



MML
MAAN-
MITTAUS-
LAITOS

Lunastustoimitus

Tilaisuus

Kuka

Mistä

Päivämäärä

Lunastamalla voidaan hankkia kiinteää omaisuutta, hankkia pysyvä tai määräaikainen käyttöoikeus, rajoittaa oikeutta kiinteistön käyttämiseen tai lakkauttaa erityinen oikeus

Esityksen sisältö:

- Mihin lunastaminen perustuu?
- Mikä on lunastajatahon ja Maanmittauslaitoksen rooli toimituksessa?
- Mikä on lunastustoimikunta, entä ketkä ovat hankkeen asianosaisia?
- Miten lunastustoimitus etenee?
Mitä lunastustoimituksessa tehdään?

Lunastus perustuu lunastuslupaan

(saanut lainvoiman HO:n 27.5.2019 päätöksellä)

Lunastetaan
maalainen
käyttöoikeus



Lunastusluvan mukaisesti HSY:lle on viemäritunneleita varten myönnetty seuraavanlainen **kiinteistöjen käyttöoikeuden rajoitus**:

1. Kaikkea **maalaisista rakentamista rajoitetaan** koko tunnelitila-alueelta sekä 10 m etäisyydeltä tunnelitilasta. Uusien maalämmön porausreikien, porakaivojen ja vastaavien pienialaisten kallioon tehtävien rakenteiden osalta lunastaja voi lieventää rajoitusta 5-10 metriin, mikäli kallioteknisessä tarkastelussa voidaan osoittaa tunnelin rakenteita vaarantamaton toteutus.
2. Lunastettavan alueen kohdalle maanpäälle ei saa sijoittaa ilman lunastajan suostumusta yli neljäkerroksista taloa tai muita vastaavasti merkittävästi kalliota kuormattavia rakenteita. Tämä ei rajoita kiinteistön voimassa olevan rakennusluvan mukaista käyttötarkoitusta eikä käyttötarkoituksen mukaista lisärakentamista.

Lisäksi **lunastuksen kohde on lunastusluvassa jätetty lunastuslain 10 § mukaisesti vähemmän tärkeiltä osin lunastustoimikunnan ratkaistavaksi.**

Ketkä ovat asianosaisia toimituksessa?

Asianosaiset

- Lunastustoimituksen asianosaisia ovat:
 - lunastaja (lunastusluvan saaja, hakija)
 - maanomistajat (joita lunastus koskee)
 - mahdollisesti rasite-, vuokra- ym. erityisten oikeuksien haltijat, naapurit jne.

Lunastajataho (esim. ELY-keskus, kunta)

→ tässä HSY

- hakee lunastustoimitusta
- on asianosainen toimituksessa
- vastaa mahdollisesti vireillä olevan rakennushankkeen toteutuksesta
- vastaa sopimusneuvotteluista
- maksaa korvaukset ja toimituskulut

Mikä on lunastustoimikunta, mikä on Maanmittauslaitoksen rooli toimituksessa?

Maanmittauslaitos puolueettomana tahona

- vastaa rajankäynneistä (lunastustoimikunta)
- vastaa toimituskartoista ja -asiakirjoista (toimitusinsinööri)
- valmistaa asiakirjat
- päättää korvauksista yms. (lunastustoimikunta)
- rekisteröi toimituksen kiinteistörekisteriin

Lunastustoimikunta

- Lunastustoimikunta suorittaa toimituksen ja päättää asioista toimituskokouksessa
- Lunastustoimikunta: toimitusinsinööri ja kaksi uskottua miestä
 - Päätökset annetaan kokouksissa (ennen päätöksiä kuullaan asianosaisia)

Lunastustoimituksen eteneminen

Vireilletulo > Alkukokous > Ennakkohaltuunotto > Maastotyöt > Korvausasiat > Rekisteröinti

Maanmittauslaitos antaa toimitusmääräyksen lunastustoimitukseen, kun:

- se saa tiedon lunastusluvasta
- hanketta toteuttava taho hakee lunastustoimitusta (esim. kunta asemakaavaan perustuvaa lunastusta)
- Maanmittauslaitos on itse myöntänyt lunastusluvan

