

RATATOIMITUS 2020-648670 ESPOON KAUPUNKIRATA- LOPPUKOKOUS

Petri Lukin
Maanmittauslaitos
16.12.2021



KOKOUKSEN ASIALISTA

- 1) Kokouksen avaus, läsnäolijat
- 2) Yleistä, kokouksen laillisuus, jääviysmuistutukset
- 3) Ratatoimituksessa käsiteltävät asiat lyhyesti
- 4) Toimituskartta, lunastuksen kohteen vahvistaminen
- 5) Korvausten yleiset perusteet
- 6) Maapohjakorvausten perusteet
- 7) Muut korvaukset
- 8) Korvausten maksaminen, indeksikorjaus, korko
- 9) Korvaukset oikeudenvallvontakuluista
- 10) Kiinteistökohtaisen korvauspäätökset
- 11) Korvausten verotus
- 12) Toimituksen lopettaminen, valitusmenettely

RATATOIMITUKSESSA KÄSITELTÄVÄT ASIAT LYHYESTI

- ☐ Suoritetaan ennakkohaltuunotto - tässä 8.2.2021
- ☐ Vahvistetaan lunastuksen kohde ratasuunnitelman pohjalta
- ☐ Määrätään korvaukset
- ☐ Perustetaan tarvittavat tieoikeudet, laskuohjarasitteet ym
- ☐ Tehdään pinta-alavähennykset ja suoja-aluemerkintä kiinteistörekisteriin

LUNASTUKSEN KOHTEEN VAHVISTAMINEN

- ❑ Lunastusperusteena ratasuunnitelma ja asemakaava
- ❑ Ratasuunnitelman ja asemakaavan mukaisista alueista poikettu vain muutamassa tapauksessa, syinä: a) Keran asemakaavamuutos b) Lasihtin asemakaavaehdotus c) muutama muu tapaus, joissa lunastaja on arvioinut, ettei alueita tarvita. Muutama alue on myös tullut haltuunoton jälkeen lunastettavien ”listalle”, lähinnä sen takia, että ne ”unohtuivat” haltuunotosta.
- ❑ Lunastettavat alueet osoitettu
 - a) toimituskartalla, josta jaetaan otteet maanomistajille
 - b) maastossa sinipäisillä puupaaluilla (vars.pyykkejä mahd. 2. vaiheen toimituksessa)
 - c) asiakirjassa ”Lunastettava omaisuus ja korvaukset”, kuvioittaiset pinta-alat, otteet
- ❑ Suoja-alueet, ulottuvat 30 m lähimmän raiteen keskilinjasta > asemakaava-alueella ei merkitä kiinteistörekisteriin

KORVAUSPERIAATTEET

- Menetysten korvaamisessa lähtökohtana on [täyden korvauksen periaate](#), millä tarkoitetaan sitä, ettei kenenkään varallisuusasema muutu lunastuksessa
- Korvaus lunastettavasta omaisuudesta määrätään [käyvän hinnan perusteella](#), millä tarkoitetaan sitä hintaa, jonka lunastetuista menetyksistä olisi voinut saada vapaaehtoisella kaupalla
- Lunastuskorvaus muodostuu seuraavista:
 - [kohteenkorvaus](#) (lunastettava omaisuus, kuten maapohja)
 - [haitankorvaus](#) (käsitellään 2.vaiheen toimituksessa)
 - [vahingonkorvaus](#) (esim. koristekasvillisuuden korvaukset)

