

YMPÄRISTÖMINISTERIÖLLE

Asia Vastine lausuntoihin Tuusulan kunnan lunastus- ja ennakkohaltuunottolupahakemusta koskevassa asiassa Diaarinumero VN 3860/2019

Vastineen antaja ja prosessiosoite

Tuusulan kunta, "Kunta"
Maankäyttöpäällikkö Päivi Hämäläinen
PL 60, 04301 Tuusula
Puhelin 040 314 4557
Sähköposti paivi.hamalainen@tuusula.fi

1 VAATIMUKSET

1. Kunta vaatii, että ympäristöministeriö jättää huomioimatta lausunnoissa esitetyt vaatimukset ja hyväksyy Kunnan lunastuslupahakemuksen ja ennakkohaltuunottoa koskevan hakemuksen sekä myöntää Kunnalle oikeuden lunastaa lunastuslupahakemuksen kohteena oleviin kiinteistöihin kohdistuvat maa-ainesten otto-oikeudet ja muut erityiset oikeudet.

2 ASIAN TAUSTA

2. Kunta on ympäristöministeriöön 5.6.2019 saapuneella hakemuksella hakenut maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 99 §:n 1 ja 3 momentin nojalla lunastuslupaa Tuusulan kunnassa sijaitseville määräaloille kiinteistöistä Kaura 858-411-4-351 ja Huhtarihi II 858-411-18-43. Samalla kunta on hakenut kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain (lunastuslaki 603/1977) 58 §:n mukaista ennakkohaltuunottolupaa hakemuksen kohteena oleville määräaloille. Kyseiset määräalat sijoittuvat Helsinki-Vantaan lentoaseman pohjoispuolella ja Tuusulanväylän länsipuolella olevalle alueelle, jonne Kunta suunnittelee laajaa logistiikka- ja yritystoimintakeskittymää tulevan Kehä IV:n yhteyteen (ns. Focus-projekti). Hankkeelle on hyväksytty osayleiskaava, joka sai lainvoiman vuonna 2017, ja alueen asemakaavoitus on käynnistynyt osana Kehä IV -asemakaavahanketta.
3. Ennen lunastuslupahakemuksen jättämistä Kunta on vähintään vuodesta 2012 lähtien käynyt edellä mainittujen kiinteistöjen omistajien (osin nykyisten ja entisten) kanssa useaan otteeseen neuvotteluja Focus-alueelle sijoittuvien määräalojen ostamisesta Kunnalle. Koska neuvottelut eivät kuitenkaan ole johtaneet tuloksiin ja koska kaavahankkeen asianmukainen toteuttaminen edellyttää jäljempänä tarkemmin esitetyin perustein kaavoitettavien maa-alueiden hankkimista Kunnan omistukseen, Kunta on päättänyt hakemaan maa-alueiden lunastamista.
4. Ympäristöministeriö on pyytänyt lunastuslupahakemuksen johdosta lausunnot lunastuksen kohteena olevien määräalojen omistajilta ja erityisten oikeuksien haltijoilta. Näitä on annettu yhteensä seuraavat neljä, joissa kaikissa vastustetaan sekä lunastusta että lunastettavan omaisuuden ennakkohaltuunottoa:
 - Helsingin Kaukokiito Oy kiinteistön Huhtarihi II (858-411-18-43) omistajana asiamiehenään Maanomistajien Arviointikeskus Oy (27.9.2019 päivätty lausunto ja 11.2.2020 päivätty lisälausunto);
 - Birgit Lehtinotko ja Martin Åvall kiinteistön Kaura 858-411-4-351 omistajina asiamiehenään HPP Asianajotoimisto Oy (30.9.2019 päivätty lausunto ja 7.2.2020 päivätty lisälausunto);
 - YIT Teollisuus Oy kiinteistön Huhtarihi II (858-411-18-43) erityisen oikeuden haltijana asiamiehenään HPP Asianajotoimisto Oy (30.9.2019 päivätty lausunto ja 24.2.2020 päivätty lisälausunto); ja
 - Destia Oy kiinteistön Kaura 858-411-4-351 erityisen oikeuden haltijana asiamiehenään HPP Asianajotoimisto Oy (30.9.2019 päivätty lausunto ja 24.2.2020 päivätty lisälausunto).
5. Asiassa annettujen lausuntojen johdosta ympäristöministeriö on 9.3.2020 päivättyllä vastaselityspyynnöllä varannut Kunnalle mahdollisuuden antaa näistä oma vastaselityksensä

sekä pyytänyt Kunnalta selvennystä etuosto-oikeuden käyttämättä jättämisestä kaupassa, jossa Leo Silfverin oikeudenomistajat myivät 3.12.2018 kiinteistöstä 858-411-18-43 noin 24,4 hehtaarin suuruisen määräalan Kaukokiito Oy:lle (tähän selvennyspyyntöön Kunta on vastannut jäljempänä luvussa 4.1.4).

3 LAUSUNNOT

3.1 Kaukokiito Oy:n, Destia Oy:n, YIT Teollisuus Oy:n, Birgit Lehtinotkon ja Martin Ávallin lausunnot

6. Destia Oy:n, YIT Teollisuus Oy:n, Birgit Lehtinotkon ja Martin Ávallin (jäljempänä yhdessä ”**Lausunnonantajat**”) lausunnot ja lisälausunnot ovat keskenään asiasisällöltään käytännössä identtisiä, ja niiden pääargumentit ovat seuraavat:

- Kohteen lunastamiselle ei ole olemassa maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, ”**MRL**”) 99 §:ssä tarkoitettua tarvetta yhdyskuntarakentamisen tai kunnan suunnitelmallisen kehittämisen näkökulmasta, koska niin alueen tämänhetkinen suunniteltu käyttö (maa-ainesten otto) kuin sen suunniteltu tuleva käyttö (kiinteistön 858-411-4-351 osalta kierrätystermiinali ja kiinteistön 858-411-18-43 osalta logistiikkakeskus) on yhdenmukaista Focus-alueen kaavan kanssa.
- MRL 99 §:n 1 momentissa lausuttu yleisen tarpeen edellytys lunastamiselle ei täyty, vaan lunastuksen tavoitteena on puhtaasti taloudellisen voiton tavoittelu yksityisiltä maanomistajilta pakkolunastetun omaisuuden tuoton arvolla. Kunnan tehtäviin ei kuulu logistiikka-alueiden omistaminen tai tuotanto- ja logistiikkatoimintojen järjestäminen, eivätkä Kunnan elinkeino- ja työpaikkaolojen kehittymiseen ja logistiikka-alueen toteutumiseen liittyvät tavoitteet jää toteutumatta yksittäisten maanomistajien päätösten johdosta, koska Lausunnonantajien tavoitteena on joka tapauksessa toteuttaa kaavaa omistamallaan maalla. Yleiskaavan Kehä IV-alueiden lunastaminen ei ole tarpeellista, koska Kehä IV on vasta yleissuunnitteluvaiheessa, ja lunastavana viranomaisena pitäisi olla Väylävirasto, ei Kunta.
- Lunastamisen tarkoitus olisi saavutettavissa lunastuslain (laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta 603/1977) 4 §:n 1 momentissa tarkoitettulla tavalla yhtä sopivasti muilla keinoin, koska sama lopputulos olisi saavutettavissa maankäytösopimuksin tai kehittämiskorvauksen kautta. Lausunnossa viitataan tältä osin yleisesti Euroopan ihmisoikeustuomioistuimen omaisuudensuojaa koskevaan oikeuskäytäntöön. Kunta on myös tietoisesti jättänyt käyttämättä Kaukokiidon omistamaa kiinteistöä 858-411-18-43 koskevan etuosto-oikeutensa mikä osoittaa, että Kunnan toimintaa on motivoinut pikemminkin tavoite saada maa-alueet omistukseensa markkinahintaa alhaisemmalla hinnalla.
- Ennakkohaltuunotolle ei ole tarvetta, koska kiinteistön omistajat ovat ilmoittaneet Kunnalle, että kiinteistön alueella saa tehdä kaavoitusta varten tarvittavia maastotutkimuksia, minkä lisäksi aluetta koskevan osayleiskaavan edellyttämä louhintatyö tullaan joka tapauksessa toteuttamaan, kiinteistön nykyistenkin maanomistajien ja erityisten oikeuksien haltijoiden toimesta.

