



VN 3860 / 2019
Lausunto Soap
30.9.19

JP

HPP ASIANAJOTOIMISTO

1 (28)

Ympäristöministeriölle

Asia Lausunto Tuusulan kunnan lunastuslupahakemusta koskevassa asiassa

Lausunnon kohteena oleva hakemus

Tuusulan kunnan MRL 99 §:n 1 ja 2 mom. mukainen lunastus- ja ennakkovaltuuttolupahakemus määräaloille tiloista KAURA 858-411-4-351 ja HUHTARIHI II 858-411-18-43, päivätty 3.6.2019

Lausunnon antamiselle annettu määräaika

Lausunto tulee antaa 60 päivän kuluessa lausuntopyynnön tiedoksisaanista. Asiakirjat ovat saapuneet 28.6.2019.

Ympäristöministeriö on myöntänyt 6.8.2019 sähköpostitse lausunnon antajalle lisäaikaa lausunnon antamiseen 30.9.2019 saakka.

Diaarinumero VN/3860/2019

Lausunnon antaja Destia Oy, Vantaa

Kiinteistön KAURA 858-411-4-351 erityisen oikeuden haltija, jäljempänä myös ”lausunnon antaja”

Asiamiehet ja prosessiosoite

Asianajaja Kari Marttinen ja asianajaja Suvi Marttinen
HPP Asianajotoimisto Oy
Bulevardi 1 A, 00100 Helsinki
Puhelin (09) 474 21, telefax (09) 474 2222
Sähköposti: kari.marttinen@hpp.fi ja suvi.marttinen@hpp.fi

HPP ASIANAJOTOIMISTO

1	Taustaa	3
2	Lausunnon tiivistelmä	4
3	Nykyiset toimijat ja omistajat toimivat maankäyttötavoitteiden mukaisesti	6
3.1	Hakemuksen pääasiallinen sisältö	6
3.2	Lausunto	7
3.2.1	Toiminta kiinteistöillä	7
3.2.2	Omaisuuksensuoja	8
3.2.3	Yleistä tarvetta hankkia alueita kunnalle ei ole	9
3.2.4	Kunnan tehtäviin ei kuulu toteuttaa ja omistaa logistiikka-alueita	10
3.2.5	Isot tontit mahdollistavat tarkoituksenmukaisen asemakaavoituksen	12
3.2.6	Tiealueiden lunastamisesta erityissäännökset	13
3.2.7	Maa-ainestenotto ei edellytä lunastamista	14
4	Lunastusmenettelylle ei ole yleistä tarvetta	15
4.1	Hakemuksen pääasiallinen perustelu	15
4.2	Lausunto	16
4.2.1	Lunastusmenettelyn käyttäminen ei ole välttämätöntä	16
4.2.2	Lunastusta ei voi käyttää kunnan talouden parantamiseksi	16
4.2.3	Liikennehankkeiden ja kunnallistekniikan kustannusten kattamiseen on omat menettelyt ..	17
5	Maankäytön toteuttamiselle on vaihtoehtoja	18
5.1	Hakemuksen pääasiallinen sisältö	18
5.2	Lausunto	19
5.2.1	Vaihtoehtosedellytys	19
5.2.2	Maankäyttösopimus	20
5.2.3	Kehittämiskorvaus	21
5.2.4	Kiinteistökauppaneuvottelut	22
5.2.5	Kunta ei käyttänyt etuosto-oikeutta Huhtariihen kiinteistökaupassa	22
5.2.6	Haitta yksityiselle edulle, lunastamisen vaikutukset kiviainesmarkkinoihin	23
6	Ennakkohaltuunotolle ei perusteita	24
6.1	Hakemuksen pääasiallinen sisältö	24
6.2	Lausunto	24
7	Erityiset oikeudet	25
8	Lopuksi	26



Lausunto

Lausunnon antaja vaatii lunastuslupa- ja ennakkohaltuunottohakemusten hylkäämistä kiinteistön KAURA 858-411-4-351 osalta lakiin perustumattomina.

Lausunnon perustelut

1 Taustaa

Tuusulan kunta on 3.6.2019 päivätyllä hakemuksella hakenut ympäristöministeriöltä lupaa lunastaa 14,9 hehtaarin suuruisen alueen kiinteistöstä KAURA 858-411-4-351 ja 23,6 hehtaarin suuruisen alueen kiinteistöstä HUHTARIIHI II 858-411-18-43. Hakemus koskee myös em. kiinteistöihin kuuluvia erottamattomia määräaloja sekä niistä muodostettuja tai muodostettavia uusia rekisteriyksiköitä. Tuusulan kunta hakee myös lupaa lunastettavan omaisuuden ennakkohaltuunottoon lunastuslain 58 ja 59 §:ien mukaisesti.

Alueet kuuluvat Tuusulan kunnan ns. Focus-alueeseen, joka sijaitsee Helsinki-Vantaan lentoaseman pohjoispuolella. Hakemuksen mukaan alueita tarvitaan maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 132/1999) 99 §:n 1 momentissa tarkoitettulla tavalla yhdyskuntarakentamiseen ja siihen liittyviin järjestelyihin sekä kunnan suunnitelmallista kehittämistä varten.

Lunastettavat alueet on Focus-aluetta koskevassa yleiskaavassa osoitettu T-2 teollisuus- ja varastoalueeksi, joka on tarkoitettu tuotanto- ja logistiikkatoiminnoille. Alueet on osittain osoitettu osayleiskaavassa liikennealueeksi merkinnällä L.

Destia Oy:llä on vireillä maa-aines- ja ympäristölupahakemukset louhintaan ja murskaukseen kiinteistöllä Kaura 858-411-4-351. Kiinteistöön Kaura on vahvistettu erityisen oikeuden kirjaukset irrottamisoikeuden ja vuokraoikeuden vakuudeksi. Lupahakemukset ja kirjaukset kohdistuvat lunastushakemuksessa tarkoitettuun osaan kiinteistöä Kaura. Kiinteistöllä on louhittavissa olevaa kiviainesta yli 2 miljoonaa tonnia. Tuusulan kunta ei ole hakenut lunastuslupaa erityisten oikeuksien lunastamiseksi. Tuusulan kunta kuitenkin lausuu, että mahdollisuus erityisten oikeuksien pysyttämiseen tai tarve niiden muuttamiseen tai lakkauttamiseen jää kunnan käsityksen mukaan arvioitavaksi lunastustoimituksessa.



HPP ASIANAJOTOIMISTO

Tällä lausunnolla kiinteistön KAURA 858-411-4-351 erityisten oikeuksien haltijana Destia ottaa kantaa hakemuksessa esitettyihin perusteluihin asiakohdittain.

2 Lausunnon tiivistelmä

Lausunnon antaja esittää lausunnon tiivistelmänä seuraavat seikat ja perustelee niitä yksityiskohtaisesti jäljempänä:

- 1) Suomen perustuslain mukaan jokaisen omaisuus on turvattu. Omaisuuden pakkolunastuksesta yleiseen tarpeeseen täyttä korvausta vastaan säädetään lailla. Omaisuudensuoja on toteuduttava kaikessa päätöksenteossa. Tulkinnallisissa tilanteissa on valittava omaisuudensuoja vahvistava vaihtoehto.

Maan pakkolunastaminen maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n nojalla kunnalle edellyttää ensinnäkin, että lunastuksen kohde tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen ja kunnan suunnitelmalliseen kehittämiseen. *Tämä edellytys ei lunastuslupahakemuksen kohteiden osalta täyty.* Kunnan lunastuslupahakemuksessa vedotaan tältä osin Focus-alueen maankäyttötavoitteisiin ja Tuusulan kunnan maapolitiikan tavoitteisiin. Maankäyttötavoitteet konkretisoituvat myös Focus-alueella kaavoituksella. Focus alue on maakuntakaavoissa varattu logistiikka-alueeksi ja työpaikka-alueeksi. Voimassa olevassa yleiskaavassa lunastettavaksi haetut alueet on osoitettu tuotanto- ja logistiikkatoiminnolle. Ennen kaavan mukaisen lopullisen tarkoituksen toteutumista alue on yleiskaavassa osoitettu maa-ainesten ottoon. Maa-ainesten otto siten edeltää alueen loppukäyttöä ja on edellytys sille. Lunastushakemuksen kohteena olevaa Kaura -tilan määräalaa koskien on voimassa oleva sopimus maanomistajan kanssa maa-ainesten otosta, joka esirakentamisena mahdollistaa alueelle Destia Oy:n suunnitteleman kierrätysterminaalin rakentamisen. Kierrätysterminaali on kaavan mukaista alueen loppukäyttöä. Toisen lunastuksen kohteena olevan määräalan omistaa Kaukokiito Oy, joka on hankkinut sen pääasiallista liiketoimintaansa eli logistiikkatoimintaa varten, joka on myös kaavan mukaista alueen loppukäyttöä. Kyseisellä määräalalla YIT Teollisuus Oy jo suorittaa esirakentamista ja sen mukaista louhintaa sekä kiviaineksen ottamista. Näin ollen on täysin selvää, että omistajat ja sopimuskumppanit tavoittelevat ja jo osin harjoittavat juuri ja nimenomaan Focus-alueen kaavan mukaista ja samalla kunnan maapoliittisten tavoitteiden mukaista toimintaa, eivätkä millään tavoin ole esteenä tavoitteiden toteuttamiselle, päinvastoin haluavat jalostaa maansa juuri tavoitteiden mukaiseksi. Kunnan maapoliittisilla tavoitteilla tai niitä toteuttavalla kaavoituksella ei siten voida perustella sitä, että alueet on pakkolunastettava yleisen tarpeen vaatimuksesta kunnalle. Lunastettavat alueet ovat myös niin suuria (noin 15 ha ja noin 24 ha) että suurimmatkin logistiset toiminnot mahtuvat niille kummallekin, eikä mitään tarvetta vielä



HPP ASIANAJOTOIMISTO

suurempien yksiköiden toteuttamiseen kaavoituksella ole toimintojen kannalta tarpeellista.

