

11.2.2020

## Ympäristöministeriö

**Asia** Kiinteistön Huhtarihi II (858-411-18-43) omistajan kuuleminen Tuusulan kunnan lunastuslupa asiassa (VN/3860/2019).

### Lisälausunnon antaja

Helsingin Kaukokiito Oy (jäljempänä Kaukokiito / yhtiö)  
 Y-tunnus 0108699-3  
 Nuolikuja 2  
 01740 Vantaa

kiinteistön Huhtarihi II (858-411-18-43) omistajana.

### Asiamies ja prosessiosoite

OTM Erika Mäkinen  
 Maanomistajien Arviointikeskus Oy  
 Revontulentie 8 A, 02100 Espoo  
 p. 020 7411 052  
[erika.makinen@arviointikeskus.fi](mailto:erika.makinen@arviointikeskus.fi)

### Lisälausunto

Helsingin Kaukokiito Oy vastustaa edelleen kiinteistön Huhtarihi II (858-411-18-43) lunastusta sekä lunastettavan omaisuuden ennakkohaltuunottoa. Uudistamme edelleen kaiken edellisessä lausunnossa lausutun. Lisäksi toteamme, ettei kunnanhallituksen antamassa vastineessa ei ole otettu kantaa Helsingin Kaukokiito Oy:n lausunnossa esitettyihin perusteisiin, joiden mukaan lunastusluvan myöntämisen edellytyksiä ei ole olemassa. Ennakkohaltuunottoluvan myöntämiselle ei myöskään ole tarvetta, koska kiinteistön omistajalla ei ole mitään kaavoitusta ja kunnallistekniikan rakentamista vastaan. Päinvastoin Helsingin Kaukokiito Oy pyrkii kaikin tavoin edesauttamaan alueen saattamista kaavoituksessa tarkoitettuun toimintaan.

Helsingin Kaukokiito Oy katsoo edelleen, että lunastuksen tarkoitus voidaan saavuttaa yhtä sopivasti muulla tavalla ja lunastuksesta Helsingin Kaukokiito Oy:lle koituva haitta on suurempi, kuin siitä yleiselle edulle saatava hyöty. Tuusulan kunta ei ole lausunnossaan myöskään kiistänyt näitä perusteita.

### Lisälausunto

Tuusulan kunta ei ole lausunnossaan ottanut kantaa eikä esittänyt perusteluja Helsingin Kaukokiito Oy:n esittämiin väitteisiin. Tuusulan kunta on lausunnossaan todennut, ettei vastineen antaminen ole välttämätöntä ja asian käsittelyn jouduttamiseksi lausuntojen johdosta Tuusulan kunta antaa asiassa mahdollisimman lyhyen vastineen. Siltä osin, kun Tuusulan kunta ei ole ottanut kantaa taikka esittänyt perusteluja väitteisiin, voidaan sen katsoa hyväksyneen lausunnossa esitetyt seikat ja tämä on otettava huomioon päätöksenteossa. Todettakoon, että hallintolain 45 §:n 1 momentin mukaan päätös on perusteltava. Perusteluissa on ilmoitettava, mitkä seikat ja selvitykset ovat vaikuttaneet ratkaisuun sekä mainittava sovelletut säännökset.

#### Yleinen tarve lunastuksen perustana

Kyseinen lunastus perustuu MRL 99 § 1 momenttiin, jolloin lunastuslupa voidaan myöntää vain yleisen tarpeen vaatiessa.