- Lunastusmenettelyssä ei ole mahdollista lakkauttaa maa-ainesten otto-oikeuksia, jos lunastusta on haettu vain maa-alueen omistusoikeuden lunastamiseksi.

7. Kaukokiito Oy (Jäljempänä "Kaukokiito") on puolestaan perustellut lausunnossaan esittämiään vaatimuksiaan seuraavin väittein:

- Kaukokiidon tarkoituksena on harjoittaa kiinteistöllä logistiikkatoimintaa, mikä on yhdenmukaista aluetta koskevan osayleiskaavan ja Focus-hankkeen suunnitellun maankäyttötarkoituksen kanssa. Myös alueella tällä hetkellä harjoitettava louhinta edistää alueen kaavoituksen etenemistä. Lunastukselle ei siten ole olemassa yleistä tarvetta.
- Kaukokiito ei ole ostanut maa-aluetta kaavoittamattomana, vaan ostopäätös on tehty Kunnan kaavoitussuunnitelmien perusteella, ja sen taustalla on ollut yhtiön tarve hankkia omistukseensa yhtiön toiminnan kasvua palveleva maa-alue mahdollisimman hyvällä logistisella ja ympäristöystävällisellä sijainnilla.
- Kunta ei aikoinaan ole suostunut maksamaan kiinteistön alkuperäiselle omistajalle käypää hintaa, jossa olisi huomioitu voimassa oleva maa-aineslupa ja maa-ainesten ottosopimus YIT Infra Oy:n kanssa. Se, että Kunta on todennut, että ainoa vaihtoehto Focus-hankkeen toteuttamiseen on maa-alueiden hankkiminen raakamaana, osoittaa, että lunastus on laitettu vireille ansaintatarkoituksessa.
- Kaukokiito on vuonna 2017 neuvotellut Kunnan kanssa yhtiön sijoittumisesta Kunnan alueelle. Tässä yhteydessä Kunta ei ole suhtautunut kielteisesti yksityisen toimijan mahdollisiin maahankintoihin Focus-hankkeen alueella. Kunta ei myöskään ole käyttänyt etuosto-oikeuttaan saatuaan tiedon maakaupoista, eikä se ole käynyt vapaaehtoisia neuvotteluja Kaukokiidon kanssa ennen lunastuslupahakemuksen jättämistä.
- Focus-alueen toteuttaminen onnistuisi tehokkaammin tekemällä maankäyttösopimus, ja Kunnan maapoliittisessa ohjelmassa maankäyttösopimukset on nimenomaisesti mainittu tapana toteuttaa työpaikka-alueiden kaavoitusta. Kaukokiito on myös ilmaissut halukkuutensa maankäyttösopimuksen tekoon, ja pyrkinyt oma-aloitteisesti neuvottelemaan maankäyttösopimuksesta, mihin nähden olisi epäuskottavaa, etteikö maankäyttösopimuksen kautta päästäisi lunastusta nopeammin tarkoituksenmukaiseen lopputulokseen.
- Lunastuksesta aiheutuisi Kaukokiidolle 20 vuoden aikana 30 miljoonan euron taloudelliset menetykset, koska se joutuisi tällöin hankkimaan vaihtoehtoisen maa-alueen epäedullisemmalla sijainnilla Tuusulan kunnan ulkopuolelta. Lunastuksesta Kaukokiidolle aiheutuvat haitat ovat siten sen aikaansaamaa yleistä etua suuremmat.

4 HAKIJAN VASTINE

4.1 Destia Oy:n, YIT Teollisuus Oy:n, Birgit Lehtinotkon ja Martin Ávallin lausunnot

4.1.1 Lunastus on tarpeen yhdyskuntarakentamista ja Kunnan suunnitelmallista kehittämistä varten

8. Lausunnoissa on otettu lähtökohdaksi, ettei lunastukselle voisi olla olemassa MRL 99 §:ssä tarkoitettua tarvetta siitä syystä, että lunastushakemuksen kohteena olevia maa-alueita tulaisiin joka tapauksessa käyttämään Focus-alueelle sitä koskevassa osayleiskaavassa osoitettuun käyttötarkoitukseen (tuotanto- ja logistiikkatoiminnot). Lisäksi osayleiskaavan mukainen käyttö edellyttää joka tapauksessa alueen louhimista, jolloin alueelle tällä hetkellä suunniteltu maa-ainesten ottotoimintakin palvelisi Lausunnonantajien mukaan kaavan toteutumista. Asianmukaisen asemakaavoituksen toteuttaminen edellyttää kuitenkin kokonaisvaltaista alueiden käytön suunnittelua, eikä yleistä tarvetta lunastukselle vielä yksistään poista se, että alueen maanomistajien suunnittelema toiminta muodollisesti vastaisikin osayleiskaavassa asetettuja, luonteeltaan asemakaavaa huomattavasti yleispiirteisempiä, kaavamerkintöjä.
9. Kaavajärjestelmän ja kunnan kaavoitusmonopolin tavoitteena on mahdollistaa kokonaisvaltainen ja keskitetty alueiden käytön suunnittelu. Tätä tavoitetta ilmentää myös asemakaavan tarkoitusta koskeva MRL 50 §:n 1 momentti, jonka mukaan asemakaavan tulee mahdollistaa alueiden käytön yksityiskohtainen ohjaaminen osoittamalla tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten, ja sitä kautta ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla. Kyseisen tarkoituksen toteuttaminen edellyttää MRL 54 §:n 2 momentin mukaan asemakaavan laatimista muun muassa siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. MRL:n asemakaavalle asettamien tavoitteiden ja vaatimusten toteuttaminen edellyttää toisin sanoen, että asemakaavoitettavasta alueesta suunnitellaan toimiva kokonaisuus. Tämä puolestaan edellyttää sitä, että kunnan on voitava yksityisistä intresseistä vapaasti määrittää se, miten yleiskaavamerkinnän sisältämä laaja eri toimintojen kirjo sijoitellaan alueelle mahdollisimman tarkoituksenmukaisella tavalla.
10. Jotta yleiskaavassa osoitetut toiminnot voidaan asemakaavoituksessa sijoitella MRL 50 ja 54 §:n asettamien vaatimusten puitteissa, edellyttää se käytännössä usein sitä, että kunta hankkii asemakaavoitettavat maa-alueet ensin itselleen. Rakennusyhtiöt, kiinteistösijoittajat ja rahoittajat myös tyypillisesti kokevat kunnat luotettavaksi ja riippumattomaksi yhteistyökumppaniksi, eikä ole tavatonta, että kunnan maanomistus nostetaan suoranaisesti hankkeiden toteuttamisedellytykseksi. Tarve saada kaavoitettavat maa-alueen kunnan omistukseen korostuu silloin, kun kyse on Focus-alueen kaltaisesta laajasta liike-, logistiikka- ja yritysalueesta, johon liittyy tarve sovittaa yhteen laaja joukko toisistaan varsin erilaisia toimintoja ja erityyppisten omistajien omistukseen päätyviä tiloja. Jos tämänkaltaisen alueen suunnittelua sitä vastoin ohjaisi muutamien yksityisten maanomistajien sijoittuminen kiinteistölle jo kaavoitusvaiheessa, aiheuttaisi se käytännössä voimakkaita rajoituksia alueen suunnittelulle.

