



# RATATOIMITUS, Ristijärvi

**1. Kokous 30.3.2023**

**Monitoimikeskus Virtaala, Ristijärvi**

Tasoristeysturvallisuuden parantaminen välillä Heikkisenjoki – Emäjoki

Ristijärven kunnassa

Lunastajana Väylävirasto

Lunastustoimitus tehdään Maanmittauslaitoksen toimesta

# KOKOUKSEN AIHEET

- Ratatoimitusprosessi, osapuolien roolit ja aikajana
- Tiedotus ja kokouksen laillisuus
- Toimituksen edellytykset
- Ratahankkeen esittely (Väylävirasto)
- Asianosaisten kuuleminen
- Korvausmenettelyn alustus
- Ennakkohaltuunotto (+ ennakkokorvaukset)
- Oikeudenvallvontakulut
- Kokouksen päätös ja toimituksen eteneminen

# TOIMITUSPROSESSI

- Maanomistajien tai muiden tahojen rata- ja yksityistiealueiden lunastuksesta, rakentamisesta tai sen käytöstä aiheutuvat menetykset ja haitalliset vaikutukset käsitellään tässä ratatoimituksessa.
- Ratatoimitus suoritetaan Maanmittauslaitoksen määräämän toimitusinsinöörin johdolla ja lunastuksessa käsiteltävistä asioista päätökset antaa lunastustoimikunta, johon kuuluu toimitusinsinööri sekä uskotut miehet.
- Ratatoimituksessa on tarkoitus toimeenpanna hyväksytyyn ratasuunnitelman mukaiset lunastusoikeudet, käsitellä korvauskysymykset sekä muut ratatoimitukseen liittyvät asiat, mm. rajankäynnit ja yksityistiejärjestelyt.
- Ratatoimituksessa lunastamalla hankitaan radanpitäjälle maa-alueita omistus- ja käyttöoikeudella. Rata-alueen tarpeisiin liittyvät alueet lunastetaan omistusoikeudella ja esim. yksityistiealueet pääasiassa käyttöoikeudella.



# RATATOIMITUKSEN OSAPUOLTEN ROOLIT

## Maanmittauslaitos

- Hoitaa toimitusprosessin.
- Toimitusinsinööri edustaa ja toimii virkavastuulla.
- Lisäksi päättävässä asemassa ovat myös nk. uskotut miehet jotka ovat kunnanvaltuuston valitseamia henkilöitä ja toimivat luottamustehtävässä.
- Toimitusinsinööri ja uskotut miehet muodostavat lunastustoimikunnan.
- Lunastustoimikunta on riippumaton lunastajasta sekä maanomistajista ja toimii puolueettomana tahona.

## Lunastaja (Väylävirasto)

- Väylävirasto on ratatoimituksen hakija ja vastaa radan suunnittelusta, rakennuttamisesta ja kunnossapidosta.
- Väylävirasto maksaa ratatoimituksen kustannukset sekä siinä Maanmittauslaitoksen päättämät korvaukset.

# RATATOIMITUKSEN OSAPUOLTEN ROOLIT

## Urakoitsija/t

- On Väyläviraston kilpailuttama ja valitsema toimija joka hoitaa käytännön rakentamisurakan.
- Tulee pystyä toimimaan sillä alueella mikä myöhemmin haltuunotosta selviää.
- On vastuussa toiminnastaan, ja mikäli vahinkoja rakentamistöiden aikana tapahtuu, on nämä pyrittävä sopimaan vahingon tapahtuessa urakoitsijan/Väyläviraston ja maanomistajien kesken.
- Mikäli mahdollinen vahinko jää käsittelemättä, se voidaan tuoda rakentamisen jälkeen lunastustoimikunnan käsiteltäväksi.