- 2) Vaikka lunastushakemuksen katsottaisiin osoittavan vastoin lausunnonantajan käsitystä pakkolunastamisen olevan tarpeen yhdyskuntarakentamiseen ja kunnan suunnitelmalliseen kehittämiseen, maan pakkolunastaminen kunnalle on mahdollista vain yleisen tarpeen ollessa olemassa. *Focus alueen osalta yleisen tarpeen edellytys lunastusmenettelyn käyttämistä varten ei täyty.* Yleiseen tarpeeseen liittyvä hakemuksen perustelu on hyvin suppea ja viittaa lähinnä hakemuksen maapolitiikkaan ja kaavoitukseen liittyviin perusteluihin. Kuten edellä tiivistelmän kohdassa 1) on kuvattu, lausunnonantajan tarkoituksena on toteuttaa alueen kaavoitusta kiinteistöllä, samoin on asianlaita toisella lunastuksen kohteena olevalla määräalalla. Näin ollen kunnan elinkeino- ja työpaikkarakenteen kehittämiseen ja logistiikka-alueen toteutumiseen liittyvät tavoitteet, joita kaavat konkretisoivat, eivät jää toteutumatta yksittäisten maanomistajien ja vuokralaisten päätösten johdosta. Tällä seikalla ei voida perustella yleisen tarpeen olemassa oloa ja samalla perustella sillä lunastamista. Hakemuksesta ja erityisesti muusta jäljempänä tässä lausunnossa esitetystä käy ilmi, että lunastuksen tarkoitus on puhtaasti taloudellisen voiton tavoittelu yksityisiltä maanomistajilta pakkolunastetun omaisuuden tuotolla. Tähän tarkoitukseen ei varmaankaan voida päästä muutoin kuin pakkolunastamalla, mutta laki ei kunnan kannalta kyseistä tarkoitusta lunastusperusteena tunne. Hakemuksesta käy muun ohella ilmi, että kunta katsoo Focus-alueen infrastruktuurin olevan kunnalle niin kallis toteuttaa, että se edellyttää maan saamista kunnalle raakamaana. Myös kyseinen perustelu on täysin kestävä lunastuksen oikeutuksena, koska tällä hetkellä Focus-alueen maat eivät ole enää raakamaata. Lisäksi epämääräiset ja perustelemattomat viittaukset ylisuuriin infrastruktuurikuluihin on asiassa jätettävä huomiotta, koska niitä ei ole millään tavoin näytetty toteen, samoin kuin näyttämättä jäänyt se, että maanomistajien laissa edellytetyillä maksuilla infrastruktuuria ei voitaisi Focus-alueella toteuttaa.
- 3) Lunastuslain 4 § 1 momentin mukaan lunastusta ei saa panna toimeen, jos lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa jollain muulla tavalla. Siten, mikäli sama tavoite on saavutettavissa muulla menettelyllä, on lunastaminen jätettävä sikseen. *Tässä tapauksessa lunastamisen tarkoitus on saavutettavissa muilla keinoin.* Kunta on verhoonnut hakemuksen tarkoituksen edellä kuvattuihin maankäyttöliisiin tavoitteisiin ja korostanut Focus-alueen keskeistä sijaintia ja merkitystä kunnalle. Focus-alue on myös lausunnon antajan mukaan merkityksellinen ja sen sijainti on myös lausunnon antajan käsityksen mukaan hakemusta lainaten ainutlaatuinen (kohta 44). Kuten edellä on jo selostettu ja jäljempänä vielä yksityiskohtaisemmin selostetaan, lunastusha-

HPP ASIANAJOTOIMISTO

kemuksen kohteina olevien määräalojen omistajat ja heidän sopimus-kumppaninsa haluavat toteuttaa juuri niitä maankäytöllisiä tavoitteita, joita Focus-alueesta ja sen kehittämisestä on lunastuslupahakemuksessa lausuttu. Siksi lunastuslupahakemuksen maankäytöllisillä tavoitteilla ei voidakaan aidosti perustella kunnan tarvetta saada lunastuskohteet omistukseensa. Vastaavasti se, että vapaaehtoiisiin kauppoihin ei ole päästy kunnan yksipuolisesti sanelemin ehdoin, on tällaisessa tapauksessa täysin vailla merkitystä vaihtoehdottomuuden arvioimisen kannalta. Maankäytölliset tavoitteet, joihin lunastuksen tarkoitus on hakemuksessa ankkuroitu, toteutuvat Focus-alueella sataprosenttisen varmasti ilman kunnan väliaikaista maanomistustakin. *Hakemuksen ja samalla lunastuksen tarkoitus onkin tosiasiallisesti kokonaan muuta kuin hakemuksessa esiin nostettujen maankäytöllisten tavoitteiden toteuttaminen.* Maankäyttö- ja rakennuslaissa on lisäksi säädetty kunnan käytettävissä olevista keinoista kunnalle aiheutuvan yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaamiseksi. Osayleiskaavan mukainen tuotanto- ja varastointialueen toteuttaminen ei edellytä lunastamista, koska sama lopputulostulos voidaan toteuttaa esimerkiksi maankäyttösopimuksin tai kehittämiskorvauksen avulla. Ehkä räikein esimerkki muiden keinojen käyttämättä jättämisestä koskee toista lunastuksen kohdemääräalaa eli Kaukokiito Oy:n omistamaa määräalaa tilasta Huhtarihi II. Sen osalta kunta tietoisesti jätti käyttämättä laissa sille annettua ehdotonta etuosto-oikeutta, jota käyttämällä se olisi saanut lunastuksen kohteena olevan alueen omistukseensa. Kunnan tavoitteena onkin lunastamalla saada alue omistukseensa markkinahintaa edullisemmin, minkä jälkeen myynti markkinahintaan toteuttaa lunastuksen todellisen tarkoituksen – voiton tuottamisen pakkolunastukseen perustuvalla maakeinotellulla.

- 4) Ennakkohaltuunotolle ei ole tarvetta, koska alue on yleiskaavan mukaan ensin louhittava. Destia Oy ja maanomistajalla ovat järjestäneet alueen louhinnan maanomistajan kanssa laaditun maa-ainestenottosopimuksen ja vireillä olevien maa-aines- ja ympäristölupahakemusten mukaisesti. Myös kiinteistön jatkokäyttö yleiskaavan mukaisesti toteutuu, koska Destia Oy:llä on tarve ja suunnitelma maa-ainesten kierrätyskeskuksen perustamiselle kiinteistölle. Kiinteistön omistajat ovat myös ilmoittaneet Tuusulan kunnalle, että kiinteistön alueella saa tehdä kaavoitusta varten tarvittavia maastotutkimuksia.

3 Nykyiset toimijat ja omistajat toimivat maankäyttötavoitteiden mukaisesti

3.1 Hakemuksen pääasiallinen sisältö

Hakemuksen mukaan lunastus on tarpeen Tuusulan kunnan elinkeino- ja työpaikkaolojen kehittämiseksi ja logistiikka-alueen toteutumisen vuoksi. Alueen kehittäminen parantaa elinkeinoelämän ja lentoaseman toimintaedellytyksiä sekä poikittaisia liikenneyhteyksiä.

HPP ASIANAJOTOIMISTO

Focus-alueen maakuntakaavassa ja yleiskaavassa alue on osoitettu logistiikka- ja teollisuustoiminnoille sekä liikenneväylän kehittämistä varten. Alueen asemakaavoitus on käynnistynyt. Kehä IV asemakaavan tarkoituksena on suunnitella alueelle uusi Kehä IV-tieyhteys ja muodostaa kehätien varten logistiikka- ja työpaikka-alue. Alueelle on tarkoitus kaavoittaa tontteja isoille logistiikkatoimijoille ja myydä tontit. Asemakaavoitettava alue on tarkoituksenmukaista saada kunnan käsiin riittävien suunnittelumahdollisuuksien varmistamiseksi.

3.2 Lausunto

3.2.1 Toiminta kiinteistöillä

Lausunnon antaja katsoo, että Focus-alueen kaavojen toteuttaminen ei edellytä omistusoikeuden siirtämistä kunnalle. Nykyiset omistajat ja alueen vuokralaiset toimivat Focus-alueen maankäyttötavoitteiden mukaisesti.

Focus-osayleiskaava-alueella on tehty kivenlouhintaa varten ympäristövaikutusten arviointi. Ramboll Finland Oy on laatinut arviointiselostuksen vuonna 2009 ja Uudenmaan ELY-keskus on antanut lausunnon ympäristövaikutusten arviointiselostuksesta 11.2.2010. Osayleiskaavan toteuttaminen edellyttää maan pinnan tasaamista louhimalla. Louhinta-alueiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 78,5 ha ja alue on rajattu osayleiskaavakarttaan. Kaava-alueella on louhittavaa kalliota noin 9,3 milj. m³ltr. Louhinta tehdään osayleiskaavan toteuttamiseksi ja alueelle on määritelty yhdenmukaiset louhintatasot, jotta alue saadaan louhittua mahdollisimman tasaisesti. Kaavan selostuksen mukaan ottoalueiden alimmat sallitut ottotasot ovat olennainen lähtökohta osayleiskaavan laatimiselle, sillä maanpinnan korkeustaso on otettava huomioon sekä tonttien maankäytössä että Kehä IV:n ja katuverkon suunnittelussa. Arviointiselostuksessa todetaan edelleen, että ottotoiminta alueella kestää noin 15 vuotta ja tämä aikataulu perustui oletukseen, että ottotoiminta olisi voitu aloittaa vuoden 2010 alusta.

Lunastettavalla osalla kiinteistöä Kaura on louhittavissa olevaa kiviainesta noin 650 000 m³ltr. Alue kuuluu em. vuonna 2009 YVA-menettelyn alueeseen, ottotaso on määrätty osayleiskaavassa ja alue on osayleiskaavakartalla rajattu eo-alueeksi. Kiinteistön Kaura osalta Destia Oy on tehnyt maanomistajan kanssa kiviaineksen ottosopimuksen ja Destia Oy on laittanut vireille kesällä 2019 louhintaan ja murskaukseen liittyvän maa-aines- ja ympäristölupahakemuksen.

Kiinteistöön Kaura on vahvistettu erityisen oikeuden kirjaukset: irrottamisoikeus 23.1.2019, joka koskee maa-aineksen irrottamisoikeutta ja vuokraoikeus 23.1.2019. Irrottamisoikeuden haltija on Destia Oy ja vuokralainen on Destia Oy.

HPP ASIANAJOTOIMISTO

Destia Oy:n ja maanomistajien välisen vuokrasopimuksen mukaisesti Destia Oy:n tarkoitus jatkaa kiinteistöllä kierrätyskeskustoimintaa louhinnan päätyttyä.

Samoin Kiinteistö Huhtarihi sijaitsee osayleiskaava-alueella, johon kohdistuu eo-merkintä. Huhtarihin alueella on louhittavissa olevaa kiviainesta noin 1,5 milj. m³kr ja kiinteistö on mukana samassa YVA-menettelyssä kuin kiinteistö Kaurakin.