Kyseisen alueen osalta yleistä tarvetta ei ole olemassa eikä kunta ole sitä myöskään perustellut missään vaiheessa. Näin ollen voidaan toeta, ettei kunta, lausunnossaan väittämällä tavalla ole osoittanut yleisen tarpeen vaativan lunastamista. Kunta on vastineessaan vedonnut vuosikirjapäätökseen KHO:2019: 143 ja lausunut, ettei ympäristöministeriön lunastuslupapäätös ollut lainvastainen vaikei yleistä tarvetta oltu erikseen perusteltu. Kyseisessä tapauksessa oli kuitenkin kyse kuitenkin MRL:n 99 §:n 3 momentin mukaisesta lunastusperusteesta, jolloin kysymys on yleiskaavassa jo asuntotuotantoon osoitetusta rakennusmaasta. Korkein hallinto-oikeus on kyseisessä ratkaisussaan katsonut *asuntotuotannon* tarpeet yleisen tarpeen mukaiseksi. Edellä esitetyn mukaan päätös ei ole vertailukelpoinen kiinteistöä Huhtarihi II koskevassa lunastuslupahakemus asiassa, sillä alueella ei ole kysymys asuntotuotannon tarpeisiin tai asuntotuotantoon liittyviin tarpeisiin lunastamisesta, vaan alueet on osoitettu tuotanto ja logistiikkatoimintoihin. Edelleen korostamme, että Helsingin Kaukokiito Oy on merkittävä Suomessa toimiva logistiikka-alan yritys. Koska tuotanto- ja logistiikkatoimintojen järjestäminen ei kuulu kunnan tehtäviin, ei yleistä tarvetta lunastaa lähtökohtaisesti ole, muun kuin Kehä IV varatun liikennealueen osalta (korkeintaan 2 hehtaaria).

Kunta on lausunnossaan todennut, että alue on varattu osayleiskaavassa *logistiikkatoiminnoille*, mutta rakentamisen suoraan mahdollistavaa kaavaa alueella ei ole. Tuusulan kunta on antamassaan vastineessa todennut, että "kiinteistöä Kaura koskevasta lausunnoista voidaan nähdä, että maanomistajalla ja heidän vuokralaisellaan on

tavoitteena louhinnan jälkeen harjoittaa kierrätystoimintaa alueella, mikä ei ole kunnan alueella tavoittelemaa loppukäyttöä”. Huomion arvoista tässä asiassa on, että kiinteistöä Huhtarihi II koskevasta aiemmasta lausunnosta voidaan nähdä, että maanomistajalla on tavoitteena louhinnan jälkeen harjoittaa alueella toimintaa, joka *vastaa täysin* kunnan tavoittelemaa loppukäyttöä alueella. Näin ollen mitään perustetta sille, että toimenpiteet edellyttävät omistusoikeuden siirtymistä kiinteistön Huhtarihi II osalta kunnalle, ei ole olemassa.

Korkein hallinto-oikeus on päätöksellään KHO 2005:12 kumonnut ympäristöministeriön päätöksen, koska asiassa ei ollut esitetty selvitystä siitä, miksi esitetyt toimenpiteet olisivat edellyttäneet omistusoikeuden siirtymistä kaupungille. Lisäksi ympäristöministeriön päätöksessä 1.7.2019, VN/3049/2018 Limingan kunnan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta lunastuslupahakemuksesta ympäristöministeriö katsoi, että kunta ei ole esittänyt perusteita, miksi kaavan toteuttaminen edellyttäisi omistusoikeuden siirtymistä kunnalle ja hylkäsi lunastuslupahakemuksen. Edellä esitetyn perusteella todettakoon, että yleinen tarve lunastamiselle on perusteltava eikä maankäyttötavoitteet sellaisenaan tässä tapauksessa riitä osoittamaan yleisen tarpeen olemassaoloa.

*Lunastuksen saavuttaminen jollain muulla tavalla ja lunastuksesta yksityiselle edulle koituva haitta*

Lunastuslain 4 §:n mukaan lunastusta ei kuitenkaan saa panna toimeen, jos lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa jollain muulla tavalla taikka jos lunastuksesta yksityiselle edulle koituva haitta on suurempi kuin siitä yleiselle edulle saatava hyöty.

