



Osaamista
ja oivallusta
tulevaisuuden
tekemiseen

Netta Halonen

Korvaukset maanalaisista johdoista

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Insinööri (AMK)

Maanmittaustekniikka

Insinööriytyö

12.4.2020

Tekijä Otsikko	Netta Halonen Korvaukset maanalaisista johdoista
Sivumäärä Aika	39 sivua + 1 liite 12.4.2020
Tutkinto	insinööri (AMK)
Tutkinto-ohjelma	maanmittaustekniikka
Ohjaajat	maanmittausinsinööri (DI) Petri Lukin yliopettaja Aune Rummukainen
<p>Sähkömarkkinalain (588/2013) tiukentuneet vaatimukset säänvarmoista linjoista on ajanut sähköyhtiöt suorittamaan verkonparannushankkeita, joissa sähköverkkoa viedään maan alle säältä ja myrskyiltä suojaan sähkön jakelun turvaamiseksi. Maanalaisten johtojen rakentamiseen liittyvät korvaukset ovat yleistymässä, mutta tietoa korvauksista on huonosti saatavilla. Johdoilla tässä opinnäytetyössä tarkoitetaan sähköjohtojen lisäksi vesi-, viemäri-, tiedonsiirto- tai puhelinjohtoja. Yhdyskuntaa palvelevien johtojen sijoittamisesta säädetään maankäyttö ja rakennuslain 161 §:ssä, jonka nojalla suurin osa johtojen sijoittamisista tapahtuu.</p> <p>Opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää, minkä verran korvauksia maanalaisten johtojen sijoittamisesta maksetaan. Lisäksi tarkoituksena oli selvittää, mihin korvaukset perustuvat ja miten määräytyvät eri maankäyttöalueilla suhteessa maapohjan täyteen käypään arvoon. Johdon sijoittaminen tapahtuu johdon sijoittajan ja maanomistajan välisellä sopimuksella, lunastuslain mukaisella toimituksella tai kiinteistönmuodostamislain mukaisella pakkorasitetoimituksella. Työssä on esitetty nämä eri menettelyt ja yleisiä korvauserusteita, mistä kokonaiskorvaus pysyvän käyttöoikeuden lunastuksissa tulisi muodostua lain mukaan.</p> <p>Tutkimus toteutettiin kyselytutkimuksena Maanmittauslaitokselle ja joillekin kunnille. Lisäksi käytiin haastatteluita kahden eri johdonsijoittajan ja Maanomistajien Arviointikeskus Oy:n kanssa. Haastatteluilla haluttiin selvittää sopimukseen perustuvaa korvauskäytäntöä. Kyselyn ja toimitettujen pöytäkirjojen perusteella koottiin johtopäätökset ja esiteltiin muutamia erityyppisiä toimituksia, jossa korvauksista oli joko sovittu tai niitä oli maanomistajalle määrätty maksettavaksi.</p> <p>Haastatteluiden ja kyselyiden perusteella selvisi, että korvaukset ovat hyvin vaihtelevia ja yhteistä linjaa korvausten määrittämiseen etenkin sopimuksissa ei ole. Toimituskäytäntö vaihtelee myös, mutta yhteneväisyyksiä varsinkin isompien johtotoimitusten väliltä löytyy. Tämän perusteella yhteenvetoon on koottu suositus korvauksista eri maankäyttölajien mukaan. Tiedot sovituista ja maksetuista korvauksista kaikkien saatavilla toivottavasti auttaa yhtenäisemmän käytännön syntymistä korvausten määrittämiseksi.</p>	
Avainsanat	korvaus, maanalainen, johtotoimitus, sijoittamissopimus

Author Title	Netta Halonen Compensation for Underground Wires
Number of Pages Date	39 pages + 1 appendix 12 April 2020
Degree	Bachelor of Engineering
Degree Programme	Land Surveying
Instructors	Petri Lukin, Surveyor Aune Rummukainen, Principal Lecturer
<p>The purpose of this final year project was to establish how much compensation is paid for placing utilities underground, what the compensation is based on and how the compensation is determined by according to the land value. The thesis defined utilities as water and sewer pipes, cables and telephone wires.</p> <p>The thesis discussed expropriation based on the Act on the Redemption of Immoveable Property and Special Rights or by cadastral survey with the Real Estate Formation Act, the most common procedures used when placing utilities underground. Furthermore, a survey to the National Land Survey of Finland and some municipalities. As well as interviews with two electric companies were conducted. The aim of the interviews was to establish the compensation practices for landowners for underground utilities.</p> <p>The interviews and survey showed that the compensations vary a lot and there is no common approach to determining compensation, particularly in contracts between an investor and a landowner. The determination of compensation varies from one cadastral survey to another, but there are similarities also, especially between larger surveys. Based on the study, the thesis recommends a way in which compensation should be paid by type of land use. The thesis may be a step towards establishing a more uniform practice for determining compensation.</p>	
Keywords	compensation, underground, survey, agreement

Sisällys

Lyhenteet

1	Johdanto	1
2	Johtojen sijoittamisperusteet ja -menettely	4
2.1	Keskeiset sijoittamisperusteet	4
2.2	Sijoittamissopimus	5
2.3	Lunastusperusteet	6
2.4	Johtotoimitus	7
2.4.1	Kiinteistönmuodostamislain mukainen rasitetoimitus	7
2.4.2	Lunastuslain mukainen toimitus	7
3	Johtokorvausten lainsäädännöllinen perusta	10
3.1	Korvausperusteet	10
3.2	Arviointimenetelmät	12
4	Maanalaisten johtojen korvaamista koskeva kirjallisuus	13
5	Korvausten määräytyminen sopimuksissa	14
6	Kyselyt ja korvausten määräytyminen toimituksissa	17
6.1	Kyselylomake	17
6.2	Tulokset	18
6.3	Korvaukset	20
6.3.1	Metsät	20
6.3.2	Pellot	21
6.3.3	Tontit ja rakennuspaikat	23
6.3.4	Raakamaa	25
6.3.5	Yleiset alueet	26
6.4	Korvaukset maakaasulunastuksissa	28
7	Toimitusten korvaustapauksia	29
7.1	Rasitetoimitus 2016-542715	29
7.2	Lunastustoimitus 2017-554346	29
7.3	Lunastustoimitus 2008-279369	30

7.4	Lunastustoimitus 2008-269488	31
7.5	Rasitetoimitus 2014-485293	32
7.6	Pakkorasitetoimitus 07-5285	33
7.7	Maoikeuden tuomio lunastustoimituksesta 2013-463384	34
8	Pohdinta	35
8.1	Yhteenveto	35
8.2	Suositus korvauksista	36
	Lähteet	39
	Liitteet	
	Liite 1. Kysely	

Lyhenteet

ARTO	Maanmittauslaitoksen arviointitoimitusprosessi
KML	Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554
LunL	Lunastuslaki, Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta 29.7.1977/603
MML	Maanmittauslaitos
MRL	Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132
MTK	Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto
PETO	Maanmittauslaitoksen perustoimitusprosessi

1 Johdanto

Tämä maanalaisten johtojen korvauksiin liittyvä opinnäytetyö on tehty Maanmittauslaitokselle, jolla on rooli korvausten määrittämisessä lunastus- tai rasitetoimitusten kautta. Korvauksista voidaan myös sopia hankkeen toteuttajan ja maanomistajan välillä ilman toimitusmenettelyä. Ajatus tutkimuksen toteuttamisesta ja tarpeellisuudesta lähti Maanmittauslaitoksen asiakaspalveluun lähetetystä yhteydenottopyynnöstä. Yhteydenotossa johdon sijoittaja oli kiinnostunut saamaan kohtuullisen käsityksen, joko ilmajohdon tai maakaapelin vuoksi lunastetun käyttöoikeuden aiheuttamasta haitasta maanomistajalle määrätyistä korvauksista.

Maanalaisiin alueisiin liittyvä rakentaminen ja toimitukset ovat yleistymässä, mutta tietoa korvauksista on huonosti saatavilla. Tässä työssä keskitytään maanalaisten tavanomaisten johtojen korvauksiin ja samaan aikaan tehtävässä Anniina Elon opinnäytetyössä muiden maanalaisten rakenteiden korvauksiin. Korvauksia voidaan maksaa sopimuksen, lunastus- tai rasitetoimituksen perusteella. Sähkömarkkinalain (588/2013) tiukentuneet vaatimukset säänvarmoista linjoista on ajanut sähköyhtiöt suorittamaan verkonparannushankkeita, joissa sähköverkkoa viedään maan alle säältä ja myrskyiltä suojaan sähkön jakelun turvaamiseksi. Nämä laajat hankkeet nostavat osaltaan pinnalle kysymyksen maanalaisiin johtoihin liittyvistä korvauksista. Johdoilla tässä opinnäytetyössä tarkoitetaan vesi-, viemäri-, sähkö-, tiedonsiirto- tai puhelinjohtoja.

Kokonaiskorvaus muodostuu kolmesta korvauslajista, joista tässä tutkimuksessa keskitytään siihen, miten kohteenkorvaus, eli niin sanottu maapohjakorvaus määritetään, kun johdon sijoittamisesta korvataan pysyvän käytönrajoitusalueen mukaan. Vahingon- ja haitankorvaukset ovat työssä mukana korvauksista puhuttaessa, mutta pääpaino on nimenomaan käyvän kohteenkorvauksen määrittämisessä, jotta työn loppuun on saatu koottua suositus siitä, mikä tutkimuksen perusteella olisi käypä korvaus maapohjasta, kun johtoja sijoitetaan maan alle.

Oikeuskäytäntö maanalaisten johtojen korvausten määrittämisestä puuttuu lähes kokonaan, eikä yksittäisten hankkeiden vuoksi tehtyjä selvityksiä ole järjestelmällisesti

talletettu mihinkään. Tietoa aiheesta on siis saatavilla huonosti, ja lisäksi selvitykset ovat osoittautuneet työläiksi. Tutkimuksen tavoitteena on koota maksetuista ja sovituista korvauksista selkeä kokonaisuus, jotta jatkossa korvauskäytäntö olisi tasapuolisesti maanomistajien, johdon sijoittajien ja korvausten määrittäjien tiedossa ja käytettävissä. Lisäksi olisi tärkeää, että käytännöt korvausten määrittämiseen olisivat yhtenäisiä. Tämän vuoksi aihetta on lähdetty selvittämään Maanmittauslaitoksen toimesta.

Tutkimuksen lähtökohtana oli kysely, joka lähetettiin Maanmittauslaitoksen arviointitoimitusprosessin (ARTO) ja perustoimitusprosessin (PETO) toimitusinsinöörien lisäksi kuntien kiinteistöinsinööreille. Kysely toteutettiin Webropol-kyselynä ja on esitelty tarkemmin luvussa 6. Lisäksi maa- ja metsätieteiden osastolle lähetettiin sähköpostikysely maa- ja metsätieteiden ratkaistavaksi tulleista tapauksista. Opinnäytetyön lähteet ovat muodostuneet pääasiassa kyselyn vastauksista, Maanmittauslaitoksen sähköisen arkiston lunastus- ja rasi-toimituspöytäkirjoista, lainsäädännöstä ja muutaman suuren johdon sijoittajan edustajan kanssa käydyistä haastatteluista.

Maanalaisia johtoja sijoitetaan pääasiassa johdon sijoittajan ja maanomistajan välisellä sopimuksella, mutta jonkin verran myös toimituspäätökseen tai kunnan rakennusvalvontaviranomaisen päätökseen perustuen. Työn alussa on esitelty ensisijaiset sijoittamisperusteet ja menettelyt johdon sijoittamiseen. Tämän jälkeen käydään läpi lainsäädännöllinen perusta ja kirjallisuus aiheesta. Sijoittamisen ensisijainen menettely on johdon sijoittajan ja maanomistajan välinen sopimus, jossa myös korvauksista sovitaan. Edelleen työssä käydään läpi korvausten määräytymistä sopimuksissa kahden suuren johdon sijoittajan, sekä Maanomistajien Arviointikeskus Oy:n tuloksia haastatteluihin perustuen.

Työn loppupuolella käydään läpi kyselyn tuloksia. Tuloksia havainnollistetaan diagrammeihin ja selostaan. Korvaukset esitetään maankäyttölajien mukaan. Vaikka korvausten määräytyminen maakaasulunastuksissa jätettiin kyselyn ulkopuolelle, haluttiin se lyhyesti tuoda esille ja esitellä muiden korvausten yhteydessä. Työssä on lisäksi referoitu muutamia kyselyn yhteydessä lähetettyjä ”edustavia, toimitusinsinöörin päätökseen perustuvia” johtotoimituksia tarkemmin. Näistä toimituksista ilmenevät parhaiten korvausten määräytymisperusteet. Lopuksi vielä esitetään tämän työn

johtopäätökset ja tutkimuksen tärkeimmät tulokset ja esitellään selvityksen perusteella suositus korvauksista maankäyttölajien mukaan.

