



27.9.2019

VN 3860/2019
 lauseke
 Soap 30.9.19

Ympäristöministeriö

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

Muistutuksen tekijä

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

Mielipide

Helsingin Kaukokiito Oy vastustaa kiinteistön Huhtarihi II (858-411-18-43) lunastusta sekä lunastettavan omaisuuden ennakkohaltuunottoa. Lunastuksen tarkoitus voidaan saavuttaa yhtä sopivasti muulla tavalla ja lunastuksesta Helsingin Kaukokiito Oy:lle koitua haitta on suurempi, kuin siitä yleiselle edulle saatava hyöty.

Perustelut

Taustaa

Kaukokiito on Suomen suurimpia logistiikkaoperaattoreita ja yhtiöllä on tarve suurelle logistiikkakeskukselle. Kaukokiito on vuoden 2017 aikana käynyt neuvotteluja Tuusulan kunnan kanssa mahdollisesta sijoittumisesta Tuusulan kunnan alueelle. Kaukokiito on havainnut, ettei toteutunut kasvuvauhti voi jatkua nykyisessä sijainnissa Vantaalla noin 10 hehtaarin kokoisella kiinteistöllä, sillä kiinteistö jää liian pieneksi yhtiön toimintojen kasvaessa. Neuvotteluissa Tuusulan kunnan kanssa on keskusteltu siitä, kuinka Kaukokiito voisi sijoittua Tuusulaan ja neuvottelun lopputuloksena Tuusulan kunta on luvannut esittää vuoden 2017 loppuun mennessä alueen, johon Kaukokiito voisi sijoittua. Kyseistä konkreettista ehdotusta kunta ei kuitenkaan ole tehnyt.

Kaukokiidon ja Tuusulan kunnan välisissä neuvotteluissa ei ole tuotu esille, sitä että kunta suhtautuisi kielteisesti yksityisen toimijan maanhankintaan Focus-alueella. Koska Tuusulan kunta ei ole osoittanut Kaukokiidolle aluetta, johon yhtiö voisi sijoittautua Tuusulan kunnan alueella, on Kaukokiito ostanut noin 24 hehtaarin kokoisen määrällän kiinteistöstä Huhtarihi II 3.12.2018 päivätyllä kauppakirjalla. Kiinteistöstä, pieni alue, korkeintaan 2 hehtaaria sijaitsee Kehä IV:lle varatulla liikennealueella. Kiinteistö Huhtarihi II:n alue käsittää peltoa sekä kalliota. Alueesta noin puolet on kalliota ja tämän kallion louhinta on parhaillaan käynnissä, sillä alueen tuleva käyttö kaavassa osoitettuun tarkoitukseen edellyttää alueen tasaamista louhimalla – alue sijaitsee aivan lentokentän kupeessa.

Tuusulan kunta ei ole kyseisen kiinteistön kaupan johdosta käyttänyt etuostolain 1 §:n mukaista etuosto-oikeuttaan (voimassa 3.3.2019 asti). Kunnan valtuusto on 28.1.2019 tehnyt päätöksen hakea ympäristöministeriöltä lunastuslupaa kiinteistöön Huhtarihi II määräaloiheen, vaikka myös etuosto-oikeuden käyttäminen on ollut mahdollista vielä tähän aikaan. Kunta on lisäksi kieltäytynyt keskustelemasta Kaukokiidon kanssa lunastuksen tarkoituksen saavuttamisesta muulla tavoin, vaikka Kaukokiito on aktiivisesti tuonut yhteistyöhalukkuuteensa esiin ja pyrkinyt neuvottelemaan asioista kunnan kanssa.

Kaukokiidon tarkoituksena on yksinomaan ollut hankkia yhtiön omistukseen maa-alue mahdollisimman hyvällä logistisella sijainnilla, jossa se voi kehittää / investoida toimintaansa pitkällä aikajänteellä. Yhtiön toiminnan sekä kehittymisen kannalta, sen on tärkeä saada rakennettua logistiikkakeskus nimenomaisesti Tuusulan kunnan alueelle, jotta sijainti olisi mahdollisimman tarkoituksenmukainen kuljetusliikkeen toiminnan kannalta. Jotta yhtiöllä on mahdollisuus kehittää toimintojaan ja jatkaa kasvuaan se tarvitsee alueen, joka on merkittävästi nykyistä toimipaikkaa (Nuolikuja 2, Vantaa – 10ha) suurempi.

Alueen kaavatilanne ja kaavan vaikutukset

Lunastuslupahakemuksen kohteena oleva kiinteistö Huhtarihi II kuuluu Tuusulan kunnan etelärajan tuntumassa sijaitsevaan niin sanottuun Focus alueeseen, jolle Tuusulan kunta kehittää laajamittaista logistiikka- ja työpaikka-alueita. Kiinteistöstä Huhtarihi II, pieni alue, korkeintaan 2 hehtaaria sijaitsee Kehä IV:lle varatulla liikennealueella. Kaukokiito on tietoinen velvollisuudestaan luovuttaa tarvittava alue Tuusulan kunnalle Kehä IV:sta varten varatusta liikennealueesta.

Alue on Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavassa osoitettu logistiikka- ja teollisuustoiminnoille. Lisäksi lunastuslupahakemuksen kohteena oleva alue on Focus-alue osayleiskaavassa pääasiassa osoitettu T-2 -merkinnällä tuotanto- ja logistiikkatoiminnoille. Kaavaselostuksen ja -merkintöjen mukaan alueet on tarkoitettu pääasiassa suuria yhtenäisiä tonttialueita tarvitseville tuotanto- ja logistiikkatoiminnoille.

