

YMPÄRISTÖMINISTERIÖLLE

Asia Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, ”MRL”) 99 §:n 1 ja 3 momentin mukainen lunastuslu-pahakemus

Hakija Tuusulan kunta
[yhteyshenkilön nimi]
PL 60, 04301 Tuusula
Puhelin 09 87181
Faksi 09 8718 3072
Sähköposti kirjaamo@tuusula.fi

[Asiamies]

Toimivaltainen viranomainen

Maankäyttö- ja rakennuslain 17 §:n 4 momentin ja 99 §:n 1 momentin mukaan toimivaltainen viranomainen asiassa on ympäristöministeriö.

1 LUNASTUSLUPAHAKEMUS

1. Tuusulan kunta hakee ympäristöministeriöltä lupaa lunastaa omistusoikeuksin seuraavat Focus-alue osayleiskaavan alueella sijaitsevat alueet:
 - 1 Noin 14,9 hehtaarin suuruinen alue kiinteistöstä KAURA
Kiinteistötunnus: 858-411-4-351
 - 2 Noin 23,6 hehtaarin suuruinen alue kiinteistöstä HUHTARIIHI II
Kiinteistötunnus: 858-411-18-43
2. Lunastettavien alueiden tarkka sijainti ilmenee hakemuksen **liitteistä 1 ja 2**.
3. Lunastuslupahakemus koskee myös edellä mainittuihin kiinteistöihin kuuluvia erottamattomia määrärajoja sekä alueista mahdollisesti muodostettuja tai muodostettavia uusia rekisteriyksiköjä siltä osin kuin ne kuuluvat **liitteissä 1 ja 2** osoitettuihin alueisiin.
4. Tiedot lunastettavien alueiden omistajista ja kunnan tiedossa olevista erityisistä oikeuksista haltijoihin on esitetty **liitteessä 4**.
5. Lunastuslupahakemus perustuu Tuusulan kunnanvaltuuston päätökseen 28.1.2019 § 6 (**Liite 5**), jonka mukaan valtuusto päätti muun ohella hakea ympäristöministeriöltä lupaa edellä mainittujen maa-alueiden sekä tarvittaessa kiinteistöjä koskevien erityisten oikeuksien tai sopimusten lunastamiseksi sekä Tuusulan kunnanhallituksen päätökseen [pvm] [§] (**Liite 6**).
6. Alueita tarvitaan maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, "MRL") 99 §:n 1 momentissa tarkoitetulla tavalla yhdyskuntarakentamiseen ja siihen liittyviin järjestelyihin sekä kunnan suunnitelmallista kehittämistä varten. Alueet on myös osittain osoitettu yleiskaavassa MRL:n 99 §:n 3 momentissa tarkoitetulla tavalla liikenneväyläksi.

2 ENNAKKOHALTUUNOTTOLUPAHAKEMUS

7. Tuusulan kunta hakee lupaa myös lunastettavan omaisuuden ennakkohaltuunottoon kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastamisesta annetun lain (603/1977, "LunL") 58 ja 59 §:en mukaisesti. Töiden kiireellinen aloittaminen ja muut tärkeät syyt vaativat ennakkohaltuunottoluvan myöntämistä.

3 ASIAN TAUSTAA

3.1 Alueen sijainti ja lunastustarpeen lähtökohdat

8. Lunastuslupahakemuksen kohteena olevat alueet kuuluvat Tuusulan kunnan etelärajan tuntumassa sijaitsevaan niin sanottuun Focus-alueeseen (**Liite 7**), jolle Tuusulan kunta kehittää laajamittaista logistiikka- ja työpaikka-aluetta sekä liikekeskusta.
9. Focus-alue sijaitsee Helsinki-Vantaan lentoaseman pohjoispuolella sen välittömässä läheisyydessä. Alue tulee liittymään kiinteästi lentoaseman ympärille rakentuvaan teollisuuden, kaupan sekä työpaikka- ja logistiikkatoimintojen alueeseen eli niin sanottuun Aviapolikseen tai lentokenttäkaupunkiin.

10. Logistiikan painopiste on siirtymässä Kehä III:n tasolta ulommalle kehälle. Suurten logistiikkakeskusten sijoittumista lähelle pääkaupunkiseudun markkinoita vaikeuttaa erityisesti suurten tonttien puute. Lentokentän ja muiden liikenneyhteyksien välittömään läheisyyteen sijoittuva, yhtenäinen, pinta-alaltaan riittävän laaja ja vielä rakentamaton kohde Helsingin seudulla on ainoita laatuinen koko Suomen mittakaavassa. Alueen kehittäminen tarkoituksenmukaisella tavalla ja aluetta koskevien yleispiirteisten kaavojen mukaisesti korkealaatuisena logistiikkatoimintojen keskittymänä on seudullisen suunnittelun tavoitteiden mukaista ja tarpeen yhdyskuntarakentamista ja kunnan suunnitelmallista kehittämistä varten. Alueen suunnitelmallinen ja tarkoituksenmukainen kehittäminen edellyttää yhtenäistä maanomistusta ja kokonaisuuksien hallintaa.

