

**Maanmittauslaitos /
Petteri Lauronen
Yliopistonkatu 38
33100 Tampere
Puh. 040 722 7090, petteri.lauronen@maanmittauslaitos.fi**

KORVAUSVAATIMUS

Toimitus nro 2018-593531

Kohde Valtatien 12 parantaminen Sastamalassa (790) Kärppälän ohituskaistan kohdalla (Pirkanmaantie n. 1154 - Pirkanmaantie n. 1544) rakentamalla riista-aidat kummallekin puolelle valtatieä sekä riista-aitojen rakentamisesta johtuvat yksityistiejärjestelyt.

Kunta _____

Tila(t) _____ RN:o (t) _____

Omistaja(t) _____

Osoite: _____

Puh: _____

Korvausvaatimukseni on esitetty seuraavalla sivulla

Vaatimuksen liitteenä ovat seuraavat asiakirjat:

-
-
-
-
-

Näkemykseni tilusjärjestelytarpeista _____

Näkemykseni yksityistiejärjestelytarpeista _____

Huomautukset rajamerkeistä tai muuta huomautettavaa _____

Paikka ja aika _____ / ____ 2020

Allekirjoitus _____

Selvennös

Korvauskohde	Euroa tai €/yksikkö	MAANOMISTAJAN KORVAUSVAATIMUS, perustelut ja selvitykset sekä kohteen tarkempi yksilöinti
1. Maapohja		
2. Kasvillisuus		
3. Rakennukset ja laitteet		
4. Tienpitoainesten otto		
5.1 Maataloushaitat ja vahingot		
5.2 Metsätaloushaitat ja vahingot		
6. Muut haitat ja vahingot		
7. Edunvalvontakustannukset		matkat _____ ansionmenetykset (todistus liitteenä) _____ asiamiespalkkio (lasku liitteenä) _____ muut kulut _____
8. Muut kustannukset		

Ohjeet korvausvaatimuksen tekemiseksi

Korvausvaatimuksen kevyen liikenteen väylien rakentamisesta aiheuttamista menetyksistä voi tehdä **kirjallisesti perustellen** esim. oheisella lomakkeella tai vapaamuotoisesti. Jos lomakkeessa varattu tila ei riitä perusteluille ja selvityksille, ne voi kirjoittaa erilliselle liitteelle. Tärkeää on yksilöidä korvausvaatimus, jotta tiedetään, mitä kiinteistöä vaatimus koskee.

Mahdolliset kirjalliset korvausvaatimukset pyydän toimittamaan allekirjoittaneelle postitse tai sähköpostitse tai toimittamalla korvausvaatimus Maanmittauslaitoksen asiakaspalvelupisteeseen **viimeistään 30.4.2020**.

- **Maanmittauslaitos, Petteri Lauronen, Yliopistonkatu 38, 33100 Tampere, petteri.lauronen@maanmittauslaitos.fi, 040 722 7090.**

Tienpitäjä (Liikennevirasto / Pirkanmaan ELY-keskus) esittää mahdollisesti korvausvaatimukseen oman näkemyksensä vastineessaan, mutta korvauksista päättää maantietoimituksen lunastustoimikunta, johon kuuluu Maanmittauslaitoksen toimitusinsinööri ja kaksi kunnanvaltuuston valitsemaa uskottua miestä.

Suurin osa korvauksista määrätään viran puolesta, vaikka maanomistaja ei olisi korvausvaatimusta tehnyt. Kuitenkin olisi hyvä, jos lunastustoimikunnalla olisi korvauspäätöstä tehdessään myös maanomistajan näkemys tienhankkeen aiheuttamista menetyksistä. Tiettyjä korvauskysymyksiä käsitellään ainoastaan maanomistajan vaatimuksesta.

1. Maapohja

Maantietarkoituksiin omistusoikeudella lunastettava alue sekä uudet yksityistieoikeusalueet korvataan maantietoimituksessa maankäyttölajeittain (esim. metsämaa, pelto, haja-asutusrakennuspaikka) pääsääntöisesti kauppahintatilastojen perusteella paikkakunnalla vallitsevan käyvän hinnan mukaan, vaikka korvausvaatimusta ei olisi tehtykään. Korvausvaatimuksen voi tehdä esim. yksikköhinnan mukaan (€/m² tai €/hehtaari). Korvausvaatimus kannattaa aina perustella. Pinta-alat selvitetään maantietoimituksessa.