2 Johtojen sijoittamisperusteet ja -menettely

2.1 Keskeiset sijoittamisperusteet

Johdon sijoittaja hankkii sopimalla tai lunastamalla käyttöoikeuden alueeseen, joka mahdollistaa johdon rakentamisen, kunnossapidon ja käytön. Käyttöoikeuden lunastaminen ja sijoittamissopimus rajoittavat maanomistajan oikeutta käyttää johtoaluetta, mutta alueet pysyvät maanomistajan omistuksessa edelleen.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 161 §:ssä säädetään yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamisesta:

Kiinteistön omistaja ja haltija on velvollinen sallimaan yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevan johdon sijoittamisen omistamalleen tai hallitsemalleen alueelle, jollei sijoittamista muutoin voida järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Sama koskee johtoihin liittyviä vähäisiä laitteita, rakennelmia ja laitoksia. Johtoa tai muuta laitetta ei saa rakentaa niin, että vaikeutetaan alueen kaavoitusta tai kaavan toteuttamista. Jollei sijoittamisesta ole sovittu kiinteistön omistajan ja haltijan kanssa, sijoittamisesta päättää kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Sijoittamisesta päätettäessä on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei kiinteistölle aiheuteta tarpeetonta haittaa.

Sopimus 1 momentissa tarkoitettujen laitteiden sijoittamisesta sitoo myös kiinteistön uutta omistajaa ja haltijaa.

Kiinteistön omistajalla ja haltijalla on oikeus saada korvaus 1 momentissa tarkoitettun johdon tai muun laitteen sijoittamisesta aiheutuvasta haitasta ja vahingosta. Jollei korvauksesta sovita, asia ratkaistaan lunastuslain mukaisessa järjestyksessä.

Vesihuoltolaitoksen vesijohdon ja viemärin sijoittamiseen voidaan 1 momenttia soveltaa, vaikka tarvittava oikeus olisi perustettavissa myös vesilain (264/1961) säännösten nojalla. (9.2.2001/122)

Edellinen lainkohta koskee kiinteistöä tai yhdyskuntaa palvelevia johtoja ja niihin liittyviä vähäisiä laitteita, rakennelmia ja laitoksia. Johtojen laadun suhteen edellytetään, että ne palvelevat joko yhdyskuntaa, kiinteistöä tai molempia. [Malin 2008: 52.]

Vuonna 2015 voimaan tullut laki sähköisen viestinnän palveluista (7.11.2014/917) mahdollistaa telekaapelin tai siihen liittyvän laitteen sijoittamisen paljolti MRL 161 §:n

kaltaisella menettelyllä. Lain 8. luvussa säädetään sijoittamisen edellytyksistä ja korvausmenettelystä toimituksessa.

Myös kiinteistönmuodostamislain (KML) 154.1 §:n mukaan kiinteistön hyväksi voidaan perustaa toisen rekisteriyksikön alueelle pysyvänä rasitteena oikeus

- Talousveden ottamiseen
- Talousveden johtamiseen sekä talousvesijohdon ja siihen liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen
- Veden johtamiseen maan kuivattamista varten
- Viemärijohdon ja siihen liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen
- Puhelin-, sähkö-, kaasu-, lämpö- tai muun sellaisen johdon sekä johtoihin liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen. [KML § 154.]

Kiinteistöllä tarkoitetaan kiinteistönmuodostamislain sellaista itsenäistä maanomistuksen yksikköä, joka kiinteistörekisterilain nojalla on merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisteriin. Rasite voidaan perustaa kiinteistön, tai tietyillä edellytyksillä myös kunnan hyväksi. [Malin 2008: 52.]

2.2 Sijoittamissopimus

Ensisijainen menettelytapa johdon sijoittamisesta, on johdon sijoittajan ja maanomistajan välinen sopimus, jossa myös korvauksista sovitaan. Yleisesti käytössä on Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliiton (MTK), Ruotsinkielisten maataloustuottajain keskusliiton ja Energiateollisuuden yhteisesti hyväksymä sopimusmalli (2017), mutta mitään velvoitetta sopimusmallin käyttämiseen ei ole. Sopimus pohja ei sisällä suosituksia johdon sijoittamisesta aiheutuvista korvauksista maanomistajalle, vaan niistä tulee sopia aina tapauskohtaisesti.

Kun johdon sijoittajana toimii yksityinen toimija, kuten sähköyhtiö, sopimisesta maanomistajien kanssa neuvottelee usein urakoitsija, joka on valtuutettu yhtiön puolesta allekirjoittamaan sijoittamissopimuksen. Jos maanomistaja ei halua tehdä sähköyhtiön kanssa sopimusta neuvotteluista huolimatta, kyseisen maanomistajan maat pyritään

kiertämään. Asianosaisen hyväksyessä johdon sijoittamisen, mutta kieltäytyessä allekirjoittamasta sopimusta, sijoittaminen ei ole mahdollista, joten tässäkin tapauksessa pyritään mahdollisuuksien mukaan kiertämään kyseinen kiinteistö. [Yhtiö A 2019.] Yksityistiealueille sijoitettavista johdoista säädetään Yksityistielain 30 §:ssä. Kiinteistön omistajan suostumusta ei johdon sijoittamiseen tarvita, jos luvan sijoittamiseen antaa tiekunta tai tiekunnan puuttuessa tieosakkaat. [Yksityistielaki § 30.]

Jollei sijoittamisesta päästä sopimukseen johdon omistajan ja maanomistajan välillä eikä kiinteistön kiertäminen ole mahdollista, sijoittamisesta päättää kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Isommissa hankkeissa johdon sijoittamiseen tarvitaan valtioneuvoston tai Maanmittauslaitoksen myöntämä lunastuslupa. Rakennusvalvontaviranomaisen päätös tai lunastuslupa korvaa maanomistajan puuttuvan suostumuksen johdon sijoittamiseen. Päätöstä tehdessä tulisi kumminkin kiinnittää huomioita siihen, ettei kiinteistölle aiheuteta tarpeetonta haittaa. Koska viranomaispäätös on vasta toissijainen keino ja sopimusneuvottelut ovat pitkittäneet prosessia, rakennusvalvontaviranomainen voi MRL 144§:n mukaan antaa johtojen omistajalle luvan johdon asentamiseen ennen kuin sijoittamista koskeva päätös on saanut lainvoiman. Edellytyksenä tähän on muun muassa se, ettei muutoksenhaku käy täytäntöönpanon vuoksi tarpeettomaksi. Vastaavasti lunastusluvan myöntäjä voi antaa luvan niin kutsuttuun ennakkohaltuunottoon, joka mahdollistaa rakentamisen, vaikkei lunastuslupa olisikaan lainvoimainen. Korvauksista voidaan rakennusvalvontaviranomaisen päätöksen jälkeen joko sopia, tai vaihtoehtoisesti hakea lunastuslain mukaista korvaustoimitusta. [Malin 2008: 72–74.]

2.3 Lunastusperusteet

Omaisuus on perustuslain 15 §:n mukaan suojattu. Omaisuuden lunastamiseen on annettu lainsäädännössä mahdollisuus, jos lunastaminen tapahtuu yleiseen tarpeeseen ja perustuu joko hakemuksella saatuun lunastuslupaan tai suunnitelmaan, joka on lainvoimaisesti hyväksytty. Yleisen tarpeen vaatimus ratkaistaan tapauskohtaisesti. Lupa lunastaa vaatii siis aina laillisen perusteen, jota kutsutaan lunastusperusteeksi. Lunastuslain (Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta, LunL) 3 §:n mukaan lunastusluvan myöntää pääsääntöisesti valtioneuvosto ja vähäisemmissä hankkeissa Maanmittauslaitos.

2.4 Johtotoimitus

Johtohankkeissa kyseessä on joku seuraavista johtotoimituslajeista:

- Kiinteistönmuodostamislain mukainen pakkorasitetoimitus
- MRL 161§:n mukainen johdon sijoittamisluvista seuraava lunastuslain mukainen korvaustoimitus
- Valtioneuvoston lunastuslupa perustuva lunastuslain mukainen lunastustoimitus. [Lukin 2007.]

2.4.1 Kiinteistönmuodostamislain mukainen rasitetoimitus

KML:n mukainen rasite perustetaan joko rasitetoimituksessa tai muun kiinteistötoimituksen yhteydessä asianosaisten sopimuksella tai niin kutsuttuna pakkorasitteena toimitusmiesten päätöksellä. Rasitetoimitusta haetaan Maanmittauslaitokselta tai kunnalta siinä tapauksessa, jossa kunta pitää kiinteistörekisteriä alueella. Rasitetoimituksen edellytyksenä on pääsääntöisesti kaikkien asianosaisten allekirjoittama vapaamuotoinen rasitesopimus, joka on liitettävä hakemukseen. [Malin 2008: 75–76; Rasitetoimitukset 2019: 2–4.]

Tietyissä tapauksissa rasitteita voidaan perustaa ilman asiaosaisten sopimusta toimituksen alaisella alueella niin kutsuttuna pakkorasitteena. Asemakaava-alueella saadaan perustaa KML:n 154§:n kohtien 1–4, 6 ja 11 mukaiset rasitteet KML 156.2 §:n nojalla ilman asianosaisten suostumusta, jos siitä ei aiheudu rasitetulle yksikölle huomattavaa haittaa ja se on oikeutetulle kiinteistölle tai kunnalle tärkeä. [Rasitetoimitukset 2019: 4.] Pakkorasite voidaan perustaa mm. vesi-, viemäri-, sähkö-, kaasu-, lämpö- ja puhelinjohdon sijoittamiseksi.

2.4.2 Lunastuslain mukainen toimitus

Lunastamalla voidaan

- hankkia kiinteää omaisuutta taikka pysyvä tai määräaikainen erityinen oikeus
- rajoittaa pysyvästi tai määräajaksi oikeutta käyttää tai vallita kiinteää omaisuutta taikka erityistä oikeutta

- lakkauttaa erityinen oikeus. [LunL § 3.]

MRL 161 §:n tai lain sähköisen viestinnän palveluista 229§:n mukainen korvausasia päättyy Maanmittauslaitoksen käsiteltäväksi lunastuslain mukaisessa korvaustoimituksessa, jos korvauksista ei osapuolien välillä päästä sopimukseen, tavoiteta maanomistajaa tai muutoin halutaan puolueettoman viranomaisen päätös asiasta. Ainakin johdon sijoittajan tavoitteena on, että toimitukseen päädytään vasta korvausneuvotteluiden epäonnistuttua. Toimitusta haetaan Maanmittauslaitokselta ja tehdään lunastuslain mukaisessa järjestyksessä. Korvaustoimitusta voi hakea joko johdon sijoittaja tai maanomistaja. Korvaustoimituksessa ei lunasteta mitään, vaan määritetään pelkät korvaukset. [Sähkölinjojen lunastustoimitukset ja linjoista maksettavat korvaukset: 18.]

Sopimukseen voidaan päästä myös toimituksen ollessa kesken, jolloin syntynyt sopimus vahvistetaan toimituksessa lunastuslain 40 §:n mukaan. Lainkohdan mukaan lunastustoimikunnan tulee vahvistaa sopimus, elleivät asianosaiset ole sopineet korvausta ilmeisesti pienemmäksi kuin, miksi se muuten olisi määrätty. [Malin 2008: 71; LunL § 40.]

Lunastustoimituksessa ratkaistaan lunastuslupa perustuvien LunL:n mukaisten isojen hankkeiden korvauskysymykset, kuten maakaasuputket, voimajohdot ja runkovesijohdot. Lunastustoimitus voi perustua myönnettyyn lunastuslupa tai lunastuksen oikeuttavaan lainvoimaiseen suunnitelmaan. Lunastusluvan myöntää hakemuksesta valtioneuvosto, ja myönnetystä luvasta voi valittaa hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Luvan voi tietyissä tapauksissa myöntää myös Maanmittauslaitos. Esimerkiksi voimansiirto johdon lunastusluvan voi antaa Maanmittauslaitos, jos luvan antamista ei vastusteta ja kyseessä on vähemmän tärkeä lunastus. Asian edellytykset on jo ratkaistu lunastusluvan myöntämisvaiheessa, joten lunastuslupa perustuvissa toimituksissa edellytyksiä ei tarvitse enää erikseen tutkia. [LunL § 4; § 5.]

Lunastuksen toimeenpanee Maanmittauslaitos ja suorittaa lunastustoimikunta, joka koostuu Maanmittauslaitoksen määräämästä toimitusinsinööristä, sekä kahdesta uskotusta miehestä. Lunastettavasta omaisuudesta on maksettava lunastuskorvaus, joka viran puolesta määritetään jokaiselle maanomistajalle. Johdon sijoittamisesta ja

käyttöoikeuden tai omistusoikeuden lunastamisesta on päätetty jo lunastusluvan myöntämisvaiheessa, joten lunastustoimituksessa käsitellään pääasiassa maanomistajalle maksettavia korvauksia. [Sähkölinjojen lunastustoimitukset ja niistä maksettavat korvaukset 2015: 10–12.]

3 Johtokorvausten lainsäädännöllinen perusta

3.1 Korvausperusteet

LunL 29 §:ssä määritetään, että lunastettavan omaisuuden omistajalla on oikeus saada täysi korvaus (lunastuskorvaus) lunastuksen vuoksi aiheutuvista taloudellisista tappioista, kärsimästään haitasta ja vahingosta [Voimajohtoalueen lunastus 2014]. Täyden korvauksen periaatteesta on esitetty kirjallisuudessa useita samankaltaisia tulkintoja. Pääasiallisesti vaatimus olisi, ettei kiinteistön omistajan varallisuusasema muuttuisi huonommaksi tai paremmaksi, vaan säilyisi ennallaan. [Kuusiniemi & Peltomaa 2000: 138.]

