

**YMPÄRISTÖMINISTERIÖ**

PL 35, 00023 VALTIONEUVOSTO

Kirjaamon osoite

Ritarikatu 2 B, Helsinki

**Päätös Dnro VN/3860/2019**

17.9.2020

**ASIA** Päätös lunastuslupaa ja ennakkohaltuunottolupaa koskevaan hakemukseen.**HAKIJA** Tuusulan kunta**HAKEMUS** Tuusulan kunta on pyytänyt ympäristöministeriöön 5.6.2019 saapuneella hakemuksella maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 99 §:n nojalla, että ympäristöministeriö myöntäisi kunnalle luvan lunastaa Tuusulan kunnassa sijaitsevan noin 14,9 hehtaarin suuruisen alueen kiinteistöstä Kaura kiinteistötunnus 858-411-4-351 ja noin 23,6 hehtaarin suuruisen alueen kiinteistöstä Huhtarihi II kiinteistötunnus 858-411-18-43.

Lunastushakemus koskee myös edellä mainittuihin kiinteistöihin kuuluvia erottamattomia määräaloja sekä alueista mahdollisesti muodostettuja tai muodostettavia uusia rekisteriyksiköjä siltä osin kuin ne kuuluvat hakemuksen liitteissä 1 ja 2 osoitettuihin alueisiin.

Kunta on pyytänyt myös kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain (603/1977) 58 §:n nojalla lupaa lunastettavan omaisuuden ennakkohaltuunottoon.

Kiinteistön Kaura 858-411-4-351 omistavat Birgit Lehtinotko ja Martin Åvall. Kiinteistöön 858-411-4-351 kohdistuu Destia Oy:n maa-aineksien irrottamisoikeus ja vuokraoikeus noin 22 hehtaarin suuruiselle määrälalle.

Kiinteistön Huhtarihi II 858-411-18-43 omistaa Leo Silfverin kuolinpesä. Kiinteistöön 858-411-18-43 kohdistuu Kaukokiito Oy:lle luovutettu erottamaton määräala sekä Lemminkäinen Infra Oy:n maa-aineksien irrottamisoikeus noin 11 hehtaarin suuruiselle määrälalle. Maa-aineksen irrottamisoikeus on siirtynyt ensin YIT Teollisuus Oy:lle ja 1.4.2020 alkaen Peab Industri Oy:lle.

Lunastettavaksi haettu alue sijaitsee Helsinki-Vantaan lentoaseman pohjoispuolella sen välittömässä läheisyydessä. Alue kuuluu Etelä-Tuusulassa olevaan Focuksen logistiikka- ja työpaikka-alueeseen ja se liittyy laajempaan Aviapoliksen lentokenttäkaupunkialueeseen.

**HAKEMUKSEN PERUSTELUT****Kaavatilanne**

Kunnanvaltuuston 1.9.2014 hyväksymässä Focus-alueen osayleiskaavassa lunastushakemuksen kohteena olevat alueet ovat pääosin teollisuus- ja varastoaluetta (T-2). Kaavamerkinnän kuvauksen mukaan alue on tarkoitettu pääasiassa tuotanto- ja logistiikkatoiminnoille. T-2 – alueen kautta on osayleiskaavassa osoitettu aluetta palveleva kehätien suuntainen rinnakkaiskatu ja kevyen liikenteen reitti. Alueen läpi kulkee myös voimalinjoja. Pieneltä osin hakemuksen mukaiset alueet ovat osayleiskaavan mukaista liikennealuetta (L). Osayleiskaavan mukaan alueen toteuttaminen edellyttää merkittävää maa-ainestenottoa. Osayleiskaavassa on esitetty maanpinnan likimääräiset korkeusasemat louhintaa varten.

Koko kuntaa koskevassa Tuusulan yleiskaava 2040 ehdotuksessa alue on osoitettu työpaikka-alueena (TP). Työpaikka-alueen laajenemissuunta on kaavaehdotuksessa osoitettu lunastushakemuksen kohteena olevien alueiden pohjoispuolelle.

Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavassa lunastettavaksi haettu alue on osoitettu logistiikka-alueeksi (LOG). Kaavamerkinnän kuvauksen mukaan merkinnällä osoitetaan laajoja yhtenäisiä alueita logistiikalle ja logistiikkaintensiiviselle teollisuudelle. Maakuntavaltuuston hyväksymässä Uusimaa 2050 maakuntakaavassa Focus-alue on osoitettu tuotannon ja logistiikka-toimintojen kehittämisalueena. Merkinnän kuvauksen mukaan merkinnällä osoitetaan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden ulkopuolella olevat laajat tuotannon ja logistiikkatoimintojen kehittämisalueet.

Kunta on käynnistänyt asemakaavan laatimisen alueelle. Asemakaavan tarkoituksena on muodostaa kehätien varteen uusi logistiikka- ja työpaikka-alue ja osoittaa uusi tieyhteys kehä IV. Asemakaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 24.1.-28.2.2019.

### **Maanomistajan kanssa käydyt neuvottelut**

Kunta on hakemuksen mukaan pyrkinyt neuvottelemaan lunastushakemuksen kohteena olevien alueiden maanomistajien kanssa vapaaehtoisista maakaupoista vuodesta 2012 alkaen. Vapaaehtoisiin kauppoihin ei kuitenkaan ole hintaerimielisyyksistä johtuen päästy.

Kiinteistön Huhtariihii II 858-411-18-43 omistajalle on lähetetty kirje lokakuussa 2012 ja maanomistajan kanssa on neuvoteltu Tuusulan kunnantalolla 15.10.2012. Sen jälkeen maanomistajan kanssa on neuvoteltu tapaamisissa 11.3.2016, 20.3.2017, 18.5.2017 ja 15.6.2018. Vuonna 2019 maanomistajia on kunnan mukaan tavoiteltu puhelimitse ja kirjeitse ilman tuloksia.

Kiinteistöstä Huhtariihii II on 3.12.2018 päivätyllä kauppakirjalla myyty lunastushakemuksen kohteena oleviin alueisiin kuuluva määräala Helsingin Kaukokiito Oy:lle. Yhtiö on lunastuslupahakemuksen mukaan ollut määräalaa ostaessaan tietoinen vireillä olevista neuvotteluista kunnan ja määräalan myyjän välillä. Kunta on ennen määräalan kauppaa neuvotellut Helsingin Kaukokiito Oy:n kanssa siitä, millä edellytyksin Helsingin Kaukokiito Oy:n olisi mahdollista sijoittua alueelle samoin lähtökohdin kuin muidenkin toiminnanharjoittajien. Kunta on vielä määräalan kaupan jälkeen tarjoutunut ostamaan määräalan Helsingin Kaukokiito Oy:ltä, mutta yhtiö on kieltäytynyt vapaaehtoisista kaupoista. Tapaamisessa 21.12.2018 Kaukokiito ilmoitti, että se ei halua myydä aluetta vaan neuvotella maankäytösopimuksesta. Lisäksi Kaukokiito Oy:n kanssa on järjestetty tapaamiset kunnan edustajien kanssa 4.2.2019 ja 6.3.2019.

Kiinteistön Kaura 858-411-4-351 omistajien kanssa on käyty neuvotteluita vuodesta 2012 alkaen, jolloin kunta lähetti maanomistajan kirjeen jälkeen alueesta ostotarjouksen. Maanomistajien kanssa on neuvoteltu tapaamisissa 26.12.2016, 28.2.2017, 27.2.2018, 11.5.2018 ja 11.12.2018 tuloksetta. Maanomistajat tekivät 23.1.2019 sopimuksen Destia Oy:n kanssa alueen kivilouhinnasta hieman ennen kuin kunta päätti käynnistää lunastusprosessin valtuuston kokouksessa 28.1.2019. Kunta on vielä lunastushakemusta valmistellessaan neuvotellut maanomistajan kanssa 13.2.2019, 7.3.2019 ja 25.4.2019 ilman tuloksia.

Kunta on vuodesta 2012 alkaen hankkinut omistukseensa Focus-alueelta yhteensä 106,9 hehtaaria maa-alueita vapaaehtoisilla kaupoilla tai tekemällä kiinteistön kauppaa koskevan esisopimuksen tai tilusvaihtosopimuksen. Hintataso vapaaehtoisissa kaupoissa on vaihdellut välillä 4,1-7,25 euroa/m<sup>2</sup>.

### **Kunnan maapolitiikka**

Tuusulan kunnanvaltuuston 11.12.2017 hyväksymästä kuntastrategiasta on johdettu valtuustokausia koskevat tavoitteet, joiden mukaan kunta vahvistaa yritystoiminnan edellytyksiä ja työpaikkojen syntymistä aktiivisella elinkeinopolitiikalla, kaavoituksella ja edistämällä liikennehankkeita. Tavoitteisiin sisältyy lentokenttään tukeutuvan Focus-alueen kehittäminen ja Kehä IV:n toteutuksen edistäminen.

Tuusulan kunnanvaltuuston 13.6.2011 hyväksymän maapoliittisen ohjelman yleisinä tavoitteina ovat muun muassa mahdollisimman taloudellisen ja toimivan yhdyskuntarakenteen syntyminen, maan hintatason pitäminen kohtuullisena sekä yhdenvertaisuusperiaatteen toteuttaminen. Maapoliittisen ohjelman erityisenä tavoitteena on lisäksi työpaikkaomavaraisuuden nostaminen.

Tuusulan kunnan maapoliittisen ohjelman mukaan kunnan tavoitteena on pitää yllä raaka-omaavarantoa, joka vastaa kymmenen vuoden kaavoitustarvetta. Raakamaata hankitaan ensisijaisesti vapaaehtoisin kaupoin. Lisäksi maata voidaan hankkia vaihtamalla, käyttämällä etuosto-oikeutta sekä lunastamalla.

Tuusulan kunnanhallituksen 9.1.2012 hyväksymän maanhankintasuunnitelman mukaan Etelä-Tuusulassa kunnan maanomistus on yritysalueiden osalta vähäistä ja maanhankintaa tulee ohjata yritysalueille. Maanhankintasuunnitelmassa kohteet on jaettu kolmeen prioriteetti-alueeseen. Prioriteetilla A on osoitettu alueita, joita tarvitaan kunnan akuutimpaan raakamaatarpeeseen ja joille maanhankinnan resurssit ensisijaisesti suunnataan. Focus-alue kuuluu maanhankintasuunnitelmassa prioriteetti-alueeseen A. Maanhankintasuunnitelman mukaan prioriteetti-alueeseen A kuuluvien alueiden osalta voidaan tutkia muita maapoliittisia keinoja alueiden saamiseksi kunnan omistukseen, jos vapaaehtoisia kauppoja ei saada syntymään.

### **Kunnan lunastettavaa aluetta koskevat tavoitteet ja perustelut lunastamiselle**

Kunta toteaa, että lentokentän ja muiden liikenneyhteyksien välittömään läheisyyteen sijoitettava yhtenäinen, pinta-alaltaan riittävän laaja ja vielä rakentamaton kohde Helsingin seudulla on ainutlaatuinen koko Suomen mittakaavassa. Alueen suunnitelmallinen ja tarkoituksenmukainen kehittäminen edellyttää yhtenäistä maanomistusta ja kokonaisuuksien hallintaa.

Kunnan tavoitteena on kunnan elinkeinorakenteen monipuolistaminen, työpaikkaomavaraisuuden nostaminen sekä seudun liikennetarpeen huomioon ottaminen. Kehä IV on tärkeä osa valtatie 3 ja 4 yhdistävää Keski-Uudenmaan logistiikan poikittaisyhteyttä. Alueen kehittäminen tukee myös Helsinki-Vantaan lentoaseman toimintaedellytyksiä ja huoltovarmuutta mahdollistamalla huolto- ja logistiikkayhteyksien järjestämisen pohjoisen kautta.

Kunta on Focus-alueen osalta toteuttanut strategiaansa, maapoliittista ohjelmaansa ja maanhankintasuunnitelmaansa hankkimalla omistukseensa kunnan elinkeinoelämän ja työpaikkaomavaraisuuden kehityksen kannalta tärkeitä, lentokentän läheisyyteen sijoitettavia alueita.

Maanhankintaa on toteutettu ensisijaisesti vapaaehtoisin järjestelyin. Pitkällisistä neuvotte-  
luista huolimatta kunta ei ole onnistunut hankkimaan omistukseensa lunastushakemuksen  
kohteena olevaa kahta logistiikkakeskuksen keskeisellä paikalla sijaitsevaa aluetta.

Tuusulan kunta katsoo, että kunnan suunnitelmallinen kehittäminen edellyttää, että kunnalle  
myönnetään lupa lunastaa hakemuksen mukaiset alueet, koska Focus-alueen kehittämisen  
kannalta keskeisiä alueita ei ole saatu kunnan omistukseen vapaaehtoisin menettelyin. Fo-  
cus-alueella on vaikutusta Tuusulan kuntaa laajemmalla alueella. Kunta pitää tärkeänä, että  
alueen toteuttaminen ei jää riippumaan yksittäisten maanomistajien päätöksistä.

