



# Vattajan alueen pakkolunastus puolustusvoimien tarpeisiin

**Vattajanniemi on Skandinavian laajin rakentamaton ja eurooppalaisestikin ainutlaatuinen rantahietikko- ja dyynialue. Alueella on merkittävää luonnontieteellistä arvoa ja Vattajanniemen eteläinen alue on linnustollisesti arvokasta.**

**Ilkka Aaltonen**

## **Luonnonkaunistamuttei luonnonrauhaa**

Edellinen katkelma on suora lainaus Keski-Pohjanmaan maakuntakaavasta. Vattajanniemellä on vireillä lunastustoimitus eikä suinkaan Natura-tarkoituksiin vaikka sellaisen ensivaikutelman johdanto antaa. Alueen edustavimmat ja arvokkaimmat dyynimuodostumat sijaitsevat niemen pohjoisosassa, joka kuuluu puolustusvoimien Lohtajan ampuma- ja harjoitusalueeseen. Maakuntakaavalla on osoitettu Lohtajan Vattajanniemellä sijaitseva puolustusvoimien ampumaleirialue. Alue on valtakunnallisesti tärkeä, aseteknologian ja sotatekniikan kehityksen edellyttämällä tavalla erityisesti ilmatorjunta-asetelajin käyttöön kehitettävä ampuma- ja harjoitusalue. Puolustusvoimien toimintaedellytysten turvaamista alueella pidetään maanpuolustuksen kannalta välttämättömänä. Joten panokset lunastuksessa puolustustarkoituksiin ovat kovat.

mien toimintaedellytysten turvaamista alueella pidetään maanpuolustuksen kannalta välttämättömänä. Joten panokset lunastuksessa puolustustarkoituksiin ovat kovat.

## **Tuttu juttu**

Vattajanniemellä on lunastettu ennenkin. Puolustusvoimat pakkolunasti 1950-luvulla Ilmatorjunta-asetelajin harjoitusalueeksi Lohtajan ja Karhin jakokunnilta yhteensä yli 1300 ha merenrantaan rajoittuvaa hiekkadyyni- ja metsäaluetta, yli 100 ha rantavesialuetta sekä rajoitti oleskelua ja liikkumista ammuntojen aikana myös jakokuntien omistamalla, rannikon edustan merialueella. Ampuma- ja harjoitusalueen rantaviiva on kokonaisuudessaan, lähes 15 km:n matkalta, hiekkarantaa. Maa-alueiden



© Maanmittauslaitos lupa n:o 49/MY/00

**Vattajanniemi on Skandinavian laajin rakentamaton ja eurooppalaisestikin ainutlaatuinen rantahietikko- ja dynyialue.**



**Metsähallitus on yhdessä puolustusvoimien kanssa laatinut kaksi ranta-  
asemakaavaa korvaaviksi mökkitonteiksi.**

pakkolunastuksen yhteydessä molemmille jakokunnille jätettiin tuolloin rajoitettu käyttöoikeus ampuma-alueen sisällä olevaan ns. Lahdenkroopin alueeseen. Alueella sijaitsi sekä tuolloin että edelleen virkistyskäytössä olevia kalastusmökkejä. 1950-luvun pakkolunastustoimituksessa jätettiin jakokunnille venevalkamaoikeuden, tieoikeuksien ja virkistysalueen käyttöoikeuden lisäksi pysyvä käyttöoikeus pitää Lahdenkroopin alueella mökkejä ja rakentaa uusia.

Nyt vireillä olevan lunastuksen tarkoitus on mm. poistaa Lahdenkroopin alueelta kaikki käyttöoikeudet. Lisäksi on tarkoitus laajentaa vesialueen käyttörajoituksia yli 1 700 hehtaarin alueella. Toiminnallisesti puolustusvoimat tavoittelee jakokuntien omistamille vesialueille nyt rajoittamattomia käyttöoikeuksia, kun tällä hetkellä pelkästään liikkuminen ja oleskelu merialueella voidaan ammuntojen aikana kieltää.

### Jakokunnilla rakennuspaikkoja

Rakennuspaikkaoikeuksista on erilaisia käsityksiä. 1950-luvun pakkolunastuspäätöksessä on maininta Lahdenkroopin osalta vain jakokuntien hyväksi perustetusta venevalkamaoikeudesta ja kalastusta varten tarpeellisesta alueesta. Pakkolunastustoimituksen pöytäkirjan mukaan Lahdenkrooppiin on annettu lisäksi pysyvä käyttöoikeus rakennuspaikkoihin. Ympäristöoikeuden professori **Vesa Majamaa** on selvittänyt tämän käyttöoikeuden oikeudellista perustaa. Hänen mukaansa jakokuntien hallinta- ja käyttöoikeus Lahdenkroopin alueella on pysyvä ja ajallisesti rajoittamaton. Pysyvää käyttöoikeutta voidaan rakennuspaikkojen osalta pitää omistusoikeuteen verrattavana. Tätä tukee Majamaan mukaan myös se, että myös käytännössä osapuolet ovat asian näin viimeisten yli 50 vuoden ajan tulkinneet. Myös VN:n lupastuslupapäätöksen liitemuistiossa todetaan, että ”korvaavat rakennusoikeudet Konttilanniemessä ja Pitkäpauhassa järjestetään lunastustoimituksessa”. Lahdenkroopin alueen mökkien omistajien hyväksi ei ole aikaisemmissa lunastustoimituksissa perustettu käyttöoikeutta rakennuspaik-

