



**MML**  
MAAN-  
MITTAUS-  
LAITOS

# VOIMALINJAN LUNASTUSTOIMITUS

## **1. Kokous 28.2.2023**

**Technopolis talon auditorio (Elektroniikkatie 3, Oulu)**

110kV voimajohto Leväsuo – Isokangas

Oulun kaupungissa ja Iin kunnassa

Lunastajana Fingrid

Lunastustoimitus tehdään Maanmittauslaitoksen toimesta

# KOKOUKSEN AIHEET

- Lunastusprosessi, osapuolien roolit ja aikajana
- Tiedotus ja kokouksen laillisuus
- Toimituksen edellytykset
- Voimajohtohankkeen esittely (Fingrid Oyj)
- Puuston ja muun omaisuuden käsittely
- Asianosaisten kuuleminen
- Korvausmenettelyn alustus
- Ennakkohaltuunotto (+ ennakkokorvaukset)
- Oikeudenvilvontakulut
- Kokouksen päätös ja toimituksen eteneminen

# LUNASTUSPROSESSI

- Maanomistajien tai muiden tahojen voimalinjalunastuksesta, linjan rakentamisesta tai sen käytöstä aiheutuvat menetykset ja haitalliset vaikutukset käsitellään tässä lunastustoimituksessa.
- Lunastustoimitus suoritetaan Maanmittauslaitoksen määräämän toimitusinsinöörin johdolla ja lunastuksessa käsiteltävistä asioista päätökset antaa lunastustoimikunta, johon kuuluu toimitusinsinööri sekä uskotut miehet.
- Lunastustoimituksessa on tarkoitus toimeenpanna Valtioneuvoston Fingridille myöntämät lunastusoikeudet, käsitellä korvauskysymykset sekä muut lunastukseen liittyvät asiat, mm. rajankäynnit ja yksityistiejärjestelyt.
- Voimalinjalunastuksessa lunastamalla hankitaan voimajohtoyhtiölle pysyvä käyttöoikeus, joka mahdollistaa johdon rakentamisen, käytön ja kunnossapidon. Maapohjan omistus jää maanomistajien omaisuudeksi, mutta sen käyttöä rajoitetaan.

# LUNASTUSTOIMITUKSEN OSAPUOLTEN ROOLIT LUNASTUSTOIMITUKSESSA

## Maanmittauslaitos

- Hoitaa lunastusprosessin.
- Toimitusinsinööri edustaa ja toimii virkavastuulla.
- Lisäksi päättävässä asemassa ovat myös nk. uskotut miehet jotka ovat kunnanvaltuuston valitseamia henkilöitä ja toimivat luottamustehtävässä.
- Toimitusinsinööri ja uskotut miehet muodostavat lunastustoimikunnan.
- Lunastustoimikunta on riippumaton lunastajasta sekä maanomistajista ja toimii puolueettomana tahona.

## Lunastaja (Fingrid)

- Fingrid on lunastustoimituksen hakija ja vastaa linjan suunnittelusta, rakennuttamisesta ja kunnossapidosta.
- Fingrid maksaa lunastustoimituksen kustannukset sekä siinä Maanmittauslaitoksen päättämät korvaukset.

# LUNASTUSTOIMITUKSEN OSAPUOLTEN ROOLIT LUNASTUSTOIMITUKSESSA

## Urakoitsija/t

- On Fingridin kilpailuttama ja valitsema toimija joka hoitaa käytännön rakentamisurakan.
- Tulee pystyä toimimaan sillä alueella mikä myöhemmin haltuunotosta selviää.
- On vastuussa toiminnastaan, ja mikäli vahinkoja rakentamistöiden aikana tapahtuu, on nämä pyrittävä sopimaan vahingon tapahtuessa urakoitsijan/Fingridin ja maanomistajien kesken.
- Mikäli mahdollinen vahinko jää käsittelemättä, se voidaan tuoda rakentamisen jälkeen lunastustoimikunnan käsiteltäväksi.