Lunastuslupa
lainvoimaistunut
Helsingin hallinto-
oikeuden 27.5.2019
antamalla päätöksellä

Lunastustoimituksen eteneminen

Vireilletulo > **Alkukokous** > Ennakkohaltuunotto > Maastotyöt > Korvausasiat > Rekisteröinti

Alkukokous

- Käydään läpi toimitusta koskevat yleiset asiat:
 - toimituksen kulku pääpiirteissään
 - korvausmenettely ja sovellettava lainsäädäntö (laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta)
- Käsitellään lunastuslupaa, toimitushakemusta, lunastuksen taustalla olevaa hanketta ja sen aikataulua
- Esitetään toimitusaluetta koskeva kartta
- Tehdään mahdollisesti nk. haltuunottokatselmus
- Annetaan mahdollisesti määräaika ennako- tai lopullisille korvausvaatimuksille
- Sovitaan toimituksen jatkosta
 - Maastotyöt
 - Maastokatselmus

Alkukokoukset pidetty

2018-578093: 6.6.2018

2018-579464: 22.8.2018

Lunastustoimituksen eteneminen

Vireilletulo > Alkukokous > **Ennakkohaltuunotto** > Maastotyöt > Korvausasiat > Rekisteröinti

- Normaalitilanteessa lunastaja saa omaisuuden haltuunsa toimituksen päätyttyä sitten, kun korvaukset on maksettu
- Asianosaisen vaatimuksesta määrätään ennakkokorvausta haltuunotettavasta omaisuudesta

Ennakkohaltuunotto

2018-578093: 4.7.2018

2018-579464: 11.10.2018

Ennakkohaltuunotto

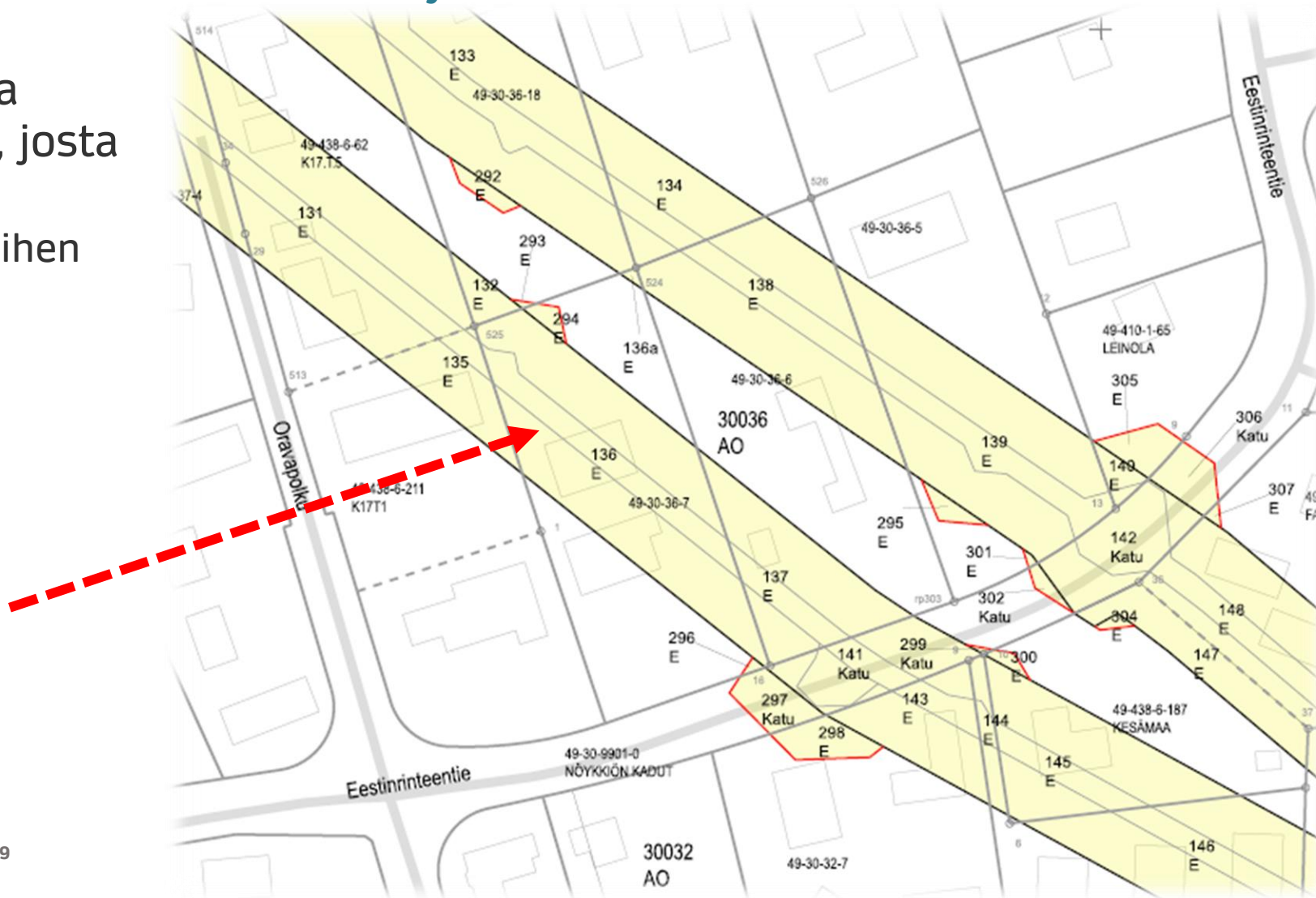
- Lunastusluvassa voidaan myöntää lupa ennakkohaltuunottoon tai luvan haltuunottoon voi myöntää lunastustoimikunta hakemuksesta.
 - Luvan myöntämisen syitä lunastuslain mukaan voivat olla esimerkiksi tarve töiden kiireelliseen aloittamiseen tai muut tärkeät syyt.
- Lunastaja voi ottaa lunastusalueen haltuunsa myös sopimalla asiasta maanomistajan kanssa.
- Luvan myötä mm. rakennustyöt voidaan aloittaa odottamatta lunastustoimituksen päättymistä ja lopullisten korvausten maksua.

