



HPP ASIANAJOTOIMISTO

1 (11)

Ympäristöministeriölle

Asia Lisälausunto Tuusulan kunnan lunastuslupahakemusta koskevassa asiassa

Lausunnon kohteena oleva hakemus

Tuusulan kunnan MRL 99 §:n 1 ja 3 mom. mukainen lunastus- ja ennakkohaltuunottolupahakemus määräaloille tiloista KAURA 858-411-4-351 ja HUHTARIIHI II 858-411-18-43, päivätty 3.6.2019

Diaarinumero VN/3860/2019

Lausunnon antaja YIT Teollisuus Oy, Helsinki

Kiinteistön HUHTARIIHI II 858-411-18-43 erityisen oikeuden haltija, jäljempänä myös ”lausunnon antaja”

Asiamiehet ja prosessiosoite

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

Vastine Tuusulan kunnanhallituksen vastine 16.12.2019

Lisälausunto

YIT Rakennus Oy vaatii edelleen Tuusulan kunnan lunastuslupahakemuksen ja ennakkohaltuunottohakemuksen hylkäämistä.

1 Taustaa

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

lunastettavan omaisuuden ennakkohaltuunottoon lunastuslain 58 ja 59 §:ien mukaisesti.

Kiinteistön HUHTARIHI II 858-411-18-43 erityisen oikeuden haltijat ovat antaneet asiassa perustellun lausunnon 30.9.2019, johon Tuusulan kunnanhallitus on antanut vastineensa. Vastineessa ei ole otettu kantaa lausunnossa esitettyihin perusteisiin, joiden mukaan lunastusluvan myöntämisen edellytyksiä ei ole olemassa. Yleistä tarvetta lunastaa tuotanto- ja logistiikkatoimintoihin varattua aluetta ei ole.

Ennakkohaltuunottoluvan myöntämiselle ei myöskään ole tarvetta, koska erityisen oikeuden haltijalla ei ole mitään kaavoitusta ja kunnallistekniikkaa vastaan, ja kiinteistölle voidaan rakentaa tarvittava kunnallistekniikka.

YIT Rakennus Oy:llä on käynnissä louhinta ja murskaus lunastuslupahakemuksessa tarkoitettulla kiinteistöllä myönnettyjen maa-aines- ja ympäristölupien mukaisesti.

2 Tuusulan kunnanhallituksen vastineen 16.12.2019 pääasiallinen sisältö

Kunnanhallitus toteaa, että lausuntopyynnön mukaan vastineen antaminen ei ole välttämätön toimenpide ja asian käsittelyn jouduttamiseksi lausuntojen johdosta annetaan mahdollisimman lyhyt vastine. Tällä pyritään välttämään mahdollisesti seuraava useita kuukausia kestävä vastaselitysvaihe.

Kunnanhallitus kuitenkin uudistaa lunastuslupahakemuksessa lausumansa kokonaisuudessaan ja viittaa erityisesti hakemuksen kohdissa 4 ja 5 esitettyihin perusteluihin. MRL 99 §:n 1. ja 3. mom. mukaiset edellytykset lunastusluvan ja ennakkohaltuunottoluvan myöntämiselle täyttyvät. Kunnanhallitus on tyytyväinen alueella jo tapahtuvasta louhinnasta, jota erityisen oikeuden ja ympäristöluvan sekä maa-ainesten ottoluvan haltija suorittaa. Louhinta edistää alueen toteutumista osayleiskaavan mukaiseen käyttöön. Kunnanhallitus toteaa myös, että kunnalla ei ole mitään syytä hankaloittaa tai haitata kiviainestuotantoa, ja että kunnalle on kuitenkin varattava mahdollisuus lunastaa toiselle kuuluva maahan kohdistuva nauhinta-, rasite- ja muun sellainen oikeus samoin edellytyksin kuin sillä on oikeus lunastaa ne toiselle kuuluvan maan lunastamisen yhteydessä (MRL 98 §:n 1. mom.).