Rasitetoimituksissa korvausten määräytyminen perustuu kiinteistönmuodostamislakiin. KML 162 §:n mukaan rasitetun yksikön omistajalla ja haltijalla on oikeus saada korvaus rasitteen perustamisesta aiheutuvista menetyksistä siltä, jonka hyväksi rasite perustetaan. Korvauksen arvioimisesta säädetään 200 §:ssä ja sen mukaan omaisuus arvioidaan kauppaa-arvon perusteella. Mikäli kauppaa-arvo ei vastaa luovuttajan täyttä menetystä, korvattava omaisuus arvioidaan tuottoarvon tai omaisuuteen pantujen kustannusten perusteella. Korvaus määräytyy päätöksen antamisajankohdan hintatason ja kunnan mukaan, joka haltuunoton ajankohtana on. Kohteenkorvausta arvioitaessa on otettava huomioon, rajoittaako rasite kiinteistön nykyistä tai tulevaa käyttöä ja kuinka paljon. [KML § 162; § 200.]

Lähtökohtaisesti korvausarvioinnin tavoitteena on määrittää omaisuuden käypää arvoa vastaava korvaus lunastettavan kiinteistön omistajalle. Maanomistajalle määrättävien korvausten voidaan katsoa jakaantuvan kolmeen eri korvauslajiin, jotka ovat kohteen-, haitan- ja vahingonkorvaus. [Yleistä 2019: 38.] Kuvassa 1 on havainnollistettu täyden lunastuskorvauksen muodostumista kolmen korvauslajin summasta.



Kuva 1. Täyden lunastuskorvauksen muodostuminen.

Lunastettavasta omaisuudesta määrättävää korvausta kutsutaan kohteenkorvaukseksi, ja se arvioidaan pääsääntöisesti omaisuuden käyvän hinnan perusteella. Käypä arvo voidaan rinnastaa markkina-arvoon, joka viittaa odotettavissa olevaan rahamäärän, jolla omaisuus arvopäivänä vaihtaisi omistajaa. [Yleistä 2019: 38–39.] Kohteenkorvaus käytönrajoituslunastuksissa, kuten johtolunastuksissa, muodostuu käytännössä maan markkina-arvon ja lunastuksen jälkeen jäljelle jäävän käyttömahdollisuuden arvon vähennyksestä.

Kun lunastuksen toimeenpanemisesta aiheutuu pysyvää haittaa jäljelle jäävän omaisuuden käyttämiseksi, voidaan maanomistajalle maksaa haitankorvausta. Haitankorvausta voidaan maksaa myös arvon alenemisen johdosta, mutta määräämisen edellytyksenä ei kuitenkaan pidetä, että jäljelle jäävän omaisuuden tulisi olla samaa laatua kuin lunastettava. [Yleistä 2019: 39.]

Vahingonkorvaus ei suoranaisesti liity lunastettavaan omaisuuteen, vaan voidaan katsoa luovuttajan henkilökohtaiseksi korvaukseksi aiheutuneista vahingoista tai jäljelle jäävän omaisuuden tilapäisen käytön vaikeutumisen aiheuttamasta taloudellisesta tappiosta [Yleistä 2019: 39]. Vahingonkorvauksia voivat olla esimerkiksi korvaukset menetetyistä puista tai kasvillisuudesta. Maanmittauslaitos on koonnut tietovaraston kiinteistöarvioinnin avuksi ”Arviointi ja Korvaukset”, joka sisältää kiinteistötoimituksissa tarvittavia maa- ja metsätaloushaittojen sekä puutarha- ja koristekasvillisuuden korvaussuosituksia. [Arviointi ja korvaukset 2018.]

3.2 Arviointimenetelmät

Korvausten määrittämiseksi käytetään yleisimmin seuraavia arviointimenetelmiä:

- kaupp-arvomenetelmä
- tuottoarvomenetelmä
- kustannusarvomenetelmä
- yhdistelmämenetelmä.

Kaupp-arvomenetelmä on kiinteistöjen arvioinnissa suosituin menetelmä Suomessa ja muualla maailmassa. Menetelmä pohjautuu siihen, että maanomistajalla on oikeus markkinoilla muodostuvaan hintaan, joka tarkoittaa arvioitavan kohteen hintaa arvioimisen ajankohtana vapailta markkinoilla. Kaupp-arvomenetelmässä määritetään kiinteistön käypä arvo kysynnän ja tarjonnan mukaan. Käypä arvo saadaan vertaamalla kohdetta sellaisiin aikaisemmin myytyihin samanlaisiin kohteisiin, joiden myyntihinnat ovat tiedossa. [Kuusiniemi & Peltomaa 2000: 147–178.]

KML:n mukaan omaisuus, joka toimituksessa lunastetaan, tai josta korvaus suoritetaan, tulisi arvioida kaupp-arvomenetelmällä. Jos kaupp-arvo ei vastaa luovuttajan menetystä kokonaan, käytetään omaisuuden arviointiin tuottoarvomenetelmää, tai omaisuuteen pantujen kustannusten perusteella kustannusarvomenetelmää. [KML § 200.] Kun arviointia korvauksista tehdään, tulee ottaa huomioon kaikki taloudelliset menetykset, joita kohteen luovuttajalle lunastuksesta syntyy.

Korvaukset johtojen sijoittamisesta määrätään maapohjan ja puuston osalta yleensä kaupp-arvomenetelmällä ja koristekasvillisuuden ja laitteiden osalta kustannusarvomenetelmällä [Lukin 2020].

4 Maanalaisten johtojen korvaamista koskeva kirjallisuus

Aikaisempaa tutkimustietoa tai kirjallisuutta maanalaisista johdoista maksettavista korvauksista ei juurikaan ole. Korvausten määrittäminen perustuukin lakiin ja arvioijan omiin näkemyksiin ja tulkintaan. Tämä voi johtaa suuriinkin eroihin korvausten määrittämisessä eri johdon sijoittajien ja toimitusinsinöörien välillä.

Maanmittauslaitoksen toimitusinsinööri Petri Lukin on luennoinut vuosina 2007 ja 2010 aiheeseen liittyen, ja tässä luvussa esitellään johtokorvauksia luentoihin perustuen. Lukin on myös todennut, että käytäntö on vaihtelevaa ja oikeuskäytäntö puuttuu lähes kokonaan. [Lukin 2010.]

Lukinin luentomateriaalin mukaan tonttimaalla johdosta aiheutuva haitta on pääsääntöisesti melko vähäinen, koska johto sijoitetaan siten, ettei se estä rakentamista. Menetetystä koristekasvillisuudesta ja laitteista korvaus määrätään aina, mutta muihin korvauksiin tulisi suhtautua pidättyvästi. Korvaukset maan luovuttamisesta ovat yleensä 10–30 prosenttia tontin yksikköhinnasta. Korvausprosentti riippuu mm. rasitealueen leveydestä. Mitä leveämpi rasite on, sitä pienempi tulisi korvausprosentin maapohjasta olla. Myöhempien huoltotoimenpiteiden suhteen Lukinin suositus olisi, ettei johtokorvaus sisältäisi kompensatiota mahdollisesta johdon kunnostuksesta ja sen vuoksi suoritettavasta kaivuutyöstä, sillä näihin liittyy suuria epävarmuustekijöitä. Korvaukset myöhemmistä huoltotoimenpiteistä tulisi määrittää normaalein vahingonkorvausperiaattein sitten, kun huoltotarve ilmenee. [Lukin 2010.]

Metsätalousalueella Lukinin mukaan tulisi korvata täysi korvaus maapohjasta, ennenaikaisesta hakkuusta ja mahdollisesti myös puustosta. Peltoalueella korvaukset tulisi maksaa sadonmenetyksestä rakentamisajalta sekä pylväs- ja mahdollisista estehaitoista, joilla viljely estyy kokonaan. Johdon sijoituessa raakamaalle tien varteen, korvauksen tulisi olla vähäinen, kun taas tilusten halki kulkevana korvaus voi lähennellä jopa 100:aa prosenttia maapohjan hinnasta. Jos johto sijoitetaan yleiselle alueelle, perustuu korvaus pääsääntöisesti raakamaan hintaan. Katualueella korvausta maapohjasta ei tulisi kuitenkaan yleensä määrätä. [Lukin 2007.]

5 Korvausten määräytyminen sopimuksissa

Sopimuskäytäntöä selvitettiin kahden ison johdon sijoittajan kanssa haastatteluin ja sähköpostikyselyin, lisäksi haastateltiin Maanomistajien Arviointikeskus Oy:n kahta edustajaa heidän arviointiperiaatteistaan maanalaisten johtoalueiden korvauksiin liittyen. Seuraavat tiedot perustuvat kahden suuren yhtiön asiantuntijoiden kanssa käytyihin haastatteluihin marraskuussa ja joulukuussa 2019. Arviointikeskuksen kahden asiantuntijan kanssa haastattelu pidettiin tammikuussa 2020. Arviointikeskuksen osuus esitellään lyhyesti luvun lopussa.

Johtoaluesopimuksessa sovittujen korvausten peruste on pysyvän käytönrajoituksen aiheuttaman haitan korvaaminen sekä verkon rakentamisesta aiheutuvien vahinkojen korvaaminen sopimushetkellä. Yhtiöiden A ja B sijoittamat johdot sijaitsevat noin 70 sentin syvyydessä, ja pysyvä käytönrajoitusalue on metrin levyinen. Korvaukset maksetaan yleensä maapohjasta ja estehaitasta. Rakentamisalueet ensisijaisesti ennallistetaan ja tarvittaessa maksetaan korvausta kiinteistövahingoista. Haitankorvaus maksetaan aina kiinteistön omistajalle, mutta vahingot, kuten sadon menetys sille, jota menetys koskee, esimerkiksi vuokraviljelijälle. Sopimuskohtainen minimikorvaus vaihtelee hieman eri johdon sijoittajilla, yhtiöllä A minimikorvaus on 30 euroa ja yhtiöllä B 20 euroa, pois lukien 0 euron sopimukset. Korvaukset maksetaan aina kertakorvauksena.

Yhtiön B maankäyttöasiantuntijan kanssa käydyssä sähköpostihaastattelussa tuli ilmi, että yhtiö on määrittänyt maakaapelin maapohjakorvauksissa eri maankäyttölajeille omat korvauksensa. Ne muodostuvat maakuntien keskiarvosta ja ovat samat koko verkkoalueella. Johtoaluekorvaus maksetaan pinta-alan mukaan, joten johtoalueen leveyden kasvaessa myös korvaus kasvaa, pääasiassa molemmilla yhtiöillä johtoalueen leveys on kuitenkin metri. Kaapelin jännitetasolla (0,4 kV / 20 kV) ei ole korvauksen kannalta vaikutusta.

Sähköpostihaastattelussa kysyttiin myös, miten selvitetään hintaperusteena oleva maapohjan käypä hinta. Tähän vastattiin metsä- ja peltoalueen maapohjakorvausten perustuvan Maanmittauslaitoksen julkaisemiin Kiinteistöjen kauppahintatilastoihin, joita korotetaan 20 prosentilla. Korvaus muodostuu siis verkkoalueen maakuntien

metsätilojen kauppahintojen korotetusta keskiarvosta, josta korvataan 50 prosenttia. Metsämaalla korvauksia ei makseta täyden arvon mukaan, sillä yhtiö antaa luvan alueen hyödyntämiseen metsänkasvatukseen kaivuun jälkeen ja puusto saa kasvaa kaapelin päällä takaisin ajan myötä. Peltoalueella korvaus perustuu edellisen mukaisesti maakuntien peltotilojen kauppahintojen korotettuun keskiarvoon, josta korvataan 70 prosenttia, sillä kaapelin sijoittaminen ei sanottavasti vaikuta tulevaan peltoviljelyyn.

Yhtiön A johdot pyritään ensisijaisesti sijoittamaan teiden varsille, ja korvaus on vakio koko verkkoalueella. Metsän ja pellon osalta korvaus on sama, ja se vastaa likimäärin pellon käypää arvoa Etelä-Suomen alueella. Edellä mainittua korvausta käytetään myös rakennuspaikoilla ja yleisillä alueilla.

Sadonmenetyksestä ja muista kiinteistövahingoista maksetaan korvausta Maanmittauslaitoksen julkaisun Arviointi- ja korvaustiedot mukaan. [Arviointi ja Korvaukset 2018.] Metsämaalla korvaus puustosta määritetään Metsätalouden kehittämiskeskus Tapion julkaisun ”Summa-arvomenetelmä, aputaulukot” korvaustaulukoiden mukaan [Mäki 2013]. Lisäksi maksetaan puuston odotusarvo tai taimikon arvo siltä leveydeltä, miltä puut poistetaan, riippuen puuston iästä, alueesta ja taimikon valtapituudesta. Yhtiön A sopimus pohjassa on maininta ehdoissa: ”Kaikki puut, oksat ja pensaat, jotka kaadetaan johtoalueelta rakentamistöiden aikana, jäävät maanomistajan omaisuudeksi ja maanomistajan paikalta poistettavaksi, jollei toisin erikseen sovita.” Myös yhtiöllä B on käytäntönä, että puusto jää maanomistajalle. Maanomistajien kanssa pyritään aina sopimaan paras aika kaivutöille, jotta vahingot jäisivät mahdollisimman pieneksi.

