

Voimajohtoalueen lunastusluvan kuulemiskokous

2 x110 kV voimansiirtojohto Isosaari- Lattiasaari

18.6.2019

Olli Iikkanen

Maanmittauslaitos



Voimajohtoalueen lunastustoimitus

Esityksen sisältö:

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



Voimajohtoalueen lunastustoimitus

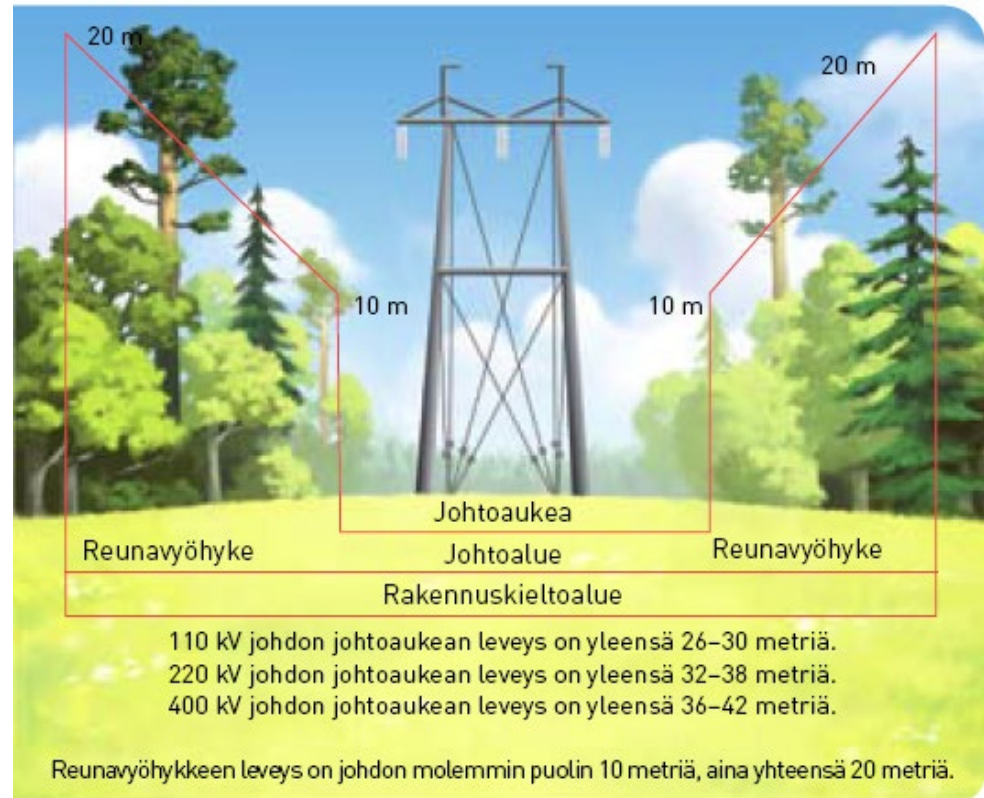
On tarpeellinen, kun:

- 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

Voimajohtoalueen lunastus- toimituksen tarkoitus

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



Lunastuslupa

- Lunastus perustuu lunastuslupaan
 - Lunastusluvan myöntää valtioneuvosto
 - Lunastusluvan vähemmän tärkeään lunastukseen voi myöntää myös Maanmittauslaitos
- Lunastusluvassa määrätään lunastuksen kohde
 - Lunastuksen kohteella tarkoitetaan hakijalle myönnettäviä oikeuksia (esimerkiksi käyttö- ja omistusoikeuksia) ja omistajalle asetettavia rajoituksia.
- Lunastusluvassa voidaan lunastajalle hakemuksesta myöntää myös ennakkohaltuunottolupa
- Lunastustoimituksen voi aloittaa heti, kun lunastuslupa on myönnetty
 - Lunastustoimitus voidaan lopettaa vasta, kun lupa on lainvoimainen

Lunastuslupa; tyypilliset rajoitukset

- Pylväsalat
 - Kolmea metriä lähemmäs pylväsrakenteita ei saa rakentaa rakenteita, kaivaa ojia tai perustaa tieoikeutta
- Metsätalous:
 - Johtoaukealla ei voi kasvattaa puita
 - Reunavyöhykkeellä kasvupituus on rajoitettu
- Maatalous:
 - Johtoaukeaa ja reunavyöhykettä saa viljellä ja johtojen alla liikkua maatalouskonein
 - Haittaa maataloudelle aiheutuu lähinnä pylväistä
- Rakentaminen
 - Johtoalue on kokonaisuudessaan rakennuskieltoaluetta.
 - Muutostilanteissa rakennuskieltoalue useimmiten levenee
- Muu maankäyttö
 - Sellainen johtoaukean ja reunavyöhykkeen käyttö on sallittua, mikä ei aiheuta vaaraa voimajohdolle eikä ihmisille

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.