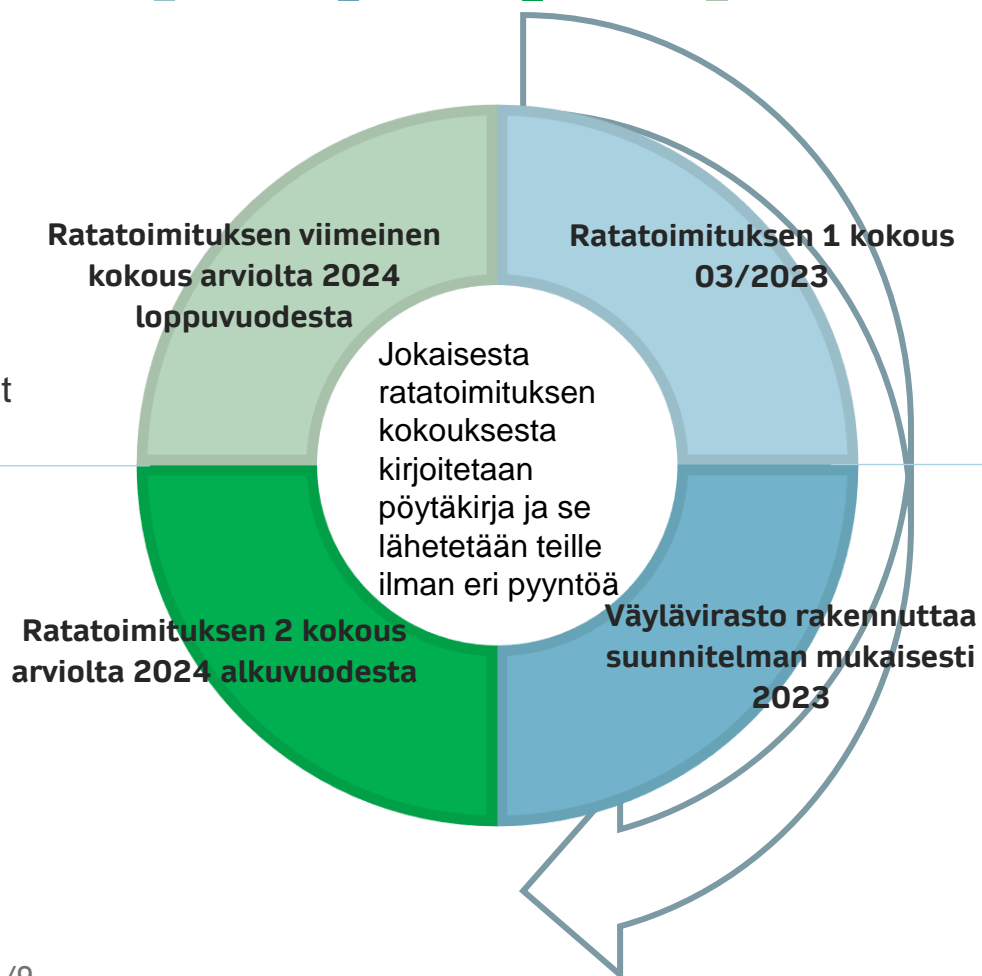
## Maan- ja muiden oikeuksien omistajat

- Kaikki ne omistajat tai muiden oikeuksien haltijat, joita linjahanke koskee.
- Oikeus valvoa omia oikeuksia ja etuja.
- Ei ole velvollisuutta olla aktiivinen, lunastusprosessi hoidetaan viranomaistyönä.

# RATATOIMITUKSEN AIKAJANA

## ASIANOSAISTEN NÄKÖKULMASTA

■ 1. vaihe ■ 2. vaihe ■ 3. vaihe ■ 4. vaihe



- Voit osallistua kokoukseen ja valvoa omia oikeuksia.
- Saat korvauspäätöksen menetyksistäsi
- Voit hakea käräjäoikeudesta muutosta lunastustoimituksen päätöksiin.
- Väylävirasto maksaa lunastustoimikunnan määräämät korvaukset

- Voit osallistua kokoukseen ja valvoa omia oikeuksia.
- Kokouksen jälkeen toimitusinsinööri pyytää teiltä korvausvaatimukset kirjallisesti.

