



**MML**  
MAAN-  
MITTAUS-  
LAITOS

# Voimajohtoalueen lunastustoimitus

Seinäjoki – Niinistöneva 2x110 kV

Alkukokous

Toimitusinsinööri Samu Laululehto

# Esityksen sisältö

- Milloin voimajohtoalueen lunastustoimitusta tarvitaan?
- Toimituksen tarkoitus
- Lunastuslupa
- Lunastustoimikunta ja asianosaiset
- Miten lunastustoimitus etenee?
  - Alkukokous
  - Haltuunotto
  - Rakennustyöt
  - Jatkokokous
  - Loppukokous



# Voimajohtoalueen lunastustoimitus

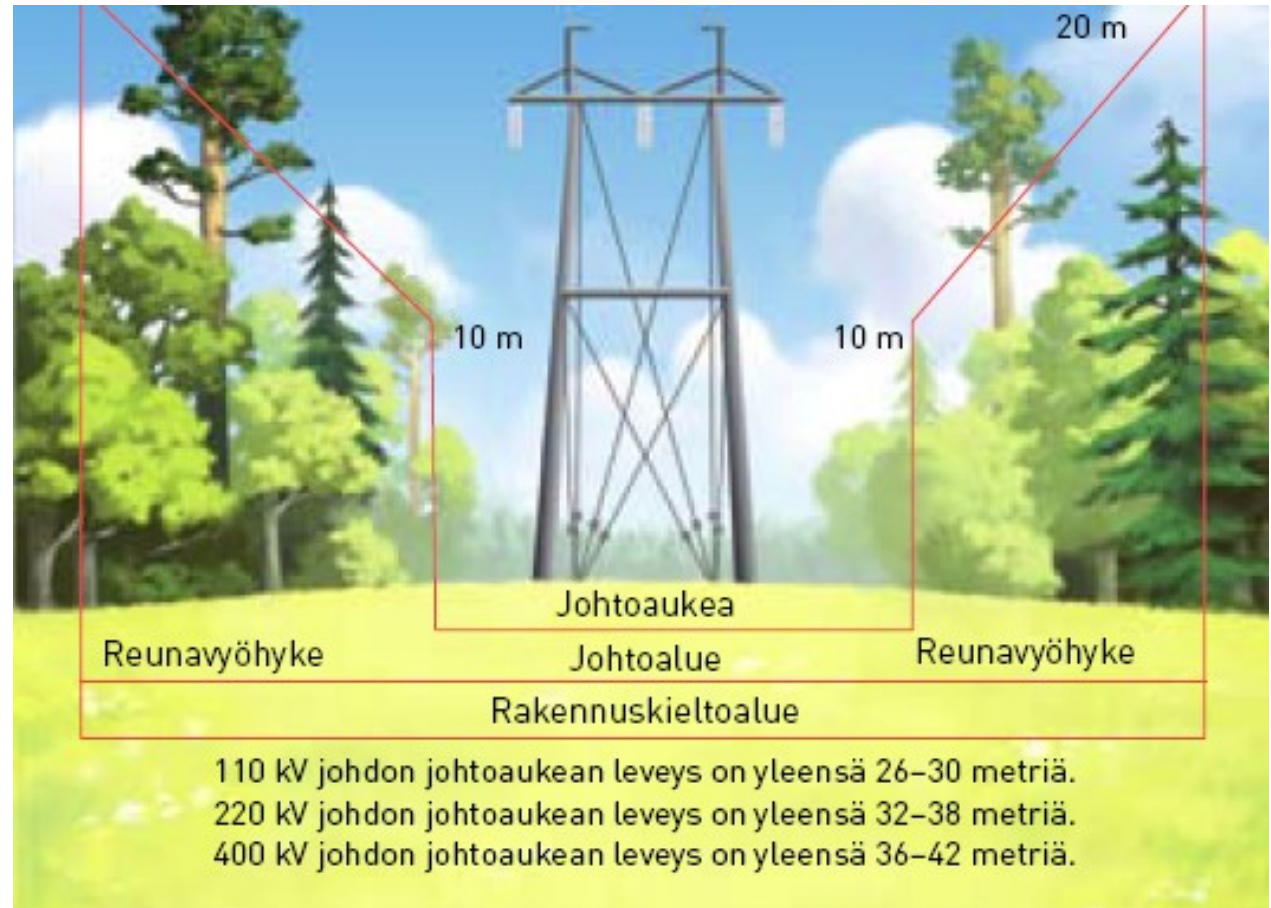
On tarpeellinen, kun:

- 1) Rakennetaan uusi voimajohto uuteen johtoaukkoon
- 2) Rakennetaan uusi voimajohto vanhan rinnalle
- 3) Uusitaan vanha voimajohto nykyiseen sijaintiinsa ja leveyteensä
- 4) Uusitaan vanha voimajohto siten, että johtoalue levenee (esim. jännitetason muuttuessa)
- 5) Uusitaan vanha voimajohto siten, että johtoalue kapenee

Menettely lunastustoimituksessa on samanlainen hanketyypistä riippumatta

# Toimituksen tarkoitus

- Lunastajalle perustetaan voimajohdon rakentamiseksi ja kunnossapitämiseksi pysyvä käyttöoikeus
- Maapohjan omistus jää edelleen maanomistajalle
- Käyttöoikeuden perustamisesta aiheutuvat taloudelliset menetykset korvataan maanomistajalle



**Tässä toimituksessa johtoaukea pääosin 30 metriä**

# Lunastustoimikunta ja asianosaiset

- Lunastustoimituksen suorittaa lunastustoimikunta, johon kuuluu puheenjohtajana toimitusinsinööri ja kaksi uskottua miestä
- Lunastustoimituksen asianosaisia ovat:
  - Lunastaja (voimajohdon rakentaja)
  - Maanomistajat (voimajohdon välittömästä läheisyydestä)
  - Mahdolliset rasite-, vuokra- ym. erityisten oikeuksien haltijat, naapurit jne.

# Lunastuslupa

- Voimalinjan lunastus perustuu lunastuslupaan
  - Lunastusluvan myöntää valtioneuvosto tai Maanmittauslaitos
  - Lunastusluvan yhteydessä voidaan myöntää myös ennakkohaltuunottolupa (töiden kiireellinen aloittaminen tai muu tärkeä syy)
- Lunastusluvassa määrätään lunastuksen kohde (yleispiirteisesti) sekä lunastuksella hankitut oikeudet ja rajoitukset
  - Voimalinjalunastuksissa lunastuksen kohde jätetään yleensä vähemmän tärkeiltä osin lunastustoimituksessa määrättäväksi
- Lunastustoimituksen voi aloittaa heti, kun lunastuslupa on myönnetty
  - Ennakkohaltuunotto voidaan toimeenpanna ennen lunastusluvan lainvoimaistumista
  - Lunastustoimitus voidaan lopettaa vasta, kun lupa on lainvoimainen

Johdon omistajalla on sähkön ja tiedon siirtämiseen tarpeellisten johtojen, pylväiden ja muiden laitteiden rakentamista, käyttöä, tarkastamista, kunnossapitoa, korjaamista ja uusimista varten oikeus:

- 1) pystyttää ja pitää johtoaukealla sähkönsiirtojohto pylväineen, johtoköysineen ja muine laitteineen sekä tiedonsiirtoon liittyvine laitteineen,
- 2) suorittaa tarpeellisia mittauksia johtoaukealla ja suorittaa maadoituksia, joista aiheutuvat työnaikaiset vahingot korvataan erikseen maanomistajille,
- 3) pitää johtoaukea vapaana puista, vesoista ja rautatiealuetta lukuun ottamatta muista esineistä, jotka saattavat vaikuttaa häiritsevästi johdon käyttöön ja kunnossapitoon,
- 4) poistaa johtoaukealta rautatiealuetta lukuun ottamatta rakennukset ja muut rakenteet, joiden paikoillaan pitämisestä tai sinne pystyttämisestä ei ole erikseen sovittu,
- 5) sopivalla tavalla merkitä johtoaukean rajat niin, että ne ovat helposti havaittavissa,
- 6) merkitä reunavyöhykkeellä sekä erityisestä syystä myös johtoalueen ulkopuolella kasvavat puut, jotka korkeutensa takia saattavat olla vaarallisia johdon säilymiselle, ja kaataa tällaiset puut, jollei metsänomistaja itse huolehdi niiden kaatamisesta. Johtoalueen ulkopuolella tapahtuvasta puiden kaatamisesta aiheutuva vahinko korvataan erikseen maanomistajalle.
- 7) Johdon omistajan lukuun työskentelevillä henkilöillä on oikeus jalan tai ajoneuvolla liikkua johtoaukeaa pitkin pylväältä toiselle. Hakijalla on oikeus tätä varten tehdä sinne rautatiealuetta lukuun ottamatta väliaikaisia ajoteitä ja rumpuja, tehdä ja kunnossapitää johtoaukealla olevissa aidoissa tarpeellisia veräjiä sekä käyttää hyväkseen johtoaukealle johtavia kiinteistölle kuuluvia teitä ja polkuja sekä tarvittaessa muitakin alueita kulkemiseen jalan tai moottorikäyttöisillä taikka muilla työkoneilla ja ajoneuvoilla.