Lunastustoimituksen eteneminen

Vireilletulo > Alkukokous > Ennakkohaltuunotto > **Maastotyöt** > Korvausasiat > Rekisteröinti

- Maastotöiden perusteella laaditaan toimituskartta, josta ilmenee mm.:
 - lunastettava alue ja siihen rajoittuvat kiinteistöt
 - korvattavat kohteet
 - rasite- ja tieoikeudet

Keltainen alue kartalla sisältää tunnelialueen (leveys noin 4,5 m) sekä suoja-alueet (10 metriä molempiin suuntiin)



Lunastustoimituksen eteneminen

Vireilletulo > Alkukokous > Ennakkohaltuunotto > Maastotyöt > **Korvausasiat** > Rekisteröinti

Seuraavat vaiheet

- Lopulliset korvausvaatimukset **21.10.2022** mennessä
 - Ilmoitettava myös tarve katselmukselle
- Katselmukset (alustavat päivät **27.-28.10.2022**)
- Lunastajan vastine
- Korvausten käsittelyä
- Korvauspäätösten julistaminen loppukokouksessa (tiedotetaan kutsukirjeillä)
- Päätöksistä valitusoikeus maa- ja metsätalouteen → korkeimpaan oikeuteen

Miten ja mihin tunnelialue
käytännössä vaikuttaa?

→ HSY:n puheenvuoro

Lunastustoimituksen eteneminen

Vireilletulo > Alkukokous > Ennakkohaltuunotto > Maastotyöt > **Korvausasiat** > Rekisteröinti

Korvausperiaatteet

- Menetysten korvaamisessa lähtökohtana on täyden korvauksen periaate, millä tarkoitetaan sitä, ettei kenenkään varallisuusasema muutu lunastuksessa
- Lunastuksen kohteena oleville kiinteistöille korvaukset määrätään viran puolesta
 - Asianosaisen on kuitenkin oman etunsa vuoksi syytä olla aktiivinen erityisesti vahinkojen ja haittojen korvaamiseksi

Maanalaisen käyttöoikeuden lunastus → taloudellisen menetyksen ja vahinkojen toteamiseksi edellytetään korvausvaatimus

- Asianosaiset voivat halutessaan myös sopia korvauksista lunastuksen hakijan kanssa.

