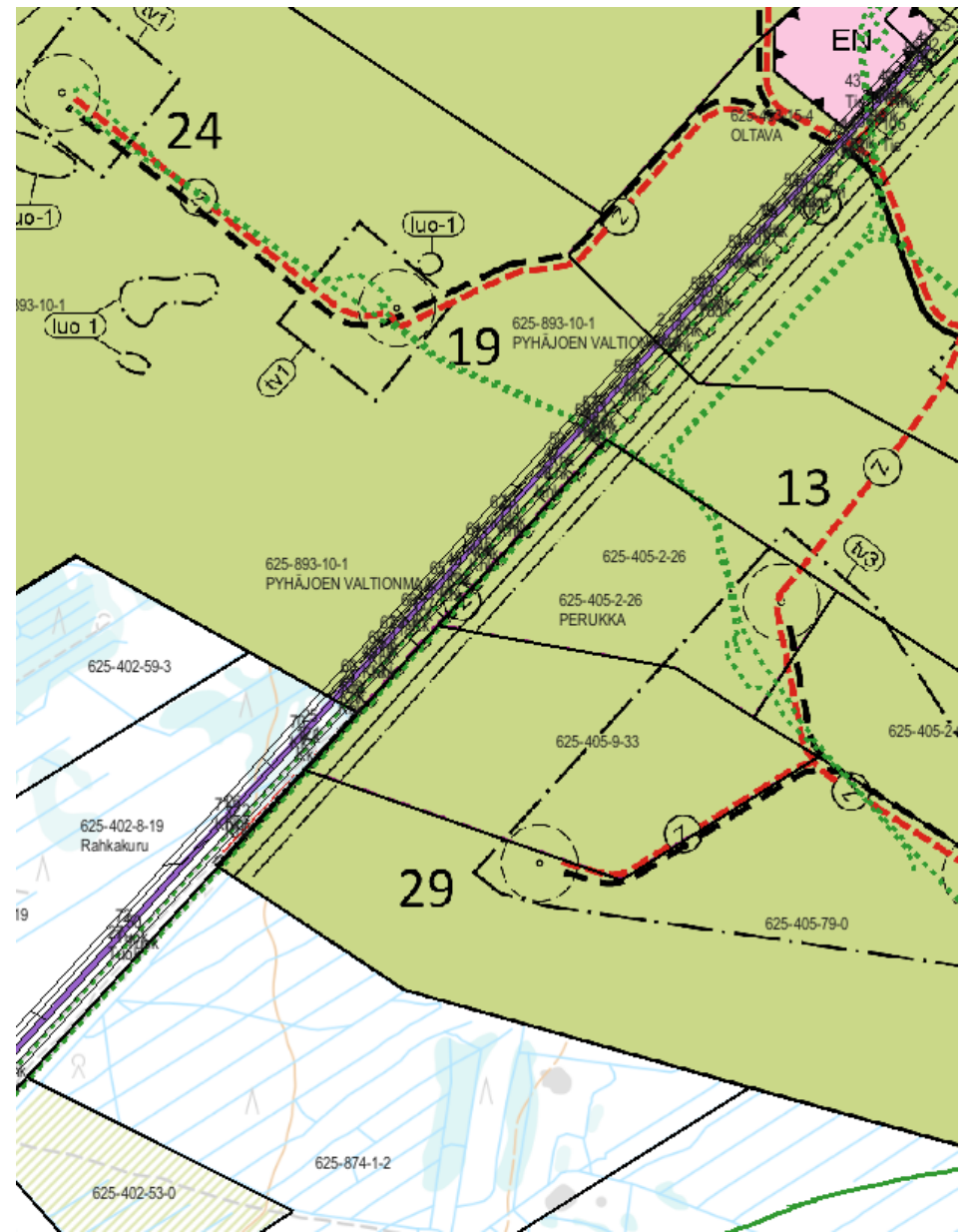
Hankkeessa on rakennettu n. 3,7 kilometriä uutta voimajohtoa. Hanke sijoittuu harvaan asutulle metsätalousalueelle.

Hankkeella on vahvistettu alueen siirtoverkkoa ja huolto varmuutta. Hankkeen rakennustyöt ovat valmistuneet syksyllä 2025.

- Maankäytön suunnittelu**

Hanke sijoittuu osittain Oltavan tuulipuistonosayleiskaava-alueelle. Johdon paikka on merkitty osayleiskaavassa

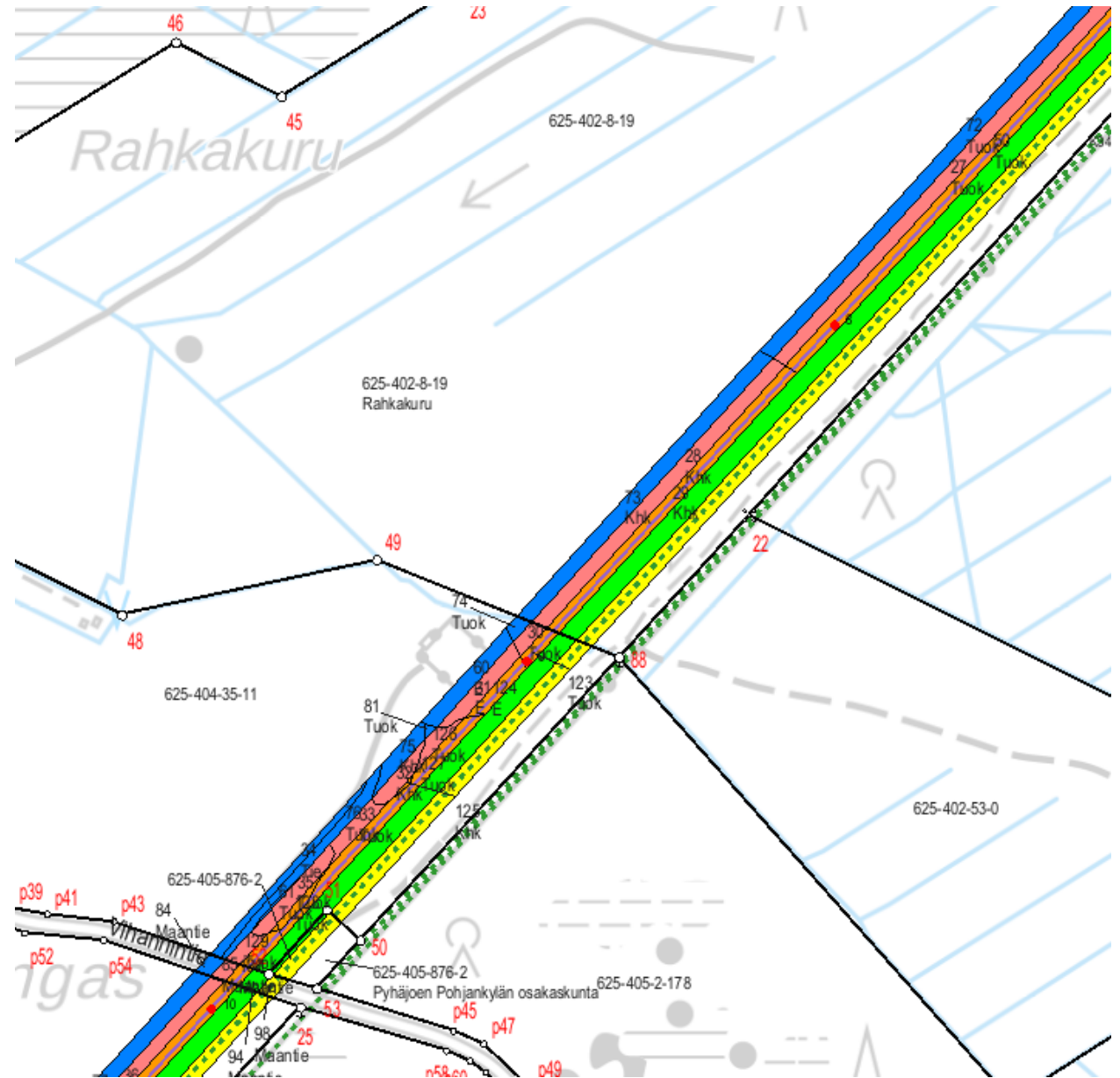
(Sähkölinja 400+110 kV , 110 kV ja 110 kV. Siikajoki-Jylkkä 400+110 kV, Siikajoki-Jylkkä B 110 kV, sekä voimajohtovaraus Valkeus-Vihanti 110 kV)



