

Säilytä
tämä!

OPAS MAANOMISTAJILLE

SÄHKÖLINJOJEN

lunastustoimitukset ja linjoista
maksettavat korvaukset

Sisältö

Esipuhe.....	4
1. Mihin haluan vaikuttaa ?	5
2. Erilaiset sähkölinjat.....	7
2.1 Voimajohdot 110 - 400 kV	
2.2 Jakelujohdot \leq 45 kV.....	14
3. Korvaukset	18
3.1 Korvaustoimitus (jakelujohdot \leq 45 kV)	
4. Korvausten määräämisen periaatteet toimituksessa	20
4.1 Mitä voidaan vaatia korvattavaksi?	
4.2 Korvausten maksaminen	21
5. Korvaukset metsä- ja peltomaalta	22
5.1 Metsämaa	
5.2 Peltomaa	23

Kuvat:

Jaana Kankaanpää: sivut 1, 2-3, 6, 20-21

Fingrid Oyj: sivu 24

Kuvaplugi: sivu 11, 15

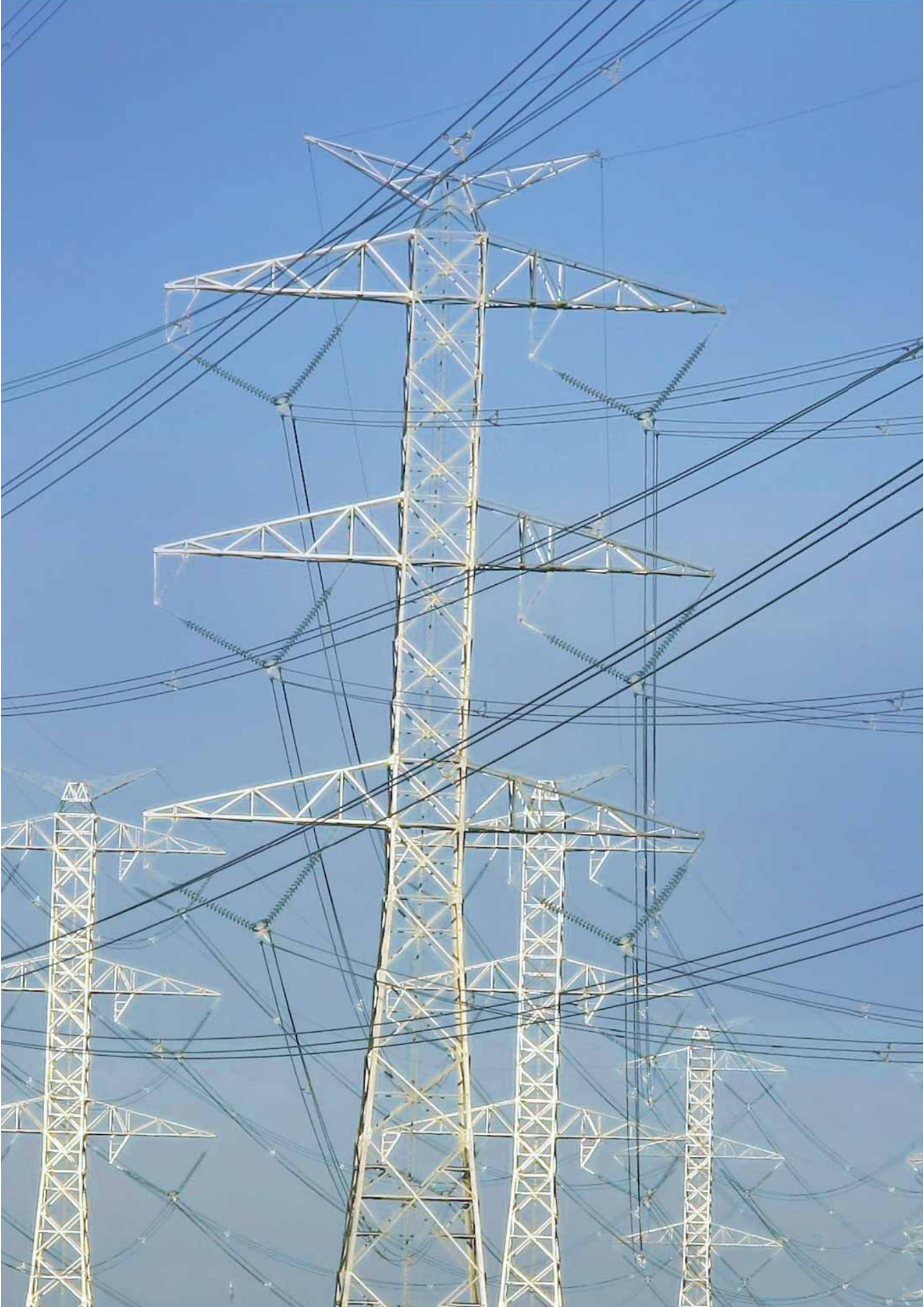
Rodeo: sivut 4, 9, 12-13, 16

Vastavalo: sivu 19

Julkaisija:

Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK ry
puh. 020 4131

www.mtk.fi



Arvoisa maanomistaja,

Sähkölinojen rakentamiseen liittyvät lunastustoimitukset ja linjoista maksettavat korvaukset ovat viime vuosina aiheuttaneet maanomistajien keskuudessa lukuisia kysymyksiä. Sähkön saanti, sähköverkon toiminta ja sujuvat prosessit ovat sekä maanomistajien että sähkönsiirtoyhtiöiden näkökulmasta katsottuna tärkeitä asioita.

Sähkönsiirtoyhtiöille sähkölinoihin liittyvät prosessit ovat arkipäivää. Sen sijaan useimmille maanomistajille sähköverkkohanke on uusi asia ja siihen on syytä perehtyä huolellisesti.

Tässä MTK ry:n tuottamassa oppaassa käsitellään maanomistajien näkökulmasta erilaisten sähkölinojen lunastustoimituksia, sopimusmenettelyjä sekä linjoista maksettavia korvauksia. Maanomistajan on hyvä olla tietoinen oikeuksistaan ja vaikutusmahdollisuuksistaan hankkeen eri vaiheissa.

Oppaassa kuvataan maanomistajan näkökulmasta sähkölinojen rakentamiseen liittyvän prosessin vaiheita. Oppaan tarkoituksena on antaa selkeä kuva siitä, missä vaiheessa on mahdollista vaikuttaa maanomistajan kannalta tärkeisiin asioihin. MTK:n asiantuntijat yhdistyksissä, liitoissa ja keskusliitossa ovat järjestön jäsenten käytettävissä ongelmatilanteissa.

