

18.12.2025

M 23/41713

Muutoksenhakija

██████████
(51-409-2-901 Pistolankulma)

Muut asianosaiset

Eurajoen kunta

AsiaMaankäyttö- ja rakennuslain mukainen lunastustoimitus 2020-651200
koskien Korpelantietä**Toimitusinsinööri**

Markus Junttila, Maanmittauslaitos

**Vireille
maaoikeudessa**

28.9.2023

Kunta

Eurajoki

KÄSITTELY TOIMITUKSESSA

Toimitus oli tullut vireille Eurajoen kunnan hakemuksesta. Toimituksessa lunastettiin katualueet Eurajoen kunnan omistukseen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

Kaavoitus

Alueella on voimassa 4.2.2020 hyväksytty Köykan teollisuusalueen ja Kirkonseudun asemakaavan muutos, laajennus ja kumoaminen koskien valtatie 8 parantamista Eurajoen kohdalla. Lisäksi kunta on 4.2.2020 hyväksynyt Keskustan osayleiskaavan muutoksen.

Edellä mainittuja kaavamuutoksia ennen alueella on ollut 24.11.1995 voimaantullut Köykan teollisuusalueen rakennuskaava (51 R 969), 13.11.2006 hyväksytty ja 28.12.2006 voimaantullut Köykan teollisuusalueen asemakaava 3 ja asemakaavan muutos sekä 30.9.2013 hyväksytty ja 8.11.2013 voimaantullut Rajatie-Köykäntien alueen asemakaava.

Lunastuksen lopullinen rajaus

Lunastus suoritettiin tehdyn pyykityksen ja maastomittauksen sekä Eurajoen kunnan esittämässä laajuudessa ja lunastettavista alueista muodostettiin yleinen alue 51-1-9901-3 Korpelantie.

Yksityisiltä lunastettavat alueet olivat seuraavat:

51-409-2-560 Turuntulli, 0,1155 ha

51-409-2-639 Pistola, 0,0921 ha

51-409-2-842 Astala 1, 0,9774 ha

51-409-2-901 Pistolankulma, 0,7273 ha

Korvaukset

Lunastustoimikunta päätti, että teollisuusalueet korvataan 5 eurolla/m². Metsämaiden maapohjan korvaus on Tapion taulukkoarvot 1,5 kertaisina, eli lehtomaisen kankaan (OMT) osalta 1.410 euroa/ha ja tuoreen kankaan (MT) osalta 1.095 euroa/ha. Kertoimella huomioidaan kuntakeskuksen läheisyydestä johtuva odotusarvo. Koska metsäalueet laskettiin 20 prosentin ilmaisluvutusvelvollisuuden perusteella, lopullinen korvaus on OMT-metsätyypin osalta 1.128 euroa/ha ja MT-metsätyypin osalta 876 euroa/ha. Ennenaikainen hakkuu tuli käytännössä korvattavaksi vain tilalle Astala.

Seuraavassa selostetaan toimituksessa tehtyjä päätöksiä vain siltä osin kuin niistä on jäljempänä selostettavassa valituksessa kysymys.

Kiinteistön Pistolankulma osalta asemakaava koskee ainoastaan nyt lunastettavaa aluetta, muu osa tilasta on kyseisen kaava-alueen ulkopuolella.

Lunastustoimikunta päätti, että Eurajoen kunnan tulee maksaa kiinteistön Pistolankulma omistajalle [REDACTED] kohteenkorvausta 637,11 euroa korotettuna indeksikertoimella 1,15.

Päätöksen mukaan kiinteistöstä Pistolankulmasta lunastettava alue on 0,7273 ha ja yksikköhinta 876 euroa/ha MT-metsätyypin ja hakkuuaukean (ei puustoa) perusteella.

KÄSITTELY MAAOIKEUDESSA

Valitus

[REDACTED] on valituksessaan alunperin vaatinut, että kiinteistölle Pistolankulma määrättyä korvausta korotetaan siten, että korvausta puun odotusarvosta määrätään 4.000 euroa ja että metsämaan hyvä sijainti huomioidaan paremmin maan hinnassa.

[REDACTED] on 3.2.2025 täydentänyt valitustaan niin, että hän vaatii lunastuskohteesta korvausta 16.000 euroa/ha.