Kiinteistöön Huhtarihi on vahvistettu erityisen oikeuden kirjaukset: Maa-aineksien irrottamisoikeus 31.10.2016, Irrottamisoikeussopimus 28.10.2016 ja Sopimus 26.10.2017. Oikeudet on kirjattu Lemminkäinen Infra Oy:n nimiin ja nykyinen haltija on YIT Teollisuus Oy.

Kiinteistöllä Huhtarihi on YIT Teollisuus Oy:n louhinta ja kivenmurskaus käynnissä. Toimintaan on haettu ympäristölupaa ja lupaa toiminnan aloittamiseen muutoksenhausta huolimatta 9.5.2015. Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta on myöntänyt luvan 12.6.2018. Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta on samana päivänä myöntänyt maa-ainesuostuluvan ja toiminnan aloittamisluvan. Maa-ainesuostulua koskevat valitukset Helsingin hallinto-oikeus on hylännyt päätöksellään 9.8.2019. YIT Teollisuus Oy:llä on viereisellä kiinteistöllä Sammonmäen asfalttiasema, joka käyttää raaka-aineena Huhtarihi II kiinteistön kiveä.

Kiinteistön omistaa Kaukokiito Oy, joka on logistiikka-alan yritys. Kaukokiito Oy:llä on ilmeinen oma tarve käyttää kiinteistöä kaavan mukaiseen tarkoitukseen.

Edellä selostettu toiminta kiinteistöllä on nimenomaisesti osayleiskaavan ja osayleiskaavan tavoitteiden ja samalla kunnan maapolitiittisten tavoitteiden mukaista toimintaa. Maa-ainesten otolla esirakennetaan jo aluetta. Focus-alueen osayleiskaavan ja Tuusulan kunnan maankäyttötavoitteiden toteuttamiseksi lunastaminen ei ole tarpeen.

3.2.2 Omaisuudensuoja

Lunastaminen on vastoin omaisuudensuojaperiaatetta. Omaisuuden suojasta säädetään Suomen perustuslain (11.6.1999/731, PL) 15 §:ssä. Sen mukaan:

”Jokaisen omaisuus on turvattu.

Omaisuuden pakkolunastuksesta yleiseen tarpeeseen täyttää korvausta vastaan säädetään lailla.”

Omaisuudensuojan toteutumiseen liittyy myös perustuslain 22 §, jonka mukaan julkisen vallan on turvattava omaisuuden suojan toteutuminen.

Omaisuuksensuojanäkökulmat vaikuttavat siten myös lakien soveltamisessa ja mm. lunastuslupahakemusta koskevassa päätöksenteossa. Lunastaminen merkitsee vahvaa puuttumista omaisuudensuojaan ja tulkinnallisissa tilanteissa on omaksuttava perusoikeuksia korostava eli omaisuudensuojaa puoltava ennemmin kuin sen kiistävä tulkintavaihtoehto.

Omistusoikeuden ohella myös ns. rajoitetut esineoikeudet, kuten erilaiset käyttö-, hallinta-, nautinta-, rasite- ja panttioikeudet toisen omistamaan esineeseen, kuuluvat omaisuuden perustuslainsuojan piiriin.

Omaisuuksensuojasta on säädetty myös Euroopan ihmisoikeussopimuksen (Yleissopimus ihmisoikeuksien ja perusvapauksien suojaamiseksi, SopS 85-86/1998) 1 lisäpöytäkirjassa, jonka 1 artiklan 1 kohdan 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.”

Euroopan ihmisoikeustuomioistuimen (EIT) oikeuskäytännön mukaan ei riitä, että omaisuuden riistämisen on periaatteessa yleisen edun mukainen objektiivisesti hyväksyttävä tarkoitus. Tarkoituksen ja käytettävien keinojen tulee olla perustellussa suhteessa toisiinsa. EIT:n mukaan yleisen edun ja perusoikeuksien vaatimusten välistä tasapainoa rikotaan, jos yksilölle asetetaan suhteeton rasitus. EIT:n oikeuskäytännön mukaisesti on pakko-lunastusta ei voida käyttää silloin, kun saman tarkoituksen toteuttamiseksi on olemassa lievempiäkin keinoja käytettävissä.

Perustuslaki edellyttää, että omaisuudensuoja toteutuu kaikessa päätöksenteossa.

3.2.3 Yleistä tarvetta hankkia alueita kunnalle ei ole

Focus-alueella lunastamisen edellytykset eivät täyty, koska yleistä tarvetta lunastamiselle ei ole eikä tuotanto- ja logistiikkatoimintojen järjestäminen kuulu kunnan tehtäviin. Lunastaa ei saa myöskään puhtaan ansiotarkoituksen takia.

Tuusulan kunnan lunastuslupahakemus perustuu MRL 99 § 1 momenttiin, jonka mukaan:

”Asianomainen ministeriö voi yleisen tarpeen vaatiessa myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen ja siihen liittyviin järjestelyihin tai muutoin kunnan suunnitelmallista kehittämistä varten.”

HPP ASIANAJOTOIMISTO

Yleistä tarvetta ei ole määritelty laissa. Tämän takia yleisen tarpeen edellytyksen täytyminen on varmistettava lakia sovellettaessa. Perustuslain omaisuudensuojaa koskevaa säännös on otettava huomioon tulkinnassa. Samoin tärkeää harkinnassa on ottaa huomioon myös EIT:n oikeuskäytäntö.

Yleinen tarve liittyy jonkin lähes välttämättömän tarpeen toteuttamiseen. Välttämätön tarve on olemassa esimerkiksi silloin, kun kyse on lakisääteisten kunnan tehtävien toteuttamisesta. Lunastusta koskevassa oikeuskirjallisuudessa on jopa todettu, että kaikkien yhteiskunnallisten suunnitelmien toteutumatta jääminen ei välttämättä ole yhteiskuntakehityksen tai tehtävienhoidon kannalta järin haitallista. Tarve viittaa *välttämättömän asian hoitamiseen* tai epäkohdan poistamiseen.¹

Lunastuslupa-asiassa on kyse siitä, onko lunastaminen välttämätöntä Focus-alueen kaavojen ja alueen maankäyttötavoitteiden toteuttamiseksi. Asiassa on tehtävä ero kahden eri näkökulman välillä, joista kummankin on toteuduttava, jotta lunastaminen olisi MRL:n säännöksen mukainen:

1. Focus-alueen kaavojen toteuttamisen tarpeellisuus ja
2. se, onko menettelyistä juuri lunastus yleisen tarpeen vaatimaa.

Kohdan 1. osalta lausunnon antaja toteaa, että Focus-alueen kaavojen toteuttamista voidaan pitää tarpeellisena. Tästä on osoituksena alueen omistajien ja vuokralaisten aktiivinen toiminta alueella kuten edellä kohdassa 3.2.1 on selostettu. Focus-alueen kehittäminen on tärkeää alueen maanomistajille ja alueella toimiville yrityksille. Sen sijaan alueiden pakkolunastamista kunnalle, joka myy ne vastaaviin ja kaavan mukaisiin tarkoituksiin kuin maanomistajat ja heidän vuokralaisensa niitä käyttävät tai aikovat käyttää, ei voida pitää millään perusteella tarpeellisena. Lausunnon antaja perustelee näitä näkökantoja kappaleissa 3.2.4-3.2.7.

Kohdan 2. osalta lausunnon antaja viittaa jäljempänä kohdassa 4 lunastusmenettelyn käyttämisestä ja myös kohdassa 5 maankäytön toteuttamisen vaihtoehtoista lausumaansa.

3.2.4 Kunnan tehtäviin ei kuulu toteuttaa ja omistaa logistiikka-alueita

Yleistä tarvetta lunastuslupahakemusasiassa on arvioitava myös kunnan tehtävien kannalta. Lunastuksen tarkoituksen tulee liittyä yhteiskunnan tehtäviin. Logistiikka-alueen omistaminen ei kuulu kunnan tehtäviin.

Kunnan tehtävistä on säädetty lailla. Kunnan tehtävät liittyvät julkisen vallan käyttöön ja niiden palvelutehtävien hoitamiseen, jotka kuuluvat kunnan vastuulle. MRL 5a § mukaan kunnan maapolitiikka käsittää kunnan

¹ Kuusiniemi – Ekroos – Kumpula – Vihervuori: Ympäristöoikeus, 4. Lunastus.

maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiseksi.

Kunnan tehtäviin kuuluu siten kaavoituksella luoda edellytyksiä mm. elinkeinoelämälle, minkä tavoitteen Focus-alueen yleiskaava ja juuri aloitettu asemakaavoitus toteuttaa hyvin.

Kuntien maapolitiikkaan ei kuulu yritystoimintaan tarkoitettujen alueiden omistaminen. Logistiikka-alueiden omistaminen tai logistiikkatoiminnan järjestäminen eivät kuulu kunnan tehtäviin. Kunnan tehtävien ja kunnallisten palveluiden toteuttamiseksi yleistä tarvetta lunastamiselle Focus-alueen osalta ei ole olemassa eikä siten lunastamiselle ole perustetta.

Kaavojen laatimisen jälkeinen kaavojen toteuttaminen varasto- ja logistiikka-alueina on tavanomaista yritystoimintaa. On ristiriitaista, että kunta esittää lunastettavaksi alueita, joilla toimii jo kaavan toteuttamiseksi välttämättömät yritykset Destia Oy, YIT Teollisuus Oy ja Kaukokiito Oy. Kaikilla alueella toimijoilla on erityinen oma intressi jatkaa kaavan mahdollistamaa toimintaa ja osallistua osaltaan alueen infrastruktuurin kehittämiseen.

Alue on sijaintinsa takia lentomelualueetta Helsinki-Vantaa lentokentän pohjoispuolella. Alue ei sovellu esim. asuinrakentamiseen, millaisten alueiden järjestäminen on tyypillisesti kunnalle kuuluva tehtävä. MRL 99 § 1 momentti onkin aikanaan säädetty ensi sijassa helpottamaan kunnan maanhankintaa asuinrakentamiseen.

Lausunnon antaja katsoo, että Focus-alueen kaavojen toteuttaminen ei edellytä omistusoikeuden siirtämistä kunnalle, kunnan väliomistusta, maakeinottelua, maan myyntiä (esim. nyt alueelle olevien yritysten kilpailijoille) ja voiton tekemistä pakkolunastusta käyttämällä. Kaavat toteutuvat varsin mainiosti ja täysin varmasti ilman tällaista tapahtumaketjua.