Kunta on osoittanut yleisen tarpeen vaativan lunastamista ja aluetta tarvittavan yhdyskuntarakentamiseen ja kunnan suunnitelmalliseen kehittämiseen mm. liikenneväyläksi (MRL 99 § 1. ja 3. mom.) ja perustellut asian. Tältä osin kunnanhallitus viittaa myös vuosikirjapäätökseen KHO:2019:143 14.11.2019, jonka mukaan mainittu ympäristöministeriön lunastuslupapäätös ei ollut lainvastainen, vaikka yleistä tarvetta ei ollut erikseen perusteltu. Suomen perustuslain 15 §:n 2 momentissa tarkoitettu

yleinen tarve ilmeni tässä tapauksessa niistä aluevarauksista, jotka alueelle oli mainittujen kunnan maankäytön suunnitelmien perusteella yleiskaavassa osoitettu.

Kunnanhallitus viittaa lupahakemuksen liitteen 18 selvitykseen neuvotteluista lisäksi painottaen, että riippumatta neuvottelualoitteen kulloisestakin tekijästä oleellisinta on, ettei yksimielisyyttä vapaaehtoisista kaupoista ja hinnasta ole saavutettu. Kunnanhallitus viittaa lisäksi KHO:2019:143 vuosikirjapäätöksessä 14.11.2019 lausuttuun, että lunastuslupahakemuksen käsittelyn esteenä ei voi olla se, että kunnan ja maanomistajan välisissä neuvotteluissa tarjottu hinta ei ollut vastannut maanomistajien käsitystä alueen käyvästä hinnasta.

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

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

Lisätietona lunastuslupahakemuksen kappaleessa nro 23 maanomistustilanteesta kerrottuun, kunnanhallitus toteaa, että tilusvaihtosopimuksia koskevat päätökset ovat saaneet lainvoiman valitusten tultua hyläytyksi hallinto-oikeuden päätöksillä 31.5.2019 nro 19/0412/2, 31.5.2019 nro 19/0413/2 ja 31.5.2019 nro 19/0414/2. Kunnan maanomistus on näin ollen lainvoimaisesti edelleen vahvistunut Focus-alueella logistiikkakeskuksen alueella.

Kunnanhallitus kiirehtii lunastuslupahakemuksen ml. ennakkohaltuunotolupahakemuksen käsittelyä ympäristöministeriössä.

3 Lisälausunnon tiivistelmä

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

1. Tuusulan kunta ei ole ottanut kantaa eikä esittänyt perusteluja lausunnon antajien esittämiin väitteisiin. Tuusulan kunnan on näin menetellessään katsottava hyväksyneen lausunnoissa esitetyt seikat, mitkä on otettava päätöstä annettaessa päätöksen perusteeksi. Lausumatta jättäminen ja perustelujen esittämättä jättäminen on otettava päätöksenteossa huomioon.
2. Kunnan vetoama vuosikirjapäätös KHO:2019:143 14.11.2019 ei ole vertailukelpoinen nyt puheena olevan asian kanssa, koska päätös koskee asuntotuotantoon liittyvää maankäyttöä ja myönnettyä lunastuslupaa MRL 99 § 3 momentin perusteella. Ko. 3 momentissa ei ole mainintaa yleisestä tarpeesta, vaan lunastus perustuu asuntotuotannon tarpeisiin, joka sinällään on kunnan toimialaan kuuluva tavoite ja kuvastaa jo itsessään yleisen tarpeen olemassaoloa. MRL 99 §:n 3 momentin sanamuoto ei siten edellytä erillisiä perusteluita yleiselle tarpeelle. Sen sijaan Focus-alueen lunastus ei liity asuntotuotannon tarpeisiin vaan lunastuslupahakemus perustuu MRL 99 § 1 momenttiin. 1 momentin mukainen lunastaminen edellyttää nimenomaisesti yleisen tarpeen olemassaoloa ja sen perusteluja.
3. Erityisten oikeuksien lunastamiselle ei tule myöntää lupaa, koska lunastamiselle ei ole esitetty yleistä tarvetta. Myös erityisten oikeuksien lunastamisen edellytyksenä on yleinen tarve ja myös tältä osin lunastaminen on perusteltava. Louhinta on yritystoimintaa, jonka lunastamiselle Tuusulan kunta on hakemassa lunastuslupaa. Kuten kuntakin toteaa lausunnossaan, louhinta edistää alueen toteutumista osayleiskaavan mukaiseen käyttöön. Perustetta erityisten oikeuksien lunastamiselle ei ole.
4. Etuosto-oikeuden käyttämättä jättäminen osoittaa, että yleistä tarvetta tuotanto- ja logistiikka-alueiden lunastamiselle ei ole. Etuosto-oikeuden käyttämisellä merkittävin osa lunastuslupahakemuksessa tarkoitusta alueesta olisi jo kunnan omistuksessa. Taloudellisen edun tavoittelu ja kunnan ansaintatarkoitus on vastoin omaisuuden suojan periaatetta ja EIT:n linjauksia.
5. Lunastuksen tarkoitus, maankäyttösuunnitelmien mukaisen maankäytön toteutuminen, on mahdollista saavuttaa vaihtoehtoisella tavalla. Lunastuslain mukainen vaihtoehto on maankäyttösopimus ja kehittämiskorvaus. Focus-alueen osalta vaihtoehto alueen toteuttamiselle nykyisten omistajien omistuksessa on olemassa. Kunnan lausunto, jonka mukaan sen tekemien alustavien laskelmien ja riskiarvioiden mukaan