Lunastettava käyttöoikeus rajoittaa omaisuuden luovuttajan oikeuksia seuraavasti:

- 1) Johtopylväiden rakenteiden väliin ja kolmea (3) metriä lähemmäksi niiden ulkopuolelle ei saa pystyttää minkäänlaisia rakenteita tai laitteita, tavallisia aitoja ja rautatien käytölle tarpeellisia laitteita lukuun ottamatta.
- 2) Aitoja ei saa kiinnittää pylväisiin eikä tukirakenteisiin.
- 3) Ojia tai muita kaivauksia ei saa tehdä eikä tieoikeutta perustaa kolmea (3) metriä lähemmäksi pylväsrakenteita. Etäisyys luetaan ojan tai kaivauksen luhistumattomasta reunasta.
- 4) Johtoaukealla ei saa ilman erityistä lupaa kasvattaa puita eikä rautatiealuetta lukuun ottamatta pitää rakennuksia tai kahta (2) metriä korkeampia muitakaan rakenteita tai laitteita, tavallisia aitoja lukuun ottamatta. Rakennuksia ei saa rautatiealuetta lukuun ottamatta rakentaa 25 metriä lähemmäksi johtoaukean keskilinjaa.
- 5) Reunavyöhykkeillä kasvavat puut saavat johtoaukean reunassa olla enintään 10 metriä korkeita ja muulla osalla reunavyöhykettä niin paljon sanottua mittaa korkeampia kuin puiden etäisyys on johtoaukean reunasta.
- 6) Johtoaukealla ja sen läheisyydessä ei saa harjoittaa sellaista toimintaa, josta saattaa aiheutua vaaraa johdon käytölle ja kunnossa pysymiselle.

# Lunastustoimituksen eteneminen

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

- Käydään läpi lunastusta koskevat yleiset asiat:
  - Toimituksen kulku pääpiirteissään
  - Korvausmenettely ja sovellettava lainsäädäntö (laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta)
- Lunastaja esittelee johdon rakentamishanketta ja sen aikataulua
- Alkukokouksessa käsitellään kiireellinen ennakkohaltuunotto (haltuunottokatselmus)



# Lunastustoimituksen eteneminen

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

- Ennen omaisuuden haltuunottoa on pidettävä haltuunottokatselmus, jossa määrätään:
  - Haltuunotettava omaisuus
  - Ennakkokorvaukset
- Haltuunotettava omaisuus osoitetaan pääsääntöisesti omaisuusluettelon ja haltuunottokartan avulla ilman maastokatselmusta. Maastokatselmus järjestetään haltuunoton yhteydessä vain erityisestä syystä.
- Ennakkokorvaukset käsitellään vain vaatimuksesta. Ennakkokorvaus on  $\frac{3}{4}$  likimäärin arvioidusta haltuunotettavaa omaisuutta koskevasta lopullisesta lunastuskorvauksesta.
- Lunastaja saa omaisuuden haltuunsa, kun haltuunottokatselmus on julistettu päättyneeksi ja ennakkokorvaus on suoritettu.

# Lunastustoimituksen eteneminen

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

- Voimajohtoalueen rakentamisvaiheessa sovitaan
  - Johtoalueelta hakattavan puuston poisto- ja myyntitavasta
  - Yksityisteiden käytöstä rakentamisen aikana
  - Rakennustöistä aiheutuneiden vahinkojen korjaamisesta ja korvaamisesta
- Jos sopimukseen ei päästä, erimielisyydet ratkaisee lunastustoimikunta.
- Puuston kaadot ja rakennustyöt voidaan aloittaa jo ennen haltuunottoa asianosaisten tekemien sopimusten perusteella

# Lunastustoimituksen eteneminen

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

- Voimajohdon rakentamisen jälkeen pidetään yleensä näyttökokous, jossa:
  - Esitellään toimituksessa tehtävät lopulliset toimenpiteet
  - Kuullaan rakennustöiden aikaiset vahingot ja muut huomautukset
  - Tehdään tarpeelliset tarkastukset lunastettavaan kohteeseen
  - Annetaan määräaika vaatimusten jättämiseksi mm. korvauksia ja maastokatselmuksia koskien
- Joskus em. kokous voidaan korvata kirjelmällä, jossa annetaan määräaika vaatimuksille ja määrätään katselmusajankohta
- Maastokatselmukset pidetään joko jatkokokouksen yhteydessä tai erikseen sovittavana ajankohtana
- Lunastajalle varataan mahdollisuus antaa vastine esitettyihin vaatimuksiin