Lausunnon antaja viittaa korkeimman hallinto-oikeuden ennakkopäätökseen KHO 2005:12. Päätöksessä on ollut kyse vesialueen lunastamisesta. Ympäristöministeriö myönsi Helsingin kaupungille Vuosaaren sataman rakentamisedellytysten turvaamiseksi maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n nojalla luvan saada lunastaa noin 8,1 hehtaarin suuruisen vesialueen. Korkein hallinto-oikeus kumosi ympäristöministeriön päätöksen mm. sen vuoksi, että asiassa ei ollut esitetty selvitystä siitä, miksi esitetyt toimenpiteet edellyttäisivät omistusoikeuden siirtymistä kaupungille. Yleisen tarpeen ei voitu katsoa vaativan lunastusta.

Lausunnon antaja viittaa myös Ympäristöministeriön päätökseen 1.7.2019, VN/3049/2018, joka koskee Limingan kunnan maankäyttö- ja rakennuslain mukaista lunastuslupahakemusta. Ympäristöministeriö kat-



HPP ASIANAJOTOIMISTO

soi, että kunta ei ole esittänyt perusteita, miksi kaavan toteuttaminen edellyttäisi omistusoikeuden siirtymistä kunnalle ja hylkäsi lunastuslupahakemuksen. Limingan kunnan lunastuslupahakemus koski osayleiskaavassa kaupallisten palveluiden alueeksi osoitettua aluetta, jolle saa sijoittaa erikoistavarakaupan suuryksikön. Maakuntakaavassa alue on vähittäiskaupan kehittämisen kohdealuetta, jolle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä ja logistiikka-alueita. Ympäristöministeriö lausui, että yleispiirteisen kaavoituksen tarkoituksena on ollut vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen alueelle. Aluetta ei ole tarkoitettu kaupallisten palveluiden lisäksi laajemmin muille palveluille tai työpaikoille. Limingan kunta ei ole osoittanut, että vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen olisi kunnan tai seudun kaupallisten palveluiden järjestämisen kannalta tarpeen. Asiassa ei ole myöskään esitetty selvitystä siitä, miksi alueen yleispiirteisissä kaavoissa esitetty maankäytön toteuttaminen edellyttäisi alueen omistusoikeuden siirtymistä kunnalle. Yleinen tarve ei vaadi kohdealueen lunastamista eikä lunastamiselle ole MRL 99 § 1 momentin mukaisia edellytyksiä.

Limingan tapauksessa ympäristöministeriö on soveltanut lunastuslain 4 § 1 momenttia, jonka mukaan lunastusta ei saa panna toimeen, jos lunastuksen tarkoitus voidaan saavuttaa yhtä sopivasti jollain muulla tavalla. Lausunnon antaja viittaa myös jäljempänä kohdassa 5 lausumaansa Focus-alueen toteuttamisen vaihtoehtoisista menettelyistä.

Liminkaa koskevan ympäristöministeriön päätöksen perusteella voidaan todeta, että kunnan tehtäviin ei kuulu kaupallisten alueiden maankäytön toteuttaminen. Kunnan tehtäviin kuuluu kaavojen laatiminen, mutta kaavojen toteuttamisen tulee tapahtua yritystoiminnan ja kilpailun periaatteiden mukaisesti. Tuotanto- ja logistiikkatoimintojen järjestämien ei kuulu kunnan palvelutehtäviin. Maan lunastaminen ei siksi ole nyt puheena olevassa tapauksessa tarpeen kunnan tehtävien hoitamiseksi. Lunastamiselle ei ole yleistä tarvetta ja lunastuslupahakemus on hylättävä. Mitään lain tuntemaa perustetta sille, että alueet olisi pakkolunastamalla siirrettävä kunnan omistukseen, ei ole.

3.2.5 Isot tontit mahdollistavat tarkoituksenmukaisen asemakaavoituksen

Tuusulan kunta on aloittanut Kehä IV asemakaavoituksen nro 3579 julkaisemalla osallistumis- ja arviointisuunnitelman 23.1.2019. Asemakaavoitettavan alueen koko on 140 ha.

Lunastuksen kohteena olevat kiinteistöt ovat kooltaan 14,9 ha ja 23,6 ha. Molemmat kiinteistöt ovat riittävän suuria, jotta niille on mahdollista sijoittaa osayleiskaavan mukaista toimintaa ilman, että niihin olisi yhdistettävä alueita muista tonteista/tiloista.



Kiinteistöjaotus ei siten ole millään tavalla esteenä asemakaavan laatimiselle. Toiminnot on sijoitettavissa kiinteistöille tarkoituksenmukaisella tavalla kiinteistöjen omistusoikeuden estämättä sitä millään tavalla. Asemakaavan laatimista varten lunastus ei siten ole tarpeen.

3.2.6 Tiealueiden lunastamisesta erityissäännökset

Lunastuslupahakemus koskee myös laajoja liikennealueita. Tiealueiden lunastamisesta säädetään laissa liikennejärjestelmästä ja maanteistä 23.6.2005/503, MTL. MTL 2 luvussa on säädökset maantien suunnittelusta ja tiealuetta varten tarvittavan alueen lunastamisesta sekä korvauksista. Mm. MTL 16 §:n mukaan, kun elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on päättänyt aloittaa yleissuunnitelman tai tiesuunnitelman laatimisen, saadaan kiinteistöllä suorittaa mittaus, maastoon merkitseminen, kartoitus, maaperän tutkimus ja muu valmistava toimenpide. Edelleen MTL 20 §:n mukaan yleissuunnitelma on ohjeena tiesuunnitelmaa laadittaessa ja MTL 21 §:n mukaan ennen maantien rakentamista on laadittava ja hyväksyttävä tiesuunnitelma. MTL 26 §:n mukaan hyväksytty tiesuunnitelma oikeuttaa tiesuunnitelmassa osoitettujen alueiden ja oikeuksien lunastamiseen. Katualueiden osalta on voimassa vastaavantyyppiset säännökset.

Kehä IV on suunniteltu olemaan seudullinen poikittaisyhteys valtateiden 3 ja 4 välillä. Yhteyden itäisen osan kantatien 45, Tuusulanväylä, ja valtatie 4 välillä muodostaa olemassa oleva Kulomäentie (mt 152), joka on tarkoitus parantaa 2+2 -kaistaiseksi. Hanke käsittää uuden tieyhteyden valtatie 3 ja kantatien 45 välillä. Yhteys sijaitsee kokonaan uudessa maastokäytävässä.

Tiehankkeen koko huomioon ottaen kyse ei ole tavanomaisesta kunnan toteutettavasta liikenneyhteydestä, vaan tämän kokoluokan tieyhteyksien osalta toteuttamisvastuu on Väylävirastolla. Tiehanke on ollut pitkään viireillä ja siitä on laadittu yleissuunnitelma, joka on julkaistu Väyläviraston julkaisuissa vuonna 1996 Maantien 152 (Kehä IV) kehittäminen välillä Hämeenlinnanväylä - Vanha Lahdentie: yleissuunnitelma Vantaa, Tuusula. Hankkeesta on laadittu myös YVA-selostus vuonna 1996.

Focus-alueen osayleiskaavan selostuksen kohdassa 2.4. selvitetään tarkemmin Kehä IV suunnittelutilannetta. Selostuksesta ilmenee, että Kehä IV hanketta ei pidetä liikenteellisin perustein kiireellisenä eikä ELY-keskus ole asettanut sille toteuttamisaikataulua.

Laintulkintaperiaatteisiin kuuluu, että erityissäännös syrjäyttää yleissäännöksen. Tilanteessa, jossa lainsäädännössä on tiealueiden toteuttamiseksi olemassa erityissäännökset, tulee niitä noudattaa ensisijaisena. Maankäyttö- ja rakennuslain 99 § 1 momentin mukainen lunastaminen ei siten ole tarpeen tiealueen lunastamiseksi. Erityisten oikeuksien haltijana Destia Oy katsoo, että yleistä tarvetta yleiskaavan Kehä IV alueen lunastamiselle

HPP ASIANAJOTOIMISTO

ei tässä vaiheessa ole. Kehä IV-hanke on yleissuunnitteluvaiheessa ja vasta tiesuunnitelman valmistuttua on tarpeen hankkia tarvittavat maa-alueet tienpitäjän haltuun. Tienpitäjänä vastaavissa tapauksissa on Väylävirasto, ei kunta.

Toiseksi, lunastaa ei pidä myöskään yli tarpeen. Tiealueen lunastaminen osayleiskaavan perusteella johtaisi todennäköisesti liian suuriin lunastettaviin alueisiin.

3.2.7 Maa-ainestenotto ei edellytä lunastamista

Hakemus koskee alueita, joihin kohdistuu osayleiskaavan mukainen maa-ainestenotto. Maa-ainesten otto on osa osayleiskaavan toteuttamista.

Focus-alueen osayleiskaavaselostuksen kohdissa 2.10. ja 8.3. esitellään alueelle suunniteltua maa-ainestenottoa. Alueella on tarpeen toteuttaa laajoja louhintoja alueiden tasaamiseksi tuotanto- ja logistiikka-alueeksi sekä tie-alueeksi. Alueelta on laadittu ympäristövaikutusten arviointiselostus, Ramboll Finland Oy 2009 ja Uudenmaan ELY-keskus on antanut lausunnon ympäristövaikutusten arviointiselostuksesta 11.2.2010. Osayleiskaavan toteuttaminen edellyttää maan pinnan tasaamista louhimalla. Louhinta-alue on rajattu osayleiskaavakarttaan ja lunastuslupahakemuksen kohteena olevat alueet on rajattu eo-alueeksi, joka kaavamääräyksen mukaan on ohjeellinen louhittavaksi tarkoitettu alueen osa. Lisäksi kaavakartalle on osoitettu numerolla maanpinnan likimääräinen korkeusasema, joka kaavamääräyksen mukaan tarkoittaa alinta sallittua louhintatasoa.

Kiinteistön Kaura osalta Destia Oy on tehnyt maanomistajan kanssa maa-aineksen ottosopimuksen ja vuokrasopimuksen alueen käytöstä. Destia Oy on laittanut vireille louhintaan ja murskaukseen tarvittavat maa-aines- ja ympäristölupahakemukset.

Kiinteistöllä Huhtarihi on maa-ainesten otto käynnissä. Kiinteistöllä toimii YIT Teollisuus Oy maanomistajan kanssa tekemänsä kiviaineksen irtottamisoikeussopimuksen ja lupien mukaisesti.