Lunastustoimikunnan on vahvistettava sopimus, jollei korvausta ole sovittu ilmeisesti pienemmäksi, kuin miksi se muutoin olisi määrättävä

Lunastustoimituksen eteneminen

Vireilletulo > Alkukokous > Ennakkohaltuunotto > Maastotyöt > **Korvausasiat** > Rekisteröinti

Korvaukset

- Lunastuskorvaus muodostuu **kohteen-, haitan ja vahingonkorvauksesta**:
 - kohteenkorvausta määrätään lunastettavasta omaisuudesta
 - haitankorvausta voidaan määrätä mm. meluhaitasta taikka maisemamuutoksesta aiheutuneesta kiinteistön arvon alentumisesta
 - vahingonkorvausta voidaan määrätä mm. puuston ennenaikaisesta hakkuusta, sadonmenetyksestä, lunastukseen liittyvän hankkeen takia vahingoittuneesta kaivosta, salaojista tms.

Lunastustoimituksen eteneminen

Vireilletulo > Alkukokous > Ennakkohaltuunotto > Maastotyöt > **Korvausasiat** > Rekisteröinti

Korvausten määrääminen

- Korvaukset voivat olla vain rahakorvauksia eikä esimerkiksi työsuoritteita
- Korvaukset ovat kertakorvauksia
- Korvaukset määrätään toimituksen lopettamisen tai ennakkohaltuunoton aikaisessa hintatasossa
 - Jos yleinen hintataso ennakkohaltuunoton jälkeen nousee, maksamatta olevaa korvausta korotetaan kohonneen hintatason verran (ns. indeksikorotus). Haltuunoton ja korvauksen maksamisen väliseltä ajalta maksetaan lisäksi kuuden prosentin vuotuinen korko.
- Korvaus voidaan määrätä talletettavaksi aluehallintovirastoon, mikäli korvauksen saajasta on epäselvyyttä taikka koko kiinteistö lunastetaan taikka jäljelle jäävä kiinteistön osa ei enää vastaa velkojen määrää vakuutena (pantinhaltijan suojaaminen)

Lunastustoimituksen eteneminen

Vireilletulo > Alkukokous > Ennakkohaltuunotto > Maastotyöt > **Korvausasiat** > Rekisteröinti

Korvausten maksaminen

- Lunastaja maksaa korvaukset toimituksen lopettamisen jälkeen:
 - jos maanomistaja valittaa tehdystä korvauspäätöksestä, korvaukset maksetaan siitä huolimatta toimituksessa määrätyn suuruisena
 - jos lunastaja valittaa korvauksista, voi se tallettaa riidanalaisen korvauksen osan aluehallintovirastoon.
- Korvaukset tulee maksaa kolmen kuukauden kuluessa toimituksen päättymisajankohdasta
 - Mikäli toimituksessa on tehty ennakkohaltuunotto, korvauksille maksetaan 6 %:n vuotuinen korko haltuunotosta lukien (pois lukien edunvalvontakustannukset)
- Korvaus on, jollei esitetystä selvityksestä muuta johdu, määrättävä suoritettavaksi sille, jolle lunastettava omaisuus lunastustoimituksen alkaessa kuuluu.