3.2 Alueen kaavatilanne

11. Focus-alueen kaavoitusta on johdonmukaisesti kehitetty mahdollistamaan laajamittaisen ja laadukkaan logistiikka- ja työpaikka-alueen toteuttaminen. Alue on sekä Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavassa että Focus-alue osayleiskaavassa osoitettu logistiikka- ja teollisuustoiminnoille. Alueen asemakaavoitus on parhaillaan käynnissä.

3.2.1 Maakuntakaava

12. Focus-alue on Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavassa (**Liite 8**) osoitettu LOG-merkinnällä logistiikka-alueeksi sekä Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa työpaikka-alueeksi. Suunnittelumääräyksen mukaan alue suunnitellaan logistiikkakeskuksille ja logistiikkaintensiiviselle teollisuudelle sekä niitä tukeville toiminnoille ja alueelle tulee suunnitella laajoja yhtenäisiä alueita suurten logistiikkakeskusten toteuttamiselle. Focus-alueen itäosaan on osoitettu merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.
13. Vaihemaakuntakaavan taustaselvityksissä Focus-alue on tunnistettu yhdeksi Uudenmaan merkittävistä suurista logistiikka-alueista (**Liite 9**)¹, jota kehitetään yhtenä kokonaisuutena Vantaan raja-alueen kanssa.
14. Vaihemaakuntakaava sisältää myös varauksen niin sanotulle Kehä IV:lle (mt 152), jonka toteutuminen entisestään parantaisi Focus-alueen liikenteellistä asemaa.
15. Vireillä olevan Uusimaa-kaava 2050:n Helsingin seudun vaihemaakuntakaavaehdotuksessa Focus-alue on osoitettu tuotannon ja logistiikkatoimintojen kehittämisalueena (**Liite 8**). Merkinnän kuvauksen mukaan kohdemerkinnällä osoitetaan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden ulkopuolella olevat laajat tuotannon ja logistiikkatoimintojen kehittämisalueet. Suunnittelumääräysluonnoksen mukaan merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa merkitykseltään seudullinen tuotannon ja logistiikkatoimintojen keskittymä.

3.2.2 Osayleiskaava

16. Focus-alueen asemakaavoittamista ohjaa Focus-alue -osayleiskaava (**Liite 10**). Tuusulan kunnanvaltuusto on 1.9.2014 (§ 93) hyväksynyt Focus-alue -osayleiskaavan. Osayleiskaavan hy-

¹ Liite 9, s. 7 ja 30.

väksymistä koskeva päätös on tullut lainvoimaiseksi 5.4.2017. Osayleiskaavassa tämän lunastuslupahakemuksen kohteena olevat alueet on pääasiassa osoitettu T-2 –merkinnällä tuotanto- ja logistiikkatoiminnoille. T-2 alueen kautta on osoitettu aluetta palveleva kehätien suuntainen rinnakkaiskatu ja kevyen liikenteen reitti. Lisäksi alueen läpi kulkee voimalinjoja. Kaavaselostuksen (**Liite 11**) mukaan alueet on tarkoitettu pääasiassa suuria yhtenäisiä tonttialueita tarvitseville tuotanto- ja logistiikkatoiminnoille.

17. Focus-alueelle on kaavaselostuksen mukaan suunniteltu sijoitettavaksi kansainväliset mitat täyttävä korkeatasoinen liike-, logistiikka- ja yritysalue, johon kuuluu noin 100 000 k-m²:n suuruinen kaupan keskus (Focus Retail Stadium) sekä työpaikka- ja logistiikka-alueita. Alueen pinta-ala on noin 5 km² ja kokonaiskerrosala on noin 1 000 000 k-m². Alueen maankäyttö kytkeytyy Aviapolis-kokonaisuuteen. Aviapolis on Helsingin seudun nopeimmin kasvava yritysalue ja kansainvälisen kaupan keskus, joka parhaillaan nousee Helsinki-Vantaan lentoaseman ympärille.
18. Osayleiskaavan tavoitteena on ollut saattaa suunnittelualueen yleiskaavallinen tilanne ajan tasalle ja maakuntakaavan periaatteiden mukaiseksi. Focus-alueen liikenne- ja maankäyttöratkaisut mahdollistavat Tuusulan kunnan elinkeinorakenteen kehittämisen. Focus-alue täydentää kunnan ja sen lähialueiden palveluverkkoa, turvaa yritystoiminnan ja työpaikkojen tarjoamisen edellytyksiä ja tukee osaltaan kaupan kilpailua.