Pahimmassa tapauksessa se estäisi optimaalisen toimintojen sijoittelun, ja siten logistiikka- ja yrityskeskittymän toiminnan kannalta optimaalisen asemakaavaratkaisun toteutumisen. Tällainen lopputulos ei palvelisi maankäyttö- ja rakennuslain edellä mainittuja tavoitteita.

11. Kunnalla on myös omakohtaista kokemusta siitä, miten logistiikka- ja työpaikka-alueiden kaavoittaminen on käytännössä usein vaikeutunut siitä syystä, että usean yksityisen maanomistajan intressien ja toisaalta yleisen edun yhteensovittaminen asemakaavan sisällössä on tyypillisesti pitkä ja monimutkainen prosessi. Esimerkiksi Sulan ja Kelatien työpaikka-alueiden asemakaavahankkeet ovat käynnistyneet jo useita vuosia sitten. Hankkeet ovat edelleen vireillä ja pysähdyksissä, koska eräät yksittäiset maanomistajat ovat toistaiseksi kieltäytyneet allekirjoittamasta Kunnan tarjoamaa maankäyttösopimusta, ellei asemakaavan sisältöä tai sopimuskorvauksia muuteta kyseisille maanomistajille mieluisaksi. Molemmille hankkeille on yhteistä, että kaavoituksen käynnistyessä kaikilla osapuolilla on ollut vahva tahtotila ja intressi alueen kehittämiseen, mutta näistä edullisista lähtökohdista huolimatta neuvotteluprosessit ovat pitkittyneet.
12. Sen sijaan Kunnan käsityksen mukaan esimerkiksi Järvenpään kunnan suurin yritysalue (Boogie) toteutettiin lunastamalla tarvittavat maa-alueet kunnan omistukseen, ja alueelle rakentui tämän jälkeen nopeassa tahdissa muun muassa Lidlin logistiikkakeskus. Kunnan käsityksen mukaan Focus-alueen kaltaisen laajan, usean toimijan käyttöön tulevan yhtenäisen työpaikka-alueen kaavoittaminen maankäyttösopimusten kautta merkitsee tyypillisesti niin pitkäkestoista prosessia, että hankkeella tavoiteltava toiminnallinen hyöty realisoituu yksinkertaisesti aivan liian hitaasti suhteessa tämänhetkisiin tarpeisiin. Etenkin alueen kehittämisen jättäminen sopimusneuvottelujen varaan tuo alusta loppuun kestäväää epävarmuutta koko hankkeeseen.
13. Lisäksi esimerkiksi rakennusoikeuden optimaalinen jakautuminen eri tonttien välille toteutuu parhaiten silloin, kun kaavoitettavat maa-alueet ovat kunnan itsensä hallussa. Tilanteessa, jossa maanomistajina on myös yksityisiä tahoja, rakennusoikeuden jakoa ohjaa sitä vastoin tarkoituksenmukaisuuskriteerien sijaan herkemmin pyrkimys maanomistajien tasapuoliseen kohteluun. Yksityisessä omistuksessa olevien maa-alueiden suurella koolla ei ole tässä suhteessa merkitystä, pikemminkin se vain lisää tarvetta hankkia alueet Kunnan haltuun.
14. Lunastuksen tarvetta ei näin ollen poista se, että Lausunnonantajien maa-alueille tällä hetkellä suunnittelemat toimet ovat osittain Focus-alueen osayleiskaavan mukaisia. Kunta huomauttaa tässä yhteydessä lisäksi, ettei Destia Oy:n kiinteistölle sijoittuville maa-alueille suunnittelema loppukäyttö (kierrätyskeskus) ylipäättään ole sellainen tuotanto- tai logistiikkatoiminto, jollaisia varten alue on osayleiskaavassa varattu. Suunniteltu kierrätyskeskus ei tästäkään syystä voi ohjata muiden, osayleiskaavassa osoitetun aluevarauksen paremmin täyttävien, toimintojen sijoittelemista asemakaavoituksessa.

4.1.2 Lunastukselle on olemassa yleinen tarve

15. Lunastukseen liittyvän yleisen tarpeen olemassaoloa on arvioitava kahdesta näkökulmasta:
 - 1) Onko hankkeelle itsessään olemassa yleinen tarve?

- 2) Onko olemassa yleistä tarvetta sille, että juuri Kunta omistaa kaavoituksen kohteena olevat maa-alueet kaavoitusvaiheessa?

Ensimmäisen kysymyksen kohdalla Kunta katsoo, ettei yleisen tarpeen olemassaoloa ole lausunnossa kiistetty siltä osin kuin se liittyy Focus-hankkeeseen sinänsä, vaan yleisen edun puuttumista koskevat väitteet liittyvät siihen, onko lunastus tarpeen Focus-alueen asemakaavoituksen toteuttamiseksi. Lausunnossa on perusteltu yleisen tarpeen puuttumista muun muassa sillä, ettei Kunnan tehtäviin kuulu omistaa ja toteuttaa logistiikka-alueita ja sillä, ettei alueen tasaamiseksi tarpeellinen maa-ainesten otto vaadi lunastusta.