### **Ennakkohaltuunottolupa**

Ennakkohaltuunottoluvan myöntämisen perusteeksi kunta esittää, että Kehä IV asemakaa-  
van laatiminen edellyttää alueella suoritettavia tutkimuksia, joita on tarpeen päästä teke-  
mään myös lunastushakemuksen kohteena olevilla alueilla. Hakemuksen kohteena olevat  
alueet sijaitsevat keskellä asemakaavoitettavaa aluetta ja keskellä kunnan vapaaehtoisin kau-  
poin hankkimia alueita. Kunnallistekniikan verkostojen tarkoituksenmukainen rakentaminen  
edellyttää, että verkostot voidaan toteuttaa koko alueella samanaikaisesti. Alueen kadut ja  
muut verkostot tulevat kulkemaan hakemuksen kohteena olevien alueiden kautta. Alueen  
saattaminen rakennusvalmiiksi edellyttää merkittäviä maanrakennustöitä, joita on tarpeen  
päästä tekemään ennen lunastuspäätöksen ja alueen asemakaavan lainvoimaistumista.

### **MAANOMISTAJIEN KUULEMINEN**

Ympäristöministeriö on varannut Birgit Lehtinotkolle, Martin Åvallille, Helsingin Kaukokiito  
Oy:lle, Bengt Silfverille, Berit Krookille, YIT Suomi Oyj:lle ja Destia Oy:lle lunastuslain  
(603/1977) 8 ja 9 §:n edellyttämällä tavalla tilaisuuden lausunnon antamiseen hakemuksesta.

**Birgit Lehtinotko ja Martin Åvall** vaativat yhteisessä lausunnossaan lunastuslupa- ja ennak-  
kohaltuunottohakemusten hylkäämistä kiinteistön Kaura 858-411-4-351 osalta lakiin perus-  
tumattomina. Vaatimuksen perusteluina lausunnossa esitetään muun muassa seuraavaa:

Åvallin suku on omistanut kiinteistön 858-411-4-351 yli 350 vuotta. Kiinteistön omistajat ovat  
tehneet Destia Oy:n kanssa louhintaa koskevat sopimukset alkuvuodesta 2019. Kiinteistöllä  
on louhittavissa olevaa kiviainesta yli 2 miljoonaa tonnia. Tuusulan kunta ei ole hakenut lu-  
nastuslupaa erityisten oikeuksien lunastamiseksi. Tuusulan kunta kuitenkin lausuu, että mah-  
dollisuus erityisten oikeuksien pysyttämiseen tai tarve niiden muuttamiseen tai lakkauttami-  
seen jää kunnan käsityksen mukaan arvioitavaksi lunastustoimituksessa. Maan lunastaminen  
kunnalle maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n nojalla edellyttää, että lunastuksen kohde tarvi-  
taan yhdyskuntarakentamiseen ja kunnan suunnitelmalliseen kehittämiseen. Kiinteistön  
Kaura 858-411-4-351 omistajat katsovat, että tämä edellytys ei lunastuslupahakemuksen  
kohteiden osalta täyty. Ennen kaavan mukaisen lopullisen tarkoituksen toteutumista alue on  
yleiskaavassa osoitettu maa-ainestenottoon. Maa-ainestenotto siten edeltää alueen loppu-  
käyttöä ja on edellytys sille. Lunastushakemuksen kohteena olevaa Kaura-tilan määräälaa  
koskien on voimassa oleva sopimus Destia Oy:n kanssa maa-ainestenotosta, joka esirakenta-  
misena mahdollistaa alueelle Destian suunnitteleman kierrätysterminaalien rakentamisen alu-  
eelle. Kierrätysterminaalit on kaavan mukaista alueen loppukäyttöä. Yleinen tarve ei vaadi  
alueen lunastamista. Osayleiskaavan mukainen tuotanto- ja varastointialueen toteuttaminen  
ei edellytä lunastamista, koska sama lopputulos voidaan toteuttaa esimerkiksi maankäyttö-  
sopimuksin tai kehittämiskorvauksen avulla. Lausunnossa katsotaan, että kunnan tavoitteena  
on lunastamalla saada alue omistukseensa markkinahintaa edullisemmin, minkä jälkeen

myynti markkinahintaan toteuttaa lunastuksen todellisen tarkoituksen – voiton tuottamisen pakkolunastukseen perustuvalla maakeinottelulla.

Ennakkohaltuunotolle ei ole tarvetta, koska alue on yleiskaavan mukaan ensin louhittava. Kiinteistön omistajat ovat myös ilmoittaneet Tuusulan kunnalle, että kiinteistön alueella saa tehdä kaavoitusta varten tarvittavia maastotutkimuksia. Kiinteistön omistajalla ei ole mitään kunnallistekniikkaa vastaan, ja kiinteistölle voidaan rakentaa tarvittava kunnallistekniikka. Kuitenkin ennen kuin kiinteistöjä päästään rakentamaan, alueet on louhittava. Jatkamalla jo aloitettua louhintaa ja vireillä olevien lupahakemusten mukaisesti toimien louhinta saadaan nopeimmalla mahdollisella tavalla käyntiin ja toteutettua. Lausunnossa katsotaan, että Focus-alueen kaavojen toteuttaminen ei edellytä omistusoikeuden siirtämistä kunnalle. Ympäristövaikutusten arviointia koskevassa selostuksessa todetaan, että ottotoiminta alueella kestää noin 15 vuotta oletuksella, että ottotoiminta olisi voitu aloittaa vuoden 2010 alussa.

Lunastaminen on vastoin omaisuudensuojaperiaatetta. Perustuslaki edellyttää, että omaisuudensuoja toteutuu kaikessa päätöksenteossa. 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. Kunnan maapolitiikkaan ei kuulu yritystoimintaan tarkoitettujen alueiden omistaminen.

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

Maankäyttö- ja rakennuslain 99 § 1 momentin mukainen lunastaminen ei ole tarpeen tiealueen lunastamiseksi. Kiinteistön omistajat katsovat, että yleistä tarvetta Kehä IV alueen lunastamiselle ei tässä vaiheessa ole. Tienpitäjänä vastaavissa tapauksissa on Väylävirasto ei kunta. 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 maa-ainesvaroista ja samalla Uudenmaan maa-ainesvaroista.

Lausunnossa katsotaan, että ei ole yleisen tarpeen vaatimaa lunastaa yritysten käytössä olevia alueita tarkoituksena luovuttaa alueet toisille yrityksille samaan tai vastaavaan yritystoimintaan. Lunastusta koskevassa oikeuskirjallisuudessa on vakiintuneesti katsottu, että julkisyhteisö ei saa käyttää lunastusta taloudellisten etujen saavuttamiseksi. Lausunnon antajat toteavat, että infran kustannusten kattamiseksi lunastaminen ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 99 § 1 momentin mukaista eikä millään perusteella tarpeellista.

Osayleiskaavan mukainen logistiikka-, teollisuus- ja varastointialueen toteuttaminen ei edellytä lunastamista, koska sama lopputulos voidaan toteuttaa esimerkiksi maankäytösopimuksin ja kehittämiskorvauksen avulla. Koska todellisia vaihtoehtoja on olemassa, lunastamiselle ei ole perusteita. Maanomistaja on ilmoittanut kunnalle, että on valmis tekemään maankäytösopimuksen. Maanomistajalla ei ole ollut huomautettavaa Kehä IV asemakaavan laatimiseen eikä Tuusulan yleiskaava 2040 ehdotukseen. Alueen kehittäminen on myös maanomistajan ja alueella toimijoiden intressi. Maankäytösopimusneuvotteluja ei ole käyty. Maanomistajat ovat edelleen valmiita aloittamaan maankäytösopimusneuvottelut kunnan kanssa. Kunta ei ole ottanut huomioon kehittämiskorvauksen käyttämisen mahdollisuutta. Kehittämiskorvaus on lain mahdollistama vaihtoehto lunastamiselle. Alueen infrastruktuurin suunnitteleminen ja toteutus voidaan toteuttaa täysmääräisesti ilman lunastustakin.

Maanomistajien käsitys on, että kunnan tarjoama raakamaan hintatason mukainen hinta enintään 7,25 euroa/m<sup>2</sup> ei ole käyvän arvon mukainen hinta. Maanomistajat ovat olleet valmiit myymään kiinteistön kunnalle tälläkin hinnalla edellytyksellä, että maanomistajat voivat pidättää itsellään kiinteistöllä olevan kiviaineksen.

Kiinteistön Huhtariihii II 858-411-18-43 osalta Tuusulan kunnalla on ollut mahdollisuus käyttää etuosto-oikeutta. Kunta ei kuitenkaan käyttänyt etuosto-oikeutta. Etuosto-oikeuden käyttämättä jättäminen osoittaa, että lunastamisen tarkoitus ei ole maanhankinta yhdyskuntarakentamiseen. On ilmeistä, että lunastamisen tarkoitus on saada kunnalle taloudellista hyötyä.

Lunastuslain 4 § 1 momentin mukaan lunastusta ei saa panna toimeen, jos lunastuksesta yksityiselle koituva haitta on suurempi kuin siitä yleiselle edulle saatava hyöty. Koska lunastamisella on merkittäviä vaikutuksia yksityiseen etuun lausunnossa tarkemmin kuvatulla tavalla, ei lunastuslupaa voida tästäkään syystä myöntää.

Lausunnossa katsotaan, että lunastustoimituksessa ei ole mahdollista lakkauttaa otto-oikeuksia. Lunastustoimituksessa on lausunnon mukaan mahdollista lunastaa vain se omaisuus, mitä lunastuslupa koskee. Erityisillä oikeuksilla on olennainen merkitys kiinteistöllä toimivien yritysten ja maanomistajien kannalta. Kiinteistöjen käyttöä koskevat sopimussuhteet ovat yritystoiminnan perusta ja sopimusten arvo on useita miljoonia euroja. Lunastamisella on merkittäviä haitallisia vaikutuksia yritystoiminnan vakauteen ja pitkäjänteisyyteen.

Lausunnossa katsotaan, että lunastusluvan myöntämiselle ei ole perusteita edellä esitetyillä ja lausunnosta tarkemmin ilmenevillä perusteilla.

**Helsingin Kaukokiito Oy** vastustaa kiinteistön Huhtariihii II 858-411-18-43 lunastusta sekä lunastettavan omaisuuden ennakkohaltuunottoa. Lausunnossa katsotaan, että lunastuksen tarkoitus voidaan saavuttaa yhtä sopivasti muulla tavalla ja lunastuksesta Helsingin Kaukokiito Oy:lle koituva haitta on suurempi kuin siitä yleiselle edulle saatava hyöty. Kaukokiito on Suomen suurimpia logistiikkaoperaattoreita ja yhtiöllä on tarve suurelle logistiikkakeskukselle. Kaukokiito on vuoden 2017 aikana käynyt neuvotteluja Tuusulan kunnan kanssa mahdollisesta sijoittumisesta Tuusulan kunnan alueelle. Tuusulan kunta lupasi esittää vuoden 2017 loppuun mennessä alueen, johon Kaukokiito voisi sijoittua. Konkreettista ehdotusta kunta ei ole kuitenkaan tehnyt.

Kaukokiidon ja Tuusulan kunnan välisissä neuvotteluissa ei ole tuotu esille, että kunta suhtautuisi kielteisesti yksityisen toimijan maanhankintaan Focus-alueella. Koska Tuusulan kunta ei osoittanut Kaukokiidolle aluetta, johon yhtiö voisi sijoittua Tuusulan kunnan alueella, on Kaukokiito ostanut noin 24 hehtaarin kokoisen määräalan kiinteistöistä Huhtariihii II kauppa-kirjalla 3.12.2018. Pieni alue kiinteistöistä, korkeintaan 2 hehtaaria, sijaitsee Kehä IV:lle varatulla liikennealueella. Noin puolet alueesta on kalliota ja tämän kallion louhinta on parhailaan käynnissä, sillä alueen tuleva käyttö kaavassa osoitettuun tarkoitukseen edellyttää alueen tasaamista louhimalla.

Tuusulan kunta ei ole kyseisen kiinteistön kaupan johdosta käyttänyt etuostolain 1 §:n mukaista etuosto-oikeuttaan, joka oli voimassa 3.3.2019 asti. Kunnanvaltuusto teki 28.1.2019 päätöksen hakea ympäristöministeriöltä lunastuslupaa, vaikka myös etuosto-oikeuden käyttäminen olisi ollut mahdollista kyseisenä ajankohtana. Kunta on lisäksi kieltäytynyt keskustelemasta Kaukokiidon kanssa lunastuksen tarkoituksen saavuttamisesta muulla tavoin, vaikka Kaukokiito on aktiivisesti tuonut yhteistyöhalukkuutensa esiin ja pyrkinyt neuvottelemaan

asioista kunnan kanssa. Kaukokiidon tarkoituksena on yksinomaan ollut hankkia yhtiön omistukseen maa-alue mahdollisimman hyvällä logistisella sijainnilla, jossa se voi kehittää toimintaansa pitkällä aikajänteellä.

