



VN 3860 /2019

Lausunto 500p  
30.9.19

JP

HPP ASIANAJOTOIMISTO

1 (28)

Ympäristöministeriölle

**Asia**

Lausunto Tuusulan kunnan lunastuslupahakemusta koskevassa asiassa

**Lausunnon kohteena oleva hakemus**

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

**Lausunnon antamiselle annettu määräaika**

Lausunto tulee antaa 60 päivän kuluessa lausuntopyynnön tiedoksisaannista. Tiedoksisaanti on tapahtunut 3.7.2019, eli lausunto tulee antaa 6.9.2019 mennessä.

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

**Diaarinumero**

VN/3860/2019

**Lausunnon antaja**

Birgit Lehtinotko ja Martin Åvall, jäljempänä ”lausunnon antajat” sekä ”kiinteistönomistajat”  
Kiinteistön KAURA 858-411-4-351 omistajat

**Asiamiehet ja prosessiosoite**

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

## HPP ASIANAJOTOIMISTO

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

## Lausunto

Lausunnon antajat vaativat lunastuslupa- ja ennakkohaltuunottohakemusten hylkäämistä kiinteistön KAURA 858-411-4-351 osalta lakiin perustuttomina.

## Lausunnon perustelut

### 1 Taustaa

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

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

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

Åvallin suku on omistanut kiinteistön Kaura 858-411-4-351 yli 350 vuotta. Kesällä 2018 kiinteistön omistajat palkkasivat konsultin kiinteistön kehittämiseen ja hakemaan yhteistyökumppania kiinteistön louhimiseksi. Kiinteistön louhintaan valittiin Destia Oy loppuvuodesta 2018. Destia Oy:n kanssa laadittiin louhintaa koskevat sopimukset alkuvuodesta 2019. Kiinteistöön kohdistuvat maa-ainesten ottoon liittyvät erityisen oikeuden kirjaukset, joissa oikeudenhaltija on Destia Oy. Kiinteistöllä on louhittavissa olevaa kiviainesta yli 2 miljoonaa tonnia. Tuusulan kunta ei ole hakenut lunastuslupaa erityisten oikeuksien lunastamiseksi. Tuusulan kunta kuitenkin lausuu, että mahdollisuus erityisten oikeuksien pysyttämiseen tai tarve niiden muuttamiseen tai lakkauttamiseen jää kunnan käsityksen mukaan arvioitavaksi lunastustoimituksessa.

## HPP ASIANAJOTOIMISTO

Tällä lausunnolla kiinteistön KAURA 858-411-4-351 omistajat ottavat kantaa hakemuksessa esitettyihin perusteluihin asiakohdittain.

## 2 Lausunnon tiivistelmä

Lausunnon antajat esittävät lausunnon tiivistelmänä seuraavat seikat ja perustelevat niitä yksityiskohtaisesti jäljempänä:

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

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



## HPP ASIANAJOTOIMISTO

suurempien yksiköiden toteuttamiseen kaavoituksella ole toimintojen kannalta tarpeellista.

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

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

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

### 3 Nykyiset omistajat toimivat maankäyttötavoitteiden mukaisesti

#### 3.1 Hakemuksen pääasiallinen sisältö

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

## HPP ASIANAJOTOIMISTO

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

### 3.2 Lausunto

#### 3.2.1 Toiminta kiinteistöillä

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

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

Lunastettavalla osalla kiinteistöä Kaura on louhittavissa olevaa kiviainesta noin 650 000 m<sup>3</sup>tr. Alue kuuluu em. vuonna 2009 YVA-menettelyn alueeseen, ottotaso on määrätty osayleiskaavassa ja alue on osayleiskaavakartalla rajattu eo-alueeksi. Kiinteistön Kaura omistajat ovat tehneet Destia Oy:n kanssa kiviaineksen ottosopimuksen ja Destia Oy on laittanut viireille kesällä 2019 louhintaan ja murskaukseen liittyvän maa-aines- ja ympäristölupahakemuksen.

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





## HPP ASIANAJOTOIMISTO

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

Samoin Kiinteistö Huhtarihi sijaitsee osayleiskaava-alueella, johon kohdistuu eo-merkintä. Huhtarihin alueella on louhittavissa olevaa kiviainesta noin 1,5 milj. m<sup>3</sup> ktr ja kiinteistö on mukana samassa YVA-menettelyssä kuin kiinteistö Kaurakin.

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

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

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

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

### 3.2.2 Omaisuudensuoja

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

”Jokaisen omaisuus on turvattu.

Omaisuuden pakkolunastuksesta yleiseen tarpeeseen täyttä korvausta vastaan säädetään lailla.”

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



## HPP ASIANAJOTOIMISTO

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

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

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

”Jokaisella luonnollisella tai oikeushenkilöllä on oikeus nauttia rauhassa omaisuudestaan. Keneltäkään ei saa riistää hänen omaisuuttaan paitsi julkisen edun nimissä ja laissa määrättyjen ehtojen sekä kansainvälisen oikeuden yleisten periaatteiden mukaisesti.”

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

Perustuslaki edellyttää, että omaisuudensuoja toteutuu kaikessa päätöksenteossa.

### 3.2.3 Yleistä tarvetta hankkia alueita kunnalle ei ole

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

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

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

## HPP ASIANAJOTOIMISTO

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

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

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

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

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

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

### 3.2.4 Kunnan tehtäviin ei kuulu toteuttaa ja omistaa logistiikka-alueita

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

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

<sup>1</sup> Kuusiniemi – Ekroos – Kumpula – Vihervuori: Ympäristöoikeus, 4. Lunastus.



## HPP ASIANAJOTOIMISTO

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

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

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

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

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

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

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

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



## HPP ASIANAJOTOIMISTO

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

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

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

### 3.2.5 Isot tontit mahdollistavat tarkoituksenmukaisen asemakaavoituksen

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

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



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

### 3.2.6 Tiealueiden lunastamisesta erityissäännökset

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

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

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

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

Laintulkintaperiaatteisiin kuuluu, että erityissäännös syrjäyttää yleissäännöksen. Tilanteessa, jossa lainsäädännössä on tiealueiden toteuttamiseksi olemassa erityissäännökset, tulee niitä noudattaa ensisijaisena. Maankäyttö- ja rakennuslain 99 § 1 momentin mukainen lunastaminen ei siten ole tarpeen tiealueen lunastamiseksi. Kiinteistön omistajat katsovat, että



## HPP ASIANAJOTOIMISTO

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

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

### 3.2.7 Maa-ainestenotto ei edellytä lunastamista

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

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

Kiinteistön Kaura omistajat ovat tehneet Destia Oy:n kanssa maa-aineksen ottosopimuksen ja vuokrasopimuksen alueen käytöstä. Destia Oy on laittanut vireille louhintaan ja murskaukseen tarvittavat maa-aines- ja ympäristölupahakemukset.

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

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

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

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

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

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

#### **4 Lunastusmenettelylle ei ole yleistä tarvetta**

##### **4.1 Hakemuksen pääasiallinen perustelu**

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



## 4.2 Lausunto

### 4.2.1 Lunastusmenettelyn käyttäminen ei ole välttämätöntä

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

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

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

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

### 4.2.2 Lunastusta ei voi käyttää kunnan talouden parantamiseksi

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

<sup>2</sup> Majamaa 1987, s. 260-261.

<sup>3</sup> Holma 1982, s. 112-113.



