

# Voimajohtoalueen lunastus

Suomen sähkönjakeluverkoston rungon muodostavat 110:n, 220:n ja 400:n kilovoltin (kV) jännitteen voimajohdot.

Uuden voimajohdon rakentaminen lähtee liikkeelle suunnittelusta. Esisuunnittelussa tutkitaan eri reittivaihtoehtoja, selvitetään hankkeen ympäristövaikutukset sekä määritellään YVA-lain mukaisen arviointimenettelyn tarve.

Vähintään 220 kV:n voimajohtohanke, jonka pituus on yli 15 kilometriä, vaatii aina ympäristövaikutusten arviointimenettelyn (YVA-menettely), jossa selvitetään hankkeen ympäristölle aiheuttamat välittömät ja pitkäaikaiset vaikutukset ja jossa kuluu aikaa yleensä yhdestä puoleentoista vuoteen. Vaikka YVA-menettely ei olisi tarpeen, on voimansiirtoyhtiön oltava riittävästi selvillä hankkeen ympäristövaikutuksista siinä laajuudessa kuin kohtuudella voidaan edellyttää.

## YVA-menettely on kaksivaiheinen

Ensimmäisessä vaiheessa hankkeesta vastaava voimansiirtoyhtiö laatii hankkeenarviointiohjelman eli työsuunnitelman siitä, mitkä ovat selvitettävät vaihtoehdot ja miten niiden vaikutuksia arvioidaan. Arviointiohjelmasta kuultetaan lehdissä, ja se asetetaan nähtävillä kunnan ilmoitustaululle vähintään kuukaudeksi. Nähtävillä olon aikana siitä voidaan jättää huomautuksia ja muistutuksia. Ohjelmasta voivat antaa lausuntoja kaikki, joiden oloihin tai etuihin johtohanke saattaa vaikuttaa, esimerkiksi alueen maanomistajat.

Toisessa vaiheessa tehdään arviointiselostus arviointiohjelman mukaisesti. Siinä selvitetään hankkeen ympäristövaikutukset. Selostuksesta tiedotetaan kuten arviointiohjelmasta. Arviointiselostus asetetaan nähtävillä 30–60 vuorokauden ajaksi, jolloin siitä voidaan tehdä huomautuksia ja muistutuksia.

ELY-keskus toimii YVA-menettelyssä yhteysviranomaisena. Se kokoaa sekä arviointiohjelmasta että arviointiselostuksesta annetut huomautukset ja lausunnot ja antaa näiden perusteella oman lausuntonsa.

ELY-keskuksen annettua lausuntonsa, voimansiirtoyhtiö päättää, mille reittivaihtoehdolle se hakee lunastuslupaa. Vaikka YVA-menettely ei määrää johtoreittiä, se on tärkeä tuki päätöksenteossa.

## Maastotutkimukset

Voimansiirtoyhtiö hakee aluehallintovirastolta tutkimusluvan, joka oikeuttaa luvan saajan tutkimaan maastoa ja maaperän rakennettavuutta johdon yksityiskohtaisempaa

suunnittelua varten. Samassa yhteydessä inventoidaan johtoreitillä oleva omaisuus, tyypitetään metsämaa ja arvioidaan puuston tila kuvioittain.

Tutkimuksesta on tiedotettava vähintään seitsemän päivää ennen sen aloittamista. Asiaa koskeva tiedote annetaan tiedoksi niille maanomistajille ja käyttöoikeuden haltijoille, joiden osoite tiedetään. Lisäksi maastotutkimuksen aloittamisesta tiedotetaan paikkakunnan sanomalehdessä ja kunnan ilmoitustaululla.

Tutkimuksen aikana maastossa mitataan voimajohdon suunnittelun ja johtoalueiden käyttöoikeuksien perustamisen kannalta tarpeelliset seikat, kuten maanpinnan muoto, läheiset rakenteet ja johtoyhteydet sekä kiinteistörajat. Suunnitelluilta pylväspaikoilta maaperän kantavuus tutkitaan kairaamalla. Voimajohdon suunta merkitään maastoon linjakepein ja puupaaluin.