Suomessa omaisuus on suojattu perustuslailla, mutta lainsäädännössä on säädetyin edellytyksin annettu mahdollisuus omaisuuden lunastamiseen yleiseen tarpeeseen. Nykyinen lunastuslaki (Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta 603/1977) on ollut voimassa vuodesta 1978 ja kaipaa pikaista kokonaisuudistusta.

Lunastuslaki perustuu täyden korvauksen periaatteelle, mutta käytännössä tämä korvaustaso ei tänä päivänä vastaa maanomistajalle koituvia vahinkoja. Korvausjärjestelmän taustalla oleva lainsäädäntö on MTK:n näkemyksen mukaisesti uudistettava keväällä 2015 valittavan eduskunnan toimikaudella.

Helsingissä 18.2.2015

Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK ry

Antti Sahi
toiminnanjohtaja

Liisa Pietola
ympäristöjohtaja



SÄHKÖLINJOJEN lunastustoimitukset ja linjoista maksettavat korvaukset

Suomessa omaisuus on suojattu perustuslailla. Lainsäädännössä on kuitenkin annettu mahdollisuus omaisuuden lunastamiseen yleiseen tarpeeseen.

Tässä oppaassa käsitellään maanomistajien näkökulmasta erilaisten sähkölinjojen lunastustoimituksia, sopimusmenettelyjä ja linjoista maksettavia korvauksia. Sähkölinjoja on erilaisia ja niin on toimijoitakin. On tärkeää ymmärtää minkälaisesta hankkeesta on kyse ja millaisen toimijan kanssa ollaan tekemisissä.

Sähkönsiirtoyhtiölle sähköverkon rakentaminen ja ylläpito ovat pääsääntöisesti hyvinkin tuttua arkityötä, jonka tekniseen sujuvuuteen maanomistaja voi lähtökohtaisesti luottaa. Joillekin toimijoille sähköverkon rakentaminen on kuitenkin yksittäinen ainutkertainen tilanne, jolloin epävarmuustekijöitä voi ilmetä helpommin. Maanomistajalle sähköverkkohanke on kuitenkin yleensä uusi asia ja siihen on syytä perehtyä.

1. Mihin haluan vaikuttaa?

Sähkön saanti, sähköverkon toiminta ja suuremmista ongelmista etenevät prosessit ovat meille kaikille yhteinen ja tärkeä asia. Maanomistajan on kuitenkin hyvä olla tietoinen vaikutusmahdollisuuksistaan ja oikeuksistaan hankkeen eri vaiheissa. Tarkoitus ei ole pitkittää prosesseja tarpeettomasti, vaan ymmärtää missä vaiheessa on mahdollista vaikuttaa maanomistajan näkökulmasta tärkeisiin asioihin.

Johdon sijainti

Johdon tarpeellisuudesta päättäminen ei lähtökohtaisesti kuulu maanomistajalle.

Johdon sijaintiin voidaan kuitenkin esittää toiveita. Nämä toiveet voivat kohdistua esimerkiksi linjan sijaintiin, pylväspaikkojen sijaintiin, maakaapelointiin tai yhteispylvästoiveisiin.


Teknistä sijoittelua koskevat esitykset kuuluvat hankkeen alkuvaiheisiin.

Korvaukset

Johdon sijainnista ja ylläpidosta saatavat korvaukset määritellään hankkeen loppuvaiheessa, jolloin johdon lopullinen sijainti on jo ratkaistu.

Lunastustoimikunta tutkii ja päättää viran puolesta korvaukset.

Tavanomaiset korvaukset ylittävät vaatimukset täytyy esittää erikseen.



**Mitä aikaisemmassa vaiheessa esittää
näkemysensä johdon sijainnista, sitä
paremmat mahdollisuudet on saada
toiveensa huomioon otetuiksi.**

2. Erilaiset sähkölinjat

2.1 Voimajohdot 110 – 400 kV

Suomen kantaverkosta vastaa Fingrid Oyj. Kantaverkkoon kuuluvat 400 ja 220 kilovoltin (kV) ja voimansiirron kannalta keskeisimmät 110 johdot. Loput 110 kV johdot kuuluvat paikallisille alueverkonhaltijoille tai esimerkiksi tuulivoimayhtiöille.

Nämä voimajohdot toteutetaan nykyään käytännössä aina lunastusmenettelyssä. Yleiset lunastusta koskevat säännökset ovat lunastuslaissa (Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastamisesta 29.7.1977/603, LunL).

Tuulivoimarakentamisen yhteydessä olisi MTK:n näkemyksen mukaan asiallista toteuttaa sähköjohtojen osalta sopimusmenettelyä, lunastusmenettelyn sijaan. Kaikki muu tuulivoimatoimintaan liittyvä rakentaminen perustuu maanomistajien kanssa tehtyihin sopimuksiin, joten johtojen sijoittamisessa pitäisi noudattaa samaa käytäntöä.

Tuulipuistojen sähkönsiirto kantaverkkoon voidaan sopimalla toteuttaa maakaapeleilla ja välttää näin haitallista maankäytön pirstaloitumista. Tuulivoimahankkeet ovat yksittäisiä, joten sopimusten hallinnointi ei olisi yhtiöille kohtuutonta.

2.1.1 Suunnittelu

Hanke lähtee liikkeelle suunnittelusta. Esisuunnittelussa tutkitaan eri reittivaihtoehtoja, selvitetään hankkeen ympäristövaikutukset sekä ympäristövaikutusten arviointimenettelyn (YVA) tarve. Voimajohdon tarpeellisuudesta ei maanomistaja pääse päättämään. Mikäli hankkeessa ei toteuteta YVA-menettelyä, on maanomistajan oltava erityisen aktiivinen suunnitteluvaiheessa.

Maanomistaja voi olla yhteydessä voimansiirtoyhtiöön, kun tieto uuden voimajohdon suunnittelusta saadaan.

2.1.2 YVA-menettely

YVA-menettely on lakisääteinen ja se täytyy toteuttaa vähintään 220 kV:n voimajohtohankkeelle, jonka pituus on yli 15 km. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) toimii YVA-menettelyssä yhteysviranomaisena. YVA-menettely ei ole lupamenettely, vaan sen tavoitteena on tuottaa tietoa päätöksentekoa varten. YVA-menettelyyn ei kuulu korvausasioiden käsittely.