Alueen asemakaavoitus on parhaillaan käynnissä. Focus-alueella vireillä oleva Kehä IV-asebakaava-alue käsittää Kehä IV:n aluevarauksen sekä kehätien pohjoispuolelle osayleiskaavan mukaisesti sijoittuvan logistiikka- ja työpaikkakorttelin. Kaavoituksella pyritään nimenomaisesti tuottamaan tontteja isoille logistiikkatoimijoille, kuten Kaukokiito.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 54 §:n 1 momentin mukaan asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin MRL:n 32 §:ssä ja 42 §:ssä säädetään. Maakuntakaava ja yleiskaava ovat ohjeena laadittaessa asemakaavaa. Edellä esitetyn perusteella on täysin yksiselitteistä, että asemakaavoituksessa alue tullaan osoittamaan osayleiskaavan mukaisesti logistiikka- ja teollisuustoiminnoille. Lisäksi lunastuslupahakemuksen mukaan, kunta tavoittelee Focus-alueelle pääasiassa isoja logistiikkatoimijoita ja onkin tiedustellut useaan otteeseen Kaukokiidon sijoittumisen halukkuutta alueelle saatuaan omistukseensa ensin kaikki maa-alueet Focus-alueella.

Kuten edellä on jo todettu, Kaukokiito on Suomen suurimpia logistiikkaoperaattoreita ja heidän tarkoituksenaan on harjoittaa kiinteistöllä Huhtarihi II logistiikkatoimintoja. Näin ollen heidän toimintansa lunastuslupahakemuksen kohteena olevalla kiinteistöllä Huhtarihi II, on täysin voimassaolevan osayleiskaavan sekä Focus-alueen suunnitelmien mukaista toimintaa.

Toisin, kun lunastuslupahakemuksessa väitetään, Kaukokiito ei näin ollen ole lunastuslupahakemuksessa väitetyllä tavalla ostanut aluetta kaavoittamattomana. Yhtiö on selvittänyt mihin tarkoitukseen kiinteistöä kunnan kaavoitussuunnitelmien mukaan on tarkoitus käyttää, ennen kun he ovat tehneet ostopäätöksen koskien maa-alueita. Kaukokiito on myös ennen kaupasta päättämistä tutustunut Tuusulan kunnan maapoliittiseen ohjelmaan, joka mahdollistaa täysin maankäyttösopimuksien laatimisen maanomistajien kanssa.

Kaukokiito on tehnyt alustavan suunnitelman kiinteistön Huhtarihi II käytöstä (ks. liite Tontin havainnekuvat, kiinteistön käyttö). Suunnitelmassa on otettu huomioon myös kiinteistöllä kulkeva sähkövoimalinja, jonka on tarkoitus kulkea liikennealueen päällä Kaukokiidon suunnitelmassa. Kaukokiito on myös varautunut luovuttamaan kiinteistöstä Huhtarihi II tarvittavan alueen Tuusulan kunnalle Kehä IV:sta varten varatusta liikennealueesta.

Tuusulan kunnan maapoliittinen ohjelma ja maanhankinta alueella

Tuusulan kunta on hankkinut vapaaehtoisin kaupoin omistukseensa taikka tehnyt kiinteistökauppaa koskevan esisopimuksen tai tilusvaihtosopimuksen Focus-alueen osayleiskaavassa T-2 -merkinnällä tuotanto- ja logistiikkatoiminnoille sekä Kehä IV:n liikennealuetta varten osoitetuilla alueilla. Tuusulan kunnan maapoliittisen ohjelman mukaan (s. 6) raakamaata hankitaan ensisijaisesti vapaaehtoisin kaupoin. Lisäksi maata voidaan hankkia vaihtamalla, käyttämällä etuosto-oikeutta sekä lunastamalla. Tuusulan kunnan maapoliittisessa ohjelmassa 2020 on kuitenkin nimenomaisesti mainittu (s. 9), että työpaikka-alueiden kaavoittamiseksi voidaan tehdä maankäytösopimuksia. Maan hankkiminen lunastamalla on sekä kunnan maapoliittisen ohjelman, että lunastuslain tarkoittamalla tavalla viimeinen keino hankkia maata kunnan omistukseen.

Lunastuslupahakemuksen liitteenä 18 olevan asiakirjan mukaan, Tuusulan kunta on pyrkinyt useita kertoja neuvottelemaan kiinteistön Huhtarihi II entisen omistajan (Silfver perikunta) kanssa vapaaehtoisesta kaupasta. Viimeinen tapaaminen on muistion mukaan järjestetty 15.6.2018. Vapaaehtoisista kaupoista ei kuitenkaan hintaerimielisyydestä johtuen ole saatu sovittua entisen omistajan (Silfver perikunta) kanssa. Kunta ei ole suostunut maksamaan kiinteistöllä Huhtarihi II olevasta kalliosta käypää korvausta, vaikka kalliosta on jo tuolloin ollut voimassa oleva maa-aineslupa ja ottosopimus YIT Infra Oy:n kanssa, jonka arvo on ollut noin 2 400 000 euroa. Louhinta on ollut käynnissä YIT infran toimesta jo lähes vuoden ajan vakuuksilla ja 30.6.2019 mennessä alueelta on louhittu mursketta 210 000 tonnia. Helsingin hallinto-oikeus on hylännyt valitukset koskien maa-aineslupaa 9.8.2019 ja päätös on lainvoimainen.

Todettakoon vielä, että alueen tuleva käyttö kaavassa osoitettuun tarkoitukseen edellyttää alueen tasaamista louhimalla ja ennen alueen tasaamista, kiinteistöä ei voi käyttää kaavas suunnitelmien mukaiseen tarkoitukseen. Kiinteistö sijaitsee lentomelualueella. Meneillään oleva louhinta on tehokkain mahdollinen tapa saattaa alue rakennusvalmiuteen. Kaukokiito siis edistää toiminnallaan yleisen edun päämäärää ja alueen kaavoituksen etenemistä.