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

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

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

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

#### 4.2.3 Liikennehankkeiden ja kunnallistekniikan kustannusten kattamiseen on omat menettelyt

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

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

**HPP ASIANAJOTOIMISTO**

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

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

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

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

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

## **5 Maankäytön toteuttamiselle on vaihtoehtoja**

### **5.1 Hakemuksen pääasiallinen sisältö**

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

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

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

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

## 5.2 Lausunto

### 5.2.1 Vaihtoehtosedellytys

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

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

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





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

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

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

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

## 5.2.2 Maankäyttösopimus



## HPP ASIANAJOTOIMISTO

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

Maaomistaja on ilmoittanut kunnalle, että se on valmis tekemään maankäyttösopimuksen. Maanomistaja on myös ilmoittanut kunnalle, että maanomistajan maalle saa kaavoittaa. Lausunnon antajat toteavat 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.

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

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

### 5.2.3 Kehittämiskorvaus

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

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

## HPP ASIANAJOTOIMISTO

Alueen infrastruktuurin suunnitteleminen ja toteutus voidaan toteuttaa täysmääräisesti ilman lunastustakin. Kunnan ja maanomistajan intressi kehittää Focus-aluetta on yhtenäinen, minkä maanomistaja on kunnalle ilmaissut. Lunastuslain mukaista yleistä tarvetta lunastukselle ei ole ja kaavan toteuttamiseksi on olemassa konkreettiset vaihtoehdot sekä kaavan toteuttamiseen halukas maanomistaja.

### 5.2.4 Kiinteistökauppaneuvottelut

Maanomistajat ovat neuvotelleet Tuusulan kunnan kanssa kiinteistökaupasta, jolla lunastuslupahakemuksessa tarkoitettu kiinteistö myytäisiin Tuusulan kunnalle. Maanomistajat ovat olleet valmiit myymään kiinteistön kunnalle ja esittäneet jopa yksityiskohtaisen kauppakirjaluonnoksen.

Kauppaneuvottelut eivät ole kuitenkaan johtaneet tulokseen. Maanomistajien käsitys on, että kunta tarjoama raakamaan hintatason mukainen hinta enintään 7,25 €/m<sup>2</sup> ei ole käyvän arvon mukainen hinta.

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

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

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

### 5.2.5 Kunta ei käyttänyt etuosto-oikeutta Huhtariihen kiinteistökaupassa

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

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



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

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

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

Kunnalla oli etuoosto-oikeus kiinteistöstä myytyyn määrään 3.3.2019 asti. Kunta ei kuitenkaan käyttänyt etuoosto-oikeutta.

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

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

#### 5.2.6 Haitta yksityiselle edulle, lunastamisen vaikutukset kiviainesmarkkinoihin

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

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

Lunastettavilla alueilla toimii kaksi Suomen ja erityisesti pääkaupunkiseudun merkittävää kiviainestoimijaa, Destia Oy ja YIT Teollisuus Oy. Kuten edellä on todettu, YIT Teollisuus Oy:llä on vireillä kiviaineksen louhinta ja murskaus kiinteistöllä Huhtarihi: YIT Teollisuus Oy käyttää kiveä mm.



## HPP ASIANAJOTOIMISTO

viereisellä Sammonmäen asfalttiasemalla raaka-aineena. Destia Oy:llä on vireillä lupahakemukset louhintaan ja murskaukseen kiinteistölle Kaura. Pääkaupunkiseudulla kiviainesten louhintaan sopivia alueita on rajallisesti ja Tuusulassa Focuksen alueella olevat kiviainesalueet ovat erittäin tärkeitä molempien liiketoiminnan kannalta.

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

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

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

## 6 Ennakkohaltuunotolle ei perusteita

### 6.1 Hakemuksen pääasiallinen sisältö

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

### 6.2 Lausunto

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

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

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

Ennakkohaltuunottolupaa ei voida myöntää myöskään sillä perusteella, että kunnallistekniikkaa olisi tarpeen rakentaa. Kiinteistön omistajalla ei ole mitään kunnallistekniikkaa vastaan, ja kiinteistölle voidaan rakentaa tarvittava kunnallistekniikka.

Kuitenkin ennen kuin kiinteistöjä päästään rakentamaan, alueet on louhitava. Tältä osin kiinteistön omistajat ja alueen kiviainestoimijat jo toteuttavat kaavaa ja saattavat aluetta rakennusvalmiiksi tekemällä maanrakennustöitä tai suunnittelevat niitä sekä hakevat niille lupia. YVA-arviointiselostuksessa todetaan edelleen, että ottotoiminta alueella kestää noin 15 vuotta ja tämä aikataulu perustui oletukseen, että ottotoiminta olisi voitu aloittaa vuoden 2010 alusta.

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

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

## 7 Erityiset oikeudet

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

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

LunL 10 §:n mukaan:

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

kohteen yleispiirteistä osoittamista voidaan pitää lunastuslupaa annettaessa riittävänä.”

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

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

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

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

## 8 Lopuksi

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

Lunastamiselle ei ole myöskään yleistä tarvetta tai tarvetta ylipäätään. Tuusulan kunta on täysin tietoisesti jättänyt käyttämättä etuostolain mahdollistaman tilaisuuden hankkia nyt lunastuksen kohteena olevan Huhtariin alueen. Etuosto-oikeuden käyttämisaika päättyi 3.3.2019 ja samaan aikaan Tuusulan kunta valmisteli lunastuslupa-asiaa. Etuosto-oikeuden



## HPP ASIANAJOTOIMISTO

käyttämättä jättäminen osoittaa, että lunastamisen tarkoitus ei ole maanhankinta yhdyskuntarakentamiseen. Menettely osoittaa, että kunnan tarkoitus on saada lunastamisella taloudellista hyötyä. Tällainen on perustuslain ja MRL:n vastaista ja lunastusluvan myöntämiselle ei ole laillista perustetta. Yleistä tarvetta lunastaa alueita yhdyskuntarakentamiseen ei ole olemassa.

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

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

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

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

Lausunnon antajat pyytävät saada tiedoksi asiaan annetut lausunnot ja Tuusulan kunnan mahdollinen lisäselvitys asiaan.

Helsingissä 30. syyskuuta 2019

BIRGIT LEHTINOTKO JA MARTIN ÄVALL  
Kiinteistön KAURA 858-411-4-351 omistajina



Kari Marttinen  
asianajaja, Espoo



Suvi Marttinen  
asianajaja, Sipoo

Laatineet

**LIITTEET**

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

1.7.2019

**ASIA** Päätös maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen lunastuslupahakemukseen  
**HAKUJA** Limingan kunta  
**HAKEMUS**

Limingan kunta on pyytänyt ympäristöministeriöön 7.6.2018 saapuneella hakemuksella maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 99 §:n 1 ja 3 momenttien nojalla, että ympäristöministeriö myöntäisi kunnalle luvan lunastaa Limingan kunnassa sijaitsevan 2,978 hehtaarin suuruisen kiinteistön Pikkusuo, kiinteistötunnus 425-440-6-25.

Kiinteistön 425-440-6-25 omistavat Kari Isola ja Merja Isola.

Lunastettavaksi haettu alue sijaitsee Limingan pohjoisosassa olevan valtatie 4 Tupoksen eritasoliittymän ympäristössä. Alue on rakentamaton.

#### **HAKEMUKSEN PERUSTELUT**

##### **Kaavatilanne**

Kunnanvaltuuston 25.5.2015 hyväksymässä voimassa olevassa Ankkurilahden-Haaransillan-Liminganportin osayleiskaavassa 2040 lunastettavaksi esitetty alue on osoitettu merkinnöillä KME-2 ja KME-tv-1. Osayleiskaavassa KME-2 -merkinnällä on osoitettu kaupallisten palvelujen alueet, jolle saa sijoittaa erikoistavarakaupan suuryksikön ja KME-tv-1 -merkinnällä kaupallisten palvelujen alueet, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksikön.