- Voit osallistua kokoukseen ja valvoa omia oikeuksia.
- Voit esittää halutessasi ennakkokorvausvaatimuksen

- Vahinko- /neuvottelu- /sopimustilanteissa ole yhteydessä Väylävirastoon tai urakoitsijaan



# VAIHEET

## 1 Vaihe (01-03/2023)

- Maanmittauslaitos alustavasti selvittää ja inventoi menetettävän tai haitallisten vaikutusten kohteena olevan omaisuuden, sekä tekee muita tarpeellisia teknisiä tehtäviä jotta ratatoimitus voidaan aloittaa. Inventoitu omaisuusluettelo lähetetään maanomistajille ennen ensimmäistä kokousta.
- Maanomistajat kutsutaan ensimmäiseen kokoukseen jossa aloitetaan ratatoimitus ja päätetään ratasuunnitelman mukaisten alueiden ja oikeuksien hallinnan luovutuksesta lunastajalle (nk. ennakkohaltuunotto).
  - Ennakkohaltuunotto-oikeuden antaminen ratkaistaan lunastustoimituksen ensimmäisessä kokouksessa ja pääsääntöisesti luvan antamiselle ei ole esteitä.
  - Ennakkohaltuunotossa lunastustoimikunta vahvistaa omaisuusluettelon, johon kirjataan maanomistajien lunastusalueella oleva omaisuus ja muut mahdolliset tekijät joilla voi olla vaikutusta myöhemmin määrättäviin korvauksiin.
  - Tässä vaiheessa omistajilla on mahdollista vaatia nk. ennakkokorvausta siitä menetyksestä mikä lunastuksesta aiheutuu. Pääsääntöisesti ennakkokorvausta voidaan määrätä ainoastaan  $\frac{3}{4}$  menetettävän maapohjan likimääräisestä arvosta.
  - Ennakkohaltuunottoa koskeva päätös ei ole valituskelpoinen, vaikka se on erittäin konkreettinen toimenpide alueiden omistajien näkökulmasta, koska ratasuunnitelman mukaisten alueiden hallinta siirtyy omistajilta Väylävirastolle.

# VAIHEET

## 2. Vaihe (04/2023 – 2023 loppuvuosi)

- Rakentaminen
- Jos rakentamisen aikana rakentamistöistä aiheutuu maanomistajille, vuokralaisille tai muille vastaaville jotain taloudellisia tai omaisuuteen liittyviä vahinkoja / haittoja, tulee maanomistajan olla ensitilassa yhteydessä urakoitsijaan tai lunastajaan.
  - Näin meneteltäessä aiheutunut vahinko pystytään todentamaan ja mahdollisuuksien mukaan korjaamaan välittömästi. Jos vahinko jää korvaamatta, voidaan se tuoda rakentamisen jälkeen lunastustoimikunnan käsiteltäväksi.

## 3. Vaihe (arviolta alkuvuosi 2024)

- Lunastustoimitusta jatketaan rakentamisen jälkeen.
- Maanomistajat kutsutaan jatkokokoukseen jossa käydään läpi rakentamishankkeen kulku sekä selostetaan korvausmenettely ja annetaan määräaika korvausvaatimuksille sekä lunastajan vastineelle.
- Kokouksen jälkeen toimitusinsinööri tulee pyytämään korvausvaatimukset kirjallisesti kaikilta maanomistajilta ja muilta tahoilta joihin hanke on vaikuttanut.
- Pidetään tarvittaessa myös katselmuksia maastossa.