Tuusulan kunta on lausunnossaan todennut, ettei se voi esim. maankäyttösopimuksin saavuttaa alueella nopeasti ja taloudellisesti kestävästä toteutusta. Edelleen kunnan lausunnon mukaan ”tarkan kustannusarvion laatiminen on tässä vaiheessa mahdotonta. Mikäli kustannusarvion laatiminen on kunnan lausuman mukaan tällä hetkellä mahdotonta, on täysin epäuskottavaa väittää, ettei alueella saavuteta nopeasti ja taloudellisesti kestävästä toteutusta maankäyttösopimuksin. Tuusulan kunta ei perusteluissaan osoita sitä, että alueen toteutuskustannukset olisivat poikkeavan suuret kunnalle taikka, ettei kustannusarviota näistä pystyttäisi tekemään maankäyttösopimusneuvottelujen käynnistämiseksi. Painotamme tässä jo aiemmin lausuttua, jonka mukaan Helsingin Kaukokiito Oy on pyrkinyt jatkuvasti maankäyttösopimusneuvotteluihin Tuusulan kunnan kanssa. Yhtiö on kertonut voivansa sitoutua korkeampaan maankäyttömaksuun taikka vastaamaan omalla kustannuksellaan maankäyttömaksun lisäksi joltakin osin infrarakentamisesta. Lisäksi yhtiön on täysin tietoinen velvollisuudestaan luovuttaa kiinteistöstä Huhtarihi II tarvittava alue Kehä IV varatulle liikennealueelle.

Tuusulan kunta ei ole ollut halukas edes neuvottelemaan mahdollisesta maankäyttösopimuksesta, ja näin ollen tosiasiallisia neuvotteluja taikka

mahdollisuuksia tämän osalta ei ole lainkaan selvitetty. Selvitetty ei myöskään ole sitä, olisiko maankäyttösopimus tapauksessa lunastusta tehokkaampi ja taloudellisesti kannattavampi vaihtoehto Tuusulan kunnalle.

Painotamme edelleen sitä, että Tuusulan kunnan maapoliittisessa ohjelmassa 2020 on nimenomaisesti mainittu (s. 9), että työpaikka-alueiden kaavoittamiseksi voidaan tehdä maankäyttösopimuksia. Todellisia perusteluja, sille ettei kunta voisi tehdä maankäyttösopimusta maanomistajan kanssa, jonka toiminta vastaa täysin kunnan tavoittelemaa loppukäyttöä alueella, ei ole esitetty.

Helsingin Kaukokiito Oy on aiemmassa lausunnossaan esittänyt lunastuksesta yksityiselle edulle koituvan haitan olevan suurempi kuin yleiselle edulle saatava hyöty. Tuusulan kunta on lunastuslupahakemuksessaan lausunut (kohdassa 54. s10/12), "ettei lunastuksesta ole odotettavissa muutakaan yksityiselle aiheutuvaa haittaa". Helsingin Kaukokiito Oy on kuitenkin aiemmassa lausunnossaan esittänyt kattavasti yksityiselle edulle koituvaa haittaa, eikä Tuusulan kunta ole lausunnossaan miltään osin ottanut kantaa näihin perusteluihin. Helsingin Kaukokiito Oy:lle aiheutuvia haittavaikutuksia ovat esitetyn mukaisesti kustannusten merkittävä nousu. Lisäksi myös erittäin merkittävä haittavaikutus tulee sekä yhtiölle, että yleiselle edulle (ympäristön kannalta epäedullinen) hiilidioksidikuormituksen kasvamisesta. Näin ollen asiassa on tullut näytetyksi, että yksityiselle edulle koitua haitta on suurempi, kuin siitä yleiselle edulle saatava hyöty ja lunastus on lunastuslain 4 §:n tarkoittamalla tavalla laitton.