# Lunastustoimituksen eteneminen

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

- Vaatimusten, vastineiden ja maastohavaintojen perusteella lunastustoimikunta laatii lopullisen lunastuspäätöksen
- Loppukokouksessa annetaan lunastuspäätös, jossa:
  - Vahvistetaan lunastettava omaisuus
  - Tehdään päätökset yksityistie- ja tilusjärjestelyistä
  - Määrätään lopulliset korvaukset
  - Päätetään korvausten suoritustavasta
- Lopuksi selostetaan valitusmenettely

# Korvausperiaatteet 1/4

- Taloudellisten menetysten korvaamisessa lähtökohtana on täyden korvauksen periaate
  - Kenenkään varallisuusasema ei muutu lunastuksessa
- Korvaus lunastettavasta omaisuudesta arvioidaan markkina-arvon, tuottoarvon tai kustannusarvon perusteella
- Korvaus on kertakaikkinen
- Asianosaiset voivat sopia korvauksista

# Korvausperiaatteet 2/4

- Lunastuskorvaus muodostuu kohteen-, haitan- ja vahingonkorvauksesta
  - Kohteenkorvausta voidaan määrätä:
    - Metsäalueella johtoaukean ja reunavyöhykkeen maapohjasta
    - Peltoalueilla pylväsaloista
  - Haitankorvausta voidaan määrätä:
    - Viljelylle aiheutuvista haitoista pellolla
    - Metsän pirstoutumisesta
    - Maisemamuutoksesta aiheutuneesta kiinteistön arvon alentumisesta
  - Vahingonkorvausta voidaan määrätä:
    - Puuston ennenaikaisesta hakkuusta tai taimikon menetyksestä
    - Sadonmenetyksestä
    - Rakennustöistä aiheutuneista vahingoista

# Korvausperiaatteet 3/4

## Rakentamistyöstä aiheutuvat vahingot

- Rakentamisesta aiheutuvat työnaikaiset vahingot korjaa tai korvaa urakoitsija
- Mikäli vahinkoja jää korjaamatta tai niistä ei päästä sopimukseen, vaatimukset tulee viime kädessä esittää lunastustoimituksessa
- Lunastustoimikunta määrää vahingoista rahakorvauksen

# Korvausperiaatteet 4/4

## Edunvalvonta

- Asianosaiselle voidaan vaadittaessa määrätä korvausta välttämättömistä edunvalvontakustannuksista:
  - Ansionmenetyksestä
  - Matkakustannuksista
  - Selvityskustannuksista
  - Asiamieskustannuksista



# Korvausten määrääminen 1/2

- Korvaus määrätään ennakkohaltuunoton ajankohdan mukaan. Lopullisen korvauksen päälle maksetaan 6 % korko ja indeksikorotus:
  - Haltuunotosta korvausten maksupäivään maksetaan kuuden prosentin vuotuinen korko. Jo maksetulle ennakkokorvaukselle ei kuitenkaan makseta korkoa.
  - Yleisen hintatason kohoaminen korvataan indeksikorotuksella.
- Pääsääntöisesti korvaukset kuuluvat lunastuksen kohteena olevalle kiinteistölle, mikä otettava huomioon omistajanvaihdostilanteissa
  - Jos korvauksensaajasta ei esitetä erillistä sopimusta tai selvitystä, korvauksensaajaksi katsotaan korvauksen määräämisajankohdan omistaja
- Korvaus voidaan tarpeen mukaan tallettaa aluehallintovirastoon

# Korvausten määrääminen 2/2

- Lunastuksen kohteena oleville kiinteistöille korvaukset määrätään pääsääntöisesti viran puolesta ilman vaatimustakin
  - Edunvalvontakustannukset vain vaatimuksesta
  - Naapurikiinteistöille vain vaatimuksesta
- Asianosaisen on hyvä esittää näkemyksensä aiheutuneista haitoista ja vahingoista, sillä lunastustoimikunta ei voi aina havaita kaikkia aiheutuneita menetyksiä
- Korvaukset tulee maksaa 3 kuukauden kuluessa toimituksen päättymisajankohdasta

# Toimituksen päättyminen

- Lunastustoimikunta antaa lunastuspäätöksen korvauksineen loppukokouksessa
- Toimituksessa tehdyistä päätöksistä voi valittaa maaoikeuteen 30 päivän kuluessa toimituksen päättymisajankohdasta
  - Maaoikeuden päätökseen voi edelleen hakea muutoksenhakulupaa korkeimmalta oikeudelta
- Lunastuspäätöksen lainvoimaistumisen ja korvausten maksamisen jälkeen:
  - Toimituksesta tehdään merkinnät kiinteistörekisteriin
  - Lunastus katsotaan päättyneeksi

# Yhteiseen suuntaan