Louheelle/murskeelle on oltava markkinalähtöinen suunniteltu loppukäyttö olemassa, joka toteutuu YIT Infran ollessa yksi suurimmista alan toimijoista. YIT:n mukaan alueen saaminen kaavassa osoitettuun tarkoitukseen kestää arviolta kuusi vuotta. Näin ollen kiinteistö ei

kokonaisuudessaan ole logistiikka-alueen kehittämisen kannalta mahdollinen vielä lähiaikoina. Kaukokiidon tarkoituksena on alusta alkaen ollut kehittää alueen kaavanmukaista käyttötarkoitusta yhteistyössä Tuusulan kunnan kanssa.

Kaukokiito on ostanut kiinteistöstä Huhtarihi II 3.12.2018 päivätyllä kauppakirjalla määräalan. Kiinteistön kauppa on syntynyt, sillä Kaukokiito on maksanut maa-alueesta hinnan, jossa on huomioitu kalliokiviaineksen maa-aineslupa ja ottosopimus.

Yhtiö ei, toisin kuin lunastuslupahakemuksessa väitetään, ole ollut tietoinen vireillä olevista vapaaehtoisista neuvotteluista kunnan ja myyjän välillä. Kaukokiito on vuoden 2017 aikana neuvotellut Tuusulan kunnan kanssa yhtiön sijoittumisesta Tuusulan kunnan alueelle. Näissä neuvotteluissa ei ole tuotu esille, ettei yksityinen toimija voisi hankkia maata omistukseensa Focus-alueella. Kunta ei myöskään ole suhtautunut yksityisen omistajan maanhankintaan Focus-alueella neuvotteluiden aikana kielteisesti. Kaukokiito on heti kiinteistön kaupan jälkeen ollut yhteydessä kuntaan tarkoituksenaan kehittää alueen kaavanmukaista käyttötarkoitusta avoimesti yhteistyössä kunnan kanssa.

Tuusulan kunta ei ole kiinteistön Huhtarihi II määräalan kaupasta tiedon saatuaan käyttänyt etuostolain mukaista etuosto-oikeuttaan. Tuusulan kunta ei myöskään ole ennen lunastuslupahakemuksesta päättämistä (28.1.2019) järjestänyt vapaaehtoisia neuvotteluja kiinteistön uuden omistajan, Kaukokiidon kanssa. Lunastuslupahakemuksen liitteenä 5 olevassa pöytäkirjassa (s. 5) eriävän mielipiteen lunastuslupahakemuksesta jättäneet henkilöt ovat myös todenneet perusteluissaan lunastusluvan olevan "laiton ja vastoin Tuusulan kunnan maapoliittista ohjelmaa", sillä Kaukokiidon ja Tuusulan kunnan välillä ei ole ollut varsinaisia neuvotteluja.

Kaukokiito on alusta alkaen tuonut Tuusulan kunnan tietoon, halukkuutensa solmia maankäytösopimus, jonka mukaan Kaukokiito osallistuu kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaamiseen. Tuusulan kunta on lunastuslupahakemuksessa (s. 10) lausunut, että maankäytösopimusneuvotteluja ei käydä koska tämä on ongelmallista toteutusaikataulun takia. Tosiasiassa Tuusulan kunta ei edes ole pyrkinyt neuvotteluun, joten sopimusneuvottelujen lopputuloksen ei voida todeta millään tavoin viivästyttävän hanketta verrattuna lunastusmenettelyyn kuluvaan aikaan. Ottaen huomioon Kaukokiidon joustava ja yhteistyöhakuinen asenne sekä yhtiön intressi kehittää alueen kaavan mukaista käyttötarkoitusta, neuvottelemalla maankäytösopimuksesta omistajien kanssa, alueen toteuttaminen olisi luultavasti tehokkaampaa.

Tuusulan kunnan valtuusto on päättänyt 28.1.2019 hakea ympäristöministeriöltä lunastuslupaa kiinteistöön Huhtarihi II (858-411-18-43) määräaloineen. Tuusulan kunnan maapoliittinen ohjelma antaa kuitenkin mahdollisuudet käyttää kaikkia maankäyttö- ja rakennuslain suomia keinoja tarvittavien maa-alueiden hankkimiseksi

yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin. Tuusulan kunnan maapoliittisessa ohjelmassa 2020 on nimenomaisesti mainittu (s. 9), että työpaikka-alueiden kaavoittamiseksi voidaan tehdä maankäyttösopimuksia. Myös valtuuston kokouksen pöytäkirjassa (lunastuslupahakemuksen liite 5, s. 3) on todettu, että maankäyttösopimuksien laatiminen maanomistajien kanssa voisi siis myös olla mahdollista kunnan maapoliittisen ohjelman mukaan, *"mutta koska alueella on päädytty maanhankintaan useimpien maanomistajien kanssa, on johdonmukaista helpottaa alueen toteutumisen etenemistä ilman erillistä sopimusmenettelyä kiinteistön Huhtarihi II osalta"*. Edellä lausutun perusteella voidaan näin ollen todeta, että lunastuksen tarkoitus voidaan yksiselitteisesti saavuttaa yhtä sopivasti jollain muulla tavalla ja on näin ollen lunastuslain 4 §:n tarkoittamalla laiton.

