



MML
MAAN-
MITTAUS-
LAITOS

VOIMALINJAN LUNASTUSTOIMITUS

1. Kokous 12.12.2024

Pulkkilasali, Pulkkila

110 kV voimajohto Majanperä - Pulkkila

Siikalatvan kunnassa

Lunastajana Elenia Verkko Oyj

Lunastustoimitus tehdään Maanmittauslaitoksen toimesta

KOKOUKSEN AIHEET

- Tiedotus ja kokouksen laillisuus
- Lunastusprosessi, osapuolien roolit ja aikajana
- Toimituksen edellytykset
- Voimajohtohankkeen esittely (Elenia Verkko Oyj)
- Puuston ja muun omaisuuden käsittely
- Asianosaisten kuuleminen
- Korvausmenettelyn alustus
- Ennakkohaltuunotto (+ ennakkokorvaukset)
- Oikeudenvilvontakulut
- Kokouksen päätös ja toimituksen eteneminen

TIEDOTUS JA KOKOUKSEN LAILLISUUS

Tiedotus

- Kutsut on lähetetty kaikille alueen kiinteistöjen omistajille 12.11.2024
- Kokouksen pitämisestä on julkaistu lehtikuulutus Siikajokilaakso lehdessä 13.11.2024 sekä Maanmittauslaitoksen verkkopalvelussa (kuulutukset).

Lunastustoimikunta

- Toimitusinsinööri: Jaakko Järvitalo
- Uskotut miehet: Juhani Kinnunen ja Seppo Pikkula

Hakemus

- Elenia Verkko Oyj on hakenut lunastustoimitusta Maanmittauslaitokselta 16.10.2024.
- Lunastustoimitus on laitettu vireille Maanmittauslaitoksessa em. hakemuksen perusteella samana päivänä.

LUNASTUSPROSESSI

- Maanomistajien tai muiden tahojen voimalinjalunastuksesta, linjan rakentamisesta tai sen käytöstä aiheutuvat menetykset ja haitalliset vaikutukset käsitellään tässä lunastustoimituksessa.
- Lunastustoimitus suoritetaan Maanmittauslaitoksen määräämän toimitusinsinöörin johdolla ja lunastuksessa käsiteltävistä asioista päätökset antaa lunastustoimikunta, johon kuuluu toimitusinsinööri sekä uskotut miehet.
- Lunastustoimituksessa on tarkoitus toimeenpanna Valtioneuvoston Elenialle myöntämät lunastusoikeudet, käsitellä korvauskysymykset sekä muut lunastukseen liittyvät asiat, mm. rajankäynnit ja yksityistiejärjestelyt.
- Voimalinjalunastuksessa lunastamalla hankitaan voimajohtoyhtiölle pysyvä käyttöoikeus, joka mahdollistaa johdon rakentamisen, käytön ja kunnossapidon. Maapohjan omistus jää maanomistajien omaisuudeksi, mutta sen käyttöä rajoitetaan.

LUNASTUSTOIMITUKSEN OSAPUOLTEN ROOLIT

LUNASTUSTOIMITUKSESSA

Maanmittauslaitos

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

Lunastaja (Elenia Verkko Oyj)

- On lunastustoimituksen hakija ja vastaa linjan suunnittelusta, rakennuttamisesta ja kunnossapidosta.
- Maksaa lunastustoimituksen kustannukset sekä siinä Maanmittauslaitoksen päättämät korvaukset.

LUNASTUSTOIMITUKSEN OSAPUOLTEN ROOLIT

LUNASTUSTOIMITUKSESSA

Urakoitsija/t

- On Elenian 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/Elenian ja maanomistajien kesken.
- Mikäli mahdollinen vahinko jää käsittelemättä, se voidaan tuoda rakentamisen jälkeen lunastustoimikunnan käsiteltäväksi.

