



MML
MAAN-
MITTAUS-
LAITOS

Voimajohtoalueen lunastustoimitus

2005-157011: Voimajohtohanke
Petäjäsoski-Konttijärvi
voimansiirtojohto 110 kV

8.10.2024

Jukka Koponen

Maanmittauslaitos



Voimajohtoalueen lunastustoimitus 1/2

Esityksen sisältö:

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



Voimajohtoalueen lunastustoimitus 2/2

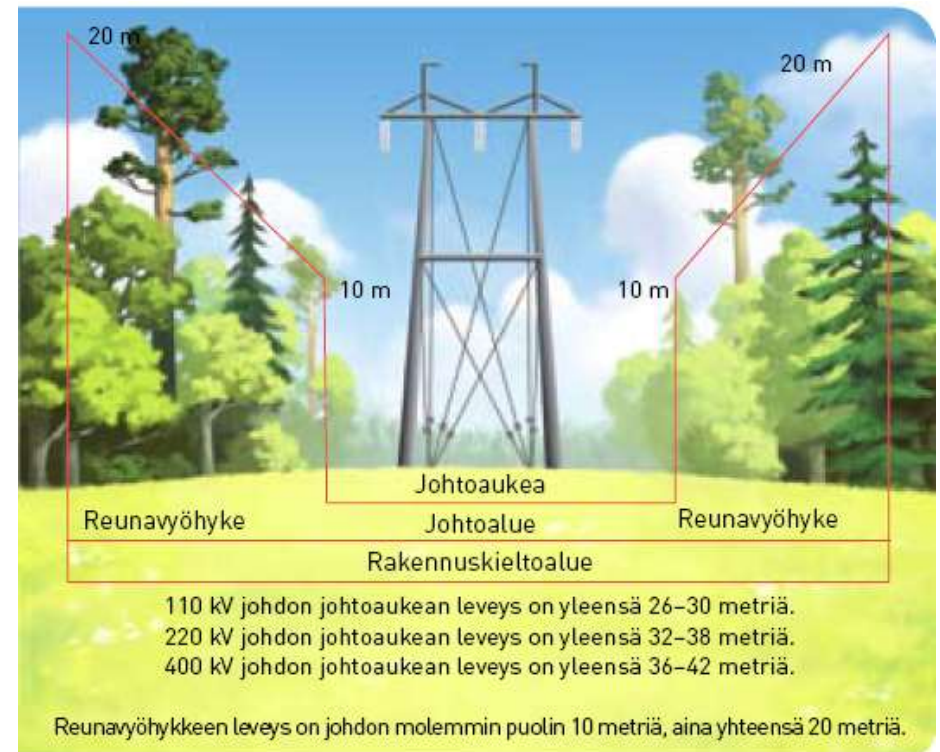
On tarpeellinen, kun:

- 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 lunastustoimituksen tarkoitus

- Lunastajalle perustetaan voimajohdon rakentamiseksi ja kunnossapitämiseksi 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: Myönnettyt oikeudet

Myönnetty käyttöoikeus supistaa kiinteistöjen käyttöä seuraavasti:

1. Johtopylväiden rakenteiden väliin ja 3 metriä lähemmäksi niiden ulkopuolelle ei saa pystyttää minkäänlaisia rakenteita tai laitteita, tavallisia aitoja lukuun ottamatta.
2. Aitoja ei saa kiinnittää pylväisiin.
3. Ojia tai muita kaivauksia ei saa tehdä eikä tieoikeutta perustaa 3 m lähemmäksi pylväsrakenteita, etäisyys luettuna ojan tai kaivauksen luhistumattomasta reunasta.
4. Johtoaukealla kokonaisuudessaan ei saa ilman rakennuttajan lupaa kasvattaa puita eikä pitää rakennuksia tai 2 m korkeampia muitakaan rakenteita tai laitteita, tavallisia aitoja lukuun ottamatta.
5. Metsämailla molemmin puolin johtoaukeaa olevilla 10 m levyisillä ns. reunavyöhykkeillä kasvava puu saa johtoaukean reunassa olla enintään 10 m pituinen ja muulla osalla reunavyöhykettä niin paljon sanottua mittaa pitempi kuin puun etäisyys on johtoaukean reunasta.
6. Johtoaukealla ja sen läheisyydessä ei saa harjoittaa sellaista toimintaa, josta saattaa aiheutua vaaraa johdon käytölle ja kunnossapidolle.