Valtioneuvoston 8.3.2007 vahvistamassa Oulun seudun yhteisessä yleiskaavassa lunastettavaksi esitetty alue on osoitettu pääosin palvelujen ja hallinnon alueeksi (P). Merkinnän kuvauksen mukaan P-alue on tarkoitettu yksityisille ja julkisille palveluille, hallinnolle, erikoistavarakaupalle ja työpaikoille. Alue sisältää myös sisäiset liikenneväylät, pysäköinti- ja virkistysalueet.

Maakuntakaavassa alue on vähittäiskaupan kehittämisen kohdealuetta, jolle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä, ja logistiikka-aluetta. Tupoksen alueella vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus Limingassa on 30 000 k-m<sup>2</sup>.

Limingan kunta on tehnyt 19.12.2017 päätöksen asemakaavan laatimisesta Tupoksen eritasoliittymän länsipuolelle osayleiskaavan mukaisille kaupallisten palvelujen alueille, johon sisältyy myös lunastettavaksi esitetty alue. Alueelle on laadittu kaavaluonnos ja sitä koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma keväällä 2019.



## **Maanomistajan kanssa käydyt neuvottelut**

Kunta on neuvotellut useamman kerran alueen maanomistajien kanssa vapaaehtoisista kaupoista. Kunnanvaltuusto päätti vuonna 2007 hakea lunastuslupaa Tupoksen eritasoliittymän ympäristössä oleviin alueisiin, joihin myös nyt kysymyksessä oleva kiinteistö Pikkusuo 425-440-6-25 kuuluu. Pääosa silloin toteutumatta olleista maanhankinnoista on myöhemmin toteutunut vapaaehtoisin menettelyin. Yrityksistä huolimatta nyt kysymyksessä olevan alueen maanomistajat eivät ole hakemuksen mukaan suostuneet vapaaehtoiseen kauppaan. Viimeisimmät neuvottelut maakaupasta on käyty maanomistajien kanssa 13.11.2017 ja 21.2.2018. Neuvottelujen välissä osapuolet ovat tehneet tarjouksia ja vastatarjouksia, jotka eivät ole johtaneet kauppoihin. Neuvotteluissa ei ole päästy eteenpäin myöskään maanvaihdoin.

Maanomistajien esittämä hintavaatimus, 20 euroa/m<sup>2</sup>, on kunnan mukaan yli kymmenkertainen samalla alueella tehtyihin raakamaan kauppoihin verrattuna ja ylittää kolmin-nelinkertaisesti asemakaavoitettujen tonttien nykyisen myyntihinnan. Limingan kunta on tehnyt hakemukseen liitetyn selvityksen mukaan Tupoksen Ankkurilahden alueella vuosina 2006-2018 raakamaan kauppoja, joissa ostohinnat ovat vaihdelleet välillä 0,7 euroa/ m<sup>2</sup> – 2 euroa/m<sup>2</sup>. Näiden kunnalle ostettujen alueiden pinta-alat ovat olleet 0,5 ha – 14, 8 ha.

Kunnan mukaan lunastettavaksi esitetyn alueen maanomistajien hintavaatimukseen suostuminen merkitsisi raakamaan hintatason nousua, eikä se olisi tasapuolista niitä maanomistajia kohtaan, jotka ovat jo tehneet alueelta kiinteistökauppoja. Raakamaan hintatason nousu myös vaikeuttaisi merkittävästi kunnan maanhankintaa tulevaisuudessa.

## **Kunnan maapolitiikka**

Limingan kunnan maapolitiikan periaatteet on hyväksytty ensimmäisen kerran kunnanvaltuustossa vuonna 2006. Maapoliittista ohjelmaa on sen jälkeen käsitelty valtuustokausittain kunnanvaltuustossa ja viimeksi tarkistettu maapoliittinen ohjelma hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 4.2.2019.

Maapoliittisen ohjelman mukaan kunnan ensisijainen maanhankintakeino on vapaaehtoinen kauppa tai maanvaihto. Maapolitiikan ja kaavoituksen lähtökohtana on maanomistajien tasa-  
puolinen ja oikeudenmukainen kohtelu. Kunnan strategian mukaisen kasvun turvaamiseksi maapolitiikan ja maankäytön suunnittelun kulmakivi on, että uudet asunto-, liike- ja työpaikka-alueet kaavoitetaan pääsääntöisesti kunnan omistamille maille. Yhdyskuntarakennetta ohjataan kaavoituksella siten, että palvelut kyetään tuottamaan tehokkaasti, laadukkaasti ja edullisesti.

Kunnan maanomistus varmistaa nopean ja joustavan asemakaavoituksen ja mahdollistaa järkevän ja tehokkaan kaavan laatimisen, koska maanomistusrajat ja omistajien intressit eivät rajoita kaavan laatimista. Limingan kunta perustelee kunnan maanomistusta myös sillä, että näin kunta kykenee pitämään tonttien hintatason kohtuullisena ja säätelemään kasvun ja palveluiden välistä tasapainoa. Se myös mahdollistaa edullisen yhdyskuntarakenteen.

Peruslähtökohtana kunnan maanhankintaneuvotteluille on kunnan alueella aiemmin tekemien raakamaakauppojen ja alueen rakennettavuuden ja käyttökelpoisuuden pohjalta määritettävissä oleva maan hinta. Mikäli alueella on arvokasta puustoa, kunta ostaa tarvittaessa maakaupan yhteydessä alueen puuston.

## **Kunnan tarve kaupallisten palveluiden kaavoittamiseen ja toteuttamiseen**

Kunta perustelee hakemustaan muun muassa sillä, että lunastettava alue yhdessä kunnan jo omistamien maa-alueiden kanssa muodostaa yhtenäisen kokonaisuuden, johon voidaan asemakaavoituksella toteuttaa kunnan kehityksen kannalta välttämätön työpaikka- ja palvelukeskittymä. Alue on tarkoitettu liittämään kaavallisesti Tupoksen asemakaavaan. Alue täydentää Limingan Ankkurilahden rakentamista ja siten eheyttää yhdyskuntatoimintoja sekä palveluiden kysyntää ja elinvoimaisuutta.

Limingan kunnan asukasluku on kasvanut 2000-luvulla yli 75 % ja on nyt 10 154. Kasvunäkymät ovat myös tulevaisuudessa hyvät, sillä Tilastokeskus ennakoii kunnan asukasluvun kasvavan vuoteen 2030 mennessä noin 16 %. Myös työpaikkojen määrän kasvu on ollut voimakasta. Asukkaiden palveluiden ja työpaikka-alueiden turvaamiseksi kunta katsoo, että raaka-maan saaminen kunnan omistukseen on välttämätöntä.

Maanhankinnalla on varauduttu kunnan kasvutavoitteiden mukaiseen kaavoitukseen ja tonttituotantoon. Kunta on luovuttanut 2000-luvulla yhteensä lähes 500 omakoti- ja paritalotonttia. Rakennuslupia on myönnetty samana aikana lähes tuhannelle asunnolle.

Kunnan tonttivaranto nykyisellä Ankkurilahden asemakaava-alueella on vähissä, sillä vapaita tontteja on vain muutama (31.5.2018 alle 5 kpl). Kunnan kasvun ja logistisen sijainnin vuoksi tonttien kysyntä Ankkurilahden alueella on ollut suurta viimeisen vuoden aikana. Tonttikysyntä on ollut vilkasta myös muilla kunnan yritysalueilla ja kunnan tonttivaranto on muillakin alueilla pieni.

Kunta toteaa hakemuksessaan, että kunnanhallituksen 19.12.2017 tekemän kaavoituspäätöksen jälkeen kunta on saanut hankittua raakamaata Tupoksen eritasoliittymän ympäristöstä vapaaehtoisin kaupun ja maanvaihdon muilta osin paitsi lunastuslupahakemuksen kohteena olevan kiinteistön osalta.