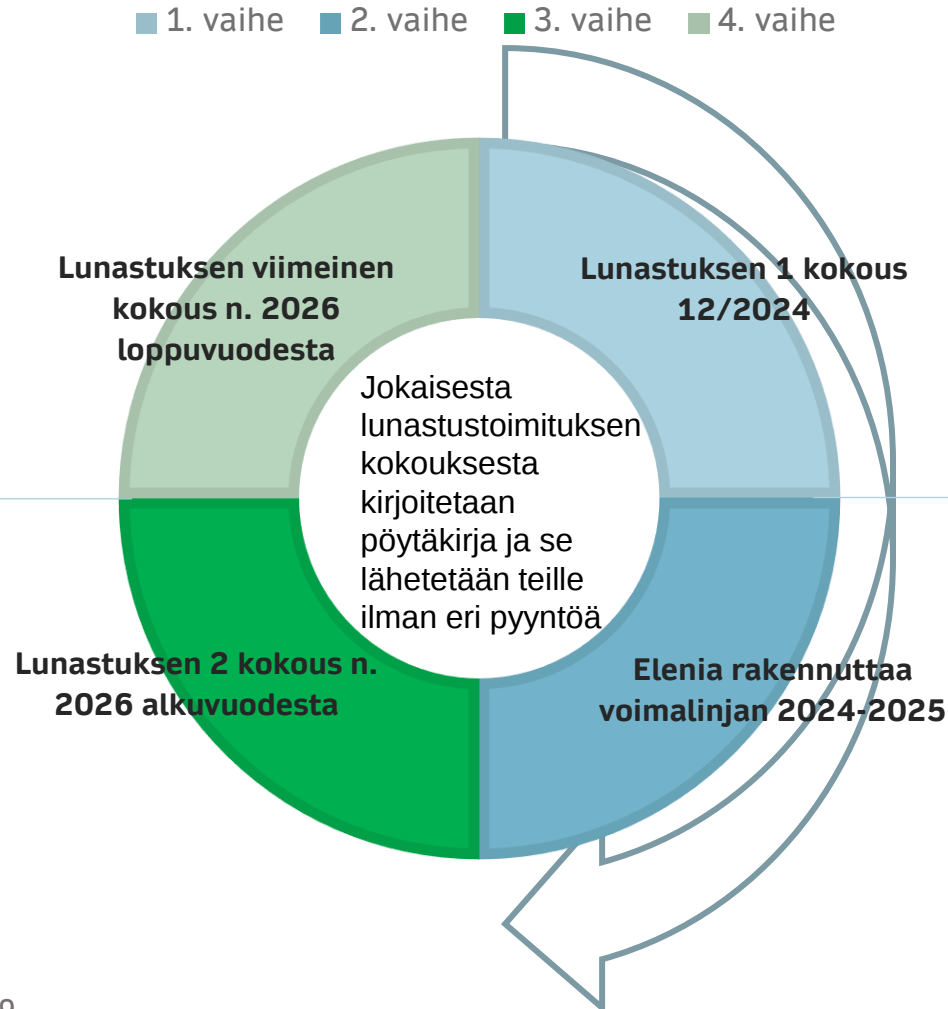
Maan- ja muiden oikeuksien omistajat

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

LUNASTUSTOIMITUKSEN AIKAJANA

ASIANOSAISTEN NÄKÖKULMASTA

- Voit osallistua kokoukseen ja valvoa omia oikeuksia.
 - Saat korvauspäätöksen menetyksistäsi
 - Voit hakea käräjäoikeudesta muutosta lunastustoimituksen päätöksiin.
 - Elenia 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 Eleniaan tai urakoitsijaan