Yhtiöllä B tonttimaan keskiarvohinta määrittyy verkkoalueella olevien valtakunnankeskuksien raakamaan hinnan mediaaniarvosta, joissa rakentaminen on näköpiirissä. Tässä tulee ottaa huomioon se, että yhtiö B on maaseutuyhtiö, joten tonttimaalle sijoittamista tulee vain vähän. Puutarha ja tonttimaan korvauksissa vahingonkorvaukset arvioidaan Maanmittauslaitoksen Arviointi- ja korvaustiedot mukaan [Arviointi ja Korvaukset 2018]. Vesistökaapelin aiheuttamasta haitasta maksettava korvaus perustuu Kalatalouden Keskusliiton oppaaseen ”Vesialueen omistajan edunvalvontaopas”, julkaisu numero 152 sekä Aluehallintoviraston määrittämiin korvauksiin. Tätäkin korvausta nostetaan 20 prosentilla. Yleisellä alueella kunnille

tarjotaan ensisijaisesti samaa sopimus pohjaa ja korvauskäytäntöä kuin yksityisille maanomistajille, mikäli kunnalla on oma sijoituslupa ja korvauskäytäntö niin noudatetaan sitä.

Maanomistajien Arviointikeskus Oy tekee arviointeja pääasiassa yleiskaava- ja haja-asutusalueilla. Maanalaisiin johtoihin liittyvät arvioinnit koskevat pääasiassa runkovesi- ja viemärijohdon sijoittamisesta maksettavia korvauksia. Runkovesijohto sijaitsee noin 3 metrin syvyydessä, ja pysyvän käytönrajoitusalueen leveys on 3–5 metriä. Arviointikeskus toimii konsulttina yrityksen tai maanomistajan palkkaamana ja arvioi korvauksen suuruuden jopa kiinteistökohtaisesti. Arviointikeskuksen tekemiä arviolausuntoja käytetään sopimuksien pohjana ja tavoitteena on, että näiden lausuntojen pohjalta maanomistajat ja yhtiöt pääsevät sopimukseen korvauksista. Yhtiö voi kuitenkin halutessaan korottaa Arviointikeskuksen suosittelemaa korvausta päästäkseen sopimukseen. Joissakin tapauksissa korvaukset ovat jopa kaksinkertaistuneet.

Arviointikeskus määrittää korvaukset aina alue- ja linjakohtaisesti hankkeen mukaan. Haitat määrätään täysimääräisenä ja korvaus määrittyy alueen arviointiajankohdan käytön mukaisesti. Korvausten määrittämisen pohjana on sovellettu MTK:n suositussopimusta, MML:n korvaussuosituksia sekä tehtyjä maakaasulunastuksia.

Pelloilla runkovesijohdon sijoittamisesta korvaus määritetään 30–50 prosenttia maapohjasta perustuen tulevan viljelyn hankaloitumiseen. Johdon kaivamisesta aiheutuu usein muun muassa pellon tiivistymishaittaa ja lisäkustannuksia salaojittamiseen. Haittaa on yleensä vähemmän, jos johto sijoittuu syvälle, 2–3 metrin syvyyteen. Metsämaalla maapohjakorvaus määritetään täyden maapohjan mukaisesti. Lisäksi maksetaan 10–13 metriä leveän työalueen osalta puuston hakkuusta, puustosta ja odotusarvosta.

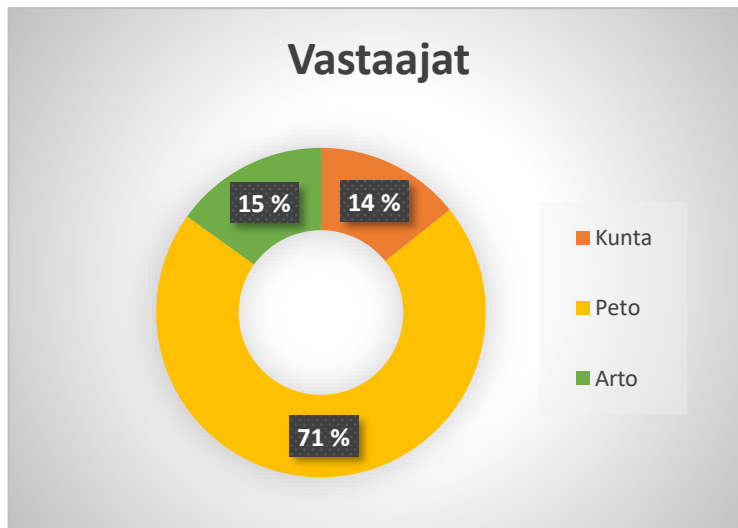
Arviointikeskuksen mukaan käypä korvaus rakennuspaikoilla olisi 25–40 prosenttia täydestä maapohjasta, jos johto ei sijoitu keskelle tonttia. Johdon sijaitessa rakennusalalla korvaus voisi kuitenkin lähennellä jopa 100:aa prosenttia. Suurimmat erot korvauksissa on juuri tonteilla ja rakennuspaikoilla.

6 Kyselyt ja korvausten määräytyminen toimituksissa

6.1 Kyselylomake

Toimitusinsinööreille suunnattu kysely toteutettiin syksyllä 2019 Webropol online -kyselynä, jonka linkki lähetettiin sähköpostitse Maanmittauslaitoksen PETO- ja ARTO-insinööreille sekä 20 kunnan toimitusinsinööreille vastattavaksi. Lisäksi maa- ja metsätalouden insinööreille lähetettiin oma kysely maa- ja metsätalouden ratkaistavaksi tulleista tapauksista. Kyselyn avulla haluttiin selvittää, kuinka paljon korvauksia tulee maksettavaksi johtotoimituksissa ja miten korvaukset ovat määräytyneet suhteessa maapohjan täyteen käypään arvoon, kun korvauksista on joko sovittu tai korvauksia on määrätty. Kysymykset laadittiin yhdessä opinnäytetyön ohjaajan kanssa ja kysymykset valikoituivat ohjaajan käytännön kokemuksen perusteella. ARTO-insinööreille lähetetty kysely liite 1.

Kyselyyn vastasi 18 kunnan toimitusinsinööriä, 92 PETO-insinööriä ja 19 ARTO-insinööriä (Kuva 2). Tutkimus ja päätelmät perustuvat annettuihin vastauksiin ja kyselyn yhteydessä lähetettyihin pöytäkirjoihin. Seitsemästä maa- ja metsätalouden insinööristä viisi vastasi lähetettyyn sähköpostikyselyyn. Vastausprosentti kyselyssä oli 42 prosenttia. Oletettavasti suurin osa vastaamatta jättäneistä on ollut sellaisia henkilöitä, jotka eivät ole käsitelleet johtokorvauksiin liittyviä toimituksia.



Kuva 2. Kyselyyn vastanneista suurin oli osa Maanmittauslaitoksen PETO-insinöörejä.

Kysely koostui viidestä kysymyksestä ja sisälsi sekä suljettuja että avoimia kysymyksiä. Tavoitteena oli luoda kysely, jonka vastaamiseen ei mene paljoa aikaa ja näin kynnys vastata olisi mahdollisimman matala. Lisäksi oli tärkeää, että vastaukset olisivat helposti analysoitavissa. Monivalintakysymysten vastauksista tehtiin diagrammeja, joissa esitetään vastausten jakautuminen vastausvaihtoehtojen kesken. Lisäksi kyselyn lopussa pyydettiin sellaisten toimitusten toimitusnumeroita, joissa korvauksia on sovittu tai määrätty maksettavaksi. Pöytäkirjojen perusteella voitiin selvittää tarkemmin korvauserusteita ja toimituksen kulkua. Vastausten perusteella saatuja toimituksia on esitelty tarkemmin luvussa 7.

6.2 Tulokset

Kyselyyn vastanneista 85 prosenttia on tehnyt lunastus- tai rasi-toimituksia, joissa on perustettu oikeus maanalaisia johtoja varten. Johdoilla kyselyssä tarkoitettiin esimerkiksi vesi-, viemäri-, sähkö- tai puhelinjohtoja. Maakaasuputket jätettiin kyselyn ulkopuolelle, sillä niissä korvauskäytäntö on jo melko vakiintunut. Suurin osa toimitusinsinööreistä vastasi, ettei ollut toimituksissaan määrännyt korvauksia maksettavaksi, mikä johtuu oletettavasti siitä, että vastaajista 71 prosenttia oli rasi-toimitusten tekijöitä. Jos johdot on perustettu rasitteena, edellytyksenä on asianosaisten välinen sopimus, jolloin korvausten käsittely jää useimmissa tapauksissa toimituksen ulkopuolelle.

Rasitesopimukseen perustuen on tyypillistä, että sopimuksessa todetaan, ettei korvauksia koidu maksettavaksi. Vain 10 prosenttia vastanneista rasitetoimitusten tekijöistä oli toimituksissaan määrännyt korvauksia.

Monet rasitetoimitusten tekijät painottivat avoimen kysymyksen kohdalla, ettei rasitetoimituksissa useinkaan korvauksiin oteta kantaa, sillä toimitus perustuu sopimukseen. Poikkeuksena tähän saattaisivat olla kunnan tekemät pakkorasitetoimitukset. Kyselyn yhteydessä saatiin tutkittavaksi kaksi toimituspöytäkirjaa, joissa pakkorasitteita oli perustettu. Toinen toimituksista esitellään tarkemmin luvussa 7.6. Eräs kyselyyn vastannut toimitusinsinööri kommentoi asiaa seuraavasti:

”Suhteellisen harvassa ovat olleet tilanteet, joissa joko rasiteosapuolet olisivat sopineet korvauksesta tai korvaus olisi määrätty viran puolesta. Kun olemassa oleva tontti jaetaan tonttijaon muutoksella kahdeksi tai useammaksi uudeksi tontiksi, heijastunee maanalaisten johtojen sijoittamisesta koitua haitta jo ns. etutontista maksettavaan kauppahintaan, eikä erillinen rasitekorvauksen määrittäminen liene useinkaan relevanttia. Tästä poikkeava tilanne saattaisi olla käsillä esim. silloin, kun uudelle tontille haettavan rakennusluvan yhteydessä havaitaan, että ko. tontin sadevesien hallinta edellyttäisi naapuritontin alueelle sijoitettavaa sadevesiviemäriä. Tällaisessa tilanteessa korvauksista sopiminen tai niistä määrääminen saattaisi tulla herkemmin kyseeseen.”

Tutkimuksen kannalta tärkeämpää on kuitenkin paneutua niihin korvauksiin, joita on määrätty tai sovittu maksettavaksi. Tarkemmin eri maankäyttölajien mukaan toimituksessa määrättyjä tai sovittuja korvauksia on esitelty luvussa 6.3.

Korvauksiin liittyvät maankäyttölajit ovat

- metsämaa
- pelto
- tonttimaa
- raakamaa
- yleiset alueet.

Tonttimaa sisältää tässä opinnäytetyössä kaikki asemakaava-alueella sijaitsevat tontit, sekä haja-asutusalueen rakennuspaikat ja piha-alueet.

6.3 Korvaukset

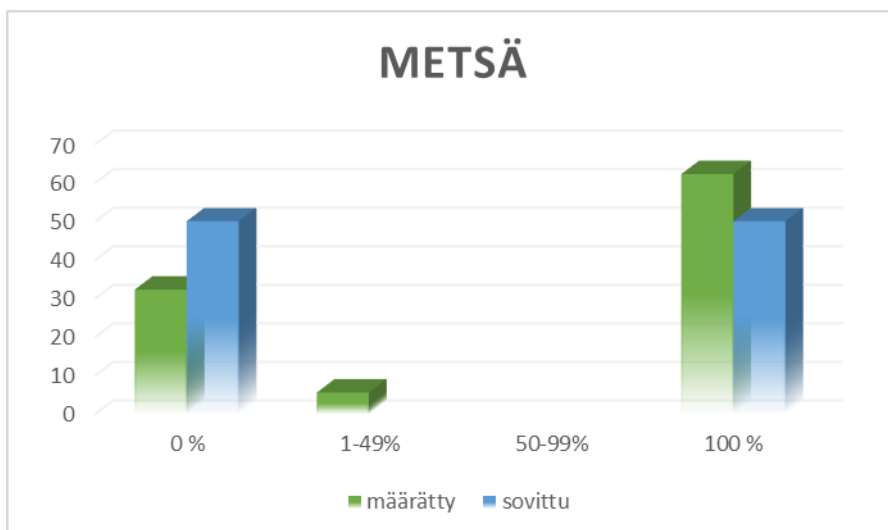
Korvaaminen johtoalueiden lunastuksissa perustuu kiinteistön käyttöoikeuden rajoittamisesta aiheutuvaan vahinkoon tai haittaan, joten arvioinnissa on otettava huomioon rajoituksen laatu ja pysyvyys. Korvaukset maksetaan aina kertakorvauksina ja menetys täysimääräisenä. Kokonaiskorvaus määräytyy aina arviointitilanteen ja kohteen ominaisuuksien perusteella. [Korvaussuositukset kiinteistövahingoissa 2003: 7.] Maapohjan hintaan vaikuttavat muun muassa alueen maankäyttö, kaavatilanne ja kiinteistön sijainti. Kun maapohjaa arvioidaan kauppa-arvomenetelmällä, vertailukauppojen tulisi vastata ominaisuuksiltaan arvioitavaa aluetta. Kiinteistöarvioinnissa voidaan käyttää alueille muodostettuja hintamalleja, joiden avulla maanpohjan arviointi on helpompaa.