3.2.3 Valmisteilla oleva yleiskaava

19. Tuusulassa on vireillä koko kunnan kattavan yleiskaavan laatiminen (Tuusulan yleiskaava 2040, **Liite 12**). Kaavasta on tarkoitus laatia strateginen sekä maankäyttö- ja rakennuslain mukainen oikeusvaikutteinen yleiskaava. Yleiskaava on nyt ehdotusvaiheessa. Yleiskaavaehdotus on ollut nähtävillä 28.3.–17.5.2019 välisen ajan. Yleiskaavaehdotus noudattelee Focus-alue -osayleiskaavassa tehtyjä ratkaisuja. Alue on osoitettu työpaikka-alueena (TP). Focus-alueen laajenemissuunta pohjoiseen on osoitettu nuolella. Lisäksi alueen läpi kulkevalle voimalinjalle on esitetty vaihtoehtoinen linjaus.

3.2.4 Asemakaavoitus

20. Focus-alueella on vireillä niin sanottu Kehä IV-asemakaava. Kaava-alue käsittää Kehä IV:n aluevarauksen sekä kehätien pohjoispuolelle osayleiskaavan mukaisesti sijoittuvan logistiikka- ja työpaikkakorttelit. Asemakaavan vireille tulosta on kuulutettu 5.10.2017. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (**Liite 13**) on ollut nähtävillä 24.1.–28.2.2019. Tavoitteena on, että asemakaavaluonnos voitaisiin asettaa nähtäville syksyllä 2019. Tuusulan kunnan kaavoituskatsauksen (**Liite 14**) mukaan Kehä IV-asemakaava on yksi Tuusulan kunnan kärkihankkeista.
21. Alueella on lisäksi käynnissä osayleiskaava-alueen itäosaan sijoittuvan Focus-liikekeskuksen asemakaavan laadinta, jonka tarkoituksena on Sammonmäen nykyisen työpaikka-alueen muuttaminen kaupan ja palveluiden alueeksi osayleiskaavan ohjausvaikutuksen mukaisesti.

3.3 Alueen maanomistustilanne

22. Tuusulan kunta on pyrkinyt vapaaehtoisin järjestelyin hankkimaan omistukseensa Focus-alueen osayleiskaavassa T-2 –merkinnällä tuotanto- ja logistiikkatoiminnoille sekä Kehä IV:n liikennealuetta varten osoitetut alueet.
23. Vuodesta 2012 alkaen kunta on hankkinut vapaaehtoisin kaupoin omistukseensa taikka tehnyt kiinteistön kauppaa koskevan esisopimuksen tai tilusvaihtosopimuksen yhteensä 106,9 hehtaarin suuruisen alueen osalta². Kunta on näin saanut hankittua omistukseensa pääosan Focus-alueen logistiikkakeskuksen alueista (**Liite 15**). Hintataso vapaaehtoisissa kaupoissa on vaihdellut välillä 4,1–7,25 euroa/m².
24. Pitkällisistä neuvotteluista huolimatta kunta ei ole onnistunut hankkimaan omistukseensa kahta logistiikkakeskuksen keskeisellä alueella sijaitsevaa aluetta, jotka nyt ovat tämän lunastuslupahakemuksen kohteena (**Liite 15**). Focus-alueen tarkoituksenmukainen ja suunnitelmallinen asemakaavoitus, kehittäminen ja toteuttaminen edellyttävät kuitenkin, että nämä puheena olevat kiinteistöt saadaan hankittua kunnan omistukseen.

3.4 Lunastettavaan alueeseen kohdistuvat erityiset oikeudet

25. Focus-alueen yleiskaavan alueelle sijoittuu useita kalliokiviaineksenottohankkeita. Molempiin lunastettavaan kiinteistöihin kohdistuu maa-ainesten irrottamista koskevia erityisiä oikeuksia. Kiinteistöön KAURA 858-411-4-351 kohdistuu myös vuokraoikeus. Erityiset oikeudet ilmenevät **liitteestä 3**.
26. Focus-alueen kehittäminen on yksi Tuusulan kunnan kärkihankkeista. Asemakaavan laatiminen alueelle on käynnissä ja alueen toteuttaminen pyritään aloittamaan 2020-luvulla. Lunastettavaan alueisiin kohdistuvat erityiset oikeudet ovat voimassa osin jopa 2040-luvulle saakka ja rajoittavat siten Focus-alueen keskeisten osien kehittämis- ja rakentamismahdollisuuksia pitkälle tulevaisuuteen. Mahdollisuus erityisten oikeuksien pysyttämiseen tai tarve niiden muuttamiseen tai lakkauttamiseen jää kunnan käsityksen mukaan arvioitavaksi lunastustoimituksessa.

4 LUNASTUSLUPAHAKEMUKSEN PERUSTELUT

27. 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. Alla tarkemmin esitetyin perusteluin MRL:n 99 §:n 1 momentissa säädetyt edellytykset täyttyvät.
28. Maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 3 momentin mukaan ympäristöministeriö voi lisäksi myöntää kunnalle luvan lunastaa muun muassa alueen, joka on osayleiskaavassa osoitettu liikenneväyläksi ja jota tarvitaan kunnan suunnitelmanmukaiseen yhdyskuntakehitykseen. Lunastuslupahakemuksen kohteena olevat kiinteistöt sijaitsevat osin Focus-alueen yleiskaavassa Kehä IV:lle varatulla liikennealueella. Lunastuslupa voidaan siten näiltä osin perustaa myös MRL:n 99 §:n 3 momenttiin.