Menettely kestää yleensä 1–1½ vuotta ja on kaksivaiheinen. Ensimmäisen vaiheen eli arviointiohjelman tarkoitus on laatia työsuunnitelma siitä, mitkä ovat selvitettävät vaihtoehdot ja miten niiden vaikutuksia arvioidaan. Arviointiohjelmasta kuulutetaan lehdissä ja se on nähtävillä kunnan ilmoitustaululla vähintään 30 vuorokautta. Maanomistajan on syytä jättää kirjallinen mielipiteensä arviointiohjelmaan, mikäli kokee, että arviointiohjelmaa olisi täydennettävä joltain osin.

Toisen vaiheen eli arviointiselostuksen tehtävä on selvittää hankkeen ympäristö-

vaikutukset. Tähän kuuluvat myös selvitykset koskien vaikutuksia ihmisiin, elinkeinoihin ja maanomistajiin. Arviointiselostus on nähtävillä arviointiohjelman tavoin, kuitenkin 30–60 vuorokautta.

Maanomistajan on syytä osallistua selvitykseen liittyviin haastatteluihin sekä jättää kirjalliset huomautukset annetun määräajan puitteissa, mikäli asiassa on jotain huomautettavaa. YVA-menettelyn tärkein vaikutuskanava on YVA-selostuksen yleisötilaisuuteen osallistuminen ja mielipiteen lausuminen YVA-selostuksesta kirjallisesti yhteysviranomaiselle.

Pelkkä hiljainen läsnäolo yleisötilaisuudessa käytännössä merkitsee sitä, että on tullut asiassa kuulluksi ja hyväksynyt selostuksen sellaisenaan.

ELY-keskus antaa kuulemisen jälkeen lausuntonsa YVA-menettelystä. Tarvittaessa ELY-keskus voi edellyttää lisäselvityksiä voimansiirtoyhtiöltä. Voimansiirtoyhtiö itse päättää, mille reittivaihtoehdolle se hakee lunastuslupaa. YVA-menettely toimii ainoastaan tausta-aineistona, eikä velvoita yhtiötä, mutta on käytännössä tärkein työkalu johtoreittiä ja johdon toteutusperiaatetta suunniteltaessa.

2.1.3 Maastotutkimukset

Maanmittauslaitos myöntää voimansiirtoyhtiölle luvan valitun johtoreitin tarkempiin maastotutkimuksiin. Tutkimuslupapäätös ei ratkaise voimajohdon tulevaa sijaintia. Lupa oikeuttaa tutkimaan maastoa ja maaperän rakennettavuutta.

Tässä yhteydessä myös inventoidaan johtoreitillä oleva omaisuus, tyypitetään metsämaa ja arvioidaan metsämaa kuvioittain. Tutkimuksesta on vähintään seitsemän päivää ennen sen aloittamista annettava kirjeitse tieto niille maanomistajille, joiden osoite tiedetään, ja muille yleistiedoksiantona kunnan ilmoitustaululla.

Maanomistaja voi osallistua tähän vaiheeseen ja esittää näkemyksiään johdon tai pylväiden paikoista sekä johtoreitillä olevasta omaisuudesta. Lopulliset korvausvaatimukset esitetään kuitenkin vasta lunastustoimituksessa.

Voimansiirtoyhtiö korvaa tutkimustyöstä aiheutuneet vahingot maanomistajille, tarvittaessa maanomistajan on itse esitettävä korvausvaatimuksensa.

2.1.4 Ennakkohaltuunotto

Voimansiirtoyhtiö hakee lupaa lunastukseen sekä ennakkohaltuunottoon työ- ja elinkeinoministeriöltä. Ennakkohaltuunottoa haetaan, jotta työt päästäisiin aloittamaan mahdollisimman pikaisesti. Voimansiirtoyhtiö pyrkii solmimaan ennakkohaltuunottosopimuksen maanomistajien kanssa.

Ennakkohaltuunottosopimuksen tekemisestä maksetaan yleensä ylimääräinen korvaus maanomistajille, noin 10–15 % lunastuskorvauksen päälle. Ennakkohaltuunottosopimuksen tekeminen on suotavaa silloin, kun hankkeeseen ei ole huomautettavaa.

Allekirjoittamalla sopimuksen maanomistaja käytännössä luopuu linjan sijaintia koskevan puheoikeutensa käyttämisestä myöhemmissä vaiheissa. Korvausasioiden tasapuoliseen kohteluun ennakkosopimuksen hyväksyminen ei vaikuta.

A large electrical transmission tower stands in a field at sunset. The tower is a lattice structure with multiple horizontal cross-arms. Power lines are strung across the tower and extend into the distance. The sky is a mix of orange, yellow, and blue, with a bright sun low on the horizon creating a lens flare effect. In the background, there is a line of trees and another smaller transmission tower. The foreground is a field of tall grass or crops.

**Maanomistajan kannattaa
osallistua ja olla aktiivinen!**

2.1.5 Lunastuslupa

Lunastus- ja ennakkohaltuunottolupahakemuksen käsittelee työ- ja elinkeinoministeriö. Luvan myöntää ministeriön esityksestä valtioneuvosto. Lunastusluvasta käsitellyn yhteydessä päätetään lunastettavasta alueesta tai voimajohtojen yhteydessä voimajohtojen paikasta.

Maanomistajan mahdollisuus vaikuttaa sähkölinjan paikkaan enää lunastuslupavaiheessa on todellisuudessa pieni. Ministeriö pyytää niiltä maanomistajilta lausunnot, jotka eivät ole allekirjoittaneet ennakkohaltuunottosopimusta tai joita muutoin ei ole jo kuultu.

Kun voimansiirtoyhtiö on tehnyt perustellun suunnitelman linjan paikasta vaihtoehtoisine linjauksineen ja ympäristövaikutusarviointineen, määräytyy linjan paikka likimain aina yhtiön hakemuksen mukaisena.

Maanomistajan tulisikin vaikuttaa linjan paikkaan jo hankkeen suunnittelu- vaiheessa. Paras vaikuttamisen paikka ovat yleisötilaisuudet ja kirjalliset huomautukset.