Tutkimuslinjan leveys on 0,5–1 metriä. Tutkimusta tehtäessä vältetään tarpeetonta vahingon ja haitan aiheuttamista. Metsäisessä maastossa linjalta joudutaan kuitenkin kaatamaan puita ja karsimaan oksia, jotta saadaan mittauksen kannalta riittävä näkyvyys. Voimansiirtoyhtiö korvaa maanomistajille tutkimustyöstä mahdollisesti aiheutuneet vahingot.

## Toimitus edellyttää lunastuslupaa

Johtohankkeissa voimansiirtoyhtiö hakee myös lupaa ennakkohaltuunottoon, jotta työt päästään aloittamaan mahdollisimman pikaisesti. Johtoalueen lunastus- ja ennakkohaltuunottolupahakemuksen käsittelee työ- ja elinkeinoministeriö. Ministeriö pyytää tarvittavat lausunnot viranomaisilta, kunnilta sekä niiltä asianosaisilta, jotka eivät ole tehneet ennakkosopimusta johdon rakentamisesta voimansiirtoyhtiön kanssa ja joita ei ole muuten vielä kuultu.

Lunastus- ja ennakkohaltuunottoluvan myöntää valtioneuvosto. Päätöksestä voi valittaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Lunastusluvan käsittely kestää tavallisesti puolesta vuodesta vuoteen.

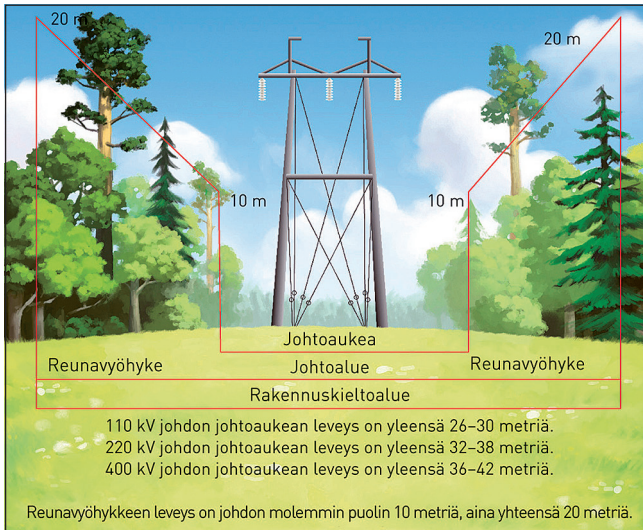
Valtioneuvoston päätös lunastus- ja ennakkohaltuunottoluvasta toimitetaan Maanmittauslaitokseen, joka käynnistää lunastustoimituksen.

Jos asianosaiset ovat sopineet johdon paikasta tai kyseessä on lunastus, jolla on vain vähän merkitystä, voidaan käyttää kevennettyä lunastuslupamenettelyä. Tällöin lunastuslupaa koskevan hakemuksen ratkaisee Maanmittauslaitos. Menettelyä sovelletaan esimerkiksi voimansiirtolinjojen muutos- ja uusimistöiden yhteydessä tarvittaviin käyttöoikeuksien laajennuksiin.



## Toimituksessa lunastetaan käyttöoikeus

Johtoalueita lunastettaessa noudatetaan lakia kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta (29.7.1977/603).



Voimansiirtoyhtiö hankkii lunastamalla johtoalueeseen käyttöoikeuden, joka mahdollistaa johdon rakentamisen, käytön ja kunnossapidon. Pylväiden ja voimajohtojen alle jäävät alueet pysyvät maanomistajan omistuksessa ja hallinnassa.

Käyttöoikeuden rajoittaminen supistaa omistajan oikeuksia metsäalueilla siten, että johtoaukealla puita ei voi kasvat-  
taa ja reunavyöhykkeillä puiden kasvupituus on rajoitettu.

Pelloilla johtoaukeaa saa viljellä ja johtojen alla voi liikkua tavanomaisilla maatalouskoneilla. Pylväiden läheisyydessä työskenneltäessä on oltava varovainen. Johtoalueeseen liittyy rakentamisrajoitusalue. Myös maanrakennustöihin yms. pylvään tai voimajohdon läheisyydessä on hankittava voimansiirtoyhtiön lupa tai lausunto.