VAIHEET

1 Vaihe (12/2024)

- Maanmittauslaitos alustavasti selvittää ja inventoi menetettävän tai haitallisten vaikutusten kohteena olevan omaisuuden, sekä tekee muita tarpeellisia teknisiä tehtäviä jotta lunastustoimitus voidaan aloittaa. Inventoitu omaisuusluettelo lähetetään maanomistajille 1. kokouksen kutsun yhteydessä.
- Maanomistajat kutsutaan ensimmäiseen kokoukseen jossa aloitetaan lunastustoimitus ja päätetään lunastusluvan mukaisten alueiden ja oikeuksien hallinnan luovutuksesta lunastajalle (nk. ennakko haltuunotto). Lunastusluvan mukaan Elenialla on oikeus ennakko haltuunottoon.
 - Ennakko haltuunotto-oikeuden antaminen ratkaistaan lunastustoimituksen ensimmäisessä kokouksessa ja pääsääntöisesti luvan antamiselle ei ole esteitä.
 - Ennakko haltuunotossa 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. ennakko korvausta siitä menetyksestä mikä lunastuksesta aiheutuu. Pääsääntöisesti ennakko korvausta voidaan määrätä ainoastaan $\frac{3}{4}$ menetettävän maapohjan likimääräisestä arvosta.
 - Ennakko haltuunottoa koskeva päätös ei ole valituskelpoinen, vaikka se on erittäin konkreettinen toimenpide alueiden omistajien näkökulmasta, koska voimalinja-alueen hallinta siirtyy omistajilta Elenialle.

VAIHEET

2. Vaihe (12/2024 - 2025)

- Elenia rakentaa voimalinjan.
- 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 (n. alkuvuosi 2026)

- Lunastustoimitusta jatketaan rakentamisen jälkeen.
- Teidät kutsutaan jatkokokoukseen jossa käydään läpi rakentamishankkeen kulku sekä selostetaan korvausmenettely ja annetaan määräaika korvausvaatimuksille sekä lunastajan vastineelle.
- Kokouksen jälkeen teiltä pyydetään korvausvaatimukset kirjallisesti.
- Pidetään tarvittaessa myös katselmuksia maastossa.

VAIHEET

4. Vaihe (n. loppuvuosi 2026)

- Teidät 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.

TOIMITUKSEN EDELLYTYKSET

Lunastuslupa

- Valtioneuvosto on myöntänyt lunastusluvan Elenia Verkko Oyj:lle 10.10.2024 lunastaa pysyvä käyttöoikeus 110kV:n voimajohtoa varten.
- Voimajohto Siikalatvan kunnassa välillä Majanperä - Pulkkila
- Voimajohdon pituus n. 6,6km josta n. 0,43km osuus maakaapelilla
- Ilmajohto-osuudella lunastusalue koostuu 26 metriä leveästä johtoaukeasta ja 10 metriä leveistä reunavyöhykkeistä johtoaukean molemmin puolin
- Pääosin käytettävä pylvästyyppi on harustettu teräspankkipylväs
- Maakaapeliosuudella johtoalueen leveys on 6 metriä jonka lisäksi työnaikainen aluevaraus 4 metriä johtoalueen molemmin puolin
- Uusi voimajohto sijoittuu enimmäkseen vanhan 45kV voimajohdon viereen.
- Sisältää ennakkohaltuunottoluvan.
- Lunastuksen kohde on jätetty vähemmän tärkeitä osin lunastustoimituksessa ratkaistavaksi.
- Voimajohtohankkeelle on myönnetty lunastus- ja ennakkohaltuunottolupa. Toimituksen käsittelyn edellytykset ovat näin ollen olemassa.
- + Sopimuksien 22.11.2024 ja 25.11.2024 myötä muutos maakaapelilinjaukseen ja lunastusalueeseen tilojen 12-50 Uutela ja 12-107 Loppula osalta