Lunastuspäätös

- Arkistotutkimukset

Johto sijoittuu luoteispuolella vanhaa Jylkkä - Siikajoki B 110 kV voimalinjaa, mikä on perustettu 16.11.1971 rekisteröidyssä lunastustoimituksessa Tn:o 77030 / arkn:o 26-VII-7 (käyttöoikeusyksikkö Y2000-24089).

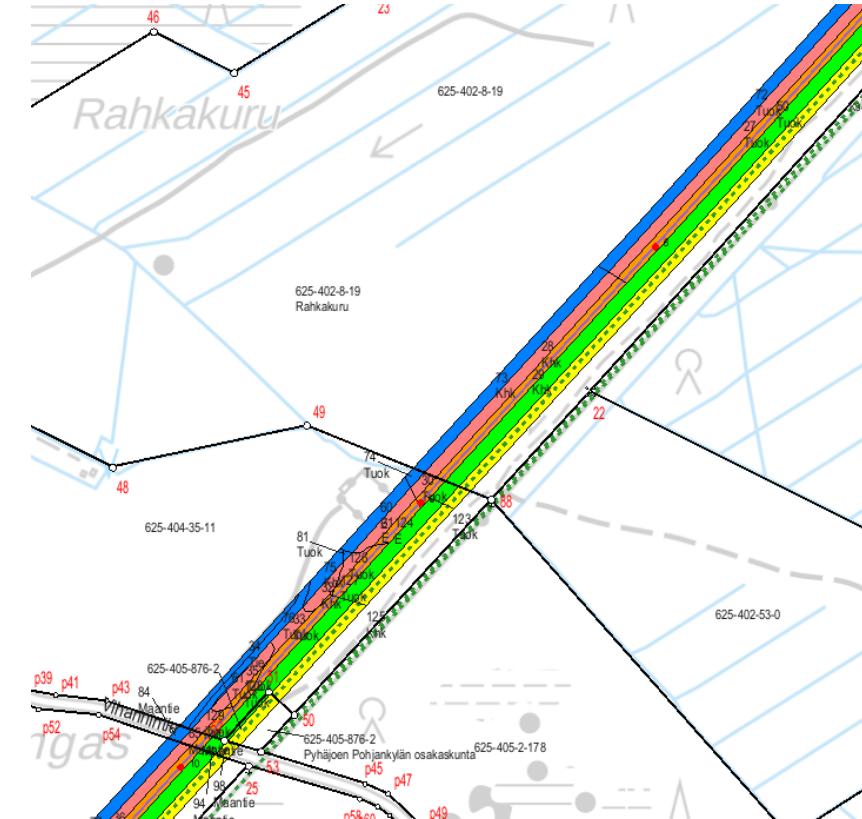


LUNASTETTAVAN KOHTEEN VAHVISTAMINEN

- Lunastuslain 21 §:n 1 momentin mukaan lunastustoimituksessa on vahvistettava lunastuksen kohde lunastusluvan mukaisesti
- Lunastuslain 21 §:n 3 momentin mukaan toimituksessa on suoritettava tarpeellinen kiinteistön määritys.

EI RAJANKÄYNTJÄ

- Lunastettava alue vahvistetaan toimituskartan osoittamalla tavalla. Lunastettava omaisuus on eritelty **Lunastettava omaisuus ja korvaukset** -asiakirjassa.
- Hakijalle perustetaan pysyvä käyttöoikeus lunastettavaan alueeseen 110 kV:n voimansiirtojohtoa varten. Käyttöoikeus koostuu 26 metriä leveästä johtoaueasta ja kummallakin puolella olevasta 10 metriä leveästä reunavyöhykkeestä. Käyttöoikeuden tuomat oikeudet ja rajoitukset vahvistetaan lunastusluvan mukaisesti. **Voimalinja merkitään kiinteistörekisteriin pysyvänä käyttöoikeusyksikkönä.**
- Lunastettavan alueen poikki kulkee yksityisteitä. Tiet eivät kuitenkaan sijoitu pylväsaloille, jolloin tieoikeuksia ei ole tarpeen lakkauttaa tai rajoittaa. Myöskään muita erityisiä oikeuksia kohteessa ei lakkauteta.



TILUS- JA YKSITYISTIEJÄRJESTELYT

Hanke ei aiheuta tilusten pirstoutumisen vuoksi tai muusta sellaisesta syystä kohdekiinteistöille tai niiden osille huomattavaa haittaa, jolloin tilusvaihtoja tai lunastuksen laajentamisia ei ole tarpeen tehdä.

Hanke ei myöskään aiheuta sellaisia kulkuyhteyksien katkeamisia, joiden takia olisi tarpeen tehdä yksityistiejärjestelyitä



KORVAUSTEN MÄÄRÄÄMISEN LÄHTÖKOHTA

Lunastuslain 29 §:n mukaan lunastettavan omaisuuden omistajalla on oikeus saada täysi korvaus eli lunastuskorvaus lunastuksen vuoksi aiheutuvista taloudellisista menetyksistä. Lunastuskorvaus muodostuu kohteenkorvauksesta, haitankorvauksesta ja vahingonkorvauksesta sen mukaan kuin lunastuslaissa säädetään.