Kaukokiidon harjoittama toiminta on täysin voimassa olevan osayleiskaavan sekä Focus-alueen suunnitelmien mukaista toimintaa. Kaukokiito ei ole lunastuslupahakemuksessa väitetyllä tavalla ostanut aluetta kaavoittamattomana. Yhtiö on selvittänyt, mihin tarkoitukseen kiinteistöä kunnan kaavoitussuunnitelmien mukaan on tarkoitus käyttää, ennen kuin yhtiö on tehnyt ostopäätöksen koskien maa-alueetta. Kaukokiito on myös ennen kaupasta päättämistä tutustunut Tuusulan kunnan maapoliittiseen ohjelmaan, joka mahdollistaa täysin maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti maanomistajien kanssa. Maan hankkiminen lunastamalla on sekä kunnan maapoliittisen ohjelman, että lunastuslain tarkoittamalla tavalla viimeinen keino hankkia maata kunnan omistukseen.

Kunta ei ole suostunut maksamaan kiinteistöllä Huhtarihi II olevasta kalliosta käypää korvausta, vaikka kalliosta on jo tuolloin ollut voimassa oleva maa-aineslupa ja ottosopimus YIT Infra Oy:n kanssa, jonka arvo on ollut noin 2 400 000 euroa. Louhinta on ollut käynnissä YIT Infran toimesta jo lähes vuoden ajan vakuuksilla ja 30.6.2019 mennessä alueelta on louhittu mursketta 210 000 tonnia. Helsingin hallinto-oikeus on hylännyt valitukset koskien maa-aineslupaa 9.8.2019 ja päätös on lainvoimainen. YIT:n mukaan alueen saaminen kaavassa osoitettuun tarkoitukseen kestää arviolta kuusi vuotta. Kaukokiidon tarkoituksena on alusta alkaen ollut kehittää alueen kaavanmukaista käyttötarkoitusta yhteistyössä Tuusulan kunnan kanssa. Yhtiö ei, toisin kuin lunastuslupahakemuksessa väitetään, ole ollut tietoinen vireillä olevista vapaaehtoisista neuvotteluista kunnan ja myyjän välillä.

Tuusulan kunta ei ole kiinteistön Huhtarihi II määräalan kaupasta tiedon saatuaan käyttänyt etuostolain mukaista etuosto-oikeuttaan. Tuusulan kunta ei myöskään ennen lunastuslupahakemuksesta päättämistä (28.1.2019) järjestänyt vapaaehtoisia neuvotteluja kiinteistön uuden omistajan, Kaukokiidon, kanssa. Kaukokiito on alusta alkaen tuonut Tuusulan kunnan tietoon, halukkuutensa solmia maankäyttö- ja rakennuslain mukainen sopimus, jonka mukaan Kaukokiito osallistuu kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaamiseen. Lausunnossa todetaan, että lunastuksen tarkoitus voidaan yksiselitteisesti saavuttaa yhtä sopivasti jollain muulla tavalla ja on näin ollen lunastuslain vastainen.

Kaukokiito on heti kaupanteon jälkeen järjestänyt kunnan kanssa tapaamisen (20.12.2018) keskustellakseen etenemistavoista ja mahdollisen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen sopimuksen tekemisestä. Kunta ei tapaamisessa ollut valmis keskustelemaan kaavoituksen tarkoituksen saavuttamisesta jollain muulla tavalla, vaan tuonut esiin tapoja kunnan mahdollisuudesta saada Kaukokiidon ostama maa-alue omistukseensa (etuosto, lunastus). Edelleen lunastuspäätöksestä tiedon saatuaan Kaukokiito on järjestänyt oma-aloitteisesti tapaamiset 4.2.2019 ja 6.3.2019 Tuusulan kunnantalolla keskustellakseen vielä maa-alueen saamisesta käyttöönsä kunnan alueella sekä lunastuksen tavoitteen toteuttamisesta muulla tavalla kuin lunastuksen toimeenpanemisella. Tuusulan kunta on tapaamisessa vastoin maapoliittisen ohjelman linjausta todennut Kaukokiidolle, ettei tee Focus-alueella ensimmäisen asemakaavan alueisiin liittyviä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia. Lausunnossa pidetään epäuskottavana väitettä, että maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen sopimuksen tekeminen yhden maanomistajan kanssa loukkaisi maanomistajien tasapuolista kohtelua. Lausunnossa todetaan myös, että on täysin epäuskottavaa, etteikö maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen sopimusneuvotteluissa päästäisi maanomistajan kanssa lunastusprosessia nopeammin tarkoituksenmukaiseen lopputulokseen.

Kaukokiito haluaa ensisijaisesti sijoittua Tuusulan kunnan alueelle kustannustehokkaista syistä. Mikäli toiminta sijoittuisi Tuusulan ulkopuolelle, siitä aiheutuisi merkittävä kasvu henkilöauton ajosuoritteessa. Lunastuksen toteutuessa tämä aiheuttaisi Kaukokiidolle merkittäviä haittoja sekä suoranaista että välillisiä taloudellisia tappioita markkina-aseman heikentymisen takia. Lausunnossa katsotaan, että yksityiselle edulle koitua haitta olisi merkittävästi suurempi kuin lunastuksesta yleiselle edulle saatava hyöty ottaen huomioon, että lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa muun muassa solmimalla maankäyttösojimus maanomistajan kanssa.

Lunastuslupahakemuksessa on todettu, että Focus-alueen infrastruktuurin rakentaminen tulee olemaan Tuusulan kunnalle taloudellisesti merkittävä ponnistus ja ainoa vaihtoehto alueen toteutumiseen on sen hankkiminen kunnan omistukseen raakamaana. Tapauksessa on lausunnon mukaan kyse siitä, että tuotanto- ja logistiikkatoimintojen alueeksi suunnitellulla alueella oleva kiinteistö Huhtariihii II pitää saada väliaikaisesti kunnan omistukseen ennen sen mahdollista myymistä loppukäyttäjille. Kunnalle ei lähtökohtaisesti voida katsoa kuuluvan oikeutta käyttää maankäytön suunnittelujärjestelmää taloudellisen voiton hankintaan tai maksimointiin lunastamalla maa-alueita väliomistukseensa. Ottaen huomioon Kaukokiidon tarkoitus käyttää kiinteistöään kaavasunnitelmien mukaisesti sekä yhtiön joustava asenne, voidaan todeta, että kunta pystyy saavuttamaan tavoitteensa ilman kiinteistön Huhtariihii II omistusta ja selviytyy sille säädetyistä julkisoikeudellisista tehtävistä ilman kiinteistön lunastamista väliomistukseensa.

Kaukokiito on pitkän etsimisen jälkeen onnistunut ostamaan kiinteistöstä Huhtariihii II 24,4, hehtaarin määräalan 3.12.2018 kauppahintaan 4 750 000 euroa. Kauppaan on sisältynyt kiviaines, johon YIT Oyj:llä on 15 vuoden otto-oikeus. Kunta on linjannut, ettei lunastuskorvauksessa oteta huomioon kiinteistön todellista arvoa, vaan korvaus määritellään raakamaan hinnalla, mikä tarkoittaa suurta tappiota Kaukokiidolle eikä vastaa lunastuslain 29 §:n tarkoittamalla tavalla omistajan täyttä korvausta.

Koska kyse on omistusoikeuden menettämisestä pakolla, edellytysharkinnan tulee olla perustuslain 15 §:n sekä Euroopan ihmisoikeussopimuksen 1 lisäpöytäkirjan 1 artiklan 1 kohdan johdosta suppeaa.

Kaukokiito Oy vastustaa kiinteistön Huhtariihii II lunastusta sekä lunastettavan omaisuuden ennakkoaltuunottoa edellä esiteillä ja lausunnosta tarkemmin ilmenevillä perusteilla.

**YIT Teollisuus Oy** kiinteistön vaatii lunastuslupa- ja ennakkoaltuunottohakemusten hylkäämistä kiinteistön Huhtariihii II 858-411-18-43 osalta lakiin perustumattomina.

YIT Teollisuus Oy louhii parhaillaan kalliokiviaineksia kiinteistöllä Huhtariihii II 858-411-18-43. Kiinteistöön Huhtariihii II on vahvistettu erityisen oikeuden kirjaukset erottamisoikeuden ja vuokraoikeuden vakuudeksi. Kiinteistöllä on louhittavissa olevaa kiviainesta yli 4 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.

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 omaisuuden suoja vahvistava vaihtoehto.



Maan lunastaminen kunnalle maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n nojalla edellyttää, että lunastuksen kohde tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen ja kunnan suunnitelmalliseen kehittämiseen. Tämä edellytys ei lunastuslupahakemuksen kohteiden osalta täyty. Ennen kaavan mukaisen lopullisen tarkoituksen toteutumista alue on yleiskaavassa osoitettu maa-ainestenottoon. Maa-ainestenotto siten edeltää alueen loppukäyttöä ja on edellytys sille. Lunastushakemuksen kohteena olevaa Huhtariihii II tilan määräalalla YIT Teollisuus Oy louhii ja suorittaa siten jo kaavan mukaista esirakentamista. Kiinteistön Huhtariihii II lunastuksen kohteena olevan määräalan omistaa Kaukokiito Oy, joka on hankkinut sen pääasiallista liiketoimintaansa eli logistiikkatoimintaa varten, joka on myös kaavan mukaista alueen loppukäyttöä. Toisella lunastushakemuksen kohdekiinteistöllä on voimassa oleva sopimus maanomistajan ja Destia Oy:n kesken maa-ainestenotosta, joka esirakentamisena mahdollistaa alueelle Destia Oy:n suunnitteleman kierrätysterminaalin rakentamisen alueelle. Kierrätysterminaali on kaavan mukaista alueen loppukäyttöä. Yleinen tarve ei vaadi alueen lunastamista. Osayleiskaavan mukainen tuotanto- ja varastointialueen toteuttaminen ei edellytä lunastamista, koska sama lopputulos voidaan toteuttaa esimerkiksi maankäyttösovimuksin tai kehittämiskorvauksen avulla. Lausunnossa katsotaan, että kunnan tavoitteena on lunastamalla saada alue omistukseensa markkinahintaa edullisemmin, minkä jälkeen myynti markkinahintaan toteuttaa lunastuksen todellisen tarkoituksen – voiton tuottamisen pakkolunastukseen perustuvalla maakeinottelulla.

Ennakkohaltuunotolle ei ole tarvetta, koska alue on yleiskaavan mukaan ensin louhittava. YIT Teollisuus Oy ja maanomistaja ovat järjestäneet alueen louhinnan maa-ainestenottosopimuksen ja voimassa olevien maa-aines- ja ympäristölupien mukaisesti. Louhinnan jatkaminen kiinteistöllä on nopein keino kaavan toteuttamiseksi. Myös kiinteistön jatkokäyttö yleiskaavan mukaisesti toteutuu, koska kiinteistön omistajana on logistiikka-alan yritys, jonka logistiikkatoimintoihin kiinteistö sopii hyvin. Yleistä tarvetta ennakkohaltuunottoluvan myöntämiselle ei ole. Kiinteistön omistajat ovat ilmoittaneet kunnalle, että alueella saa tehdä kaavoitusta varten tarpeellisia tutkimuksia. 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 kiviainestoimittajat jo toteuttavat kaavaa ja saattavat aluetta rakennusvalmiiksi tekeillä maanrakennustöitä tai suunnittelevat niitä sekä hakevat niille lupia.

Lausunnossa katsotaan, 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.

Kiinteistöön Huhtariihii II on vahvistettu erityisten oikeuksien kirjaukset: Maa-aineksen 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. YIT Teollisuus Oy hyödyntää kiinteistön Huhtariihii II kiviaineksia viereisellä kiinteistöllä, jolla sijaitsee YIT Teollisuus Oy:n Sammonmäen asfalttiasema.

Lunastaminen on vastoin omaisuudensuojaperiaatetta. Perustuslaki edellyttää, että omaisuudensuoja toteutuu kaikessa päätöksenteossa. 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. Kunnan maapolitiikkaan ei kuulu yritystoimintaan tarkoitettujen alueiden omistaminen.

Lausunnossa katsotaan, että Focus-alueen kaavojen toteuttaminen ei edellytä omistusoikeuden siirtämistä kunnalle, kunnan väliomistusta, maakeinottelua, maan myyntiä (esimerkiksi nyt alueella olevien yritysten kilpailijoille) ja voiton tekemistä pakkolunastusta käyttämällä. Kaavat toteutuvat lausunnon mukaan mainiosti ja täysin varmasti ilman tällaista tapahtumaketjua.

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

Maankäyttö- ja rakennuslain 99 § 1 momentin mukainen lunastaminen ei ole tarpeen tiealueen lunastamiseksi. Lausunnossa katsotaan, että yleistä tarvetta Kehä IV alueen lunastamiselle ei tässä vaiheessa ole. Tienpitäjänä vastaavissa tapauksissa on Väylävirasto ei kunta.

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 maa-ainesvaroista ja samalla Uudenmaan maa-ainesvaroista.

Lausunnossa katsotaan, että ei ole yleisen tarpeen vaatimaa lunastaa yritysten käytössä olevia alueita tarkoituksena luovuttaa alueet toisille yrityksille samaan tai vastaavaan yritystoimintaan. Lunastusta koskevassa oikeuskirjallisuudessa on vakiintuneesti katsottu, että julkisyhteisö ei saa käyttää lunastusta taloudellisten etujen saavuttamiseksi. Lausunnon antajat toteavat, että infran kustannusten kattamiseksi lunastaminen ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 99 § 1 momentin mukaista eikä millään perusteella tarpeellista.

