

”Puolustusvoimien ja Maanmittauslaitoksen toiminta Kokkolan Vattajan alueen pakkolunastusmenettelyssä herättää suurta tyrmistystä.”

**Maankäyttö** kirjoitti vuosi sitten Kokkolan Vattajan alueen pakkolunastusprosessista. Tuolloin odoteltiin alustavaa lunastuskorvauspäätöstä. Nyt lunastuspäätökset on tehty samoin valitukset. Sekä Puolustusvoimien että Maanmittauslaitoksen toiminta Kokkolan Vattajan alueen pakkolunastusmenettelyssä herättää suurta tyrmistystä. Pohjanmaalla hämmästeläänkin, miten vuokralainen voi saada korvauksen rakennuspaikasta ja miten kännykän hinnalla saa pakkolunastettua hehtaarin Pohjoismaiden upeinta hiekkarantaa...

### Puolustusvoimien oikeudeton käyttö

Puolustusvoimat on julkisesti myöntänyt, että se on tähän saakka oikeudettomasti käyttänyt ampuma-alueena laajoja yksityisten omistamia alueita. Ehkä siksi Puolustusvoimat oli jo alun perin v. 2006 pakkolunastuslupaa hakiessaan maksiminut sekä alueelliset että toiminnalliset, osin monikansalliset ja kaupalliset tavoitteensa. Omien tavoitteidensa mukaisesti Puolustusvoimat ilmoitti tuolloin pakkolunastavansa mm:

- yli 1 700 ha:n paikallisten jakokuntien omistamaan vesialueeseen toiminnallisesti rajoittamattoman käyttöoikeuden
- omistusoikeuden Vattajan 14 km pitkälle, upealle hiekkadyynirannikolle yli 50 vuoden aikana syntyneeseen jakokuntien omistamaan vesijättörantaan (yli 145 000 m<sup>2</sup>)
- kaikki Vattajan alueelle edellisessä 1950-luvun pakkolunastuksessa jätetyt ja tuolloin dokumentoidut pysyvät rasiteoikeudet, joista tärkeimpänä 20 kpl rakennuspaikkaoikeuksia hienolla hiekkadyynialueella meren rannalla Lahdenkroopissa.

Pakkolunastus vaikutti tuolloin paikallisesta näkökulmasta huolestuttavan laajamittaiselta, jopa uhkaavalta. Vaikka Puolustusvoimat olikin käyttänyt erityisesti vesialueita sekä alueellisesti että erityisesti ajallisesti n. 15-kertaisesti

## Eriskummallinen Puolustusvoimien pakkolunastus Pohjanmaalla



Lentokuva Vallas Oy

**Kirjoittaja kritisoi: ”Esitetty kokonaiskorvaustaso oli alle 7 % auktorisoitujen kiinteistöarvioitsijoiden tekemästä arviosta.”**

voimassa oleviin oikeuksiinsa nähden, merkitsee pakkolunastus Puolustusvoimien toiminnan vaikutusten olennaista lisääntymistä. Mutta paikallisilla, lunastuskohteiden oikeudenomistajilla ei ole hätää, Puolustusvoimat vakuutteli. Kaikki korvataan Puolustuslunastuslain korkeimman käyvän arvon mukaisesti.

### Puolustusvoimat ampui alas AKA-kiinteistöarviointiraportin

Pakkolunastusprosessin aloituskokouksessa elokuussa 2008 toimitusinsinööri pyysi maa- ja vesialueiden sekä rasiteoikeuksien omistajilta lunastuskorvausvaatimuksia. Erikseen kysyttäessä toimitusinsinööri ilmoitti myös, ettei hän tule arvioimaan lunastettavien kohteiden mahdollisia vaihtokohteita, joita Metsähallituksen puolesta oli nostettu esiin. Paikalliset jakokunnat ilmoittivat jo tuolloin käsityksensä, että sekä lunastuskohteet että vaihtokohteet on joka tapauksessa

arvioitava saman, luotettavan arvioitsijan toimesta, jotta alueiden arvoista saadaan yhteismitallinen käsitys. Koska myös lunastuskorvausvaatimukseen tarvittiin perusteeksi ammattitaitoinen kiinteistöarvio, tilasivat paikalliset jakokunnat sekä kaikista pakkolunastettavista kohteista että mahdollisista vaihtokohteista kiinteistöarviointiraportin, jonka tekivät keskuskauppakamarin auktorisoimat kiinteistöarvioitsijat **Hannu Ridell** (DI/ AKA) ja **Ilkka Aaltonen** (DI/ AKA) helsinkiläisestä Maakanta Oy:stä.