kunta ei voi esim. maankäyttösopimuksin saavuttaa alueella nopeasti etenevää ja taloudellisesti kestävää toteutusta, on täysin merkityksetön, koska mitään relevantteja ja julkituotuja laskelmia ei ole olemassa tai ainakaan esitetty asianosaisille tai kuntalaisille. Aivan epäselväksi lausunnon antajille jää, mihin riskinarviolla kunnan lausunnossa viitataan. Lunastuslaki ei sellaista lainkaan tunne eikä sellaista ole asianosaisille esitetty. Kunta itse lausuu, että alueen toteuttamisen tarkan kustannusavion laatiminen on tässä vaiheessa mahdotonta. Silti kunta pitää toteutuskustannuksia kohtuuttomina ilman, että maat pakkolunastetaan alihintaan maanomistajilta. Lausunnon antajien mukaan mikään tähän saakka kunnan taholta esitetty ei osoita, miksi lentokentän vieressä olevan, lähtökohtaisesti maaperäolosuhteiltaan ja sijainniltaan toteutuskelpoisen alueen toteutuskustannukset olisivat jotenkin poikkeavan suuret kunnalle. Väite on täysin tekaistu ja perustelematon eikä se muuksi muutu kunnan ylimalkaisen lausunnon johdosta.

4 Lausumatta jättäminen

Hallintolain 31 § koskee asian selvittämistä hallintoprosessissa. HL 31 § 2 momentin mukaan:

”Asianosaisen on esitettävä selvitystä vaatimuksensa perusteista. Asianosaisen on muutoinkin myötävaikutettava viereille panemansa asian selvittämiseen.”

Edelleen hallintolain 34 § 1 momentin mukaan:

”Asianosaiselle on ennen asian ratkaisemista varattava tilaisuus lausua mielipiteensä asiasta sekä antaa selityksensä selvaisista vaatimuksista ja selvityksistä, jotka saattavat vaikuttaa asian ratkaisuun.”

Ja hallintolain 45 § 1 momentin mukaan:

”Päätös on perusteltava. Perusteluissa on ilmoitettava, mitkä seikat ja selvitykset ovat vaikuttaneet ratkaisuun sekä mainittava sovelletut säännökset.”

Tuusulan kunta on saanut tilaisuuden antaa vastineensa lausunnon antajan lausuntoon ja siihen sisältyviin selvityksiin. Tuusulan kunta on jättänyt vastaamatta lausunnon antajien selvityksiin, mikä on otettava päätösharkinnassa huomioon.

YIT on esittänyt lausunnossaan mm. seuraavat väitteet, joihin Tuusulan kunta ei ole esittänyt yksilöityjä vastaperusteluja:

1. Tuusulan kunta ei ole perustellut yleisen tarpeen olemassaoloa lunastaa yritystoimintaan tarkoitettuja alueita.

HPP ASIANAJOTOIMISTO

2. Kunnan tehtäviin ei kuulu toteuttaa ja omistaa logistiikka-alueita.
3. Isot tontit mahdollistavat tarkoituksenmukaisen asemakaavoituksen.
4. Erityisten oikeuksien lunastaminen on perusteltava ja maa-ainesten otto ei edellytä lunastamista.
5. Lunastamisella on vaikutusta kiviainesmarkkinoihin ja lunastaminen rajoittaa kilpailunedellytyksiä.
6. Lunastuksen tarkoitus on taloudellisen edun tavoittelu.
7. Etuusto-oikeuden käyttämättä jättäminen osoittaa kunnan lunastushakemuksen yksinomaisen tarkoituksen on taloudellisen edun tavoittelu.
8. Focus-alueen toteuttaminen tapahtuu nopeinten jo vireillä olevan lounhintalupahakemuksen mukaisesti.