Osayleiskaavan mukainen logistiikka-, teollisuus- ja varastointialueen toteuttaminen ei edellytä lunastamista, koska sama lopputulos voidaan toteuttaa esimerkiksi maankäyttösopimuksin ja kehittämiskorvauksen avulla. Koska todellisia vaihtoehtoja on olemassa, lunastamiselle ei ole perusteita. YIT Teollisuus Oy:n näkemys on, että maanomistajat ovat olleet halukkaat tekemään maankäyttösopimuksen ja että maanomistajat eivät ole vastustaneet alueen kaavoitusta. 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. YIT Teollisuus Oy:llä ei ole ollut huomautettavaa Kehä IV asemakaavan laatimiseen eikä Tuusulan yleiskaava 2040 ehdotukseen. Alueen kehittäminen on myös alueella toimijoiden intressi.

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-aluetta on yhtenäinen. Lunastuslain mukaista yleistä tarvetta lunastukselle ei ole ja kaavan toteuttamiseksi on olemassa konkreettiset vaihtoehdot sekä kaavan toteuttamiseen halukkaat maanomistajat ja alueella toimijat.

Kiinteistön Huhtariihii II 858-411-18-43 osalta Tuusulan kunnalla on ollut mahdollisuus käyttää etuosto-oikeutta. Kunta ei kuitenkaan käyttänyt etuosto-oikeutta. Etuosto-oikeuden

käyttämättä jättäminen osoittaa, että lunastamisen tarkoitus ei ole maanhankinta yhdyskuntarakentamiseen vaan ainoastaan saada kunnalle taloudellista hyötyä. Etuostolakin mahdollistaa kunnan maanhankinnan yhdyskuntarakentamista varten. Lausunnossa todetaan, että etuostomahdollisuus on lunastuslain 4 § 1 momentissa tarkoitettu vaihtoehto, jolla lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä hyvin saavuttaa.

Kiinteistöstä Huhtarihi II tehty kiinteistökauppa on koskenut 24,4 hehtaarin 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. Etuosto-oikeuden käyttämättä jättäminen osoittaa, että lunastamisen tarkoitus ei ole maanhankinta yhdyskuntarakentamiseen. Kunta on jättänyt käyttämättä ensisijaisen ja menettelyllisesti yksinkertaisen maapoliittisen keinon maan hankintaan. Puhdas kunnan hyötymistarkoitus on omaisuudensuojaperiaatteen vastainen.

Lunastuslain 4 § 1 momentin mukaan lunastusta ei saa panna toimeen, jos lunastuksesta yksityiselle koitua haitta on suurempi kuin siitä yleiselle edulle saatava hyöty. Koska lunastamisella on merkittäviä vaikutuksia yksityiseen etuun lausunnossa tarkemmin kuvatulla tavalla, ei lunastuslupaa voida tästäkään syystä myöntää.

Lausunnossa katsotaan, että lunastustoimituksessa ei ole mahdollista lakkauttaa otto-oikeuksia. Lunastustoimituksessa on lausunnon mukaan mahdollista lunastaa vain se omaisuus, mitä lunastuslupa koskee. Erityisillä oikeuksilla on olennainen merkitys kiinteistöllä toimivien yritysten ja maanomistajien kannalta. Kiinteistöjen käyttöä koskevat sopimussuhteet ovat yritystoiminnan perusta ja sopimusten arvo on useita miljoonia euroja. Lunastamisella on merkittäviä haitallisia vaikutuksia yritystoiminnan vakauteen ja pitkäjänteisyyteen.

Lausunnossa katsotaan, että lunastusluvan myöntämiselle ei ole perusteita edellä esitetyillä ja lausunnosta tarkemmin ilmenevillä perusteilla.

**Peab Industri Oy** on ympäristöministeriöön 22.4.2020 saapuneella kirjeellä ilmoittanut, että Peab on ostanut YIT:n Pohjoismaiden päällystys- ja kiviainesliiketoiminnan. Yrityskauppa on suoritettu loppuun 1.4.2020. Kaupan myötä YIT Teollisuus Oy:n liiketoiminta kiinteistöllä Huhtarihi II on siirtynyt Peab Industri Oy:lle. Peab Industri Oy vaatii edelleen Tuusulan kunnan lunastuslupahakemuksen ja ennakkohaltuunottohakemuksen hylkäämistä. Peab Industri Oy ilmoittaa samalla, että kiinteistön Huhtarihi II koskeva ympäristölupa on lainvoimainen.

**Destia Oy** vaatii kiinteistön Kaura 858-411-4-351 erityisten oikeuksien haltijana lunastuslupaa ja ennakkohaltuunottohakemusten hylkäämistä kiinteistön Kaura 858-411-4-351 osalta lakiin perustumattomina.

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.

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 omaisuuden suojaa vahvistava vaihtoehto.

Maan lunastaminen kunnalle maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n nojalla edellyttää, että lunastuksen kohde tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen ja kunnan suunnitelmalliseen kehittämiseen. Tämä edellytys ei lunastuslupahakemuksen kohteiden osalta täyty. Ennen kaavan mukaisen lopullisen tarkoituksen toteutumista alue on yleiskaavassa osoitettu maa-ainestenottoon. Maa-ainestenotto siten edeltää alueen loppukäyttöä ja on edellytys sille. Lunastushakemuksen kohteena olevaa Kaura-tilan määrääalaa koskien on voimassa oleva sopimus maanomistajan kanssa maa-ainestenotosta, joka esirakentamisena mahdollistaa alueelle Destia Oy:n suunnitteleman kierrätystermiinalin rakentamisen. Kierrätystermiinali on kaavan mukaista alueen loppukäyttöä. Toisen lunastuksen kohteena olevan määrääalan omistaa Kaukokiito Oy, joka on hankkinut sen pääasiallista liiketoimintaansa eli logistiikkatoimintaa varten, joka on myös kaavan mukaista alueen loppukäyttöä. Kyseisellä määrääalalla YIT Teollisuus Oy suorittaa esirakentamista ja sen mukaista louhintaa sekä kiviaineksen ottamista. Näin ollen omistajat ja sopimuskumppanit tavoittelevat ja osittain harjoittavat juuri ja nimen omaan Focus-alueen kaavan mukaista ja samalla kunnan maapoliittisten tavoitteiden mukaista toimintaa, eivätkä millään tavoin ole esteenä tavoitteiden toteuttamiselle. 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 suurempien yksiköiden toteuttamiseen kaavoituksella ole toimintojen kannalta tarpeellista.

Yleinen tarve ei vaadi alueen lunastamista. Osayleiskaavan mukainen tuotanto- ja varastointialueen toteuttaminen ei edellytä lunastamista, koska sama lopputulos voidaan toteuttaa esimerkiksi maankäyttösopimuksin tai kehittämiskorvauksen avulla. Lausunnossa katsotaan, että kunnan tavoitteena on lunastamalla saada alue omistukseensa markkinahintaa edullisemmin, minkä jälkeen myynti markkinahintaan toteuttaa lunastuksen todellisen tarkoituksen – voiton tuottamisen pakkolunastukseen perustuvalla maakeinottelulla.

Ennakkohaltuunotolle ei ole tarvetta, koska alue on yleiskaavan mukaan ensin louhittava. Destia Oy ja maanomistaja 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. Yleistä tarvetta ennakkohaltuunottoluvan myöntämiselle ei ole. Kiinteistön omistajat ovat ilmoittaneet kunnalle, että alueella saa tehdä kaavoitusta varten tarpeellisia tutkimuksia. 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 kiviainestoimittajat jo toteuttavat kaavaa ja saattavat aluetta rakennusvalmiiksi tekemällä maanrakennustöitä tai suunnittelevat niitä sekä hakevat niille lupia.

Lausunnossa katsotaan, 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.

Lunastettavalla osalla kiinteistöä Kaura on louhittavissa olevaa kiviainesta noin 650 000 m<sup>3</sup>ltr. Alue kuuluu 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. Destia Oy:n ja maanomistajien välisen vuokrasopimuksen mukaisesti Destia Oy:n on tarkoitus jatkaa kiinteistöllä kierrätyskeskustointia louhinnan päätyttyä. Samoin kiinteistö Huhtarihi sijaitsee osayleiskaava-alueella, johon kohdistuu eo-merkintä. Huhtariihen alueella on louhittavissa olevaa kiviainesta noin 1,5 milj. m<sup>3</sup>ltr ja kiinteistö on mukana samassa YVA-menettelyssä kuin kiinteistö Kaurakin.

Lunastaminen on vastoin omaisuudensuojaperiaatetta. Perustuslaki edellyttää, että omaisuudensuoja toteutuu kaikessa päätöksenteossa. 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. Kunnan maapolitiikkaan ei kuulu yritystoimintaan tarkoitettujen alueiden omistaminen.

Lausunnossa katsotaan, että Focus-alueen kaavojen toteuttaminen ei edellytä omistusoikeuden siirtämistä kunnalle, kunnan väliomistusta, maakeinottelua, maan myyntiä (esimerkiksi nyt alueella olevien yritysten kilpailijoille) ja voiton tekemistä pakkolunastusta käyttämällä. Kaavat toteutuvat lausunnon mukaan mainiosti ja täysin varmasti ilman tällaista tapahtumaketjua.

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

Maankäyttö- ja rakennuslain 99 § 1 momentin mukainen lunastaminen ei ole tarpeen tiealueen lunastamiseksi. Lausunnossa katsotaan, että yleistä tarvetta Kehä IV alueen lunastamiselle ei tässä vaiheessa ole. Tienpitäjänä vastaavissa tapauksissa on Väylävirasto ei kunta.

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 maa-ainesvaroista ja samalla Uudenmaan maa-ainesvaroista.

Lausunnossa katsotaan, että ei ole yleisen tarpeen vaatimaa lunastaa yritysten käytössä olevia alueita tarkoituksena luovuttaa alueet toisille yrityksille samaan tai vastaavaan yritystoimintaan. Lunastusta koskevassa oikeuskirjallisuudessa on vakiintuneesti katsottu, että julkisyhteisö ei saa käyttää lunastusta taloudellisten etujen saavuttamiseksi. Lausunnon antajat toteavat, että infran kustannusten kattamiseksi lunastaminen ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 99 § 1 momentin mukaista eikä millään perusteella tarpeellista.

Osayleiskaavan mukainen logistiikka-, teollisuus- ja varastointialueen toteuttaminen ei edellytä lunastamista, koska sama lopputulos voidaan toteuttaa esimerkiksi maankäytösopimuksin ja kehittämiskorvauksen avulla. Koska todellisia vaihtoehtoja on olemassa, lunastamiselle

ei ole perusteita. Maanomistaja on ilmoittanut kunnalle, että se on valmis tekemään maankäyttösopimuksen. Maanomistaja on 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 huomautettavaa Kehä IV asemakaavan laatimiseen eikä Tuusulan yleiskaava 2040 ehdotukseen. Alueen kehittäminen on myös maanomistajan ja alueella toimijoiden intressi. 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 maankäyttö- ja rakennuslain säädösten vastainen.

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-aluetta on yhtenäinen. Lunastuslain mukaista yleistä tarvetta lunastukselle ei ole ja kaavan toteuttamiseksi on olemassa konkreettiset vaihtoehdot sekä kaavan toteuttamiseen halukkaat maanomistajat ja alueella toimijat.

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 edellytyksellä, että maanomistajat voivat pitää itsellään kiinteistöllä olevan kiviaineksen. Koko kiinteistöllä on louhittavissa olevaa kiviainesta yli 2 miljoonaa tonnia. 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.

Kiinteistön Huhtariihii II 858-411-18-43 osalta Tuusulan kunnalla on ollut mahdollisuus käyttää etuosto-oikeutta. Kunta ei kuitenkaan käyttänyt etuosto-oikeutta. Etuosto-oikeuden käyttämättä jättäminen osoittaa, että lunastamisen tarkoitus ei ole maanhankinta yhdyskuntarakentamiseen vaan ainoastaan saada kunnalle taloudellista hyötyä. Etuostolakin mahdollistaa kunnan maanhankinnan yhdyskuntarakentamista varten. Lausunnon todetaan, että etuostomahdollisuus on lunastuslain 4 § 1 momentissa tarkoitettu vaihtoehto, jolla lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä hyvin saavuttaa.

Kiinteistöstä Huhtariihii II tehty kiinteistökauppa on koskenut 24,4 hehtaarin 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. Etuosto-oikeuden käyttämättä jättäminen osoittaa, että lunastamisen tarkoitus ei ole maanhankinta yhdyskuntarakentamiseen. Kunta on jättänyt käyttämättä ensisijaisen ja menettelyllisesti yksinkertaisen maapolitiittisen keinon maanhankintaan. Puhdas kunnan hyötymistarkoitus on omaisuudensuojaperiaatteen vastainen.

Lunastuslain 4 § 1 momentin mukaan lunastusta ei saa panna toimeen, jos lunastuksesta yksityiselle koitua haitta on suurempi kuin siitä yleiselle edulle saatava hyöty. Koska lunastamisella on merkittäviä vaikutuksia yksityiseen etuun lausunnossa tarkemmin kuvatulla tavalla, ei lunastuslupaa voida tästäkään syystä myöntää.