MAAPOHJAKORVAUSTEN PERUSTEET

- ❑ Maapohjakorvaukset voidaan jakaa 3 kategoriaan:
 - a) rakennuspaikat
 - b) raakamaat, maa- ja metsätalouskäytössä olevat alueet, jolla kuitenkin maa- ja metsätalousarvoa korkeampi arvo
 - c) tie- tms. rasitealueet, joihin maanomistajan käyttöoikeutta on jo aiemmin rajoitettu, näistä ei yleensä korvausta
- ❑ Rakennuspaikat katsotaan enintään kahden asunnon asemakaavan ulkopuolisiksi rakennuspaikoiksi. Jos rakennuspaikan pinta-ala on ollut ennen asemakaavaa alle 2000 m², on rakennuspaikka katsottu yhden asunnon rakennuspaikaksi. Samoin tulkittu, jos alue on ollut yleiskaavassa muuta kuin pientaloaluetta.
- ❑ Korvaukset arvioidaan haltuunottohetken eli helmikuun 2021 hintatasossa > indeksikorjaus 3 %, korko

KAUPPAHINTASELVITYKSET/ raakamaat

- ❑ Toimitusalueella ei raakamaakauppoja
- ❑ Lähimmät ja tuoreimmat kaupungat:
 - ✓ Kaupunginkallio 2019 43 ha 7,45 €/m²
 - ✓ Högnäs 2021 12 ha 10,89 €/m²
- ❑ Raakamaan hintasuhte asemakaavan muk pientalotontin hintaan nähden:
 - ✓ Yleiskaava ei-rakentamiseen 3-4 %
 - ✓ Yleiskaava rakentamiseen 6-7 %
- ❑ Asemakaavatonttien hinnat:
 - ✓ Kilo 270 €/m² – 1200 €/k-m²
 - ✓ Kauniainen 250 €/k-m² – 1000 €/k-m²
 - ✓ Espoon keskus 200 €/m² – 1000 €/k-m²
 - ✓ Kauklahti 200 €/m² – 1000 €/k-m²

KORVAUKSET/ raakamaat

❑ Kilo-Kauniainen-Ymmersta:

- ✓ Yleiskaavassa ei-rakentamiseen varattu maa 10 €/m²
- ✓ Yleiskaavassa rakentamiseen varattu maa 18 €/m²
- ✓ Yleiskaavassa tehokkaaseen rak.varattu maa 25 €/m²

❑ Tuomarila-Espoon keskus-Kauklahti:

- ✓ Yleiskaavassa ei-rakentamiseen varattu maa 8 €/m²
- ✓ Yleiskaavassa rakentamiseen varattu maa 15 €/m²
- ✓ Yleiskaavassa tehokkaaseen rak.varattu maa 20 €/m²

KAUPPAHINTASELVITYKSET/ Rakennuspaikat

- ❑ Koko Espoossa asemakaava-alueen ulkopuolisen rakennuspaikan mediaanihinnat 2014-2021 140 000 €, 44 €/m², mediaanipinta-ala 2730 m²
- ❑ Kehä III:n eteläpuolella 200 000 €, 103 €/m², 1814 m²
- ❑ Asemakaava-alueilla yhden asunnon tonttien mediaanihinnat:
 - ✓ Kilo 180 000 €, 150 k-m², 700 m²
 - ✓ Kauniainen 270 000 €, 265 k-m², 1000 m²
 - ✓ Espoon keskus- Tuomarila 150 000 €, 200 €/m², 750 k-m²
 - ✓ Kauklahti – Vanttila 140 000 €, 200 €/m², 700 m²

KAUPPAHINTASELVITYKSET/ Rakennuspaikat

- ☐ Nyt lunastuksen kohteena olevat rakennuspaikat hinnoiteltu pääsääntöisesti asemakaavan ulkopuolisten rakennuspaikkojen hinnalla (eivät koskaan ole olleet asemakaavan mukaisia korttelialueita)
- ☐ Kaavan ulkopuolisille rakennuspaikoille ominaista, että pinta-alan noustessa yksikköhinta €/m² laskee melko voimakkaasti. Kaavan ulkopuolella pinta-ala ei tuo samassa suhteessa rakennusoikeutta kuin kaava-alueella ja asuntojen lkm max yleensä 2
- ☐ Jos kyse on kahden asunnon rakennuspaikasta, pinta-ala on jaettu kahdella ja kiinteistö arvioitu ”jaetun rakennuspaikan pinta-alan mukaisena
- ☐ Rautatien varressa melualueella korvauksia alennettu asuinrakennuspaikoilla - 15 % (Turunväylän varressa vastaa alennus -25 %)