² Tilusvaihtosopimuksia koskevat päätökset eivät ole vielä lainvoimaisia.

4.1 Alue tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen ja kunnan suunnitelmalliseen kehittämiseen

4.1.1 Lunastettavaa aluetta koskevat maankäyttötavoitteet

29. Kuten edellä on todettu, Focus-alue on maakuntakaavassa ja yleiskaavassa osoitettu logistiikka- ja teollisuustoiminnoille sekä liikenneväylien kehittämistä varten. Kunta on käynnistänyt alueen asemakaavoituksen yleispiirteisistä kaavoista ilmenevien maankäyttötavoitteiden toteuttamiseksi.
30. Alueelle laadittavan Kehä IV:n asemakaavan tarkoituksena on suunnitella alueen kautta uusi Kehä IV –tieyhteys ja muodostaa kehätien varteen vetovoimainen logistiikka- ja työpaikka-alue. Kaavoituksella pyritään tuottamaan tontteja isoille logistiikkatoimijoille ja luomaan työpaikkoja. Tavoitteena on kunnan elinkeinorakenteen monipuolistaminen, työpaikkaomavaraisuuden nostaminen sekä seudun liikennetarpeen huomioon ottaminen. Kehä IV on tärkeä osa valtatie 3 ja 4 yhdistävää Keski-Uudenmaan logistiikan poikittaisyhteyttä. Alueen kehittäminen tukee myös Helsinki-Vantaan lentoaseman toimintaedellytyksiä ja huoltovarmuutta mahdollistamalla huolto- ja logistiikkayhteyksien järjestämisen pohjoisen kautta. Alueen kehittäminen osana lentoaseman ympärille rakentuvaa lentokenttäkaupunkia edistää lentoaseman ympärille keskittyvän elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä.
31. Kehä IV:n toteuttaminen on huomioitu myös Helsingin seudun yhteisessä maankäytön, asumisen ja liikenteen suunnittelussa (MAL-suunnittelu), jossa sovitetaan yhteen alue- ja yhdyskuntarakenteen sekä liikennejärjestelmän kehittämisperiaatteet ja ratkaisut.
32. Focus-alueen logistiikkakeskuksen toteuttaminen kansainvälisen lentoaseman välittömään läheisyyteen, Helsingin seudun olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen toteuttaa myös valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Valtakunnallisina alueidenkäyttötavoitteina on muun ohella luoda edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä vähähiiliseen ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen, vahvistaa suurilla kaupunkiseuduilla yhdyskuntarakenteen eheyttä ja turvata kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien lentoasemien kehittämismahdollisuudet.
33. Focus-alueen kehittäminen toteuttaa johdonmukaisesti yleispiirteisistä kaavoista ilmeneviä maankäyttötavoitteita. Kun lisäksi otetaan huomioon alueen keskeinen sijainti Helsinki-Vantaan lentoaseman välittömässä läheisyydessä ja muiden liikenneyhteyksien äärellä sekä osana lentoaseman ympärille rakentuvaa yritysalueita, on ilmeistä, että lunastettavat alueet tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen.
34. Focus-alueelle tullaan Kehä IV:n asemakaavassa osoittamaan tontteja pääasiassa isoille logistiikkatoimijoille. Asemakaava tulee sisältämään laajoja teollisuustontteja, liikennealueita sekä muulle infrastruktuurille, kuten hulevesijärjestelyille varattavia alueita. Toimintojen sijoittelu tulee voida ratkaista asemakaavassa tarkoituksenmukaisella tavalla ilman, että kaavan sisältöä tosiasiallisesti ohjaisi rakennusoikeuden jakaminen alueen eri maanomistajien kesken. Asemakaavoitettavan alueen omistus on tarkoituksenmukaista saada kunnan käsiin myös riittävien suunnittelumahdollisuuksien ja siten kunnan suunnitelmallisen kehittämisen varmistamiseksi.