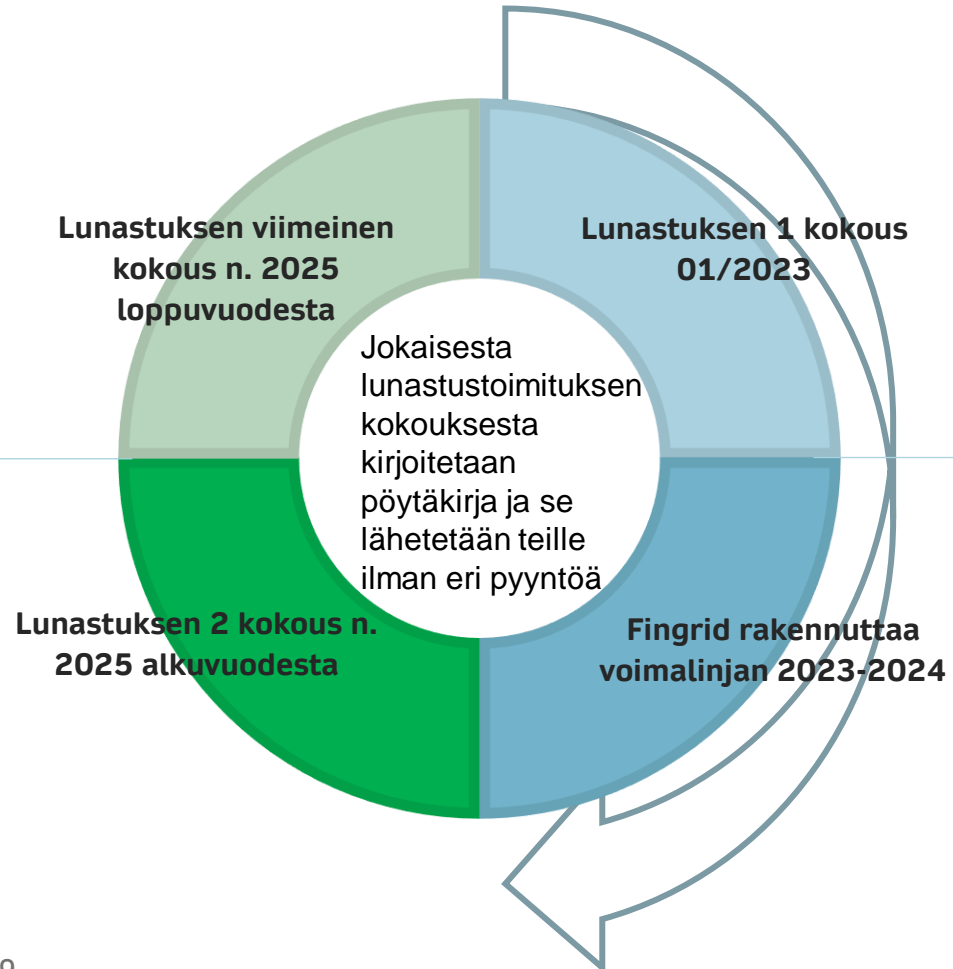
## Maan- ja muiden oikeuksien omistajat

- Kaikki ne omistajat tai muiden oikeuksien haltijat, joita linjahanke koskee.
- Oikeus valvoa omia oikeuksia ja etuja.
- Ei ole velvollisuutta olla aktiivinen, lunastusprosessi hoidetaan viranomaistyönä.

# LUNASTUSTOIMITUKSEN AIKAJANA

## ASIANOSAISTEN NÄKÖKULMASTA

■ 1. vaihe ■ 2. vaihe ■ 3. vaihe ■ 4. vaihe



- Voit osallistua kokoukseen ja valvoa omia oikeuksia.
- Saat korvauspäätöksen menetyksistäsi
- Voit hakea käräjäoikeudesta muutosta lunastustoimituksen päätöksiin.
- Fingrid maksaa lunastustoimikunnan määräämät korvaukset

- Voit osallistua kokoukseen ja valvoa omia oikeuksia.
- Voit esittää halutessasi ennakkokorvausvaatimuksen

- Voit osallistua kokoukseen ja valvoa omia oikeuksia.
- Kokouksen jälkeen toimitusinsinööri pyytää teiltä korvausvaatimukset kirjallisesti.