Lausunnossa katsotaan, että lunastustoimituksessa ei ole mahdollista lakkauttaa otto-oikeuksia. Lunastustoimituksessa on lausunnon mukaan mahdollista lunastaa vain se omaisuus, mitä lunastuslupa koskee. Erityisillä oikeuksilla on olennainen merkitys kiinteistöllä toimivien yritysten ja maanomistajien kannalta. Kiinteistöjen käyttöä koskevat sopimussuhteet ovat yritystoiminnan perusta ja sopimusten arvo on useita miljoonia euroja. Lunastamisella on merkittäviä haitallisia vaikutuksia yritystoiminnan vakauteen ja pitkäjänteisyyteen.

Lausunnossa katsotaan, että lunastusluvan myöntämiselle ei ole perusteita edellä esitetyillä ja lausunnosta tarkemmin ilmenevillä perusteilla.

**Bengt Silfer** ja **Berit Krook** eivät ole heille varatusta tilaisuudesta huolimatta antaneet lausuntoa lunastuslupahakemuksesta.

## KUNNAN VASTINE

Tuusulan kunta on antanut ympäristöministeriöön 23.12.2019 saapuneen vastineen maanomistajien lausuntojen johdosta. Vastineessaan kunta toteaa seuraavaa:

Kunta pitää luonnollisena, että lausunnoissa laajasti vastustetaan sekä lunastusta että lunastettavan omaisuuden ennakkohaltuunottoa. Kunta uudistaa lunastuslupahakemuksessa lausumansa kokonaisuudessaan ja viittaa erityisesti hakemuksen kohdissa 4 ja 5 esitettyihin perusteluihin. Vastineessa katsotaan, että hakemuksen maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 1 ja 3 momentin mukaiset edellytykset lunastusluvan ja ennakkohaltuunottoluvan myöntämiselle täyttyvät. Kunta on tyytyväinen alueella jo tapahtuvasta louhinnasta, jota erityisen oikeuden ja ympäristöluvan sekä maa-ainestenottoluvan haltija suorittaa. Louhinta edistää alueen toteutumista osayleiskaavan mukaiseen käyttöön. Kunta toteaa myös, että kunnalla ei ole mitään syytä hankaloittaa tai haitata kiviainestuotantoa, vaan kaikki syyt turvata ja varmistaa alueen hallittu ja kohtuullisessa ajassa toteutettu esirakentaminen. Kunnalle on kuitenkin varattava mahdollisuus lunastaa toiselle kuuluva maahan kohdistuva nautinta-, rasite- ja muu sellainen oikeus samoin edellytyksin kuin sillä on oikeus lunastaa ne toiselle kuuluvan maan lunastamisen yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslaki 98 § 1 momentin mukaan.

Kunta on osoittanut yleisen tarpeen vaativan lunastamista ja aluetta tarvittavan yhdyskuntarakentamiseen ja kunnan suunnitelmalliseen kehittämiseen muun muassa liikenneväyläksi ja perustellut asian. Tältä osin kunta viittaa korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjapäätökseen (KHO:2019:143 14.11.2019), jonka mukaan ympäristöministeriön lunastuspäätös ei ollut lainvastainen, vaikka yleistä tarvetta ei oltu erikseen perusteltu. Suomen perustuslain 15 §:n 2 momentissa tarkoitettu yleinen tarve ilmeni tässä tapauksessa niistä aluevarauksista, jotka alueelle oli mainittujen kunnan maankäytön suunnitelmien perusteella yleiskaavassa osoitettu.

Mitä tulee lausuntojen väitteisiin käydyistä neuvotteluista, kunta viittaa lupahakemuksen liitteen 18 selvitykseen neuvotteluista lisäksi painottaen, että riippumatta neuvotteluloitteen kulloisestakin tekijästä oleellisinta on, ettei yksimielisyyttä vapaaehtoisista kaupoista ja hinnasta ole saavutettu. Kunnanhallitus viittaa lisäksi korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjapäätöksessä 14.11.2019 lausuttuun, että lunastuslupahakemuksen käsittelyn esteenä ei

voi olla se, että kunnan ja maanomistajan välisissä neuvotteluissa tarjottu hinta ei ollut vastannut maanomistajan käsitystä alueen käyvästä hinnasta.

Kunta painottaa, että lunastusta ei ole laitettu vireille ansaintatarkoituksessa. Kunta ei tavoittele voittoa, mutta alueen hankinta kunnalle on sen kaavan mukaisen käyttötarkoituksen suunnitelmallisen ja intressiristiriidattoman toteutumisen edellytys ja näin toimimalla kunta myös varmistaa alueen toteutumisen. Kunnan tekemien alustavien laskelmien ja riskiarvioiden mukaan kunta ei voi esimerkiksi maankäyttösopimuksin saavuttaa alueella nopeasti etenevää ja taloudellisesti kestävää toteutusta. Tarkan kustannusarvion laatiminen on tässä vaiheessa mahdotonta.

Kiinteistöä Huhtariihii II 858-411-18-43 koskevista lausunnoista voi saada käsityksen, että alueella olisi jo käynnissä jonkinlaista logistiikka- ja varastotoimintaa. Tältä osin kunta katsoo tarpeelliseksi selventää, ettei alueelle ole edes toiminnan mahdollistavia kulkuyhteyksiä. Alue on osayleiskaavassa varattu logistiikkatoiminnalle, mutta rakentamisen suoraan mahdollistavaa kaavaa alueella ei ole. Lisäksi kiinteistöä Kaura 858-411-4-351 koskevista lausunnoista voidaan nähdä, että maanomistajalla ja heidän vuokralaisellaan on tavoitteenaan lounahinnan jälkeen harjoittaa kierrätyskeskustoimintaa alueella, mikä ei ole kunnan alueelle tavoittelemaa loppukäyttöä. Lausunnot osoittavat, että kunnan on tärkeä saada alueet täysin haltuunsa, jotta toimintojen sijoittaminen, kehittämissaikataulu ja suunnitteluvapaus ovat yksissä käsissä, eli kunnalla.

Kunta toteaa lisäksi, että kunnan maanomistus on edelleen vahvistunut Focus-alueella logistiikkakeskuksen alueella tilusvaihtosopimuksia koskevien päätösten tultua lainvoimaisiksi. Kunta kiirehtii lunastuslupahakemuksen ja ennakkohaltuunottolupahakemuksen käsittelyä ympäristöministeriössä.

## MAANOMISTAJIEN LISÄLAUSUNNOT

**Birgit Lehtinotko ja Martin Åvall** ovat toimittaneet ympäristöministeriöön 7.2.2020 saapuneen lisälausunnon. **Destia Oy** on toimittanut ympäristöministeriöön 24.2.2020 saapuneen lisälausunnon. **YIT Teollisuus Oy** on toimittanut ympäristöministeriöön 24.2.2020 saapuneen lisälausunnon. Lähes saman sisältöisissä lausunnoissa vaaditaan edelleen lunastuslupahakemuksen ja ennakkohaltuunottohakemuksen hylkäämistä. Lisälausunnoissa todetaan muun muassa seuraavaa:

Lausunnoissa katsotaan, että Tuusulan kunta ei ole vastineessaan ottanut kantaa eikä esittänyt perusteluja lausunnon antajien esittämiin väitteisiin. Kunnan on näin menetellessään katsottava hyväksyneen lausunnoissa esitetyt seikat, mitkä on otettava päätöstä annettaessa päätöksen perusteeksi. Lausumatta jättäminen ja perustelujen esittämättä jättäminen on otettava päätöksenteossa huomioon.

Kunnan vetoama vuosikirjapäätös KHO:2019:143 14.11.2019 ei ole vertailukelpoinen nyt puheena olevan asian kanssa, koska päätös koskee asuntotuotantoon liittyvää maankäyttöä ja myönnettyä lunastuslupaa MRL 99 § 3 momentin perusteella. Sen sijaan Focus-alueen lunastus ei liity asuntotuotannon tarpeisiin vaan lunastuslupahakemus perustuu MRL 99 § 1 momenttiin. 1 momentin mukainen lunastaminen edellyttää nimenomaisesti yleisen tarpeen olemassaoloa ja sen perusteluja. Koska alueet on yleiskaavassa osoitettu tuotanto- ja logistiikkatoimintoihin, jotka eivät kuulu kunnan tehtäviin, on asiassa kiinnitettävä erityistä huomiota yleisen tarpeen olemassaoloon ja perusteltava sitä nimenomaisesti. Lunastaminen ei ole välttämätöntä Focus-alueen toteuttamiseksi.



Erityisten oikeuksien lunastamiselle ei ole esitetty yleistä tarvetta ja myös erityisten oikeuksien lunastaminen on perusteltava. Louhinta on yritystoimintaa, jonka lunastamiselle Tuusulan kunta on hakemassa lunastuslupaa. Kuten kuntakin lausunnossaan toteaa, louhinta edistää alueen toteutumista osayleiskaavan mukaiseen käyttöön. Perustetta erityisten oikeuksien lunastamiselle ei maanomistajien mukaan ole. Erityisten oikeuksien lunastaminen on perusteltava erityisesti sen takia, että erityisillä oikeuksilla on omistajille ja haltijoille merkittävä taloudellinen arvo ja sen takia, että louhinta edistää alueen toteutumista yleiskaavan mukaiseen käyttöön.

Etuosto-oikeuden käyttämättä jättäminen osoittaa, että yleistä tarvetta tuotanto- ja logistiikka-alueiden lunastamiselle ei ole. Etuosto-oikeuden käyttämisellä merkittävä osa lunastuslupahakemuksessa tarkoitettua alueesta olisi jo kunnan omistuksessa. Taloudellisen edun tavoittelu ja kunnan ansaintatarkoitus ovat vastoin omaisuuden suojaamisen periaatetta ja Euroopan ihmisoikeustuomioistuimen linjauksia. Lunastuslaki edellyttää, että lunastusta ei saa panna toimeen, jos lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa jollain muulla tavalla. Tuusulan kunnan esittämät laskelmat toteuttamiskustannuksista eivät ole uskottavia sen takia, että Kehä IV ei ole yksin Tuusulan kunnan hanke.

Lunastuksen tarkoitus, maankäyttösuunnitelmien mukaisen maankäytön toteuttaminen, on mahdollista saavuttaa vaihtoehtoisella tavalla. Lunastuslain mukainen vaihtoehto on maankäyttösopimus ja kehittämiskorvaus. Focus-alueen osalta vaihtoehto alueen toteuttamiselle nykyisten omistajien omistuksessa on olemassa. Lausunnon antajien mukaan mikään tähän saakka kunnan taholta esitetty ei osoita, miksi lentokentän vieressä olevan, lähtökohtaisesti maaperäolosuhteiltaan ja sijainniltaan toteutuskelpoisen alueen toteutuskustannukset olisivat jotenkin poikkeavan suuret kunnalle.

Kunnan lausunnosta käy ilmi, että kunta on ymmärtänyt kierrätyskeskustoiminnan tavaroiden kierrättämiseksi, Maanrakennusalan yrityksen kierrätyskeskustoiminnoilla tarkoitetaan rakennusmateriaalien logistiikkaa, johon sisältyy kierrätystoiminnot. Kyse on siten logistikkasta, joka on maankäyttösuunnitelmien mukaista toimintaa.

Kauppaneuvotteluissa keskeinen kysymys ei ole ollut kauppahinta vaan maa-ainestenotto. Neuvottelutarjouksissa maa-ainestenottoa ei ole kunnan taholta otettu millään tavalla huomioon. Maa-ainestenotto on omistajille ja louhijoille tulonlähde ja elinkeino, jolle kunta ei anna taloudellista arvoa, mutta joka on erittäin tärkeä taloudellisesti lausunnon antajien kannalta. Maanomistajat ovat olleet valmiit myymään kiinteistön kunnalle edellytyksellä, että maanomistajat voivat pitää itsellään kiinteistöllä olevan kiviaineksen. 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. Maanomistajat ovat olleet koko ajan valmiita maankäyttösopimusneuvotteluihin kunnan kanssa.

Tuusulan kunta ei ole perustellut yleisen tarpeen olemassa oloa lunastaa tuotanto- ja logistiikka-alueita. Kunta ei ole osoittanut, että omistusoikeuden siirtäminen kunnalle olisi tarpeen.

**Helsingin Kaukokiito Oy** on toimittanut ympäristöministeriöön 11.2.2020 saapuneen lisälausunnon. Lausunnossa todetaan muun muassa seuraavaa:

Kaukokiito oy vastustaa edelleen kiinteistön Huhtarihi II lunastusta sekä lunastettavan omaisuuden ennakkohaltuunottoa. Tuusulan kunnanhallituksen vastineessa ei ole otettu kantaa

Kaukokiito Oy:n lausunnossa esitettyihin perusteisiin, joiden mukaan lunastusluvan myöntämisen edellytyksiä ei ole olemassa. Ennakkohaltuunottoluvan myöntämiselle ei myöskään ole tarvetta, koska kiinteistön omistajalla ei ole mitään kaavoitusta ja kunnallistekniikan rakentamista vastaan. Päinvastoin Kaukokiito Oy pyrkii kaikin tavoin edesauttamaan alueen saattamista kaavoituksessa tarkoitettuun toimintaan. Kaukokiito Oy katsoo edelleen, että lunastuksen tarkoitus voidaan saavuttaa yhtä sopivasti muulla tavalla ja lunastuksesta Kaukokiito Oy:lle koitua haitta on suurempi, kuin siitä yleiselle edulle saatava hyöty. Tuusulan kunta ei ole lausunnossaan kiistänyt näitä perusteita. Siltä osin, kun Tuusulan kunta ei ole ottanut kantaa taikka esittänyt perusteluja väitteisiin, voidaan sen katsoa hyväksyneen lausunnossa esitetyt seikat ja tämä on otettava huomioon päätöksenteossa.