4.1.2 Tuusulan kunnan maapolitiikan tavoitteet

35. Tuusulan kunnanvaltuuston 11.12.2017 hyväksymän kuntastrategian³ mukaan kunnan visiona on kasvaa ja muun muassa houkuttaa puoleensa yrityksiä. Keinoina kuntastrategian tavoitteiden saavuttamiseksi mainitaan muun muassa lentokentän läheisyyden hyödyntäminen sekä tehokas kaavoitus ja linjakas maapolitiikka.
36. Kuntastrategiasta on johdettu valtuustokauden tavoitteet (**Liite 16**), joiden mukaan muun muassa vahvistetaan yritystoiminnan edellytyksiä ja työpaikkojen syntymistä aktiivisella elinkeinopolitiikalla, kaavoituksella ja edistämällä liikennehankkeita. Tavoitetta toteuttaa työpaikkatonttivarannon kerryttäminen, joka edellyttää yrityshankkeiden nostamista kärkihankkeiksi ja kaavavarannon tuottamista yritystoiminnan tarpeisiin sekä kaavoituksen työohjelman noudattamista ja nopeaa reagoitua työpaikka-alueiden kehittämistarpeisiin. Valtuustokauden tavoitteena on myös hyödyntää lentokentän ja metropolialueen tarjoamat kasvun mahdollisuudet elinkeinotoiminnassa, johon pyritään tarjoamalla lentokenttään nojautuvalle yritystoiminnalle tulevaisuuden kasvualusta. Lisäksi tavoitteena on kehittää lentokenttään tukeutuvaa Focus-alueita ja edistää vahvasti Kehä IV:n toteutusta. Tavoitteen toteutuminen edellyttää muun muassa Focus-alueen logistiikka-alueen maanhankinnan valmistelua.⁴
37. Tuusulan kunnanvaltuuston 13.6.2011 hyväksymän maapoliittisen ohjelman yleisinä tavoitteina ovat muun muassa mahdollisimman taloudellisen ja toimivan yhdyskuntarakenteen syntyminen, maan hintatason pitäminen kohtuullisena sekä yhdenvertaisuusperiaatteen toteuttaminen. Maapoliittisen ohjelman erityisenä tavoitteena on lisäksi muun ohella työpaikkaomavaraisuuden nostaminen. Tavoitteeseen pääsemiseksi tarvitaan maapoliittisen ohjelman mukaan vähintään 300 hehtaaria uutta työpaikkatonttimaata ja vaihtoehtoisten ratkaisujen tarjoamiseksi todellinen kaavoitustarve on huomattavasti laskennallista tarvetta suurempi.
38. Tuusulan kunnan maapoliittisen ohjelman mukaan kunnan tavoitteena on pitää yllä raakamaavarantoa, joka vastaa alueittain kymmenen vuoden kaavoitustarvetta. Raakamaata hankitaan ensisijaisesti vapaaehtoisin kaupoin. Lisäksi maata voidaan hankkia vaihtamalla, käyttämällä etuosto-oikeutta sekä lunastamalla.
39. Tuusulan kunnanhallitus on 9.1.2012 (§ 2) hyväksynyt maanhankintasuunnitelman (**Liite 17**) Tuusulan kunnanvaltuuston 12.12.2011 (§ 147) tekemän päätöksen mukaan. Maanhankintasuunnitelman mukaan Etelä-Tuusulassa kunnan maanomistus on yritysalueiden osalta vähäistä ja maanhankintaa tulee ohjata yritysalueille. Maanhankintasuunnitelmassa kohteet on jaettu kolmeen prioriteettiluokkaan. Prioriteetilla A on osoitettu alueita, joita tarvitaan kunnan akuutimpaan raakamaantarpeeseen ja joille maanhankinnan resurssit ensisijaisesti suunnataan. Focus-alue kuuluu maanhankintasuunnitelmassa prioriteettiluokkaan A. Maanhankintasuunnitelman mukaan prioriteettiluokkaan A kuuluvien alueiden osalta voidaan tutkia muita maapoliittisia keinoja alueiden saamiseksi kunnan omistukseen, jos vapaaehtoisia kauppoja ei saada syntymään.

³ https://web.tuusula.fi/kuntastrategia/index.tpl?sivu_id=5294

⁴ Liite 16 s 15–16.

40. Tuusulan kunta on Focus-alueen osalta toteuttanut strategiaansa, maapoliittista ohjelmaansa ja maanhankintasuunnitelmaansa hankkimalla omistukseensa kunnan elinkeinoelämän ja työpaikkaomavaraisuuden kehityksen kannalta tärkeitä, lentokentän läheisyyteen sijoittuvia alueita. Maanhankintaa on toteutettu ensi sijassa vapaaehtoisin järjestelyin. Kun alueen kehittämisen kannalta keskeisiä alueita ei kuitenkaan ole onnistuttu saamaan kokonaisuudessaan kunnan omistukseen vapaaehtoisin kaupoin, kunnan suunnitelmallinen kehittäminen edellyttää näissä oloissa, että kunnalle myönnetään lupa lunastaa hakemuksen mukaiset alueet.
41. Kunta ei ole pystynyt hankkimaan maapoliittisen ohjelman mukaisia määriä työpaikkatonttimaata. Kehä IV:n asemakaavan toteutuminen helpottaisi työpaikkatonttipulaa. Kaavan toteutuminen edellyttää maaomistuksen saamista kunnan käsiin. Alueet on tarpeen lunastaa kunnan suunnitelmallista kehittämistä varten.