- Vahinko- /neuvottelu- /sopimustilanteissa ole yhteydessä Fingridiin tai urakoitsijaan

# VAIHEET

## 1 Vaihe (01/2023)

- Maanmittauslaitos alustavasti selvittää ja inventoi menetettävän tai haitallisten vaikutusten kohteena olevan omaisuuden, sekä tekee muita tarpeellisia teknisiä tehtäviä jotta lunastustoimitus voidaan aloittaa. Inventoitu omaisuusluettelo lähetetään maanomistajille 1. kokouksen kutsun yhteydessä.
- Maanomistajat kutsutaan ensimmäiseen kokoukseen jossa aloitetaan lunastustoimitus ja päätetään lunastusluvan mukaisten alueiden ja oikeuksien hallinnan luovutuksesta lunastajalle (nk. ennakko haltuunotto). Lunastusluvan mukaan Fingridillä on oikeus ennakko haltuunottoon.
  - Ennakko haltuunotto-oikeuden antaminen ratkaistaan lunastustoimituksen ensimmäisessä kokouksessa ja pääsääntöisesti luvan antamiselle ei ole esteitä.
  - Ennakko haltuunotossa lunastustoimikunta vahvistaa omaisuusluettelon, johon kirjataan maanomistajien lunastusalueella oleva omaisuus ja muut mahdolliset tekijät joilla voi olla vaikutusta myöhemmin määrättäviin korvauksiin.
  - Tässä vaiheessa omistajilla on mahdollista vaatia nk. ennakkokorvausta siitä menetyksestä mikä lunastuksesta aiheutuu. Pääsääntöisesti ennakkokorvausta voidaan määrätä ainoastaan  $\frac{3}{4}$  menetettävän maapohjan likimääräisestä arvosta.
  - Ennakko haltuunottoa koskeva päätös ei ole valituskelpoinen, vaikka se on erittäin konkreettinen toimenpide alueiden omistajien näkökulmasta, koska voimalinja-alueen hallinta siirtyy omistajilta Fingridille.

# VAIHEET

## 2. Vaihe (01/2023 - 2024)

- Fingrid rakentaa voimalinjan.
- Jos rakentamisen aikana rakentamistöistä aiheutuu maanomistajille, vuokralaisille tai muille vastaaville jotain taloudellisia tai omaisuuteen liittyviä vahinkoja / haittoja, tulee maanomistajan olla ensitilassa yhteydessä urakoitsijaan tai lunastajaan.
  - Näin meneteltäessä aiheutunut vahinko pystytään todentamaan ja mahdollisuuksien mukaan korjaamaan välittömästi. Jos vahinko jää korvaamatta, voidaan se tuoda rakentamisen jälkeen lunastustoimikunnan käsiteltäväksi.

## 3. Vaihe (n. alkuvuosi 2025)

- Lunastustoimitusta jatketaan rakentamisen jälkeen.
- Teidät kutsutaan jatkokokoukseen jossa käydään läpi rakentamishankkeen kulku sekä selostetaan korvausmenettely ja annetaan määräaika korvausvaatimuksille sekä lunastajan vastineelle.
- Kokouksen jälkeen teiltä pyydetään korvausvaatimukset kirjallisesti.
- Pidetään tarvittaessa myös katselmuksia maastossa.



# VAIHEET

## 4. Vaihe (n. loppuvuosi 2025)

- Teidät kutsutaan loppukokoukseen jossa annetaan lunastuspäätös, joka sisältää myös korvauspäätöksen.
- Lunastusmenettelyssä korvaus muodostuu kohteen-, haitan- ja vahingonkorvauksesta.
- Lunastustoimikunta määrää ainoastaan rahallisia korvauksia, eikä voi velvoittaa lunastajaa esim. työsuorituksiin.
- Loppukokouksen jälkeen on mahdollista hakea muutosta käräjäoikeudesta lunastustoimituksessa annettuihin päätöksiin.
- Lunastaja maksaa lunastustoimikunnan määräämät korvaukset sellaisenaan, tai mahdollisen valituksen tullessa kyseeseen oikeuskäsittelyn mukaisesti.

# TIEDOTUS JA KOKOUKSEN LAILLISUUS

## Tiedotus

- Kutsut on lähetetty kaikille alueen kiinteistöjen omistajille 2.2.2023
- Kokouksen pitämisestä on julkaistu lehtikuulutus Kaleva lehdessä 3.2.2023 sekä Maanmittauslaitoksen verkkopalvelussa (kuulutukset).