# VAIHEET

## 4. Vaihe (arviolta loppuvuosi 2024)

- Maanomistajat kutsutaan loppukokoukseen jossa annetaan lunastuspäätös, joka sisältää myös korvauspäätöksen.
- Lunastusmenettelyssä korvaus muodostuu kohteen-, haitan- ja vahingonkorvauksesta.
- Lunastustoimikunta määrää ainoastaan rahallisia korvauksia, eikä voi velvoittaa lunastajaa esim. työsuorituksiin.
- Loppukokouksen jälkeen on mahdollista hakea muutosta käräjäoikeudesta lunastustoimituksessa annettuihin päätöksiin.
- Lunastaja maksaa lunastustoimikunnan määräämät korvaukset sellaisenaan, tai mahdollisen valituksen tullessa kyseeseen oikeuskäsittelyn mukaisesti.

# TIEDOTUS JA KOKOUKSEN LAILLISUUS

## Tiedotus

- Kutsut on lähetetty kaikille alueen kiinteistöjen omistajille 3.3.2023
- Kokouksen pitämisestä on julkaistu lehtikuulutus Kainuun Sanomat -lehdessä 4.3.2023 sekä Maanmittauslaitoksen verkkopalvelussa (kuulutukset).

## Lunastustoimikunta

- Toimitusinsinööri: Jaakko Järvitalo
- Uskotut miehet: Markku Suutari ja Oiva Korhonen

# TOIMITUKSEN EDELLYTYKSET

## Hakemus ja ratasuunnitelma

- Väylävirasto on hakenut ratatoimitusta Maanmittauslaitokselta 19.12.2022 hyväksytyn ratasuunnitelman perusteella (Heikkisenjoki – Emäjoki).
- Ratatoimitus on laitettu vireille Maanmittauslaitoksessa em. hakemuksen perusteella
- Ratasuunnitelma ei ole lainvoimainen ja siitä on valitettu tilan 1-72 Haukila osalta

## Edellytykset

- Hyväksytty ratasuunnitelma oikeuttaa ratasuunnitelmassa osoitettujen alueiden ja oikeuksien lunastamiseen.
- Valituksenalaisilta osin Pohjois-Suomen hallinto-oikeus ei ainakaan toistaiseksi ole keskeyttänyt toimeenpanoa.
- Ratasuunnitelman hyväksymispäätös on täytäntöön pantavissa valituksista huolimatta, jollei muutoksenhakutuomioistuin toisin määrää.



# KORVAUSMENETTELYN ALUSTUS

- Korvaukset käsitellään ja määrätään pääsäännön mukaan viran puolesta toimitusinsinöörin johdolla ja lunastustoimikunnan toimesta.
- Sellaiselle kiinteistölle jolta omaisuutta ei lunasteta, korvauksia voidaan määrätä vain vaadittaessa.
- Korvauksista on mahdollista myös sopia (lunastaja, eli Väylävirasto ja menetyksen kärsijä).
- Korvaukset määrätään lähtökohtaisesti sille jolle omaisuus kuuluu korvauksista päätettäessä (yleensä loppukokous). Asia on syytä huomioida kiinteistövaihdannan tilanteissa.
- Lunastettavan omaisuuden omistajilla on oikeus saada täysi lunastuskorvaus taloudellisista menetyksistä.
- Lunastuskorvaus muodostuu kohteen-, haitan- ja vahingonkorvauksesta.
  - Kohteenkorvauksella tarkoitetaan mm. maapohjaa.
  - Haitankorvauksella tarkoitetaan lunastuksen jälkeen jäävälle omaisuudelle aiheutuvaa pysyväluontoista haittaa, mm. alueiden pirstoutumista, maisemahaittaa, kiinteistön arvonalenemista.
  - Vahingonkorvauksella tarkoitetaan mm. puuston ennenaikaisen hakkuun korvauksia, taimikon menetyksiä tai muita omistajille lunastuksesta aiheutuvia taloudellisia tappioita.

