

Helsingin hallinto-oikeus
Radanrakentajantie 5
00520 Helsinki
helsinki.hao@oikeus.fi

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUELLE

Asia Valitus Ympäristöministeriön päätöksestä Dnro VN/3869/2019, koskien Tuusulan kunnan lunastuslupahakemusta (VN/3860/2019).

Valittaja

Helsingin Kaukokiito Oy (jäljempänä Kaukokiito / yhtiö)
Y-tunnus 0108699-3
Nuolikuja 2
01740 Vantaa

kiinteistön Huhtarihi II (858-411-18-43) omistajana.

Asiamies ja prosessiosoite

OTM Erika Mäkinen ja VT Helena Älgars
Maanomistajien Arviointikeskus Oy
Revontulentie 8 A, 02100 Espoo
p. 020 7411 052
erika.makinen@arviointikeskus.fi ja helena.algars@arviointikeskus.fi

Valitus

Vaativukset

Valittaja vaatii, että hallinto-oikeus kumoaa ympäristöministeriön päätöksen, jolla Tuusulan kunnalle on lunastuslupahakemuksen mukaisesti myönnetty lunastuslupa Tuusulan kunnassa sijaitsevan noin 23,6 hehtaarin suuruisen määräalan lunastukseen kiinteistöstä Huhtarihi II (858-411-18-43).

Lisäksi valittaja vaatii, että hallinto-oikeus velvoittaa vastapuolen korvaamaan Valittajan oikeudenkäyntikulut hallinto-oikeudessa laillisine viivästyskorkeineen.

Päätös ja muutoksenhakuaika

Päätös on tehty 17.9.2020 ja annettu tiedoksi asiamiehelle 30.9.2020, joten viimeinen päivä muutoksenhauille on 30.10.2020.

Perusteet

1. Päätöksen perusteet ovat puutteelliset

Viranomaisen on perusteltava tekemänsä hallintopäätös hallintolain 45 §:n 1 momentin mukaisesti. Perusteluissa on ilmoitettava, mitkä seikat ja selvitykset ovat vaikuttaneet ratkaisuun sekä mainittava sovelletut säännökset. Mainitut seikat on hallintolain 9 §:n 1 momentin nojalla ilmaistava ymmärrettävästi ja selkeästi.

Päätöksessä ei ole esitetty mitään oikeudellisia perusteita näkemykselle siitä, että Tuusulan kunnan hakeman lunastusluvan myöntämiselle olisi maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 99 §:ssä tarkoitettuja edellytyksiä. Lunastuslupa on lisäksi lunastuslain 4 §:n tarkoittamalla tavalla lain vastainen. Päätöksen perustelut ovat siten olennaisella tavalla puutteelliset.

2. Lunastusluvan myöntämisen edellytykset eivät ole olemassa

Taustaa

Ympäristöministeriö on 17.9.2020 päätöksellään Dnro VN 3869/2019 myöntänyt maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 1 momentin nojalla Tuusulan kunnalle hakemuksen mukaisesti lunastusluvan Tuusulan kunnassa sijaitsevassa noin 14,9 hehtaarin suuruisen määrään kiinteistöstä Kaura (858-411-4-351) ja noin 23,6 hehtaarin suuruisen määrään kiinteistöstä Huhtarihi II (858-411-18-43) lunastukseen.

Lisäksi ympäristöministeriä on myöntänyt Tuusulan kunnalle kiinteistön omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain 58 §:n nojalla luvan lunastettavan alueen ennakkohaltuunottoon siltä osin kuin kiinteistön aluetta tarvitaan Kehä IV:n liikennealueeseen ja sen rakentamista varten tarvittavaan alueeseen.

Helsingin Kaukokiito Oy (jäljempänä Kaukokiito) omistaa lunastuksen kohteena olevan kiinteistön Huhtarihi II (858-411-18-43). Kiinteistöstä, pieni alue, korkeintaan 2 hehtaaria sijaitsee Kehä IV:lle varatulla liikennealueella. Kaukokiito on ostanut kiinteistön omistukseensa 3.12.2018 päivätyllä kauppakirjalla hintaan 4 750 000 euroa.

Tuusulan kunta ei ole kyseisen kiinteistön kaupan johdosta käyttänyt etuostolain 1 §:n mukaista etuosto-oikeuttaan (voimassa 3.3.2019 asti).