Kyseisen alueen osalta yleistä tarvetta ei ole olemassa eikä kunta ole sitä myöskään perustellut missään vaiheessa. Näin ollen voidaan todeta, ettei kunta lausunnossaan väittämällä tavalla ole osoittanut yleisen tarpeen vaativan lunastamista. Kunnan vetoama vuosikirjapäätös KHO:2019:143 14.11.2019 ei ole vertailukelpoinen kiinteistöä Huhtariihii II koskevassa lunastuslupahakemusasiassa, sillä alueella ei ole kysymys asuntotuotannon tarpeisiin tai asuntotuotantoon liittyviin tarpeisiin lunastamisesta, vaan alueet on osoitettu tuotanto- ja logistiikkatoimintoihin. Kaukokiito oy on merkittävä Suomessa toimiva logistiikka-alan yritys. Koska tuotanto- ja logistiikkatoimintojen järjestäminen ei kuulu kunnan tehtäviin, ei yleistä tarvetta lunastaa lähtökohtaisesti ole, muun kuin Kehä IV varatun liikennealueen osalta (korkeintaan 2 hehtaaria).

Kiinteistöä Huhtariihii II koskevasta aiemmasta lausunnosta voidaan nähdä, että maanomistajalla on tavoitteena louhinnan jälkeen harjoittaa alueella toimintaa, joka vastaa täysin kunnan tavoittelemaa loppukäyttöä alueella. Näin ollen lausunnon mukaan mitään perustetta sille, että toimenpiteet edellyttävät omistusoikeuden siirtymistä kiinteistön Huhtariihii II osalta kunnalle, ei ole olemassa.

Mikäli kustannusarvion laatiminen on kunnan lausuman mukaan tällä hetkellä mahdotonta, on täysin epäuskottavaa väittää, ettei alueella saavuteta nopeasti ja taloudellisesti kestävää toteutusta maankäyttösopimuksin. Tuusulan kunta ei perusteluissaan osoita sitä, että alueen toteutuskustannukset olisivat poikkeavan suuret kunnalle taikka, ettei kustannusarviota näistä pystyittäisi tekemään maankäyttösopimusneuvottelujen käynnistämiseksi. Lausunnossa painotetaan jo aiemmin lausuttua, jonka mukaan Kaukokiito oy on pyrkinyt jatkuvasti maankäyttösopimusneuvotteluihin Tuusulan kunnan kanssa. Yhtiö on kertonut voivansa sitoutua korkeampaan maankäyttömaksuun taikka vastaamaan omalla kustannuksellaan maankäyttömaksun lisäksi joltakin osalta infrarakentamisesta. Lisäksi yhtiö on täysin tietoinen velvollisuudestaan luovuttaa kiinteistöä Huhtariihii II tarvittava alue Kehä IV varatulle liikennealueelle.

Tuusulan kunta ei ole ollut halukas edes neuvottelemaan mahdollisesta maankäyttösopimuksesta, ja näin ollen tosiasiallisia neuvotteluja taikka mahdollisuuksia tämän osalta ei ole lainkaan selvitetty. Selvitetty ei myöskään ole sitä, olisiko maankäyttösopimus tapauksessa lunastusta tehokkaampi ja taloudellisesti kannattavampi vaihtoehto Tuusulan kunnalle.

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

Kaukokiito oy:lle aiheutuvia haittavaikutuksia ovat esitetyn mukaisesti kustannusten merkittävä nousu. Lisäksi myös erittäin merkittävä haittavaikutus tulee sekä yhtiölle että yleiselle edulle hiilidioksidikuormituksen kasvamisesta. Näin ollen asiassa on tullut näytetyksi, että yksityiselle edulle koitua haitta on suurempi, kuin siitä yleiselle edulle saata hyöty ja lunastus on lunastuslain 4 §:n tarkoittamalla tavalla laiton.

Yhtiö ei, kuten Tuusulan kunta lausunnossaan väittää, ole lausunut lunastuksen kohteena olevalla alueella olevan jo käynnissä logistiikka- ja varastotoimintaa. Kuitenkin Huhtarihi II alueella parhaillaan meneillään oleva louhinta on tehokkain mahdollinen tapa saattaa alue rakennusvalmiuteen ja tätä toteuttaessaan yhtiö edistää yleisen edun päämäärää ja alueen kaavoituksen etenemistä.

Koska alueen omistaa yhtiö, joka on Suomen suurimpia logistiikkaoperaattoreita, ei kunnalla voida katsoa olevan yleistä tarvetta lunastaa kiinteistöä, vaan kyseessä on täysin ansaintataroituksessa tehtävä lunastus toisin kuin Tuusulan kunnan lausunnossa väitetään. Tapauksessa on kiistatta kyse siitä, että tuotanto- ja logistiikkatoimintojen alueeksi suunnitellulla alueella oleva kiinteistö pitää saada väliaikaisesti kunnan omistukseen, ennen sen mahdollista myymistä loppukäyttäjille.

Kaikki pakkolunastuksen tutkijat ovat olleet yksimielisiä siitä, että yrityksiä varten, joihin valtio tai julkisoikeudellinen korporaatio ryhtyy yksistään ansiotarkoituksessa, ei voida myöntää pakkolunastusta (Talas 1924). Kun kyse on omistusoikeuden menettämisestä pakolla, edellytsharkinnan on perustuslain 15 §:n johdosta oltava suppeaa.

Lisälausunnossa vaaditaan, että lunastuslupahakemus sekä ennakkohaltuunottohakemus tulee hylätä.

## **KUNNAN VASTASELITYS**

Kunta vaatii ympäristöministeriöön 6.5.2020 saapuneessa vastaselityksessään, 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. Ennen lunastuslupahakemuksen jättämistä kunta on vähintään vuodesta 2012 lähtien käynyt 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 kaavoitettavien maa-alueiden hankkimista kunnan omistukseen, kunta on päätenyt hakemaan maa-alueiden lunastamista.

Destia Oy:n, YIT Teollisuus Oy:n, Birgit Lehtinotkon ja Martin Åsvallin lausuntoihin liittyen Tuusulan kunta toteaa, että asianmukaisen asemakaavoituksen toteuttaminen edellyttää 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. 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 yleiskaavamerkinän sisältämä laaja eri toimintojen kirjo sijoitellaan alueelle mahdollisimman tarkoituksenmukaisella tavalla. 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. 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.

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 kestävää epävarmuutta koko hankkeeseen.

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. Lunastuksen tarvetta ei näin ollen poista se, että lausunnonantajien maa-alueille tällä hetkellä suunnittelemaat 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.

Kunnan käsityksen mukaan lunastukselle on olemassa yleinen tarve. 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. 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 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 päättyy yksityiseen omistukseen.

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 -luvat tulisivat siten pitkäaikaisuudestaan johtuen ajan myötä todennäköisesti muodostamaan hidasteen hankkeen kehittämiselle kunnan suunnittelemassa aikataulussa. Vähintäänkin ne muodostaisivat kunnan kontrollipiirin ulkopuolella olevan epävarmuustekijän kaava-hankkeen toteutumisen aikataululle. Louhinta- ja esirakennustyöt edellyttävät kokonaisval-

taista 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-ainestenoitojärjestelyt, jotka vastaavat ajoituksellisesti Focus-hankkeen tarpeita. On ylipäätään vaikea nähdä, miten voisi olla yleisen tarpeen mukaista, että Focus-alueen kaavoituksen tarkoituksenmukainen toteutuminen suunnitellussa aikataulussa jäisi riippumaan olemassa olevista maa-ainestenoitosopimuksista, joita ei ole laadittu kaavoitus-hankkeen 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. 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 lausunossa 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. 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.

Kunta katsoo, että lunastuksen tavoite ei ole saavutettavissa yhtä tarkoituksenmukaisesti muilla keinoilla. 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 maapolitiisiin keinovalikoimiin vuoden 2003 lakimuuтокsella (222/2003) ei KHO:n mukaan ole tarkoitettu rajoittaa lunastuksen käyttöä yhtenä maapolitiikan toteuttamisen keinona.

Kunta katsoo, että kaavahankkeen jääminen maankäyttösopimus- ja kehityskorvausvaihtoehdoissa 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 maankäyttösopimus- tai kehittämiskorvausvaihtoehto silloinkin, kun lunastamalla vältettäisiin ko. vaihtoehtoihin liittyvä miljoonien eurojen taloudellinen tappio.

Kunta katsoo, että maankäyttösopimuksen/ kehittämiskorvauksen käyttäminen yksittäistapauksessa vaarantaisi yhdenvertaisuuden. 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 maankäyttösopimuksesta 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 maankäyttösopimusta tai kehittämiskorvausta.

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, jos kaikille maanomistajille olisi tarjottu maankäyttösopimusta tai kehittämiskorvausta, kaavatalouden tappiot olisivat muodostuneet (4,1-6,0 miljoonaa) moninkertaisiksi, eikä koko Focus hanketta olisi todennäköisesti voitu tämän johdosta toteuttaa.

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 aluetta, 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.

Lausunnonantajien väite, jonka mukaan kiinteistöä koskevan etuosto-oikeuden käyttämättä jättäminen osoittaisi kunnan tavoittelevan lunastuksella taloudellista hyötyä hankkimalla maa-alueet omistukseensa alle ”markkinahinnan”, on virheellinen, eikä perustu lakiin. Kunta

jätti etuosto-oikeutensa käyttämättä siitä syystä, että kauppahintaan sisältyneen kiviaineksen huomioimisen jälkeenkin maapohjan hinnaksi muodostui kunnan laskelmien mukaan laskennallisesti noin 10-11 €/m<sup>2</sup>, mikä on noin 3-4 € korkeampi hinta kuin muille alueen maanomistajille maakauppojen yhteydessä maksettu raakamaahinta. Toisin kuin lausunnossa on esitetty, kyseinen kiinteistö ei millään tavoin poikkeaa kunnan Focus-alueella hankkimista 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.

Lausunnonantajat ovat katsoleet, 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 miksiäkään muuksi. 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 pyrkimyksenään 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. 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.

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. 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 rahtiterminaalien läheisyydessä sijaitsevaan Focus-alueeseen.

Kunta toteaa, että maa-ainesten otto-oikeudet voidaan lakkauttaa lunastuksen yhteydessä. 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 selvyyttä 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). Vaikka lunastuslain 22 §:ssä ei suoraan oteta kantaa siihen, tuleeko lunastuslupan hakijan erikseen vaatia lunastettavaa omaisuutta koskevien erityisten oikeuksien lakkauttamista, kunta kuitenkin katsoo lainkohdan esitöiden perusteella olevan selvää, että erityiset oikeudet, maa-ainestenotto-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. 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.

Kaukokiidon lausunnon osalta kunta toteaa, että Kaukokiidon lausunnossa on esitetty osittain samoja argumentteja liittyen muun muassa yleisen tarpeen olemassaoloon ja vaihtoehtoihin tapoihin saavuttaa lunastuksessa tavoiteltu päämäärä kuin muissa lausunnoissa. Kaukokiidon lausunnossa on kuitenkin muutamia asiavirheitä. Kaukokiidon ostama kiinteistö ei ole kaavoitettu maa-alue. 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 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.

Se, että Kaukokiito on tehnyt ostopäätöksensä osin kunnan kaavoitussuunnitelmien 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 on todettu, MRL:n ja lunastuslain lunastuksen viimesijaisuutta koskevien säännösten ei ole tarkoitettu suojaavan tämänkaltaista toimintaa.

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.

Kaukokiito katsoo, että lunastuksesta aiheutuisi sille 20 vuoden aikana yhteensä 30 miljoonan euron taloudelliset menetykset, koska se joutuisi tällöin hankkimaan vaihtoehdoisen maa-alueen epäedullisemmalla sijainnilla Tuusulan kunnan ulkopuolelta. Tämänkaltaisen tapa laskea lunastuksen haittoja on kunnan mukaan 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 oletettava 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.

Tuusulan kunta katsoo, että lunastukselle MRL 99 §:ssä ja lunastuslain 4 §:n 1 momentissa asetetut edellytykset ja ennakkovaltuutukselle lunastuslain 58 §:stä ilmenevät vaatimukset täyttyvät ja että ympäristöministeriön tulee jättää huomioimatta lausunnoissa esitetyt vaatimukset ja hyväksyä kunnan lunastus- ja ennakkovaltuutustulupaa koskeva hakemus.