Kun maapohjalle on arvioitu käypä hinta, arvioidaan seuraavaksi johdon sijoittamisesta kiinteistölle koitua haitta. Pääkysymys korvausta määrätessä on, vaikeuttaako tai estääkö johdon sijoittaminen alueen pääasiallista käyttöä ja miten se vaikuttaa kiinteistön arvoon. Kohteenkorvauksena edellisen mukaan maksetaan tietty prosenttiosuus suhteessa maapohjan täyteen käypään arvoon. Osuus voi olla maankäyttölajin ja haitan suuruuden mukaan mitä vain nollan ja sadan prosentin väliltä. Seuraavaksi työssä käsitellään kyselyn perusteella saatuja tuloksia korvausten määräytymisestä eri maankäyttölajien mukaan.

Vahingonkorvaukset kaikissa tutkimissani toimituksissa oli määrätty Maanmittauslaitoksen korvaussuosituksen Arviointi- ja korvaustiedot mukaisesti, joka on yleisesti käytössä myös johdon sijoittajien laatimissa sopimuksissa.

6.3.1 Metsät

Kyselyn vastausten perusteella (kuva 3) metsäalueilla korvausta maksetaan pääsääntöisesti maapohjan täyden käyvän arvon mukaan. Poikkeuksena 100 prosentin korvauksiin on toimitus 2014-485293, jossa toimitusmiehet ovat päättäneet, että metsämaalle rakennetusta vesihuoltolinjasta korvataan 30 prosenttia maapohjan arvosta.



Kuva 3. Vastausten jakautuminen korvauksista suhteessa metsämaan käypään hintaan.

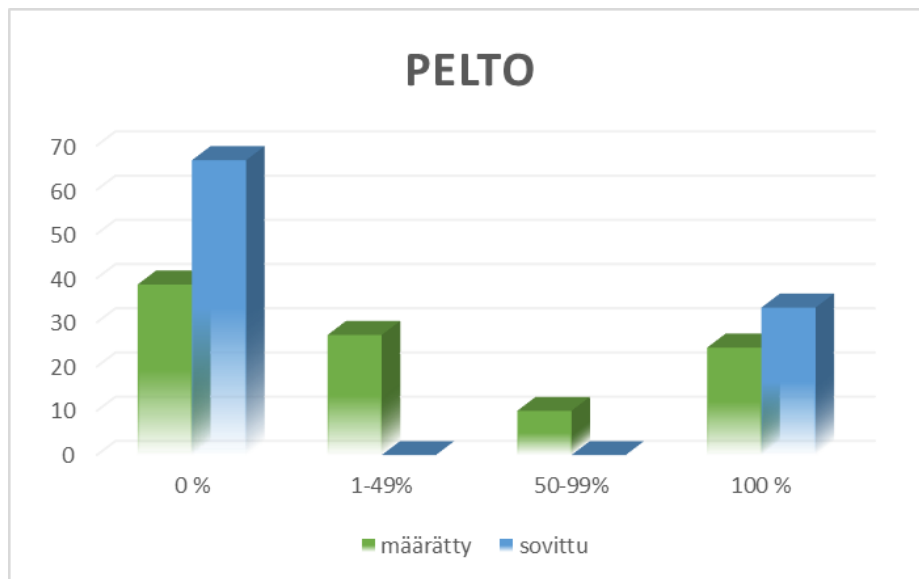
Johdoista korvataan vain johdon sijoittamisesta aiheutunut vahinko ja haitta, koska maapohjaa ei lunasteta. Silloin, kun johtoalue jää pysyvästi johonkin muuhun kuin alkuperäiseen käyttöön, voidaan määrätä maapohjan osalta täysi korvaus. Jos johto sijoittuu metsämaalle ja käytönrajoitus on pysyvä, vastaa haitta omistusoikeuden menetystä. Metsätalousalueella korvataan siten useimmiten koko johtoalueelta täysi korvaus, joka kattaa maapohjan lisäksi korvauksen puuston ennenaikaisesta hakkuusta ja taimikosta.

Lähes kaikissa kyselyn perusteella lähetetyissä toimituspöytäkirjoissa korvaukset ovat olleet 100 prosenttia metsämaan täydestä käyvästä arvosta. Pöytäkirjoissa 100 prosentin korvausta oli perusteltu esimerkiksi puuston menetyksellä ja alueen käytön estymisellä. Useissa toimituksissa metsäalueen korvauksia käsiteltäessä mainitaan myös alueen käytön estyminen metsätalouden lisäksi metsän muutkin arvot huomioon ottaen, kuten virkistys-, metsästys- ja muu harrastuskäyttö. Metsämaan arvoja on arvioitu Metsätalouden kehittämiskeskus Tapion mukaan [Mäki 2013].

6.3.2 Pellot

Kyselyn vastauksista ilmeni, että pelloilla korvaukset sopimuksiin perustuen ovat olleet joko 0 tai 100 prosenttia suhteessa maapohjaan. Vastaukset toimituksissa määrättyjen

korvausten osalta hajaantuvat selvästi laajemmin eri prosentiosuuksien välille kuin muiden maankäyttölajien kohdalla (kuva 4).



Kuva 4. Vastausten jakautuminen korvauksista suhteessa pellon käypään hintaan.

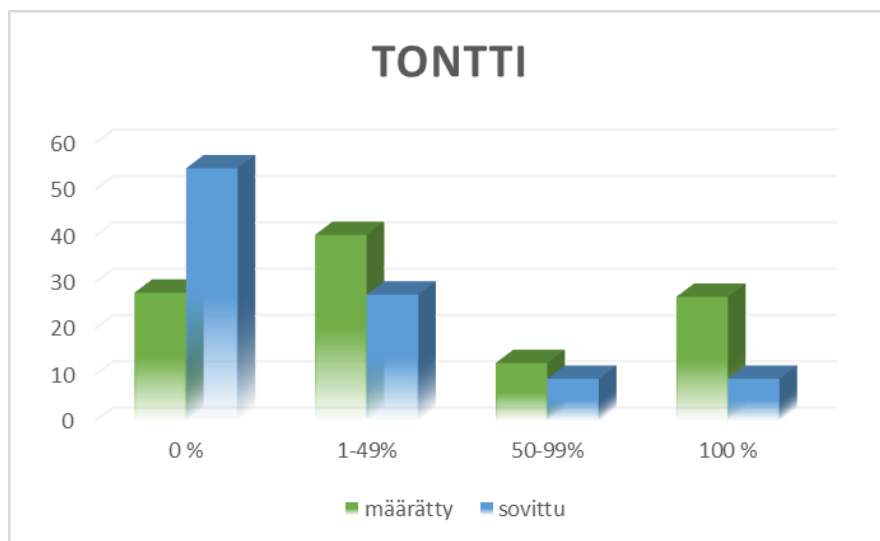
Korvaukseen peltoalueella vaikuttaa se, missä määrin käytönrajoitus vaikeuttaa normaalia peltoviljelyä. Peltoalueella korvaus suoritetaan aina sadonmenetyksestä rakentamisajalta, sekä mahdollisista rakentamisen yhteydessä pelloille jätetyistä johdon maanpäällisistä osista. Maanmittauslaitoksen julkaisun nro 93 (Korvaussuositukset kiinteistövahingoissa) mukaan konkreettisin haitta aiheutuu yleensä juuri edellä mainituista maanpäällisistä rakenteista, kuten merkkipaaluista, tuuletusputkista ja kaivorakenteista. Korvauksia arvioitaessa on otettava huomioon, minkä verran pellon arvo alenee rasitealueella pysyvän käytönrajoituksen vuoksi. Korvattava alue ja korvauksen suuruus arvioidaan aina tapauskohtaisesti. [Korvaussuositukset kiinteistövahingoissa 2003: 31.]

Maanalaisen johdon tai viemärin rakentaminen ei estä viljelyä tulevaisuudessa, vaan korvaus perustuu rajoituksesta viljelylle aiheutuviin haittoihin. Tutkituista pöytäkirjoista löytyi neljä toimitusta (2008-279369, 2017-570553, 2003-885241, 2014 485293), joissa korvauksia oli pellon osalta määrätty. Kaikissa lähetetyissä toimituksissa oli kyseessä siirtoviemärin rakentaminen sekä muiden johtojen sijoittamisesta aiheutuneiden vahinkojen ja haittojen korvaaminen maanomistajille. Pöytäkirjoissa johdon on katsottu

sijaitsevan tavanomaisen muokkaussyvyyden alapuolella, minkä vuoksi rasitealuetta voidaan käyttää viljelyyn edelleen. Rasitteen on kuitenkin katsottu vaikuttavan peltolohkojen kuivatusjärjestelyihin sekä mahdollisesti jossain määrin alentavan satotasoa, joten korvaukset ovat olleet kolmessa toimituksessa 30 prosenttia ja yhdessä 50 prosenttia suhteessa täyteen maapohjan arvoon. Kohteenkorvauksen lisäksi arvioidaan tapauskohtaisesti korvaukset sadonmenetyksestä ja mahdollisista estehaitoista Arviointi- ja korvaustiedot mukaisesti.

6.3.3 Tontit ja rakennuspaikat

Vastaukset maksetuista korvauksista hajaantuvat eri vastausvaihtoehtojen kesken tonttien ja rakennuspaikkojen kohdalla selkeästi enemmän kuin muiden maankäyttölajien osalta. Määrättyjen korvausten osalta 40 prosenttia vastauksista sijoittuu 1–49 prosentin haarukkaan ja vajaa 30 prosenttia sijoittuu 0 prosentin korvaukseen. Toisaalta useat vastaajat ovat kuitenkin määränneet korvauksia myös enemmän kuin 49 prosenttia (Kuva 5).



Kuva 5. Vastausten jakautuminen korvauksista prosentteina suhteessa tonttimaan käypään hintaan.

Tontit asemakaava-alueella

Asemakaava-alueella korvaukseen vaikuttaa erityisesti johdon sijainti tontilla. Tulisi pohtia, vaikuttaako johdon sijoittaminen mahdolliseen tulevaan rakentamiseen eli sijaitseeko johto rakennusalalla vai ei ja kuinka todennäköistä rakentaminen ylipäättään on. Korvaus ja haitan suuruus arvioidaan aina tonttikohtaisesti, joten korvaus voi olla kiinteistöillä eri suuruinen samassa toimituksessa. Rakennusalalle tai keskelle tonttia sijoitettava johto aiheuttaa yleensä selvästi enemmän haittaa, sillä johdon kohdalle ei saa jatkossa rakentaa. Rasiteoikeuden kohteena olevaa aluetta koskee ennallistamisvelvoite, joka tarkoittaa sitä, että mikäli putkistoja joudutaan esimerkiksi huoltamaan kaivuutöinä, on alue palautettava ennalleen, joten huoltotöistä aiheutuva haitta ei ole huomattava.

Kyselyn yhteydessä lähetettiin kaksi pakkorasitetöiden pöytäkirjaa. Rakennusalalla korvaus oli edellä mainituissa kahdessa pakkorasitetöiden toimituksessa 20 prosenttia maapohjasta (rasitteen perustaminen ei vaikuta rakennusoikeuden määrään), kun taas istutettavalla tontinosalla/ rakennusalan ulkopuolella 5-10 prosenttia.

Rakennuspaikat haja-asutusalueella

Rakennuspaikat haja-asutusalueella säilyvät lähes poikkeuksetta rakennuskelpoisina maanalaisten johtojen sijoittamisesta huolimatta. Rakennuspaikkojen koko ja hinnat haja-asutusalueella ovat eri luokkaa kuin asemakaava-alueella. Haja-asutusalueella rakennuspaikat ovat useimmiten tuhansien neliömetrien suuruisia, kun asemakaava-alueella tontin pinta-ala on usein 1 000 m² tai jopa alle sen. Näin ollen johdon sijoittamiselle on usein enemmän tilaa, ja se pystytään sijoittamaan haitattomampaan paikkaan. Samoin haja-asutusalueen rakennuspaikat Keski- ja Pohjois-Suomessa ovat usein arvoltaan vain pienen osan siitä, mitä se esimerkiksi pääkaupunkiseudulla asemakaavoitetulla tontilla.

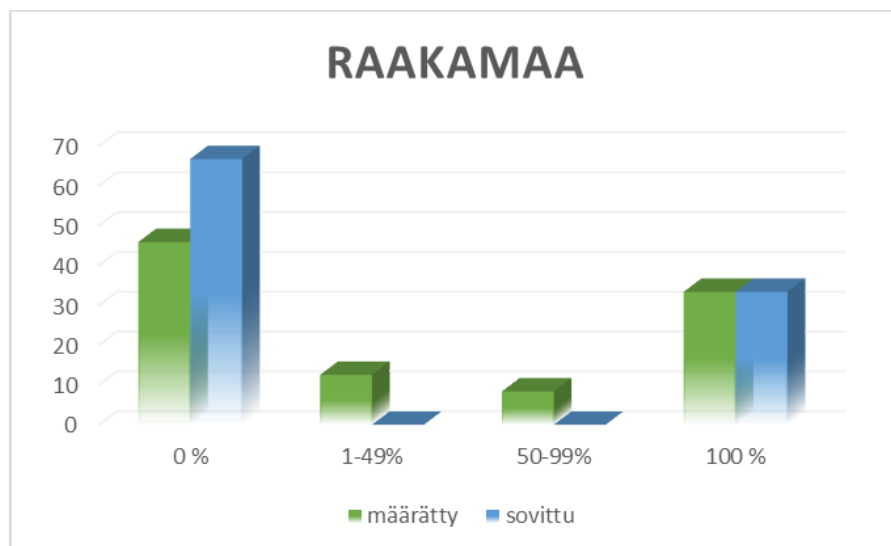
Korvaukset kyselyn ja tutkittujen pöytäkirjojen perusteella ovat kuitenkin olleet suurempia haja-asutusalueen rakennuspaikoilla kuin asemakaava-alueilla suhteessa maapohjaan. Useissa toimituksissa on korvattu 40 prosenttia täydestä käyvästä hinnasta, ja joissain tapauksissa jopa 100 prosenttia. Täyttä korvausta on perusteltu

toimituksessa nro 2016-542742 sillä, että maanomistajalle on katsottu aiheutuvan viemäriin sijoittamisesta haittaa ja vahinkoa, joka ilmenee tilan arvon alenemisena. Lisäksi maapohjan arvoa edellä mainitussa toimituksessa arvioitaessa on otettu huomioon arvioitavan alueen sijainti maantien suoja-alueella ja laatu.