Kunnanvaltuusto on 28.1.2019 tehnyt päätöksen hakea ympäristöministeriöltä lunastuslupaa kiinteistön Huhtarihi II määräalaa, vaikka myös etuosto-oikeuden käyttäminen on ollut mahdollista vielä tähän aikaan. Kunta on lisäksi kieltäytynyt keskustelemasta Kaukokiidon kanssa lunastuksen tarkoituksen saavuttamisesta muulla tavoin. Kaukokiito on kuitenkin aktiivisesti tuonut esiin yhteistyöhalukkuutensa ja pyrkinyt neuvottelemaan kaavoitukseen ja rakentamiseen liittyvistä asioista kunnan kanssa.

2.1 Yleinen tarve lunastuksen perustana

Maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 1 momentin 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.

Oikeuskirjallisuuden mukaan lunastusluvan myöntämisedellytysten yksinkertaistaminen asettaa erityisiä vaatimuksia yleisen tarpeen olemassaolon osoittamiselle (Ekroos, Majamaa 2018 s. 552). Yleinen tarve on perusteltava.

Korkein hallinto-oikeus on päätöksellään KHO 2005:12 kumonnut ympäristöministeriön päätöksen, koska asiassa ei ollut esitetty selvitystä siitä, miksi esitetyt toimenpiteet olisivat edellyttäneet omistusoikeuden siirtymistä kaupungille. Lisäksi 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.

Todettakoon, että hankkeissa, joiden perinteisesti nähdään koituvan laajasti yhteisön hyödyksi, kuten vaikkapa rautatien tai sairaalan rakentaminen, yleisen tarpeen määrittäminen ei välttämättä herätä suuria erimielisyyksiä. Sen sijaan, jos maa-alue lunastetaan johonkin pienempää joukkoa hyödyttävään tarkoitukseen kuten yritystoiminnan tarpeisiin, yleisen tarpeen tulkinta tai toteaminen on vaikeampaa.

Lunastuslupahakemuksen kohteena oleva kiinteistö Huhtarihi II kuuluu Tuusulan kunnan etelärajan tuntumassa sijaitsevaan niin sanottuun Focus alueeseen, jolle Tuusulan kunta kehittää laajamittaista logistiikka- ja työpaikka-alueita. Kiinteistöstä Huhtarihi II, pieni alue, korkeintaan 2 hehtaaria sijaitsee Kehä IV:lle varatulla liikennealueella.

Alue on Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavassa osoitettu logistiikka- ja teollisuustoiminnoille. Lisäksi lunastuslupahakemuksen kohteena oleva kiinteistö on Focus alue osayleiskaavassa pääasiassa osoitettu T-2 -merkinnällä tuotanto- ja logistiikkatoiminnoille. Kaavaselostuksen ja -merkintöjen mukaan alueet on tarkoitettu pääasiassa suuria yhtenäisiä tonttialueita tarvitseville tuotanto- ja logistiikkatoiminnoille.

Alueen asemakaavoitus on parhaillaan käynnissä. Focus alueella vireillä oleva Kehä IV asemakaava-alue käsittää Kehä IV:n aluevarauksen sekä kehätien pohjoispuolelle osayleiskaavan mukaisesti sijoittuvan logistiikka- ja työpaikkakorttelin. Kaavoituksella pyritään nimenomaisesti tuottamaan tontteja isoille logistiikkatoimijoille, kuten Kaukokiito.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 54 §:n 1 momentin mukaan asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin MRL:n 32 §:ssä ja 42 §:ssä säädetään. Maakuntakaava ja yleiskaava ovat ohjeena laadittaessa asemakaavaa. Edellä esitetyn perusteella on täysin yksiselitteistä, että asemakaavoituksessa alue tullaan osoittamaan osayleiskaavan mukaisesti logistiikka- ja teollisuustoiminnoille, eikä Tuusulan kunta ole tätä kiistänytkään. Lisäksi lunastuslupahakemuksen mukaan, kunta tavoittelee Focus alueelle pääasiassa isoja logistiikkatoimijoita ja Tuusulan pormestarin Arto Lindbergin mukaan alueella tulokkaita riittää (ks. artikkeli 23.1.2019).

Kaukokiito on Suomen suurimpia logistiikkaoperaattoreita ja heidän tarkoituksenaan on harjoittaa kiinteistöllä Huhtarihi II logistiikkatoimintoja. Näin ollen heidän toimintansa lunastuslupahakemuksen kohteena olevalla kiinteistöllä Huhtarihi II, on täysin voimassa olevan osayleiskaavan sekä Focus alueen suunnitelmien mukaista.