## Lunastustoimikunta

- Toimitusinsinööri: Jaakko Järvitalo
- Uskotut miehet: Taina Häkkilä ja Mikko Kauppinen

# TOIMITUKSEN EDELLYTYKSET

## Hakemukset

- Fingrid Oyj on hakenut lunastustoimitusta Maanmittauslaitokselta 22.11.2022.
- Lunastustoimitus on laitettu vireille Maanmittauslaitoksessa em. Hakemuksen perusteella samana päivänä toimituksen teknisten tehtävien valmistelua varten.
- Fingrid Oyj ja Oulun Energia ovat täydentäneet lunastushakemusta (sopimukset).

## Lunastuslupa

- Valtioneuvosto on myöntänyt [lunastusluvan](#) Fingrid Oyj:lle 26.1.2023 lunastaa pysyvä käyttöoikeus 110 kV:n voimajohtoa varten.
- Voimajohdon pituus n. 26,3km. ja se sijoittuu Oulun kaupungin ja lin kunnan alueille.
- Uusi voimajohto sijoittuu Leväsuo – Isokangas voimajohdon paikalle ja/tai sen rinnalle.
- Johtoaukean leveys riippuen kohdasta 26-36 metriä ja molemminpuolin 10 metrin reunavyöhykkeet.
- Sisältää ennakkohaltuunottoluvan.
- Lunastuksen kohde on jätetty vähemmän tärkeiltä osin lunastustoimituksessa ratkaistavaksi.

# TOIMITUKSEN EDELLYTYKSET

## Lunastuksen laajennukset

- Fingrid Oyj täydentänyt alkuperäistä hakemusta ja pyytänyt lunastuksen laajentamista. Laajennus koskee Leväsuon sähköaseman lähistöllä olevien voimajohtojen järjestelyä. Johtojärjestelyjen osalta on tehty sopimukset kaikkien maanomistajien kanssa.
- Oulun Energia Oy on pyytänyt käsittelemään tämän voimalinjahankkeen yhteydessä toteutettavan yhden pylvään siirtämisen sekä uuden johtoerottimen rakentamiseen tarvittavien alueiden lunastukset sekä entisten käyttöoikeuksien muutokset. Muutokset liittyvät Oulun Energian 110kV Nurmijärvi hp – Kiiminki voimajohtoon tilan Koivisto alueella. Muutosten osalta on sopimus tehty asianomaisen kiinteistön osalta.

## EDELLYTYKSET

- Voimajohtohankkeelle on myönnetty lunastuslupa ja ennakkohaltuunottolupa sekä tehty lunastuksen laajentamisten osalta sopimukset kaikkien maanomistajien kanssa. Toimituksen käsittelyn edellytykset ovat näin ollen olemassa.

# VOIMAJOHTOHANKKEEN ESITTELY FINGID OYJ

Eero Kujanen

- Aloitus + valmista
- Puuston käsittely
- Rakennusaikaiset yhteydenotot ym.
- Ym..

# ASIANOSAISTEN KUULEMINEN

# KORVAUSMENETTELYN ALUSTUS

- Korvaukset käsitellään ja määrätään pääsäännön mukaan viran puolesta toimitusinsinöörin johdolla ja lunastustoimikunnan toimesta.
- Sellaiselle kiinteistölle jolta omaisuutta ei lunasteta, korvauksia voidaan määrätä vain vaadittaessa.
- Korvauksista on mahdollista myös sopia (lunastaja, eli Fingrid ja menetyksen kärsijä).
- Korvaukset määrätään lähtökohtaisesti sille jolle omaisuus kuuluu lunastustoimituksen alkaessa (syytä huomioida asia kiinteistövaihdannan tilanteissa).
- Lunastettavan omaisuuden omistajilla on oikeus saada täysi lunastuskorvaus taloudellisista menetyksistä.
- Lunastuskorvaus muodostuu kohteen-, haitan- ja vahingonkorvauksesta.
  - Kohteenkorvauksella tarkoitetaan mm. maapohjaa.
  - Haitankorvauksella tarkoitetaan lunastuksen jälkeen jäävälle omaisuudelle aiheutuvaa pysyväluontoista haittaa, mm. alueiden pirstoutumista, maisemahaittaa, kiinteistön arvonalenemista.
  - Vahingonkorvauksella tarkoitetaan mm. puuston ennenaikaisen hakkuun korvauksia, taimikon menetyksiä tai muita omistajille lunastuksesta aiheutuvia taloudellisia tappioita.