2. Kasvillisuus

Erityiseen hoitoon otetut pihapuut, pensaat ja muu kasvillisuus korvataan viran puolesta samoin kuin sadonmenetykset sekä puuston osalta taimikko ja nuoren puuston odotusarvolisä (*odotusarvon ja hakkuuarvon erotus*). Mikäli puusto lunastetaan joltain osin Tienpitäjälle, korvataan se kokonaisuudessaan. Näissäkin tapauksissa myös maanomistajan näkemys menetyksestä on hyödyllinen.

3. Rakennukset

Jos tietyön takia poistetuista rakennuksista ei ole tehty lunastajan (Väylävirasto / Pirkanmaan ELY-keskus) kanssa sopimusta, määrää lunastustoimikunta niistä käyvän hinnan mukaisen korvauksen viran puolesta. Jos maanomistaja tekee rakennuksesta korvausvaatimuksen, tulisi sen olla euromääräinen ja perusteltu.

4. Maa-aines

Jos lunastaja on ottanut maa-aineksia tie(npito)tarkoituksiin maantiealueeksi lunastettujen alueiden ulkopuolelta, eikä maa-ainesten ottamisesta tai siihen liittyvästä korvauksesta ole sovittu, on asiasta tehtävä korvausvaatimus. Maa-aineksen osalta on erityisen tärkeää tehdä perusteltu korvausvaatimus, josta ilmenee maanomistajan omat maa-ainesluvut, näkemys maa-aineksen hinnasta, laadusta ja menekistä ilman tienhanketta. Myös maanomistajan perusteltu näkemys maa-aineksen määrästä on tärkeä, jos näkemys poikkeaa Tienpitäjän näkemyksestä.

5. Maa- ja metsätaloushaitat sekä -vahingot

Vaikka nämäkin korvataan viran puolesta niille, joilta lunastetaan omaisuutta tai joiden omistamille kiinteistöille on rakennettu uusi yksityistie, on korvausvaatimuksen tekeminen paikallaan, jotta lunastustoimikunta saisi selville minkälaisia haittoja ja vahinkoja tienhanke on aiheuttanut maa- ja metsätaloudelle.

6. Muut haitat ja vahingot

Muut tiedossa olevat haitat ja vahingot, kuten yksityistiejärjestelyjen takia mahdollisesti tulevat kiertohaitat, korvataan viran puolesta niille, joilta lunastetaan omaisuutta tai joiden omistamat kiinteistöt ovat yksityistieoikeuksien kohteena. Erityisesti muista vahingoista (joista ei ole sovittu), on syytä tehdä perusteltu korvausvaatimus, jotta lunastustoimikunta saa tällaisesta vahingosta tiedon. Ulkopuolisille (jos kiinteistö ei ole lunastuksen tai yksityistieasioiden kohteena) aiheutuneiden haittojen tai vahinkojen korvauksia käsitellään vain vaatimuksesta. Kaiken kaikkiaan muiden haittojen ja vahinkojen osalta perusteltu korvausvaatimus kannattaa ehdottomasti tehdä.

7. Edunvalvontakustannukset

Lunastettavan omaisuuden omistajalla on oikeus saada korvaus välttämättömistä edunvalvontakustannuksista, jotka omistajille ovat aiheutuneet hänen oikeutensa valvomisesta maantietoimituksessa. Tällaisia kustannuksia ovat esim. ansionmenetykset, matkakulut ja asiamieskulut. Edunvalvontakustannusten korvauksia käsitellään vain vaatimuksesta. Varsinkin ansionmenetykset tai asiamiehen käyttökustannukset tulee osoittaa jollakin todistuksella tai laskulla.

8. Muut kustannukset

Jos maanomistaja on joutunut tienhankkeen rakentamisen johdosta esim. tekemään työsuorituksia ja haluaa niistä korvauksen tai jos tienhankkeesta johtuen on aiheutunut muita kustannuksia, nämä korvataan, jos ne ovat lunastustoimikunnan tiedossa. Eli tällaisissa tapauksissa perusteltu korvausvaatimus on tarpeen.