Alueen kehittäminen osayleiskaavan mukaiseen käyttöön on siten jo käynnissä. Yleistä tarvetta lunastaa aluetta kaavan toteuttamisen perusteella ei ole louhinnan ja esirakentamisenkaan toteutumatta jäämisen johdosta. On varmaa, että alueet louhitaan ja esirakennetaan markkinaehtoisesti niiden sijainnin johdosta. On samalla varmaa, että lunastaminen hidastaa alueen kehittymistä, koska vireillä olevat hankkeet viivästyisivät ja louhintaan ei päästäisi suunnitellussa aikataulussa. Alueen kehittämistä kaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen edistää parhaiten se, että kiinteistöillä toteutetaan jo aloitettu louhinta ja kiinteistön Kaura osalta Destia Oy:n lupahakemuksissa tarkoitettu louhinta.

Lunastamisella on todennäköisiä vaikutuksia myös Tuusulan kunnan ja pääkaupunkiseudun kiviainesmarkkinoihin ja kilpailutilanteeseen. Lunastaminen heikentää kiviainesmarkkinoiden kilpailumahdollisuuksia, koska kahden merkittävän kiviainestoimijan kilpailunedellytykset mahdollisesti lakkaavat Tuusulan kunnassa ja vähintäänkin häiriintyvät ja heikkenevät pääkaupunkiseudulla.

HE 334/2014 maankäyttö- ja rakennuslain muuttamiseksi yksityiskohtaisten perusteluiden kohdalla todetaan, että elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin, kuten yritysten sijoittumisedellytyksiin kytkeytyy elinkeinoelämän taloudellisesti toimiva kilpailuympäristö. Toimivalla kilpailulla voidaan tässä yhteydessä tarkoittaa sitä, että alalla on elinkeinonharjoittamisen vapaus ja useampia keskenään kilpailevia yrityksiä, joilla on tasapuoliset toimintaedellytykset, eikä alalle tulolle, sieltä poistumiselle tai siellä toimimiselle ole perusteettomia esteitä.

Lausunnon antaja katsoo, että Focus-alueen kaavat täyttävät em. elinkeinoelämän toimintaedellytysten luomista koskevan vaatimuksen. Lunastushakemuksessa tarkoitettulla lunastamisella on kuitenkin päinvastaiset vaikutukset. Kaavan toteuttamisella Tuusulan kunnan suunnitteleamalla tavalla rajoitetaan kilpailua. Focus-alueen yritystoimintaan kaavoitettujen alueiden lunastaminen heikentää kilpailutilannetta, koska Tuusulan kunta saisi haltuunsa kaikki Focus-alueella olevat maa-ainesten ottoon soveltuvat alueet, mikä on merkittävä osa koko kunnan alueen maa-ainesvaroista ja samalla Uudenmaan maa-ainesvaroista. Lunastamisella on ilmiselvästi haitallisia vaikutuksia pääkaupunkiseudun kiviainesmarkkinoihin.

Lunastuksen vaikutus toimintaympäristöön on otettava harkinnassa huomioon. MRL 99 § mukaan ympäristöministeriö voi myöntää lunastusluvan edellytysten täytyessä. Säännöksen mukaan kyseessä on tarkoituksenmukaisuusharkintaa sisältävä päätös eikä millään taholla ole säännöksen perusteella oikeutta saada lunastuslupaa. Koska kyse on tarkoituksenmukaisuusharkinnasta, on harkinnassa otettava huomioon lunastamisen vaikutukset laaja-alaisesti, myös kiviainesmarkkinoihin. Asiaa käsitellään vielä tarkemmin luvussa 5.2.6. jäljempänä.

4 Lunastusmenettelylle ei ole yleistä tarvetta

4.1 Hakemuksen pääasiallinen perustelu

Kunnan omistuksen on hakemuksen mukaan oltava riittävän laaja ja yhtenäinen. Hakijan mukaan on tärkeää, että alueen toteuttaminen ei jää rippumaan yksittäisten maanomistajien päätöksistä. Sopimusperusteisesti kiinteistöjen kaavatalouden arvioidaan jäävän huomattavan tappiolliseksi ja että lunastettavista alueista saatavat tontinmyyntitulot kutakuinkin kattavat alueiden infrarakentamisesta aiheutuvat kustannukset.

4.2 Lausunto

4.2.1 Lunastusmenettelyn käyttäminen ei ole välttämätöntä

MRL 99 § 1 momentin vaatimus yleisestä tarpeesta koskee myös lunastusmenettelyn käyttämistä. Kysymys on siitä, onko lunastaminen menettelyistä välttämätön, vai onko sama tavoite toteutettavissa muulla menettelyllä. Konkreettisten vaihtoehtojen menettelyiden osalta lausunnon antaja viittaa jäljempänä kohdassa 5 lausumaansa.

Kalevi Laaksonen toteaa teoksessaan Kiinteän omaisuuden perustuslain suoja, Jyväskylä 1998, s. 190, että ratkaisevaa ei ole lunastuskohteen yhteiskunnallinen tärkeys, vaan se, että juuri pakkolunastus tavoitteen saavuttamiseksi on yleisen tarpeen vaatimaa. Lausunnon antaja korostaa, että pakkolunastusta ei voida pitää Focus-alueen osalta millään perusteella yleisen tarpeen vaatimana, vaikka Focus-alueella onkin Tuusulassa suuri merkitys.

Yleisen tarpeen tulisi näkyä myös lunastetun omaisuuden käyttämisessä tai siitä seuraavan kerran määrättäessä.² Nyt käsillä olevassa lunastuslupahakemuksessa kunnan tarkoituksena on luovuttaa maa-alue edelleen yksityiseen (nyt jo alueella olevia toimijoita vastaavaan) käyttöön tarkoituksenaan kattaa myyntivoitoilla rakennettavan infrastruktuurin kuluja. *Ei ole yleisen tarpeen vaatimaa lunastaa yritysten käytössä olevia alueita tarkoituksenaan luovuttaa alueet toisille yritykselle samaan tai vastaavaan yritystoimintaan.* Lunastaminen ei ole siten millään perusteella välttämätöntä.

Kunta perustelee lunastustarvetta myös mm. työpaikkojen luomisella ja logistiikka-alueen toteutumisen laajemmilla vaikutuksilla. Oikeuskirjallisuudessa on korostettu sitä, ettei yleinen tarve merkitse samaa kuin ”arvostuksiin pohjautuva yleinen etu”.³ Työpaikkojen luominen tai alueiden kehittäminen maa-alueita lunastamalla ei ole välitön lunastuksen seuraus tai edes välttämättä kytköksissä pakkolunastukseen. Työpaikkojen luominen ja logistiikka-alueen toteutuminen tapahtuu Focus-alueella sen sijainnin johdosta varmasti nykyisten omistajien ja alueen vuokralaisten toimenpitein ja on osin jo käynnissä. Alueen työpaikkojen luomiseksi kiinteistöjen lunastaminen kunnalle ei ole millään tavalla tarpeen.

4.2.2 Lunastusta ei voi käyttää kunnan talouden parantamiseksi

Tuusulan kunnan lunastuslupahakemuksen liitteenä olevista Tuusulan kunnan valtuuston ja kunnanhallituksen pöytäkirjoissa todetaan, että tontinmyyntitulojen kautta haetaan infrastruktuurin rakentamisen kustannusten kattamista. Lunastuslupahakemuksesta ilmenee myös, että kunnan on

² Majamaa 1987, s. 260-261.

³ Holma 1982, s. 112-113.

HPP ASIANAJOTOIMISTO

tarkoitus vain väliaikaisesti omistaa lunastettavat alueet. Alueet on tarkoitettu hakemuksen mukaan myydä isoille logistiikkatoimijoille.

Lausunnon antaja viittaa laajaan oikeuskirjallisuuteen ja perustuslakivaliokunnan lausuntoihin, jossa lunastajan ansiotarkoituksesta on useaan kertaan todettu, että se ei täytä yleisen tarpeen vaatimusta. Mm. Kalevi Laaksonen, Kiinteän omaisuuden perustuslainsuoja, Jyväskylä 1998, s 185 lausuu, että puhdas ansiotarkoitus ei täytä yleisen edun vaatimusta. Seuraavissa tutkimuksissa on todettu sama periaate: Onni Talas, Suomen pakkolunastuslainsäädäntö I, Helsinki 1924 s. 104; K.J. Ståhlberg, Pakkolunastus kadun ja tontinjärjestelyä varten, LM 1930 s. 238-248; Paavo Kastari, Sosialisoinnin perustuslaillisia kysymyksiä, Vammala 1947, s 46-54 sekä Kyösti Haataja lausunnossaan 15.3.1948/HE 79/1946. Lisäksi Mikael Hidén, Omaisuuden perustuslainsuoja, LM 1971, s 125, on todennut, että esimerkiksi puhdas varainhankintatarkoitus ei täytä perustuslaissa asetettua yleisen tarpeen vaatimusta lunastuksen käyttöön.

Lausunnon antaja toteaa, että pakkolunastuksen perusteena ei voi olla kunnan varainhankinta. Lunastusta koskevassa oikeuskirjallisuudessa on vakiintuneesti katsottu, että julkisyhteisö ei saa käyttää lunastusta taloudellisten etujen saavuttamiseksi.

Focus-alueen kaavojen toteuttaminen tuo joka tapauksessa kunnalle merkittäviä lisätuloja yhteisöverojen ja uusien työpaikkojen muodossa. Näiden tulojen saamiseksi lunastaminen ei ole tarpeen.

4.2.3 Liikennehankkeiden ja kunnallistekniikan kustannusten kattamiseen on omat menettelyt

Tuusulan kunta on perustellut, että tontinmyyntitulojen kautta haetaan infrastruktuurin rakentamisen kustannusten kattamista ja että rakennettavan infrastruktuurin on palveltava Suomen mittakaavassa valtakunnallisia liikennekäyttötarpeita. Samoin lehtiartikkelista Keski-Uusimaa 30.8.2019 ilmenee, että Tuusulan kunta odottaa tontinmyyntituloja Focus-alueen tonttien myynnistä. Lausunnon antaja toteaa, että infran kustannusten kattamiseksi lunastaminen ei ole MRL 99 § 1 momentin mukaista eikä millään perusteella tarpeellista.