Lunastuslain 33 §:n mukaan, kun lunastetaan omaisuutta, jota rasittaa tai palvelee erityinen oikeus, tämä on otettava omaisuuden arvoa määrättäessä huomioon.

Lunastuslain 38 a §:n mukaan kohteenkorvaukselle ja haitankorvaukselle on määrättävä suoritettavaksi 25 prosentin korotus. (Muutos 1.8.2025)

Lunastuslain 40 §:n mukaan asianosaiset voivat sopia korvauksista. Sopimus on alistettava lunastustoimikunnan vahvistettavaksi. **Sopimuksella ei saa loukata sen oikeutta, jonka saamisen vakuutena lunastuksen kohde on.**

Lunastuslain 41 §:n mukaan korvauksia koskevat kysymykset tulee pääsääntöisesti tutkia ja ratkaista viran puolesta.

Lunastuslain 44 §:n mukaan omaisuus on arvioitava **lunastuspäätöksen antamisajankohdan kunnon, olosuhteiden ja hintatason mukaisesti. Arviointi on kuitenkin tehtävä haltuunoton ajankohdan mukaisesti, jos hakija on aiemmin saanut haltuunotto-oikeuden.**

KOHTEENKORVAUS

Kohteenkorvauksen arvioinnin lähtökohta

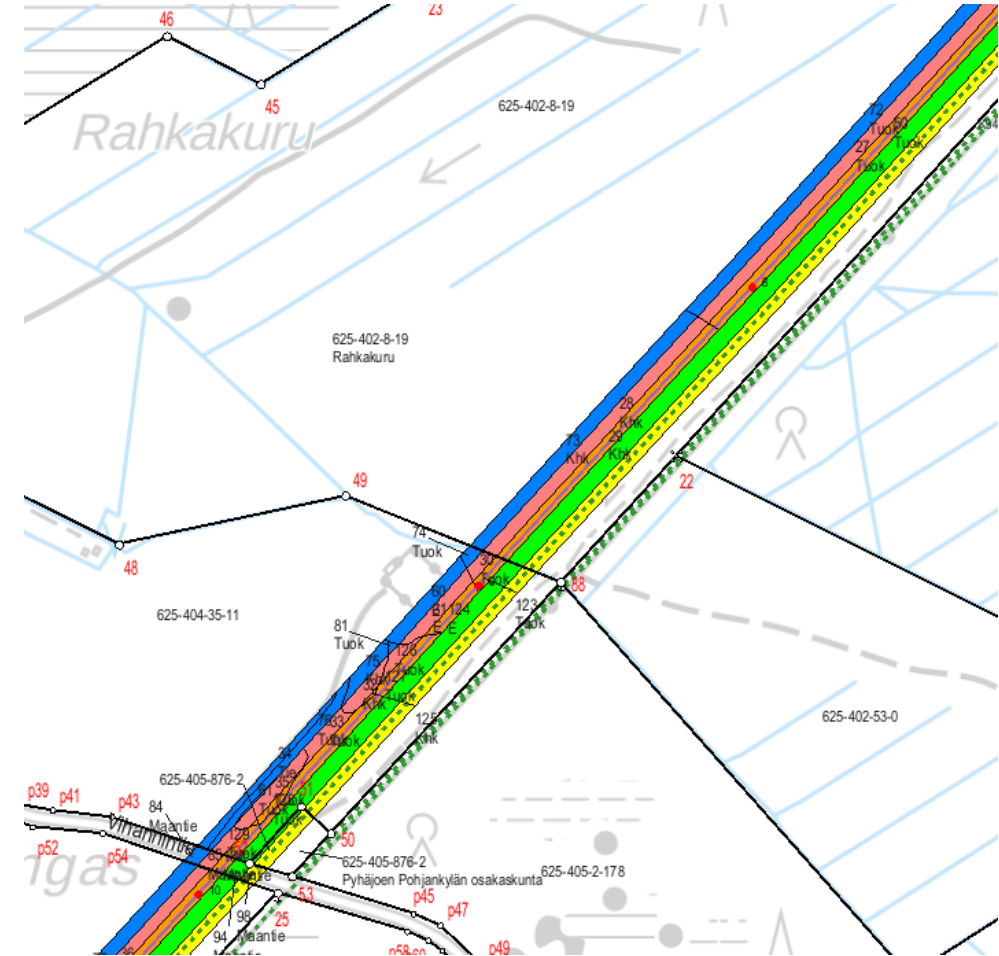
Lunastuslain 30 §:n mukaan lunastettavasta on määrättävä omaisuuden **markkina-arvoa vastaava täysi korvaus** (kohteenkorvaus) Markkina-arvo on määritettävä sellaisella luotettavalla menetelmällä, joka johtaa omaisuuden korkeimpaan arvoon.

- Haltuunotto-oikeus ---→ Arvon muuttuminen jätettävä huomiotta
- Yleinen hintatason nousu tulee huomioida
- **Hanke**, jonka toteuttamiseksi lunastus toimeenpannaan, on kyseinen sähkönsiirtojohto, joten kohteenkorvauksen arvioimisen lähtökohtana on alueella ennen johtohanketta vallinneen käyttötarkoituksen tai -mahdollisuuden mukainen arvo (Lunl 31.1§)
- Arviointi tehdään haltuunoton ajankohdan hintatasossa (elokuu 2023).
- Kohde on maa- ja metsätalouskäytössä. Johdon sijainti ja maankäytön suunnittelu huomioon ottaen alueella ei ole tulevaan yhdyskuntarakentamiseen perustuvaa odotusarvoa. Näin ollen kohteen arviointi tulee perustua sen maa- ja metsätaloudelliseen arvoon.
- Voimajohdon sijoittuessa olemassa olevan jo lunastetulla alueella olevan voimajohdon viereen, korvataan reunavyöhykkeestä johtoaukeaksi muuttuva osuus uutena johtoaukeana.