Perustelut

[REDACTED] on perusteluna esittänyt, että kiinteistöstä Pistolankulma lunastettu alue on yleiskaavassa merkitty palvelujen pitkän aikavälin laajentumisalueeksi (P-1), joten sen potentiaali ja maankäyttö on odotusarvoltaan muuta kuin metsätaloutta. Asemakaavassakin tilan ulkopuolinen alue on liike- ja teollisuusalueiden korttelialuetta.

Kunnan tekemien maakauppojen hintataso on 1,2-1,5 euroa/m² pelkillä raakamaa-alueilla. Toisessa toimituksessa (maantietoimitus 2021-661262) oli vireisellä Eurajoen keskustan yleiskaava-alueella olevan lunastettavan maan arvoksi päätetty odotusarvonmaan perusteella 1,6 euroa/m².

Lisäksi alue on muokattu ja istutettu ja sen metsänhoidollinen kehitysluokka on T1. Korvauksen puuston odotusarvosta tulisi olla 4.000 euroa.

oli teettänyt lunastettavaan alueen kuvioon 010 ennakkoraivauksen ja harvennuksen. Harvennuksen hän oli teettänyt kuvioon 012, josta kaadetuista puista sai 3.217,32 euroa. Muulle lunastusalueelle oli vuonna 2020 tehty mätästys ja männyn istutus, mikä oli maksanut 1.360,84 euroa/ha.

oli noin 10 vuotta sitten neuvotellut koko alueen myynnistä kaupunginjohtajan kanssa, jolloin alueesta luvattiin 10.000 euroa/ha ilman puita. Metsämaasta löytyy myös hintavertailua Eurajoelta.

Alueelle on tehty kaavamuutossuunnitelma alueen muuttamiseksi yritystonteiksi, joten metsämaan hyvän sijainnin pitäisi myös näkyä paremmin maan hinnassa.

Vastaus

Eurajoen kunta on vastustanut muutoshakemusta ja vaatinut, että valitus hylätään kokonaisuudessaan.

Eurajoen kunta on myös vaatinut, että veloitetaan korvaamaan kunnan oikeudenkäyntikulut 500 euroa laillisine korkoineen.

Perustelut

Eurajoen kunta on perusteluna esittänyt, että valituksessa ei ole esitetty sellaista seikkaa tai perustetta, jonka nojalla toimitusratkaisua tulisi muuttaa. Toimituksessa laadittu pöytäkirja on yksityiskohtainen ja toimituksessa tehty arviointi määrittelyineen on suoritettu asianmukaisesti.

Todisteet

kirjalliset todisteet:
1 ja 2. karttoja metsänhoidosta,
3. puutavaran luovutusmittaustodistus,
4. ennakkolasku.

MAAOIKEUDEN RATKAISU

Perustelut

Sovellettavat säännökset

Kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain (lunastuslain) 29 §:n mukaan lunastettavan omaisuuden omistajalla on

Lunastuslain (ennen 1.8.2025 voimassa olleen) 30 §:n mukaan lunastettavasta omaisuudesta on määrättävä omaisuuden käyvän hinnan mukainen täysi korvaus (kohteenkorvaus). Mikäli käypä hinta ei vastaa luovuttajan täyttä menetystä, arvioiminen on perustettava omaisuuden tuottoon tai siihen pantuihin kustannuksiin.

Maankäyttö- ja rakennuslain (jonka nimike on 1.1.2025 muuttunut alueidenkäyttölaiksi) 104 §:n mukaan kunnan omistukseen sanotun lain 94 §:n mukaan siirtyvästä katualueesta kunta on velvollinen suorittamaan maanomistajalle korvausta siltä osin kuin luovutettavan alueen pinta-ala ylittää 20 prosenttia hänen kysymyksessä olevalla asemakaava-alueella omistamastaan maasta tai on suurempi sitä rakennusoikeuden määrää, jonka saa rakentaa hänelle jäävälle maalle tällä asemakaava-alueella. Korvausvelvollisuuden määrittelyssä ei oteta huomioon asemakaavassa maa- ja metsätalousalueeksi tai vesialueeksi osoitettua aluetta.