4.2 Yleinen tarve vaatii lunastamista

42. Lunastuslupa voidaan myöntää yleisen tarpeen vaatiessa. Maankäyttö- ja rakennuslain esitöiden mukaan yleisen tarpeen olemassaoloa konkretisoivat osaltaan muut lunastamisen edellytykset (alue tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen ja siihen liittyviin järjestelyihin tai muutoin kunnan suunnitelmallista kehittämistä varten)⁵. Yleisen tarpeen olemassaoloa perustelevat siten osaltaan edellä kohdassa 4.1 esitetyt seikat.
43. Nyt puheena olevassa Focus-alueen tapauksessa yleisen tarpeen käsillä oloa puoltavat lisäksi paitsi edellä kuvatut Tuusulan kunnan elinkeino- ja työpaikkaolojen kehittymiseen liittyvät näkökohdat, myös logistiikka-alueen toteutumisen laajemmat vaikutukset.
44. Focus-alueen sijainti on Suomen mittakaavassa ainutlaatuinen. Toista vastaavaa vielä rakentamatonta aluetta Helsingin seudulla lentokentän välittömässä läheisyydessä ei ole käytettävissä. Alueen kehittäminen täydentää lentokentän ympärille kehittyvää yritystoiminnan vyöhykettä ja parantaa edellä kuvatuin tavoin elinkeinoelämän ja lentoaseman toimintaedellytyksiä. Alueen toteutuminen parantaa lisäksi Keski-Uudenmaan tällä hetkellä puutteellisia poikittaisia liikenneyhteyksiä hyödyttäen siten laajempaa aluetta. Focus-alueella on vaikutusta paitsi Tuusulan kunnan alueella myös laajemminkin. Näin ollen on tärkeää, että alueen toteuttaminen ei jää riippumaan yksittäisten maanomistajien päätöksistä. Yleinen tarve vaatii alueen lunastamista kunnalle.

4.3 Lunastuksen tarkoitusta ei voida saavuttaa muulla tavalla

45. Lunastuksen toimeenpaneminen edellyttää LunL:n 4 §:n 1 momentin mukaan, että lunastuksen tarkoitusta ei voida saavuttaa muulla tavalla.
46. Nyt puheena olevassa tilanteessa vaihtoehtoisia tapoja toteuttaa vastaavan kaltainen logistiikkahanke Tuusulan kunnan alueella ei ole, koska hankkeen toteuttamisedellytykset liittyvät keskeisesti alueen poikkeuksellisen hyvään sijaintiin, joka liittyy luontevana laajenuksena lento-

⁵ YmVM 6/1998 vp.

aseman ympärille rakentuvaan yritysalueeseen ja on lisäksi ratkaistu lainvoimaisissa yleispiirteisissä kaavoissa. Lunastettavat alueet sijaitsevat keskellä vireillä olevan Kehä IV:n asemakaavan aluetta eikä niiden rajaaminen kaavan ulkopuolelle tule siten kysymykseen.

47. Puuttuvia alueita ei ole saatu hankittua kunnan omistukseen vapaaehtoisin järjestelyin. Kunta on pyrkinyt useasti neuvottelemaan lunastettavien alueiden omistajien kanssa vapaaehtoisista maakaupoista vuodesta 2012 alkaen. Neuvotteluhistoria on kuvattu **liitteessä 18**. Vapaaehtoisista kaupoista ei kuitenkaan hintaerimielisyyksistä johtuen ole saatu sovittua. Tuusulan kunta on Focus-alueen logistiikka- ja työpaikka-alueen osalta linjannut, että aluetta ei tulla kehittämään maankäyttösopimukseen perustuen eikä kunnan tarjoamaa hintaa voida enää nostaa. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamisen vuoksi kunta ei ole voinut suostua maanomistajien esittämiin alueen vakiintunutta hintatasoa korkeampiin kauppahintoihin. Vastaavasti maanomistajien tasapuolinen kohtelu huomioon ottaen alueella ei voida jäljellä olevien alueiden osalta järjestää alueen kehittämistä maankäyttösopimukseen perustuen. Sopimusperusteisesti kiinteistöjen kaavatalouden arvioidaan jäävän myös huomattavan tappiolliseksi, jolloin alueen toteutuminen vaarantuisi.
48. Kiinteistöstä HUHTARIIHI II on 3.12.2018 päivätyllä kauppakirjalla myyty lunastettaviin alueisiin kuuluva määräala Helsingin Kaukokiito Oy:lle. Yhtiö on ollut määräälaa ostaessaan tietoinen vireillä olevista neuvotteluista kunnan ja määrääalan myyjän välillä. Kunta on ennen määrääalan kauppaa neuvotellut Helsingin Kaukokiito Oy:n kanssa siitä, millä edellytyksillä Helsingin Kaukokiito Oy:n on mahdollista sijoittua alueelle samoin lähtökohdin kuin muidenkin toiminnanharjoittajien, eli kunnan hankittua alueet itselleen ja kaavoitettua alueen. Kunnan selvästi ilmaisusta, maanomistajien yhdenvertaiseen kohteluun perustuvasta, kannasta huolimatta yhtiö on kuitenkin päätenyt ostamaan alueen omistukseensa jo tässä vaiheessa ja kaavoittamattomana. Kunta on vielä senkin jälkeen tarjoutunut ostamaan määrääalan Helsingin Kaukokiito Oy:ltä, mutta yhtiö on kieltäytynyt vapaaehtoisista kaupoista. Tuusulan kunta katsoo edellä kuvatut olosuhteet huomioon ottaen, että myös Helsingin Kaukokiito Oy:n kanssa käydyt neuvottelut ovat riittävät osoittamaan, että lunastuslupahakemuksen kohteena olevia alueita ei ole saatu kunnan omistukseen vapaaehtoisin keinoin.
49. Helsingin Kaukokiito Oy:n määrääalakauppa kuvaa alueeseen kohdistuvaa kiinnostusta ja painetta. Alueen tarkoituksenmukainen suunnittelu ja toteuttaminen edellyttävät, että maanomistus saadaan kunnan käsiin, jotta maankäyttöratkaisuja ei jouduta perustamaan sattumanvaraisiin maanomistusoloihin, ja jotta yksittäisten toimijoiden omavaltaiset ratkaisut eivät johda maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta poikkeamiseen.
50. Alueen asemakaavoituksen perusedellytyksenä on, että hanke ei aiheuta kunnalle mittavia tappioita. Focus-alueen infrastruktuurin rakentaminen tulee olemaan Tuusulan kunnalle taloudellisesti niin suuri ponnistus, että ainoa vaihtoehto alueen toteuttamiseen on sen hankkiminen kunnan omistukseen raakamaana. Näin lunastettavista alueista saatavat tontinmyyntitulot ennalta arvioiden kutakuinkin kattavat alueiden infrarakentamisesta aiheutuvat kustannukset. Edellytyksiä alueen toteuttamiselle muutoin kuin raakamaana lunastamalla ei ole.