Kohteenkorvaus

Kohteenkorvaus metsätalousmaalla

- Lunastuksissa metsämaa arvioidaan tyypillisesti summa-arvomenetelmällä.
- Toimituskäytännön mukaisesti nauhamaisissa lunastuksissa ei sovelleta kokonaisarvon korjausta, kokonaisarvon korjauksen poisjättämisellä otetaan huomioon hankkeesta mahdollisesti aiheutuvia vähäisiä haittoja ja vahinkoja
- Toimituskäytännön sekä Maanmittauslaitoksen *Arviointi- ja korvaukset* -tietovarannon ohjeistuksen mukaisesti reunavyöhyke korvataan samoin periaattein kuin johtoaukea. Metsänkasvatus johtoalueella katsotaan kokonaan menetetyksi ja metsätaloudelliset menetykset tulee täysimääräisesti korvata
- Entinen (vanha) johtoaukea katsotaan korvatuksi aikaisemmassa lunastustoimituksessa eikä sitä korvata.
- Toimituskäytännössä entinen reunavyöhyke on korvattu osittain tai kokonaan. Tässä tapauksessa selvitystä siitä onko korvattu ei ole. Jotta täydenkorvauksen periaate toteutuisi, lunastustoimikunta harkitsi niiltä osin, kun entinen reunavyöhyke muuttuu johtoaukeaksi, korvataan se kokonaan.



Kohteenkorvaus

Kohteenkorvaus metsätalousmaalla

- Kohteen arvioinnissa sovelletaan haltuunottoajankohtana käytössä olleita Tapion taulukoita vuodelta 2023. Kohde sijaitsee taulukkoalueella *08 Pohjois-Pohjanmaan rannikko*
- Kohteen puustoa ei ole tarpeen arvioida, koska puusto on luovutettu maanomistajalle tai sen myynnistä saatava tulo on tilitetty maanomistajalle. Kasvatusmetsän mahdollinen odotusarvo käsitellään erikseen.

Laskenta-alue:																	
Pohjois-Pohjanmaan rannikko																	
	METSÄMAAN ARVO KASVUPAIKOITTAIN [€/ha]																
	Lehtomainen kangas	600															
	Tuore kangas	440															
	Kuivahko kangas	230															
	Kuiva kangas	140															
	ODOTUSARVOT PUULAJEITTAIN JA KASVUPAIKOITTAIN [€/ha]		*	*	*	*	**	**	**					EH		HH	
Mänty	Puuston keskipituus [m]	0,3	1,0	1,5	2,0	3,0	4,0	5,0	6,0	8,0	8,4	10,0	11,9	13,2	14,4	15,9	17,0
Tuore kangas	Puuston ikä [v]	3	6	8	10	12	15	17	21	29	30	35	40	45	50	55	60
	Tilavuus [m³/ha]										67	108	104	143	182	150	181
	Tukkiprosentti [%]										0 %	1 %	5 %	13 %	22 %	36 %	44 %
	Hakkuuarvo [€/ha]										780	1 390	1 910	3 000	4 380	5 230	6 860
	Odotusarvo [€/ha]	890	1 350	1 450	1 560	1 680	2 240	2 400	2 740	3 550	2 880	2 900	2 830	2 530	2 040	710	50
	Odotusarvokerroin										4,70	3,09	2,48	1,84	1,47	1,14	1,01
	Puuston kokonaisarvo [€/ha]	890	1 350	1 450	1 560	1 680	2 240	2 400	2 740	3 550	3 660	4 290	4 740	5 530	6 420	5 940	6 910

Kohteenkorvaus

Maapohja

- Metsämaalla johtoukean pysyvä käytönrajoitus rinnastetaan omistusoikeuden lunastamiseen. Tavanomaista korkeakasvuista puustoa ei voida enää kasvattaa alueella, jolloin alueen metsänkasvatuksesta saatava tuottoarvo menetetään pysyvästi
- Toimitus- ja oikeuskäytännössä on sovellettu säännönmukaisesti Tapion taulukoita korkeampaa maapohja-arvoa. Korotetulla arvolla pyritään ottamaan huomioon mahdollisia hankkeesta aiheutuvia vähäisiä haittoja ja vahinkoja.

Edellä mainituin perustein lunastustoimikunta määrää metsätalousmaalle seuraavat maapohjakorvaukset: (1,5 x korotus 2023 taulukkoarvoihin)

- Lehtomainen kangas tai vastaava turvemaa: 900 €/ha
- Tuore kangas tai vastaava turvemaa: 660 €/ha
- Kuivahko kangas tai vastaava turvemaa: 350 €/ha
- Kuiva kangas tai vastaava turvemaa: 250 €/ha
- Karukko kangas tai vastaava: 100 €/ha
- Kitu- ja joutomaa: 100 €/ha

Kohteenkorvaus

Taimikko ja kasvatusmetsän odotusarvo

- Arvioinnin yksinkertaistamiseksi ja täyden korvauksen takaamiseksi lunastustoimikunta harkitsee kuitenkin taulukkoarvojen pyöristämistä ylimpään sataan euroon per hehtaari.
- Toimituskäytännön ja Arviointi ja korvaukset ohjeen mukaan odotusarvo myös reunavyöhykkeelle.
- Huonompikuntoisten taimikoiden arvoja on alennettu tiheyteen tai laatukuvaukseen perustuvalla korjauskertoimella (0,6 - 0,9).
- Taimikot vähintään 1000 €/ha