# KORVAUSMENETTELYN ALUSTUS

- Lunastettavasta omaisuudesta määrätään omaisuuden käyvän hinnan mukainen täysi korvaus. Jos käypä hinta ei vastaa menetystä, arvioiminen perustetaan omaisuuden tuottoon tai siihen pantuihin kustannuksiin.
- Korvauksien määrän arvioimisessa haetaan sitä rahamäärää mikä vaikutus kyseessä olevalla hankkeella on omaisuuden taloudelliseen arvoon tai hankkeesta omaisuudelle aiheutuviin vahinkoihin / haittoihin.
- Ratatoimituksessa määrätään ainoastaan rahallisia korvauksia, ei voida velvoittaa lunastajaa esim. työsuorituksiin.
- Noudatetaan täyden korvauksen periaatetta, eli kenenkään varallisuusasema ei saa muuttua lunastuksessa.
- Korvaukset määrätään haltuunottohetken (03/2023) hintatasossa ja sellaisena kuin omaisuus silloin on.
- Jos yleinen hintataso kohoaa haltuunoton ja korvauksien määräämisen välisenä aikana, korvaukselle tehdään indeksikorjaus (pl. oikeudenvilvontakulut).
- Lopullisille korvauksille kuuluu 6 %:n korko haltuunotosta maksupäivään saakka (pl. mahdolliset ennakkokorvaukset ja oikeudenvilvontakulut).



# KORVAUSMENETTELYN ALUSTUS

- Rakentamisen jälkeen pidettävässä kokouksessa annetaan määräaika korvausvaatimuksille ja lunastajan vastineelle.
- Korvausvaatimusten ja vastineen saamisen jälkeen tehdään tarvittaessa arviointikatselmuksia.
- Tämän jälkeen lunastustoimikunta valmistelee lopulliset korvauspäätökset.
- Korvauspäätökset annetaan toimituksen loppukokouksessa.
- Korvauspäätöksistä voi tämän jälkeen hakea muutosta käräjäoikeudesta.
- Väylävirasto on velvollinen maksamaan lunastustoimikunnan määräämät lunastuskorvaukset 2vk + 3 kuukauden kuluessa loppukokouksesta lukien (pl. mahdolliset valituksenalaiset korvaukset).
- Haltuunottovaiheessa voidaan vaatimuksesta määrätä ennakkorvauksia  $\frac{3}{4}$  osaa haltuunotettavan omaisuuden likimääräisestä arvosta.



# KORVAUSMENETTELYN ALUSTUS

## VEROTUS (tiedoksi)

- Lunastuskorvaukset ovat pääasiassa veronalaista, verokohtelu riippuu korvauslajista.
- Kohteenkorvauksiin (mm. maapohja ja puusto) sovelletaan yleisesti 80 %:n hankintameno-olettamaa.
- Käytetty metsävähennys lisää luovutusvoittoa.
- Vahingonkorvaukset verotetaan lähtökohtaisesti tuloverona.
- Lunastuskorvausten korko on verotuksessa pääomatuloa ja siihen ei sovelleta hankintameno-olettamaa.
- Edunvalvontakustannukset on lähtökohtaisesti verovapaita, ellei kyse ole ansionmenetyksestä.
- Verotusta koskevat asiat eivät kuulu lunastustoimituksessa ratkaistaviksi ja niistä on syytä olla tarvittaessa yhteydessä verottajaan.
- <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/88755/maanmittaustoimitusten-verovaikutuksia/>

# OIKEUDENVALVONTAKULUT

- Olette oikeutettuja välttämättömiin kustannuksiin jotka teille aiheutuu omien oikeuksien valvonnasta lunastustoimituksessa.
- Oikeudenvilvontakuluja voidaan määrätä vain vaatimuksesta.
- Jos vaatimuksen kohteena on ansionmenetyt, on syytä esittää tarkempi selvitys asiasta.
- Suositellaan vaatimaan koko toimituksen aikaiset oikeudenvilvontakuluvaatimukset ennen loppukokousta korvausvaatimuksen yhteydessä (mahdollista myös vaatia jokaisessa kokouksessa).