Eurajoen keskustan 1.12.2014 hyväksytyssä yleiskaavassa kyseessä oleva kiinteistöstä Pistolankulma lunastettava alue on merkitty palvelujen pitkän aikavälin laajentumisalueeksi (P-2).

[REDACTED] vetoamassa toisessa toimituksessa (maantietoimitus
 2021-661262) oli lunastettu maantietä varten Korpelantien toiselta
 puolelta (pohjoispuolelta) kiinteistöstä 51-409-2-639 Pistola aluetta,
 joissa oli yleiskaavassa sama P-2 -merkintä. Tuossa toimituksessa
 lunastustoimikunta totesi päätöksessään 21.1.2025, että kiinteistöstä
 Pistola lunastettavien alueiden keskeinen sijainti Eurajoen keskustan ja
 rakennetun maantien osan välissä aiheuttaa sen, että alueilla on maa- ja
 metsätalouskäyttöä korkeampi arvo.

Sanotussa toisessa toimituksessa toimitusinsinööri oli tehnyt kauppahintatutkimuksen Eurajoen kunnan hankkimista raakamaakaupoista aikavälillä 01/2012-06/2021. Kahdeksan vertailukaupan vuoden 2021 rahanarvoa vastaava keskihinta oli 1,6 euroa/m² (vaihteluväli oli 1,06-2,38 euroa/m²), joka päätettiin odotusarvomaan korvaukseksi.

Maaoikeus arvioi, että yleiskaava huomioiden kiinteistöstä Pistolankulma lunastettava maa on odotusarvomaata. Alueen keskeinen sijainti Eurajoen keskustan ja maantien läheisyydessä aiheuttaa sen, että alueella on maa- ja metsätaloustaloustaloutta korkeampi arvo. Maaoikeus arvioi alueen lunastushinnaksi 1,6 euroa neliömetriltä, kuten viereisellä alueella olevasta lunastettavasta maasta on edellä mainitussa toisessa toimituksessa 2021-662262 kauppahintatutkimuksen perusteella arvioitu ja määrätty. Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen ilmaisuusvelvollisuus on 20 prosenttia.

Odotusarvomaan korvaus on korkeampi kuin muun maankäytön kuten metsätalousmaan korvaus, joten kiinteistöstä Pistolankulma lunastettavalla alueella olleen puuston laadulla ja määrällä ei ole merkitystä nyt määrättävän korvauksen kannalta.

Tuomiolauselmä

Toimitusta muutetaan.

Kiinteistöstä Pistolankulma lunastettavan alueen korvaukseksi määrätään 1,6 euroa neliömetriltä vähennettynä 20 prosentin ilmaislouovutusvelvollisuudella, eli 9.309,44 euroa. Indeksikerroin on 1,15 ja loppukorvaus näin ollen 10.705,86 euroa.

Muilta osin toimitus jää pysyväksi.

Toimitusinsinöörin tulee tehdä tästä maa- ja metsätalouden ratkaisusta johtuvat muutokset toimituksen asiakirjoihin.

Muutoksenhaku

Kiinteistönmuodostamislain 238 §:n 1 momentin mukaan saa tähän ratkaisuun hakea muutosta korkeimmalta oikeudelta vain, jos korkein oikeus oikeudenkäymiskaaren 30 luvun 3 §:n nojalla myöntää valitusluvan.

Valituslupaa on pyydettävä ratkaisuun liitetystä valitusosoituksesta ilmenevällä tavalla. Valitusosoituksessa tarkoitettu määräaika valitusluvan pyytämiseen ja valituksen tekemiseen päättyy maanantaina 16.2.2026.



Käräjätuomari Jusse Määttä

Asian ratkaisemiseen osallistuneet maa- ja metsätalouden jäsenet:

Käräjätuomari
Maa- ja metsätalouden
Lautamiehet

Jusse Määttä
Mikko Tamminen
Anne-Maj Iltanen ja Joonas Järvenpää

VALITUSOSOITUS

Sen, joka tahtoo valittaa maa- ja metsäoikeuden ratkaisusta, on pyydettävä korkeimmalta oikeudelta valituslupaa.