16. Lausunnossa on virheellisesti oletettu, että Kunnan tarve omistaa kaavoituksen kohteena olevat maa-alueet voisi ainoastaan liittyä joko voiton tavoitteluun alueiden myöhemmän myynnin kautta, tai suoranaisesti yritys- ja logistiikka-alueen toteuttamiseen itse kaavoituksen ohella. Lausunnossa on kokonaan jätetty huomioimatta edellä luvussa 4.1.1 esitetyt näkökohdat liittyen Kunnan tarpeeseen omistaa maa-alueet väliaikaisesti tarkoituksenmukaisen ja intressiristiriidattoman asemakaavoituksen varmistamiseksi. Kaavoitus kuuluu Kunnan tehtäviin, ja mikäli asianmukaisen kaavoituksen toteuttaminen edellyttää kaavoitettavien maa-alueiden siirtymistä Kunnan väliaikaiseen omistukseen, on lunastukselle olemassa MRL 99 §:ssä tarkoitettu yleinen tarve. Yleisen tarpeen olemassaoloa lunastukselle ei KHO:n ratkaisun KHO:2016:10 valossa poista myöskään se, että alue lopulta päätty yksityiseen omistukseen.
17. Maa-ainesten oton osalta Kunta toteaa, että sillä on intressi saada alueet louhittua mahdollisimman nopeasti Focus-alueen toteuttamista varten, eikä sillä sinänsä ole tarvetta saada maa-ainesten ottosopimuksia itselleen. Maa-ainesten ottoa koskevat sopimukset ja luvat on kuitenkin laadittu pitkäaikaisen maa-ainesten ottotoiminnan, ei kaavan valmistelun näkökulmasta, eivätkä ne ajoituksellisesti vastaa Kunnan tarpeita. Kunnan tavoitteena on saada Focus-alueen asemakaava ja katusuunnitelmat valmiiksi muutaman vuoden sisällä ja lainvoimaisiksi viimeistään vuoteen 2025 mennessä, ja käynnistää välittömästi tämän jälkeen alueen rakentaminen. Alueen kunnallistekniikan rakentamisen edellyttämät louhinta- ja esirakennustyöt pyritään käynnistämään jo ennen asemakaavan lainvoimaisuutta. Esimerkiksi YIT Teollisuus Oy:n maa-ainesten ottoluvassa suunniteltu ottoaika on kuitenkin kymmenen vuotta, ja vuotuinen louhintamäärä on rajattu tämän mukaisesti. Vastaavasti Destian maa-ainestenottosopimus on laadittu 25 vuodeksi. Olemassa olevat maa-ainesten ottosopimukset ja -luvut tulisivat siten pitkäaikaisuudestaan johtuen ajan myötä todennäköisesti muodostamaan hidasteen hankkeen kehittämiselle Kunnan suunnittelemassa aikataulussa. Vähintäänkin ne muodostaisivat Kunnan kontrollipiirin ulkopuolella olevan epävarmuustekijän kaavahankkeen toteutumisen aikataululle.
18. Edellä mainitut louhinta- ja esirakennustyöt edellyttävät kokonaisvaltaista suunnittelua ja yhteensovittamista muiden alueen toteuttamiseksi tarpeellisten toimenpiteiden kanssa. Kunnalla on siksi intressi lunastaa myös maa-ainesten otto-oikeudet maa-alueiden lunastamisen yhteydessä, koska tällöin sillä on mahdollisuus neuvotella itse sellaiset maa-ainestenottojärjestelyt, jotka vastaavat ajoituksellisesti Focus-hankkeen tarpeita. On ylipäättään vaikea nähdä, miten voisi olla yleisen tarpeen mukaista, että Focus-alueen kaavoituksen tarkoituksenmukainen toteutuminen suunnitellussa aikataulussa jäisi riippumaan olemassa olevista maa-ainesten ottosopimuksista, joita ei ole laadittu kaavoitushankkeen intressien

näkökulmasta, vaan puhtaasti kahden yksityisen osapuolen välillä. Focus-hankkeen toteutumisen kannalta on edullisinta, että kunta saa pidettyä hankkeen toteutumisen kannalta kriittiset sopimusjärjestelyt omassa kontrollipiirissään.

19. Tulevan Kehä IV:n (josta valtion väyläsuunnittelussa käytetään nimitystä Mt 152) alueelle sijaitsevat maa-alueet on puolestaan merkitty Focus-alueen osayleiskaavaan liikennealueeksi, jolloin Kunnalla on oikeus lunastaa ne MRL 99 §:n 1 momentin lisäksi myös kyseisen pykälän 3 momentin nojalla. Koska Focus-alue ja Kehä IV on Kunnassa yhdistetty samaan Kehä IV asemakaavahankkeeseen näiden osittaisesta päällekkäisyydestä johtuen, Kunnan on tarkoituksenmukaisinta lunastaa myös Kehä IV:lle varatut maa-alueet muiden maa-alueiden lunastamisen yhteydessä, riippumatta siitä, toteutuuko tie lopulta lausunnossa esitetyllä tavalla valtakunnallisena vai kunnallisena tiehankkeena. Kunta ei ylipäätään voi perustaa toimintaansa sellaiselle olettamalle, että valtio lopulta osallistuu tiehankkeen kustannuksiin tai kustantaa sen kokonaan itse. Valtio ei tässä tapauksessa ole missään vaiheessa esittänyt, että se jollakin tavalla osallistuisi Kehä IV -hankkeen kustannuksiin siltä osin kuin se sijoittuu Kunnan alueelle, eikä tästä ole olemassa mitään oikeudellisia takeita. Tämänhetkisen tilanteen valossa Kunnan on näin ollen varauduttava siihen, että sen on itse kustannettava sen alueelle sijoittuva osuus tulevasta Kehä IV:stä.
20. Lausunnoissa on viitattu korkeimman hallinto-oikeuden Vuosaaren satamaa koskevaan ratkaisuun 2005:12, jossa KHO katsoi, ettei lunastukselle ollut olemassa yleistä tarvetta. Kyseinen ratkaisu poikkesi kuitenkin olosuhteiltaan nyt puheena olevasta tilanteesta, sillä Vuosaaren tapauksessa kaupunki ei ylipäätään ollut esittänyt selvitystä siitä, miksi lunastuslupahakemuksen kohteena olevalle vesialueelle suunnitellut toimenpiteet edellyttäisivät alueen siirtymistä kaupungin omistukseen. Tästä ei ole kysymys Focus alueen kohdalla, sillä edellä on yksityiskohtaisesti eritelty, miten lunastuslupahakemuksen kohteena olevien kiinteistöjen jääminen yksityiseen omistukseen saattaisi käytännössä vaikeuttaa kaavahankkeen toteuttamista.

4.1.3 Lunastuksen tavoite ei ole saavutettavissa yhtä tarkoituksenmukaisesti muilla keinoilla

Maankäyttösopimus tai kehittämiskorvaus olisi Kunnalle tappiollista

21. Lausunnonantajien väite, jonka mukaan lunastuksen tavoite olisi saavutettavissa yhtä tarkoituksenmukaisesti muilla keinoilla, ei pidä paikkansa. Se, että lunastus on maankäyttösopimukseen tai kehittämiskorvaukseen nähden toissijainen vaihtoehto, ei MRL:n systematiikassa merkitse, että Kunnalla olisi velvollisuus priorisoida näitä vaihtoehtoja hinnalla millä hyvänsä. Tämä periaate on omaksuttu muun muassa korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjaratkaisussa KHO:2006:84, jossa KHO:n perusteluista ilmenee yksiselitteisesti, ettei mahdollisuus maankäyttösopimuksen tekemiseen muodosta estettä lunastuksen käyttöön. Sama periaate on sittemmin vahvistettu myös KHO:n myöhemmässä oikeuskäytännössä, muun muassa ratkaisussa KHO:2009:92. Maankäyttösopimuksen ja kehittämiskorvauksen lisäämisellä MRL:n mukaisiin maapoliittisiin keinovalikoimiin vuoden 2003 lakimuutoksella (222/2003) ei KHO:n mukaan ole tarkoitettu rajoittaa lunastuksen käyttöä yhtenä maapolitiikan toteuttamisen keinona.