# ENNAKKOHALTUUNOTTO

- Väylävirastolla on hyväksytyn ratasuunnitelman perusteella oikeus ennakkohaltuunottoon. Muutoksenhaku ei estä haltuunottoa, ellei HAO toisin määrää.

## **HALTUUNOTON KOHTEET**

- Alustava haltuunottoluettelo sekä siihen liitännäinen karttaote on lähetetty ennen kokousta kaikille niille tiloille joihin lunastus kohdistuu.
- Mm. rakennetut tilat on valokuvattu.

## **HALTUUNOTETTAVAN KOHTEEN KÄSITTELY JA LAAJUUS**

### Puusto

- Väylävirasto järjestää puuston yhteishakkuun ja –myynnin, joihin maanomistajat voivat halutessaan osallistua
- Pyydettyessä puusto voidaan jättää maanomistajalle, yhteys urakoitsijaan 14.4.2023 mennessä.
- Jos joku haluaa itse poistaa puuston, tulee se tehdä 30.4.2023 mennessä??
- Jos puuston käsittelystä ei sovita/ole sovittu, on lunastustoimikunnan viime kädessä ratkaistava asia.



# ENNAKKOHALTUUNOTTO

## Kohteen vahvistaminen

- Haltuunotettava kohde vahvistetaan haltuunottokartan ja omaisuusluettelon osoittamalla tavalla.
- Haltuunotto-oikeus määräytyy hyväksytyn ratasuunnitelman asettamien oikeuksien ja rajoitusten mukaisessa laajuudessa.
- Lunastuksen kohdetta voidaan tarpeen mukaan tarkistaa toimituksen myöhemmässä vaiheessa.

LUNASTAJA Väylävirasto **SAA** OIKEUDEN OTTAA EDELLÄ SELOSTETUN OMAISUUDEN HALTUUNSA RATASUUNNITELMAN MUKAISESTI VÄLITTÖMÄSTI TÄNÄÄN 30.3.2023.

- Ennakkohaltuunottoa koskevaan päätökseen ei voi valittamalla hakea muutosta.

## MUUT ASIAT

- Väylävirasto vastaa toimituskuluista ja osamaksut peritään toimitusinsinöörin päättäminä ajankohtina.
- Tämän kokouksen asiakirjat lähetetään kahden viikon kuluessa.
- Seuraavana on vuorossa rakentamisvaihe.
- Rakentamisvaiheen jälkeen jatketaan ratatoimitusta.

KOKOUS ON PÄÄTTYNYT, KIITOS!!!

## Maanmittauslaitos toimitusinsinööri

Jaakko Järvitalo

[jaakko.jarvitalo@maanmittauslaitos.fi](mailto:jaakko.jarvitalo@maanmittauslaitos.fi)

0401800783

## Ratatoimituksen internetsivut

<https://www.maanmittauslaitos.fi/TN2023-706471>

## Väylävirasto

Väyläviraston projektipäällikkö

Vesa Pakarinen, p. 029 534 3149, [vesa.pakarinen@vayla.fi](mailto:vesa.pakarinen@vayla.fi)

Väyläviraston edustaja maanhankintaa ja korvauksia koskevissa asioissa on

Kari Viik, p. 040 765 5228, [kari.viik@ramboll.fi](mailto:kari.viik@ramboll.fi)

Hankkeen sivut Väyläviraston-sivuilla:

<https://vayla.fi/kontiomaki-pesiokyla>

## Rakennuttajakonsultti Welado Oy

Jukka Ylönen, p. 040 749 3063, [jukka.ylonen@welado.fi](mailto:jukka.ylonen@welado.fi)

Jussi Juntunen, p. 040 147 5566, [jussi.juntunen@welado.fi](mailto:jussi.juntunen@welado.fi)

## Urakoitsija Oteran Oy

Juho Hynynen, p. 050 309 4459, [juho.hynynen@oteran.fi](mailto:juho.hynynen@oteran.fi)