Haja-asutusalueen suhteessa korkeammat korvaukset selittynevät todennäköisesti sillä, että kohtuulliseksi korvaukseksi koetaan usein vähintään satoja euroja oleva korvaus. Mikäli korvaukset maaseudulla olisivat vain 10–30 % rakennuspaikan yksikköhinnasta, jäisivät kokonaiskorvaukset hyvin pieniksi. Asemakaava-alueilla tontin hinta perustuu usein rakennusoikeuden hintaan, ja jos rakennusoikeutta ei menetä, jää korvauskin useimmiten alle rakennusoikeuden eli tontin 100 %:n yksikköhinnan. [Lukin 2020.]

6.3.4 Raakamaa

Suurin osa kyselyyn vastanneista toimitusinsinööreistä vastasi raakamaan korvausten olleen 100 prosenttia maapohjan käyvästä hinnasta, jos korvauksia oli maksettu. Muutama vastaus osui myös 0 ja 100 prosentin väliin ja näitä tapauksia toimituskirjojen perusteella esitellään luvussa myöhemmin. Sopimukseen perustuen korvaukset ovat olleet yli 60 prosentissa 0 prosenttia maapohjasta, ja loput vastauksista sijoittuivat 100 prosenttiin. (Kuva 6.)



Kuva 6. Vastausten jakautuminen korvauksista suhteessa raakamaan käypään hintaan.

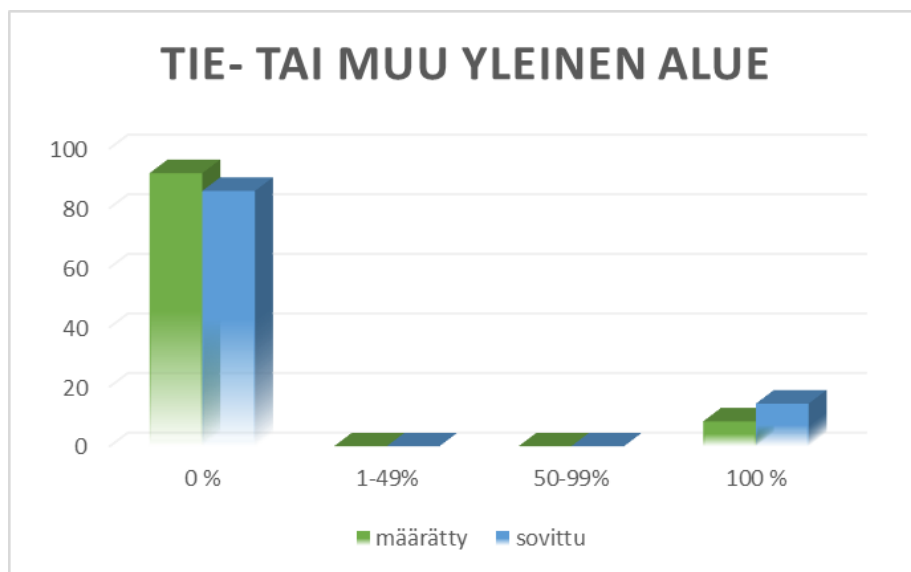
Raakamaa määritellään alueeksi, jolla on odotusarvoa, mikä perustuu tulevaan, useimmiten asemakaavan aiheuttamaan käyttötavan muutokseen. Raakamaa on asemakaavoittamatonta maata, usein keskusten ja asemakaava-alueiden läheisyydessä, jonka käyttötarkoituksen odotetaan lähitulevaisuudessa muuttuvan. Käyttötarkoitukseen ja mahdolliseen asemakaavan laatimiseen liittyy kuitenkin epävarmuutta. Raakamaan arviointi kauppa-arvomenetelmällä voi olla hankalaa, kun hyviä vertailukauppoja on vaikea löytää. Lisäksi raakamaata ostavat pääasiassa kunnat, mikä voi vaikuttaa hintatasoon, sillä kunnalle on asemakaavan laatijana annettu mahdollisuus hankkia maata tarvittaessa lunastamalla tai etuosto-oikeutta käyttämällä. [Peltola yms. 2009: 5–7; Yleistä. 2019: 12–19.]

Raakamaalla korvauksen määrään vaikuttaa se, minkälaista odotusarvoa kyseisellä alueella on ja miten johdon sijoittaminen vaikuttaa tulevaan maankäyttöön. Jos alue on yleiskaavassa osoitettu asumiseen ja asemakaavan laatiminen lähitulevaisuudessa on odotettavissa, johdon sijoittaminen voi pahimmassa tapauksessa estää rakentamisen tai rakennusalueeksi kaavoittamisen.

Usein johdot sijoitetaan kiinteistöjen rajoille tai teiden varsille, jolloin kyseistä aluetta ei voitaisi ilman johtoakaan käyttää rakentamiseen, joten ei voida katsoa, että juuri johto estäisi tehokkaamman maankäytön. Edellä mainitun kaltaisia tapauksia tutkituista pöytäkirjoista löytyi kaksi (2008-279369, 2014-458293), joissa korvaukseksi on määrätty 50 prosenttia odotusarvoisen maapohjan arvioidusta käyvästä hinnasta.

6.3.5 Yleiset alueet

Kyselyn vastausten perusteella tiellä-, tai muulla yleisellä alueella korvauksia on määrätty tai sovittu maksettavaksi hyvin pienessä osassa toimituksia, ja korvaukset tällöin ovat olleet 100 prosenttia maapohjasta. Noin 90 prosenttia vastaajista vastasi toimituksissaan korvausten olleen 0 prosenttia suhteessa maapohjaan kyseisillä alueilla. (Kuva 7.)



Kuva 7. Vastausten jakautuminen korvauksista suhteessa käypään hintaan tiellä tai muulla yleisellä alueella

Tiealue, joka on pysyvästi muun kuin kiinteistön omassa käytössä, katsotaan useimmiten maanomistajalle arvottomaksi ja korvaus on nolla euroa, vaikka lunastettaisiin omistusoikeudella. Tämä selittää vastausten sijoittumisen 0 prosenttiin. Todennäköisesti 100 prosentin korvaukset liittyvät muihin yleisiin alueisiin kuten puistoihin. Asiaa ei kuitenkaan pystytä tässä tutkimuksessa enempää selvittämään, sillä pöytäkirjoista kyseisiä tapauksia ei löytynyt ja vastaukset jäivät kyselyn perusteella tulkittavaksi.

Muiden yleisten alueiden kuin katujen tai teiden osalta ei vastauksia liene juurikaan kyselyssä annettu, eikä niitä voi teknisistä syistä johtuen erotella teitä koskevista vastauksista. Toimituksessa nro 2008-281129 ja muutamassa muussa vastaavassa ilmajohtoa koskeneessa lunastustoimituksessa on kuitenkin arvioitu, etteivät johdot juurikaan aiheuta haittaa muillekaan yleisille alueille, lähinnä puistoille ja muille virkistysalueille. Edellä mainitussa toimituksessa määrättiin johtoaukealla korvaukseksi 10 % maapohjan käyvästä yksikköhinnasta ja reunavyöhykkeillä korvaus oli 0 €.

6.4 Korvaukset maakaasulunastuksissa

Pääasiallisen käytännön mukaan lunastaja Gasum Oy maksaa toimituksissa pelto- ja metsämaasta aina täyden maapohjan hinnan 5 metriä leveästä pysyvästä käyttöoikeudenrajoitusalueesta. Myös rakennuspaikoista on usein Gasumin suostumuksella maksettu täysi hinta, mutta asian jäädessä lunastustoimikunnan harkintaan on korvaus rakennuspaikasta Etelä-Suomessa 15–50 prosenttia yksikköhinnasta. Tämä ”ylikorvaus” perustuu paljolti lunastajan tahtoon maksaa edellä mainitulla tavalla. [Lukin 2007.]

Rakennustyön ajaksi haltuun otetusta, mutta hankkeen jälkeen maaomistajalle palautuneesta alueesta on maksettu korvausta metsän osalta niin kutsutusta metsän kiertohaitasta, pellon osalta sadon menetyksestä sekä rakennuspaikkojen osalta noin 5 prosenttia työalueen arvosta. Hallinta-ajan menetys hankkeissa on noin vuosi ja työalue noin 20 metriä leveä. [Lukin 2007.]

7 Toimitusten korvaustapauksia

Kyselyn yhteydessä pyydettiin listaamaan sellaisten toimitusten toimitusnumeroita, joissa korvauksia on määrätty tai sovittu maksettavaksi. Tässä luvussa on referoitu muutamia kyselyn yhteydessä lähetettyjä toimitusinsinöörin päätökseen perustuvia johtotoimituksia tarkemmin. Lisäksi on esitelty yksi maa- ja metsätalouden edennyt toimitus ja maa- ja metsätalouden päätös asiasta.

7.1 Rasitetoimitus 2016-542715

Korvauksista oli sovittu toimituksessa 2016-542715, jossa perustettiin 4 m²:m suuruinen vedenotto-oikeus ja kahden metrin levyinen johto-oikeus rasitteena kiinteistön hyväksi toisen rekisteriyksikön alueelle KML 154§:n mukaisesti. Kohde sijaitsee Saarijärvellä. Johtorasite kulkee kiinteistön asuinrakennuksen läheisyydeltä pellon puolella. Asianosaiset sopivat kertakorvauksena maksettavaksi rasitetun kiinteistön omistajalle 2 000 euroa, eikä toimituksessa ollut perusteltua määrätä muita korvauksia maksettavaksi. Rasitealueen pituus oli runsaat 500 metriä, joten korvaus oli noin 2 €/m², joka on reilusti yli maan käyvän arvon. Toimitusinsinööriltä kysyttäessä reilu korvaus on johtunut riittäisestä toimituksesta.

7.2 Lunastustoimitus 2017-554346

Toisena esimerkkinä sovituista korvauksista maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n mukainen lunastustoimitus Pihtiputaalla vuonna 2017, jossa oli tarkoituksena määrittää korvaus 3 metriä leveästä alueesta 193 metrin mittaisen maakaapelin sijoittamisesta aiheutuvasta haitasta tai vahingosta. Maakaapeli sijaitsee metsämaalla, joka on tyypiltään kuivahkoa kangasta ja siellä kasvaa täysi-ikäisiä mäntyjä, pienempiä mäntyjä, koivuja sekä muutamia kuusen taimia. Lunastustoimikunta määrittä korvauksen maapohjasta ja puustosta 498 euroa, minkä jälkeen johdon sijoittaja halusi sopia 1 000 euron kertakorvauksesta kohdekiinteistön omistajalle, johon kiinteistön omistaja suostuu ja näin ollen asianosaiset pääsivät sopimukseen.

7.3 Lunastustoimitus 2008-279369

Kyseessä on MRL 161§:n mukainen lunastustoimitus vuonna 2009 koskien korvausten määräämistä johdon ja laitteiden sijoittamisesta aiheutuneista haitoista ja vahingoista useille kiinteistöille Sipoossa. Pornaisten kunta oli hakenut toimitusta. Pornainen–Kerava-siirtovesihuoltolinjan sekä paikallisten vesi- ja viemärijohtojen sijoittamisesta. Rasitealueen leveydeksi tuli 3 metriä leveä ja työalueen leveydeksi 12 metriä.

Lunastustoimikunta oli korvauspäätöksessään selventänyt, ettei viemärijohdon sijoittaminen estä alueen käyttöä kokonaan, eikä aluetta lunasteta, joten maanomistajalla ei ole oikeutta saada korvausta täyden käyvän hinnan perusteella. Siirtoviemäri ei estä alueiden käyttöä viljelysmaana tai nykyisten rakennuspaikkojen käyttöä.

Metsän osalta korvaus päätettiin suorittaa täysimääräisenä, sillä metsällä on muitakin kuin puhtaasti metsätalouteen perustuvia arvoja ja puusto poistetaan kolmen metrin levyiseltä rasitealueelta kokonaan. Lisäksi lunastustoimikunta päätti määrätä 9 metriä leveältä työalueelta kokonaiskorvauksena 200 €/ha haitankorvausta. Korvaus sisältää metsänkasvatukselle maapohjan sekoittumisen, tiivistymisen, vettymisen ja muiden syiden takia aiheutuvat haitat. Haitankorvaus määrättiin vain niiden alueiden osalta, jotka ovat aktiivisessa metsätalouskäytössä.