Kaukokiidon toimitusjohtaja on ottanut yhteyttä Tuusulan kuntaan välittömästi maakaupan tekemisen jälkeen joulukuun alussa 2018 sekä ilmoittanut kunnalle yhtiön tekemästä kiinteistön kaupasta. Kaukokiito on heti kaupan teon jälkeen järjestänyt kunnan kanssa tapaamisen (20.12.2018) keskustellakseen etenemistavoista ja mahdollisen maankäyttösopimuksen tekemisestä. Kunta ei ole tapaamisessa ollut valmis keskustelemaan kaavoituksen tarkoituksen saavuttamisesta jollain muulla, vaan tuonut esiin tapoja kunnan mahdollisuudesta saada Kaukokiidon ostama maa-alue omistukseensa (etuosto, lunastus). Tässä tapaamisessa kunta ei myöskään ole pyrkinyt keskustelemaan uuden omistajan kanssa tilusvaihtosopimuksesta.

Edelleen lunastuspäätöksestä tiedon saatuaan Kaukokiito on järjestänyt oma-aloitteisesti tapaamisen 4.2.2019 ja 6.3.2019 Tuusulan kunnantalolla keskustellakseen vielä maa-alueen saamisesta käyttöönsä Tuusulan kunnan alueella sekä lunastuksen tavoitteen toteuttamisesta muulla tavalla, kuin lunastuksen toimeenpanemisella. Kaukokiito on aktiivisesti tuonut neuvotteluissa esille, miten tärkeää maa-alueen saaminen Tuusulan kunnan alueelta yhtiön kasvun takaamiseksi on. 6.3.2019 järjestetyssä tapaamisessa Kaukokiito on tuonut esille seuraavaa:

- Kaukokiito haluaa ensisijaisesti sijoittua omistamalleen maa-alueelle kiinteistölle Huhtarihi II, mutta ovat valmiita neuvottelemaan ja olemaan joustavia. Kaukokiito on tuonut tapaamisessa esille, että muutkin kunnan alueet ovat mahdollisia yhtiön sijoittumiselle Tuusulan kunnassa.
- Kaukokiito on tuonut esille halukkuutensa ensisijaisesti tehdä omistamalleen alueelle (kiinteistö Huhtarihi II) maankäyttösopimuksen Tuusulan kunnan kanssa. Kaukokiito on myös ilmoittanut valmiutensa tulemaan vastaan korkeammassa maankäyttömaksussa tai vastaamaan omalla kustannuksellaan maankäyttömaksun lisäksi joltakin osin infrarakentamisesta.

Tuusulan kunta on tapaamisessa vastoin maapoliittisen ohjelman mukaista linjausta, todennut Kaukokiidolle, ettei tee Focus-alueella ensimmäisen asemakaavan alueisiin liittyviä maankäyttösopimuksia.

Tuusulan kunta ei ole perusteluissaan todennut millä tavoin maankäyttösopimuksen tekeminen Kaukokiidon kanssa vahingoittaisi maanomistajien tasapuolista kohtelua. Todettakoon, että väite siitä, että maankäyttösopimuksen tekeminen yhden maanomistajan kanssa loukkaisi maanomistajien tasapuolista kohtelua tässä yhteydessä, on täysin epäuskottava. Kuten edellä on lausuttu, valtuuston kokouksen pöytäkirjassa (lunastuslupahakemuksen liite 5, s. 3) on todettu vain, että on johdonmukaista helpottaa alueen toteutumisen etenemistä ilman erillistä sopimusmenettelyä kiinteistön Huhtarihi II osalta, vaikka maankäyttösopimuksien laatiminen maanomistajien kanssa on mahdollista kunnan maapoliittisen ohjelman mukaan.

Tuusulan kunta on lunastuslupahakemuksessaan (kohdassa 51.) todennut, että ”*alueen toteuttaminen olisi maankäyttösopimusten kautta ongelmallinen ratkaisu, koska alueen toteuttamisaikataulu ja kaikkien keskeisten asemakaavoituksessa tehtävien toiminnallisten ratkaisujen toteutettavuus ja toteuttamistavat jäisivät täysin riippuvaisiksi sopimusneuvottelujen lopputuloksesta*”. Kaukokiito on kuitenkin oma-aloitteisesti, kehittääkseen maa-alueen kiinteistöllä Huhtarihi II, pyrkinyt useaan otteeseen kiinteistökaupan jälkeen neuvottelemaan maankäyttösopimuksesta Tuusulan kunnan kanssa ja todennut neuvotteluissa 6.3.2019, voivansa sitoutua korkeampaan maankäyttömaksuun taikka vastaamaan omalla kustannuksellaan maankäyttömaksun lisäksi joltakin osin infrarakentamisesta. Todettakoon edelleen, että on täysin epäuskottavaa, etteikö maankäyttösopimusneuvotteluissa päästäisi maanomistajan kanssa lunastusprosessia nopeammin tarkoituksenmukaiseen lopputulokseen.

Kaukokiidon maanhankinnan tarve Tuusulan alueella

Kaukokiidolla on jo vuodesta 2016 lukien ollut intressissään hankkia omistukseensa maa-alue mahdollisimman hyvällä logistisella sijainnilla Tuusulan kunnasta, jossa se voi kehittää ja investoida toimintaansa pitkällä aikajänteellä. Kaukokiito on havainnut, ettei toteutunut kasvuvauhti voi jatkua nykyisessä sijainnissa Vantaalla noin 10 hehtaarin kokoisella kiinteistöllä, sillä kiinteistö jää liian pieneksi yhtiön toimintojen kasvaessa. Päämääränsä saavuttamiseksi Kaukokiito on käynyt keskusteluja aktiivisesti Tuusulan kunnan kanssa vuoden 2017 aikana. Pääkaupunkiseudun terminaali on avainasemassa koko verkoston toiminnalle. Kiinteistö Huhtarihi II on kooltaan noin 24 hehtaaria eli merkittävästi suurempi kuin kiinteistö, jolla Kaukokiito toimii nyt Vantaalla.