VOIMAJOHTOHANKKEEN ESITTELY ELENIA VERKKO OYJ

Antti Kivirinta / Ari Matilainen

- Erillinen kalvosarja

ASIANOSAISTEN KUULEMINEN

XXX

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 Elenia ja menetyksen kärsijä).
- Korvaukset määrätään lähtökohtaisesti sille jolle omaisuus kuuluu lunastustoimituksen päättyessä (syytä huomioida asia 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.
- Lunastustoimituksessa määrätään ainoastaan rahallisia korvauksia, ei voida velvoittaa lunastajaa esim. työsuorituksiin.
- Noudatetaan täyden korvauksen periaatetta, eli kenenkään varallisuusasema ei saa muuttua lunastuksessa.
- Korvaukset määrätään haltuunottohetken (12/2024) hintatasossa ja sellaisena kuin omaisuus silloin on.
- Jos yleinen hintataso kohoaa haltuunoton ja korvauksien määräämisen välisenä aikana, korvaukselle tehdään indeksikorjaus (eki).
- Lopullisille korvauksille kuuluu 6 %:n korko haltuunotosta maksupäivään saakka (pl. mahdolliset ennakkokorvaukset).

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.
- Elenia 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)

- Pääsääntöisesti kohteenkorvaukset verotetaan tuloverolain luovutusvoittoja koskevien säännösten mukaan, samoin osa haitankorvauksista. Haitankorvaukset ja vahingonkorvaukset voivat joissakin tapauksissa olla maatalouden tai elinkeinotoiminnan tuloa. Korvaukset voivat eräin edellytyksin olla myös verovapaita. Verotuksen kannalta ratkaisevaa ei ole korvauksen nimike, vaan se, mistä korvaus maksetaan.
- Kohteenkorvauksiin (mm. maapohja ja puusto) on sovellettu yleisesti 80 %:n hankintameno-olettamaa.
- Lunastuskorvausten korko on verotuksessa pääomatuloa.
- 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/48611/lunastustoimituksissa_ja_niihin_rinnast/

OIKEUDENVALVONTAKULUT

- Olette oikeutettuja välttämättömiin kustannuksiin jotka teille aiheutuu omien oikeuksien valvonnasta lunastustoimituksessa.
- Jos vaatimuksen kohteena on ansionmenetys, on syytä esittää tarkempi selvitys asiasta.
- Suositellaan vaatimaan koko toimituksen aikaiset oikeudenvalvontakuluvaatimukset ennen loppukokousta korvausvaatimuksen yhteydessä (mahdollista myös vaatia jokaisessa kokouksessa).
- Oikeudenvalvontakuluja voidaan määrätä vain vaatimuksesta.
- Oikeudenvalvontakuluja voi vaatia jo tässä vaiheessa mutta ne käsitellään toimituksen loppukokouksessa muiden korvausten ohella.

ENNAKKOHALTUUNOTTO

- Elenialla on lunastusluvan perusteella oikeus ennakkohaltuunottoon.

HALTUUNOTON KOHTEET

- Alustava haltuunottoluettelo sekä siihen liitännäinen karttaote on lähetetty kokouskutsun yhteydessä kaikille niille tiloille joihin lunastus kohdistuu (muutokset tilojen 12-50 Uutela ja 12-107 Loppula osalta sopimukseen perustuen / sekä tilan 12-109 Kuoppala osalta täydennys).
- Linjan läheisyydessä olevat rakennetut tilat on valokuvattu pihapiiristä linjan suuntaan.

HALTUUNOTETTAVAN KOHTEEN KÄSITTELY JA LAAJUUS

Puusto

- Elenia järjestää puuston yhteishakkuun ja –myynnin, joihin maanomistajat voivat halutessaan osallistua.
- Pyydettyessä puusto voidaan jättää maanomistajalle.
- Jos joku haluaa itse poistaa puuston, tulee siitä ilmoittaa Elenialle välittömästi.
- Jos puuston käsittelystä ei sovita/ole sovittu, on lunastustoimikunnan ratkaistava asia.

ENNAKKOHALTUUNOTTO

- Perinteisesti puusto on lunastustilanteissa jätetty maanomistajalle, jos puuston käsittelystä ei ole muuta sovittu.
- Tässä toimintatavassa on riski erityisesti passiivisten maanomistajien osalta, että puusto jää taloudellisesti hyödyntämättä tai sen taloudellinen hyödyntäminen ei ole tarkoituksenmukaista (vähäinen puustomäärä).
- Täyden korvauksen periaate ei siis välttämättä toteudu jos puuston hyödyntäminen jää maanomistajalle ilman suostumusta.