51. Alueen toteuttaminen maankäyttö Sopimusten kautta olisi ongelmallinen ratkaisu myös siksi, että alueen toteutusaikataulu ja kaikkien keskeisten asemakaavoituksessa tehtävien toiminnallisten ratkaisujen toteutettavuus ja toteuttamistavat jäisivät täysin riippuvaisiksi sopimusneuvottelujen lopputuloksesta. Lisäksi alueen ja sille suunnitellun toiminnallisen kokonaisuuden laajuuden takia yksityisen toimijan olisi ilman kunnan käytössä olevia maapolitiikan keinoja olennaisesti vaikeampi saada kaikki tarvittavat alueet omistukseensa hankkeen toteuttamisen kannalta järkevän ajanjakson puitteissa. Kun kaikkia alueita ei ole saatu hankittua kunnalle vapaaehtoisin järjestelyin, vaatii yleinen tarve puuttuvien alueiden lunastamista alueen kehittymisen varmistamiseksi eikä vaihtoehtoista toteuttamistapaa ole.

4.4 Yleiselle edulle saatava hyöty on yksityiselle edulle koituvaa haittaa suurempi

52. Focus-alueen logistiikkakeskushankkeen toteutuminen on edellä kuvatulla tavalla yleisen tarpeen vaatima ja edistää paitsi Tuusulan kunnan myös laajemman alueen elinkeino-, työpaikka- ja liikenneoloja sekä turvaa Helsinki-Vantaan lentoaseman toimintaedellytyksiä. Lunastuksella saadaan yleiselle edulle merkittävää hyötyä.
53. Lunastettava alue on tällä hetkellä pääasiassa maa- ja metsätalouskäytössä. Lisäksi alueella on vireillä kalliokiviaineksen ottamishankkeita. Lunastuksen yhteydessä asianomaiset lähtökohteisesti menettävät mahdollisuuden käyttää lunastettavaa aluetta näihin tarkoituksiin. Kun otetaan huomioon, että lunastuksen yhteydessä korvataan lunastuksesta aiheutuva taloudellinen menetys, ei edellä kuvattujen käyttömahdollisuuksien estymistä sinänsä voida pitää lunastuksesta aiheutuvana haittana.
54. Kun lunastuksesta ei ole odotettavissa muutakaan yksityiselle edulle aiheutuvaa haittaa, on ilmeistä, että hankkeesta yleiselle edulle saatava hyöty on yksityiselle edulle aiheutuvaa haittaa suurempi.