Maakanta Oy selvitti lähialueen kaupahinnat tilastollisesti ja tutustui kohdekatsemuksissa sekä lunastuskohteisiin että myös vertailukauppa-kohteisiin. Maakanta Oy:n laaja ja yksityiskohtainen kiinteistöarviointiraportti saatiin joulukuussa 2008 ja lähetettiin toimitusinsinöörille, Puolustusvoimille ja Metsähallitukselle, mahdollisten vaihtolueneuvotteluiden pohjaksi.

## ”Pakkolunastuksessa korvaukset rakennuspaikoista vuokralaisille ja dyynihiekkarannan omistuksen lunastus viidellä eurosentillä neliö!”



Ilkka Aaltonen

Mitä ilmeisimmin Maakanta Oy:n kiinteistöarvointiraportti ei tyydyttänyt Puolustusvoimia. Niinpä Puolustusvoimien edustaja ilmoittikin pakkolunastuskokouksessa jo talvella 2009, ettei jakokuntien kannata odottaa Maakannan kiinteistöarvion mukaisia korvauksia. Kyseinen kommentti lunastajan taholta vaikutti jo tuolloin lunastuskohteiden oikeudenomistajien pilkkaamiselta. Voisiko lunastuksen hakija Suomessa näin ennakkoida tulevaa, lunastustoimikunnalle kuuluvaa päätöstä jo ennen oikeudenomistajien lunastuskorvausvaatimusta?

Lunastusprosessissa määrättyyn ajankohtaan mennessä paikalliset jakokunnat kuitenkin jättivät lunastuskorvausvaatimuksensa. Jakokuntien yhteiset, suoraan Maakanta Oy:n kiinteistöarvointiraportin mukaiset lunastuskorvausvaatimukset olivat yli 3,5 MEUR.

### Lunastustoimikunnan korvaukset

Maanmittaustoimiston ja lunastustoimikunnan tehtävänä olisi viran puolesta määrätä lain mukaiset lunastuskorvaukset.

Maanmittaustoimiston ja lunastustoimikunnan lupaamaa alustavaa lunastuskorvauspäätöstä saatiin odotella lähes vuosi. ”Veret seisauttava” alustava lunastuskorvauspäätös tuli loppuvuonna 2009. Sen mukaan jakokunnille korvattaisiin kaikista pakkolunastettavista alueista ja oikeuksista yhteensä alle 250 TEUR. Puo-

lustusvoimien vuosikymmeniä jatkunutta laajojen alueiden oikeudetonta käyttöä ei korvattu mitenkään. Myös kaikki rasiteoikeudet mukaan lukien 20 kpl rakennuspaikkoja lunastettiin jakokunnilta ilman korvausta.

Esitetty kokonaiskorvaustaso oli siis alle 7 % auktorisoitujen kiinteistöarvioit-sijoiden tekemästä arviosta. Lunastustoimikunta vahvisti alustavan lunastuskorvauspäätöksen loppukokouksessa kesällä 2010 määriltään muuttumattomana. Lunastustoimikunta ei vastannut jakokuntien sekä kirjallisesti etukäteen että loppukokouksessa esittämiin kysymyksiin korvauserusteista.

Puolustusvoimien edustajan edellisenä talvena lunastuskokouksen loppupuheen-vuorossaan esittämä lausuma jakokuntien turhista korvausodotuksista ei siis ollut pelkästään oikeudenomistajien pilkante-koa vaan toteutui lunastustoimikunnan päätöksessä.

### Käsittämättömiä ratkaisuja pakkolunastuksessa

Maanmittaustoimiston ja lunastustoimikunnan tehtävänä on määrätä lain mukaiset lunastuskorvaukset. Puolustuslunastuslaki taas edellyttää, että lunastuskorvaukset ovat korkeimman käyvän arvon mukaisia.

