

Ratatoimitus tno. 2021-667725

Oritkari kolmioraide
Oulu

Tiistai 2.11.2021
Technopolis, Leveri

Maanmittauslaitos

Lunastustoimikunta:
Toimitusinsinööri Jaakko Järvitalo
Uskotut miehet Aki Kontio ja Pekka Syrjäpalo



Kokouksen aiheet:

- Toimitusmenettely
- Tiedotus ja kokouksen laillisuus
- Vireilletulo ja edellytykset
- Ratahanke
- Maastotyöt
- Korvausmenettely
- Korvausvaatimukset
- Ennakkokorvaukset
- Oikeudenvilvontakulut
- Haltuunotto

TOIMITUSMENETTELY

Lunastustoimikunta tekee toimituksen ja päättää asioista

- toimitusinsinööri ja kaksi uskottua miestä

Päätökset annetaan kokouksissa. Ennen päätöksiä kuullaan asianosaisia.

Ratatoimituksen asianosaiset:

- radanpitoviranomainen (Väylä)
- maanomistajat
- mahdollisesti rasite-, vuokra- ym. erityisten oikeuksien haltijat
- muut, joiden oikeutta tai etua toimitus koskee

Väylävirasto radanpitäjänä

- On toimituksen hakija ja vastaa rautatien suunnittelusta, rakennuttamisesta ja kunnossapidosta

ELY-keskus

- ELY-keskus maksaa korvaukset ja toimituskulut

Maanmittauslaitos puolueettomana tahona tekee ratatoimituksen, jossa

- määrittelee lunastuksen kohteen
- tekee tarvittaessa tilusjärjestelyt ja yksityistiejärjestelyt
- laatii toimitusasiakirjat (pöytäkirja, kartta, korvausselitelmä)
- päättää korvauksista (lunastustoimikunta)
- rekisteröi ratatoimituksen kiinteistörekisteriin

1. Kokous

- Ensimmäisessä kokouksessa käsitellään mm. ratatoimituksen eteneminen, hankkeen esittely, ennakkohaltuunotto ja ennakkokorvaukset. Lisäksi kokouksessa käydään alustavasti läpi tilus-, yksityistie- ja muiden oikeuksien järjestelytarpeita sekä selostetaan menettelyä korvausvaatimusten esittämiseksi.

2. Kokous

- Toisessa kokouksessa vahvistetaan lunastettavat kohteet, käsitellään tie- yms. oikeudet, korvauksia koskevat kysymykset, mahdolliset tilusjärjestelyt sekä muut ratatoimitukseen liittyvät tarpeelliseksi katsottavat toimenpiteet.

3. Muut kokoukset

- Toimituksessa pidetään tarvittaessa myös useampia kokouksia.

Tilusjärjestelyt

- Ratalain mukaisin edellytyksin toimituksessa voidaan tehdä tilusjärjestelyjä, jos esimerkiksi lunastuksen vuoksi rautatien toiselle puolelle jää erilleen arvoltaan vähäinen alue, jota alueen omistaja ei enää voi tarkoituksenmukaisella tavalla käyttää hyväkseen.

Jäännöskiinteistön lunastus

- Ellei haittaa voi poistaa tai oleellisesti vähentää tilusjärjestelylläkään, asia voidaan ääritapauksessa korjata lunastamalla jäännöskiinteistö, jos kiinteistön omistaja tai lunastaja sitä vaativat.

Yksityistiejärjestelyt

- Toimituksessa on tehtävä sellaiset teitä ja tieoikeuksia koskevat järjestelyt, jotka ovat tarpeen rautatien rakentamisen vuoksi.

Sovellettavat lait lähinnä:

Ratalaki (110/2007)

Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta (lunastuslaki, 603/1977)

Kiinteistönmuodostamislaki (554/1995)

Yksityistielaki (560/2018)

TIEDOTUS JA KOKOUKSEN LAILLISUUS

- Kutsut lähetetty 13.10.2021
- Lehtikuulutus (Kaleva) 14.10.2021
- Lunastustoimikunta (esteellisyysmuistutukset)

VIREILLETULO, RATASUUNNITELMA JA EDELLYTYKSET

Vireille Väyläviraston 24.5.2021 hakemuksesta 9.3.2021 hyväksytyn ratasuunnitelman perusteella

Oritkarin kolmioraidetta (749+100-750+600) koskeva ratasuunnitelma (lainvoimainen)

Ratalain (44§, 94§) nojalla hyväksytty / lainvoimainen ratasuunnitelma oikeuttaa ratatoimituksen hakemiseen ja täytäntöönpanoon