Koska Tuusulan kunta ei ole esittänyt vastaperusteluja lausunnon antajan väitteisiin, on Tuusulan kunnan katsottava hyväksyneen lausunnon antajien perustelut. Lausunnon antajan väitteet on siten otettava päätöksen teon perusteeksi. Lausunnon antaja toteaa, että puutteellista hakemusta ei voida jälkikäteen korjata ylimalkaisella lausunnolla.

5 Yleinen tarve on perusteltava

Tuusulan kunta on viitannut päätökseen KHO:2019:143 ja katsonut, että yleistä tarvetta ei ole tarpeen perustella. Kunnan viittaama päätös koskee Vantaan kaupungin lunastuslupahakemusta Saraksen tilan lunastamiseksi. Korkein hallinto-oikeus katsoi, että asiassa oli alueen sijaintiin ja kaavoitustilanteeseen nähden selvitetty, että aluetta tarvittiin maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 3 momentissa tarkoitettulla tavalla kunnan suunnitelmanmukaiseen yhdyskuntakehitykseen. Kunta oli lunastuslupahakemuksessa esittänyt selvitystä kunnan väestöennusteesta, pientalotonttien tarjonnasta, tonttivarannosta sekä erityisesti luovutuskelpoisesta pientalotonttien varannosta ja sen riittävydestä sekä kunnan sitoumuksista koskien vuosittaista asuntotuotantotavoitetta.

KHO katsoi edelleen, että lunastuslupa on myönnetty lunastuslain 4 §:n 3 momentissa tarkoitettuna erityisen lunastusperusteen sisältävän maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 3 momentin nojalla. Näin ollen on katsottava, että 99 §:n 3 momentissa säädettyjen edellytysten täytyessä voidaan lunastuksen katsoa olevan yleisen tarpeen vaatimaa.

Päätös ei ole vertailukelpoinen Focus-alueen koskevan lunastuslupahakemuksen kanssa. Vantaan Saraksen tilan lunastuslupahakemus on perustunut MRL 99 § 3 momenttiin, joka on erityinen lunastusperuste. MRL 99 § 3 momentissa on kysymys yleiskaavassa jo asuntotuotantoon osoitetusta rakennusmaasta. MRL 99 §:n 3 momentissa ei ole nimenomaista mainintaa yleisestä tarpeesta, vaan asuntotuotannon tarpeet on lakia säädettäessä katsottu yleisen tarpeen mukaiseksi. Tämän takia lunastettaessa MRL 99 § 3 momentin perusteella, yleistä tarvetta ei ole tarpeen erikseen perustella. KHO vahvisti tämän tulkinnan.

Focus-alueen lunastus perustuu MRL 99 § 1 momenttiin, jolloin lunastaminen on mahdollista

1. vain silloin, kun yleinen tarve kyseisessä tapauksessa on olemassa
2. ja vain silloin, kun yleisen tarpeen olemassaolo on perusteltu.

Focus-alueen osalta yleistä tarvetta lunastaa ei ole eikä kunta ole sitä myöskään missään vaiheessa prosessia perustellut. Focus-alueella ei ole kysymys asuntotuotannon tarpeisiin tai asuntotuotantoon liittyviin tarpeisiin tapahtuvasta lunastamisesta. Koska alueet on yleiskaavassa osoitettu tuotanto- ja logistiikkatoimintoihin, jotka eivät kuulu kunnan tehtäviin, on asiassa kiinnitettävä erityistä huomiota yleisen tarpeen olemassaoloon ja perusteltava se nimenomaisesti. Yleinen tarve tulisi liittyä tuotanto- ja logistiikka-alueiden hankkimiseen kunnalle lunastamalla. Tämä on jo lähtökohtaisesti vaikeaa, koska kyse voi olla vain kunnan väliomistuksesta ja alueen edelleen myynnistä. Koska tuotanto- ja logistiikkatoimintojen järjestäminen ei kuulu kunnan tehtäviin, ei yleistä tarvetta lunastaa lähtökohtaisesti ole. Focus-alueen osalta Tuusulan kunta ei hakemuksessaan tai vastineessaan ole perustellut yleisen tarpeen olemassaoloa, minkä takia lunastuslupahakemus on hylättävä.