## **MAANOMISTAJIEN KUULEMINEN**

Ympäristöministeriö on varannut Kari ja Merja Isolalle lunastuslain (603/1977) 8 ja 9 §:n edellyttämällä tavalla tilaisuuden lausunnon antamiseen hakemuksesta.

Lausunnossaan Kari Isola ja Merja Isola toteavat muun muassa seuraavaa:

Isolat olivat siinä vaiheessa, kun moottoritietä suunniteltiin 1990-luvulla, ja erityisesti Tupoksen eritasoliittymän paikkaa, yhteydessä silloiseen Limingan kunnan kaavoitusinsinööriin, joka piti huoltoasemaa tai vastaavaa liikerakentamista Isoloiden omistamalle maalle hyvänä ideana. Asia ei kuitenkaan siinä vaiheessa ollut ajankohtainen. Tuolloin ei ollut mitään esitettyä liiketilojen rakentamiselle vaan luvattiin, että kun asia on ajankohtainen Isolat saavat rakentaa ko. tiloja.

Samassa yhteydessä käsiteltiin nykyisen Tyrnäväntien paikkaa ja pyörätietä, jota Isolat alun perin vastustivat, koska se katkaisi Isoloiden tilan kahtia. Neuvotteluissa kunnalla oli tärkeää saada tie nykyiselle paikalleen. Isoloille luvattiin, että jos kunta saa tien ko. paikkaan, Isolat saavat rakentaa mailleen. Isolat suostuivat asiaan ja luovuttivat nimelliskorvauksella noin 0,5 ha tien alle. Se, että tuolloin neuvotteluissa ollut henkilö ei enää ole kunnalla töissä, ei Isoloiden mielestä poista kuntaa lupauksesta/ vastuusta ja suullisesta sopimuksesta vaan Isolat katsovat, että kunta on vastuullinen sen aikaisen virkamiehen toiminnasta (lausunnon liitteenä 1 nauhoite keskustelusta).



Nytemmin Isolat ovat saaneet kopion kauppakirjasta, jossa osapuolet olivat tehneet esisopimuksen 18.6.1998 kaupasta, koskien nykyistä Tupoksen ABC-aluetta. Tällä esisopimuksella ja kunnan tietoisuudella asiasta, Isoloita on johdettu alusta asti harhaan lupauksilla, että he saavat rakentaa omalle maalle. Kauppakirja osoittaa, että kunta kaavoittaa yksityisten omistamia maita ja antaa rakennusoikeutta, jonka kunta Isoloilta evää.

Kunnassa on myös muitakin yksityisen omistamia maita kaavoitettu ja niihin on mahdollista saada rakennusoikeutta. Nytkin Ankkurilahden alueella on kunnan tonttipörssissä myynnissä yksityisen omistama liiketontti (lausunnon liite 4). Kunnanhallituksen jäsen on myynyt kunnalle alueelta maata 14.8.2006 ja saanut tässä yhteydessä useita ok-talon rakennuspaikkoja, joilla on saanut maanarvoa nostettua. Tässäkin kohden ei tapahdu kunnanjohtajan useissa tilanteissa mainitsema tasapuolisuus/ yhdenvertaisuus.

Kunnassa on useaan otteeseen käsitelty Ankkurilahden asemakaavan laajennusta ja sitten taas siirretty syrjään, samoin on uuden maapoliittisen ohjelman kanssa, siirretään aina valmisteluun. Isolat toteavat, että uuden luonnoksen mukaan olisi mahdollista edetä Isoloiden omistaman maan neuvotteluissa heidän esittämiensä vaihtoehtojen pohjalta. Maa pantaisiin puoliksi ja Isolat saisivat esityksen mukaan noin 1,5 ha ja kunta loput ilmaiseksi tai Isolat maksaisivat 3 euroa/ m2 kaavoittamisesta aiheutuvia kuluja ja ottaisivat riskin.

Kunnanjohtaja esittää kunnan kantana, ettei näin voi tehdä ja esittää Isoloille rakennusmaata paikasta, joka Isoloiden mielestä on syrjässä, sekä maasta 20 000 euroa/ ha. Tämä ei Isoloiden mielestä ole oikein, sillä Isoloiden omistama maa sijaitsee Tupoksen eritasoliittymän ykköspaikalla ja Isoloiden molemmat lapset ovat yrittäjiä, joilla on resursseja ja halua rakentaa yritystiloja alueen ykköspaikalle aiemmin luvatus liikerakentamisen mukaisesti. Kunnanjohtaja antaa lausunnoissaan lehdissä sellaisen kuvan, että Isolat eivät hyväksy muuta vaihtoehtoa kuin rahallisen korvauksen, joka ei pidä paikkansa.

Kunnan kanssa on tilanteesta käyty yli kymmenen vuoden aikana neljä neuvottelua 2007 ja 2008 sekä 2009 puhelinsoitto ja neuvottelu 13.11.2017. Viimeinen neuvottelu 21.2.2018, jonka jälkeen toistamiseen pakkolunastuslupan hakeminen. Helmikuun jälkeen ei ole ollut minkäänlaista yhteydenottoa kunnan taholta muuta kuin, että paikallislehdestä ja kunnan sivuilta Isolat saivat lukea vireille tulevasta pakkolunastuslupahakemuksesta. Kunnanjohtaja on maininnut aiemmin pakkolunastuslupan hakemuksen yhteydessä, että neuvotteluja jatketaan aktiivisesti maanomistajan kanssa, käytäntö osoittaa kuitenkin muuta. Kunnanjohtaja oli sanonut "tuo maa me pakkolunastetaan" Isoloiden omistaman maan kohdalla, kun edellisen kauden luottamushenkilöt olivat olleet kiertoajelulla tutustumassa kuntaan.

Kunnanjohtajan antamassa lehtilausunnossa ei ole mainintaa muista vaihtoehtoista, joita Isolat ovat esittäneet vaan annetaan ymmärtää, että raha on ainoa ratkaisu asian selvittämiseksi. Isoloiden saaman tiedon mukaan valtuuston jäsenille ei oltu kerrottu muista vaihtoehtoista päätöksen teon tueksi. Kunnan ympäristöministeriöön toimittamia neuvottelumuis-tioita ei ole tuotu valtuustolle tiedoksi. Tästä syystä asioiden selvittyä osa valtuutetuista tulee tekemään 4.2.2019 valtuustoaloitteen lunastuslupahakemuksen pois vetämiseksi, koska he ovat tunteneet, ettei olennaisia asioita ole heille kerrottu eivätkä he halua olla vastuussa väärin perustein tehdystä päätöksestä.

On myös tullut esille, että kunnassa on tehty periaatepäätös, ettei aktiiviviljelijöitä kohtaan käytetä pakkokeinoja, mutta sekin on jäänyt mainitsematta, että maat ovat Isoloilta vuokralle Isoloiden pojan viljelyksessä, joka viljelee vajaan 300 ha:n tilaa, joka luettaneen aktiiviloihin.



Kunnalla on runsaasti rakentamattomia tontteja ja kunnan asuntorakentaminen rajoittuu tällä hetkellä kunnan eteläpuolella 8-tien läheisyyteen, joten nykyisellä alueella ei ole näihin suurta merkitystä, joten se ei estä kuntaa laajentamasta tonttitarjontaa. Onkin ilmeistä, että Isoloiden maa on bisneksen kannalta kunnalle hyvä, onhan se paras paikka risteyskulmatonttina. Isolat kysyvät, saako kunta käyttää tällä tavoin yksityisen omaisuutta voiton tavoitteluun, koska aluetta ei tulla käyttämään asumistarkoitukseen vaan puhtaasti liikerakentamiseen. Kunta on jättänyt mainitsematta, että kunnalla on rakentamattomia tontteja ja kaavoittamatonta maata runsaasti.