Yleistä korvauksista ja niiden maksamisesta

Lunastuslain 29 §:n mukaan lunastettavan omaisuuden omistajalla on oikeus saada **täysi korvaus lunastuksen vuoksi aiheutuvista taloudellisista menetyksistä**. Korvaukset on määrättävä sen perusteella, mitä luovuttaja menettää eikä sen perusteella, mitä vastaanottaja saa (*Hallituksen esitys koskien lunastuslain 30 §*). **Korvauksille määrätään 6 %:n vuotuinen korko lunastettavien alueiden ja yksityistiealueiden haltuunotosta eli 30.1.2019 alkaen korvauksen maksamiseen asti.**

- Lunastus- ja yksityistiekorvauksista annetaan päätökset **maantietoimituksen loppukokouksessa** (aika- tauluarvio loppusyyskuu 2020), josta tiedotetaan erikseen.

Kaikki muut paitsi sopimuksin jo hoidetut korvaukset määrätään maantietoimituksessa. **Lunastustoimikunta (Maanmittauslaitoksen toimitusinsinööri ja kaksi kunnanvaltuuston valitsemaa uskottua miestä) voi määrätä vain rahassa maksettavia korvauksia, ei esim. työsuorituksia.**

Lunastus- ja yksityistiekorvaus muodostuu kohteen-, haitan- ja vahingon/kustannusten korvauksesta (Lunastuslaki 29 § ja Yksityistielaki 15 §):

- **kohteenkorvausta** voidaan määrätä lunastettavasta omaisuudesta ja tässä tapauksessa myös alueen luovuttamisesta yksityistietarkoituksiin (tieoikeusalue ja siinä oleva omaisuus)
- **haitankorvausta** voidaan määrätä (jäännös)kiinteistölle tulevasta pysyväisluonteisesta haitasta (joka näkyy selvästi kiinteistön arvon alenemisenä), esim. tällaisissa yksityistiejärjestelyissä kiertohaitasta.
- **vahingonkorvausta** voidaan määrätä esim. ennenaikaisesta hakkuusta ja sadonmenetyksestä niin maantiealueeksi lunastetulla alueella kuin yksityistiealueilla, joihin perustetaan tieoikeus.

Korvaus lunastettavasta omaisuudesta ja tieoikeusalueista määrätään **omaisuuden käyvän hinnan perusteella** (Lunastuslaki 30.1 §). Käyvällä hinnalla tarkoitetaan sellaista myyntihintaa, joka kohteesta saataisiin, kun sitä vapaaehtoisesti normaalein markkinointikeinoin myytäessä tällä hetkellä saisi. Kiinteistön käypä arvo riippuu nykykäytön ja markkinatilanteen lisäksi olennaisesti myös alueiden käyttömahdollisuudesta (*asema- ja yleiskaavat sekä muut maankäytön määräykset*). Mikäli käypä hinta ei vastaa luovuttajan täyttä menetystä, arvioiminen on perustettava omaisuuden tuottoon tai siihen pantuihin kustannuksiin (Lunastuslaki 30.1 §).

Lunastuksen ja yksityistieoikeuksien kohteena oleville kiinteistöille lunastustoimikunta määrää **korvaukset viran puolesta**, muille naapureille vain vaatimuksesta. **Asianosaisten on hyvä esittää toimitusinsinöörille näkemyksensä lunastuksen ja yksityistiejärjestelyjen aiheuttamista haitoista ja vahingoista**, sillä lunastustoimikunta ei voi aina havaita kaikkia aiheutuneita menetyksiä.

Vain sellaisia hankkeesta johtuvia haittoja tai vahinkoja voidaan korvata, jotka voidaan näyttää toteen viimeistään loppukokouksen yhteydessä tai joita voidaan pitää hyvin todennäköisinä päätöksen antamisen yhteydessä. Sellaisia haittoja tai vahinkoja ei voida korvata, jotka mahdollisesti syntyvät maantietoimituksen loppukokouksen jälkeen ja joita ei päätöksentekohetkellä voida pitää todennäköisinä (Lunastuslaki 39.1 §). Jos maantielaista johtuva korvaus- tai lunastuskysymys tulee esille muutoin kuin maantietoimituksen yhteydessä tai jos korvaus voidaan määrätä vasta maantietoimituksen päätyttyä eikä korvauksista sovita, on korvausasia ratkaistava tienpitoviranomaisen tai korvausta vaativan hakemuksesta pidettävässä maantietoimituksessa (Maantielaki 74.2 §).