Lunastustoimituksen eteneminen

Alkukokous > Haltuunotto > Rakennustyöt > Jatkokokous > 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
- Esitetään alustava toimituskartta
- Annetaan määräaika ennakkokorvausvaatimuksille, jos ei ole annettu jo aikaisemmin.
- Sovitaan tarvittavien maastokatselmusten suorittamisesta.

Lunastustoimituksen eteneminen

Alkukokous > **Haltuunotto** > Rakennustyöt > Jatkokokous > Loppukokous

- Haltuunotto on toimituksen vaihe, jonka päätteeksi annetaan päätös:
 - Haltuunotettavasta alueesta (=rakennettava johtoalue) ja sillä olevasta omaisuudesta
 - Haltuunottoajankohdasta
 - Ennakkokorvauksista
- Hakija on yleensä etukäteen teettänyt haltuunotettavasta alueesta karttaluonnoksen ja puustonarvioinnin, jotka ovat lunastustoimikunnan ja asianosaisten käytettävissä ja tarkastettavissa.



Lunastustoimituksen eteneminen

Alkukokous > **Haltuunotto** > Rakennustyöt > Jatkokokous > Loppukokous

- Tarpeen mukaan pidettävässä haltuunottokatselmuksessa:
 - Kirjataan haltuunotettava omaisuus
 - Määrätään asianosaisen vaatimuksesta ennakkorvaukset
- Ennakkorvausta määrätään $\frac{3}{4}$ likimäärin arvioidusta haltuunotettavaa omaisuutta koskevasta lopullisesta korvauksesta.
- Hakija saa oikeuden ottaa rakennettavan johtoalueen haltuunsa, kun haltuunottokatselmus on julistettu päättyneeksi ja ennakkorvaukset maksettu

Lunastustoimituksen eteneminen

Alkukokous > Haltuunotto > **Rakennustyöt** > Jatkokokous > 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 toimitusta jatkettaessa.
- Puuston kaadot ja rakennustyöt voidaan aloittaa jo ennen haltuunottoa asianosaisten tekemien sopimusten perusteella



Lunastustoimituksen eteneminen

Alkukokous > Haltuunotto > Rakennustyöt > **Jatkokokous** > Loppukokous

- Voimajohdon rakentamisen jälkeen pidetään yleensä jatkokokous, jossa:
 - Esitellään toimituskartta ja pinta-alaselitelmät
 - Annetaan määräaika lopullisten korvausvaatimusten jättämiseksi
 - Sovitaan maastokatselmuksen ajankohta
- Joskus em. kokous voidaan korvata kirjelmällä, jossa annetaan määräaika vaatimuksille ja määrätään katselmusajankohta



Lunastustoimituksen eteneminen

Alkukokous > Haltuunotto > Rakennustyöt > **Jatkokokous** > Loppukokous

- Jatkokokouksen ja korvausvaatimusten esittämisen jälkeen pidetään tarvittaessa maastokatselmus, jossa selvitetään voimalinjan vaikutukset lunastuksen kohteena tai voimalinjan välittömässä läheisyydessä oleviin kiinteistöihin
- Maastokatselmuksen jälkeen lunastaja antaa oman vastineen esitetyistä vaatimuksista



Lunastustoimituksen eteneminen

Alkukokous > Haltuunotto > Rakennustyöt > Jatkokokous > **Loppukokous**

- Korvausvaatimusten, vastineen ja maastohavaintojen perusteella lunastustoimikunta laatii lopulliset korvauspäätökset
- Loppukokouksessa annetaan lunastuspäätös:
 - Määritellään lunastettava omaisuus
 - Määrätään lopulliset korvaukset
 - Päätetään korvausten maksamisesta
- Lopuksi selostetaan valitusmenettely