Uudenmaan ELY-keskus on laittanut vireille kehä 4 aluevaraussuunnitelun 2018, Mt 152 välillä Hämeenlinnanväylä (vt3) -Tuusulanväylä (kt 45), suunnittelukohde 08/2018. Kehä IV aluevaraussuunnitelma on tarkoitettu laatia Vantaan kaupungin ja Tuusulan kunnan kaavoituksen avuksi. Lausunnon antaja kiinnittää huomiota siihen, että suunnittelu on aluevaraus-tasolla ja teknistä suunnittelua ei ole vielä aloitettu. Kustannusarvioita ei ole tehty eikä hyöty-kustannussuhdetta ole arvioitu.

HPP ASIANAJOTOIMISTO

Jos kehä IV toteutuu, kyseessä on valtakunnallinen väylä, jonka rakentamisen suunnittelee ja toteuttaa ELY-keskus. Tie tulisi palvelemaan valtakunnallisen tieverkon osana. Tällöin tie olisi myös valtion hoitovastuulla. Koko yhteyden kustannusarvio on 115 MEUR.

Liikenneministeriö on ilmoittanut EK:n tilaisuudessa 2018, että ministeritasolla kehä IV linjausta ei ole päätetty. Kehä IV ei myöskään ole Liikenneviraston budjettiesityksessä 2020.

Mikäli tie rakennetaan kunnallisena katuyhteytenä, on sen toteutus huomattavasti suppeampi kuin valtakunnallisena tienä. mm. eritasoliittymät, liikenteen mitoitus jne. ovat paikallistietasoisia. Tuusulan kunnassa on aloitettu Kehä IV asemakaavan nro 3579 laatiminen osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkaisemisella 23.1.2019. Lunastuksen kohteena olevat kiinteistöt sijaitsevat ko. asemakaavoitettavalla alueella. Katualueen siirtymisestä kunnalle asemakaavan hyväksymisen yhteydessä on säädetty erikseen eikä sillä voida perustella lunastamista.

Tien lisäksi infran rakentamisen kustannuksia syntyy kunnallistekniikan rakentamisesta, muiden liikenneyhteyksien ja EV alueiden rakentamisesta. Suuruusluokaltaan muut infran rakentamiskustannukset ovat tavanomaisia teollisuusalueen rakentamiskustannuksia. Lainsäädännössä kunnallistekniikan rakentamiskustannukset on järjestetty eri tavoin käyttäjien maksettavaksi. Esimerkiksi vesihuoltolaissa on liittymismaksut ja käyttömaksut, joilla katetaan vesi- ja viemäroinnin kustannukset käyttäjiltä.

Alueelle rakennettavan infran kustannusvastuut on otettu lainsäädännössä huomioon ja järjestetty yksityiskohtaisesti. Infran toteuttamisen kustannukset on katettava lainsäädännössä säädetyllä tavalla eikä lunastamalla yksityistä maaomaisuutta. Tiehankkeiden toteuttamisen ja tien rakentamiskustannusten kattamisen osalta lausunnon antaja viittaa lisäksi kohdassa 3.2.6 lausumaansa. Infran rakentamiseksi lunastus ei ole perusteltu. MRL 99 §:ssä tarkoitettua yleistä tarvetta lunastaa ei ole tieyhteyksien toteuttamisen ja niiden sekä muun infrastruktuurin kustannusten kattamisen perusteella.

5 Maankäytön toteuttamiselle on vaihtoehtoja

5.1 Hakemuksen pääasiallinen sisältö

Hakemuksen mukaan vaihtoehtoista tapaa toteuttaa vastaavan kaltainen logistiikkahanke Tuusulan kunnan alueella ei ole, koska hankkeen toteuttamisedellytykset liittyvät alueen poikkeuksellisen hyvään sijaintiin luontevana jatkeena lentoaseman ympärille rakentuvaan yritysalueeseen.

HPP ASIANAJOTOIMISTO

Hakemuksen mukaan puuttuvia alueita ei ole saatu hankittua kunnan omistukseen vapaaehtoisin järjestelyin. Edelleen Tuusulan kunta on Focus-alueen logistiikka- ja työpaikka-alueen osalta linjannut, että aluetta ei tulla kehittämään maankäyttösopimuksiin perustuen eikä kunnan tarjoama hintaa voida enää nostaa. Maaomistajien tasapuolinen kohtelu huomioon ottaen alueella ei voida jäljellä olevien alueiden osalta järjestää alueen kehittämistä maankäyttösopimuksiin perustuen. Sopimusperusteisesti kiinteistöjen kaavatalouden arvioidaan jäävän huomattavan tappiolliseksi, jolloin alueen toteutuminen vaarantuisi.

Tuusulan kunnan mukaan ainoa vaihtoehto alueen toteuttamiseen on sen hankkiminen kunnan omistukseen raakamaana. Näin lunastettavista alueista saatavat tontinmyyntitulot ennalta arvioiden kutakuinkin kattavat alueiden infrarakentamisesta aiheutuvat kustannukset. Alueen toteuttaminen maankäyttösopimusten kautta olisi ongelmallinen ratkaisu myös siksi, että alueen toteutusaikataulu ja asemakaavoitusratkaisujen toteutettavuus ja toteuttamistavat jäisivät täysin riippuvaisiksi sopimusneuvottelujen lopputuloksesta. Hakemuksen mukaan yleinen tarve vaatii puuttuvien alueiden lunastamista alueen kehittymisen varmistamiseksi eikä vaihtoehtoista toteuttamistapaa ole.

Tuusulan kunta toteaa, että lunastettavaa aluetta käytetään pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön ja alueella on vireillä kalliokiviaineksen ottamishankkeita. Asianosaiset lähtökohtaisesti menettävät mahdollisuuden käyttää aluetta kyseisiin tarkoituksiin. Ottaen huomioon, että taloudellinen menetys korvataan lunastuksen yhteydessä, käyttömahdollisuuksien estymistä ei voida pitää lunastuksesta aiheutuvana haittana. Kunnan mukaan, kun lunastuksesta ei ole odotettavissa muutakaan yksityiselle edulle aiheutuva haittaa, hankkeesta yleiselle edulle saatava hyöty on yksityiselle edulle aiheutuvaa haittaa suurempi.

5.2 Lausunto

5.2.1 Vaihtoehtoedellytys

Lunastaminen on lunastuslain 4 § 1 momentin vastainen, minkä takia ympäristöministeriön on hylättävä lunastuslupahakemus. Säädöksen mukaan:

”Lunastaa saadaan, kun yleinen tarve sitä vaatii. Lunastusta ei kuitenkaan saa panna toimeen, jos lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa jollain muulla tavalla taikka jos lunastuksesta yksityiselle edulle koitua haitta on suurempi kuin siitä yleiselle edulle saatava hyöty.”

Em. momentin toisen lauseen mukaan lunastusta ei saa panna toimeen, jos lunastuksen tarkoitus voidaan saavuttaa jollain muulla tavalla. Mikäli

HPP ASIANAJOTOIMISTO

Focus-alueen kaavan toteuttaminen on saavutettavissa muulla menettelyllä, on lunastaminen jätettävä sikseen. Maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvussa on säädökset kunnan ensisijaisista maapoliittisista keinoista, joita ovat maankäyttösopimus ja kehittämiskorvaus. Nämä keinot vaikuttivat kiistatta lunastusedellytysten harkintaan. Vaihtoedellytys ja suhteellisuusperiaate edellyttävät suoraan lain nojalla, että pohdittaisiin aidosti, millä keinoilla tarvittava päämäärä on saavutettavissa. Mahdollisuus maankäyttösopimukseen ja kehittämiskorvaus on viran puolesta huomioon otettavia harkittaessa lunastuslupa-asiaa.

Osayleiskaavan mukainen logistiikka-, teollisuus- ja varastointialueen toteuttaminen ei edellytä lunastamista, koska sama lopputulos voidaan toteuttaa esimerkiksi maankäyttösopimuksin tai kehittämiskorvauksen avulla. Lainsäädännön mukaan lunastaminen on viimesijainen, marginaalisesti käytettävä maapoliittinen keino. Kunnan on mahdollista saada katettua alueelle rakennettavan tarvittavan infrastruktuurin kustannukset ja osuus kiinteistöjen arvonnoususta kevyemmälläkin menetelmällä kuin lunastuksella. Koska todellisia vaihtoehtoja on olemassa, lunastamiselle ei ole perustetta.

Tuusulan kunnan mukaan ainoa vaihtoehto alueen toteuttamiseen on sen hankkiminen kunnan omistukseen *raakamaana*. Näin lunastettavista alueista saatavat *tontinmyyntitulot* ennalta arvioiden kutakuinkin kattavat alueiden infrarakentamisesta aiheutuvat kustannukset. Tämä osa hakemuksesta osoittaa erityisen selvästi kunnan hakemuksen heikkouden ja lainvastaisuuden. Kuten edellä on jo useaan otteeseen todettu, Focus-alueen kaavat toteutuvat alueen sijainnin puolesta 100 prosenttisella varmuudella. Samoin alueen sijainnista ja yleiskaavallisesta tilanteesta seuraa, että kyse ei ole raakamaasta, vaan maasta, jolla on odotusarvoa tulevan kehityksen ollessa selvää. Nyt kunta lausuu, että sen täytyy saada maat omistukseensa pakkolunastuksessa raakamaana, jotta se saa tontinmyyntituloja, joilla ainoastaan on mahdollista kattaa infrastruktuurin rakentamisen kulut. Väite on paitsi lakiin perustumaton, myös täysin toteennäyttämätön kulujen poikkeuksellisuuden suhteen. Kunnalla on jäljempänä esitetyin tavoin muita ja lunastamiseen nähden ensisijaisia keinoja saada infrakulunsa katettua.

Lausunnon antaja toteaa myös, että EIT:n oikeuskäytännön mukaan pakkolunastusta ei voida käyttää silloin, kun saman tarkoituksen toteuttamiseksi on olemassa lievempiäkin keinoja käytettävissä. Vaihtoehdot on siten aidosti otettava huomioon ja lunastuslain tulkinnassa on painotettava omaisuudensuojan periaatetta.

5.2.2 Maankäyttösopimus

Maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on suoraan lain nojalla velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin MRL 12a luvun mukaisesti. Kunnan oikeus saada maanomistaja osallistumaan kunnallistekniikan kustannuksiin on lain nojalla suojattu MRL 91a § mukaisesti. Tämä velvollisuus osallistua kustannuksiin on ensisijaisesti toteutettava maankäyttösopimuksella MRL 91b §:n mukaisesti ja toissijaisesti pakollisella kehittämiskorvauksella MRL 91c:n mukaisesti.