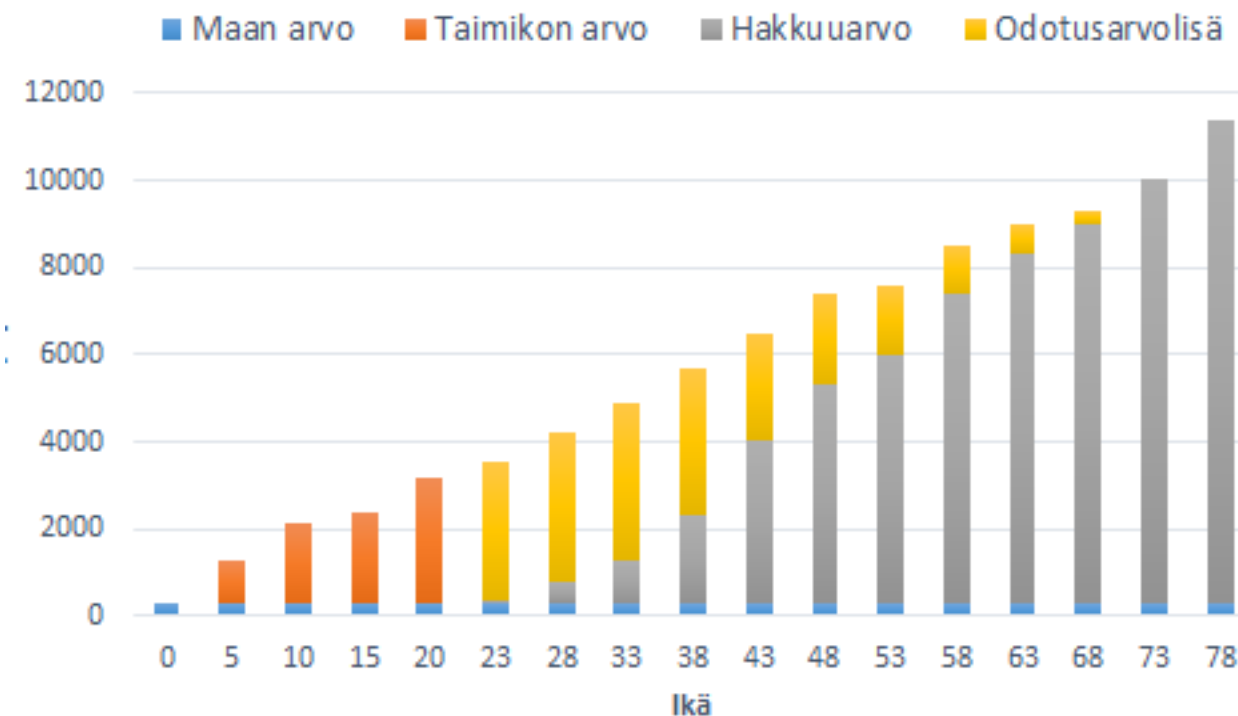
Metsämaan kokonaiskorvaus

Esimerkki: 40-vuotias hyvälaatuinen tuoreen kankaan männikkö

- Puusto: korvattu tai luovutettu puuston poiston yhteydessä
- Maapohja: **660 €/ha**
- Odotusarvo: **2800 €/ha**

Metsämaan kokonaiskorvaus **3460 €/ha**. Tämän lisäksi on saatu puustotili yhteismyynnistä tai puusto on muutoin jäänyt maanomistajan hyödynnettäväksi.

Summa-arvon erillisarvot kiertoajan aikana



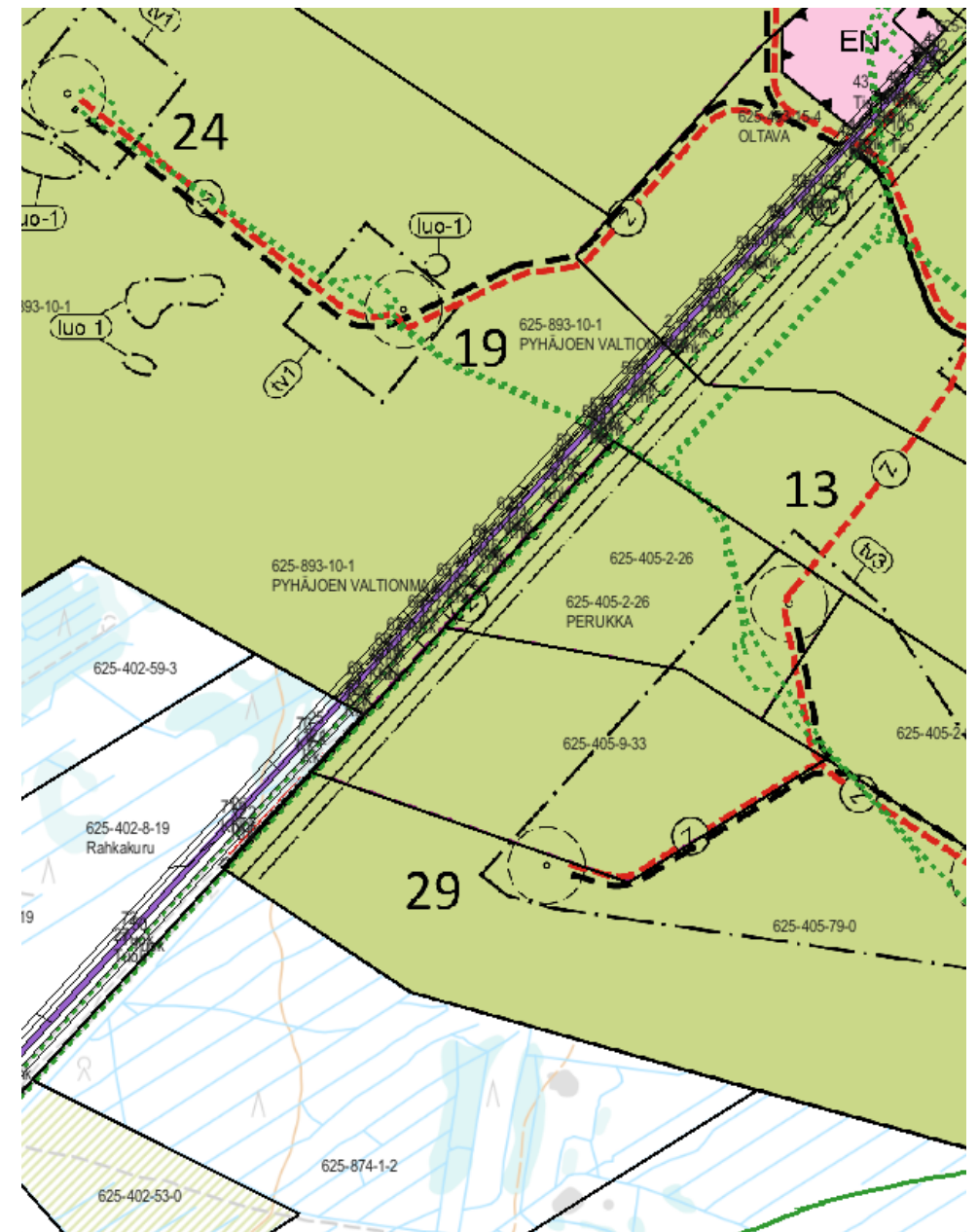
Havainnekuva yksittäisen kuvion kokonaisarvon muodostumisesta
Lähde: Tapio Oy

Kohteenkorvaus

Kohteenkorvaus odotusarvomaalla

Voimajohto sijoittuu osittain Oltavan osayleiskaava-alueelle. Osayleiskaavassa johtoalue on osoitettu energiahuollon alueeksi .