Lunastustoimituksen eteneminen

Alkukokous > Haltuunotto > Rakennustyöt > Jatkokokous > **Loppukokous**

Korvausperiaatteet

- Menetysten korvaamisessa lähtökohtana on täyden korvauksen periaate, millä tarkoitetaan sitä, ettei kenenkään varallisuusasema muutu lunastuksessa
- Korvaus lunastettavasta omaisuudesta määrätään käyvän hinnan perusteella, millä tarkoitetaan sitä hintaa, jonka lunastetuista menetyksistä olisi voinut saada vapaaehtoisella kaupalla
- Pääsääntöisesti kertakaikkisena määrättävät korvaukset kuuluvat siihen kiinteistöön, jota lunastus koskee, mikä otettava huomioon erityisesti omistajanvaihdostilanteissa
- Asianosaiset voivat sopia korvauksista lunastuksen hakijan kanssa.

Lunastustoimituksen eteneminen

Alkukokous > Haltuunotto > Rakennustyöt > Jatkokokous > **Loppukokous**

Korvaukset

- Lunastuskorvaus muodostuu kohteen-, haitan ja vahingonkorvauksesta:
 - Kohteenkorvausta määrätään:
 - Metsäalueella johtoaukean ja reunavyöhykkeen maapohjasta
 - Peltoalueilla pylväsaloista
 - Haitankorvausta määrätään
 - Viljelylle aiheutuvista haitoista pellolla
 - Maisemamuutoksesta aiheutuneesta kiinteistön arvon alentumisesta
 - Vahingonkorvausta määrätään
 - Puuston ennenaikaisesta hakkuusta
 - Taimikon menetyksestä
 - Sadonmenetyksestä

Lunastustoimituksen eteneminen

Alkukokous > Haltuunotto > Rakennustyöt > Jatkokokous > **Loppukokous**

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

Lunastustoimituksen eteneminen

Alkukokous > Haltuunotto > Rakennustyöt > Jatkokokous > **Loppukokous**

Edunvalvonta

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

Lunastustoimituksen eteneminen

Alkukokous > Haltuunotto > Rakennustyöt > Jatkokokous > **Loppukokous**

Korvausten määrääminen

- Korvaus määrätään haltuunoton ajankohdan mukaan.
 - Haltuunoton ja maksamisen väliseltä ajalta maksetaan kuuden prosentin vuotuinen korko.
 - Jos yleinen hintataso haltuunoton jälkeen nousee, maksamatta oleva osa korvataan kohonneen hintatason mukaan (ns. indeksikorotus).
 - Mikäli haltuunotosta on tehty asianosaisten kesken sopimus, on siinä voitu sopia esimerkiksi mahdollisesta lisähyvityksestä.
- Mikäli voimajohtoalueen lunastuksessa ei ole ollut ennakkoaltuunottoa, määrätään korvaukset loppukokouksen hintatason mukaan.
- Korvaus voidaan määrätä talletettavaksi aluehallintovirastoon, mikäli korvauksen saajasta on epäselvyyttä taikka koko kiinteistö lunastetaan taikka jäljelle jäävä kiinteistön osa ei enää vastaa velkojen määrää vakuutena (pantinhaltijan suojaaminen).

Lunastustoimituksen eteneminen

Alkukokous > Haltuunotto > Rakennustyöt > Jatkokokous > **Loppukokous**

Korvausten määrittäminen

- Lunastuksen kohteena oleville kiinteistöille korvaukset määrätään viran puolesta
 - Naapureille vain vaatimuksesta
- Asianosaisen on hyvä esittää näkemyksensä aiheutuneista haitoista ja vahingoista, sillä lunastustoimikunta ei voi aina havaita kaikkia aiheutuneita menetyksiä

Lunastustoimituksen eteneminen

Alkukokous > Haltuunotto > Rakennustyöt > Jatkokokous > **Loppukokous**

Toimituksen päättyminen

- Toimituksessa tehdyistä päätöksistä voi valittaa maa- ja metsätalouden 30 päivän kuluessa toimituksen lopettamisesta
 - Maa- ja metsätalouden päätökseen voi edelleen hakea muutoksenhakulupaa korkeimmalta oikeudelta
- Lunastuspäätöksen lainvoimaisuuden jälkeen:
 - Toimituksesta tehdään merkinnät kiinteistörekisteriin
 - Lunastus katsotaan päättyneeksi

Lisätietoja

www.maanmittauslaitos.fi