Maaomistaja on ilmoittanut kunnalle, että se on valmis tekemään maankäyttösopimuksen. Maanomistaja on myös ilmoittanut kunnalle, että maanomistajan maalle saa kaavoittaa. Lausunnon antaja toteaa myös, että maankäyttö- ja rakennuslaista ei johdu rajoituksia suunnitella yksityisomistuksessa olevan maa-alueen infrastruktuurijärjestelyitä kunnan haluamalla tarkoituksenmukaisella tavalla. Alueen toteuttaminen ei jää sopimusneuvottelujen varaan kunnan mainitsemalla tavalla, vaan mikäli neuvottelut eivät johtaisi maankäyttösopimukseen, on kunnalla mahdollisuus määrätä kehittämiskorvaus.

Destia Oy:llä ja maanomistajalla ei ole ollut myöskään huomautettavaa alueella aloitettuihin Kehä IV asemakaavan laatimiseen eikä Tuusulan yleiskaava 2040 ehdotukseen. Alueen kehittäminen on myös maanomistajan ja alueella toimijoiden intressi. Maanomistaja ja alueen vuokralaiset ovat toimineet kaavan mukaisesti ja jo toteuttavat Focus-alueen maapo liittisia tavoitteita.

Maankäyttösopimusneuvotteluja ei ole käyty. Maanomistajat ovat edelleen valmiita aloittamaan maankäyttösopimusneuvottelut kunnan kanssa ja Destia on valmis osallistumaan omalta osaltaan niihin. Kunnan kategorinen linjaus, että Focus-aluetta ei voida kehittää maankäyttösopimuksin, on MRL:n säädösten vastainen. MRL säätelee sen keinovalikoiman, joilla alueita ensisijaisesti kehitetään, niiden tietoinen käyttämättä jättäminen johtaa automaattisesti siihen, että lunastuksen vaihtoehtoja ei ole harkittu eikä käytetty.

5.2.3 Kehittämiskorvaus

Toissijaisena vaihtoehtona maankäyttösopimuksen sijaan kunnalla on käytettävissään maanomistajalle määrättävä kehittämiskorvaus. Kehittämiskorvaus on maankäyttösopimusta raskaampi instrumentti, mutta lunastamista huomattavasti lievempi vaihtoehto. Kehittämiskorvauksena kunta voi periä maanomistajalta asemakaavan mukaiselle tontille asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden aiheuttamaan tontin arvonnousuun suhteutetun osuuden kaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen arvioiduista kustannuksista.

HPP ASIANAJOTOIMISTO

Kunta ei ole ottanut huomioon kehittämiskorvauksen käyttämisen mahdollisuutta. Kehittämiskorvaus on lain mahdollistama vaihtoehto lunastamiselle.

Alueen infrastruktuurin suunnitteleminen ja toteutus voidaan toteuttaa täysmääräisesti ilman lunastustakin. Kunnan, maanomistajien ja alueen vuokralaisten intressi kehittää Focus-alueita on yhtenäinen. Lunastuslain mukaista yleistä tarvetta lunastukselle ei ole ja kaavan toteuttamiseksi olemassa konkreettiset vaihtoehdot sekä kaavan toteuttamiseen halukkaat maanomistajat ja alueella toimijat.

5.2.4 Kiinteistökauppaneuvottelut

Destia Oy:llä on tiedossa, että maanomistajat ovat neuvotelleet Tuusulan kunnan kanssa kiinteistökaupasta, jolla lunastuslupahakemuksessa tarkoitettu kiinteistö myytäisiin Tuusulan kunnalle. Kauppaneuvottelut eivät ole kuitenkaan johtaneet tulokseen.

Maanomistajat ovat olleet valmiit myymään kiinteistön kunnalle mm. sillä edellytyksellä, että maanomistajat voivat pidättää itsellään kiinteistöllä olevan kiviaineksen. Koko kiinteistöllä on louhittavissa olevaa kiviainesta yli 2 miljoonaa tonnia. Louhittava alue on määrätty alueella voimassa olevassa Focus-alueen osayleiskaavassa, jonka Tuusulan kunnanvaltuusto on hyväksynyt 1.9.2014 (§93). Osayleiskaava on tullut lainvoimaiseksi 5.4.2017.

Kiinteistöllä Kaura olevan toiminnan osalta lausunnon antaja viittaa edellä kohtaan 3.2.1. Destia Oy ja kiinteistön Kaura omistajat ovat tehneet kiviaineksen ottosopimuksen ja Destia Oy on laittanut vireille louhintaa ja murskaukseen liittyvät maa-aines- ja ympäristölupahakemukset. Kiinteistön omistajat ovat edellyttäneet, että kiinteistöllä olevan kiviaineksen arvo on otettava huomioon kauppakirjassa joko kauppahinnassa tai kiinteistön omistajalle pidätettävänä otto-oikeutena kiveen.

Toteutuneet kauppaneuvottelut eivät siten ole peruste katsoa, että kaavan toteuttamiselle ei olisi muuta vaihtoehtoa kuin lunastaminen. Päinvastoin, kaavan toteuttamiseksi kiinteistön omistajat ovat olleet valmiita laatimaan maankäyttösopimuksen tai jopa myymään alueen kunnalle.

5.2.5 Kunta ei käyttänyt etuosto-oikeutta Huhtariihen kiinteistökaupassa

Lausunnon antaja toteaa, että kunta on omalla päätöksellään vahvistanut, että lunastamisen tarkoitus ei ole maan hankinta yhdyskuntarakentamiseen, vaan ainoastaan taloudellinen hyötyminen.

Lainsäädännössä kunnalle on säädetty mahdollisuus etuosto-oikeuden käyttämiseen. Etuosto-oikeuslain (5.8.1977/608) 1 § 3 momentin mukaan

”Etuoisto-oikeutta voidaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten.”

Etuostolaki mahdollistaa kunnan maanhankinnan yhdyskuntarakentamista varten. Etuostomahdollisuus on lunastuslain 4 § 1 momentissa tarkoitettu vaihtoehto, jolla lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä hyvin saavuttaa.

Kiinteistön Huhtarihi II 858-411-18-43 osalta Tuusulan kunnalla on ollut mahdollisuus käyttää etuosto-oikeutta. Leo Sigurd Silfverin oikeudenomistajat ovat myyneet 3.12.2018 kiinteistöstä Huhtarihi II, 858-411-18-43, noin 24,4 ha:n määräalan Kaukokiito Oy:lle. Kauppahinta on ollut 4.750.000 euroa. Kauppaan sisältyi kiviaines, johon nykyisellä YIT Teollisuus Oy:llä on 15 vuoden otto-oikeus otto-oikeuden toteuttamiseen vaadittavien lupien lainvoimaisuuspäivämäärästä lukien.

Kunnalla oli etuosto-oikeus kiinteistöstä myytyyn määräalaan 3.3.2019 asti. Kunta ei kuitenkaan käyttänyt etuosto-oikeutta.

Kiinteistöstä Huhtarihi II tehty kiinteistökauppa on koskenut 24,4 ha:n aluetta. Kunnalla on ollut etuosto-oikeus noin 2/3 osaan ja siten suurimpaan osaan koko lunastuslupahakemuksen mukaista aluetta. Etuosto-oikeusmahdollisuus on ollut vireillä samaan aikaan, kun kunta on valmistellut lunastuslupahakemusta.

Etuoisto-oikeuden käyttämättä jättäminen osoittaa, että lunastamisen tarkoitus ei ole maanhankinta yhdyskuntarakentamiseen. Kunta on jättänyt käyttämättä ensisijaisen ja menettelyllisesti yksinkertaisen maapoliittisen keinon nyt lunastettavan maan hankintaan. Onkin ilmeistä, että lunastamisen tarkoitus on saada kunnalle taloudellista hyötyä. Puhdas hyötymistarkoitus on omaisuudensuojaperiaatteen vastainen.

5.2.6 Haitta yksityiselle edulle, lunastamisen vaikutukset kiviainesmarkkinoihin

Lunastamisella on vaikutuksia myös Tuusulan kunnan ja pääkaupunkiseudun kiviainesmarkkinoihin. Lausunnon antaja pitää ilmeisenä, että lunastuksen vaikutukset kiviainesmarkkinoihin on haitallisia ja jo tämän vaikutuksen takia lunastamiselle ei ole perusteita.

Lunastuslain 4 §:n 1 momentin mukaan lunastusta ei saa panna toimeen, jos lunastuksesta yksityiselle edulle koitua haitta on suurempi kuin siitä yleiselle edulle saatava hyöty.

Lunastettavilla alueilla toimii kaksi Suomen ja erityisesti pääkaupunkiseudun merkittävää kiviainestoimijaa, Destia Oy ja YIT Teollisuus Oy. Kuten edellä on todettu, YIT Teollisuus Oy:llä on vireillä kiviaineksen louhintaa

HPP ASIANAJOTOIMISTO

ja murskaus kiinteistöllä Huhtarihi, ja Destia Oy:llä on vireillä lupahakemukset louhintaan ja murskaukseen kiinteistölle Kaura. Pääkaupunkiseudulla kiviainesten louhintaan sopivia alueita on rajallisesti ja Tuusulassa Focuksen alueella olevat kiviainesalueet ovat erittäin tärkeitä molempien liiketoiminnan kannalta.

Lausunnon antaja viittaa liitteenä olevaan Rakennusteollisuus RT ry:n lausumaan 22.8.2019, jonka mukaan kiviainesten saatavuus tulee varmistaa. Lausunnon mukaan kiviainesala on tärkeä osa rakennusmateriaaliteollisuutta ja sopivien kiviainesalueiden löytäminen on ollut toiminnanharjoittajille äärimmäisen vaikeaa. Lausunnossa todetaan myös, että ongelma korostuu erityisesti pääkaupunkiseudulla, jossa kiviainestuotanto siirtyy jatkuvasti kauemmaksi rakennuskohteista.

Toimintojen jatkuminen ja aluetta koskevien sopimusten säilyminen koskemattomana on sekä yksityisen että yleisen edun mukaista. Maa-ainesten ottoon koskevien hankkeiden jatkamisella ja alueen jatkokäytöllä kaavan mukaisiin tarkoituksiin on omistajille ja alueella toimijoille merkittävä taloudellinen intressi. Kiviainestoimijoiden liiketoiminnan kannalta on oleellista, että markkinat toimivat kilpailun periaatteilla. Alueen lunastaminen horjuttaa kilpailutilannetta.