Pelloilla viljellyn maan osalta korvaus perustuu rasitteesta viljelylle aiheutuviin menetyksiin. Aluetta voidaan edelleen käyttää viljelyyn, mutta rasite voi vaikeuttaa tai alentaa satotasoa. Toimitusmiehet päättivät korvata rasitealueelta 2 500 euroa/ha, joka on noin 30 % pellon käyvistä arvosta. Työalueen osalta korvataan pelloilla lisäksi tiivistymishaitasta 159 €/ha.

Rakennuspaikoilla johtojen aiheuttama haitta on huomattavasti pienempi kuin maapohjan täysi käypä hinta. Johto estää lähinnä puiden ja muiden isojuuristen kasvien istuttamisen tai voi vaikuttaa esimerkiksi aidan rakentamiseen, joten korvaus perustuu rakennuspaikan arvon alentumiseen ja on noin 40 % rakennuspaikkojen yksikköhinnasta. Rakennuspaikkoja arvioitaessa otetaan huomioon se, ettei johdon sijoittaminen alenna rasitealueen ulkopuolisen kiinteistön arvoa.

Vahingonkorvauksia ja maanpäällisistä esteistä aiheutuvia haittoja arvioitiin Maanmittauslaitoksen vuoden 2009 Arviointi- ja korvaustiedot mukaisesti. Lisäksi työaikaiset vahingot ja haitat käsiteltiin toimituksen lopussa maanomistajien kirjallisten korvausvaatimusten perusteella, mutta pääsääntönä on, että toimituksen hakija, eli Pornaisten kunta on velvollinen huolehtimaan alueen palauttamisesta kuntoon, jossa se on ollut ennen rakentamisen aloittamista.

7.4 Lunastustoimitus 2008-269488

MRL 161 §:n mukainen lunastustoimitus koskien korvausten määräämistä johdon ja laitteiden sijoittamisesta aiheutuneista haitoista ja vahingoista kiinteistölle Espoossa Laaksoalahden kaupunginosassa. Espoon rakennuslautakunta antoi MRL 161 §:n mukaisen luvan johtojen sijoittamiseen, ja Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi päätökseen liittyvän valituksen. Luvan mukainen johtoalue on metrin levyinen ja työalueen leveys 4 metriä. Johtoalue sijoittuu tilan rajalle ja on pientä katualuekaistaa lukuun ottamatta voimassa olevan asemakaavan mukaista erillispientalojen korttelialuetta, jonka tehokkuusluku on 0,25.

Kiinteistön omistajan korvausvaatimus oli yhteensä haitasta ja vahingosta 8 820 euroa. Edellä mainittu vaatimus sisälsi myös vuokralaisen puolesta tehdyn 500 euron korvausvaatimuksen. Vuokralainen perheineen oli joutunut muuttamaan rakennustöiden ajaksi (10 vuorokautta) pois kotoa, sillä päivystystyötä tekevä vuokralainen ei ollut asianosaisten mukaan pystynyt nukkumaan rakennustöiden aikana. Hakijan vastine korvausvaatimukseen oli yhteensä 3 360 euroa.

Lunastustoimikunta selvitti tilan käypää hintaa vertailukauppojen avulla ja katsoi, että johtojen aiheuttama haitta on huomattavasti pienempi kuin maapohjan täysi käypä hinta. Johto sijoittui kiinteistön rajalle, joten se estää lähinnä puiden ja muiden isojuuristen kasvien istuttamisen, eikä vaikeuta rakennusoikeuden toteuttamista. Kiinteistö sijaitsee asemakaava-alueella erillispientalojen korttelialueella. Maan alle sijoitetuista johdoista ei myöskään aiheudu esteettistä haittaa. Edellä mainituista syistä, lunastustoimikunta määräsi korvauksen yksikköhinnan suuruudeksi 25 prosenttia suhteessa maapohjaan. Korvaukset puutarhakasvillisuudesta määrättiin Maanmittauslaitoksen korvaussuosituksen ”Arviointi- ja korvaukset 2008” mukaisesti. Vuokramiehen

korvausvaatimus katsottiin aiheettomaksi, sillä työstä johtuvat häiriöt kuuluvat kaupunkialueella yleisen sietovelvollisuuden piiriin, minkä lisäksi vuokralaisella ei ollut esittää mitään tositteita poismuutosta aiheutuneista kuluista. Yhteensä korvauksia tuli maksettavaksi 4 300 euroa kiinteistön omistajalle.

7.5 Rasitetoimitus 2014-485293

Toimituksen kohteena oli noin 5 kilometrin mittainen Kirkkonummen kunnan Vesihuoltolaitoksen rakentama vesihuollon siirtolinja Veikkola-Lapinkylä välillä. Alue on maa- ja metsätalousvaltaista haja-asutusaluetta, jossa asutus keskittyy kyläkeskuksiin. Johtolinja kulkee pääosin Lapinkyläntien varressa. Toimituksen kohteena olevaan viiden kilometrin mittaiseen alueeseen rajoittuu hieman yli 30 rakennuspaikkaa, joitakin maatilan talouskeskuksia, peltoalueita, jonkin verran metsäaluetta sekä hautausmaa-alue. Kohdealueella on voimassa koko Kirkkonummen kuntaa koskeva yleiskaava 2020.

Toimitusmiehet katsoivat, ettei vesihuoltolinjan sijoittaminen estä kokonaan alueiden nykyistä tai tulevaa käyttöä, joten maapohjakorvaus ei voi olla 100 prosenttia. Toimitusmiehet selvittivät vertailukauppojen ja vuonna 2012 laaditun hintamallin avulla rakennuspaikkojen yksikköhintoja ja määräisivät rasitealueen osalta 40 prosenttia rakennuspaikan käyvästä hinnasta. Pumpaamoalueista toimitusmiehet päättivät määrätä korvauksen 100-prosenttisena, sillä aluetta ei voida käyttää enää muuhun tarkoitukseen. Rantaan rajoittuvien rakennuspaikkojen osalta korvaus oli myös 40 prosenttia, mutta yksikköhintaa päätettiin korottaa 30 prosentilla, sillä rantanäkymän katsottiin tuovan lisäarvoa rakennuspaikalle.

Peltomaan arvo määriteltiin vertailukelpoisten peltokauppojen maksettujen kauppahintojen perusteella, josta korvattiin 30 prosenttia. Metsämaasta toimitusmiehet päättivät korvata 30 prosenttia maapohjan arvosta, koska kyseessä on käyttöoikeus, eikä omistusoikeuden lunastus. Toimituksessa puusto ja kasvillisuus korvattiin etukäteen, joten puuston arvoa ei huomioida arvioinnissa. Raakamaan osalta korvaus päätettiin suorittaa 50-prosenttisena suhteessa maapohjaan.

7.6 Pakkorasitetoimitus 07-5285

Kyseessä on KML:n mukainen rasitetoimitus, joka on tullut vireille hakemuksesta Keravan kaupungille. Toimituksessa perustettiin 4 metrin levyinen rasiteoikeus talousvesi- ja viemärijohdon ja niihin liittyvien laitteiden sijoittamiseen ja pitämiseen tonttien 20 ja 21 hyväksi. Kyseinen putkisto on rakennettu jo aiemmin eikä putkistojen kohdalla todennäköisesti tarvitsisi tehdä lainkaan merkittäviä kaivuutöitä rasitetuksi esitettyjen tonttien kohdalla. Viemärin tarkasta sijainnista sekä koko putkiston olemassaolosta oli ollut epäselvyyttä, eivätkä naapureiden käsitykset putkistojen sijainnista kohdanneet.

Rasitetun tontin numero 5 alueella putkisto sijaitsee ”metsäisessä” tontinosassa, jossa kasvoi myös isoja puita. Tontin numero 8 alueella oli halkopino, yksittäinen puu, nurmikkoa ja orapihlaja-aita. Rasiteoikeus päätettiin perustaa paikkaan, jossa putkisto jo ennestäänkin sijaitsee, sillä sen ei katsottu aiheuttavan huomattavaa haittaa kiinteistöille. Haitan katsotaan olevan merkittävin tontin 8 kohdalla.

Tontin 5 omistaja esitti vaatimuksena 10 000 euron kokonaiskorvauksen ja tontin 8 omistaja 20 000 euron kokonaiskorvauksen perustuen rakennusoikeuden (mahdollisuuden) vähenemiseen, kulkuhaittaan putkiston korjaustoimenpiteiden yhteydessä sekä siihen, että tontin rajalle olisi rakennettava lauta-aita.

Toimitusinsinööri päätti, että korvauksen tulee perustua sellaiseen kohteen-, haitan- tai vahingonkorvaukseen, joka on toimituksen tekovaiheessa todettavissa. Korvausta ei määrätä sellaisista kohteista tai vahingoista, joita ei ole vielä tapahtunut. Koska kyseessä on jo aiemmin maahan kaivettu putkisto, vahinkoja ei tule lainkaan korvattavaksi. Haitankorvauksen määrää harkitessa otetaan huomioon voimassa oleva vuonna 1959 vahvistettu asemakaava, jossa tonttien alueet on osoitettu lähes kauttaaltaan rakennusalaksi.

Edellä mainitut lähtökohdat huomioon ottaen toimitusinsinööri päätti korvauksen tontin 5 kohdalla maksettavaksi 10 prosenttia rasitetun alueen käyvästä arvosta ja tontin 8 kohdalla korvaukseksi 20 prosenttia. Käypä arvo määritettiin kauppa-arvomenetelmällä

ja korvaukseksi tontin 5 omistajalle maksetaan 500 euroa ja tontin 8 omistajalle 1 000 euroa.

7.7 Maa- ja metsätalouden tuomio lunastustoimituksesta 2013-463384

Maa- ja metsätalouteen lähetetyn kyselyn perusteella maa- ja metsätaloudessa käsiteltävänä ei ole ollut montaa johtotoimitusta. Kanta-Hämeen maa- ja metsätalouden ratkaistavaksi tuli vuonna 2014 tapaus, jossa maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen lunastustoimitukseen haettiin muutosta. Kyse oli sähköyhtiön sijoittamasta 20 kV:n keskijännitemaakaapelin ja 0,4 kV:n pienjännitekaapelin asentamisen aiheuttamasta haitasta ja vahingosta Padasjoella sijaitsevalle kiinteistölle. Maanomistaja hyväksyi maakaapelin sijoittamisen, mutta olisi halunnut laatia vuokrasopimuksen pysyvän käyttöoikeuden rajoitussopimuksen sijaan. Toimitusmiehet määräisivät 0,08 hehtaarin metsäalan maapohjasta (1 metriä leveältä johtolinjalta) maapohjakorvausta 594 e/ha, joka pöytäkirjan mukaan vastaa vähintäänkin arvioitavan kohteen täyttä arvoa. Yhteensä maapohjakorvaus ja korvaus nuoren puuston ennenaikaisesta hakkuusta oli 843,76 euroa, minkä lisäksi määrättiin hankkeesta aiheutuneina ylimääräisinä puuston myyntiin liittyvinä kustannuksina 250 euroa. Yhteensä siis maanomistajalle määrättiin maksettavaksi 1 093,76 euroa korvausta.

Maa- ja metsätalouden tuomio hylkäsi valituksen, jossa maanomistaja vaati lunastuspäätöksen kumoamista ja johtoalueen käyttöoikeuden muuttamista vuokrasopimukseksi. Lisäksi maanomistaja vaati puunkaadosta, kuljetuksesta ja myynnistä aiheutuneita 2 500 euron kuluja sekä 50 vuoden tuoton menetyksestä 2 365,60 euroa maksettavaksi lunastuskorvauksen lisäksi. Hylkäämisen perusteena olivat lunastuslain 47 §:n 1 ja 2 momentin kohdat, joiden mukaisesti lunastaja maksaa maanomistajalle kertakaikkisen rahakorvauksen ja korvauksen määrääminen vuotuisena maksuna voi perustua vain korvauksen maksajan ja saajan tekemään keskinäiseen sopimukseen, silloin kun kyseessä on määräaikainen lunastus. Maanomistajalla ei ollut myöskään esittää minkäänlaista näyttöä siitä, että toimitusmiesten ratkaisua voisi pitää virheellisenä korvausten osalta.

8 Pohdinta

8.1 Yhteenveto

Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli tutkia maanalaisten johtojen sijoittamiseen liittyvien korvausten määräytymistä sopimuksiin ja toimituksiin perustuen. Johdon sijoittaja on velvollinen maksamaan korvausta maanomistajalle pysyvän käytönrajoituksen aiheuttamasta haitasta ja vahingosta. Tutkimus toteutettiin lähettämällä Webropol-kysely Maanmittauslaitoksen ja kuntien toimitusinsinööreille toimituksissa sovituista ja määräytyistä korvauksista. Tämän lisäksi tutkittiin kahden suuren johdon sijoittajan sopimuskäytäntöä ja Maanomistajien Arviointikeskus Oy:n arviointiperusteita yhtiöiden edustajia haastatteleamalla. Kyselyn ja sen yhteydessä lähetettyjen toimituspöytäkirjojen perusteella koottiin tulokset toimituksessa määräytyistä ja sovituista korvauksista eri maankäyttölajien mukaan.