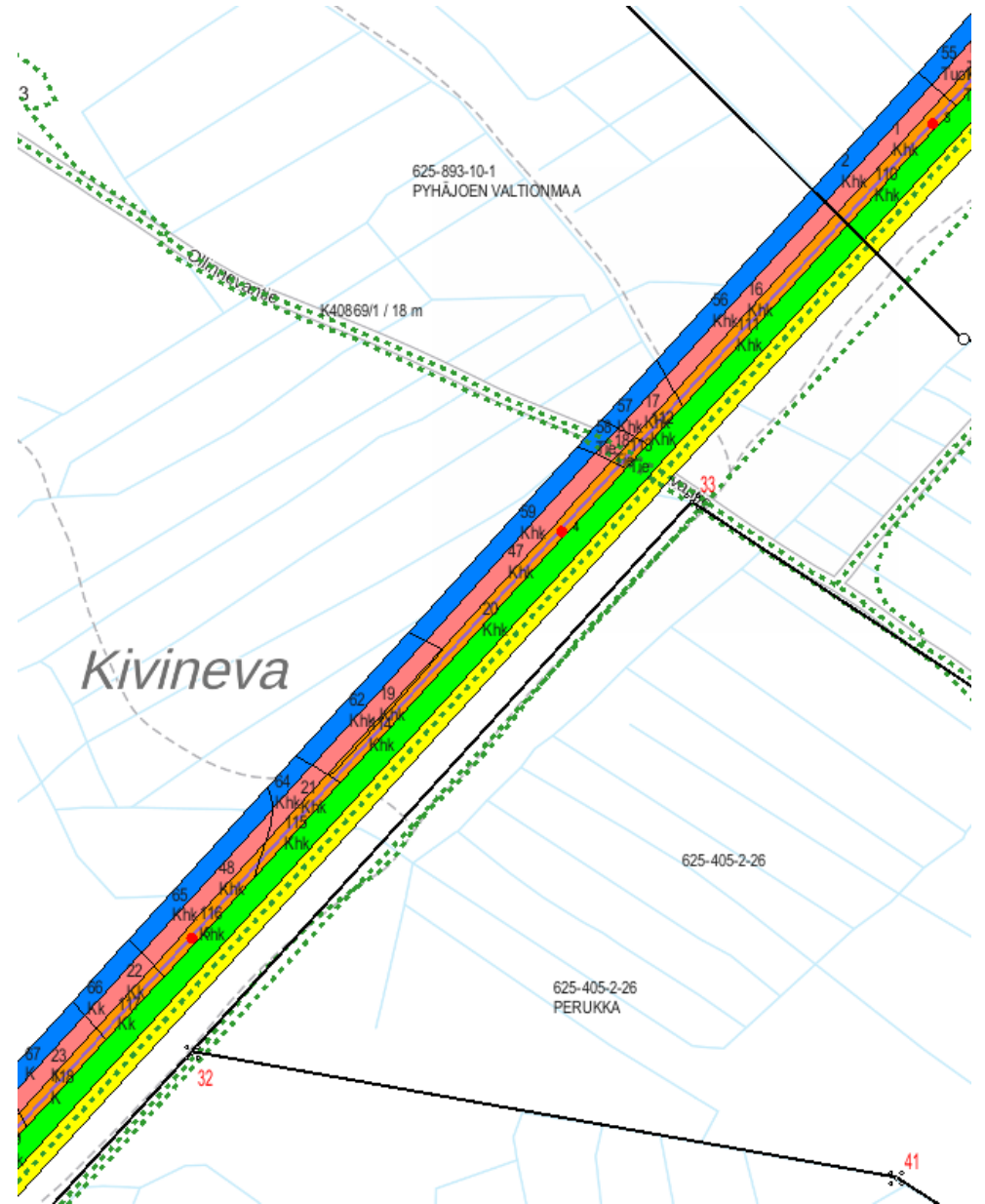
Lunastustoimikunta katsoi, että alueella ei ole odotusarvoa ja alue arvioidaan kuten metsätalousmaa.



Kohteenkorvaus

Kohteenkorvaus muulla maalla

- Ennestään rasitetut alueet kuten yksityis- ja vuokratiet sekä valtaojat lunastetaan korvauksetta. Kuitenkin rasittamattomat tiet korvataan tiehen rajoittuvien tilusten maankäytön mukaisesti (KKO 1993:141). Vesialueiden käyttö ei muutu lunastuksen seurauksena, jolloin myös käyttöoikeus vesialueelle lunastetaan korvauksetta.
- Entisen johtoalueen osalta määrätään korvauksia vain, jos rajoitukset lisääntyvät (entinen reunavyöhyke muuttuu johtoaukeaksi). Entisestä reunavyöhykkeestä aikaisemmin määrättyjä korvauksia ei tutkita ja ko. alueista määrätään korvaus kuten rasittamattomista alueista.



Haitankorvaus

Haitankorvaus tulee lunastuslain 35 §:n mukaisesti määrättäväksi, kun samalle henkilölle kuuluvasta omaisuudesta lunastetaan osa ja tästä aiheutuu pysyväisluonteista haittaa jäljelle jäävän omaisuuden käyttämiselle.

Maisemahaitta ja muu immissio

- Maisemahaitasta puhutaan, mikäli maiseman negatiiviset muutokset pysyvästi alentavat lunastuksen kohteena olevan kiinteistön, naapurin tai lähellä sijaitsevan kiinteistön arvoa siten, että korvauskynnys ylittyy. Maisemahaitta muodostuu, kun kiinteistön sijainti voimajohdosta on sellainen, että haittailmentymä muodostuu (etäisyys, avoimuus, puusto ja korkeusasema). Jotta maisemahaitta täyttää korvattavuuden edellytykset, tulee sen objektiivisesti arvioiden alentaa kiinteistön arvoa. Tämä koskee lähinnä rakennuspaikkoja ja rakennettuja alueita
- Lunastettavien alueiden ulkopuolisten kiinteistöjen osalta vaatimuksia maisematai immissiohaitoista ei ole esitetty.
- Maisemahaitan ja muiden vaikutusten korvauksen määrääminen tehdään viime kädessä lunastustoimikunnan harkinnan mukaan.
- **Maisemahaittaa ei katsota aiheutuvan metsätalous alueella.**



Haitankorvaus

Metsätaloushaitat

Pirstoutumishaitat

- Metsän pirstoutumishaitalla tarkoitetaan metsän kokonaispinta-alan pienentymistä sekä jäljelle jäävän metsän jakaantumista yhä pienempiin ja toisistaan eristyneiksi saarekkeisiin. Pirstoutumishaitta vaikeuttaa jäännösmetsän käyttöä ja kasvatusta.
- Toimituskäytännössä pirstoutumishaitan korvaus on riippunut kaistaleen leveydestä, muodosta ja pinta-alasta. Alle 50 m leveillä kaistaleilla tai alle 0,5 ha suuruisilla lohkoilla pirstoutumishaitta on säännönmukaisesti korvattu.
- **Pirstoutumishaittaa ei ole aiheutunut.**

Hukkaan menneet metsäojitukset

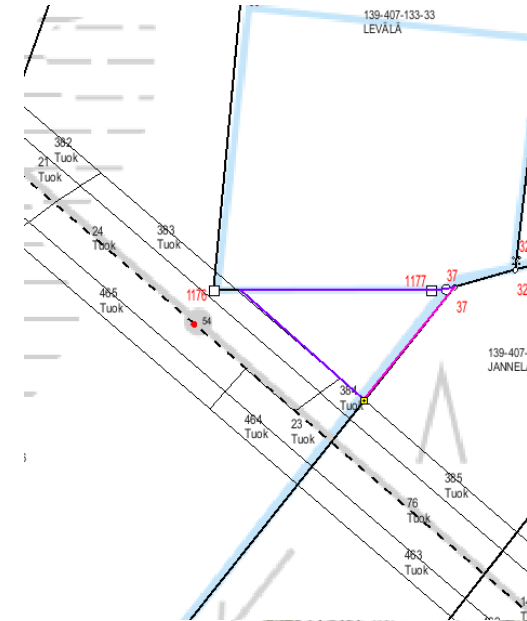
Lunastustoimikunta katsoo, että johtoalueella tehdyt kunnostusojitukset palvelevat metsätilaa laajemmin kuin pelkän johtoalueen osalta eikä niiden osalta tule määrätä korvauksia.