Yhtiö ei, kuten Tuusulan kunta lausunnossaan väittää, ole lausunut lunastuksen kohteena olevalla alueella olevan jo käynnissä logistiikka- ja varastointitoimintaa. Kuitenkin kiinteistön Huhtarihi II alueella parhaillaan meneillään oleva louhinta on tehokkain mahdollinen tapa saattaa alue rakennusvalmiuteen ja tätä toteuttaessaan yhtiö edistää yleisen edun päämäärää ja alueen kaavoituksen etenemistä. Kuten aiemmin on jo esitetty alueen tuleva käyttö kaavassa osoitettuun tarkoitukseen edellyttää alueen tasaamista louhimalla ja ennen alueen tasaamista, kiinteistöä ei voi käyttää kavasuunnitelmien mukaiseen tarkoitukseen.

#### *Kunnan taloudellisen hyötymisen hyväksyttävyyys raakamaan pakkolunastamisessa*

Focus-alueella ei ole kysymys asuntotuotannon tarpeisiin tai asuntotuotantoon liittyviin tarpeisiin tapahtuvasta lunastamisesta. Kiinteistö Huhtarihi II on yleiskaavassa osoitettu tuotanto- ja logistiikkatoimintoihin, minkä takia yleinen tarve tulisi liittyä tuotanto- ja logistiikka-alueiden hankkimiseen kunnalle lunastamalla. Huomioitakoon, että kyse voi tässä tapauksessa olla vain kunnan väliomistuksesta ja alueen edelleen myynnistä. Koska alueen (kiinteistön Huhtarihi II) omistaa yhtiö, joka on Suomen suurimpia logistiikkaoperaattoreita, ei kunnalla voida katsoa olevan yleistä tarvetta

lunastaa kiinteistöä, vaan kyseessä on täysin ansaintatarkoituksessa tehty lunastus, toisin kuin Tuusulan kunnan lausunnossa väitetään.

Tapauksessa on siis kiistatta kyse siitä, että tuotanto- ja logistiikkatoimintojen alueeksi suunnitellulla alueella oleva kiinteistö Huhtarihi II pitää saada väliaikaisesti kunnan omistukseen, ennen sen mahdollista myymistä loppukäyttäjille. Lunastuslupahakemuksen mukaan (kohta 50. s. 9/12) alueen asemakaavoituksen perusedellytyksenä on, että hanke ei aiheuta kunnalle mittavia tappioita. Lunastuslupahakemuksessa on nimenomaisesti todettu, että Focus-alueen infrastruktuurin rakentaminen tulee olemaan Tuusulan kunnalle *taloudellisesti merkittävä ponnistus ja ainoa vaihtoehto alueen toteutumiseen on sen hankkiminen kunnan omistukseen raakamaana*. Tämä osaltaan osoittaa täysin sitä, että lunastus on laitettu vireille ansaintatarkoituksessa.

Todettakoon edelleen, että kaikki pakkolunastuksen tutkijat ovat olleet yksimielisiä siitä, että yrityksiä varten, joihin valtio tahi julkioikeudellinen korporatio ryhtyy yksistään ansiotarkoituksessa, ei voida myöntää pakkolunastusta (Talas 1924). Kun kyse on omistusoikeuden menettämisestä pakolla, edellytysharkinnan on perustuslain 15 §:n johdosta oltava suppeaa.

#### Lopuksi

Edellä on selvitetty kattavasti, kuinka lunastuksen tarkoitus voidaan saavuttaa muullakin tavoin, ja että lunastuksen haittavaikutukset yksityiselle edulle ovat merkittävästi suurempia, kuin siitä yleiselle edulle saatava hyöty. Näiden osalta Tuusulan kunta ei ole esittänyt minkäänlaista vastaväitettä lausunnossaan. Lisäksi Tuusulan kunta ei perusteluissaan ole osoittanut yleisen tarpeen olemassaoloa, joka on välttämätöntä lunastuksen toteuttamiseksi.

Lunastuslupahakemus sekä ennakkohaltuunottolupahakemus tulee hylätä.

Espoossa 11. helmikuuta 2020

**Laati**

Erika Mäkinen  
luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja, Espoo  
Helsingin Kaukokiito Oy:n valtuuttamana