22. Kunnan yleiskaavoituksen yhteydessä laatimien alustavien laskelmien perusteella mikäli lunastuksen kohteena olevien maa-alueiden kohdalla päädyttäisiin etenemään maankäyttö sopimusten tai kehittämiskorvauksen kautta, Kunta saisi maanomistajilta korvauksia yhteensä noin 9,5-11,4 miljoonaa euroa, kyseisten alueiden rakentamisen maksaessa jo yksistään Kunnalle noin 15,5 miljoonaa euroa (jolloin Kunta jäisi kaavoituksessa noin 4,1-6,0 miljoonaa euroa tappiolle). Jos vastaavat laskelmat olisi laadittu kaikille Focus-alueen maanomistajille, olisivat kaavatalouden tappiot olleet edellä esitettyihin lukuihin nähden moninkertaisia. Vastaavasti, maanhankinnan kautta kaavatalous pysyisi Kunnan laskelmien mukaan joko nollassa tai parhaimmillaankin vain muutamia satoja tuhansia euroja positiivisena (käytettäessä oletusarvona raakamaahintaa 7,25 €/m², jota muissa Focus-alueen maanhankinnoissa on käytetty). Maanomistajilta saatavien korvausten arvio on muodostettu Kunnan maapoliittisen ohjelman periaatteiden mukaisesti eli siten, että ne vastaavat noin puolta maa-alueiden odotettavissa olevasta arvonnoususta. Arvio alueella tarvittavien liikenneväylien ja muun kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksista puolestaan perustuu Focus-alueen kunnallistekniikan karkeaan rakentamishinta-arvioon (noin 60 miljoonaa euroa), josta lunastuslupahakemuksen kohteena olevien alueiden osuus on arvioitu laskennallisesti niiden pinta-alaosuus suhteessa. Summat ovat luonnollisesti suunnittelun tässä vaiheessa parhaimmillaankin alustavat, ja ne on esitetty hankkeen tuottojen ja kustannusten keskinäisen suhteen havainnollistamiseksi.
23. Kunta katsoo, että kaavahankkeen jääminen maankäyttö sopimus- ja kehityskorvausvaihtoehtoisissa maanhankinta- tai lunastusvaihtoehtoon nähden usean miljoonan euron edestä tappiolliseksi merkitsee jo sellaisenaan, ettei lunastuksen tavoitetta voida saavuttaa lunastuslain 4 §:n 1 momentissa tarkoitetulla tavalla yhtä sopivasti jollakin muulla tavalla. Vaihtoehdon taloudellisen epäedullisuuden on katsottu voivan puoltaa lunastuksen käyttökelpoisuutta muun muassa korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisussa KHO 26.2.2016 taltionumero 627. MRL:n tarkoitussidonnaisuusperiaatteeseen liittyvästä kiellosta käyttää lunastusta puhtaasti taloudellisen voiton tavoitteluun ei voida johtaa Kunnalle velvollisuutta valita maankäyttö sopimus- tai kehittämiskorvausvaihtoehto silloinkin, kun lunastamalla vältettäisiin ko. vaihtoehtoihin liittyvä miljoonien eurojen taloudellinen tappio.

Maankäyttö sopimuksen/kehittämiskorvauksen käyttäminen yksittäistapauksessa vaarantaisi yhdenvertaisuuden

24. Lunastuslupahakemuksen kohteena olevia maa-alueita lukuun ottamatta kaikki muut Focus-alueen maa-alueet (yhteensä 106,9 hehtaaria) on hankittu Kunnan omistukseen maanhankintoina, ja yksittäisellä tilusvaihdolla. Kunta on tehnyt maakaupat yhteensä 19 maanomistajan kanssa ja kauppahinnat ovat kautta linjan perustuneet raakamaahintoihin. Jos Kunta tekisi tässä vaiheessa poikkeuksen kahden yksittäisen maanomistajan kohdalla ja sopisi näiden kanssa joko maankäyttö sopimuksesta tai kehittämiskorvauksen maksamisesta, olisi tämä kaavoituksessa noudatettavan yhdenvertaisuusperiaatteen valossa hyvin kyseenalaista. Tällainen toimintatapa kannustaisi laajemminkin maanomistajia olemaan myymättä omia kiinteistöjään vapaaehtoisin sopimuksin siinä toivossa, että Kunta lopulta tarjoaa maankäyttö sopimusta tai kehittämiskorvausta.

25. Jos taas maankäyttösopimusvaihtoehtoa olisi käytetty kaikkien Focus-alueen maanomistajien kanssa kiinteistöjen hankkimisen/lunastamisen sijasta, olisi lopputuloksena todennäköisesti ollut vuosia kestävä sopimusneuvotteluprosessi, jossa ei olisi mitään takeita siitä, että kaikkien maanomistajien kanssa päästäisiin kaavoituksen kannalta toimivaan lopputulokseen. Lisäksi, kuten edellä kappaleessa 22 on todettu, jos kaikille maanomistajille olisi tarjottu maankäyttösopimusta tai kehittämiskorvausta, kaavatalouden tappiot olisivat muodostuneet yllä esitettyihin laskelmiin (4,1-6,0 miljoonaa) nähden moninkertaisiksi, eikä koko Focus-hanketta olisi todennäköisesti voitu tämän johdosta toteuttaa.

Maankäyttösopimus on epäkäytännöllinen instrumentti työpaikka-alueiden kaavoituksessa

26. Maankäyttösopimus on ylipäätään epätarkoituksenmukainen ratkaisuvaihtoehto Focus-hankkeen kaltaisella alueella, jossa yksityisiä maanomistajia on varsin runsas määrä ja Kunnan maanomistus on alun perin vähäistä. Maanomistajien intressissä on maankäyttösopimusneuvotteluissa tyypillisesti maan tuoton maksimointi, eikä niinkään kaavahankkeen kannalta tarkoituksenmukainen kokonaisratkaisu, jolloin jokaisessa maankäyttösopimuksessa jouduttaisiin ottamaan ainakin jossain määrin huomioon maanomistajan intressit. Kokonaisvaltaisesta näkökulmasta asemakaavasta tulisi näin ollen väistämättä tietynasteinen kompromissi yksittäisten maanomistajien ja Kunnan kokonaisvaltaisten kaavoitusintressien välillä, ja tämä kompromissi olisi kokonaisuuden näkökulmasta sitä vesittyneempi, mitä useamman eri maanomistajan kanssa maankäyttösopimuksia joudutaan tekemään.
27. Kunta myös huomauttaa, että työpaikka-alueiden tonttien myyntihinnat ja maan arvo ovat yleisemminkin huomattavasti alhaisemmat esimerkiksi asuinrakentamiseen verrattuna, eivätkä tonttien myynnistä saatavat tulot tyypillisesti riitä kunnallistekniikan rakentamisen kustannusten kattamiseen, ellei alueita hankita kunnan omistukseen raakamaahintaan (joko vapaaehtoisin kaupoin tai lunastamalla). Jos Kunnan tavoitteena olisi Lausunnonantajien esittämällä tavalla "taloudellisen voiton tavoittelu", ei sen ylipäätään olisi kannattanut ryhtyä kaavoittamaan Focus-alueita, vaan keskittyä esimerkiksi asuinalueiden kaavoittamiseen muualle Kunnan alueelle. Kuten vastineessa on muualla tarkemmin selostettu, Kunnan tavoitteena ei kuitenkaan ole hankkeesta hyötyminen kaavatalouden näkökulmasta, vaan hankkeen toteuttamisen sen vuoksi, että se palvelee kuntalaisia ja siellä toimivia yrityksiä tuottamalla työpaikkoja ja yritystoiminnalle sijoittumismahdollisuuksia ja siten osaltaan edistää yhdyskuntarakenteen tasapainoista kehitystä.