Isolat saivat maanomistajina kirjeen silloiselta kunnanarkkitehdiltä koskien Ankkurilahden asemakaavan vireille tuloa, joka oli nähtävillä 27.8.-12.9.2008. Isolat kävivät katsomassa esitystä ja maan todettiin olevan rakennusmaata ja merkitty yleiskaavassa KM-1, kaupallisen toiminnon alueeksi, mutta ei saa rakentaa ennen kuin se on kunnan omistuksessa (hinta 1 euro/neliö) ja samalla kunnanarkkitehti myönsi mitä Isoloille oli edellinen kunnaninsinööri luvannut, että Isolat saisivat rakentaa omalle maalleen.

Lausumassaan kunnanarkkitehti toteaa Isoloiden maan olevan rakennusmaata, mutta ostotarjouksessa maata pidetään raakamaana, joka vaikuttaa kunnan tarjoamaan hintaan, ristiriitainen näkemys. Samassa yhteydessä kunnanarkkitehti sanoi vaihtoehdoksi, että kunta kaavoittaa Isoloiden maan maisemapelloksi ja kunta kaavoittaa ympärillä olevia maitaan, tarvitsee sitten Isoloiden maille tiealueita eli koko ajan jonkinlainen uhkailu koko keskustelussa.

Isolat eivät vastusta kunnan kehittämistä, josta merkinä Isolat ovat antaneet teiden kulkea maillaan, mutta he eivät hyväksy, että yksittäisen ihmisen omaisuutta lunastetaan nimelliskorvauksella kunnan asukkaiden yhteisiin tarpeisiin, kun kohtelu pitäisi olla tasapuolista eikä niin että joiltain viedään omaisuutta ja toisilta ei. Kunnan ainoa hyöty ei ole tonttien myynti vaan alueelle tulevien yritysten tulo- ja kiinteistöverot ja lisäksi työntekijöiden verotulot. Joten alueen hintataso pidetään tarkoituksella alhaisena yritysten houkuttelemiseksi ja tätä toimintaa ei maanomistajan kuulu olla rahoittamassa ja myymässä pilkkahinnalla maata kunnalle. Vastaavasta paikasta Kempeleen Zateeliitin rampin kulmatontista Isoloiden poika Sami tarjosi 28 euroa/ m<sup>2</sup> mutta ei saanut sitä, koska tontille oli viisi muuta hakijaa ja parhaimman liiketoiminta-/ työllisyysuunnitelman tekijä voitti. Hakemuksen liitteessä (liite 11) olevassa kokousmuistiossa oli virheellisesti, että raakamaan hinta olisi ollut Kempeleessä vastaavalla paikalla noin korkea. Sami ei puhunut raakamaan hinnasta vaan kertoi, että oli itse tarjonnut kunnalle kulmatonttia.

Moottoritien melualue ei mahdollista Limingan kunnalle muuta rakentamista kuin liikerakentamisen, ei asutusta, koulua tai muuta yhdyskuntarakentamista pakkolunastuslupahakemuksen kohteena olevalla alueella. Eli pakkolunastus perustuu puhtaasti kunnan ansiotarkoitukseen yksityisen omaisuudella, eikä näin ole yhteiskunnallisen edun vaatima, minkä pakkolunastuslaki vaatii, jotta se voitaisiin myöntää.

Päätös Limingassa tehtiin lain vastaisesti, koska ei riittävästi selvitetty kaavoituksen toteuttamiseksi muita maapoliittisia keinoja. Laissa sanotaan, että mikäli maankäytösopimuksiin kaan ei päästäisi niin käytetään kehittämiskorvausmenettelyä. Lain mukaan pakkolunastus on viimeinen keino, jos muuta vaihtoehtoa ei ole eikä neuvottelutulosta synny. Isolat katsovat, että heidän kohdallaan kunta ei halua muuta vaihtoehtoa heidän esityksistään huolimatta kuin pakkolunastus, hyötyä yksityisellä omaisuudella. Eli neuvottelujen lopputulokseen pääseminen ei Isoloista kiinni vaan kunnan tahdosta sopia asioita.

Laissa kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta sanotaan muun muassa, että lunastusta ei kuitenkaan saa panna toimeen, jos lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa jollain muulla tavalla, kuten Isolat ovat yrittäneet neuvotteluissa esittää vaihtoehtoksi, mutta kunnanjohtaja on ne tyrmännyt, ainoa vaihtoehto hänen kantanaan on joko 2 euroa/ m<sup>2</sup> tai pakkolunastus.

Isolat ovat 20.12.2018 lähettäneet yhden esityksen asian ratkaisuksi sähköpostilla kunnanjohtajalle ja kaavoitusarkkitehdille, mutta kumpikaan ei ole huomionnut asiaa millään lailla. Ehdotus (lausunnon liitteenä 9) on tehty samankaltaiseksi kuin kunta on tehnyt ainakin kahden Isoloiden tietoon tulleen toimijan kanssa. On täysin järjen vastaista ja maapoliittisen ohjelman vastainen, jonka mukaan maanomistajia tulee käsitellä yhdenvertaisesti, jos Isoloiden kohdalla tarjoutua ei hyväksytä.

Isolat vaativat, että Limingan kunnan pakkolunastuslupa evätään täysin perusteettomana, koska Isolat ovat aukottomasti näyttäneet toteen, ettei yhdenvertaisuus toteudu mitenkään, mikä on kunnan maapoliittisessa ohjelmassa päätetty. Isoloiden maan pakkolunastus on tehty täysin virheellisesti, kun tarkoituksenmukaisesti asioita on salattu, jotta saataisiin mielinen päätös. Neuvottelut tulee olla aitoja missä kummankin halu on päästä kumpaakin miellyttävään kompromissiehdotukseen eikä näin, että neuvottelut perustuvat pelotteluun ja kiristykseen, kunhan vain saadaan kirjattua, että neuvottelut on pidetty. Viime neuvotteluissa, jossa puheenaiheena oli käynnissä olevat olympialaiset ja lopuksi kysytään, että joko taivutaan kunnan 2 euroa/ m<sup>2</sup> tarjoukseen eli vaadittaisiin myös kunnalta todellisia neuvotteluita. Isolat ovat näyttäneet toteen ja kunnanjohtaja on myös myöntänyt, että kunta kaavoittaa myös yksityisten maita, mutta Isoiloilta se evätään.

Isolat ymmärtävät, että pakkolunastuskeinoja käytetään maanhankintaan, jos yhteiskunnallisesti se on elintärkeä kuten koulu, tiestö tai esimerkiksi sairaalan laajennus, jos muuten ei voida niitä toteuttaa ja ei voida vapaaehtoisesti niitä hankkia, mutta ei niin kuin tässä tapauksessa täysin voitontavoittelu tarkoituksessa.

Lunastushakemus on myös lainvastainen jo päätöksentekovaiheessa olleen virheen takia ja myös lain 4 pykälän mukaan, missä sanotaan "lunastusta ei saa panna toimeen, jos lunastus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa jollain muulla tavalla, taikka jos lunastuksesta yksityiselle edulle koitua haitta on suurempi kuin siitä yleiselle edulle saatava hyöty". On itsestäänselvyys, että Isoloiden haitta on todella paljon suurempi kuin kunnan hyöty, koska kunnalla on paljon maata jo nyt, mitä se ei ole käyttänyt, kun ei ole ollut tarvetta ja myös kunnalla on lain vaatima mahdollisuus sopia asia muuten.

