



# RATATOIMITUS, Nuojuua

**1. Kokous 17.8.2023**

**Rokua Health&Spa, Lumi auditorio**

Nuojuan raakapuuterminaali

Vaalan 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)
- Oikeudenvilvontakulut
- 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 valitsema 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.

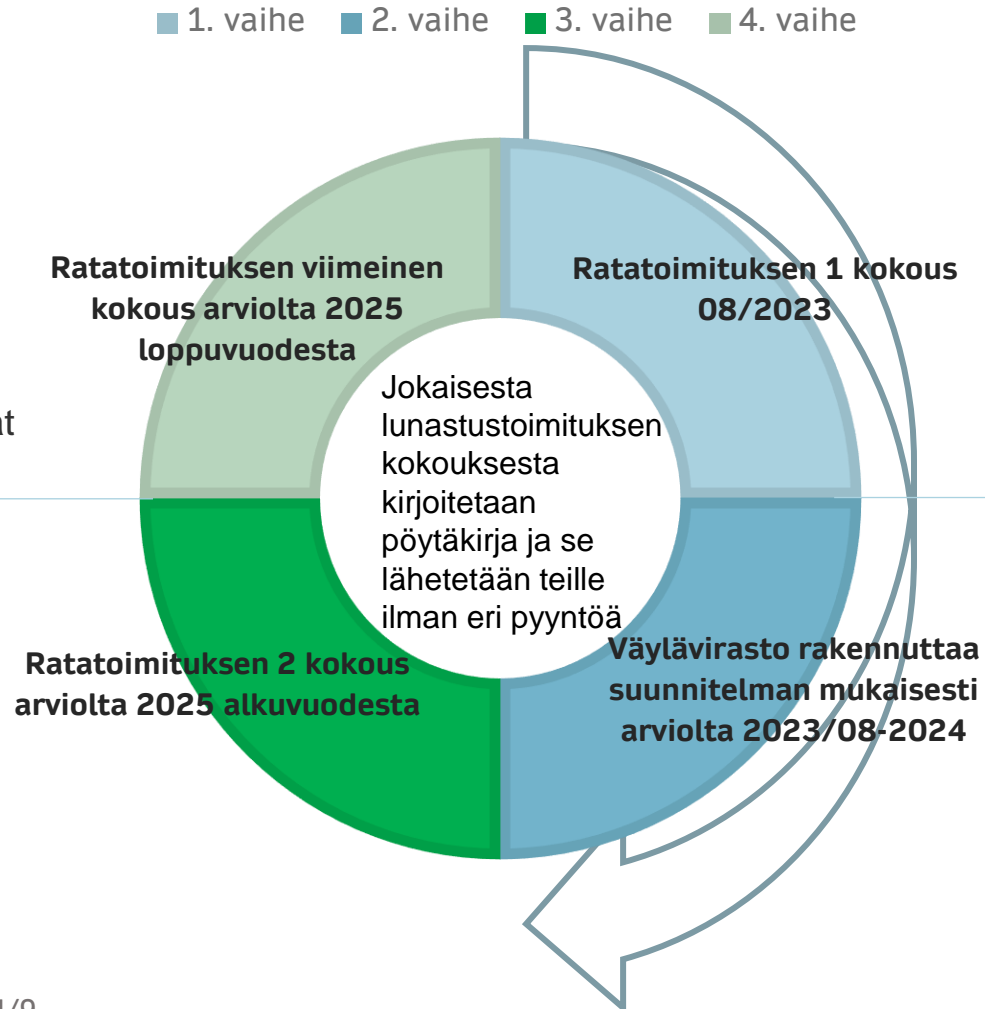
## Maan- ja muiden oikeuksien omistajat

- 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

- 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 (<- 08/2023)

- 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 voimalinja-alueen hallinta siirtyy omistajilta Väylävirastolle.

# VAIHEET

## 2. Vaihe (08/2023 – arviolta 2024 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 2025)

- 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 2025)

- Maan- ja muiden oikeuksien omistajat 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 28.6.2023
- Kokouksen pitämisestä on julkaistu lehtikuulutus Tervareitti-lehdessä 6.7.2023 sekä Maanmittauslaitoksen verkkopalvelussa (kuulutukset).

## Lunastustoimikunta

- Toimitusinsinööri: Jaakko Järvitalo
- Uskotut miehet: Anne Mustonen ja Tiina Koski-Tulppo

# TOIMITUKSEN EDELLYTYKSET

## Hakemus ja ratasuunnitelma

- Väylävirasto on hakenut ratatoimitusta Maanmittauslaitokselta 30.9.2022 toimituksen teknisten tehtävien valmistelua varten.
- Ratatoimitus on laitettu vireille Maanmittauslaitoksessa em. hakemuksen perusteella
- Ratasuunnitelma on hyväksytty 14.6.2023 ja ratatoimitus tämän nojalla käynnistetty
- Ratasuunnitelmasta ei ole valitettu ja se on lainvoimainen

## Edellytykset

- Hyväksytty ratasuunnitelma oikeuttaa ratasuunnitelmassa osoitettujen alueiden ja oikeuksien lunastamiseen.