4.1.4 Etuusto-oikeuden käyttämättä jättäminen

28. Lausunnonantajien väite, jonka mukaan kiinteistöä koskevan etuusto-oikeuden käyttämättä jättäminen osoittaisi Kunnan tavoittelevan lunastuksella taloudellista hyötyä hankkimalla maa-alueet omistukseensa alle "markkinahinnan", on virheellinen, eikä perustu lakiin. Kunta jätti etuusto-oikeutensa käyttämättä siitä syystä, että kauppahintaan sisältyneen kiviaineksen huomioimisen jälkeenkin maapohjan hinnaksi muodostui Kunnan laskelmien mukaan laskennallisesti noin 10-11 €/m², mikä on noin 3-4 € korkeampi hinta kuin muille alueen maanomistajille maakauppojen yhteydessä maksettu raakamaahinta. Toisin kuin lausunnonossa on esitetty, kyseinen kiinteistö ei millään tavoin poikkea Kunnan Focus-alueella hankkimista

muista maa-alueista, vaan se on luonteeltaan raakamaata siinä missä muutkin alueet. Kunnalla ei siten ole ollut mitään perustetta maksaa yksittäiselle maanomistajalle korkeampi hinta kuin mitä se on maksanut vastaavista maa-alueista muilla maanomistajille. Tällainen toiminta olisi päinvastoin vaarantanut maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun.

29. Lausunnonantajat ovat katsoneet, että alueen sijainnista ja yleiskaavallisesta tilanteesta johtuen kyse olisi raakamaan sijaan maasta, jolla on odotusarvoa tulevan kehityksen ollessa selvää. Tämä tulkinta ei kuitenkaan perustu vakiintuneeseen raakamaan käsitteeseen. Raakamaana tarkoitetaan yleisesti asemakaavoittamatonta maata, jolla on kuitenkin tuleviin rakentamismahdollisuuksiin perustuvaa maa- ja metsätalousmaan ylittävää odotusarvoa. Raakamaastatusta ei muuta se, että alueella on voimassa osayleiskaava, sillä yleiskaava ei vielä yksistään mahdollista rakentamista, vaan luo korkeintaan odotusarvoa tulevan asemakaavan luomiin rakentamismahdollisuuksiin. Se, että Kaukokiito on tässä tapauksessa maksanut kiinteistöstä Kunnan tarjoamaa raakamaahintaa korkeamman hinnan, ei luo kiinteistölle Focus-alueen muista vastaavista maa-alueista poikkeavaa ”markkinahintaa”, eikä se muuta maa-alueen luonnetta raakamaasta miksikään muuksi.
30. Mikäli etuosto-oikeuden käyttämättä jättäminen johtaisi kohteesta maksetun kauppahinnan suuruudesta riippumatta kategorisesti lunastusoikeuden menetykseen silloin, kun ostaja ilmoittaa käyttävänsä maa-alueita kaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen, muodostaisi se käytännössä yksityisille toimijoille kannustimen ostaa itselleen maa-alueita ylihintaan asemakaavoitusprosessin käynnistyttyä siinä toivossa, että etuosto-oikeuden käyttäminen muodostuisi kunnalle liian kalliiksi, jolloin kunta olisi käytännössä pakotettu joko maankäytösopimukseen tai kehittämiskorvaukseen. MRL:n sen paremmin kuin lunastuslainkaan tarkoituksena ei kuitenkaan ole liioin kannustaa yksityisiä toimijoita tällä tavoin spekulatiivisesti varailemaan kaavoitettavia maa-alueita pyrkimyksensä vaikuttaa kaavoitukseen, eikä suojata tällaista yksityistä toimijaa lunastukselta tilanteessa, jossa se on kaavoituksen keskeneräisyydestä ja kunnan lunastusoikeudesta tietoisena hankkinut kiinteistön ylihintaan tavoitteenaan hyötyä tulevasta asemakaavoituksesta.
31. Kunnalla ei edellä esitetyn perusteella ole ollut MRL:stä johtuvia perusteita käyttää etuosto-oikeuttaan Kaukokiidon ostaessa kiinteistön 858-411-18-43, eikä etuosto-oikeuden käyttämättä jättäminen siksi estä kiinteistöllä sijaitsevien, Focus-alueeseen kuuluvien maa-alueiden lunastamista.

4.1.5 Lunastuksen hyödyt ovat sen haittoja suuremmat

32. Verrattaessa lunastuksen edellä luvuissa 4.1.1 ja 4.1.2 esitettyjä hyötyjä Focus alueen kaavoituksen toteutumiselle niistä yksityisille aiheutuvaan haittaan on huomattava, että lunastuksen aiheuttamat taloudelliset menetykset korvataan täysimääräisesti lunastusmenettelyssä. Oikeuskirjallisuudessa yksityiselle aiheutuvalla haitalla onkin katsottu viitattavan muunlaisiin hankaluuksiin kuin taloudellisiin menetyksiin.¹ Yksityisen haitan arvioinnissa ei myöskään voi käyttää vertailukohtana sitä vaihtoehtoista skenaariota, johon esimerkiksi yksittäinen maanomistaja pääsisi siinä tilanteessa, että kaavahanke toteutettaisiin

¹ Kuusiniemi, Kari – Peltomaa, Hannu: Lunastuslainsäädäntö ja korvausjärjestelmä (2001), s. 120.

lunastuksen sijaan esimerkiksi maankäyttösopimusjärjestelyn kautta. Tällainen skenaario olisi täysin spekulatiivinen, sillä haittavertailua ei voida perustaa toteutumatta jääneen maankäyttösopimuksen mahdolliselle sisällölle, eikä kaavan toteutumiseksi olisi tässä tapauksessa ylipäättäen mitään takeita. Kunnan mahdollisuudet toteuttaa lunastuksella tavoiteltu päämäärä muiden keinojen, esimerkiksi maankäyttösopimusten tai kehittämiskorvauksen kautta, arvioidaan muutoinkin jo osana lunastuslain 4 §:n 1 momentin mukaista vaihtoehtotarkastelua, kuten edellä on todettu.

33. Mitä tulee lausunnossa esitettyihin väitteisiin maa-ainesalan kilpailutilanteen huononemisesta lunastuksen johdosta, Kunta toteaa, ettei sillä itsellään ole mitään intressiä tai edes edellytyksiä louhia maa-alueita kaavan mukaiseen toimintaan sopivaksi, vaan se joutuu joka tapauksessa sopimaan louhintatöistä tai kiviaineksen otosta hankkeeseen sopivalla aikataululla jonkin tai joidenkin yksityisten toimijoiden kanssa Kuntaa koskevan hankinta- ja muun lainsäädännön puitteissa. Lausunnossa esitetyt argumentit lunastuksen haitallisesta vaikutuksesta Kunnan ja laajemminkin pääkaupunkiseudun kiviainesmarkkinoille ovat siten perusteettomia. Myös Destia Oy:lle ja YIT Teollisuus Oy:lle lunastuksesta maa-ainesten otto-oikeuksien menettämisestä aiheutuva yksityinen haitta on suhteutettava siihen, ettei mikään estä niitä osallistumaan alueiden louhimista koskevaan tarjouskilpailuun jos ja kun sellainen tulee ajankohtaiseksi.
34. Lunastuslupaharkintaan sisältyvässä lunastuslain 4 §:n mukaisessa hyöty-haittaharkinnassa ei voi jättää huomioimatta sitä, että Focus-hankkeessa on kyse sekä alueellisesti että valtakunnallisesti merkittävästä työpaikka- ja logistiikkakeskittymästä, joka toisi toteutuessaan Kunnalle noin 1 000 – 2 000 uutta työpaikkaa (alueelle sijoitettavien toimintojen luonteesta riippuen) ja mahdollistaisi usean uuden yrityksen sijoittumisen Kunnan alueelle. Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavassa pääkaupunkiseudulle on Focus-alueen lisäksi varattu vain kaksi muuta vastaavaa logistiikka-alueita (Keravalla ja Sipoossa), eivätkä nämä ole sijainniltaan edes vertailukelpoisia Helsinki-Vantaan lentoaseman, Tuusulanväylän, tulevan Kehä IV:n, ja mahdollisesti myös tulevan Tallinna-tunnelin suunnitellun rahtiterminaalin läheisyydessä sijaitsevaan Focus-alueeseen.