Hukkaan menneet taimikonhoitokustannukset

Lunastustoimikunta katsoo, että taimikon arvo sisältää mahdolliset taimikonhoitokustannukset. Jos taimikkoa ei ole istutettu, voidaan korvata mahdolliset maanmuokkaus ym. kulut.

Hukkaan menneet metsälannoitukset

Lunastustoimikunta katsoo mahdolliset hukkaan menneet metsälannoitukset korvattavaksi edellä mainitun korvaussuosituksen mukaisesti.



Vahingonkorvaus

Vahingonkorvauksen arvioinnin lähtökohta

- Lainkohta: Vahingonkorvaus tulee lunastuslain 37 §:n mukaisesti määrättäväksi, kun lunastuksesta aiheutuu muuttamisen, liikkeen tai ammatin harjoittamisen keskeytymisen taikka muun syyn vuoksi tappiota, kustannuksia tai muuta vahinkoa lunastettavan omaisuuden omistajalle.
- Puuston ennenaikaisen hakkuun vahinko on käsitelty kasvatusmetsän ja taimikon odotusarvona lunastuspäätöksessä.
- Mahdolliset kiinteistökohtaiset vahingonkorvauspäätökset perusteluineen ilmenevät **Lunastettava omaisuus ja korvaukset selitelmästä.**

Vahingonkorvaus

Energiapuu

Rakennusvaiheen yhteydessä puuston korjuu on kohdistunut pääosin ainespuustoon. Energiapuuta on kerätty sopimuksen perusteella.

Energiapuun hinnankehitystä vuosina 2019-2024. Luonnonvarakeskuksen tilastojen perusteella. Vuosiin 2019-2020 verrattuna vuonna 2022 energiapuun hinta on vähäisesti noussut hankintakauppahinnan osalta. Suurempi energiapuun hinnannousu on tapahtunut vasta 2023 ja 2024.

Rajuimmin vaikuttanut Ukrainan sota, jota ei ole voitu haltuunottoajankohtana ennakoida.

➔ hinnannousu on realisoitunut vasta haltuunoton jälkeen

Energiapuun määrän selvittäminen jälkikäteen ottaen hakkuusta kulunut aika, on haasteellista.

Energiapuuhun liittyvät mahdolliset taloudelliset menetykset sisältyvät osittain korotettuun maapohjan arvoon sekä taimikon ja kasvatusmetsien odotusarvoihin.

Mahdolliset kiinteistökohtaiset vahingonkorvauspäätökset perusteluineen ilmenevät *Lunastettava omaisuus ja korvaukset* -asiakirjasta

		Hinta e/m³
		Energiapuu keskimäärin
2019	Pystykauppa	5,43
	Hankintakauppa	18,03
2020	Pystykauppa	4,25
	Hankintakauppa	20,74
2021	Pystykauppa	3,51
	Hankintakauppa	23,54
2022	Pystykauppa	5,77
	Hankintakauppa	25,04
2023	Pystykauppa	9,39
	Hankintakauppa	30,81
2024	Pystykauppa	15,16
	Hankintakauppa	42,46

Summa-arvomenetelmän kokonaisarvon korjaus

Maanmittauslaitoksen käytössä oleva metsätilojen kauppaineisto sisältää julkisesti markkinoidut yli 10 hehtaaria kasvullista metsämaata sisältäneet metsätilakaupat. Aineisto sisältää kunkin tilakaupan toteutuneen kauppahinnan sekä tila-arvioon lasketun ja myynti-ilmoituksessa esitetyn summa-arvon.

Vuosien 2022 - 2023 aineisto käsittää Pohjois-Pohjanmaa alueella 234 kauppaa. Kauppahinnan ja summa-arvon suhde on vaihdellut välillä 0,55 - 1,84 alaneljänneksen ollessa 0,91, mediaanin 1,00, yläneljänneksen 1,14, keskiarvon 1,03 ja keskihajonnan 0,20.

Toimituksen kohteena olevien metsäpalstojen arvioidaan vastaavan ominaisuuksiltaan keskimäärin toteutuneiden metsätilakauppojen kohteita.

Kokonaisarvon korjaukseksi arvioidaan em. aineiston perusteella +3 %.

Laskenta-alue	Kpl	Keskiarvo	Keskihaj.	Minimi	Maksimi	Alakvartiili	Mediaani	Yläkvartiili
Häme-Uusimaa-Kymi	183	1,15	0,23	0,72	2,47	1,00	1,11	1,24
Lounais-Suomi	121	1,14	0,21	0,74	2,22	1,00	1,10	1,25
Pirkanmaa	176	1,12	0,20	0,70	2,16	1,00	1,10	1,22
Keski-Suomi	163	1,00	0,16	0,64	1,63	0,90	0,99	1,07
Et. Savo-Karjala	251	1,01	0,16	0,53	1,51	0,92	1,00	1,11
Pohj. Savo-Karjala	301	1,02	0,17	0,55	1,74	0,91	1,01	1,11
Pohjanmaa	268	1,01	0,17	0,65	1,81	0,90	1,00	1,11
Pohj.-Pohjanmaan rannikko	234	1,03	0,20	0,55	1,84	0,91	1,00	1,14
Kainuu	171	0,99	0,24	0,50	2,17	0,82	0,98	1,12
Koillismaa	103	1,08	0,23	0,59	2,22	0,94	1,08	1,22
Lappi	173	1,06	0,30	0,58	3,43	0,88	1,02	1,19
Yhteensä	2144							

EDUNVALVONTAKUSTANNUKSET

- Lainkohta: Lunastuslain 82 §:n 1 momentin mukaan välttämättömät kustannukset, jotka lunastettavan omaisuuden omistajalle ovat aiheutuneet hänen oikeutensa valvomisesta lunastustoimituksessa on määrättävä hakijan maksettavaksi.
- Hakija on ilmoittanut, että kaikille kokouksiin ja maastokatselmuksiin osallistuville maanomistajille maksetaan 50 €/tilaisuus. Jos on tätä suurempia todellisia kuluja, tulee ne ilmoittaa lunastustoimikunnalle.
- Lunastustoimikunta määrää ilman erillistä vaatimusta edunvalvontakulukorvauksia kokouksissa olleille asianosaisille 50 €/tilaisuus/tila kokonaisuus. Tästä poikkeavat vaatimuksiin perustuvat edunvalvontakulujen korvauspäätökset perusteluineen ilmenevät kiinteistökohtaisesti Lunastettava omaisuus ja korvaukset -asiakirjasta.
- Edunvalvontakulukorvauksille ei määrätä korkoa tai indeksikorotusta.