## LISÄLAUSUNNOT KUNNAN VASTASELITYKSEEN

**Helsingin Kaukokiito Oy:**lle on pyynnöstä annettu tilaisuus toimittaa lisälausunto kunnan vastaselityksen johdosta. Lisälausunto on saapunut ympäristöministeriöön 8.6.2020. Lausunnossa todetaan muun muassa seuraavaa:

Kaukokiito vastustaa edelleen kiinteistön Huhtarihi II (858-411-18-43) lunastusta sekä lunastettavan omaisuuden ennakkohaltuunottoa. Kaukokiito katsoo lausunnossa tarkemmin ilmevin perustein, että kiinteistöllä Huhtarihi II sijaitsevan maa-alueen lunastamiselle ei ole olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:ssä ja lunastuslain 4 §:n 1 momentissa tarkoitettua yleistä tarvetta. Alueen jääminen tässä tapauksessa yksityiseen omistukseen, Kaukokiidolle, ei lausunnon mukaan vaaranna asemakaavoituksen toteuttamista asianmukaisella ja maanomistajien yhdenvertaisuuden huomioivalla tavalla. Focus-kaavahanke on lausunnon mukaan mahdollista toteuttaa yhtä sopivasti muulla tavalla, maankäyttösopimuksen tekemisellä. Yksityiselle edulle lunastuksesta koitua haitta on Kaukokiidon mukaan suurempi kuin yleiselle edulle saatava hyöty. Lausunnossa katsotaan edelleen, että kunta ei saa käyttää lunastusta taloudellisen hyödyn tavoittelemiseksi.

**Peab Industri Oy, Kaj Lehtinotko, Markus Åvall ja Jari Lehtinotko** sekä **Destia Oy** ovat toimittaneet ympäristöministeriöön 8.6.2020 saapuneet lisälausunnot. Lähes saman sisältöisissä lausunnoissa todetaan muun muassa seuraavaa:

Lisälausunnoissa katsotaan, että Tuusulan kunta ei ole esittänyt yleistä tarvetta lunastamiselle. Yksityinen omistus ei vaaranna Focus-alueen maankäytön toteutumista, koska omistajien ja erityisten oikeuksien haltijoiden toimialat ovat juuri niitä toimialoja, joita varten alue on tarkoitettu asemakaavoittaa. Louhinnat ovat välttämättömiä alueen toteuttamiseksi ja jatkokäyttö logistiikka-alueena on Destia Oy:n ja Kaukokiito Oy:n toimialan mukainen tarve. Alueelle olisi joka tapauksessa saatava vastaavanlaiset yritykset harjoittamaan toimintaa.

Kunnan esittämä näkemys, että asemakaavan laatiminen edellyttäisi lunastamista, ei perustu lainsäädäntöön ja on täysin vastoin perustuslain turvaamaa omaisuudensuojaa. Lunastuksen tarkoitus olisi voitu ja voidaan edelleen saavuttaa muulla vastaavalla tavalla. Etuosto-oikeuden käyttämättä jättäminen osoittaa taloudellisen edun tavoittelun olevan lunastuslupahakemuksen syytä. Taloudelliset syyt eivät kuitenkaan ole maankäyttö- ja rakennuslain eikä lunastuslain lunastusperusteita, minkä takia lunastuslupaa ei lausuntojen mukaan voida tässä tapauksessa myöntää.

Hallintolain 6 §:n mukaan hallintotoiminta ei saa perustua epäasialliseen tai hallinnolle muuten vieraisiin perusteisiin. Hallituksen esityksessä tällaiseksi perusteeksi on nimenomaisesti mainittu julkisyhteisön erityisten taloudellisten etujen tavoittelu. Lisälausunnoissa katsotaan, että lunastus olisi näin ollen paitsi maankäyttö- ja rakennuslain vastainen, mutta myös hallintolain ja perustuslain vastainen toimenpide.

Lunastuksesta aiheutuisi merkittävää haitta yksityiselle edulle. Jo yksinomaan lunastuksesta aiheutuva pääkaupunkiseudun kiviainesmarkkinoiden häiriintyminen estää lunastusluvan myöntämisen. Vaihtoehtoinen toteutustapa Focus-alueella on edelleen maankäyttösopimukset ja viime kädessä kehittämiskorvausmenettely. Lausunnoissa vaaditaan, että lunastuslupahakemus on hylättävä.

## YMPÄRISTÖMINISTERIÖN PÄÄTÖS

Ympäristöministeriö myöntää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 99 §:n 1 momentin nojalla Tuusulan kunnalle hakemuksen mukaisesti lunastusluvan Tuusulan kunnassa sijaitsevan noin 14,9 hehtaarin suuruisen määräalan kiinteistöstä Kaura kiinteistötunnus 858-411-4-351 ja noin 23,6 hehtaarin suuruisen määräalan kiinteistöstä Huhtarihi II kiinteistötunnus 858-411-18-43 lunastukseen.

Määräalat on merkitty päätöksen liitekarttaan.

Ympäristöministeriö myöntää lisäksi Tuusulan kunnalle kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain 58 §:n nojalla luvan lunastettavan alueen ennakkohaltuunottoon siltä osin kuin aluetta tarvitaan Kehä IV liikennealueeseen ja sen rakentamista varten tarvittavaan alueeseen.

## PÄÄTÖKSEN PERUSTELUT

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 20 §:n 1 momentin mukaan kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta, rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta alueellaan sekä maapolitiikan harjoittamisesta. Maankäyttö- ja rakennuslain 5a §:n mukaan kunnan maapolitiikka käsittää kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiseksi.

Vapaaehtoisen maanhankinnan lisäksi kunnalla on mahdollisuus käyttää maanhankintaan laissa säädetyin edellytyksin etuostolaissa (608/1977) tarkoitettua etuosto-oikeutta ja maan lunastamista. Lunastamalla tapahtuvasta maan hankinnasta on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:ssä. Lainkohta sisältää useita eri lunastusperusteita, joiden nojalla kunta voi tarvittaessa saada ympäristöministeriöltä luvan yhdyskuntarakentamista varten tarvittavan alueen lunastamiseen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 1 momentin mukaan ympäristöministeriö voi yleisen tarpeen vaatiessa myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen ja siihen liittyviin järjestelyihin tai muutoin kunnan suunnitelmallista kehittämistä varten. Eduskunnan ympäristövaliokunta on katsonut (YmVM/ 6/1998 vp.), että yleisen tarpeen vaatimusta konkretisoivat lunastusluvan myöntämisen muut edellytykset eli se, että alue tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen tai muutoin kunnan suunnitelmallista kehittämistä varten.

Kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain (lunastuslaki 603/1977) 7 §:n 1 momentin mukaan lunastuslupaa haettaessa on esitettävä selvitys, jonka nojalla voidaan arvostella lunastuksen tarpeellisuus ja todeta lunastusoikeuden olemassaolo.

Lunastuslupahakemus koskee noin 14,9 hehtaarin suuruista aluetta kiinteistöstä Kaura, kiinteistötunnus 858-411-4-35, ja noin 23,6 hehtaarin suuruista aluetta kiinteistöstä Huhtarihi II, kiinteistötunnus 858-411-18-43. Molempiin kiinteistöihin kohdistuu erityisiä oikeuksia. Destia Oy:llä on maa-aineksen irrottamisoikeus ja vuokraoikeus noin 22 hehtaarin suuruiselle määräalalle kiinteistöstä Kaura 858-411-4-351. Kaukokiito Oy on ostanut 3.12.2018 noin 24 hehtaarin suuruisen määräalan kiinteistöstä Huhtarihi II 858-411-18-43. Kauppaan on sisällynyt kiviaines, jonka irrottamisoikeus ja –sopimus on kirjattu Lemminkäinen Infra Oy:n nimiin, mutta joiden nykyinen haltija Peab Industri Oy.

Hakemuksen kohteena oleva alue sijaitsee Helsinki-Vantaan lentokentän pohjoispuolella ja Tuusulanväylän länsipuolella. Lentokentän ja hakemuksen kohteena olevien kiinteistöjen väliin on suunniteltu rakennettavaksi Kehä IV liikenneväylä. Kiinteistöt ovat rakentamattomia. Alue on kallioista ja molemmille kiinteistöille on myönnetty lupa kiviaineksenottoon. Alueen läheisyydessä on asfalttitehdas, betonituoteteollisuutta sekä muuta työpaikkatoimintaa. Tuusulan keskus Hyrylä sijaitsee noin seitsemän kilometrin päässä.

Kunnanvaltuuston 1.9.2014 hyväksymässä Focus-alueen osayleiskaavassa lunastushakemuksen kohteena olevat alueet ovat pääosin teollisuus- ja varastoaluetta (T-2). Kaavamerkinnän mukaan alue on tarkoitettu pääasiassa tuotanto- ja logistiikkatoiminnoille. T-2 –alueen kautta on osayleiskaavassa osoitettu aluetta palveleva kehätien suuntainen rinnakkaiskatu ja kevyen liikenteen reitti. Pieneltä osin hakemuksen mukaiset alueet ovat osayleiskaavan mukaista liikennealuetta (L).

Kunta on esittänyt selvityksen Focus-alueen kehittämistä, jonka toteuttamiseksi hakemuksen kohteena olevien alueiden lunastaminen on tarpeen. Helsingin ympäristön logistiikka-alueiden kehittämistä koskevassa selvityksessä (Helsingin ympäristön logistiikka-alueiden kehittämisen tiekartta, Uudenmaan liiton julkaisu E166, 2016) Focus-alue on tunnistettu yhdeksi Uudenmaan merkittävistä suurista logistiikka-alueista, jota kehitetään yhtenä kokonaisuutena Vantaan raja-alueen kanssa. Lentoaseman lähialue on kappaletavaralogistiikan ja lentorahtitoiminnan merkittävin keskittymä Suomessa. Selvityksen mukaan lentoaseman ympäristön logistiikka-alueen painopiste siirtyy vahvemmin lentoaseman pohjoispuolisille alueille: kappaletavaralogistiikan ja lentorahtitoiminnan kansainvälinen keskus. Alueen kehityspotentiaalin katsotaan olevan erityisen suuri.

Saadun selvityksen perusteella kysymyksessä on Tuusulan kunnan kannalta tärkeä tuotanto- ja logistiikkatoimintojen alue. Kunnan maanhankintasuunnitelmassa alue on osoitettu prioriteetilla A alueeksi, joita tarvitaan kunnan akuutimpaan raakamaatarpeeseen ja joille maanhankinnan resurssit ensisijaisesti suunnataan.

Tuusulan kunta on neuvotellut nyt kysymyksessä olevien alueiden hankkimiseksi kunnalle vapaaehtoisin kaupun edellä kohdassa ”maanomistajien kanssa käydyt neuvottelut” kuvattulla tavalla. Asiassa esitetyn selvityksen mukaan hakemuksen kohteena olevien alueiden osalta ei ole päästy sopimukseen vapaaehtoisin menettelyin. Kunta on selvityksen mukaan hankkinut Focus-alueelta muilta maanomistajilta maata vuosina 2012-2019 kahdeksalla vapaaehtoisella kaupalla ja yhdellä tilusvaihdolla. Hinta kaupoissa on vaihdellut välillä 4,1 – 7,25 euroa/ m<sup>2</sup>. Hakemuksen kohteena olevat alueet rajoittuvat kunnan omistuksessa oleviin alueisiin.

Kun otetaan huomioon alueen sijainnista ja kaavoitustilanteesta sekä sekä kunnan maanhankinnasta ja –omistuksesta alueella esitetty selvitys, on katsottava, että lunastettavia alueita tarvitaan maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 1 momentin tarkoittamalla tavalla yhdyskuntarakentamiseen ja siihen liittyviin järjestelyihin tai muutoin kunnan suunnitelmallista kehittämistä varten. Näin ollen hakemuksen kohteena olevien alueiden lunastamista on pidettävä maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamalla tavalla yleisen tarpeen vaatimana.

Edellä mainittu kansallinen lainsäädäntöön sisältyvä lunastusperuste ei ole maanomistajien ja erityisten oikeuksien haltijoiden lausunnoissa viitatulla tavalla ristiriidassa Euroopan ihmisoikeussopimuksen ensimmäisen lisäpöytäkirjan 1 artiklassa säädettyjen periaatteiden eikä Suomen perustuslain kanssa.

Kunnan esittämän selvityksen perusteella hakemuksen kohteena olevien alueiden lunastamisen on katsottava täyttävän maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 1 momentissa säädetyt lunastamisen edellytykset.

Lunastuslain 4 §:n 1 momentin mukaan lunastusta ei saa panna toimeen, jos lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa joillain muulla tavalla. Kunnan esittämän selvityksen mukaan kunta ja maanomistajat ovat neuvotelleet vapaaehtoisista menettelyistä, mutta asiassa ei ole päästy sopimukseen. Lunastuslain edellä mainittu periaate ei näin ollen ole esteenä lunastusluvan myöntämiselle. Myöskään maanomistajien esittämä näkemys kunnan mahdollisuudesta kaavoittaa alueita maankäytösopimusta tai kehittämiskorvausmenettelyä käyttäen ei ole lunastuslain 4 §:n 1 momentin lunastusoikeudellisesta periaatteesta huolimatta esteenä lunastusluvan myöntämiselle, sillä kunnalla on maankäyttö- ja rakennuslain nojalla mahdollisuus valita käyttämänsä maapolitiittiset keinot. Kunnalla ei näin ollen ole velvollisuutta tehdä maankäytösopimusta tai käyttää kehittämiskorvausmenettelyä lunastettavaksi haettujen alueiden omistajien kanssa.