Kokonaiskorvaus muodostuu kolmesta korvauslajista, jotka ovat kohteenkorvaus, haitankorvaukset ja vahingonkorvaus. Haitan- ja vahingonkorvaukset maksetaan pääasiassa MML suosituksen Arviointi ja korvaustiedot [Arviointi ja Korvaukset 2018] sekä Metsätalouden kehittämiskeskus Tapion taulukoiden [Mäki 2013] mukaan ja tässä työssä niihin ei ole tarkemmin syvennytty. Pääpaino oli tutkia maapohjakorvauksia tehdyissä sopimuksissa ja toimituksissa. Tavoitteena oli löytää parhaat ja perustelluimmat käytännöt sekä luoda näiden pohjalta suositus käyvästä kohteenkorvauksesta. Kohteenkorvaus eli maapohjakorvaus on tietty prosenttiosuus maapohjan täydestä käyvästä arvosta, joka maksetaan maanomistajalle johdon sijoittamisesta aiheutuvasta maan arvon alenemisesta. Korvauksen suuruuteen vaikuttaa ensisijaisesti johdon sijainti ja käyttöoikeuden rajoitusalueen leveys. Lisäksi johdon sijoittamisen aiheuttama haitta vaihtelee maankäyttölajista ja johdon syvyydestä riippuen.

Varsinaisten johtojen ja kaapeleiden leveydet vaihtelevat muutamista sentteistä noin 60 senttimetriin. Pien- ja keskijännitekaapeleiden käyttöoikeusalueet ovat yleensä 1 metrin ja vesi- ja viemärijohtojen sekä maakaasujohdon 2–5 metriä. Runkovesijohtojen ja maakaasujohdon kaivannot vaativat rakennustyön aikana selvästi suuremman alueen kuin kaapelit, mutta pysyvän käyttöoikeusalueen leveyden suuri vaihtelu ei tunnu aina

perustellulta. Sopimuskorvauksien yksikköhinnat näyttäisivät esimerkkiyhtiöiden tapauksessa olevan aina samat riippumatta rajoitusalueen leveydestä. Siksi herääkin kysymys, pitäisikö leveämpien alueiden korvausten yksikköhintojen olla pienemmät kuin kapeammilla.

Tutkimuksen perusteella korvausten määräytyminen sopimukseen perustuen vaikuttaa olevan hyvin vaihtelevaa eri johdon sijoittajilla. Toimitukseen perustuvat määrätyt tai sovitut korvaukset ja käytännöt vaihtelevat myös paljon. Kaikkein eniten korvaukset näyttäisivät kuitenkin vaihtelevan ”kahden kiinteistön” välisissä sopimuksissa. Useimmissa tapauksissa korvauksia nähtävästi ei makseta lainkaan ja toisaalta joskus saatetaan maksaa huomattavaa ylikorvausta.

Isompien johtojen osalta käytännöt toimituksissa ovat yhteneväisempiä, mutta sen sijaan vaihtelua eri johdon sijoittajilla on näissäkin tapauksissa. Johdon sijoittaja voi tarjota huomattavaa ylikorvausta, jotta sopimukseen päästäisiin, mutta on myös ollut tapauksia, joissa ei ole maksettu mitään korvausta merkittävän johdon sijoittajan toimesta. [Lukin 2020.]

8.2 Suositus korvauksista

Tähän lukuun on koottu suositus siitä, mikä selvityksen perusteella olisi käypä korvaus. Suositus perustuu työssä tehtyyn kyselyyn, haastatteluihin ja työn tekijän omaan harkintaan. Tarkoituksena on, että suositus kattaisi niin sanotut ”normaalit” tapaukset, joissa johto on sijoitettu mahdollisimman haitattomaan paikkaan. Jos johdon sijainti on hankala ja esimerkiksi pirstoo kiinteistön, korvausta tulee luonnollisesti maksaa enemmän. Suositus sisältää maapohjakorvauksen, jonka lisäksi kaikissa korvaustapauksissa tulisi maksaa vahingon- ja haitankorvaukset esimerkiksi maa- ja metsätaloushaitoista ja pihakasvillisuudesta aina tapauskohtaisesti.

Metsämaalla korvausta tulisi maksaa vähän alle metsämaapohjan käyvän hinnan varsinkin niillä johtoalueilla, joilla johdon sijoittaminen ei kokonaan estä puunkasvatusta. Suositus perustuu siihen, että metsää voidaan käyttää jatkossakin ainakin rajoitettuun metsänkasvatukseen. Metsänkasvatuksen estyessä kokonaan tulisi korvata täysi maapohjan hinta käytörajoitusalueen leveydeltä.

Pelloilla korvauksen tulisi olla alle 50 prosenttia täydestä käyvästä arvosta, sillä peltoa voidaan viljellä edelleen johdon sijoittamisesta huolimatta. Suosituksessa on huomioitu, että pellon tuottokyky voi heikentyä johdon sijoittamisen seurauksena ja salaojitus hankaloitua. Pylväiden ja muiden maanpäällisten alueiden osalta korvauksen tulisi olla täysimääräinen.

Tonteilla ja rakennuspaikoilla johdon sijainti on ensisijaisen tärkeä tekijä korvauksen määräytymisen kannalta. Haitattomalla alueella ja pihamaalla tulisi korvata 20–40 prosenttia maapohjasta, sillä johdon sijoittamien ei vie rakennusoikeutta, ei haittaa rakennusten sijoittamista eikä estä tavanomaisen pihakasvillisuuden istuttamista. Asemakaava-alueella ja arvokkaalla alueella maapohjan arvo määrittyy pitkälti rakennusoikeuden perusteella, johon johdon sijoittaminen ei yleensä vaikuta, joten korvausprosentin tulisi olla näissä tapauksissa edellä mainitun vaihteluvälin alapäästä. Asemakaavan ulkopuolisilla alueilla, isoilla rakennuspaikoilla tulisi ottaa huomioon se, etteivät kiinteistön eri osat ole välttämättä samanarvoisia. Näillä rakennuspaikoilla korvausprosentin tulisi olla pienempi, jos johto sijoittuu piha-alueen ulkopuolelle. Korvaukset voitaisiin tällöin määrittää jopa pellon tai metsän suosituksen mukaan.

Rakamaalla korvausprosentin tulisi olla korkeampi kuin pelloilla ja rakennuspaikoilla, eli mahdollisesti jopa yli 50 prosenttia maapohjasta. Perusteena suositukselle on, että johdon sijoittaminen saattaa vaikuttaa alueen tulevaan kaavoittamiseen. Johdon olemassaolo muun muassa huonontaa mahdollisuutta alueen kaavoittamiseksi rakennusalueeksi ja saattaa pahimmassa tapauksessa heijastua tästä syystä myös laajempaan alueeseen.

Tiealueet on toimituspöytäkirjoissa käsitelty usein lyhyesti ja todettu, ettei johdon sijoittaminen vaikuta alueen käyttöön, joten korvauksia ei määrätä. Kyselyn ja pöytäkirjojen perusteella voidaan todeta, ettei korvausvelvollisuutta tiealueilla useinkaan synny, sillä tiealue on maanomistajalle arvoton eikä johdon sijoittaminen estä tai vaikeuta alueen käyttöä tiekäyttöön. Muilla yleisillä alueilla kuin katualueilla korvausprosentin tulisi olla pienempi kuin rakennuspaikoilla ja pelloilla, sillä johdon olemassaolo ei juurikaan vaikeuta alueen käyttöä yleisenä alueena. Toisen koulukunnan mielestä yleinen alue tulisi rinnastaa raakamaahan ja korvata sen mukaisesti. Tämä kuitenkin olisi vastoin asemakaava-alueen korvauskäytäntöä lunastustoimituksessa.

Koko opinnäytetyön tekoprosessin perusteella voidaan todeta, että työ tuli selvästi tarpeeseen, sillä korvauskäytännöt ovat hyvin vaihtelevia johtojen eri sijoittajien keskuudessa ja myös toimituksissa. Yhtenä tavoitteena olikin, että tutkimus kokoaa maksetuista ja sovitusta korvauksista selkeän kokonaisuuden kaikkien osapuolien nähtäville. Tämä mahdollistaisi sen, että käytännöt korvausten määrittämiseen saataisiin tulevaisuudessa yhteneväisemmiksi.

Lähteet

Arviointi ja Korvaukset 2018. Verkkoaineisto. Maanmittauslaitos.
<<https://ak.maanmittauslaitos.fi/2018/>> Luettu 20.12.2019

Kiinteistönmuodostamislaki. 12.4.1995/554.

Korvaussuositukset kiinteistövahingoissa. 2003. Verkkoaineisto.
Maanmittauslaitoksen julkaisu nro 93.<<https://docplayer.fi/338585-Maanmittauslaitoksen-julkaisuja-nro-93-korvaussuositukset-kiinteistovahingoissa.html>> Luettu 12.11.2019

Kuusiniemi Kari; Peltomaa Hannu. 2000. Lunastuslainsäädäntö ja korvausjärjestelmä. Helsinki: Oy Edita Ab.

Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta. 29.7.1977/603.

Lukin, Petri. 2007. Diplomi-insinööri. Maanmittauslaitos. Johtojen sijoittamisista määrätyt korvaukset MML:n toimituksissa. Kiinteistötehtävien kurssi. Luento 19.4.2007.

Lukin, Petri. 2010. Diplomi-insinööri. Maanmittauslaitos. Rasitteisiin liittyvät korvaukset. Kiinteistötehtävien kurssi. Luento 23.4.2010.

Lukin, Petri. 2020. Diplomi-insinööri. Maanmittauslaitos. Haastattelu 13.1.2020.

Maankäyttö ja rakennuslaki. 5.2.1999/132.

Maanomistajien Arviointikeskus Oy. Haastattelu. 30.1.2020

Malin, Kimmo. 2008. Sähkö- ja vesijohtojen sijoittaminen – menettely, pysyvyys, muutoksenhaku. Verkkoaineisto. <<https://www.edilex.fi/artikkelit/5300.pdf>>. Luettu 10.12.2019.

Mäki, Olli. 2013. Summa-arvomenetelmän aputaulukot. Metsäkustannus Oy.

Peltola Risto; Väänänen Juhani; Hiironen Juhana; Eronen Markus. Raakamaan hinta. 2009. Verkkoaineisto. Maanmittauslaitoksen julkaisu nro 109.
<https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/old/Nro_109_raakamaan_hinta.pdf> Luettu 15.1.2020

Sähkölinjojen lunastustoimitukset ja linjoista maksettavat korvaukset. 2015. Verkkoaineisto. Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK ry.

<https://www.mtk.fi/documents/20143/199989/MTK-Sahkol-opas-A4_2502.pdf/75d897b6-6d8b-6ce8-af7e-97e37bb1695d?t=1545999224997>.
Luettu 5.11.2019.

Rasitetoimitukset. 2019. Toimitusmenettelyn käsikirja. Verkkoaineisto. Maanmittauslaitos.

<https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2019/05/11_Rasitetoimitus%202019-04.pdf> Luettu 17.1.2020

Voimajohtoalueen lunastus. 2014. Verkkoaineisto. Maanmittauslaitos

<https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2019/04/2019-603184_Esite%20voimajohtoalueen_lunastus_0114_0.pdf>.
Luettu 9.12.2019.

Yhtiö A. Haastattelu. 12.11.2019.

Yhtiö B. Sähköpostihaastattelu. 17.12.2019.

Yleistä. 2019. Toimitusmenettelyn käsikirja. Verkkoaineisto. Maanmittauslaitos.

<https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2019/11/1_Yleista%202019-11.pdf> Luettu 17.1.2020

Yksityistielaki. 560/2018.

Kysely



Maanalaiset johdot ja oikeudet ARTO 2019

Olen Netta Halonen ja opiskelen maanmittaustekniikan insinööriksi Metropolian ammattikorkeakoulussa. Teen opinnäytetyötä maanalaisiin johtoihin liittyvistä lunastus- ja rasisitoimituksista ja niiden korvauskäytännöistä. Aikaisemmin määrätystä tai sovituista korvauksista ei ole saatavilla tietoa helposti. Työn tarkoituksena on selvittää korvauskäytäntöä toimitusten lisäksi johdon sijoittajien ja maanomistajien välisistä sopimuksista. Tietoa kerätään kysely- ja arkistotutkimuksin.

HUOM! Kysely EI koske maakaasulunastuksia (niiden korvauskäytäntö on hyvin tiedossa).

1. Oletko tehnyt lunastus- tai rasisitoimituksia, joissa on perustettu oikeus maanalaisia johtoja (vesi, viemäri, sähkö, puhelin yms.) varten?

- Kyllä
 Ei

2. Jos olet, kuinka monessa prosentissa (karkeasti) on määrätty tai sovittu maksettavaksi korvauksia?

(Oletuksena on, että muissa tapauksissa on sovittu/ määrätty, ettei korvauksia makseta.)

- 0 %
 25 %
 50 %
 75 %
 100 %

3. Jos olet määrännyt korvauksia, kuinka suuri korvauksen yksikköhinta €/m² on ollut suhteessa täyteen maapohjan käypään arvoon?

	0 %	1-49 %	50-99%	100%
Pelto	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Tonttimaa	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Raakamaa	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Metsämaa	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Tie- tai muulla yleisellä alueella	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

4. Jos korvauksista on sovittu, kuinka suuri korvauksen yksikköhinta €/m² on ollut suhteessa täyteen maapohjan käypään arvoon?

	0 %	1-49 %	50-99%	100%
Pelto	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Tonttimaa	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Raakamaa	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Metsämaa	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Tie- tai muulla yleisellä alueella	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

5. Jos olet määrännyt korvauksia, mainitse tällaisten toimitusten toimitusnumerot.

(Jos tällaisia toimituksia on useita, lähetä korvausarvioinnin kannalta mielenkiintoisimmat ja haastavat toimitukset.)

Seuraava