Lunastuslupahakemuksen kohdat 4 ja 5 koskevat Focus-alueen maankäyttösuunnitelmia. Maankäyttösuunnitelmat eivät osoita yleisen tarpeen lunastamiselle olevan olemassa. Päinvastoin, maankäyttösuunnitelmien toteuttaminen ja alueen asemakaavoittaminen on kiinteistönomistajien ja alueella toimijoiden tavoitteiden mukaista ja nämä osaltaan jo toteuttavat maankäyttösuunnitelmia. Kunnan elinkeino- ja työpaikkaolojen kehittämiseen ja logistiikka-alueen toteutumiseen liittyvät tavoitteet, joita kaavat konkretisoivat, eivät jää toteutumatta yksittäisten maanomistajien päätösten johdosta.

Perustelujen tärkeyden osalta lausunnon antaja viittaa edelleen päätökseen KHO 2005:12. Korkein hallinto-oikeus kumosi ympäristöministeriön päätöksen, koska asiassa ei ollut esitetty selvitystä siitä, miksi esitetyt toimenpiteet olisivat edellyttäneet omistusoikeuden siirtymistä kaupungille. Myös ympäristöministeriön päätöksessä 1.7.2019, VN/3049/2018 Limingan kunnan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta lunastuslupahakemuksesta ympäristöministeriö katsoi, että kunta ei ole esittänyt perusteita, miksi kaavan toteuttaminen edellyttäisi omistusoikeuden siirtymistä kunnalle ja hylkäsi lunastuslupahakemuksen. Yleinen tarve lunastamiselle on siten perusteltava eikä maankäyttötavoitteet sellaisenaan eivät erityisesti tässä tapauksessa riitä osoittamaan yleisen tarpeen olemassaoloa.

Lunastaminen ei ole välttämätöntä Focus-alueen toteuttamiseksi. Kunnan maapolitiisilla tavoitteilla tai niitä toteuttavalla kaavoituksella ei siten voida perustella sitä, että alueet on pakkolunastettava yleisen tarpeen vaatimuksesta kunnalle.

6 Maa-ainesten otto ja kiviainesmarkkinat

Tuusulan kunta esittää, että sille on varattava mahdollisuus lunastaa nauhinta-, rasite- ja muun sellainen oikeus samoin edellytyksin kuin sillä on oikeus lunastaa ne toiselle kuuluvan maan lunastamisen yhteydessä (MRL 98 §:n 1. mom.).

Yritystoiminnan lunastamista koskeva hakemus osoittaa, että lunastamista koskevaa lainsäädäntöä käytetään muuhun tarkoitukseen, kuin mihin maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset lunastussäännökset on tarkoitettu. Lunastuslainsäädännön tarkoituksena on laissa säädettyissä tilanteissa varmistaa maankäytön toteutuminen. Maankäyttö toteutuu ilman lunastamistakin, kuten lausunnon antaja on esittänyt.

Alueen kehittämistä kaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen edistää parhaiten se, että kiinteistöllä Huhtarihi YIT jatkaa louhintaa ja kiinteistön Kaura osalta toteutetaan Destia Oy:n lupahakemuksissa tarkoitettu louhinta. Kuntakin toteaa, että louhinta edistää alueen toteutumista yleiskaavan mukaiseen käyttöön. Lausunnon antaja toteaa, että termillä louhinta tarkoitetaan tämän lunastuslupahakemusasian yhteydessä kiviainesliiketoimintaa eli kiviainesten jalostusta, johon sisältyy louhinta ja muut jalostuksen tuotantovaiheet. Maa-ainesten otto on välttämätöntä maakunta-kaavan ja yleiskaavan mukaisten käyttötarkoitusten, logistiikka- ja teollisuustoimintojen toteuttamiseksi. Maankäyttötavoitteiden toteuttaminen ei siten edellytä erityisten oikeuksien lunastamista. Koska koko lunastamisen tarkoitus on yleiskaavan mukaisen maankäytön toteutuminen, on selvää, että maa-ainesten ottoon liittyvälle lunastamiselle ei ole perustetta. Lausunnon antaja korostaa, että erityisten oikeuksien lunastaminen on perusteltava

1. ensinnäkin sen takia, että erityisillä oikeuksilla on oikeuksien haltijoille samoin kuin kiinteistöjen omistajille merkittävä taloudellinen arvo ja
2. toiseksi sen takia, että louhinta edistää alueen toteutumista yleiskaavan mukaiseen käyttöön.