Vattajan alueen pakkolunastuksen korvauspäätös herättää outoja kysymyksiä. Jo seuraavat pari esimerkkiä kertovat, miksi lunastuskorvauspäätös ja auktorisoitu kiinteistöarvio poikkesivat toisistaan n. 15-kertaisesti.

- 1) Jakokunnilta ja niiden osakstiloilta pakkolunastettiin 1950-luvulla maa-alueiden lisäksi omistusoikeuksin ns. Lahdenkroopin dyynihiekkaranta, jolla on ollut 20 kpl rantamökkejä. Pakkolunastuskorvauksessa huomioitiin tuolloin vähentävänä tekijänä, että jakokunnille jätettiin tuolloin tähän 40 ha:n alueeseen pysyvä rasiteoikeus ja rakennuspaikat. Nyt tuo jakokuntien pysyvä 40 ha:n rasiteoikeusalue Lahdenkroopissa pakkolunastettiin jakokunnilta ilman mitään korvausta jakokunnille, joten sekä rasiteoikeuden että rakennuspaikkojen arvo jäisi näin jakokunnilta lopullisesti saamatta. Yllättäen alueella olevat rakennuspaikat korvattiinkin nyt alueella vuokralla olleille mökkien omistajille. Nämä mökkien omistajat lunastuskorvauksen saajina eivät koskaan ole omistaneet mökkiensä rakennuspaikkoja.
- 2) Koko Vattajan alueen n. 14 km:n pituisen kirkasvetisen meren hiekkarannan vesijättöaluetta pakkolunastettiin jako-

kunnilta n. 145 000 m<sup>2</sup> pääosin hintaan 0,05 EUR/m<sup>2</sup>, ts. suuren omakotitontin (1 000 m<sup>2</sup>) kokoisen hiekkarannan korvaus oli tasan 50 euroa. Erityisen outoa on, että valtio itse on ostanut n. 5 km:n etäisyydeltä jo kymmenen vuotta sitten kuraisia ruovikkoisia rantoja hintaan 1,5–3 EUR/m<sup>2</sup> ja nyt esittänyt vaihtokohteeksi kivikkoista rantametsää, hintaan 4–5 EUR/m<sup>2</sup>. Näyttäisi siis, että korvauspäätöksessä pilkun paikka on siirtynyt useampaan kertaan...

### Vaihtokohteet Metsähallituksen ja Puolustusvoimien järjestämä näytelmä?

Entäs ne vaihtokohteet, jotka valtioneuvoston lunastusluvassakin mainitaan ja joiden käyttöä puolustuslunastuslain perusteluissa korostetaan.

Metsähallitus on tarjonnut lunastuskorvauksen rakennuspaikasta jo kertaalleen saaneille mökinomistajille nyt myös vuokratonttia, lähtökohtaisesti Maakanta Oy:n tekemään kiinteistöarvioon perustuvilla vuokrilla.

Jakokunnat puolestaan ovat esittäneet olevansa valmiit neuvottelemaan Metsähallituksen vaihtokohteeksi tarjoamasta alueesta. Nyt Metsähallitus on kuitenkin ilmoittanut, etteivät sen itsensä tekemän esikaupparin ehdot täyty, joten vuosia vaihtoalueena esitelty alue ei nyt olekaan käytettävissä. Maakunta-arkistosta saaduista asiakirjoista jakokunnille on nyt selvinnyt, että esikaupparin ehtojen mukaan jo vuosia esitelty vaihtoalue ei ole koskaan ollutkaan käytettävissä vaihtokohteena. Onko siis kyseessä ollut Metsähallituksen ja Puolustusvoimien järjestämä näytelmä?

### Miten tästä eteenpäin?

Paikalliset satoja maanomistajia edustavat jakokunnat ovat joutuneet tässä outoja piirteitä saaneessa pakkolunastusprosessissa puolustamaan maataan ja oikeuksiaan. Jakokunnat ovat luonnollisesti valittaneet Vattajan alueen lunastuspäätöksestä Maoikeuteen, joka aikanaan lausuu asiassa päätöksensä. Nähtäväksi jää, miten vallan kolmijako Suomessa toimii ja kuinka pitkälle tämä hyvin eriskummallinen prosessi oikeuslaitoksessa etenee.

**Arto Huhtala**  
Karhin Yhteisalueet

**Maankäyttö-lehti seuraa hankkeen etenemistä valituksissa.**