Jos jotakin haittaa tai vahinkoa, jonka aiheutumista on pidettävä todennäköisenä, ei voida ennakolta riittävän tarkasti arvioida, korvausta on määrättävä sen verran, mihin korvauksen on katsottava vähintään nousevan (Lunastuslaki 45.1 §).

Lähtökohtana korvauksia määrättäessä pidetään haltuunottohetken (30.1.2019) yleistä hinta- ja kustannustasoa sekä lunastettavan / tieoikeusalueiden omaisuuden kuntotasoa haltuunottohetkellä (Lunastuslaki 30.3 § ja 44 §). Jos yleinen hintataso haltuunoton jälkeen nousee, maksamatta oleva osa korvataan kohonneen hintatason mukaan (ns. indeksikorotus) (Lunastuslaki 30.3 §). **Haltuunoton (30.1.2019) ja maksamisen väliseltä ajalta maksetaan lisäksi kuuden prosentin vuotuinen korko (Maantielaki 79 §).**

Asianosaiselle voidaan **vaadittaessa määrätä myös korvausta välttämättömistä edunvalvontakustannuksista**, jotka aiheutuvat asianosaiselle hänen oikeutensa valvomisesta tässä maantietoimituksessa (LunL 82 §):

- ansionmenetyksestä
- matkakustannuksista
- selvityskustannuksista
- asiamieskustannuksista

Edunvalvontakustannusten korvauksia käsitellään vain vaatimuksesta. Varsinkin ansionmenetykset tai asiamiehen käyttökustannukset tulee osoittaa jollakin todistuksella tai laskulla.

Pääsääntöisesti kertakaikkisena määrättävät korvaukset kuuluvat siihen kiinteistöön, jota lunastus koskee. **Korvaukset maksetaan lähtökohtaisesti sille kiinteistön omistajalle, joka omistaa kiinteistön korvauksen**

määräämisen ajankohtana (loppukokous) (Maantielaki 78 §). Jos kiinteistö vaihtaa omistajaa toimituksen aikana, on **luovutuskirjaan syytä merkitä kummalle osapuolelle hankkeesta maksettavat korvaukset kuuluvat.**

Korvaus määrätään tallettavaksi aluehallintovirastoon, mikäli

- korvauksen saajasta on epäselvyyttä taikka
- koko kiinteistö lunastetaan
- taikka jäljelle jäävä kiinteistön osa ei enää selvästi vastaa lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin osoittamaa kiinteistökiinnitysten yhteismäärää mahdollisen velan vakuutena (pantinhaltijan suojaaminen).

Korvaukset tulee maksaa kolmen kuukauden kuluessa niiden määräämisestä (Maantielaki 79 §). Jos maksu viivästyy yli kolme kuukautta, maksetaan korkolain mukainen viivästyskorko. **Mikäli samalle omistajalle tuleva kokonaiskorvaus on alle 20 euroa, korvausta ei tarvitse maksaa (Maantielaki 83 §).**

Toimituksessa määrätty korvaukset maksetaan tietoimitusta koskevan valitusajan kuluttua umpeen niiltä osin, kuin ELY-keskus ei ole hakenut korvauspäätökseen muutosta. Jos ELY-keskus on valittanut korvauspäätöksestä, maksetaan valituksenalainen korvausosuus asianosaisen hakemuksesta ELY-keskuksen hyväksymää vakuutta vastaan. Korvauksen saajan valitus korvauspäätöksestä ei vaikuta maksatukseen.

Korvaukset ja korko ovat veronalaista tuloa. Ne on syytä ilmoittaa verottajalle sen vuoden verotuksessa, jona korvaukset maksetaan. Ilmoituksen voi tehdä esimerkiksi liittämällä ELY-keskuksen toimittaman korvausten maksatuserittelyn veroilmoituksen liitteeksi. Tämä koskee myös mahdollisia ennakkorvauksia.