KIINTEISTÖKOHTAISET PÄÄTÖKSET

Kiinteistökohtaiset korvauspäätökset perusteluineen ilmenevät "Lunastettava omaisuus ja korvaukset"-asiakirjassa.

Korvaukset määrätään kaikilta osin maksettavaksi kiinteistönomistajille.

INDEKSIKOROTUS, KORVAUSTEN KORTUS JA KORKO

- Yleisen hintatason kohoaminen lasketaan Tilastokeskuksen kuluttajahintaindeksin perusteella. Hintataso on kohonnut haltuunotosta 08 2023 08 2025 n. 2 prosenttia, jolloin indeksikertoimeksi määrätään 1,02.
- Lunastuslain 38a §:n mukaan 25 % korotus kohteen ja haitankorvaukselle.
- Maksamatta olevalle lunastuskorvaukselle on suoritettava kuuden prosentin korko haltuunoton ajankohdasta alkaen maksupäivään saakka. Haltuunoton ajankohta lasketaan elokuussa 2023 tapahtuneen haltuunoton mukaisesti (9.8.2023).

Korvausten maksaminen

- Lunastuslain 48 §:n 1 momentin mukaisesti korvaus on, jollei esitetystä selvityksestä muuta johdu, määrättävä suoritettavaksi sille, jolle lunastettava omaisuus lunastustoimituksen alkaessa kuuluu. Kuitenkin edellä mainituksi selvitykseksi katsotaan saantokirja, vaikka saantoa ei ole vielä edes lainhuudatettu. Näin ollen korvaus määrätään sille, joka kiinteistön omistaa lunastuspäätöksen ajankohtana.
- Korvauksensaajat tutkitaan viran puolesta lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin perusteella. Saannoista, joita ei ole tarpeen vahvistaa ja niitä ei ole lainhuudatettu (esim. perinnönjako), tulee esittää selvitys toimitusinsinöörille.
- Toimituksessa ei ole havaittu muita korvauksia, jotka tulisi määrätä talletettavaksi. Lunastaja voi tallettaa korvaukset maksutalletuslain 1 §:n mukaisissa tapauksissa. Myös riidanalaiset korvaukset voidaan tallettaa lunastuslain 52 §:n 2 momentin mukaisissa tapauksissa
- Hakijan on suoritettava määrätty korvaukset selvityksen mukaisesti kolmen kuukauden kuluessa toimituksen päättymisajankohdasta eli **30.1.2026 mennessä**. Hakijan on viipymättä ilmoitettava korvausten suorittamisesta toimitusinsinöörille ja samalla esitettävä siitä selvitys.
- Jos hakija laiminlyö suoritusvelvollisuutensa, lunastus raukeaa.

Toimituskustannukset

- Toimituskustannukset määrätään hakijan maksettavaksi.

Asiakirjat ja rekisteröinti

- Asiakirjat lähetetään viimeistään toimituksen päättymisajankohtana kaikille asianosaisille.
- Toimitus rekisteröidään, kun toimitus on lainvoimainen ja korvaukset on asianmukaisesti suoritettu. Rekisteröinnistä ilmoitetaan vain hakijalle.

Toimituksen lopettaminen

- Toimitukseen voi hakea valittamalla muutosta 30 päivän kuluessa toimituksen päättymisajankohdasta. Pöytäkirjan liitteenä olevasta valitusosoituksesta käy ilmi toimituksen päättymisajankohta ja valitusajan päättymispäivä. Toimitus on lainvoimainen, kun toimitusta koskeva valitusaika on päättynyt (1.12.2025) tai, jos toimituksesta on valitettu, kun valitus on tuomioistuimen päätöksellä lopullisesti ratkaistu.

Valitusosoitus

Toimituksen päättymisajankohta: 30.10.2025

Voimansiirtoalueen lunastus 110 kV:n voimansiirtojohto välillä Oltava-Valkeus Pyhäjoen kunnassa.

Ohjeet muutoksenhakuun

Toimituksessa tehtyihin päätöksiin voit hakea muutosta tekemällä kirjallisen valituksen maa- ja metsätieteeseen 30 päivän kuluessa. Valitus on toimitettava viimeistään **maanantaina 1.12.2025** maa- ja metsätieteiden aukioloaikana. Valituksen käsittelystä maa- ja metsätieteessä peritään muutoksenhakijalta 610 euron oikeudenkäyntimaksu. Lisäksi maksettavaksi voi tulla muiden osapuolten oikeudenkäyntikulut.

Mainitse valituksessa seuraavat asiat:

- muutoksenhakijan ja hänen laillisen edustajansa, asiamiehensä tai avustajansa nimi sekä yhteystiedot
- mahdollisen todistajan yhteystiedot
- toimitus tai päätös, johon haet muutosta
- mikä asia pitäisi muuttaa ja miten
- perusteet, joilla vaadit muutosta
- todisteet, jotka aiot esittää
- mitä aiot todisteilla osoittaa todeksi
- jos niin haluat; pyyntö asian ratkaisemiseksi ilman suullista pääkäsittelyä
- jos niin haluat; vaatimus vastapuolelle korvata oikeudenkäyntikulut

Muutoksenhakijan tai valituksen laatijan on allekirjoitettava valitus. Liitä valitukseen tämä ohje ja asiakirjat, joihin vetoat. Toimituksen tai päätöksen asiakirjoja ei tarvitse liittää.

Valituksen toimittaminen

Valituksen liitteineen voit lähettää omalla vastuulla sähköpostilla tai postitse. Voit myös viedä valituksen liitteineen maa- ja metsätieteeseen tai antaa ne asiamiehen vietäväksi.

Maa- ja metsätieteiden yhteystiedot:

Aukioloaika 8 – 16.15
Oulun käräjäoikeus
Torikatu 34, Oulu
PL 141, 90101 Oulu
oulu.ko(at)oikeus.fi

Määräajan pidentäminen

Jos et voi tehdä valitusta määräajassa, voit hakea määräajan pidentämistä. Tee hakemus kirjallisesti ja toimita se maa- ja metsätieteelle ennen valitusajan päättymistä. Kerro hakemuksessa, millä perusteilla haet määräajan pidentämistä.

Muistakaa toimittaa tilitietolomakkeet!

Yhteiseen suuntaan