1970-luvulla tulleen pakkolunastuslain jälkeen Suomi on allekirjoittanut 2015 Euroopan Unionin ihmisoikeussopimuksen, joka turvaa jokaiselle ihmiselle oikeuden omistaa pelkäämättä, että se vietäisiin häneltä pystymättä vaikuttamaan lopputulemaan. Kansalaisen pitää pystyä luottamaan virkavalan tehneeseen virkamieheen, että hänelle kerrotaan totuus eikä virkamies voi käyttää asemaansa kiristäen, valehdellen ja asioita salaamalla, että pääsisi lopputulokseen, kuten tässä on käynyt.



## KUNNAN VASTINE

Limingan kunta on antanut ympäristöministeriöön 25.3.2019 saapuneen vastineen maanomistajien lausunnon johdosta. Vastineessaan kunta toteaa seuraavaa:

Kari ja Merja Isola viittaavat lausunnossaan 1990-luvun ja 2000-luvun tapahtumiin, jotka perustuvat heidän muistikuviansa mahdollisesti käydyistä keskusteluista ja yksittäisten henkilöiden sanomisista. Niillä ei Limingan kunnan käsityksen mukaan ole välttämättä todellisuuspohjaa ajan kulumisen johdosta. Lausunnossa mainittu Tyrnäväntie kuten myös moottoritie ovat olleet ELY-keskuksen vastuulla olevia rakentamishankkeita, vaikka silloinen kunnaninsinööri on ilmeisesti ollut mukana neuvotteluissa ja teiden linjauskeskusteluissa.

Isolat viittaavat lausunnossaan 18.6.1998 tehtyyn Limingan Osuuskaupan ja Asko Laukkasen väliseen maakauppaan väittäen, että kauppa osoittaa kunnan kaavoittaneen yksityisten maita. Kun maakauppa on aikanaan tehty, kunnalla ei ole ollut alueella omistuksessaan maita. Rakennuslupa on myönnetty yksittäisenä suunnittelutarveratkaisuna ajankohtana, jolloin alueella ei ole ollut tarvetta asemakaavoitukselle. Sittemmin 2000-luvulla Limingan kunta on ryhtynyt hankkimaan maita omistukseensa tavoitteenaan laatia alueelle asema-kaava. Ensimmäinen asemakaava on laadittu alueelle vuonna 2009 (Ankkurilahden asemakaavojen lainvoimaiseksi tulopäivät: 29.7.2009 ja 28.4.2011). Parhaillaan on valmistelussa nykyistä kaavaa täydentävä kaavalaajennus, johon myös nyt lunastuksen kohteena oleva alue on suunniteltu kuuluvan.

Limingan kunnan linjaus on ollut, että kunta hankkii vaiheittain maita omistukseensa ja kaavoittaa vain omia maitaan. Maaneuvotteluja on käyty vuosien mittaan satoja. Koska maanomistajien intressit ovat moninaiset, on osana kauppahintaa voitu kaavoittaa maanomistajalle 1 tontti/4 ha. Myös Laukkanen, joka ei ole tuolloin ollut kunnan luottamustehtävissä, on halunnut osana kauppahintaa tontteja.

Limingan kunta on laatinut ensimmäisen kunnanvaltuuston hyväksymän kirjallisessa muodossa olevan maapoliittisen ohjelman vuonna 2006 (hyväksytty kunnanvaltuustossa 27.4.2006 § 19). Tuolloin kirjalliseen muotoon laadittu linjaukseen on otettu vakiintuneet toimintatavat. Maapoliittinen linjaus on käsitelty valtuustokausittain kunnanvaltuustossa muun muassa vuonna 2009, jolloin siihen on tehty pieniä teknisiä muutoksia (14.12.2009 § 120). Limingan kunnan maanhankintaa, kaavoitus- ja tonttipolitiikkaa on toteutettu siten yli kymmenen vuotta maapoliittisen ohjelman mukaisesti. Uusinta maapoliittista ohjelmaa varten nimettiin poliittinen erillinen valmistelutyöryhmä syksyllä 2017. Kunnanvaltuusto on käsitellyt seminaarissaan työryhmän maapoliittista ohjelmaluonnosta syksyllä 2018. Tarkistettu maapoliittinen ohjelma hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 4.2.2019.

Isolat ovat esittäneet neuvotteluissa kunnalle omaa vaihtoehtoista kaupantekomallia, jossa maa pantaisiin puoliksi ja he maksaisivat 3 €/m<sup>2</sup> kaavoittamisesta aiheutuvia kuluja. Isolan omistama maa-alue on kooltaan yhteensä 3 ha, joten se ei mahdollista voimassa olevien maapoliittisten linjausten mukaan sitä, että kunta kaavoittaisi heille yhden tontin osana kauppahintaa. Lisäksi kaupan kokonaishinta, Isoloiden vaatima rahallinen korvaus + tonttiesitys, nousisi niin korkeaksi, että kunta ei ole voinut maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vuoksi hyväksyä esitystä. Neuvotteluissa on todettu, että näkemykset ovat niin kaukana toisistaan, että edellytyksiä maapoliittisen ohjelman mukaiseen ratkaisuun ei ole. Kunta on Isolan lunastuslupahakemuksen jälkeenkin hankkinut kolmella eri kaupalla maata kyseiseltä alueelta hintaan 1,5 €/m<sup>2</sup> (liitteenä kaupakirjojen kopio). Näin ollen kunnan Isoloille tarjoama hinta 2 €/m<sup>2</sup> on valmiiksi alueellisesti korkea.

Maanomistajien lausunnossa on väitetty, että kunnanvaltuutetuille ei olisi tuotu tiedoksi ympäristöministeriöön toimitettuja neuvottelumuistioita maaneuvotteluihin liittyen. Väite ei pidä paikkaansa. Maanomistajien kanssa käydyt neuvottelumuistiot 13.11.2017 ja 21.2.2018 ovat olleet ympäristöministeriöön toimitetun lunastuslupahakemuksen lii teenä.

Ympäristöministeriö on palauttanut lunastuslupahakemuksen kuntaan täydennettäväksi elokuussa 2018 ja Limingan kunnanvaltuusto on käsitellyt lunastuslupahakemuksen kokouksessaan 27.8.2018. Ympäristöministeriöön 5.6.2018 toimitettu lunastuslupahakemus on kokonaisuudessaan ollut kunnanvaltuuston kokouksessa 27.8.2018 esityslistan lisäselvityksenä ja hakemukseen sisältyvät neuvottelumuistiot ovat olleet kunnanvaltuutettujen käytävissä kokouksen materiaalina. Neuvottelumuistiot on myös aina toimitettu Isoloille tiedoksi eikä heiltä ole koskaan tullut kommentteja neuvottelumuistioihin liittyen.

MTK:n seminaarissa kunnanjohtajan puheenvuoro ei perustu kunnanvaltuuston päätökseen vaan ohjelmaluonnokseen, joka on sittemmin hyväksytty. Kunnanhallitus ohjeistaa kunnassa käytäviä maaneuvotteluja. Kunnan puolesta neuvotteluvalluudet ovat kunnanjohtajalla. Kunnanhallituksen tietoon on tuotu kaikki Isolan esittämät tarjoukset, mutta kunnanhallitus ei ole antanut valtuuksia edetä niiden pohjalta, koska ne eivät ole kunnan maapoliittisen ohjelman mukaisia.

Lunastuslupahakemuksen kohteena olevan maan osalta on yleisesti tiedossa, että Isolat ovat kuorineet mullat pois jo vuosia sitten 2000-luvun alkupuolella. He eivät ole myöskään viljelleet ko. maita kuin vasta viime kesänä 2018.