5 ENNAKKOHALTUUNOTTOLUPAHAKEMUKSEN PERUSTELUT

55. Kaksivaiheinen lunastusmenettely muutoksenhakuineen voi kestää vuosia. Kehä IV:n asemakaavan laatiminen edellyttää alueella suoritettavia tutkimuksia, joita on tarpeen päästä tekemään myös lunastettavilla alueilla tai kaavan valmistelu viivästyy merkittävästi.
56. Lunastuslupahakemuksen kohteena olevat alueet sijaitsevat keskellä asemakaavoitettavaa aluetta ja keskellä kunnan vapaaehtoisin kaupoin hankkimia alueita. Kunnallistekniikan verkostojen tarkoituksenmukainen rakentaminen edellyttää, että verkostot voidaan toteuttaa koko alueelle samanaikaisesti. Alueen kadut ja muut verkostot tulevat kulkemaan lunastuslupahakemuksen kohteena olevien alueiden kautta. Verkostoja ei voida toteuttaa myöskään kunnan vapaaehtoisin järjestelyin hankkimille alueille, ellei niitä päästä rakentamaan lunastuslupahakemuksen kohteena oleville alueille. Alueen saattaminen rakennusvalmiiksi edellyttää merkittäviä maanrakennustöitä, jotka on tarpeen päästä tekemään ja ennen lunastuspäätöksen ja alueen asemakaavan lainvoimaistumista

57. Alueen kehittäminen ja kunnallistekniikan rakentaminen alueelle viivästyy kohtuuttomasti, jos alueen verkostoja ja muuta valmistelua ei päästä lunastuksen viivästymisen ja epätarkoituksenmukaisen maanomistustilanteen vuoksi toteuttamaan suunnitellussa aikataulussa. Tämä johtaisi koko alueen toteutumisen tarpeettomaan viivästymiseen.
58. Töiden kiireellinen aloittaminen ja edellä kuvatut tärkeät syyt muutoinkin edellyttävät ennakkohaltuunottoluvan myöntämistä

6 LOPUKSI

59. Tuusulan kunta suunnittelee Focus-alueelle korkealaatuisen logistiikka-alueen kehittämistä. Hanke on osoitettu sekä maakuntakaavassa että yleiskaavassa. Logistiikka-alue on yksi kunnan kärkihankkeista, jonka toteuttamiseksi on johdonmukaisesti hankittu alueita kunnan maapolitiittisen ohjelman ja maanhankintasuunnitelman mukaan. Vapaaehtoista maanhankintaa koskevien neuvottelujen kariuduttua tämän hakemuksen mukaiset alueet on lunastettava yhdyskuntarakentamista ja kunnan suunnitelmallista kehitystä varten.
60. Focus-alueen toteutumisella olisi myönteisiä vaikutuksia paitsi Tuusulan myös laajemmankin alueen elinkeino-oloihin sekä Keski-Uudenmaan liikenneyhteyksiin ja Helsinki-Vantaan lentotason toimintaedellytyksiin. Yleinen tarve vaatii lunastusluvan myöntämistä.
61. Alueen kaavoituksen edistäminen edellyttää mahdollisuutta tutkia alueen maaperää ja rakennettavuutta. Focus-alueen oikea-aikainen toteuttaminen edellyttää, että kunnalla on mahdollisuus rakentaa alueen infrastruktuuri tarkoituksenmukaisessa järjestyksessä. Tämä ei voi toteutua, jos kunta ei omista koko aluetta vaan sen keskellä sijaitsee yksityisille kuuluvia alueita, joiden kautta verkostoja ei päästä rakentamaan. Oikea-aikaisten tutkimusten ja verkostorakentamisen varmistamiseksi tulee Tuusulan kunnalle myöntää ennakkohaltuunottolupa lunastuksen kohteena oleviin alueisiin ja erityisiin oikeuksiin.

LIITTEET

1. Kartta lunastettavasta alueesta (KAURA)
2. Kartta lunastettavasta alueesta (HUHTARIIHI II)
3. Lunastettavien alueiden kiinteistötiedot
4. Lunastettavien alueiden omistajien ja niitä koskevien erityisten oikeuksien haltijoiden yhteystiedot
5. Pöytäkirjan ote Tuusulan kunnanvaltuuston kokous 28.1.2019 § 6
6. Pöytäkirjan ote Tuusulan kunnanhallituksen kokous [pvm] [§]
7. Karttaliite Focus-alueen sijainnista
8. Maakuntakaavayhdistelmän ote ja Helsingin seudun vaihemaakuntakaavaehdotuksen ote
9. Helsingin ympäristön logistiikka-alueiden kehittämisen tiekartta. Uudenmaan liiton julkaisu E166 – 2016
10. Focus-alue osayleiskaavan ote
11. Focus-alue osayleiskaavan kaavaselostus
12. Tuusulan yleiskaava 2040 yleiskaavaehdotuksen ote
13. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma Kehä IV asemakaava nro 3579
14. Tuusulan kunnan kaavoituskatsaus 2018–2019
15. Kartta, jossa osoitetaan kunnan hankkimat maa-alueet ja lunastuslupahakemuksen kohteena olevat kiinteistöt
16. Tuusulan kunnan talousarvio 2019 ja taloussuunnitelma 2019–2023
17. Maanhankintasuunnitelma 3.1.2012
18. Selvitys lunastettavien kiinteistöjen vapaaehtoisia kauppoja koskevista neuvotteluista