Kaukokiito on havainnut, ettei toteutunut kasvuvauhti voi jatkua nykyisessä yhtiön sijainnissa, sillä tontti jää liian pieneksi. Kaluston uusi mitta-asetus, jonka mukaan kaluston yhdistelmän enimmäispituus kasvoi 25,25 metristä 34 metriin, on vaikuttanut merkittävästi mahdollisen maa-alueen hankintaan. Piha-alueilta vaaditaan enemmän tilaa, jotta kaluston kulkeminen kiinteistöllä voi tapahtua turvallisesti ja tehokkaasti. Tällä hetkellä Kaukokiidon kiinteistöllä liikennöi noin 800 – 1000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kaluston uusi mitta-asetus

mahdollistaa useampien suurempien yhdistelmä-ajoneuvojen käytön enenevässä määrin, joten lisätila toiminta-alueen piha-alueella on välttämätön tulevaisuudessa.

Kyseinen joulukuussa 2018 hankittu maa-alue kiinteistöllä Huhtarihi II on täyttänyt Kaukokiidon lisätila tarpeen. Voimassa oleva osayleiskaava mahdollistaa Kaukokiidon toiminnan alueella. Kaukokiito on ennen kiinteistön Huhtarihi II kauppaa perehtynyt perusteellisesti alueen kaavasuunnitelmiin / kunnan maankäytön suunnitelmiin ja ostanut maa-alueen, jossa kaavamerkinnot / suunnitelmat mahdollistavat yhtiön tarkoituksenmukaisen toiminnan. Kiinteistön Huhtarihi II sijainti mahdollistaa tehokkaan paikallisjakelun ja -noutotoiminnan sekä runkoliikenteen tehokkuuden ja liikennöinnin sujuvuuden myös kaluston kasvaessa uuden mitta-asetuksen myötä. Alue on myös riittävän iso ja mahdollistaa yhtiön kasvun sekä suunnitellun laajenemisen uusiin palveluihin.

Kaukokiidon ensisijainen tarkoitus on ollut hankkia maa-alue Tuusulan kunnan alueelta, mutta potentiaalista maa-aluetta on kartoitettu myös Nurmijärven sekä Sipoon kunnasta (katso liite vaihtoehtoiset maa-alueet hallituksen kokous 27.9.2017). Hallitus on vuonna 2017 kartoittanut eri maa-alueiden potentiaalisuutta vertailussa, jossa on todettu Tuusulan kuntaan sijoittumisen olevan kustannustehokkain sijainti yhtiön kannalta. Sopivan kiinteistön löytäminen Kaukokiidon tarpeisiin on ollut hankala ja työläs projekti yhtiölle. Tarkoituksenmukaista toimipaikkaa ei ole yhtiölle löytynyt, vaikka asiaa on selvitetty erillisen Ecorum Oy:n konsultin avulla.

Kaukokiidon tavoitteena on tuottaa lisäarvoa asiakkailleen sekä omistajille kannattavan kasvun kautta. Lisäksi yhtiö näkee erittäin tärkeänä, että tavaravirran liikkuvuudessa otetaan huomioon myös ympäristönäkökohdat ja yhtiö pyrkii toiminnallaan, sijainnillaan ja kalustollaan vaikuttamaan siihen, että hiilijalanjälki olisi merkittävästi pienempi. Logistiikka-alan yritykset kokevat nykypäivänä paineita ympäristöystävällisyyteen liittyen eri suunnista - asiakkailta, lainsäätäjiltä ja kilpailijoilta. Esimerkiksi potentiaaliset asiakkaat pisteyttävät yhteistyökumppaninsa mm. hiilidioksidivaikutuksien perusteella. Näin ollen ympäristöystävällisyyteen panostaminen on logistiikka-alan yrityksille kannattavaa, sillä ympäristöystävällisten kyvykkyyksien kehittäminen myös parantaa sektorilla toimivien yritysten taloudellista tulosta.

Kaukokiito haluaa ensisijaisesti sijoittua Tuusulan kunnan alueelle kustannustehokkaista syistä. Jakelu- ja noutoliikenteen kustannukset sekä hiilidioksidipäästöt nousevat huomattavasi, mikäli yhtiö sijoittuu muualle vaihtoehtoisiin kohteisiin, Nurmijärvelle tai Sipooseen, Tuusulaan sijoittumisen sijasta. Kaukokiito on tehnyt arviolaskelman ajokilometrien sekä hiilidioksidipäästöjen lisääntymisestä sijoituessaan vaihtoehtoisiin kohteisiin kiinteistön Huhtarihi II sijaan. Laskenta on tehty selvittämällä nykyisten jakelureittien todellinen matka kuormakohtaisesti ja lähtöpaikkaa muuttamalla on saatu reitille uudet kilometrit. Vaihtoehtoiset, vertailukelpoiset kohteet, jotka täyttävät

Kaukokiidon tarpeen kiinteistön koon puolesta sijaitsevat Nurmijärvellä; kiinteistö Ilvesvuori II ja myöhemmin tietoon tullut sijainniltaan potentiaalisempi kiinteistö Mäyräkallio, sekä Sipoossa; kiinteistö Bastukärr. Näiden kiinteistöjen sijainti on yhtiön kannalta kuitenkin hankala, kun huomioidaan lisääntyvät kustannukset sekä hiilidioksidipäästöt.

Pelkästään jakelu- ja noutoliikenne vaihtoehtoisin kohteisiin Tuusulan kunnan ulkopuolelle lisää ajotunteja arviolta 25 000 tuntia/ vuosi sekä ajokilometrejä lähemmäs 2 000 000 kilometriä. Ympäristönäkökulmasta asiaa tarkasteltaessa hiilidioksidikuormitus on arviolta 1 300 000 kilogrammaa suurempi, mitä se olisi yhtiön toimiessa sijainniltaan edullisemmalla paikalla Tuusulan kunnassa. Tämä tarkoittaa käytännössä, että kustannukset kohoavat vähintään 15 miljoonaa euroa, jopa yli 30 miljoonaa euroa 20 vuoden aikana, joka on verrattain lyhyt aika ottaen huomioon yhtiön nykyisten terminaalien elinkaari (liite Kustannus- ja päästölaskelma yhteenveto). Liitteestä käy ilmi myös miten merkittävä kasvu henkilöauton ajosuoritteessa on, mikäli toiminta sijoittuisi Tuusulan ulkopuolelle.