Valtioneuvoston myöntämästä lunastusluvasta annetaan tieto postitse niille maanomistajille, jotka eivät ole suostuneet lunastukseen. Myönnetystä luvasta voi tehdä valituksen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Lunastusluvasta voi tietyissä tapauksissa antaa myös Maanmittauslaitos. Esimerkiksi voimansiirtojohtojen lunastusluvasta voi antaa maanmittauslaitos, jos lunastusluvasta ei vastusteta ja kyseessä on yleisen ja yksityisen edun kannalta vähemmän tärkeä lunastus. Näin usein tapahtuu kun vanhaa johtoaluetta vähäisessä määrin laajennetaan.

2.1.6 Lunastustoimitus

Lunastustoimituksessa pannaan toteen lunastusluvassa päätetyt toimet, eikä tässä vaiheessa enää voida vaikuttaa hankkeen sisältöön tai toteuttamiseen. Lunastuksen toimeenpanee Maanmittauslaitos. Maanmittauslaitos määrää lunastustoimitukseen toimitusinsinööriksi palveluksessaan olevan maanmittausinsinöörin, joka toimii lunastustoimitusinsinöörinä puheenjohtajana.

Toimitusinsinööri kutsuu toimituksen uskotuiksi miehiksi kaksi henkilöä niiden joukosta, jotka kunnanvaltuusto on valinnut uskotuiksi miehiksi. Lunastustoimituksessa nämä kolme henkilöä tekevät kaikki päätökset kollektiivina. **Toimituksessa voimansiirto-yhtiö ei pääätä mistään.**

Lunastettavasta omaisuudesta on maksettava lunastuskorvaus. Se on määrättävä omaisuuden käyvän hinnan mukaiseksi täydeksi korvaukseksi. Lunastustoimitusinsinööri määrää käyvän hinnan mukaisen täyden korvauksen viran puolesta jokaiselle maanomistajalle, vaikka mitään korvausvaateita ei olisikaan esitetty. Maanomistajan oma aktiivisuus ja perustellut kirjalliset vaatimukset voivat kuitenkin olla suuressa roolissa korvauksia määritettäessä silloin, kun maanomistaja on oikeutettu tavanomaisia korvauksia parempaan korvaukseen.



Lunastustoimituksessa maanomistajan on syytä valvoa etujaan ja oikeuksiaan osallistumalla toimituskokouksiin. Maanomistaja voi käyttää myös asiamiestä, edunvalvontakulut korvataan maanomistajalle. Asiamiehen käyttämisen tarve ja edunvalvontakulut on kuitenkin asiallista suhteuttaa vaatimusten suuruuteen.

Lunastustoimituskokouksia on yleensä 3–4 kappaletta. Tarvittaessa tehdään myös maastokatselmus. Erityiskohteissa maanomistaja voi myös vaatia maastokatselmuksen toimittamista. Maanomistajan tulee olla kaikissa toimituskokouksissa mukana joko itse tai asiamiehen toimesta.

Koska toimituksessa päätetään oikeastaan vain korvauksista, tulee kaikki huomio kiinnittää täyden korvauksen saamiseen. Yleisin virhe on se, että toimituskokouksessa kaikki huomio kiinnittyy sähkölinjan omille maille sijoittumisen vastustamiseen – asia on kuitenkin ratkaistu jo lunastusluvassa.

Vaadittavat korvaukset täytyy pystyä esittämään selkein laskelmin ja perusteluin. Kaikki todelliset haitat ja vahingot korvataan. Suomessa ei makseta niin sanottuja mielihahakorvauksia. Mikäli vaatimuksia ei hyväksytä, on syytä vaatia selkeät kirjalliset perustelut siitä, miksei niitä hyväksytä. **On tärkeää valvoa, että kaikki perustellusti esitetyt vaatimukset tulee kirjattua oikein pöytäkirjaan. Tämä on oleellista myöhempiä mahdollisia oikeustoimia ajatellen.**

Lunastustoimituksessa tehtyihin päätöksiin voi hakea muutosta kärjäoikeuden yhteydessä toimivalta maaoikeudelta. Maaoikeuden päätökseen haetaan muutosta korkeimmalta oikeudelta.

Koska lunastustoimituksessa päätetään oikeastaan vain korvauksista, tulee kaikki huomio kiinnittää täyden korvauksen saamiseen.



2.1.7 Rakentamisvaihe ja loppukatselmus

Rakentamisvaiheessa sovitaan erikseen johtoalueen puuston poistamisesta ja myyntitavasta, yksityisteiden käytöstä rakentamisaikana sekä rakentamisen yhteydessä aiheutuvien vahinkojen korjaamisesta ja korvaamisesta. Maanomistaja omistaa puuston, joten hän päättää miten sen kanssa menetellään. Kaikki rakentamisaikaiset vahingot korvataan maanomistajalle joko työn edetessä tai töiden päätyttyä.

Maanomistajan onkin syytä seurata rakennusvaihetta. Kaikista haitoista ja vahingoista on syytä reklamoida kirjallisesti. Mikäli näistä ei päästä sopimukseen, viedään asia lunastustoimikunnan ratkaistavaksi.

Rakentamisvaiheen päätyttyä maanomistajan tehtävä on käydä tarkastamassa, onko mahdollisia vahinkoja jäänyt vielä korjaamatta ja että paikat on sovitulla tavalla siistissä kunnossa.

Myös linjan ylläpidosta aiheutuvat haitat on korvattava. Tällaisia korvauksia voivat olla esimerkiksi yksityistien käyttömaksut tai ojien ja kasvuston vahingoittuminen.

On syytä huomata, että yhtiö ei aina huomaa korvata aiheutuneita vahinkoja automaattisesti, vaan usein maanomistajan oma aktiivisuus on tarpeen.



Rakentamisvaiheen toteuttaa yleensä urakoitsija. Tiedonvaihto maanomistajan, urakoitsijan ja hankkeen toteuttajan välillä voi olla haasteellista. Hankkeen toteuttaja on viime kädessä aina vastuussa hankkeesta maanomistajaan nähden. Asiat on syytä esittää aina suoraan sähkönsiirtoyhtiölle.