Toimitusalueella on voimassa asemakaava

RATAHANKE

Hankkeessa on kysymys Oritkarin uuden kolmioraiteen toteuttamisesta. Hankkeessa mm. rakennetaan uusia raideosuusia, varataan alueita huoltotiekäyttöön, tehdään muutoksia katu- ja maantieverkoston. Hankkeen tavoitteena on mahdollistaa sujuva ja taloudellinen liikennöinti Oulun ratapihoilta satamaan sekä yhdistettyjen kuljetuksien ja Nuottasaaren raiteistoille. Kolmioraiteen sisään jäävä alue on tarkoitus hyödyntää rautatietoiminnoissa. Toimitushakemuksen mukaan rakentaminen on tarkoitus aloittaa viikolla 09/22 ja haltuunotto on pyydetty tapahtuvan 1.3.2022

Radanpitäjän selostus

MAASTOTYÖT

- Tehty ennen kokousta Maanmittauslaitoksen toimesta
- Merkinnot maastossa sinipäisillä puukepeillä sekä asfalttimaalilla (siltä osin kuin maastollisesti mahdollista)
- Kohteita valokuvattu
- Laadittu alustava omaisuusluettelo
- Maastokatselmukset

ERITYISET OIKEUDET JA KIINTEISTÖN LUOVUTUKSET

- Oulun kaupunki on ilmoittanut ennen kokousta erityisten oikeuksien haltijat
- Jos toimituksen aikana tapahtuu kiinteistön luovutuksia, on tästä syytä ilmoittaa toimitusinsinöörille. Luovutuskirjassa olisi lisäksi hyvä sopia mahdollisesti määrättävien lunastuskorvauksien saajasta.

KORVAUSMENETTELY

Pääsäännön mukaan korvaukset määrätään viran puolesta ja ne määrätään toimituksen loppukokouksessa.

Asianosaisen on kuitenkin syytä tuoda esiin todelliset vahingot ja haitat, koska lunastustoimikunta ei niitä kaikkia muuten välttämättä havaitse.

Sellaiselle kiinteistölle, jolta ei ole lunasteta omaisuutta, korvausta pääsääntöisesti vain vaadittaessa.

Korvauksista voi myös sopia.

- Kohteenkorvaus (esim. maapohjakorvaus), ensisijaisena lähtökohtana paikkakunnalla vallitseva käypä hinta (LunL 30 §)
- Haitankorvaus, pysyväluontoinen haitta jäljelle jäävän omaisuuden käyttämiselle tai kiinteistön arvon alenema (LunL 35 §)
- Vahingonkorvaus, esim. työnaikainen vahinko (LunL 37 §)
- Haitta- ja vahinkokysymyksissä lähtökohtana on se muutos, jonka tämä rakennushanke on aiheuttanut.
- Lunastustoimikunta voi määrätä vain rahakorvauksia, ei esimerkiksi työsuorituksia tehtäväksi.
- Täyden korvauksen periaate. Kenenkään varallisuusasema ei saa muuttua lunastuksessa.

Korvaus määrätään haltuunottohetken (1.3.2022) hintatasossa. Jos yleinen hintataso on noussut haltuunoton jälkeen, korvaukselle lasketaan ns. indeksikorotus. Korvaukselle maksetaan 6 %:n vuotuinen korko haltuunotosta lukien.

ELY-keskus maksaa korvaukset toimituksen lopettamisen jälkeen 3 kuukauden kuluessa.

Maksun viivästyessä yli kolmen kuukauden muuttuu korko korkolain mukaiseksi viivästyskoroksi.

Korvaus maksetaan sille, joka omistaa kiinteistön korvauksen määräämishetkellä. Jos toimitusprosessin aikana tapahtuu/on tapahtunut kiinteistön luovutus, luovutuskirjaan on hyvä merkitä kummalle osapuolelle korvaukset maksetaan ja toimittaa jäljennös luovutuskirjasta toimitusinsinöörille.

KORVAUSVAATIMUKSET

- Korvauspäätökset tehdään toimituksen loppukokouksessa.
- Korvausvaatimuksien jättämiselle tullaan antamaan määräaika toimituksen jatkokokouksessa tai erikseen pyytämällä.
- Radanpitäjä antaa korvausvaatimukseen tämän jälkeen vastineen.
- Vastineen saamisen jälkeen tehdään tarpeelliset arviointikatselmukset

ENNAKKOKORVAUKSET

- Toimituksessa voidaan määrätä myös ennakkorvauksia $\frac{3}{4}$ osaa haltuunotettavan omaisuuden likimääräisestä arvosta.
- Ennakkorvauksille ei määrätä lunastuslain 6%:n korkoa.
- Ennakkorvauksia voidaan määrätä vain vaatimuksesta.
- Mahdolliset ennakkorvausvaatimukset tulee esittää toimitusinsinöörille kirjallisesti viimeistään 2.12.2021. Mikäli ennakkorvauksia vaaditaan tulee radanpitäjän antaa halutessaan niihin vastine 15.1.2022 mennessä.
- Mahdolliset ennakkorvaukset käsitellään erillisessä kokouksessa.