# KORVAUSMENETTELYN ALUSTUS

- Lunastettavasta omaisuudesta määrätään omaisuuden käyvän hinnan mukainen täysi korvaus. Jos käypä hinta ei vastaa menetystä, arvioiminen perustetaan omaisuuden tuottoon tai siihen pantuihin kustannuksiin.
- Korvauksien määrän arvioimisessa haetaan sitä rahamäärää mikä vaikutus kyseessä olevalla hankkeella on omaisuuden taloudelliseen arvoon tai hankkeesta omaisuudelle aiheutuviin vahinkoihin / haittoihin.
- Lunastustoimituksessa määrätään ainoastaan rahallisia korvauksia, ei voida velvoittaa lunastajaa esim. työsuorituksiin.
- Noudatetaan täyden korvauksen periaatetta, eli kenenkään varallisuusasema ei saa muuttua lunastuksessa.
- Korvaukset määrätään haltuunottohetken (02/2023) hintatasossa ja sellaisena kuin omaisuus silloin on.
- Jos yleinen hintataso kohoaa haltuunoton ja korvauksien määräämisen välisenä aikana, korvaukselle tehdään indeksikorjaus.
- Lopullisille korvauksille kuuluu 6 %:n korko haltuunotosta maksupäivään saakka (pl. mahdolliset ennakkokorvaukset).



# KORVAUSMENETTELYN ALUSTUS

- Rakentamisen jälkeen pidettävässä kokouksessa annetaan määräaika korvausvaatimuksille ja lunastajan vastineelle.
- Korvausvaatimusten ja vastineen saamisen jälkeen tehdään tarvittaessa arviointikatselmuksia.
- Tämän jälkeen lunastustoimikunta valmistelee lopulliset korvauspäätökset.
- Korvauspäätökset annetaan toimituksen loppukokouksessa.
- Korvauspäätöksistä voi tämän jälkeen hakea muutosta käräjäoikeudesta.
- Fingrid on velvollinen maksamaan lunastustoimikunnan määräämät lunastuskorvaukset 2vk + 3 kuukauden kuluessa loppukokouksesta lukien (pl. mahdolliset valituksenalaiset korvaukset).
- Haltuunottovaiheessa voidaan vaatimuksesta määrätä ennakkorvauksia  $\frac{3}{4}$  osaa haltuunotettavan omaisuuden likimääräisestä arvosta.

# KORVAUSMENETTELYN ALUSTUS

## VEROTUS (tiedoksi)

- Lunastuskorvaukset ovat pääasiassa veronalaista, verokohtelu riippuu korvauslajista.
- Kohteenkorvauksiin (mm. maapohja ja puusto) sovelletaan yleisesti 80 %:n hankintameno-olettamaa.
- Käytetty metsävähennys lisää luovutusvoittoa.
- Vahingonkorvaukset verotetaan lähtökohtaisesti tuloverona.
- Lunastuskorvausten korko on verotuksessa pääomatuloa ja siihen ei sovelleta hankintameno-olettamaa.
- Edunvalvontakustannukset on lähtökohtaisesti verovapaita, ellei kyse ole ansionmenetyksestä.
- Verotusta koskevat asiat eivät kuulu lunastustoimituksessa ratkaistaviksi ja niistä on syytä olla tarvittaessa yhteydessä verottajaan.

# OIKEUDENVALVONTAKULUT

- Olette oikeutettuja välttämättömiin kustannuksiin jotka teille aiheutuu omien oikeuksien valvonnasta lunastustoimituksessa.
  - Jos vaatimuksen kohteena on ansionmenetys, on syytä esittää tarkempi selvitys asiasta.
  - Suositellaan vaatimaan koko toimituksen aikaiset oikeudenvilvontakuluvaatimukset ennen loppukokousta korvausvaatimuksen yhteydessä (mahdollista myös vaatia jokaisessa kokouksessa).
  - Oikeudenvilvontakuluja voidaan määrätä vain vaatimuksesta.
- 
- **VAATIMUKSET??**

# ENNAKKOHALTUUNOTTO

- Fingridillä on lunastusluvan perusteella oikeus ennakkohaltuunottoon.