koihin. Mökkien omistajien oikeudet ovat siten jakokuntien rakennuspaikkaoikeuksiin perustuvia.

Lunastustoimikunnalla on monta asiaa ratkaistavanaan ja erityspiirteensä lunastustoimitukseen tuo sovellettava laki omaisuuden lunastuksesta puolustustarkoituksiin (30.12.1996/1301).

### Käyttöoikeuden rajoitukset

Ammunnoista johtuvan käyttöoikeuden rajoituksen arvioitiin mm. Lahdenkroopin alueella 1950-luvun pakkolunastustoimituksessa olevan noin kaksi viikkoa vuodessa. Vuosien kuluessa puolustusvoimien toiminta alueella on laajentunut merkittävästi, ilman uusia lunastuksia tai korvauspäätöksiä. Viime vuosina ammuntoja ja siten käyttöoikeuden rajoitusta on ollut noin 210 päivänä vuodessa, mikä on noin 15-kertainen määrä lunastuksen korvauserusteeseen nähden. Odotamme mielenkiinnolla, korvataanko nyt vireillä olevassa toimituksessa tätä poikkeamaa menneiltä vuosikymmeniltä.

### Lunastuskorvaus

Puolustuslunastuslain mukaan lunastettavasta omaisuudesta on määrättävä omaisuuden korkeimman käyvän hinnan mukainen täysi korvaus. Korvausten määrittämisessä noudatetaan muuten lunastuslain mukaisia korvauserusteita. Korkeimmalla käyvällä hinnalla tarkoitetaan hallituksen esityksen puolustuslunastuslaista (HE 224/1996) mukaan sitä hintatasoa, joka käyvän hinnan vaihteluvälin puitteissa asettuu edellä tarkoitettujen keskiarvohinnan yläpuolelle eli käypien hintojen ylempää keskitasoa. Vertailukauppahintojen ylempällä keskitasolla tarkoitetaan mielestäni hintojen yläkvartiilia.

Hallituksen esityksessä korkein käypä hinta korostaa sitä, että lunastuskorvauksen tulee taata luovuttajan varallisuus- ja aseman säilyminen ennallaan kaikissa lunastustapauksissa. Esityksessä mainitaan myös, että kalleimman käyvän hinnan mukaisella korvauserusteella on ollut merkittävä vaikutus puolustushallinnon maapolitiikan onnistumisessa. Toisena merkittävänä tekijänä puolustushallinnon maapolitiikan hoidossa kiinteää oma-

isuutta lunastettaessa on ollut vastikemaan aktiivinen käyttäminen.

### Vaihtokaupoille

Tässäkin lunastuksessa alueiden vaihtaminen on mahdollista. Vattajanniemen alueita hallinnoi Metsähallitus, joka yhdessä puolustusvoimien kanssa on laatinut lähistölle kaksi ranta-asemakaavaa korvaaviksi mökkitonteiksi. Allekirjoittaneen tehtävänä on ollut arvioida lunastettavien alueiden korkein käypä arvo sekä vaihtoehtoisten kohteiden käypä arvo aluevaihtojen mahdollistamiseksi. Jakokunnat ovat käyttäneet tehtyä kiinteistöarviota sellaisenaan myös lunastuskorvausvaatimuksensa perusteena.

Lunastuksen osapuolilla on kuulemani mukaan näkemyseroja. *Maankäyttö* seuraa myös tulevaisuudessa numeroissaan mitä suurimmalla mielenkiinnolla lunastuksen etenemistä.

**Kirjoittaja on DI ja yleisauktorisoitu kiinteistöarvioija Newsec-Maakanta Oy:ssä. Sähköposti ilkka.aaltonen@iki.fi.**



- Ilmakuvaus ja ortokuvat
- Laserkeilaus

- HawkEye-laserkeilaus
- Kartoitus ja maastomallit

- Pictometry
- Metsäpalvelut

Blom Kartta Oy, Pasilanraitti 5, 00240 Helsinki  
+358-9-229 3060  
www.blomkartta.fi

Teollisuuskatu 18, 80100 Joensuu