## Maanmittauslaitos tekee lunastustoimituksen

Lunastustoimituksesta vastaa Maanmittauslaitos. Toimituksen suorittaa lunastustoimikunta, johon kuuluu toimitusinsinööri ja kaksi uskottua miestä. Toimitusmiehet tekevät päätökset toimituksessa käsiteltävissä asioissa. Päätöksissä he noudattavat tasapuolisuuden ja puolueettomuuden periaatetta.

Toimituksessa on kaksi asianosaistahoa. Voimansiirtoyhtiö lunastaa maa-alueiden käyttöoikeuden sekä maksaa korvaukset ja toimituskulut. Maan luovuttajat ja muut, joiden etuja ja oikeuksia toimitus koskee, ovat toimituksen toisena osapuolena.

## Toimituksessa pidettävät kokoukset

Lunastustoimituksen päävaiheet ovat alkukokous ja tilusten haltuunotto, mahdollisten ennakkokorvausten määrääminen, korvausvaatimusten esittäminen johdon rakentamisen jälkeen, maastokatselmus ja loppukokous.

Toimitus aloitetaan alkukokouksella, josta tiedotetaan asianosaisille kutsukirjeellä.

Alkukokouksessa selostetaan toimituksen tarkoitusta ja sen aikana tehtäviä toimenpiteitä sekä annetaan tietoja korvausmenettelystä ja korvausten maksamisesta. Johdon rakentaja kertoo johdon rakentamisesta ja sen aikataulusta. Tämän perusteella voidaan sopia lunastustoimituksen jatkomenettelystä.

Alkukokouksen yhteydessä suoritetaan tilusten haltuunotto. Haltuunottoon liittyy maastokatselmus (haltuunottokatselmus), joka pidetään tarpeellisilta osin tai silloin, kun maanomistaja sitä vaatii. Voimansiirtoyhtiö on yleensä jo maastotutkimusvaiheessa teettänyt karttaluonnoksen ja puustonarviointin, jotka ovat lunastustoimikunnan käytettävissä ja tarkastettavissa.

Kun voimajohto on rakennettu ja työn jäljet siistitty, pidetään jatkokokous, jossa sovitaan korvausvaatimusten jättöajasta ja maastokatselmuksen ajankohdasta. Pienemmissä ja nopeasti valmistuvissa johtohankkeissa näistä asioista voidaan sopia jo alkukokouksen yhteydessä ilman erillistä jatkokokousta.

Lunastustoimikunta suorittaa johtoalueella maastokatselmuksen, jonka tarkoituksena on tarkistaa ja dokumentoida tilanne alueella korvauskäsittelyn pohjaksi. Maastokatselmuksessa lunastustoimikunnalla on käytössään maanomistajien esittämät korvausvaatimukset, alueesta laaditut kartat ja muut toimitusasiakirjat. Katselmukseen osallistuvat lunastustoimikunnan lisäksi yleensä johdon rakentajan edustaja sekä ne maanomistajat ja asianosaiset, jotka katsovat läsnäolonsa tarpeelliseksi.

Loppukokouksessa lunastustoimikunta antaa korvauksia ja muita lunastustoimitukseen kuuluvia asioita koskevan päätöksen.

## Rakentamisvaiheessa sovittavia asioita

Rakentamisvaiheessa sovittavia asioita ovat johtoalueelta hakattavan puuston poisto- ja myyntitapa, yksityisteiden käytöstä sopiminen rakentamisen aikana sekä rakennustöistä aiheutuvien vahinkojen korjaaminen ja korvaaminen. Jos näistä ei päästä sopimukseen, erimielisyydet ratkaisee lunastustoimikunta.

## Työnaikaiset vahingot

Rakennustöiden aikana pyritään välttämään vahinkojen aiheuttamista. Varovaisuudesta huolimatta vahinkoja voi kuitenkin aiheutua esimerkiksi ojille, teille, pelloille ja

**LUNASTUSTOIMITUS (lunastustoimikunta)**

ALKUKOKOUS	Päätös ennakkorvauksista ja ennakkohaltuunotoista
	Johtoalueen puuston raivaus
	<b>JOHDON RAKENTAMINEN</b>
	Rakentamisen aikaisten vahinkojen korvaaminen tai korjaaminen
JATKOKOKOUS (kun johto on valmis)	Korvausvaatimusten esittäminen
MAASTOKATSELMUS	Lunastajan vastine korvausvaatimuksista
LOPPUKOKOUS	Korvauspäätösten esittäminen Lunastuskorvausten maksaminen

puustolle. Voimansiirtoyhtiön valtuuttama urakoitsija korjaa tai korvaa johdon rakennustöistä aiheutuneet vahingot maanomistajalle sitä mukaa kun niitä syntyy tai töiden päätyttyä.