Lunastuksen toteutuessa aiheuttaisi tämä edellä esitetyin tavoin Kaukokiidolle merkittäviä haittoja, sekä suoranaisia, että välillisiä taloudellisia tappioita markkina-aseman heikentymisen takia. On selvää, että yksityiselle edulle koitua haitta olisi näin ollen merkittävästi suurempi kuin lunastuksesta yleiselle edulle saatava hyöty ottaen huomioon, että lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa mm. solmimalla maankäyttösopimus maanomistajan kanssa.

Lunastuslain mukaisista lunastuksen perusteista

Lain kiinteän omaisuuden ja erityisoikeuksien lunastuksesta (lunastuslaki) 4 §:n mukaan ”*lunastaa saadaan, kun yleinen tarve sitä vaatii. Lunastusta ei kuitenkaan saa panna toimeen, jos lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa jollain muulla tavalla (vaihtoehtoisuusedellytys) taikka jos lunastuksesta yksityiselle edulle koitua haitta on suurempi kuin siitä yleiselle edulle saatava hyöty*” (intressivertailu).

Hankkeissa, joiden perinteisesti nähdään koituvan laajasti yhteisön hyödyksi, kuten vaikkapa rautatien tai sairaalan rakentaminen, yleisen tarpeen määrittäminen ei välttämättä herätä suuria erimielisyyksiä- Sen sijaan, jos maa-alue lunastetaan johonkin pienempää joukkoa hyödyttävään tarkoitukseen kuten yritystoiminnan tarpeisiin, yleisen tarpeen tulkinta voi olla vaikeampaa.

Oikeuskirjallisuuden mukaan vaihtoehtoisuusedellytysten mukaisesti pakkolunastusta ei saa panna täytäntöön, jos hanke voidaan toteuttaa jollakin muulla, yksityisen omaisuudensuojaan lievemmin puuttuvalla keinolla. Kyse on eri toteuttamisvaihtoehtojen vertailusta (Kuusiniemi – Peltomaa 2000). Esimerkkeinä näistä voidaan mainita mm. itsetoteuttamisperiaate, MRL 12 a luvun sisältämät keinot sekä kunnan

etuosto-oikeus. Käytännössä vaihtoedellytysten vertailu tarkoittaa, että ennen kuin pakkolunastukseen ryhdytään, on pyrittävä yleisen tarpeen ja maanomistajan edun mahdollisimman yhtäaikaiseen toteuttamiseen.

Intressiedellytysten mukaisesti pakkolunastaminen olisi mahdollista ainoastaan, jos luovuttajien yksityisille eduille ei aiheudu suurempaa haittaa, kuin lunastamisesta saadaan hyötyä yleiselle edulle.

Intressivertailuedellytysten mukaan pakkolunastusta ei saa liioitella (Kuusiniemi – Peltomaa 2001). Käytännössä tämä merkitsee yleisen tarpeen ja yksilön perusoikeuksien välillä tapahtuvaa punnintaa, jossa pakkolunastuksesta julkiselle saatava hyöty on olennaisesti suurempi, kuin yksityiselle koitua haitta.

Lunastuslupahakemuksen mukaan 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 (s. 9). Tapauksessa on siis kyse siitä, että tuotanto- ja logistiikkatoimintojen alueeksi suunnitellulla alueella oleva kiinteistö Huhtarihi II pitää saada väliaikaisesti kunnan omistukseen ennen sen mahdollista myymistä loppukäyttäjille. Tuusulan kunta on nimenomaisesti useaan otteeseen tiedustellut Kaukokiidon halukkuutta sijoittua edelleen alueelle, kunhan alueet on ensin saatu kunnan omistukseen.

Kunnalle ei lähtökohtaisesti voida katsoa kuuluvan oikeutta käyttää maankäytön suunnittelujärjestelmää taloudellisen voiton hankintaan tai maksimointiin lunastamalla maa-alueita väliomistukseensa. Talas on jo vuonna 1924 todennut, että *aivan yksimielisiä ovat kaikki pakkolunastuksen tutkijat olleet siitä, että yrityksiä varten, joihin valtio tahi julkioikeudellinen korporaatio ryhtyy yksistään ansiotarkoituksessa, ei voida myöntää pakkolunastusta (Talas 1924)*. Todettakoon, että kunta voi vapaaehtoisin maakaupoin edistää kunnan taloutta, mutta nyt on kyse omistusoikeuden menettämisestä pakolla, jolloin edellytysharkinta on perustuslain 15 §:n johdosta suppeaa. Ottaen huomioon Kaukokiidon tarkoitus käyttää kiinteistöään (kaavasuunnitelmien mukaisesti) sekä yhtiön joustava asenne, voidaan todeta, että kunta pystyy saavuttamaan tavoitteensa ilman kiinteistön Huhtarihi II omistusta ja selviytyy sille säädetyistä julkisoikeudellisista tehtävistä ilman kiinteistön lunastamista väliomistukseensa.