Varmistaakseen täyden korvauksen periaatteen lunastustoimikunnan mielestä on syytä toimia seuraavasti:

- Lunastajalla on oikeus sekä velvollisuus ottaa haltuun puusto lunastusluvan asettamien oikeuksien ja rajoitusten laajuudessa, jos puuston käsittelystä ei muuta sovita.
- Lunastajalla on oikeus myydä tai muutoin käyttää puusto haluamallaan tavalla.
- Haltuunotetusta puustosta määrätään täysi korvaus maanomistajalle.
- Samoin olisi toimittava myös haltuunotettavalla alueella olevien rakennusten, rakennelmien, laitteiden tai muun omaisuuden osalta jos toisin ei sovita.

ENNAKKOHALTUUNOTTO

Tieyhteysien käyttö

- Lunastusluvan mukaan Elenialla tai sen lukuun työskentelevillä on oikeus käyttää hyväkseen johtoaukealle johtavia kiinteistöille kuuluvia teitä ja polkuja sekä tarvittaessa muitakin alueita kulkemiseen jalan tai moottorikäyttöisillä taikka muilla työkoneilla ja ajoneuvoilla.
- Mahdollisesti aiheutetut vahingot tulee korjata ja saattaa yhteydet vastaavaan kuntoon kuin ne ennestään oli (jos taloudellisia menetyksiä -> korvausvaatimus)
- Ongelmatilanteissa asia on mahdollista tuoda viimekädessä lunastustoimikunnan käsiteltäväksi korvausvaatimuksen muodossa.

ENNAKKOHALTUUNOTTO

Kohteen vahvistaminen

- Haltuunotettava kohde vahvistetaan haltuunottokartan ja omaisuusluettelon osoittamalla tavalla.
- Kohteeseen kuuluu myös ne reunavyöhykkeet, jotka sijoittuvat ennestään olevan 45kv voimalinjan johtoaukealle.
- Haltuunotto-oikeus määräytyy lunastusluvan asettamien oikeuksien ja rajoitusten laajuudessa.

LUNASTAJA Elenia Verkko Oyj SAA OIKEUDEN OTTAA EDELLÄ SELOSTETUN OMAISUUDEN HALTUUNSA LUNASTUSLUVAN MUKAISESTI VÄLITTÖMÄSTI TÄNÄÄN 12.12.2024.

- Ennakkohaltuunottoa koskevaan päätökseen ei voi valittamalla hakea muutosta.

MUUT ASIAT

- Elenia Verkko Oyj vastaa toimituskuluista ja osamaksut peritään toimitusinsinöörin päättäminä ajankohtina.
- Tämän kokouksen asiakirjat lähetetään kahden viikon kuluessa.
- Seuraavana on vuorossa rakentamisvaihe.
- Rakentamisvaiheen jälkeen jatketaan lunastustoimitusta.
- Lisätietoja toimituksesta löytyy toimituksen internetsivuilta <https://www.maanmittauslaitos.fi/TN2024-745328>

KOKOUS ON PÄÄTTYNYT, KIITOS!!!

YHTEYSTIEDOT

Maanmittauslaitos toimitusinsinööri

Jaakko Järvitalo

jaakko.jarvitalo@maanmittauslaitos.fi

040 180 0783

Urakoitsija

Selviää myöhemmin

Lunastustoimituksen internetsivut

<https://www.maanmittauslaitos.fi/TN2024-745328>

Lunastaja Elenia Verkko Oyj

Antti Kivirinta (projektipäällikkö)

Antti.kivirinta@elenia.fi

040 620 7418

Matti Hautero (suunnittelu)

Matti.hautero@rejlars.fi

040 801 1558