<p>Suunnitteluvaihe</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kun kuulet hankkeesta, ole yhteydessä voimansiirtoyhtiöön ja kerro näkemyksesi reitin sijoittamisesta 	<p>YVA (väh 220kV ja 15 km)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voit jättää kirjallisen huomautuksen sekä arviointiohjelmasta että arviointiselostuksesta • Osallistu YVA-selostuksen yleisötilaisuuteen ja esitä mielipiteesi kirjallisesti yhteysviranomaiselle 	<p>Maastotutkimus</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voit olla mukana maastotutkimuksessa ja esittää näkemyksesi • Voimansiirtoyhtiö korvaa aiheutuneet tutkimusvahingot 	<p>Ennakkohaltuunotto</p> <ul style="list-style-type: none"> • Allekirjoittamalla ennakkohaltuunottosopimuksen hyväksyt valitun reittisuunnitelman ja saat siitä ylimääräisen korvauksen
<p>Lunastuslupa</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maanomistajan vaikutusmahdollisuudet ovat pienet 	<p>Lunastustoimitus</p> <ul style="list-style-type: none"> • Linjan paikkaan ei voida vaikuttaa, nyt päätetään vain korvauksista • Ole mukana kokouksissa • Käytä tarvittaessa asiamiestä • Esitä kaikki perustellut korvausvaatimuksesi • Varmista, että vaatimuksesi tulee kirjattua oikein pöytäkirjaan 	<p>Rakennusvaihe</p> <ul style="list-style-type: none"> • Poistettavasta puustosta, yksityisteiden käytöstä ja rakentamisesta aiheutuvista vahingoista sovitaan erikseen 	<p>Loppukatselmus</p> <ul style="list-style-type: none"> • Käy tarkastamassa, että vahingot on korjattu ja maasto jätetty siistiin kuntoon • Esitä tarvittaessa vaatimuksesi suoraan voimansiirtoyhtiölle

2.2 Jakelujohdot ≤ 45 kV

Jakelujohdot ovat pienempiä sähkölinjoja, joista vastaavat yleensä paikalliset sähkönsiirtoyhtiöt eli alueverkkoyhtiöt.


2.2.1 Sopiminen

Jakelujohdot rakennetaan pääosin sähkönsiirtoyhtiön ja maanomistajan tekemän sopimuksen perusteella. MTK:lla, SLC:llä ja Energiateollisuudella on ollut yhteinen suositus sopimusten tekemisen pohjaksi vuosina 1975–2010. Tällä hetkellä yhteistä suositussopimusta ei ole eli jokainen neuvottelee parhaaksi katsomansa sopimukset itse. Sopiminen tapahtuu yleensä kirjeenvaihdolla tai ulkopuolisten urakoitsijoiden toimesta.

Hankkeen käynnistyminen aiheuttaa ajoittain epäselvyyksiä maanomistajien keskuudessa. Sähkönsiirtoyhtiöiden kirjeet voidaan kokea painostaviksi, niissä voi esimerkiksi olla kohtuuttoman lyhyitä reagointiaikoja ja jopa viitteitä pelottelusta.



MTK valvoo maanomistajan oikeuksia!

A person in a red and black jacket is seen from behind, cross-country skiing on a snowy slope. The background features a dense forest of snow-covered evergreen trees under a pale, overcast sky. A utility pole with power lines is visible on the right side of the frame. The overall scene is serene and captures a winter activity in a natural setting.

**Maanomistaja
voi esittää
näkemysensä johdon
sijainnista ja muista
yksityiskohdista.**

Sähköyhtiön palkkaama urakoitsija saattaa myös tulla ovelle valmiin sopimusasia-kirjan kanssa. Usein maanomistajan mahdollisuus neuvotella sopimuksen sisällöstä on jätetty mainitsematta.

Sopimuksien kanssa ei kannata tehdä hätäisiä ratkaisuja. Asiasta voi keskustella vaikkapa naapureiden kanssa, ennen sopimuksen allekirjoittamista. Lisäksi on syytä selvittää se sähkösiirtoyhtiön edustaja, jonka kanssa sopimuksesta voi neuvotella. Urakoitsijalla ei yleensä ole neuvotteluoikeuksia.

2.2.2. Pakkomenettely

Jos sopimukseen ei päästä, johdon rakentaja voi käyttää maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n mahdollistamaa pakkomenettelyä. Tällöin asian ratkaisee kunta.

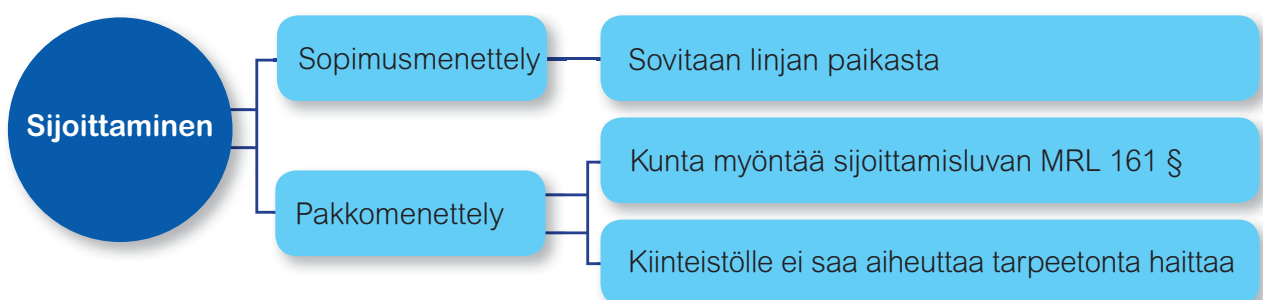
Jakelujohtojen sijoittamista ei ratkaista lunastusmenettelyssä. Pakkomenettelyä on käytetty vain poikkeustapauksissa, yleensä silloin kun valtaosalta johdon rakentamisesta on sovittu maanomistajien kanssa, mutta syystä tai toisesta jonkun tai joidenkin maanomistajien kanssa sopimusta ei ole saatu aikaan.

Johdon rakentajan tulee tehdä johdon sijoittelusta virallinen suunnitelma vaihtoehtoi-neen (yleensä 2–4 vaihtoehtoa). Kunnan (rakennus)lautakunta käsittelee suunnitelman ja valitsee vaihtoehdoista toisaalta vähiten haittaa tuottavan ja toisaalta teknistaloudellisesti järkevimmän vaihtoehdon sekä vahvistaa suunnitelman.

Lain mukaan kiinteistölle ei kuitenkaan saa aiheuttaa tarpeetonta haittaa. Johdon rakentaja voi edelleen sopia maanomistajan kanssa johdon sijoittamisesta. Jos sopi-mukseen ei päästä, rakentaja voi rakentaa johdon vahvistetun suunnitelman mukai-sesti.