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. On selvää, että lunastaminen vaikeuttaa maa-ainestenottoa muutoinkin muun muassa uusien lupien hakemistarpeen johdosta.

7 Ansaintatarkoitus ja vaihtoehtoedellytys

Lausunnon antaja on lausunnossaan 30.9.2019 viitannut laajaan oikeuskirjallisuuteen, jossa on vakiintuneesti katsottu, että julkisyhteisö ei saa

HPP ASIANAJOTOIMISTO

käyttää lunastusta taloudellisten etujen saavuttamiseksi. Kunnan perustelujen mukaan tarkoitus on nimenomaan lunastaa alue raakamaana ja myydä tontteina. Asiassa on kysymys kunnan taloudellisten etujen tavoittelusta.

Vaihtoehtona on alueen toteuttaminen nykyisten omistajien ja haltijoiden ja kunnan yhteistyönä maankäyttösopimuksin. Maankäyttösopimuksissa on esimerkiksi mahdollista sopia toteuttamisaikataulusta, jolloin toteuttamisen varmistamisenkaan takia lunastaminen ei ole tarpeen.

Lunastuslaki edellyttää, että lunastusta ei saa panna toimeen, jos lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa jollain muulla tavalla. Maanomistajat ja alueella toimijat ovat edistäneet jo maankäyttötavoitteiden toteuttamista. Toisella kiinteistöllä on louhinta käynnissä ja toisella louhintalupahakemukset on vireillä. Tuotanto- ja logistiikkatoiminta ovat kiinteistönomistajien normaalia kiinteistön kehittämistä ja kiinteistönhaltijoiden liiketoimintaa ja toimialaa. Vaihtoehto alueen toteuttamiselle on siten olemassa.

Lausunnon antaja viittaa Euroopan ihmisoikeustuomioistuimen tuomioon Stojko Arsovski ym. v. Makedonia (15.1.2013). Tapauksessa oli kysymys luonnonvarojen hyväksikäytön tarkoituksessa yksityisen yhtiön hyväksi toimitetun pakkolunastuksen oikeasuhtaisuudesta. EIT katsoi Makedonian rikkoneen EIS:n 1 lisäpöytäkirjan 1 artiklaa, kun pakkolunastamisen sijasta ei oltu käytetty lain mahdollistamia ja vaihtoehtoisuusperiaatteen mukaisia lievempiä keinoja, kuten maan vuokraamista.

Em. EIT:n tapauksessa omaisuudensuojaa rikottiin, koska valtio ei ollut pakkolunastamisen sijasta pyrkinyt käyttämään muita, omaisuudensuojaan lievemmin puuttuvia keinoja. Vastaavalla tavalla Focus-alueen maankäytön toteuttamiseksi on olemassa lievempiä keinoja kuin lunastaa kiinteistöt. Vaihtoehdon olemassa olon takia lunastamiselle ei ole edellytyksiä.

Kunnan lausunto, jonka mukaan sen tekemien alustavien laskelmien ja riskiarvioiden mukaan kunta ei voi esim. maankäyttösopimuksin saavuttaa alueella nopeasti etenevää ja taloudellisesti kestävästä toteutusta, on täysin merkityksetön, koska mitään relevantteja ja julkituotuja laskelmia ei ole olemassa tai ainakaan esitetty asianosaisille tai kuntalaisille. Aivan epäselväksi lausunnon antajille jää, mihin riskinarviolla kunnan lausunnossa viitataan. Lunastuslaki ei sellaista lainkaan tunne eikä sellaista ole asianosaisille missään vaiheessa prosessia edes esitetty. Kunta toisaalta itse lausuu, että alueen toteuttamisen tarkan kustannusavion laatiminen on tässä vaiheessa mahdotonta. Silti kunta pitää (siis laskelmien puuttuessa) toteutuskustannuksia kohtuuttomina ilman, että maat pakkolunastetaan alihintaan. Lausunnon antajan mukaan mikään tähän saakka kunnan taholta esitetty ei osoita, miksi Suomen päälentokentän vieressä olevan, lähtökoh-

HPP ASIANAJOTOIMISTO

taisesti maaperäolosuhteiltaan ja sijainniltaan toteutuskelpoisen alueen toteutuskustannukset olisivat jotenkin poikkeavan suuret kunnalle. Väite on täysin tekaistu ja perustelematon eikä se muuksi muutu kunnan ylimalkaisen lausunnon johdosta.