Myönnetyn käyttöoikeuden supistuksen perusteella johdon omistajalla on seuraavat johdon rakentamisen, käytön, tarkastamisen, kunnossapidon, korjaamisen ja uusimisen vuoksi tarpeelliset oikeudet kiinteistön käyttöön:

1. Oikeus pystyttää ja pysyttää johtoaukealla voimansiirtojohto pylväineen, johtoköysineen ja muine laitteineen.
2. Oikeus suorittaa tarpeellisia mittauksia johtoaukealla sekä suorittaa maadoituksia, joista aiheutuvat työnaikaiset vahingot korvataan erikseen maanomistajille.
3. Oikeus pitää johtoaukea vapaana puista, vesoista ja muista esineistä, jotka saattavat vaikuttaa häiritsevästi johdon käyttöön ja kunnossapitoon.
4. Oikeus poistaa johtoaukealta rakennukset ja muuta rakenteet, joiden paikoillaan pysyttämistä tai sinne pystyttämistä ei ole erikseen sovittu. Rakentamisraja sijaitsee 23 metrin etäisyydellä johdon keskilinjasta.
5. Oikeus sopivalla tavalla merkitä johtoaukean rajat, niin että ne ovat helposti havaittavissa.
6. Oikeus merkitä ne reunavyöhykkeellä sijaitsevat ja erityisestä syystä myös johtoalueen ulkopuolella kasvavat puut, jotka mittansa vuoksi voivat olla vaarallisia johdon säilymiselle sekä kaataa tällaiset puut, ellei metsänomistaja itse huolehdi niiden kaatamisesta; johtoalueen ulkopuolelle tapahtuvasta puiden kaatamisesta aiheutuva vahinko korvataan erikseen maanomistajille.
7. Oikeus johdon omistajan lukuun työskenteleville henkilöille jalan tai ajoneuvoilla liikkua johtoaukeaa pitkin pylväältä toiselle sekä sitä varten tehdä sinne väliaikaisia ajoteitä ja rumpuja, tehdä ja kunnossapitää johtoaukealla olevissa aidoissa tarpeellisia veräjiä ja käyttää hyväkseen johtoaukealle johtavia kiinteistölle kuuluvia teitä ja polkuja sekä tarvittaessa muitakin alueita kulkemiseen jalan tai moottorikäyttöisillä tai muilla työkoneilla ja ajoneuvoilla.

Lunastuksen kohde noudattaa sijainniltaan pääsääntöisesti hakemuksen liitekarttaa, joka on tämän lunastuslupapäätöksen liitteenä. Lunastuksen kohde voidaan kuitenkin lunastuslain 10 § :n perusteella määrätä vähemmän tärkeiltä osiltaan lunastustoimituksessa.

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

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 kartta
- Annetaan määräaika ennakkokorvausvaatimuksille, jos ei ole annettu jo aikaisemmin.
- Sovitaan tarvittavien maastokatselmusten suorittamisesta.

Lunastustoimituksen eteneminen, haltuunotto (1/2)

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, haltuunotto (2/2)

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

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

Lunastustoimituksen eteneminen, rakennustyöt

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, jatkokokous (1/2)

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

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



Lunastustoimituksen eteneminen, jatkokokous (2/2)

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, loppukokous (1/8)

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, Loppukokous (2/8)

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

Korvausperiaatteet

- Menetysten korvaamisessa lähtökohtana on täyden korvauksen periaate, millä tarkoitetaan sitä, ettei kenenkään varallisuusasema muutu lunastuksessa
- Voimajohtoalueiden ollessa päällekkäin korvataan uuden voimajohdon aiheuttamat lisämenetykset
- 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, Loppukokous (3/8)

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

Korvaukset

- Lunastuskorvaus muodostuu kohteen-, haitan ja vahingonkorvauksesta:
 - Kohteenkorvausta määrätään, mm.
 - Metsäalueella johtoauekan ja reunavyöhykkeen maapohjasta
 - Päällekkäisistä voimajohtoalueista korvataan ainoastaan lisämenetykset
 - Puuston ennenaikaisesta hakkuusta
 - Taimikon menetyksestä
 - Peltoalueilla pylväsaloista
 - Haitankorvausta määrätään, mm.
 - Viljelylle aiheutuvista haitoista pellolla
 - Maisemamuutoksesta aiheutuneesta kiinteistön arvon alentumisesta
 - Vahingonkorvausta määrätään, mm.
 - Sadonmenetyksestä

Lunastustoimituksen eteneminen, Loppukokous (4/8)

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, Loppukokous (5/8)

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

Edunvalvonta

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

Lunastustoimituksen eteneminen, Loppukokous (6/8)

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 ennakkohaltuunottoa, 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, Loppukokous (7/8)

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

Korvausten määrääminen

- 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, Loppukokous (8/8)

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

Toimituksen päätyminen

- Toimitus päättyy viimeistään 14 päivän kuluttua loppukokouksesta. Toimitusasiakirjat ovat saatavilla toimituksen päätyttyä.
- Toimituksessa tehtyihin päätöksiin voi hakea muutosta 30 päivän kuluessa toimituksen päättymisestä. Muutoksenhakuohje lähetetään asianosaisille toimitusasiakirjojen liitteenä.
- Lunastuspäätöksen lainvoimaisuuden jälkeen:
 - Toimituksesta tehdään merkinnät kiinteistörekisteriin
 - Lunastus katsotaan päättyneeksi

Lisätietoja

www.maanmittauslaitos.fi