KORVAUKSET RAKENNUSPAIKOISTA

Turunväylän itäpuoli (Kilo-Kauniainen-Ymmersta):

Pinta-ala m2	Meluton arvo €	Arvo rautatien varressa €	Yksikköhinta/korvaus €/m2
1300	170000	145000	112
1500	180000	155000	103
1700	200000	170000	100
2600	220000	190000	73
3000	240000	205000	68
3600	250000	215000	60
5000	275000	235000	47
6400	315000	270000	42
10000	360000	305000	31
20000	450000	380000	19

KORVAUKSET RAKENNUSPAIKOISTA

Turunväylän länsipuoli (Tuomarila-Espoon keskus-Kauklahti):

3000	180000	155000	52
4000	205000	175000	44
5000	215000	185000	37
8700	260000	220000	25
10000	280000	240000	24

KORVAUKSET KORISTEKASVILLISUUDESTA JA LAITTEISTA

- ☐ Korvausperusteena Maanmittauslaitoksen Arviointi ja korvaukset – tietovaraston suositushinnat tai tarvittaessa erikseen tehdyt kustannusarviot / hintaselvitykset
- ☐ Näiden osalta korvaukset perustuvat kustannusarvoon
- ☐ Korvaus koristekasvillisuuden osalta riippuu pihan ja kyseisen kasvin/puun hoitoasteesta, nk. kasvupaikka- ja kuntokertoimet pääosin 0,3 – 0,6
- ☐ Luonnonvarainen puusto sisältyy maapohjan hintaan

KORVAUSTEN MAKSAMINEN, INDEKSIKOROTUS, KORKO

- ☐ Maksamatta olevia korvauksia korotetaan nk. indeksikorotuksella, joka on määritelty elinkustannusindeksin muutoksella haltuunottohetken ja toimituksen loppukokousta tuoreimman indeksi välillä, ennakkorvauksille ei indeksikorotusta. Jos enakkohaltuunottoa ei ole tehty, korvauksille korkoa loppukokouksesta.
- ☐ Tässä indeksikorotus on 3 %
- ☐ Indeksikorotetulle korvaukselle maksetaan 6 % vuotuista korkoa haltuunottohetkestä 8.2.2021 tai ilman indeksikorotusta loppukokouksesta
- ☐ Korvaukset maksettava lähtökohtaisesti 3 kk:n kuluessa loppukokouksesta eli viim 16.3.2022, jos korvausta ei makseta määräajassa, suoritetaan sille viivästyskorkoa
- ☐ Korvaukset tulee joissakin tapauksissa tallettaa AVI:iin: a) jos kiinnitykset eivät selvästi vastaa jäljelle jäävän kiinteistön arvoa b) jos kaikkia korvauksensaajia ei ole tiedossa tai korvauksen maksamisesta ei ole yhteisomistajien kesken sovittu

KORVAUKSET OIKEUDENVALVONTAKULUISTA

- ❑ Vain välttämättömät oikeudenvalvontakulut voidaan korvata ja nekin vain vaatimuksesta
- ❑ Korvattavia oikeudenvalvontakuluja voivat olla:
 - ✓ Matkakulut
 - ✓ Asiamiehen käyttö
 - ✓ Ansionmenetys
 - ✓ Korvausvaatimusten laadinta
- ❑ Korvauksen suuruus riippuu mm:
 - ✓ Intressin suuruudesta
 - ✓ Siitä, olisiko korvaus määrätty viran puolesta