VALITUSLUVAN MYÖNTÄMISEN EDELLYTYKSET

Valituslupa voidaan myöntää, jos

- lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa tapauksissa tai oikeuskäytännön yhteinäisyyden vuoksi on tärkeää saattaa asia korkeimman oikeuden ratkaistavaksi tai
- siihen on erityistä aihetta asiassa tapahtuneen sellaisen oikeudenkäynti- tai muun virheen takia, jonka perusteella ratkaisu olisi purettava tai poistettava, taikka
- valitusluvan myöntämiseen on muu painava syy.

MUUTOKSENHAKUKIRJELMÄ JA SEN LIITTEET

Muutoksenhakijan on laadittava muutoksenhakukirjelmä, jossa on esitettävä valituslupahakemus ja valitus.

Muutoksenhakukirjelmä osoitetaan korkeimmalle oikeudelle.

Valituslupahakemuksessa on mainittava

- maa- ja metsäoikeuden ratkaisu, johon hakija tahtoo hakea muutosta, sekä
- peruste, jolla valituslupaa pyydetään, ja syyt, joiden nojalla hakijan mielestä valitusluvan myöntämiselle on lainmukainen peruste.

Valituksessa on mainittava

- miltä kohdin maa- ja metsäoikeuden ratkaisuun haetaan muutosta,
- mitä muutoksia maa- ja metsäoikeuden ratkaisuun vaaditaan tehtäväksi ja
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Muutoksenhakukirjelmään on merkittävä muutoksenhakijan nimi, ammatti ja asuinpaikka.

Lisäksi on mainittava muutoksenhakijan tai tämän asiamiehen postiosoite, johon asiaa koskevat ilmoitukset voidaan lähettää. Jos postiosoite muuttuu, uusi osoite on ilmoitettava kirjallisesti jäljempänä mainittavalle Varsinais-Suomen käräjäoikeudelle/maa- ja metsäoikeudelle.

Muutoksenhakukirjelmä on muutoksenhakijan tai, jollei hän ole itse sitä laatinut, sen laatijan allekirjoitettava. Kirjelmän laatijan on samalla ilmoitettava ammattinsa ja asuinpaikkansa.

Muutoksenhakukirjelmään on liitettävä

- maa- ja metsäoikeuden päätös tai tuomio,
- asiakirjat, joista ilmeneviin seikkoihin muutoksenhakija viittaa perusteinaan, ja
- määräajan pidentämistä koskeva päätös, jos asiassa on myönnetty pidennetty määräaika.

MÄÄRÄAIKA

Muutoksenhaun määräaika on kuusikymmentä (60) päivää maa- ja metsäoikeuden ratkaisun julistamis- tai antamispäivästä.

Muutoksenhakukirjelmä on toimitettava viimeistään ratkaisuun sisältyvässä muutoksenhaku-ohjeessa mainittuna päivänä **Varsinais-Suomen käräjäoikeudelle/maa- ja metsäoikeudelle**, jossa sen on oltava perillä määräajan viimeisenä päivänä käräjäoikeuden aukioloaikana.

Muutoksenhakukirjelmän voi toimittaa käräjäoikeudelle/maaoikeudelle henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen, lähetin välityksellä, postitse, telekopiona tai sähköpostina. Muutoksenhaun lähettäminen tapahtuu lähettäjän vastuulla. Jos muutoksenhaku myöhästyy, sitä ei tutkita.

MÄÄRÄAJAN PIDENTÄMINEN

Jos muutoksenhakija ei laillisen esteen vuoksi tai muusta erinomaisesta syystä voi määräajassa hakea muutosta, maaoikeus voi myöntää hänelle uuden määräajan muutoksenhakukirjelmän toimittamista varten.

Hakemus uuden määräajan saamiseksi on ennen muutoksenhaun määräajan päättymistä toimitettava kirjallisena Varsinais-Suomen käräjäoikeudelle/maaoikeudelle. Hakemukseen on liitettävä selvitys hakemuksen perusteeksi esitettävästä laillisesta esteestä tai muusta erinomaisesta syystä.

OSOITTEET/yhteystiedot

VARSINAIS-SUOMEN KÄRÄJÄOIKEUS/MAAOIKEUS

Sairashuoneenkatu 2-4, 20100 Turku

sähköposti: varsinais-suomi.ko@oikeus.fi

puh. 029 56 46200

telekopio: 029 56 46255

aukioloaika: 8.00 - 16.15