Kunnan etuosto-oikeuden käyttämättä jättäminen ei myöskään ole este lunastusluvan myöntämiselle. Maankäyttö- ja rakennuslakiin tehdyllä muutoksella (222/2003) on lisätty kuntien käytettävissä olevia keinoja niiden maapolitiikan harjoittamisessa. Sääntelyllä ei kuitenkaan ole tarkoitettu rajoittaa kunnan valintamahdollisuuksia maapolitiikan eri keinojen käyttämisessä eikä supistaa kunnan mahdollisuutta käyttää lunastusta maanhankintaan (KHO 2006:84, KHO 3.4.2007 taltiot 912 ja 913, KHO2009:93 sekä KHO20.8.2010 taltiot 1875, 1876 ja 1879).

Ympäristöministeriön päätöksellä ei oteta kantaa lunastuskorvaukseen eikä kiinteistöillä olevien maa-ainesvarojen arvonmääritykseen. Maankäyttö- ja rakennuslain 103 §:n mukaan, jollei siitä, mitä muualla maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetään, muuta johdu, maankäyttö- ja rakennuslain nojalla tapahtuvaa lunastusta toimeenpantaessa taikka mainitussa laissa tarkoitettuun luovutukseen tai maankäytön rajoitukseen perustuvaa korvausta määrättäessä on noudatettava kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annettua lakia (lunastuslaki, 603/1977).

### **Ennakkohaltuunottolupa**

Kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain 57 §:n mukaan lunastettavan kiinteistön säännönmukainen haltuunotto voi tapahtua sen jälkeen, kun lunastuspäätös on lunastustoimitusmenettelyssä julistettu ja lunastuksen hakija on suorittanut toimituksessa määrätyn kertakaikkisen korvauksen sekä asettanut säädetyt vakuudet. Lain 58 §:n mukaan voi lunastuksen hakija saada oikeuden ottaa haltuunsa lunastettavan omaisuuden tai osan siitä ennen 57 §:n 1 momentissa tarkoitettua ajankohtaa, kun töiden kiireellinen aloittaminen tai muut tärkeät syyt sitä vaativat.

Tuusulan kunta on pyytänyt ennakkohaltuunottolupaa lunastettaviin alueisiin, koska Kehä IV asemakaavan laatiminen edellyttää alueella suoritettavia tutkimuksia, joita on tarpeen päästä tekemään myös lunastushakemuksen kohteena olevilla alueilla. Hakemuksen kohteena olevat alueet sijaitsevat keskellä asemakaavoitettavaa aluetta ja keskellä kunnan vapaaehtoisin kaupoin hankkimia alueita. Kunnallistekniikan verkostojen tarkoituksenmukainen rakentaminen edellyttää, että verkostot voidaan toteuttaa koko alueella samanaikaisesti. Alueen kadut ja muut verkostot tulevat kulkemaan hakemuksen kohteena olevien alueiden kautta. Alueen saattaminen rakennusvalmiiksi edellyttää merkittäviä maanrakennustöitä, joita on tarpeen päästä tekemään ennen lunastuspäätöksen ja alueen asemakaavan

lainvoimaistumista. Ympäristöministeriö katsoo näillä perusteilla, että Tuusulan kunnalle voidaan myöntää ennakkohaltuunottolupa Kehä IV liikennealueeseen ja sen rakentamista varten tarvittavaan alueeseen. Sen sijaan muiden hakemuksessa tarkoitettujen alueiden ennakkohaltuunottoon ei ole esitetty riittäviä perusteita.

#### **SOVELLETUT OIKEUSOHJEET**

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 99 §:n 1 momentti  
Kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain (603/1977) 4 §:n 1 momentti ja 58 §  
Ympäristöministeriön asetus ympäristöministeriön maksullisista suoritteista (44/2019) 3 § 9 kohta

#### **MUUTOKSENHAKU**

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla Helsingin hallinto-oikeuteen. Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on lain vastainen. Valitusosoitus on päätöksen lopussa.

Ympäristö- ja ilmastoministeri

Krista Mikkonen

Ympäristöneuvos

Maaret Stenström

#### **LIITE**

Karttaliite  
Valitusosoitus (**päätöksen lopussa**)

#### **JAKELU**

**Päätös erityistiedoksiantona (maksu 1990,- € laskutetaan erikseen).**

Tuusulan kunta

**Päätös jäljennös erityistiedoksiantona**

Lehtinotko Birgit

Åvall Martin

Suomen Kaukokiito Oy

Silfver Bengt

Krook Berit

YIT Oyj

Peab Industri Oy

Destia Oy

**TIEDOKSI** Maanmittauslaitos, kirjaamo, toimitushakemukset, PL 84, 00521 Helsinki  
(päättösjäljennös ja asiakirjat lunastustoimitusta varten)

Maanmittauslaitos, kirjaamo, kirjaamisasiat, PL 84, 00521 Helsinki  
(päättösjäljennös kiinteistörekisteriin merkitsemistä varten varten)



## VALITUSOSOITUS

### Valitusviranomainen

Tähän päätökseen tyytymätön saa hakea siihen muutosta toimivaltaiselta hallinto-oikeudelta kirjallisella valituksella. Valituskirjelmä osoitetaan valitusviranomaiselle ja se on toimitettava valitusajassa kyseisen hallinto-oikeuden kirjaamoon.

### Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Valitusaikaa laskettaessa tiedoksisaantipäivää ei oteta lukuun. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, lauantai, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, jouluaatto tai juhannusaatto, valitusaika jatkuu vielä seuraavana arkipäivänä.

### Valituksen sisältö

Valituskirjelmässä on ilmoitettava

- valittajan nimi ja kotikunta
- päätös, johon haetaan muutosta, miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta, mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi ja millä perusteilla muutosta vaaditaan
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituskirjelmässä on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

### Valituksen liitteet

Valituskirjelmään on liitettävä

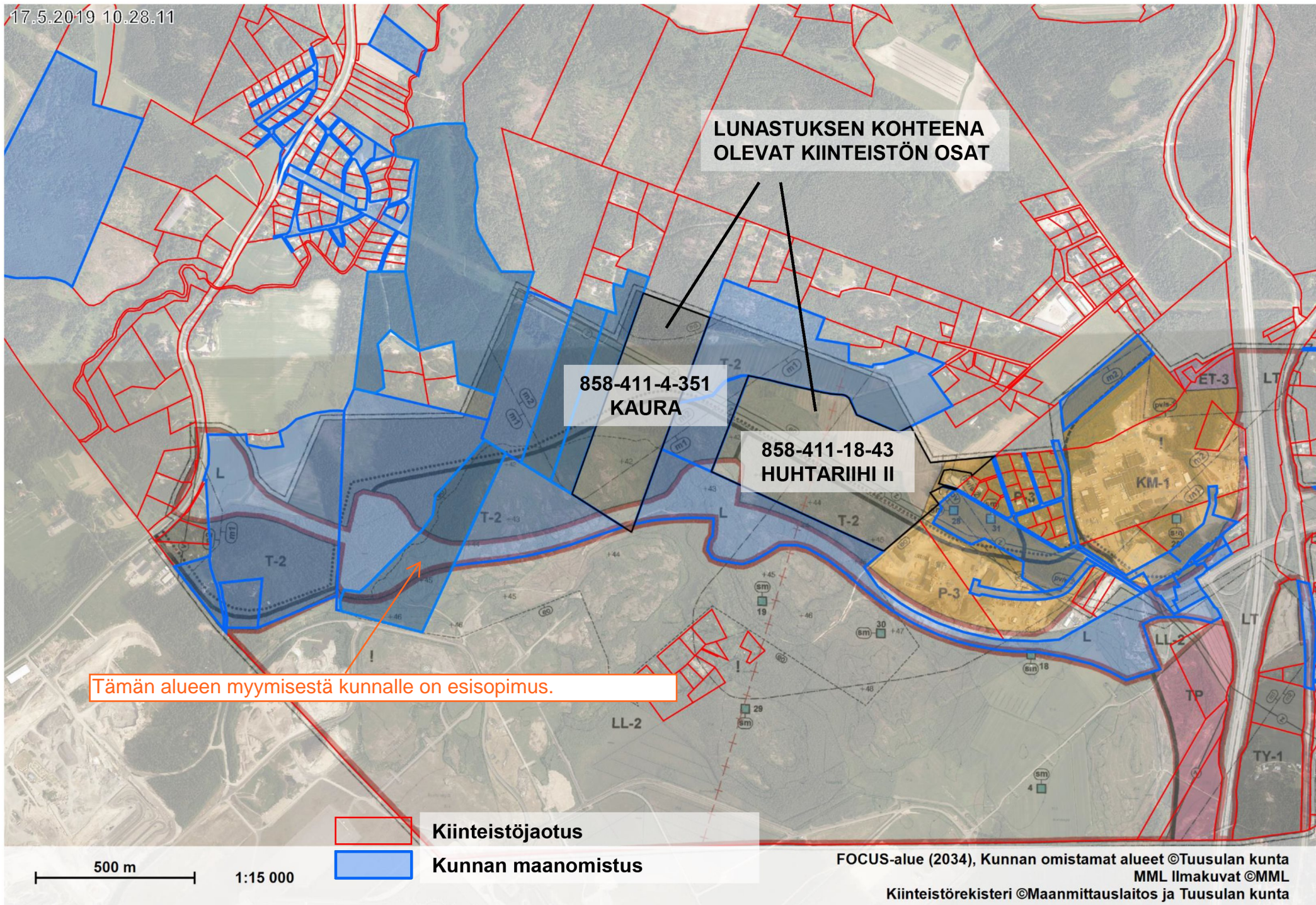
- ministeriön päätös, johon haetaan muutosta alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- selvitys valitusajan alkamisajankohdasta tai todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi
- asiamiehen valtakirja
- muut asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

### Valituskirjelmän toimittaminen perille

Valituskirjelmä on toimitettava valitusviranomaiselle valitusajan kuluessa. Valituskirjelmän voi viedä henkilökohtaisesti valittaja tai hänen valtuuttamansa asiamies tai toimittaa lähetin välityksellä. Sen voi omalla vastuulla lähettää myös postitse tai sähköpostilla hallinto-oikeuden sähköpostiosoitteeseen Muutoksenhakuasiaan liittyvä sähköposti on lähetettävä aina hallinto-oikeuden virastosähköpostiin (hallinto-oikeus(at)oikeus.fi). Postiin valituskirjelmä on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Virastoaika päättyy kello 16.15. Postin ja sähköpostin käyttäminen on lähettäjän vastuulla. Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Valittajalta peritään hallinto-oikeudessa tuomioistuinmaksulain (1455/2015) mukainen oikeudenkäyntimaksu 260 euroa. Tuomioistuinmaksulaissa on erikseen säädetty tapauksista, joissa maksua ei peritä.

Toimivaltainen hallinto-oikeus:	Helsingin hallinto-oikeus
postiosoite:	Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
käyntiosoite:	Tuomioistuimet-talo, Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
sähköpostiosoite:	<a href="mailto:helsinki.hao@oikeus.fi">helsinki.hao@oikeus.fi</a>
puhelinvaihte:	029 56 42000

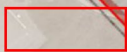



LUNASTUKSEN KOHTEENA OLEVAT KIINTEISTÖN OSAT

858-411-4-351  
KAURA

858-411-18-43  
HUHTARIIHI II

Tämän alueen myymisestä kunnalle on esisopimus.

 Kiinteistöjaotus  
 Kunnan maanomistus

500 m

1:15 000



VALTIONEUVOSTO  
STATSRÅDET  
FINNISH GOVERNMENT

**Asiakirjan sähköinen allekirjoitus**  
**Elektronisk underskrift av dokument**  
**Electronic signature of a document**

**Asia / Sak / Case:**

VN/3860/2019

YM; Tuusulan kunnan MRL:n mukainen lunastuslupahakemus  
yhdyshankintarakentamisen tarkoitukseen sekä pyyntö ennakkohaltuunot

**Asiakirja / Dokument / Document:**

VN/3860/2019-YM-31

Päätös lunastuslupaa ja ennakkohaltuunottolupaa koskevaan hakemukseen

**Allekirjoitukset / Underskrifter / Signatures:**

Allekirjoittaja Undertecknare Signed by	Allekirjoituspäivämäärä Datum för underskrift Date of signature	Varmenteen myöntäjä Certifikatutfärdare Certificate issued by
Stenström Maaret 91175822J	2020-09-17T15:04:05	C=FI, O=Vaestorekisterikeskus CA, OU=Organisaatiovarmenteet, CN=VRK CA for Qualified Certificates - G2\ OK
Mikkonen Krista 91204347P	2020-09-22T12:08:05	C=FI, O=Vaestorekisterikeskus CA, OU=Organisaatiovarmenteet, CN=VRK CA for Organisational Certificates - G3\ OK

**Sähköinen varmennetieto / Elektronisk certifikatuppgift / Electronic certificate information:**

f60d374ae302e43d3e830400f4c9a84d283a3af845112ccc26b76d1f4fdffc83