**Puuston poisto ja käsittely**

Maanomistaja omistaa johtoalueen puuston ja päättää, kuinka sen korjuu ja myynti järjestetään. Yhteishakkuu on usein osoittautunut puun myynnin kannalta taloudelliseksi vaihtoehdoksi. Voimansiirtoyhtiö sopii maanomistajan kanssa sopivasta menettelytavasta.

**Yksityiset tied**

Yksityisteiden käytöstä voimajohdon rakentamisen aikana sovitaan erikseen. Tarvittaessa voidaan järjestää tietokatselmuksia, joissa on mukana ulkopuolinen asiantuntija.

**Tilusjärjestelyt**

Voimajohdon rakentaminen voi pirstoa tiluksia haitallisesti. Viljelmästä tai metsästä voi jäädä voimajohdon toiselle puolelle kaistaleita, joiden käyttö on kiinteistön kannalta hankalaa. Haitan poistamiseksi lunastustoimituksessa voidaan tehdä tilusvaihtoja tai siirtää tiluksia kiinteistöistä toiseen korvausta vastaan.

**Korvausten käsittely toimituksessa**

Lunastettavan omaisuuden omistaja saa taloudellisista menetyksistään täyden korvauksen. Myös se, jolta ei lunasteta omaisuutta, voi saada korvausta kärsimästään haitasta tai vahingosta.

Lunastuskorvaus muodostuu kohteen-, haitan- ja vahingonkorvauksesta:

- Kohteenkorvausta määrätään muun muassa johtoaukean ja reunavyöhykkeen maapohjasta, pylväsaloista, puustosta, rakennuksista ja rakennelmista.
- Haitankorvaus määrätään muun muassa pylväs- ja kulkuhaitasta pellolla sekä tilusten pirstoutumishaitasta.

- Vahingonkorvauksia määrätään muun muassa ennenaikaisesta hakkuusta, taimikon menetyksestä, tuulenskaadoista ja sadonmenetyksestä.

Asianosaisella on myös oikeus saada lunastustoimikunnan harkinnan mukaan korvaus välttämättömistä edunvalvontakustannuksista, joita ovat asianosaiselle lunastustoimituksessa hänen oikeutensa valvomisesta aiheutuneet ansionmenetyks-, matka-, selvitys- ja asiamieskustannukset.

Korvaus lunastettavasta omaisuudesta määrätään käyvän hinnan perusteella. Mikäli se ei vastaa luovuttajan täyttä menetystä, arviointi perustuu omaisuuden tuottoon tai siihen pantuihin kustannuksiin.

Korvaus arvioidaan loppukokouksen hintatason mukaan. Ennakkohaltuunotto tapauksessa lopullinen korvaus määrätään haltuunottoajankohdan mukaan.

Korvaukset määrätään yleensä viran puolesta. Kuitenkin muun muassa asianosaisten edunvalvontakustannuksista pitää esittää vaatimus. Koska lunastustoimikunta ei voi aina havaita kaikkia menetyksiä, on oman korvausvaatimuksen esittäminen toisinaan tarpeellista. Näin etenkin silloin, kun menetys koskee muuta kuin maapohjaa ja puustoa.

Korvausvaatimusten jättämiselle sovitaan määräaika. Vaatimuksen voi tehdä joko suullisesti tai kirjallisesti.

**Ennakkokorvaus**

Lunastustoimikunta voi määrätä maksettavaksi ennakkokorvauksia haltuunotetusta omaisuudesta. Ennakkokorvauksen suuruus on 3/4 likimäärin arvioidusta lopullisesta korvauksesta. Ennakkokorvauksia käsitellään yleensä vain vaadittaessa. Vaatimus voidaan esittää jo toimituksen alkukokouksessa. Lunastustoimikunnan ennakkokorvauksia koskevaan päätökseen ei ole valitusoikeutta.

Ennakkokorvaukset maksetaan kolmen kuukauden kuluessa niiden määräämisestä.