Lunastuslain 4.1 §:n toisen virkkeen mukainen vaihtoehtoedellytys ilmentää periaatetta, jonka mukaan ennen lunastusluvan hakemista kunnan on pyrittävä käyttämään muita lievemmin maanomistajan omaisuuden suojaan puuttuvia keinoja. Käytännössä jo itsetoteuttamisperiaate estää pakkolunastuksen, jos maanomistajalla on tosiasiallinen kyky toteuttaa pakkolunastuksen taustalla oleva rakennushanke. Lisäksi maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaan maanomistaja on määrätyn rajoituksin velvollinen osallistumaan asemakaavoitukseen liittyviin

yhdyskuntarakentamiskustannuksiin. Tällä on vaikutusta myös edellä kuvatun perustuslain 15 §:n soveltamisen kannalta siinä mielessä, että kunnan mahdollisuus saada korvausta sille aiheutuvista yhdyskuntarakentamiskustannuksista kaventaa entisestään niitä yleisiä tarpeita, joiden perusteella omistusoikeuden lunastaminen voi tulla kyseeseen. Maata ei enää ole välttämätöntä lunastaa jalostettavaksi ja voitollisesti edelleen luovutettavaksi, jotta kunnan vastuulla aiemmin olleet yhdyskuntarakennuskustannukset saataisiin katetuksi.

Kunta ei ole ennen lunastusluvasta päättämistä käynyt minkäänlaisia neuvotteluita kiinteistön omistajan, Kaukokiidon kanssa, siitä olisiko kaavoituksen tavoitteen saavuttaminen kyseisellä maa-alueella mahdollista muulla tavoin, kun Tuusulan kunnan lunastamalla kiinteistö Huhtarihi II. Kunta on todennut Kaukokiidolle keskinäisessä neuvotteluissa, sekä lunastuslupahakemuksessaan, ettei se voi tehdä alueella maankäyttösopimuksia maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteuttamiseksi. Kunta ei ole perustellut, miten nimenomainen Kaukokiidon kanssa mahdollisesti solmittava maankäyttösopimus estää maanomistajien tasapuolista kohtelua. Lisäksi tällaisen väitteen katsotaan olevan täysin epäuskottava, sillä omistajana on suuri logistiikka-alan yritys ja alue on nimenomaisesti kaavoituksessa tarkoitettu tällaisille yrityksille.

Lunastuslupahakemuksen kohteena oleva alue on Focus-alue osayleiskaavassa pääasiassa osoitettu T-2 -merkinnällä tuotanto- ja logistiikkatoiminnoille ja kaavaselostuksen mukaan alueet on tarkoitettu pääasiassa suuria yhtenäisiä tonttialueita tarvitseville tuotanto- ja logistiikkatoiminnoille. MRL:n 99 §:n mukaan lunastuslupa voidaan myöntää yleisen tarpeen vaatiessa ja lunastuslain mukaan, kun yleinen tarve sitä vaatii. Lunastuslain 4 §:n mukaan lunastusta ei kuitenkaan saa panna toimeen, jos lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa jollain muulla tavalla. Todettakoon tässä yhteydessä, että yleinen tarve lunastaa se alue kiinteistöstä, joka sijaitsee Kehä IV:lle varatulla liikennealueella, on olemassa. Koko kiinteistön Huhtarihi II lunastuksen tarkoitus voidaan kuitenkin saavuttaa yhtä sopivasti muulla tavalla. Kuten oikeuskirjallisuudessa on todettu intressivertailuedellytysten mukaan pakkolunastusta ei saa liioitella (Kuusiniemi – Peltomaa 2001).

Etuostolain 1 §:n mukaan ”*kunnalla on etuosto-oikeus kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa*”. Etuostolaissa määritellään ne tilanteet, jolloin kunnalla ei ole etuosto-oikeutta. Todettakoon, että kunnalla olisi ollut mahdollisuus käyttää etuosto-oikeuttaan kyseisessä Kaukokiidon ja Silfverin perikunnan välisessä kiinteistönkaupassa. Kunta ei käyttänyt etuostolain mukaista etuosto-oikeuttaan vaan laittanut vireille lunastusta koskevan hakemuksen ennen kuin etuosto-oikeus oli edes päättänyt.

Kaukokiidon tarkoituksena on harjoittaa kiinteistöllä Huhtarihi II täysin voimassaolevan osayleiskaavan ja maankäyttösuunnitelmien mukaista toimintaa. Selvää myös on, että Kaukokiidolla on tosiasiallinen kyky itsetoteuttamisperiaatteen mukaisesti toteuttaa kunnan

kaavoitussuunnitelman mukainen hanke. Perustelematta lunastuslupahakemuksessa on jäänyt, kuinka yleinen etu MRL:n 99 §:n tarkoittamalla tavalla tässä tilanteessa vaatii koko maa-alueen lunastamisen kunnan omistukseen. Kaukokiito on erittäin joustavasti ilmoittanut halukkuutensa osallistua kaavoituksesta aiheutuviin kustannuksiin, eikä Kaukokiidon intressissä ole millään tavoin vaikeuttaa toteutusaikataulua. Ottaen huomioon edellä esitetyn, voidaan kiistattomasti todeta lunastusluvan myöntämisen olevan täysin lunastuslain 4 §:n tarkoittamalla tavalla lainvastainen. Lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa muulla tavalla, solmimalla maankäytösopimus Kaukokiidon sekä Tuusulan kunnan välillä.