4.1.6 Ennakkohaltuunotolle on olemassa tarve

35. Lunastuslain 58 §:n mukaiset edellytykset ennakkohaltuunotolle täyttyvät, sillä Kunnalla on tarve päästä rakentamaan kunnallistekniikan verkostot sekä alueen rakennusvalmiiksi saattamisen vuoksi tarpeelliset maanrakennustyöt hyvissä ajoin ennen lunastuspäätöksen ja alueen asemakaavan lainvoimaisiksi tuloa. Kunnallistekniikan verkostojen tarkoituksenmukainen rakentaminen edellyttää, että verkostot voidaan toteuttaa koko alueelle samanaikaisesti. Alueen kadut ja muut verkostot tulevat kulkemaan lunastuslupahakemuksen kohteena olevien alueiden kautta, eikä niitä voida siksi rakentaa myöskään kunnan vapaaehtoisin järjestelyin hankkimille alueille, ellei niitä päästä rakentamaan lunastuslupahakemuksen kohteen oleville alueille. Mikäli kunnallistekniikan rakentaminen viivästyy lunastuslupaa koskevan mahdollisen valitusprosessin johdosta, aiheuttaisi se samalla kohtuuttomia viivästyksiä koko Focus-hankkeelle. Kunta ei myöskään voi jättää alueen rakennustöiden kiireellistä aloittamista riippumaan siitä, saako se lopulta sovittua tähän liittyen asianmukaiset sopimukset lunastuslupahakemuksen kohteena olevien maa-alueiden omistajien kanssa.

4.1.7 Maa-ainesten otto-oikeudet voidaan lakkauttaa lunastuksen yhteydessä

36. Lausunnossa esitetty näkemys, jonka mukaan lunastusmenettelyssä ei ole mahdollista lunastaa maa-ainesten otto-oikeuksia, jos lunastusta on haettu vain maa-alueen omistusoikeuden lunastamiseksi, ei perustu MRL:ään eikä lunastuslakiin. Maa-alueiden lunastamista koskeva MRL 99 § ei sisällä mainintaa erityisistä oikeuksista, jolloin niiden lunastamiseen/lakkauttamiseen maa-alueen omistusoikeutta koskevan lunastusasian yhteydessä on MRL 103 §:n yleissäännöksen perusteella sovellettava lunastuslakia. Lunastuslain 22 §:n mukaan kun lunastamalla hankitaan omistusoikeus, lunastuspäätöksessä voidaan pysyttää erityinen oikeus edellyttäen, että tämä voi tapahtua lunastuksen tarkoituksen saavuttamista ja kiinteistörekisterijärjestelmän selvyttä vaarantamatta. Lunastuslain 22 §:n esitöiden mukaan lunastamalla hankittu omaisuus kuitenkin pääsääntöisesti vapautuu lunastuksen päättyessä välittömästi lain nojalla omaisuutta rasittaneista oikeuksista (HE 179/1975 II vp., s. 17).
37. Vaikka lunastuslain 22 §:ssä ei suoraan oteta kantaa siihen, tuleeko lunastusluvan hakijan erikseen vaatia lunastettavaa omaisuutta koskevien erityisten oikeuksien lakkauttamista, Kunta kuitenkin katsoo lainkohdan esitöiden perusteella olevan selvää, että erityiset oikeudet, maa-ainesten otto-oikeudet mukaan lukien, lakkautuvat lunastuksen yhteydessä suoraan lain nojalla, ellei näiden pysyttämistä ole lunastuslupahakemuksessa tai lunastustoimituksessa nimenomaisesti esitetty. Tätä ei puheena olevassa tapauksessa ole vaadittu.
38. Kunta ei edellä mainitusta syystä ole katsonut tarpeelliseksi lunastuslupahakemuksessa erikseen vaatia lunastuslupahakemuksen kohteena oleviin maa-alueisiin kohdistuvien erityisten oikeuksien lunastamista. Kunnan tahtotila on kuitenkin alusta alkaen ollut, että sillä tulee olla mahdollisuus lunastaa kyseiset erityiset oikeudet lunastustoimituksessa, minkä vuoksi lunastuslupa tulee myöntää sen sisältöisenä, että erityisten oikeuksien lakkauttaminen on sen puitteissa mahdollista.

4.2 Kaukokiidon lausunto

39. Kaukokiidon lausunnossa on esitetty osittain samoja argumentteja liittyen muun muassa yleisen tarpeen olemassaoloon ja vaihtoehtoihin tapoihin saavuttaa lunastuksessa tavoiteltu päämäärä, joihin Kunta on vastannut edellä. Näiden osalta Kunta viittaa luvussa 4.1 esittämiinsä vasta-argumentteihin. Kaukokiidon lausunnossa on kuitenkin muutamia asiavirheitä, joiden osalta Kunta lausuu seuraavaa:

4.2.1 Kaukokiidon ostama kiinteistö ei ole kaavoitettu maa-alue

40. Kaukokiito on katsonut, ettei se olisi ostanut kiinteistöä 858-411-18-43 kaavoittamattomana raakamaana, vaan ostopäätös on tehty nimenomaan Kunnan kaavoitussuunnitelmien perusteella. Kuten Kunta on edellä kappaleissa 28-30 todennut, Focus-alueita koskevan osayleiskaavan olemassaolo maa-alueen ostohetkellä ei vielä tee alueesta Kaukokiidon tarkoittamaa kaavoitettua maata, sillä alueen lopullinen käyttötarkoitus, sekä alueen käytön mahdollistava tonttijako rakennusoikeuksineen, vahvistetaan vasta asemakaavassa. Yleiskaavalla on vain asemakaavoitusta ohjaava vaikutus, eikä se itsessään luo kuin odotusarvoa tulevalle asemakaavoitukselle.

41. Se, että Kaukokiito on tehnyt ostopäätöksensä osin Kunnan kaavoitus suunnitelmien johdosta, ei muuta maa-alueen luonnetta raakamaasta kaavoitetuksi maaksi. Tämän korostaminen lausunnossa antaa päinvastoin ymmärtää, että Kaukokiidon päätöstä ostaa kiinteistö alueen raakamaahintaa korkeampaan hintaan on ainakin osittain ohjannut spekulatiivinen pyrkimys ennakoida tulevaa asemakaavoitusta ja hankkia omia päämääriä palveleva maa-alue edulliseen hintaan ennen tulevan asemakaavan aikaansaamaa arvonnousua luottaen siihen, että valmiiksi omistettu maa-alue myös ohjaisi kaavoitusta Kaukokiidon kannalta edulliseen suuntaan. Kuten edellä kappaleessa 30 on todettu, MRL:n ja lunastuslain lunastuksen viimesijaisuutta koskevien säännösten ei ole tarkoitettu suojaavan tämänkaltaista toimintaa.