KIINTEISTÖKOHTAISET KORVAUKSET

- ❑ Kiinteistökohtaiset korvaukset ilmenevät kahdesta eri asiakirjasta:
 - ✓ ”Lunastettava omaisuus ja korvaukset” –asiakirjasta ilmenevät korvaussummat karttakuvioittain ja yhteensä, indeksikorotetut korvaukset ja korkopäivä
 - ✓ Pöytäkirjan liitteenä olevasta asiakirjasta ”Kiinteistökohtaiset korvaukset” ilmenevät korvausvaatimukset, rataverkon haltijan vastine ja korvauspäätökset perusteluineen

- ❑ Otteet näistä jaetaan kokouksessa läsnä olijoille

"Lunastettava omaisuus
ja korvaukset" -asiakirja

Karttakuvion nro

Koron (6 %)
alkamispvm

Kohde		49-895-2-5 YLEINEN TIE, Maanteiden 11337 ja 11343 parantaminen rakentamalla kevyen liikenteen väylä välille Kalmari-Kunnarla, Espoo				
Haltuunottopäivä		2017-10-27				
Korvaukset						
Kartta-	Kuvaus	Määrä	Yksikkö-	Ker-	Korvaus (€)	
tunnus			hinta (€)	roin		
<u>Maantie omistusoikeudella</u>						
	luovuttaja:					
	saaja:	49-895-2-5 YLEINEN TIE				
Kohteen korvaus						
62	Erityismaa, karttaosa 4	-84 m ²	56,00		4704,00	
63	Erityismaa, karttaosa 4	-86 m ²	86,00		7396,00	
64	Erityismaa, karttaosa 4	-30 m ²	86,00		2580,00	
Vahingonkorvaus						
63	Muu vahinko, autopaikka				500,00	
<u>Maantie omistusoikeudella</u>						
Vahingonkorvaus						
	Muu vahinko, koristekasvillisuus				940,00	
Yhteensä		-200 m²			16120,00	
Maksettavat korvaukset						
	Koron	Kokonais-	Ennakko	Maksa-	Ind	Loppu-
	alkamis-	korvaus	(€)	matta (€)	kerr.	korvaus
	päivä	(€)				(€)
						Yhteensä
						(€)
Kohteen korvaus	2017-10-27	14680,00	0,00	14680,00		14680,00
Vahingonkorvaus	2017-10-27	1440,00	0,00	1440,00		1440,00
Yhteensä		16120,00	0,00	16120,00		16120,00

Lunastettavan
kuvion pinta-ala

Lunastettavan
kuvion maapohja-
korvaus

Vahingonkorvaus
koristekasvillisuudesta

Indeksikorotus,
tässä 1,03

Korvaukset
yhteensä
indeksikorotettuna



KORVAUSTEN VEROTUS

- ☐ Korvaukset ovat osittain veronalaista tuloa
- ☐ Korvauksia verotetaan luovutusvoittoina
- ☐ Pakkolunastusluonteen takia kuitenkin käytetään 80 % hankintameno-olettamaa > vain 20 % korvauksesta verotetaan
- ☐ Veronalaisia korvauksia kohteen- ja haitankorvaukset (veronalaisen tulon sijaan saadut vahingonkorvaukset) ovat veronalaista tuloa
- ☐ Vahingonkorvaukset pääosin verottomia

VALITUSMENETTELY, TOIMITUKSEN PÄÄTTYMINEN

- ☐ Toimituksessa tehdyistä päätöksistä voi valittaa maa- ja metsätalouden **30 päivän kuluessa** toimituksen lopettamisesta **> 17.1.2022**
- ☐ Valitusosoitus pöytäkirjan liitteenä
- ☐ Pöytäkirja lähetetään 2 viikon kuluessa toimituksen päättymisestä
- ☐ Maa- ja metsätalouden päätökseen voi edelleen hakea muutoksenhakulupaa korkeimmalta oikeudelta
- ☐ Päätösten lainvoimaisuuden (valitusaika päättynyt) jälkeen toimituksesta tehdään merkinnät kiinteistörekisteriin

→ HUOM. Myös pinta-alojen vähennykset vasta tällöin!

YHTEISEEN SUUNTAAN