Lausunnon antaja toteaa, että lunastuksella tulisi olemaan vaikutuksia pääkaupunkiseudun kiviainesmarkkinoihin. Kahden merkittävän kiviainestoimijan liiketoiminnan häiriintyminen lunastuksen takia on merkittävä haitta yksityiselle edulle. Lunastuksen vaikutukset ovat laajakantoiset ja todennäköisesti rajoittavat kilpailua kiviainesmarkkinoilla. Koska lunastamisella on merkittäviä haitallisia vaikutuksia yksityiseen etuun, ei lunastuslupaa voida tästäkään syystä myöntää.

6 Ennakkohaltuunotolle ei perusteita

6.1 Hakemuksen pääasiallinen sisältö

Tuusulan kunta hakee lupaa myös lunastettavan omaisuuden ennakkohaltuunottoon lunastuslain 58 ja 59 §:ien mukaisesta. Töiden kiireellinen aloittaminen ja muut tärkeät syyt vaativat ennakkohaltuunottoluvan myöntämistä. Perusteluna kunta esittää asemakaavoitukseen liittyvät tutkimukset, kunnallistekniikan verkostojen tarkoituksenmukainen rakentaminen ja maanrakennustöitä.

6.2 Lausunto

Ennakkohaltuunottoluvan myöntämiselle ei ole perusteita ja hakemus on hylättävä. Ennakkohaltuunottolupaa koskevaan lupaan sovelletaan samoja säädöksiä kuin varsinaiseen lunastuslupaankin.



HPP ASIANAJOTOIMISTO

Yleistä tarvetta ennakkohaltuunottoluvan myöntämiselle ei ole. Lausunnon antaja viittaa ensinnäkin edellä tässä lausunnossa esittämäänsä ja täydentävät seuraavasti:

Asemakaavoitukseen liittyvät tutkimukset eivät edellytä omistusoikeuden siirtämistä kunnalle. Kiinteistön omistajat ovat ilmoittaneet kunnalle, että alueella saa tehdä kaavoitusta varten tarpeellisia tutkimuksia. Kaavoitukseen liittyvillä tutkimuksilla ei siten voida perustella ennakkohaltuunottoa.

Ennakkohaltuunottolupaa ei voida myöntää myöskään sillä perusteella, että kunnallistekniikkaa olisi tarpeen rakentaa. Kunnallistekniikkaa ei ole mahdollista rakentaa, ennen kuin alueet on louhittu. Tältä osin kiinteistön omistajat ja alueen kiviainestoimijat jo toteuttavat kaavaa ja saattavat aluetta rakennusvalmiiksi tekemällä maanrakennustöitä tai suunnittelevat niitä sekä hakevat niille lupia. YVA-arviointiselostuksessa todetaan, että ottotoiminta alueella kestää noin 15 vuotta ja tämä aikataulu perustui oletukseen, että ottotoiminta olisi voitu aloittaa vuoden 2010 alusta.

Jatkamalla jo aloitettua louhintaa ja vireillä olevien lupahakemusten mukaisesti toimien louhinta saadaan nopeimmalla mahdollisella tavalla käyntiin ja toteutettua. Kunnan lunastushanke päinvastoin viivästyttää louhintoja.

Tuusulan kunta ei siten ole esittänyt perusteita ennakkohaltuunotolle ja hakemus on hylättävä.

7 Erityiset oikeudet

Tuusulan kunta toteaa lunastuslupahakemuksessaan, että erityisten oikeuksien pysyttäminen tai tarve niiden muuttamiseen tai lakkauttamiseen jää kunnan käsityksen mukaan arvioitavaksi lunastustoimituksessa.

Lausunnon antaja toteaa ensinnäkin, että lunastustoimituksessa ei ole mahdollista lakkauttaa otto-oikeuksia. Lunastustoimituksessa on mahdollista lunastaa vain se omaisuus, mitä lunastuslupa koskee.

LunL 10 §:n mukaan:

”Lunastusluvassa on mainittava, mitä omaisuutta lunastus koskee. Lunastuksen kohde voidaan kuitenkin vähemmän tärkeiltä osiltaan jättää lunastustoimituksessa määrättäväksi, kun lunastamalla hankitaan oikeus 9 §:n 4 momentissa tarkoitettua yritystä varten tarvittaviin alueisiin ja lunastuksen kohteen yleispiirteistä osoittamista voidaan pitää lunastuslupaa annettaessa riittävänä.”

LunL 9 § 4 momentissa viitataan voimansiirtolinjan, maakaasuverkoston tai muun näihin verrattavan yrityksen rakentamiseen.

HPP ASIANAJOTOIMISTO

Maanmittauslaitos toimeenpanee lunastuksen lunastuslupan mukaisesti. Maanmittaustoimituksessa ei siten voida käsitellä lunastuslupa-asiaa eikä ratkaista enää sitä, lakkautetaanko erityiset oikeudet. Poikkeuksen muodostavat vähäiset tarkennukset lunastettavaan kohteeseen, jollaisesta nyt erityisten oikeuksien osalta ei ole kyse.

Koska lunastuslupaa on haettu omistusoikeuksien lunastamiseksi, ei erityisten oikeuksien osalta voida myöntää lunastuslupaa. Myöskään lunastustoimituksessa erityisiä oikeuksia ei enää voida käsitellä.

Erityisillä oikeuksilla on olennainen merkitys kiinteistöillä toimivien yritysten ja maanomistajien kannalta. Kiinteistöjen käyttöä koskevat sopimussuhteet ovat yritystoiminnan perusta ja sopimusten arvo on useita miljoonia euroja. Kun kunta ei edes tiedä, mitä se haluaa tehdä tai mitä on laillista tehdä erityisten oikeuksien osalta, ei lunastuslupaa tule myöntää miltään osin. Lunastamisella on merkittäviä haitallisia vaikutuksia yritystoiminnan vakauteen ja pitkäjänteisyyteen. Lunastuslupan myöntämiselle ei ole perusteita.

8 Lopuksi

Tuusulan kunnan lunastuslupahakemuksen ilmiselvä tarkoitus on hankkia kunnalle tuloja lunastamalla kiinteistöt raakamaana (mitä ne eivät ole) ja myymällä ne tontteina vastaavaan tai samaan kaavan mukaiseen yritystoimintaan kuin nykyiset omistajat tai erityisten oikeuksien haltijat niitä haluavat käyttää. Tällaista tarkoitusta varten lunastuslupaa ei voida myöntää. Lunastamista ei myöskään voida käyttää kunnan talouden parantamiseksi, koska se merkitsisi selvää omaisuuden suojan loukkausta – yksityiset maanomistajat paikkaavat kunnan taloutta menettämällä maansa raakamaan hinnalla, kun kyse ei ole enää raakamaasta ja kun he itse haluaisivat kehittää maitaan juurikin kaavoissa tarkoitettuun tarkoitukseen. Lunastuslupahakemus on selvästi ristiriidassa omaisuuden suojan ja EIT:n oikeuskäytännön kanssa. Lunastamiselle ei ole olemassa hyväksyttävää tarkoitusta.

Lunastamiselle ei ole myöskään yleistä tarvetta tai tarvetta ylipäätään. Tuusulan kunta on täysin tietoisesti jättänyt käyttämättä etuostolain mahdollistaman tilaisuuden hankkia nyt lunastuksen kohteena olevan Huhtariin alueen. Etuosto-oikeuden käyttämisaika päättyi 3.3.2019 ja samaan aikaan Tuusulan kunta valmisteli lunastuslupa-asiaa. Etuosto-oikeuden käyttämättä jättäminen osoittaa, että lunastamisen tarkoitus ei ole maanhankinta yhdyskuntarakentamiseen. Menettely osoittaa, että kunnan tarkoitus on saada lunastamisella taloudellista hyötyä. Tällainen on perustuslain ja MRL:n vastaista ja lunastuslupan myöntämiselle ei ole laillista perustetta. Yleistä tarvetta lunastaa alueita yhdyskuntarakentamiseen ei ole olemassa.



HPP ASIANAJOTOIMISTO

Maanomistajien ja vuokralaisten oma toiminta osoittaa, että heillä on intressi kehittää ja myötävaikuttaa Focus-alueen kaavojen toteuttamiseen ja tulevaan asemakaavoitukseen. Alueen louhinta Destia Oy:n ja YIT Teollisuus Oy:n toimesta on osa kaavojen toteuttamista ja välttämätön vaihe ennen rakentamista. Kaavoissa suunniteltu jatkokäyttö toteutuu molempien kiinteistöjen osalta täysin varmasti: Kiinteistöllä Kaura Destia Oy kehittää kierrätyskeskustoimintaa ja kiinteistöllä Huhtarihi omistajana on logistiikka-alan yritys. Maanomistajien ja alueen yritysten toiminta on osayleiskaavan mukaista ja toteuttaa osayleiskaavaa. Mitään perustetta siirtää alueen omistusoikeutta kunnalle ei tästäkään syystä ole.

Erityisesti kun on kyse jo yritystoimintaan käytettävistä alueista, lunastamiselle ei ole yleistä tarvetta. Päinvastoin yritystoiminnan takia lunastamisella on todennäköisiä merkittäviä haitallisia vaikutuksia kiviainesmarkkinoihin ja pääkaupunkiseudun kilpailuolosuhteisiin.

Lunastuslain edellyttämiä kaavojen toteuttamisen vaihtoehtoja ei ole tässä tapauksessa aidosti otettu huomioon. Maankäyttösopimus on ensisijainen menettely maankäytön toteuttamiseksi. Maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyt ensisijaiset menettelyt takaavat yleiskaavan toteutumisen ja mahdollistaa asemakaavan laatimisen.

Kaiken edellä lausutun perusteella Tuusulan kunta ei ole osoittanut, että omistusoikeuden siirtäminen kunnalle olisi tarpeen. Lunastuslupahakemus on hylättävä.

Lausunnon antaja pyytää saada tiedoksi asiaan annetut lausunnot ja Tuusulan kunnan mahdollinen lisäselvitys asiaan.

Helsingissä 30. syyskuuta 2019

DESTIA OY
Kiinteistön KAURA 858-411-4-351 erityisten oikeuksien haltija

Kari Marttinen
asianajaja, Espoo

Suvi Marttinen
asianajaja, Sipoo

Laatineet



LIITTEET

1. Ympäristöministeriön päätös 1.7.2019, VN/3049/2018
2. Rakennusteollisuus RT ry:n lausuma 22.8.2019
3. Lehtiartikkeli Keski-Uusimaa 30.8.2019 Tuusulan ”säästöohjelma”
tähtää tulojen lisäämiseen