Limingan kunnalla on Ankkurilahden asemakaava-alueella myymättä tai ilman varausta kolme tonttia. Kunnalla on siten tarve saada lisää raakamaata kaavoitusta varten, jotta kunta pystyy vastaamaan yrityselämän tarpeisiin.

Isolat viittaavat lausunnossaan luvatta nauhoitettuun keskusteluun kunnanarkkitehti Pentti Kelan ja Isoloiden välillä. Mistään ei käy ilmi miltä vuodelta nauhoite on. Pentti Kela on jäänyt eläkkeelle kunnan palveluksesta vuonna 2015. Pentti Kela on ilmoittanut 4.3.2019 puhelimitse sitä kysyttäessä, että hän ei ole ollut tietoinen, että Isolat nauhoittavat keskusteluja. Kuten nauhoituksesta käy kuitenkin ilmi, on silloinen kunnanarkkitehti tehnyt useita erilaisia esityksiä, miten asiassa voitaisiin edetä siinä kuitenkaan onnistumatta. Isoloille ei ole sopinut mikään kunnan esittämistä vaihtoehdoista.

Isolat viittaavat lausunnossaan korkeaan maan myyntihintaan Kempeleessä. On todettava, että maan myyntihinta Kempeleessä on merkittävästi korkeampi kuin Limingassa johtuen muun muassa maapohjaan, perustamiskustannuksiin, väestökeskittymään, ostovoimaan ja sijaintiin liittyvistä tekijöistä. Kunta on pyrkinyt myymään tontteja vuodesta 2009 alkaen hintaan 5-10e/m<sup>2</sup>. Tonttikauppa on vilkastunut vasta aivan viime vuosina.

Isolat väittävät, että he ovat tehneet ehdotuksen, jonka mukaisia kunnassa on aikaisemmin tehty Laurikkalan Siirtokuljetus Oy:n ja Kempeleen Siirtokuljetus Oy:n kanssa. Väite ei pidä paikkaansa, sillä ko. yhtiöt ovat vuokranneet 4.2.2014 kunnalta määräälan EKO-korttelista, jonne kunta oli laatimassa asemakaavaa, jonka Limingan kunnanvaltuusto on hyväksytty 22.8.2016 § 72 (liitteenä vuokrasopimuksen kopio). Kunta ei ole siten kaavoittanut yksityisen maata. EKO-korttelin teollisuusalue on jo ollut merkitty Oulun seudun yleiskaavassa, joka tuli lainvoimaiseksi 25.8.2006, ja myöhemmin Limingan Ankkurilahden-Haaransillan-Limingan-portin osayleiskaavassa, jonka valtuusto on hyväksynyt 25.5.2015 § 33.



Limingan kunta toteaa, että maanomistajan väitteet eivät pidä paikkaansa ja katsoo, että maanomistajien tasapuolisen kohtelun vuoksi kunta ei voi maksaa Isolalle kymmenen kertaa enemmän kuin muille maanomistajille ko. alueella. Kunnan lunastuslupaa koskeva hakemus tulee siten hyväksyä.

## **YMPÄRISTÖMINISTERIÖN PÄÄTÖS**

Ympäristöministeriö hylkää Limingan kunnan lunastuslupaa koskevan hakemuksen.

### **PÄÄTÖKSEN PERUSTELUT**

Maankäyttö- ja rakennuslain 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 käsittelee 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 (603/1977, lunastuslaki) 7 §:n 1 momentin mukaan lunastuslupaa haettaessa on esitettävä selvitys, jonka nojalla voidaan arvostella lunastuksen tarpeellisuus ja todeta lunastusoikeuden olemassaolo.

Lunastuslain 4 §:n 1 momentin mukaan lunastusta ei saa panna toimeen, jos lunastuksen tarkeitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa joillain muulla tavalla.

Hakemuksen kohteena oleva alue sijaitsee valtatie 4 varrella Tupoksen eritasoliittymän läheisyydessä. Limingan kunnassa on kaksi taajamaa, Kirkonkylän keskustaajama, jossa on noin 5000 asukasta, ja Tupos, jossa on noin 3000 asukasta. Tupos sijaitsee noin seitsemän kilometriä kunnan keskustaajamasta pohjoiseen lähellä Kempeleen kunnan rajaa. Alueella toimii ABC-liikenneasema, jossa on myös päivittäistavaramyymälä. Tupoksen rakennettu taajama sijaitsee valtatie länsipuolella. Valtatie itäpuolella asutusta on hajanaisesti ja alue on enimmäkseen avointa rakentamatonta entistä peltoaluetta. Näin ollen hakemuksen kohteena oleva alue ei sijaitse rakennettujen alueiden keskellä eikä sen sijaintia yhdyskuntarakenteessa voida pitää keskeisenä.

Voimassa olevassa Ankkurilahden-Haaransillan-Liminganportin osayleiskaavassa lunastushakemuksen kohteena oleva alue on osoitettu kaupallisten palvelujen alueeksi, jolle saa sijoittaa erikoistavarakaupan suuryksikön (KME-2) ja kaupallisten palvelujen alueeksi, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksikön (KME-tv-1).

Maakuntakaavassa alue on vähittäiskaupan kehittämisen kohdealuetta, jolle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä, ja logistiikka-aluetta. Tupoksen alueella Limingan kunnan puolelle suunniteltujen vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on 30 000 k-m<sup>2</sup>.

Maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n mukaan maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella voimassa muutoin kuin kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n 1 momentin mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 71 d §:n 1 momentin mukaan vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitettun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten. Maankäyttö- ja rakennuslain 71 a §:n mukaan vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan yli 4000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää.

Kun otetaan huomioon maakuntakaava, alueella voimassa oleva yleiskaava ja niiden oikeusvaikutukset, alueen yleispiirteisen kaavoituksen tarkoituksena on ollut suuren vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen alueelle. Kun tämän lisäksi otetaan huomioon lunastushakemuksen kohteena olevan kohteen pinta-ala, 2,978 ha, ei hakemuksen kohteena olevaa aluetta ole tarkoitettu kaupallisten palvelujen lisäksi laajemmin muille palveluille tai työpaikoille.

Kunta on hakemusasiakirjoissa todennut kohdealueen edullisen logistisen ja esittänyt perusteluissaan työpaikka- ja palvelukeskittymän kaavoittamisen alueelle olevan kunnan kehityksen kannalta välttämätöntä. Limingan kunta ei hakemuksen käsittelyn yhteydessä ole kuitenkaan osoittanut, että aluetta koskevien kaavojen mukaisen kokoluokan vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittaminen hakemuksen kohteena olevalle alueelle olisi kunnan tai seudun kaupallisten palvelujen järjestämisen kannalta tarpeen. Asiassa ei myöskään ole esitetty selvitystä siitä, miksi alueen yleispiirteisissä kaavoissa esitetty maankäytön toteuttaminen edellyttäisi alueen omistusoikeuden siirtymistä kunnalle.

Edellä mainituista syistä ympäristöministeriö katsoo, että yleinen tarve ei vaadi kohdealueen lunastamista. Lunastamiselle ei sen vuoksi ole maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 1 momentissa säädettyjä edellytyksiä.

## **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

Ympäristöministeriön asetus ympäristöministeriön maksullisista suoritteista (44/2019) 3 § 9 kohta

## MUUTOKSENHAKU

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen. Valitus saadaan tehdä sillä perusteella, että päätös on lain vastainen. Valitusosoitus on liitteenä.