Lisäksi edellä on esitetty Kaukokiidolle aiheutuvia haittavaikutuksia lunastuksen toteutuessa; yhtiön jakelu- ja noutoliikenteen kustannukset nousevat merkittävästi, mikäli he toimisivat Tuusulan kunnan alueen ulkopuolella. Tämän lisäksi hiilidioksidikuormitus olisi merkittävästi suurempi. Tämä aiheuttaa merkittävää haittaa yleiselle edulle ja on ympäristön kannalta epäedullinen asia. Lisäksi hiilidioksidikuormituksen kasvun voidaan katsoa suoranaisesti olevan yhtiön markkinakannattavuuden kannalta epäedullinen asia ja aiheuttavan yksityiselle taholle merkittävää taloudellista tappiota. Kuten edellä on selostettu, intressiedellytysten mukaisesti pakkolunastaminen on mahdollista ainoastaan, jos luovuttajien yksityisille eduille ei aiheudu suurempaa haittaa, kuin lunastamisesta saadaan hyötyä yleiselle edulle. Kiistattomasti voidaan todeta, että lunastuksesta yksityiselle edulle koitua haitta on suurempi, kuin siitä yleiselle edulle saatava hyöty lunastuslain 4 §:n tarkoittamalla tavalla. Todettakoon vielä, että Kaukokiito edistää toiminnallaan yleisen edun päämäärää, joka on kyseisen alueen saattaminen kaavasuunnitelman mukaisesti käytettäväksi logistiikka-alueen toimijoille.

Kaukokiito on pitkän etsimisen jälkeen onnistunut ostamaan kiinteistöstä Huhtarihi II 24.4 hehtaarin määräalan 3.12.2018 päivätyllä kauppakirjalla markkinahintaan 4 750 000 euroa. Kauppaan on sisällytynyt kiviaines, johon YIT Oyj:llä on 15 vuoden otto-oikeus otto-oikeuden toteuttamiseen vaadittavien lupien lainvoimaisuuspäivämäärästä (9.8.2019) lukien. Kunta on linjannut, ettei lunastuskorvauksessa oteta huomioon kiinteistön todellista arvoa, vaan korvaus määritellään raakamaan hinnalla, mikä tarkoittaa suurta tappiota Kaukokiidolle oheisen kiinteistönkaupan johdosta eikä vastaa lunastuslain 29 §:n tarkoittamalla tavalla omistajan täyttä korvausta.

Lopuksi

Kaukokiidon toiminta on täysin sekä maakuntakaavan, voimassaolevan yleiskaavan ja alueen maankäytön suunnitelmien mukaista. Yhtiö on osoittanut halukkuutensa joustaa, jotta alueen kaavasuunnitelmat saadaan toteuttamiskelpoiseksi mahdollisimman nopealla aikataululla. Kaukokiito on ollut kiinteistökaupan jälkeen erittäin aktiivinen kunnan suuntaan, jotta alueen kehittäminen kaavasuunnitelmien tarkoittamalla tavalla olisi tehokasta. Tätä osoittaa myös se, että Kaukokiito on

joustavasti sallinut kunnan tehdä Focus-alueen tarkoituksenmukaisia pohjatutkimuksia kiinteistöllään kevään 2019 aikana. Kaukokiito on pyrkinyt ja pyrkii edelleen pääsemään neuvotteluihin asiassa kaikkia osapuolia tyydyttävään ratkaisuun nopealla aikataululla.

Lunastuslupahakemus on paitsi lunastuslain tarkoittamalla tavalla lainvastainen, myös täysin Tuusulan kunnan maapoliittisen ohjelman vastainen. Myöskään yleinen tarve ei vaadi kiinteistön Huhtariin II lunastamista kunnalle maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n tarkoittamalla tavalla.

Euroopan ihmisoikeussopimuksen ensimmäisen lisäpöytäkirjan 1 artiklan ensimmäisen kappaleen mukaan *"jokaisella luonnollisella tai oikeushenkilöllä on oikeus nauttia rauhassa omaisuudestaan. Keneltäkään ei saa riistää hänen omaisuuttaan paitsi julkisen edun nimissä ja laissa määrättyjen ehtojen sekä kansainvälisen oikeuden yleisten periaatteiden mukaisesti"*. Tuomioistuimen mukaan ei riitä, että omaisuuden riistämisen, on periaatteessa yleisen edun mukainen objektiivinen hyväksyttävä tarkoitus. Tarkoituksen ja käytettyjen keinojen tulee olla perustellussa suhteessa toisiinsa.

Lunastuslain 4 §:n lunastusta ei kuitenkaan saa panna toimeen, jos lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa jollain muulla tavalla. Kunta ei ole käyttänyt asiassa etuosto-oikeutta, vaikka kunnalla on ollut tähän mahdollisuus. Lunastuksen tarkoitus olisi ollut ja edelleen on saavutettavissa muulla tavalla. Kaukokiito on ilmoittanut halukkuutensa solmia maankäyttösopimuksen ja osallistua asemakaava-alueen yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin joustavasti.

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. Lunastuksen ei voida katsoa kyseisessä tapauksessa olevan perustellussa suhteessa saavutettavaan päämäärään nähden. Koska kyse on omistusoikeuden menettämisestä pakolla, edellytysharkinnan tulee olla perustuslain 15 §:n sekä Euroopan ihmisoikeussopimuksen 1 lisäpöytäkirjan 1 artiklan 1 kohdan johdosta suppeaa.

Käsiteltäessä lunastuslupahakemusta, on otettava huomioon lunastuslain sekä maankäyttö- ja rakennuslain määräykset ja Tuusulan kunnan maapoliittinen ohjelma.

Kaukokiito pyytää, että heidän lausuntonsa otetaan huomioon asiassa ja että lausuntoon lähetetään kirjallinen vastaus.

Mikäli aihetta ilmaantuu, täydennämme lausuntoa vielä myöhemmin.

Espoossa 27. syyskuuta 2019

Laati

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

Liitteet

- Tontin havainnekuvat, kiinteistön käyttö
- Tuusulan kunnan maapoliittinen ohjelma 2020
- Yhteistyökokous Kaukokiito / Tuusulan Kunta
- Vaihtoehtoiset maa-alueet hallituksen kokous 27.9.2017
- Kustannus- ja päästölaskelma yhteenveto
- Helsingin hallinto-oikeuden päätös 9.8.2019