4.2.2 Kunnan käymät neuvottelut Kaukokiidon ja alkuperäisen maanomistajan kanssa

42. Kaukokiito väittää, että Kunnan alkuperäisen maanomistajan (Silfverin perikunta) kanssa käymät neuvottelut kiinteistön ostamisesta olisivat kariutuneet siihen, että Kunta ei olisi suostunut maksamaan maanomistajalle käypää korvausta kiinteistöllä olevasta kalliosta. Väite on harhaanjohtava, sillä Kunnalla ei missään vaiheessa neuvotteluja ole ollut aikomusta pidättää itsellään kallion louhinnasta saatavaa tuottoa, vaan molempien osapuolten lähtökohtana oli, että kiviaineksesta maksettavat korvaukset olisivat jääneet maanomistajille. Tällaista sopimusmallia Kunta on käyttänyt myös muiden alueen maanomistajien kanssa (Kunta tarjosi sitä myös kiinteistön 858-411-4-351 omistajille Martin Åvallille ja Birgit Lehtinotkolle, jotka kuitenkin kieltäytyivät tarjouksesta), ja tämä on ollut Kunnan lähtökohtana myös sen tiedustellessa ennen lunastuslupahakemuksen jättämistä Kaukokiidon halukkuutta myydä maa-alue Kunnalle (Kaukokiidon vastaus oli vahvasti kielteinen). Se, että Kunta ei Kaukokiidon kanssa aikaisemmin käytyjen neuvottelujen yhteydessä ole suoranaisesti kieltänyt yksityisiä tahoja ostamasta maata Focus-alueelta, ei luonnollisestikaan merkitse, että se olisi millään tavalla kannustanut Kaukokiitoa tai muitakaan yksityisiä osapuolia tällaisiin maahankintoihin, saati luopunut oikeudestaan tarvittaessa lunastaa maa-alueet kaavoituksen toteuttamista varten.

4.2.3 Kaukokiidolle lunastuksesta aiheutuva haitta

43. Kaukokiito katsoo, että lunastuksesta aiheutuisi sille 20 vuoden aikana yhteensä 30 miljoonan euron taloudelliset menetykset, koska se joutuisi tällöin hankkimaan vaihtoehtoisen maa-alueen epäedullisemmalla sijainnilla Tuusulan kunnan ulkopuolelta. Tämänkaltaisen tapa laskea lunastuksen haittoja on kuitenkin virheellinen, harhaanjohtava ja lunastuslain vastainen. Kuten Kaukokiito on itsekin tuonut esille useassa kohdassa lausuntoaan, Kunnan tarkoituksena ei ole omistaa lunastuslupahakemuksen kohteena olevia maa-alueita ikuisesti, vaan myydä ne eteenpäin yksityisille toimijoille siinä vaiheessa, kun alueet on asianmukaisesti suunniteltu ja asemakaavoitettu. Kaukokiidon Focus-alueelle sijoittuvan maa-alueen hankinta näyttää sen lausunnossa esitetyn perusteella perustuneen olettamalle, että sen suunnittelema toiminta on yhdenmukaista paitsi yleiskaavan, myös tulevan asemakaavan kanssa. Siinä tapauksessa, että oletama toiminnan kaavanmukaisuudessa osoittautuisi todeksi, ja jos asian intressi on Kaukokiidolle 30 miljoonaa euroa, ei mikään estäne Kaukokiitoa tarjoamasta tuossa vaiheessa kilpailukykyistä hintaa Focus-alueelle sijoittuvasta, sen harjoittamaa toimintaa varten osoitetusta, maa-alueesta, mikäli se katsoo, että sen on toimintansa kannalta tärkeä omistaa maata kyseisellä alueella.

44. Se, että Kaukokiito joutuisi lunastuksen seurauksena hankkimaan toimintaansa soveltuvan ja sitä varten kaavoitetun maa-alueen Focus alueelta vasta asemakaavoituksen valmistumisen jälkeen samalla hintatasolla ja samoin ehdoin kuin muutkin yksityiset toimijat, ei ole lunastuslain 4 §:n 1 momentin mukaisessa intressipunninnassa huomioitavaa haittaa – tai ainakaan kovin merkityksellistä sellaista. Kaukokiito ei muutoinkaan voisi harjoittaa hankkimallaan maa-alueella tulevan asemakaava mukaista toimintaa ennen kuin asemakaavoitus on saatettu loppuun, joten ajoituksellisestikaan tästä ei aiheutuisi Kaukokiidolle haittaa verrattuna siihen, että lunastusta ei toteutettaisi.

5 LOPUKSI

45. Kunta katsoo edellä esitetyn perusteella, että kiinteistöillä Kaura 858-411-4-351 ja Huhtarihi II 858-411-18-43 sijaitsevien maa-alueiden lunastamiselle on olemassa MRL 99 §:ssä ja lunastuslain 4 § 1 momentissa tarkoitettu yleinen tarve. Kiinteistöjen omistajat eivät ole suostuneet vapaaehtoiseen sopimusjärjestelyihin maa-alueiden myymiseksi Kunnalle, ja alueiden jääminen asemakaavoitusvaiheessa yksityiseen omistukseen vaarantaisi alueellisesti ja valtakunnallisestikin merkittävän työpaikka- ja logistiikka-alueen asemakaavoituksen toteutumisen MRL 50 mukaiset edellytykset huomioon ottaen asianmukaisella ja maanomistajien yhdenvertaisuuden huomioivalla tavalla. Focus-kaavahanketta ei ole mahdollista toteuttaa yhtä sopivasti maankäyttösopimusten, kehittämiskorvausten, tai muidenkaan vaihtoehtoisten järjestelyiden kautta muun muassa siksi, molemmat vaihtoehdot aiheuttaisivat Kunnalle merkittävää taloudellista tappiota ja vaarantaisivat lisäksi alueen maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumisen. Lunastuksesta kiinteistöjen omistajille ja erityisten oikeuksien haltijoille tai muille yksityisille aiheutuvat haitat eivät myöskään ole suuremmat kuin lunastuksesta Focus-alueen asemakaavoituksen asianmukaisesta toteutumisesta saatava yleinen hyöty. Alueen kehittämis- ja rakennustöiden kiireellinen aloittaminen edellyttää myös, että Kunnalle myönnetään lunastuslain 58 §:ssä tarkoitettu ennakkohaltuunottolupa.
46. Koska lunastukselle MRL 99 §:ssä ja lunastuslain 4 §:n 1 momentissa asetetut edellytykset ja ennakkohaltuunotolle lunastuslain 58 §:stä ilmenevät vaatimukset täyttyvät, tulee ympäristöministeriön jättää huomioimatta lausunnoissa esitetyt vaatimukset ja hyväksyä Kunnan lunastus- ja ennakkohaltuunottolupaa koskeva hakemus.

Helsingissä 30 päivänä huhtikuuta 2020

TUUSULAN KUNTA

LAATI



Saara Paronen
asianajaja, varatuomari, Helsinki



Marius af Schultén
asianajaja, OTM, Helsinki