Mikäli määräaikainen sopimus johdon sijoittamisesta on päättynyt, saa johdon omis-taja vastaavasti hakea kunnan (rakennus)lautakunnalta pysyttämislupaa olemassa olevalle johdolle. Tällöinkin korvauksista voidaan sopia erikseen.

Maanomistaja voi esittää näkemyksensä johdon sijainnista ja muista yksityiskohdista kunnan lautakunnalle. Kunnan lautakunnan johdon sijoittamista koskevaan päätökseen haetaan muutosta hallinto-oikeudesta.



3. Korvaukset

Olipa kyse suurista voimajohdoista tai pienemmistä jakelujohdoista, on maanomistajalla ja muilla haitankärsijöillä mahdollisuus saada korvauksia hankkeista aiheutuneista omaisuuden tai oikeuksien menetyksistä, vahingoista ja haitoista. Korvauksista voidaan aina sopia osapuolten kesken. Käytännössä voimajohtojen korvausasiat käsitellään edellä selostetussa lunastustoimituksessa, kun taas jakelulinjojen osalta pyritään sopimaan korvauksista.

Mikäli sopimukseen ei päästä, voidaan jakelujohtojen korvausasia viedä maanmittauslaitoksen ratkaistavaksi. Tällöin ratkaistaan haitankärsijän laillinen oikeus saada korvaus.

3.1 Korvaustoimitus (jakelujohdot ≤ 45 kV)

Korvaustoimitusta haetaan Maanmittauslaitokselta. Korvaukset määritellään toimituksessa vain, jos asiassa ei päästä sopimukseen. Sopimukseen voidaan päästä missä vaiheessa tahansa. Mikäli toimitus on kesken sopimuksen syntyessä, voidaan korvaustoimituksessa vahvistaa syntynyt sopimus.

Korvaustoimitus tehdään lunastustoimituksen tapaan niin ikään lunastuslain mukaisessa järjestyksessä, mutta tässä menettelyssä ei kuitenkaan lunasteta mitään pois. Menettelyssä määritetään vain korvaukset eli kyseessä on korvaustenmääritystoimitus. Kaikki korvauspäätökset tekee lunastustoimikunta eli toimitusinsinööri ja kaksi uskottua miestä yhdessä.

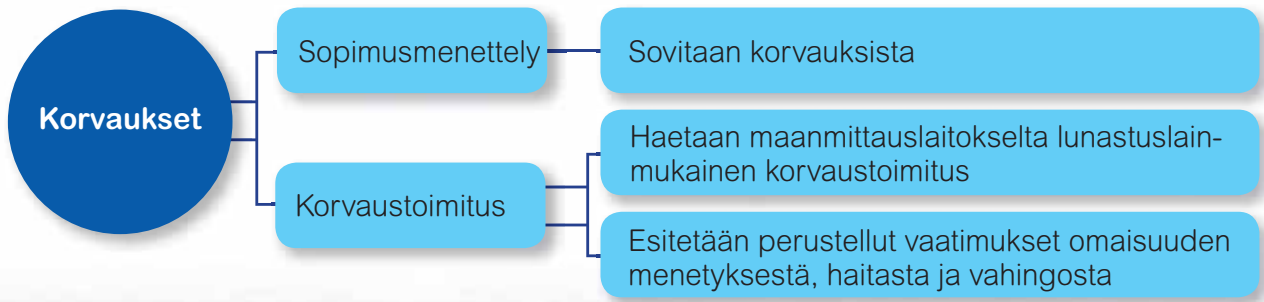
Korvaustoimituksen päätökseen haetaan muutosta käräjäoikeuden yhteydessä toimivasta maa- ja metsätalouden oikeudesta.

Korvaustoimituksen vaiheet

Korvaustoimitus toteutetaan yleensä 1–2 toimituskokouksessa. On erittäin tärkeää olla ensimmäisessä kokouksessa läsnä ja esittää kaikki perustellut vaatimuksensa. Toimituskokouksessa kuullaan asianosaisia ja pyritään tekemään harkinta siitä, onko korvausten määräämisen edellytykset olemassa.

Asianosaiset esittävät korvausvaatimuksensa sekä tarvittavat vastineet, joko ennen toimituskokousta tai toimituksen kuluessa. **Kaikki esitetyt korvausvaatimukset on käsiteltävä.** Haitankärsijän tai hänen asiamiehensä on syytä olla kokouksissa läsnä.

Vaatimukset voidaan esittää suullisesti tai kirjallisesti. Kannattaa kuitenkin varmistaa, että kaikki esitetyt vaatimukset tulee kirjattua pöytäkirjaan oikein. Pöytäkirja täytyy aina pyytää luettavaksi. Korvaustoimituksen asianmukainen hoitaminen ja täyden korvauksen saaminen edellyttää asiantuntevan korvausvaatimuksen esittämistä.



On erittäin tärkeää olla ensimmäisessä kokouksessa läsnä ja esittää kaikki perustellut vaatimuksensa.

4.

Korvausten määrittämisen periaatteet toimituksessa

(soveltuu sekä voimajohtoihin että jakelujoihtoihin)

Lunastuslain mukaisesti korvaukset arvioidaan ja määrätään samoja periaatteita noudattaen riippumatta siitä, mistä omaisuudesta on kyse.

Korvaukset jaetaan kolmeen osaan: kohteen-, haitan- ja vahingonkorvaukseen. Eri korvausosiot on arvioitava erikseen ja aina on perusteltava, mihin korvaus perustuu. Täytyy muistaa, että mielipahakorvauksia ei Suomessa makseta.

Omaisuus arvioidaan ensisijaisesti kauppaa-arvon perusteella, eli vertailemalla samalla alueella hiljattain vastaavista alueista tehtyjä kauppaa-arvoja. Mikäli se ei vastaa luovuttajan täyttä menetystä, arvioidaan korvattava omaisuus tuottoarvon mukaan tai omaisuuteen pantujen kustannusten perusteella. Arviointimenetelmä on valittava luovuttajan kannalta edullisimmaksi.

Lunastuskorvaus on tuloverolain 49 §:n mukaisesti pääosiltaan verovapaata.

4.1 Mitä voidaan vaatia korvattavaksi?


Korvausta ei voida saada sellaisista haitoista tai vahingoista, jotka eivät ole syyteydessä siihen toimintaan, jonka johdosta lunastus tai muu käyttöoikeuden rajoitus tarvitaan. **Korvattavien haittojen tai vahinkojen täytyy olla todennäköisiä ja niiden olemassaolo täytyy pystyä riittävästi todistamaan.**

Korvaustoimituksessa korvaukset määrätään viran puolesta, vaikka maanomistaja ei esittäisikään mitään vaatimuksia. Useimmiten korvausvaatimusten erillinen esittäminen on kuitenkin tarpeellista, erityisesti jos on kyse muusta kuin maapohjan ja puuston korvaamisesta.