**ASIANOSAISTEN KANNANOTOT!!**

# RATAHANKKEEN ESITTELY, VÄYLÄVIRASTO

Kari Viik

# ASIANOSAISTEN KUULEMINEN

# Rakennusten lunastuskäsittelyt

Ratasuunnitelmassa on osoitettu 3 eri rakennuskantaa lunastettavaksi

- Tila 8-79 Mäntylä
- Tila 8-63 Ratakulma
- Tila 8-39 Toivola

Etenemismenettely rakennuslunastusten osalta

- Eriytyminen omaksi toimitukseksi?
- Ennakkokorvauskysymysten laajuus?
- Korvausvaatimukset ja vastine, aikataulut?
- Korvausten määräämisen aikataulu?
- Haltuunottojen aikataulu?
- Omaisuuden poistamisen / siirron aikataulu (sopiminen / määräajan asettaminen)?

# VALMISTELEVAT TOIMENPITEET

## Maastotyöt ja katselmukset

- Tehty Maanmittauslaitoksen toimesta. Omistusoikeudella lunastettavat alueet merkitty sinipäisillä puupaaluilla ja käyttöoikeudella lunastettavat alueet kuitunauhalla tien molemmin puolin. Samalla on inventoitu lunastuksen kohteena olevaa omaisuutta (maapohjat + pääpuulajit ja ikä)
- Rakennusten (3kpl) osalta tehty 16.8.2023. Muilta osin kyse metsätalousalueista.

## Erityiset oikeudet

- Velvollisuus ilmoittaa toimitusinsinöörille tiedossa olevat erityisten oikeuksien haltijat. Toistaiseksi näitä ei ole ilmoitettu.

## Kiinteistön luovutukset

- Jos lunastuksen kohteena oleva omaisuus vaihtaa omistajaa kesken ratatoimituksen, korvauksien jakaantumisesta olisi hyvä sopia saantokirjassa. Lähtökohtaisesti korvaus maksetaan sille, jolle omaisuus kuuluu korvauksista päätettäessä (=pääasiassa loppukokous)

# 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 (08/2023) 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 pääsääntöisesti  $\frac{3}{4}$  osaa haltuunotettavan omaisuuden likimääräisestä arvosta.

# PUUSTON KÄSITTELY

- Yhteismyynti (vaatii sopimuksen) ?
- Puusto maanomistajille pinoon (toimintamenettely / määräaika)?
- Puuston poisto omistajan toimesta (määräaika / korjuukustannukset)?
- Muut vaihtoehdot?
- **Vaatimuksia?**

## 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).
  - Päätös ja maksuunpano lopullisten korvausten määräämisen yhteydessä (=loppukokous)
- 
- **VAATIMUKSET??**

# ENNAKKOHALTUUNOTTO

- Väylävirastolla on hyväksytyn ratasuunnitelman perusteella oikeus ennakkohaltuunottoon.

## HALTUUNOTON KOHTEET

- Alustava haltuunottoluettelo sekä siihen liitännäinen karttaote on lähetetty ennen kokousta kaikille niille tiloille joihin lunastus kohdistuu.
- Mm. rakennetut tilat on valokuvattu.
- **Onko huomautuksia omaisuusluetteloon, tai muuta huomautettavaa??**

## HALTUUNOTETTAVAN KOHTEEN KÄSITTELY JA LAAJUUS

### Puusto

- Väylävirasto järjestää puuston yhteishakkuun ja –myynnin, joihin maanomistajat voivat halutessaan osallistua
- Puusto voidaan jättää myös maanomistajalle hyödynnettäväksi.
- 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.
- Ennakkokorvaukset, ei vaadittu

LUNASTAJA Väylävirasto **SAA** OIKEUDEN OTTAA EDELLÄ SELOSTETUN OMAISUUDEN HALTUUNSA RATASUUNNITELMAN MUKAISESTI VÄLITTÖMÄSTI TÄNÄÄN 17.8.2023.

- 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/TN2022-700518>

## 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 Ramboll CM Oy

Henri Särkipaju, p. 050 516 8381, [henri.sarkipaju@ramboll.fi](mailto:henri.sarkipaju@ramboll.fi)

## Urakoitsija Sundström Ab Oy

Työpäällikkö: Emil Sundström, p. 040 764 9815,

[emil.sundstrom@sundstroms.fi](mailto:emil.sundstrom@sundstroms.fi)

Työmaapäällikkö: Eero Piipponen, p. 040 763 0259,

[eero.piipponen@sundstroms.fi](mailto:eero.piipponen@sundstroms.fi)

Puuston poisto: Forest Kings Ab, Sture Lågland, p. 0400 263 848