OIKEUDENVALVONTAKULUT

- Välttämättömät kustannukset, jotka aiheutuvat omien oikeuksien valvomisesta toimituksessa.
- Voidaan määrätä ainoastaan vaatimuksesta
- Koko toimituksen aikaiset oikeudenvolvontakuluvaatimukset on mahdollista esittää myös toimituksen myöhemmässä vaiheessa.

HALTUUNOTTO

Selvitys

- Hyväksytty ratasuunnitelma oikeuttaa lunastamiseen (ratalaki 21 §).
- Ratasuunnitelmassa osoitetut alueet sekä perustettavat oikeudet otetaan radanpitäjän haltuun haltuunottokatselmuksessa. Haltuunotto antaa radanpitäjälle oikeuden käyttää alueita ja oikeuksia ratasuunnitelmassa osoitettuihin tarkoituksiin. (ratalaki 46 §).
- Haltuunotto on pyydetty tapahtuvan **1.3.2022**.

HALTUUNOTTO

Lunastus omistusoikeudella

- Rautatie- ja maantiealuetta varten tarvittavat alueet lunastetaan radan- ja tienpitäjälle omistusoikeudella. Maanomistajille esitetyt alueet ovat ratasuunnitelman mukaiset ja niihin tehdään tarvittaessa tarkennuksia toimituksen myöhemmässä vaiheessa.

Lunastus käyttöoikeudella

- Ratasuunnitelman mukaisiin laskuoja-alueisiin(2kpl) perustetaan radan-/tienpitäjälle oikeus laskuojaan. Käyttöoikeudella lunastettavien alueiden osalta maapohjan omistus jää siis tilan omistajalle mutta sen maankäyttöä rajoitetaan. Korvaukset laskuoja-alueista käsitellään loppukokouksessa.

HALTUUNOTTO

Suoja-alue

- Ratalain 37 §:n mukainen rautatien suoja-alue (30 metriä uloimman raiteen keskilinjasta) merkitään toimituskartalle.

Rautatiealueen ulkopuoliset maankäyttörajoitukset

Radan suoja-alue ulotetaan raiteella 201 rata-kmv 749+560 – 750+260 radan keskilinjasta 30 metriä radan eteläpuolelle. Uudella kolmioraiteella (raide 198) suoja-alue ulotetaan rata-kmv 750+020 – 750+600 radan keskilinjasta 30 metriä radan pohjoispuolelle suunnitelmakartan 3700-72-1455-1 mukaisesti.

Uuden kolmioraiteen (raide 198) pohjoispuolelle Krouvintien kohdalle on suunniteltu tulevaisuuden raidevaraus, jota ei tässä vaiheessa lunasteta.

- Maantielain 44 §:n mukainen maantien suoja-alue (20 metriä lähimmän ajoradan keskilinjasta) merkitään toimituskartalle

Maantiealueen ulkopuoliset maankäyttörajoitukset

Suoja-alue ulotetaan maantiellä 847 20 metrin etäisyydelle ajoradan keskilinjasta.

- Suoja-alueelle jäävää omaisuutta ei lunasteta eikä poisteta tämän toimituksen johdosta.

HALTUUNOTTO

Haltuunoton kohteet

- Alustava omaisuusluettelo laadittu ennen kokousta ja lähetetty asianosaisille.
- Rakennusten ominaisuustiedot perustuvat RHR-rekisteristä saatuihin tietoihin sekä maastokatselmukseen.

HALTUUNOTTO

Maastokatselmus

- Tehdään maastokatselmus välittömästi.
- Maastokatselmuksen jälkeen radanpitäjälle annetaan haltuunotto-oikeus 1.3.2022. Haltuunotto koskee ratasuunnitelman mukaisia alueita ja oikeuksia.
- Ennakkohaltuunottoa koskevaan päätökseen ei voi hakea muutosta (lunastuslaki 92 §).

MUUTOKSENHAKU (myöhemmässä vaiheessa)

Toimituspäätöksiin voi hakea muutosta Pohjois-Pohjanmaan kärjäoikeudessa toimivalta maa-oikeudelta 30 vuorokauden kuluessa toimituksen lopettamisesta.

Maa-oikeuden päätökseen saa hakea muutoksenhakulupaa korkeimmalta oikeudelta. Korkein oikeus päättää, myöntääkö se muutoksenhakuluvan vai ei.

TOIMITUSKUSTANNUKSET

ELY-Keskus vastaa toimituskustannuksista.

ASIAKIRJAT

Tähän kokoukseen liittyvät asiakirjat lähetetään 14 vuorokauden kuluessa.

INTERNET SIVUT

<https://www.maanmittauslaitos.fi/TN2021-667725>

Sivuilta löytyy mm. suunnitelmapakartat, yhteystiedot, vaatimuslomakkeet ym.