## HALTUUNOTON KOHTEET

- Alustava haltuunottoluettelo sekä siihen liitännäinen karttaote on lähetetty kokouskutsun yhteydessä kaikille niille tiloille joihin lunastus kohdistuu.
- Linjan läheisyydessä olevat rakennetut tilat on valokuvattu pihapiiristä linjan suuntaan.
- **Onko huomautuksia omaisuusluetteloon??**

## HALTUUNOTETTAVAN KOHTEEN KÄSITTELY JA LAAJUUS

### Puusto

- Fingrid järjestää puuston yhteishakkuun ja –myynnin, joihin maanomistajat voivat halutessaan osallistua.
- Pyydettyessä puusto voidaan jättää maanomistajalle.
- ~~Jos joku haluaa itse poistaa puuston, tulee se tehdä **XX** mennessä.~~
- Jos puuston käsittelystä ei sovita/ole sovittu, on lunastustoimikunnan ratkaistava asia.

# ENNAKKOHALTUUNOTTO

- Perinteisesti puusto on lunastustilanteissa jätetty maanomistajalle, jos puuston käsittelystä ei ole muuta sovittu.
- Tässä toimintatavassa on riski erityisesti passiivisten maanomistajien osalta, että puusto jää taloudellisesti hyödyntämättä tai sen taloudellinen hyödyntäminen ei ole tarkoituksenmukaista (vähäinen puustomäärä).
- Täyden korvauksen periaate ei siis välttämättä toteudu jos puuston hyödyntäminen jää maanomistajalle ilman suostumusta.

## Varmistaakseen täyden korvauksen periaatteen lunastustoimikunnan mielestä on syytä toimia seuraavasti:

- Lunastajalla on oikeus sekä velvollisuus ottaa haltuun puusto lunastusluvan asettamien oikeuksien ja rajoitusten laajuudessa, jos puuston käsittelystä ei muuta sovita.
- Lunastajalla on oikeus myydä tai muutoin käyttää puusto haluamallaan tavalla.
- Haltuunotetusta puustosta määrätään täysi korvaus maanomistajalle.
- Samoin olisi toimittava myös haltuunotettavalla alueella olevien rakennusten, rakennelmien, laitteiden tai muun omaisuuden osalta jos toisin ei sovita.

# ENNAKKOHALTUUNOTTO

## Tieyhteysien käyttö

- Lunastusluvan mukaan Fingridillä tai sen lukuun työskentelevillä on oikeus käyttää hyväkseen johtoaukealle johtavia kiinteistöille kuuluvia teitä ja polkuja sekä tarvittaessa muitakin alueita kulkemiseen jalan tai moottorikäyttöisillä taikka muilla työkoneilla ja ajoneuvoilla.
- Mahdollisesti aiheutetut vahingot tulee korjata ja saattaa yhteydet vastaavaan kuntoon kuin ne ennestään oli.
- Ongelmatilanteissa asia on mahdollista tuoda viimekädessä lunastustoimikunnan käsiteltäväksi korvausvaatimuksen muodossa.

# ENNAKKOHALTUUNOTTO

## Kohteen vahvistaminen

- Haltuunotettava kohde vahvistetaan haltuunottokartan ja omaisuusluettelon osoittamalla tavalla.
- Kohteeseen kuuluu myös ne reunavyöhykkeet, jotka sijoittuvat ennestään olevan voimalinjan johtoaukealle.
- Haltuunotto-oikeus määräytyy lunastusluvan asettamien oikeuksien ja rajoitusten laajuudessa.
- **Ennakkokorvaukset??**

LUNASTAJA FINGRID Oyj **SAA** OIKEUDEN OTTAA EDELLÄ SELOSTETUN OMAISUUDEN HALTUUNSA LUNASTUSLUVAN MUKAISESTI VÄLITTÖMÄSTI TÄNÄÄN 28.2.2023.

- Ennakkohaltuunottoa koskevaan päätökseen ei voi valittamalla hakea muutosta.

## MUUT ASIAT

- Fingrid Oyj vastaa toimituskuluista ja osamaksut peritään toimitusinsinöörin päättäminä ajankohtina.
- Tämän kokouksen asiakirjat lähetetään kahden viikon kuluessa.
- Seuraavana on vuorossa rakentamisvaihe.
- Rakentamisvaiheen jälkeen jatketaan lunastustoimitusta.

KOKOUS ON PÄÄTTYNYT, KIITOS!!!