## Korvauspäätös ja korvausten maksaminen

Lopullinen korvauspäätös perusteluineen annetaan toimituksen loppukokouksessa.

Lopulliset korvaukset on maksettava kolmen kuukauden kuluessa toimituksen lopettamisesta. Korvauksille maksetaan 6 %:n vuotuinen korko haltuunotosta lukien.

Joissakin tapauksissa korvaus määrätään talletettavaksi aluehallintovirastoon. Näin menetellään velkojen edun suojaamiseksi silloin, kun lunastetaan koko kiinteistö tai jäljelle jäävä omaisuus ei enää vastaa niiden velkojen määrää, josta lunastettava omaisuus oli vakuutena.

Korvaus voidaan määrätä talletettavaksi muustakin syystä, esimerkiksi omistusoikeuden epäselvyyden vuoksi. Myös silloin, kun lunastustoimituksen hakija on valittanut korvauksesta, riidanalainen osa korvauksesta saadaan tallettaa. Korvausten nostamiseen näissä tapauksissa sovelletaan maksutalletuslakia.

Lunastuskorvaukset ovat pääosin veronalaisia, joskin yksityishenkilöiden ja kuolinpesien osalta verotus on usein lievempää kuin tavanomaisten luovutusvoittojen verotus. Korko on aina veronalaista pääomatuloa.

## Sopimusmenettely

Maanomistaja voi tehdä voimansiirtoyhtiön kanssa ennakkosopimuksen, jonka perusteella yhtiö saa jo ennen lunastustoimitusta rakentaa johdon maanomistajan tiluksille. Tästä oikeudesta voimansiirtoyhtiö maksaa maanomistajalle erityiskorvauksen, jonka yhtiö laskee sovittuna prosenttiosuutena lunastuskorvauksesta ja maksaa lunastustoimikunnan määräämän lopullisen lunastuskorvauksen lisäksi.

## Lisä- ja jälkikorvaukset

Eräissä tapauksissa voidaan maanomistajan vaatimuksista pidettävässä erillisessä lunastustoimituksessa määrätä lisäkorvausta sellaisista haitoista tai vahingoista, joita ei ole pystytty toteamaan tai arvioimaan riittävän tarkasti alkuperäisessä lunastustoimituksessa.

Jos lunastajan suorittamasta toimenpiteestä aiheutuu myöhemmin sellaista vahinkoa tai haittaa, jota ei ole korvattu lunastuksen yhteydessä, aiheutunut haitta tai vahinko on korvattava (jälkikorvaus). Jolleivät osapuolet sovi korvauksesta, asia ratkaistaan korvaustoimituksessa.

## Toimituksen lopettaminen

Toimituksen loppukokouksessa julistetaan lunastuspäätös, jossa määritellään lunastettava omaisuus ja korvaukset. Lunastustoimituksen kustannukset maksaa yleensä hakija.

Toimituksessa tehtyihin päätöksiin tyytymätön asianosainen voi hakea niihin muutosta. Toimituksen loppukokouksessa annetaan valitusosoitus, joka sisältää muutoksenhakuohjeet. Toimituksesta voi valittaa maa- ja metsätieteiden (käräjäoikeus) 30 päivän kuluessa toimituksen lopettamisesta. Maa- ja metsätieteiden päätökseen voi hakea muutoksenhakulupaa korkeimmalta oikeudelta.

## Lopettamisen jälkeen

Kun lunastuspäätös on saanut lainvoiman ja lunastuskorvaukset on maksettu, toimituksesta tehdään merkinnät kiinteistörekisteriin. Lunastus katsotaan silloin päättyneeksi.

**Lisätietoja maanmittaustoimituksista ja muista kiinteistöihin liittyvistä asioista [www.maanmittauslaitos.fi](http://www.maanmittauslaitos.fi)**

Maanmittauslaitos palvelee 35 paikkakunnalla. Huolehdimme maanmittaustoimituksista, kiinteistötiedoista, kartta-aineistoista sekä lainhuudoista ja kiinnityksistä. Maanmittauslaitoksen asiakaspalvelusta voi hankkia kiinteistöön tai määräälaan liittyviä todistuksia, kuten kiinteistörekisteriotteita, lainhuutotodistuksia ja rasiustodistuksia sekä karttoja ja ilmakuvia.