Lisäksi lausunnon antaja toteaa, että Tuusulan kunnan esittämät laskelmat toteuttamiskustannuksista eivät ole uskottavia myöskään sen takia, että Kehä IV ei ole yksin Tuusulan kunnan hanke. Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan kaupunki ja Tuusulan kunta laativat aluevaraussuunnitelmaa maantien 152 toteuttamisesta. Kehä IV Tuusulanväylän ja Hämeenlinnanväylän välille on vireillä Väylässä ja Uudenmaan ELY-keskuksella on käynnissä YVA-menettely. YVA-ohjelma on ollut nähtävillä 22.11.-23.12.2019 ja YVA:an liittyvä selvitykset on tarkoitus laatia vuonna 2020. Koska kyseessä on maakunnallinen yhteys, toteuttaa hankkeen ELY-keskus. Kehä IV rakentamiskustannukset eivät ole yksin tai lainkaan Tuusulan kunnan kustannuksia eivätkä siten ole perusteita Tuusulan kunnalle lunastaa kiinteistöjä Focus-alueella. Tuusulan kunnan esittämistä toteuttamiskustannuksista suurin osa koskee juuri Kehä IV toteuttamiskustannuksia.

8 Kauppaneuvottelut ja etuosto-oikeus

Kauppaneuvottelujen osalta lausunnon antaja tuo esille, että kunta ei ole esittänyt minkäänlaisia kauppaneuvotteluja maa-ainesten ottoon ja alueen vuokraamiseen liittyvien erityisten oikeuksien ostamisen osalta. Erityisillä oikeuksilla on kuitenkin merkittävä taloudellinen arvo erityisten oikeuksien haltijoille.

Kunta ei ole käyttänyt sillä ollutta etuosto-oikeutta Huhtariihen kiinteistökaupassa. Tämäkin vahvistaa sen, että lunastamisen tarkoitus ei ole maan hankinta yhdyskuntarakentamiseen, vaan ainoastaan taloudellinen hyötyminen.

9 Lopuksi

Tuusulan kunta ei ole perustellut yleisen tarpeen olemassa oloa lunastaa maa-ainesten ottoon liittyviä erityisiä oikeuksia ja yleiskaavan mukaisia asemakaavoitettavia tuotanto- ja logistiikka-alueita. Viittaus maankäyttösuunnitelmien toteuttamiseen ei sellaisenaan ole peruste MRL 99 § 1 momentissa tarkoitettulle lunastamiselle. Yleisen tarpeen olemassaolo on nimenomaisesti perusteltava ja kunnan on esitettävä perustelut, miksi yleiskaavassa suunnitellun maankäytön toteuttaminen edellyttää alueiden siirtymistä kunnan omistukseen. Kunta ei ole esittänyt perusteltua syytä lunastamiselle.

Kuten kuntakin toteaa, louhinta edistää alueen saattamista yleiskaavan mukaiseen käyttöön. Louhinnan vaikeuttaminen ja kiviainesmarkkinoihin

puuttuminen heikentävät kiviainesmarkkinoiden kilpailuolosuhteita. Maainesten otto on yleiskaavan mukaista toimintaa ja on välttämätöntä asemakaavan toteuttamiseksi. Perustetta lunastaa erityisiä oikeuksia ei ole.

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. Lausunnon antaja on tietoinen, että maanomistaja on ollut koko ajan valmis maankäyttösopimusneuvotteluihin kunnan kanssa.

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

Helsingissä 24. helmikuuta 2020

YIT TEOLLISUUS OY

Kiinteistön HUHTARIINI II 858-411-18-43 erityisten oikeuksien haltija



Kari Marttinen
asianajaja, Espoo



Suvi Marttinen
asianajaja, Sipoo

Laatineet