Ympäristö- ja ilmastoministeri



Krista Mikkonen

Ympäristöneuvos



Maaret Stenström

**LIITE** Valitusosoitus

### JAKELU

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

Limingan kunta, Liminganraitti 10, 91900 Liminka

**Päätös jäljennös erityistiedoksiantona**

Kari ja Merja Isola, Kempele

## VALITUSOSOITUS

### Valitusviranomainen

Tähän päätökseen tyytymätön saa hakea siihen muutosta Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelta kirjallisella valituksella. Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on lainvastainen. Valituskirjelmä osoitetaan valitusviranomaiselle ja se on toimitettava valitusajassa Pohjois-Suomen 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.

Tavallinen tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle. Vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei muuta näytetä. Tavallisessa sähköisessä tiedoksiannossa vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä.

Jos on kysymyksessä sijaistiedoksianto, päätös katsotaan saadun tiedoksi, ellei muuta näytetä, kolmantena päivänä tiedoksianto- tai saantitodistuksen osoittamasta päivästä. Viranomaisen tietoon asian katsotaan tulleen kirjeen saapumispäivänä.

### Valituksen sisältö ja allekirjoittaminen

Valituskirjelmässä on ilmoitettava

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

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

Valittajan, laillisen edustajan, asiamiehen tai luvan saaneen oikeudenkäyntiavustajan on allekirjoitettava valituskirjelmä.

### Valituksen liitteet

Valituskirjelmään on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- tiedoksisaantitodistus tai muu selvitys valitusajan alkamisajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle
- asiamiehen valtakirja, jos asiamies ei ole asianajaja, julkinen oikeusavustaja tai luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja.



## Valituksen toimittaminen perille

Valituksen voi toimittaa henkilökohtaisesti, postitse maksettuna postilähettyksenä, sähköisellä tiedonsiirtomenetelmällä taikka asiamiestä tai lähettiä käyttäen. Valituksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.

Valituksen on saavuttava valitusviranomaiselle virka-aikana ennen 30 päivän valitusajan päättymistä. Sähköisen asiakirjan tulee olla perillä siten, että se on hallinto-oikeuden käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä valitusajan viimeisenä päivänä ennen kello 16.15.

Hallinto-oikeuden kirjaamon virka-aika on maanantaista perjantaihin kello 8.00-16.15.

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

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

Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden yhteystiedot:

postiosoite: PL 189, 90101 OULU  
käyntiosoite: Isokatu 4, 3. krs, OULU  
puhelinvaihe: 029 56 42800  
telefax: 029 56 42841  
sähköpostiosoite: pohjois-suomi.hao@oikeus.fi

Anu Kärkkäinen

22.8.2019

Kiviainesyksikkö  
Destia Oy

## KIVIAINESTEN SAATAVUUS TULEE VARMISTAA

Kiviaines on keskeinen raaka-aine kaikessa infra- ja talonrakentamisessa. Kiviainekset ovat mm. murskeet, sepelit, sorat ja hiekat, joita tarvitaan katujen, tien- ja talojen rakentamiseen. Maa-aineksista tuotetaan rakentamisessa välttämättömyksiä kuten asfalttia ja betonia ja kiviainesala on tärkeä osa rakennusteollisuutta ja niitä käytetään vuosittain 100 miljoona tonnia.

Sopivien maa- ja kiviainesalueiden löytäminen on ollut toiminnanharjoittajien äärimmäisen vaikeaa ja toiminnanharjoittajat joutuvat etsimään jatkuvia alueita. Kiviainesten käytön tarve tulee myös tulevana vuosina entistä enemmän katu- ja talonrakentamisessa.

On tärkeää, että kiviainestuotannon ottoalueet ovat laajoja kestävän kiviainestyön ympäristön kannalta. Kierrätyskiviainesten tuotanto tapahtuu samoilla alueille kuin sinainen kiviainestuotanto.

Tilanteissa, joissa kiviainestuotantoon tarkoitettu maa-alue menetetään esimerkiksi maanastuksen seurauksena on korvaavan alueen löytäminen äärimmäisen vaikeaa ja korostuu erityisesti pääkaupunkiseudulla, jossa kiviainestuotanto siirtyy jatkuvasti uusia rakennuskohteista.

Toiminnanharjoittajien näkökulmasta on erittäin tärkeää, että toiminta on ennakoitavaa ja pitkäjänteistä.

Rakennusteollisuus RT on huolissaan kiviainesten saatavuudesta koska se on tärkeä osa rakentamista.



Anu Kärkkäinen

elinkeinopoliittinen johtaja  
Rakennusteollisuus RT ry


Juhana Lauhala

ympäristöpäällikkö  
Infra ry

Liite 3 Lehtiartikkeli Keski-Uusimaa 30.8.2019 Tuusulan "säätöohjelma" tähtää tulojer



**Järvenpää saa Kevalta 35 000 euroa**

Järvenpään kaupunki saa Kevalta 35 000 euroa...  
 Kevalta myöntää...  
 Järvenpää...  
 Kevalta...  
 Järvenpää...  
 Kevalta...

**Tuusulan "säätöohjelma" tähtää tulojen lisäämiseen**



Tuusula selvittää, milloin lentokentän pohjoispuolella rakennettava Focus-yrityskeskus voiko odottaa tuovan kunnalle lisää tuloja.

**Heikki Santavuori**

Tuusulan kuntajäsenistö selviävät, milloin Focus-alueella on realistista odottaa tonttimyynnituloja. Niitä tarvitaan alueen infrastruktuuriin rakentamiseen ja kuntatalouden pönkitämiseen.

Vielä sieltä ei voi myydä mitään, vaikka kysyntää olisi. Focus-alueelle täytyy saada joku näkyvä. Onko se sitten viisi vuotta vai seitsemän vuotta, sitä selvitetään, pormestari Arto Lindberg (sd.) sanoo.

Mellitä puuttuvat alka-tuuhutukset työpaikka-alueiden tonttien myynnistä.

Myyntialkautuaja selvi-tetään tänä syksynä tehtävissä "kasvun ja talouden hallintaohjelmassa".

Se ei ole samanlainen

...  
 ...  
 ...

Toisin kuin Järvenpää, joka kaupunginjohtaja Olli Naukkarinen mukaan ei voi loputtomasti perustaa talouttaan tonttien myynnin varaan, Tuusula uskoo voivansa tehdä niin.

Focus-alueen tontteja se haluaa päästä myymään mahdollisimman nopeasti – etenkin kun tuljolta olisi. Tällä hetkellä se ei vain tiedä, milloin myymään päästään.

Kasvun ja talouden hallintaohjelma tähtää muun muassa tulojen lisäämiseen, velkaantumisen kasvun pysäyttämiseen ja tulevaisuudessa kunnan velan vähentämiseen.

Tämä kaikki on määrä tehdä nykyisellä veroasteella palveluja helkentämättä ja

Tuusulalla ei ole nopeita keinoja tulojen lisäämiseksi. Talouden hallintaohjelmassa nähdään eslin kunnalle tarpeettomien kiinteistöjen myynti, mutta siinäkin on kysymys kolme vuotta sitten päätetystä myyntiliistasta.

Kunta laittoi tuolloin myyntiin yli 200 asuntoa ja muita kiinteistökohteita eri puolilta Tuusulaa. Osa niistä on yhä myymättä.

Focus-alue ei välttämättä tuota kunnalle suurta summaa ennen kuin se on valmis. Tonttien myyntitulot menevät pääosin kalliiseen kunnallisteknikkiaan ja tien rakentamiseen.

Lupailleen hyödyn Focus-alueesta kunta odottaa saavansa sinne sijoittuvien yritysten yhteisöveroista ja uusista työpaikoista.

**VAUNULA HYVINKÄÄLLÄ**  
**AUTOHUUTOKAUPPA**  
 31.8.2019 ALK. KLO 14