Lunastustoimituksen eteneminen

Vireilletulo > Alkukokous > Ennakkohaltuunotto > Maastotyöt > **Korvausasiat** > Rekisteröinti

Jälkikorvaus ja lisäkorvaus

- Lunastuslain 39 §:n nojalla toimituksessa korvataan vain sellaiset haitat ja vahingot, jotka aiheutuvat itse lunastuksesta ja ovat syy-yhteydessä siihen ja jotka ovat päätöksentekohetkellä todennäköisiä.
- Mikäli haittoja tai vahinkoja kuitenkin on pidettävä kohtuuttomina ottaen huomioon ympäristössä oleville kiinteistöille aiheutuneet vastaavat haitat ja vahingot, tulee ne korvata täysimääräisinä, jos ne ovat syntyneet ennen kuin kymmenen vuotta on kulunut lunastuspäätöksen julistamisesta. Jälkikorvausvaatimus on myös esitettävä kymmenen vuoden kuluessa (LunL 71 §).
- Jos jotakin todennäköisenä pidettävää haittaa tai vahinkoa ei voida ennakolta arvioida riittävän tarkasti, on korvausta lunastuslain 45 §:n nojalla määrättävä sen verran, mihin korvauksen on katsottava vähintään nousevan. Lisäkorvausvaatimus on esitettävä kolmen vuoden sisällä siitä, kun lunastuspäätös on saanut lainvoiman (LunL 71 §).

Lunastustoimituksen eteneminen

Vireilletulo > Alkukokous > Ennakkohaltuunotto > Maastotyöt > **Korvausasiat** > Rekisteröinti

Oikeudenvallvonta

- Asianosaiselle voidaan **vain vaadittaessa** määrätä korvausta **välttämättömistä oikeudenvallvontakustannuksista**:
 - ansionmenetyksestä
 - matkakustannuksista
 - selvityskustannuksista
 - asiamieskustannuksista

Lunastustoimituksen eteneminen

Vireilletulo > Alkukokous > Ennakkohaltuunotto > Maastotyöt > **Korvausasiat** > Rekisteröinti

Korvausvaatimukset

- Kirjallinen korvausvaatimus on toimitettava **viimeistään 21.10.2022** toimitusinsinöörille (jenni.alakarppa[at]maanmittauslaitos.fi)
- Mikäli korvausvaatimus koskee **louhintatöiden aiheuttamia vahinkoja, joista ei ole raportoitu tai jätetty korvausvaatimusta aiemmin**, on vaatimus toimitettava **vakuutusyhtiölle** (HSY antaa yhteystiedot ja käsittelytunnuksen) sekä kopiona **toimitusinsinöörille ja HSY:n edustajalle**. Nämäkin vaatimukset on toimitettava **viimeistään 21.10.2022**.
- Korvausvaatimuksesta tulisi käydä ilmi ainakin:
 - Rahallinen vaatimus
 - Vaatimuksen perusteet (mihin taloudellinen menetys perustuu)
 - Tarvittavat selvitykset omasta kiinteistöstä (esim. jos vaatimus perustuu maalämmön menetykseen, onko kyse omakotitalosta/rivitalosta, rakennusvuosi, pinta-ala, nykyinen lämmitysmuoto + lämmönjakoratkaisu ja niiden ikä, jne.)
 - Tilinumero
 - Yhteisömuutoksessa olevan kiinteistön osalta kaikkien allekirjoitus (tai valtakirja) ja yhteystiedot, myös puhelinnumero
 - Kuolinpesä => kopio perukirjasta, josta selviää kuolinpesän kaikki osakkaat
 - As Oy –muotoinen => selvitys nimenkirjoitusoikeudesta

Lunastustoimituksen eteneminen

Vireilletulo > Alkukokous > Ennakkohaltuunotto > Maastotyöt > Korvausasiat > **Rekisteröinti**

Toimituksen päätyminen

- Lunastustoimitusta ei saa lopettaa ennen kuin lunastuslupa on lainvoimainen.
- Toimitus päättyy viimeistään 14 päivän kuluttua loppukokouksesta. Toimitusasiakirjat ovat saatavilla toimituksen päätyttyä.
- Toimituksessa tehtyihin päätöksiin voi hakea muutosta 30 päivän kuluessa toimituksen päättymisestä. Muutoksenhakuohje lähetetään asianosaisille toimitusasiakirjojen liitteenä.
- Päätösten lainvoimaisuuden jälkeen:
 - Toimituksesta tehdään merkinnät kiinteistörekisteriin (lunastettujen tilusten pinta-alat vähennetään kiinteistöjen pinta-aloista vasta kun toimitus rekisteröidään)

Lisätietoja

www.maanmittauslaitos.fi