Korvauksia täytyy erikseen vaatia ainakin seuraavien korvauserien saamiseksi:

1. **ennakkokorvaukset**
2. **muun henkilön kuin omaisuuden omistajan esittämät korvausvaatimukset**
3. **edunvalvontakustannukset eli mm. asiamiehen palkkiot.**

1. Ennakkokorvauksista päätetään lunastustoimituksessa erillisessä hinnoitteluneuvottelussa, johon ei kutsuta asianosaisia. Ennakkokorvaus on $\frac{3}{4}$ arvioidusta lopullisesta korvauksesta. Ennakkokorvauksia määrätään yleensä vain kohteenkorvauksesta, ei haitasta tai vahingoista. Tarkempi arviointi suoritetaan lopullisten korvausten määrittämisen yhteydessä. Ennakkokorvauspäätöksestä ei voi valittaa. Korvauksista voi valittaa vasta, kun toimitus on lopetettu ja lopulliset korvaukset määrätty.



2. Haitan- ja vahingonkorvausta voidaan maksaa myös niille, joiden oma omaisuus ei ole korvauksenmäärityksen kohteena. Näitä tahoja ovat tyypillisesti naapuri-kiinteistöjen omistajat tai työntekijät. **Tällaisia haittoja ja vahinkoja korvataan, mikäli kaikki seuraavat edellytykset täyttyvät:**

- korvauksesta esitetään erillinen vaatimus,
- haitta tai vahinko on merkittävä ja
- haitta tai vahinko korvattaisiin, mikäli kiinteistöstä lunastettaisiin omaisuutta.

3. Korvauksia määriteltäessä voidaan ottaa huomioon oikeuksiensa valvomisesta aiheutuneet välttämättömät edunvalvontakustannukset. Näitä voivat olla esimerkiksi ansionmenetykset, matkakustannukset, tarvittavien selvitysten laatuun ja laajuuteen liittyvät kulut, mukaan lukien omaisuuden arvioimisesta aiheutuvat kustannukset, sekä asiamiehen kohtuulliset kustannukset. Ennen lunastustoimituksen alkukokousta tai työn aikaisesta valvonnasta aiheutuneet kulut eivät kuitenkaan ole korvattavia.

Lisäksi on aina syytä vaatia korvaukset haitoista ja vahingoista, koska lunastustoimikunta ei välttämättä ole tietoinen kaikista aiheutuneista haitoista tai vahingoista.

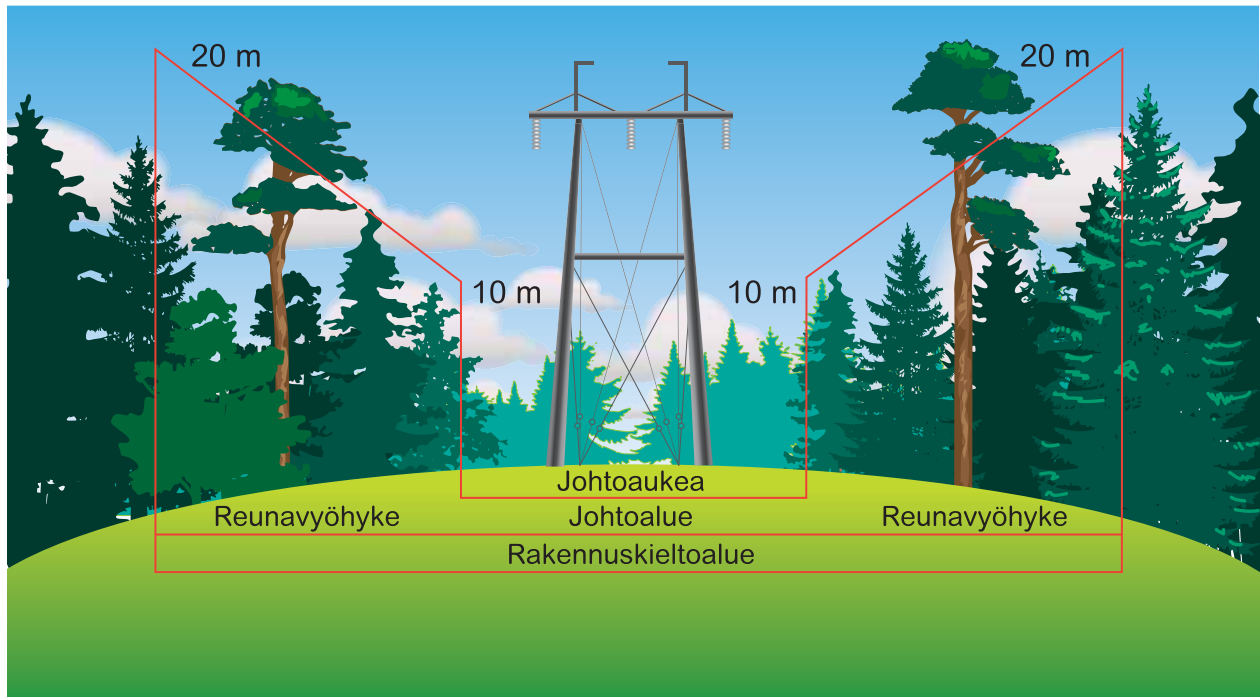
4.2 Korvauksien maksaminen

Lunastuslain mukaan korvaukset on toimituksessa määrättävä maksettavaksi kertakorvauksena. Korvaus voidaan toimituksessa määrätä vuotuisena maksuna, mutta vain jos korvauksen saaja siihen suostuu ja kyseessä on määräaikainen lunastus. Käytännössä näin ei koskaan tapahdu.

Korvaukset on maksettava kolmen kuukauden kuluessa toimituksen lopettamisesta tai muutoin lunastaja menettää lunastusoikeutensa.

Korvauksille maksetaan 6 %:n korko ennakkohaltuunotosta maksupäivään asti.

5. Korvaukset metsä- ja peltomaalta



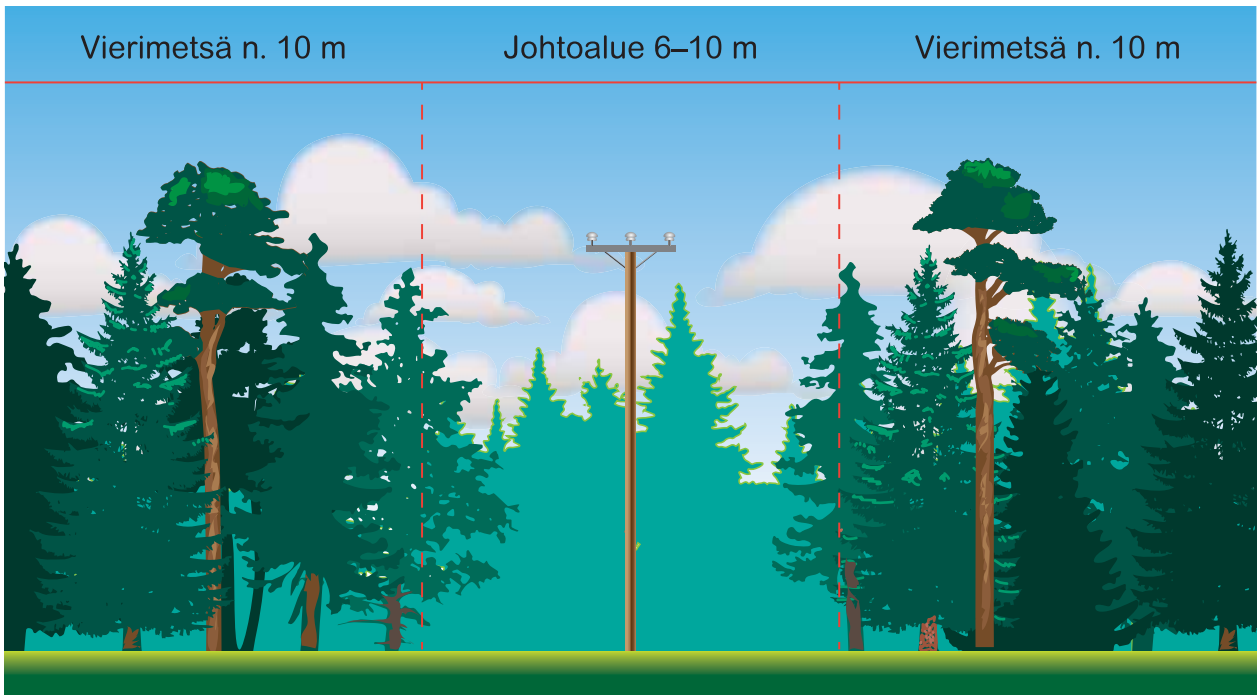
Reunavyöhykkeen leveys on johdon molemmin puolin 10 metriä, aina yhteensä 20 metriä. [Voimalinja](#)

5.1 Metsämaa

Voimansiirtoyhtiö on saanut koko johtoalueeseen käyttöoikeuden, joka mahdollistaa johdon rakentamisen, käytön ja kunnossapidon. **Lunastuksesta tai pakkomenettelystä huolimatta omistus- ja hallintaoikeus maapohjaan säilyy aina maanomistajalla.** Maanomistajan käyttöoikeuksia on kuitenkin rajoitettu metsäalueella. Voimalinjojen osalta johtoaukealla ei saa kasvattaa puita. Sen lisäksi johtoaukean ulkopuolella sijaitsevilla reunavyöhykkeillä puiden kasvupituus on rajoitettu. Puiden omistus koko johtoalueella kuuluu aina maanomistajalle.

Pienempien jakelulinjojen osalta maanomistajan käyttöoikeuden rajoitus koskee vain johtoaluetta, jonka leveys on yleensä 6–10 metriä. Johtoalueella ei saa kasvattaa talousmetsää, mutta joulukuusten kasvatus on yleensä mahdollista erillisellä sopimuksella. Jakelulinjoihin ei kuulu reunavyöhykettä. Linjan vierimetsän siistimisestä sovitaan aina erikseen maanomistajan kanssa. MTK:lla, SLC:llä sekä Energiäteollisuudella on yhteinen ohje sähkölinjojen vierimetsien hoitotoimenpiteiksi.

Metsässä sijaitsevasta sähkölinjasta korvataan maapohja johtoalueen pinta-alan perusteella. Varsinaisista pylväspaikoista ei korvata mitään erikseen. Maapohjan lisäksi metsämaalla korvataan muun muassa ennen aikainen hakkuu, taimikon menetys sekä tuulenkaadot. Puusto poistetaan ja myydään useimmiten metsänhoitoyhdistyksen hoitamana yhteishankintana, mikäli maanomistajan kanssa näin on sovittu. Sähkyhtiöt käyttävät sopimus pohjissaan pääsääntöisesti Metsätalouden kehittämiskeskus Tapion laatimia summa-arvotaulukkoja metsämaankorvauksissa. Jotkut yhtiöt lisäävät tähän automaattisesti esimerkiksi 20 %, toiset eivät.



Jakelulinja

5.2. Peltomaa

Sähkönsiirtoyhtiön käyttöoikeus peltomaalla mahdollistaa johdon rakentamisen, käytön sekä johdon alla jalan kulkemisen huoltotoimenpiteiden yhteydessä. Johto-alueella kulkemisesta täytyy kuitenkin aina ilmoittaa etukäteen maanomistajalle.

Peltomaalla maanomistajan käyttöoikeuden rajoitus kohdistuu voimansiirtopylväistä muodostuvaan estehaittaan. Johtojen alusia saa vapaasti viljellä ja hallinnoida.

Peltoalueella lunastetaan nykyisin johtoaukean lisäksi myös reunavyöhykkeet, vaikka niistä ei makseta korvausta. Peltomaalla korvataan vain pellolla sijaitsevat pylväs-paikat ja niiden aiheuttamat estehaita sekä kulkuhaitta.

Maapohjakorvausta linjan alta ei pelloilla makseta laisinkaan. Jos ei esitetä perusteltuja vaatimuksia peltopylväiden aiheuttamista todellisista haitoista, peltopylväs-korvaukset maksetaan toistaiseksi maanmittauslaitoksen Arviointi- ja korvaustiedot 2014 -julkaisun mukaan.



Tämä esite on painettu LumiSilk 200 ja 150 g -paperille.
Paperi on valmistettu Stora Enson Oulun tehtaalla ja
valmistuksessa on käytetty PEFC-sertifioitujen metsien puuta.