Kaukokiito ei ole ostanut kiinteistöä Huhtarihi II kaavoittamattomana alueena. Yhtiö on selvittänyt mihin tarkoitukseen kiinteistöä kunnan kaavoitussuunnitelmien mukaan on tarkoitus käyttää, ennen kuin ovat tehneet ostopäätöksen koskien maa-alueita. Kaukokiito on myös ennen kaupasta päättämistä tutustunut Tuusulan kunnan maapoliittiseen ohjelmaan, joka mahdollistaa täysin maankäytösopimuksien laatimisen maanomistajien kanssa sekä alueella voimassa olevan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan määräyksiin ja kaavamerkintöihin.

Kaukokiito on tehnyt alustavan suunnitelman kiinteistön Huhtarihi II käytöstä (ks. liite Tontin havainnekuvat, kiinteistön käyttö). Suunnitelmassa on otettu huomioon myös kiinteistöllä kulkeva sähkövoimalinja, jonka on tarkoitus kulkea liikennealueen päällä Kaukokiidon suunnitelmassa. Kaukokiito on myös tietoisesti varautunut luovuttamaan kiinteistöstä Huhtarihi II tarvittavan alueen Tuusulan kunnalle Kehä IV:sta varten varatusta liikennealueesta.

Kiinteistön Huhtarihi II alueen osalta yleistä tarvetta lunastamiseen ei ole olemassa eikä kunta ole sitä myöskään perustellut missään vaiheessa. Tarkoituksenmukainen, intressiristiriidaton ja voimassa olevan osayleiskaavan mukaisen asemakaavoituksen varmistaminen on mahdollista ilman kiinteistön Huhtarihi II lunastamista. Edelleen yleisen tarpeen vaatimaa ei ole lunastaa yritysten käytössä olevia alueita tarkoituksena luovuttaa alueet toisille yrityksille samaan yritystoimintaan. Lisäksi lunastusta koskevassa oikeuskirjallisuudessa on vakiintuneesti katsottu, että julkisyhteisö ei saa käyttää lunastusta taloudellisten etujen

saavuttamiseksi. Yleisen tarpeen vaatimaa ei ole lunastaa kiinteistöä Huhtarihi II, koska kunta tarvitsee tuloja maa-alueiden myynnistä tulevan yhdyskuntarakenteen toteuttamista varten. Tällainen käytäntö osoittaa, että kiinteistön Huhtarihi II on tarkoitus lunastaa taloudellisen hyötymisen perusteella.

Korkein hallinto-oikeus on vuosikirjapäätöksessään KHO:2019: 143 lausunut, ettei ympäristöministeriön lunastuslupapäätös ollut lain vastainen vaikkei yleistä tarvetta oltu erikseen perusteltu. Kyseisessä tapauksessa oli kyse kuitenkin MRL:n 99 §:n 3 momentin mukaisesta lunastusperusteesta, jolloin kysymys on yleiskaavassa jo asuntotuotantoon osoitetusta rakennusmaasta. Korkein hallinto-oikeus on kyseisessä ratkaisussaan katsonut nimenomaisesti asuntotuotannon tarpeet yleisen tarpeen mukaiseksi. Edellä esitetyn mukaan päätös ei ole vertailukelpoinen kiinteistöä Huhtarihi II koskevassa lunastuslupahakemus asiassa, sillä alueella ei ole kysymys asuntotuotannon tarpeisiin tai asuntotuotantoon liittyviin tarpeisiin lunastamisesta, vaan alueet on osoitettu tuotanto ja logistiikkatoimintoihin. Tuotanto- ja logistiikkatoimintojen järjestäminen ei kuulu kunnan tehtäviin, eikä yleistä tarvetta lunastaa lähtökohtaisesti ole olemassa.

Kiinteistön Huhtarihi II alue on varattu osayleiskaavassa logistiikkatoiminnoille, mutta rakentamisen suoraan mahdollistavaa kaavaa alueella ei ole. Alueella on kuitenkin voimassa oleva oikeusvaikutteinen osayleiskaava, joka mahdollistaa rakentamisen, siten, ettei kaavan toteuttamista vaikeuteta. Kiinteistön Huhtarihi II osalta todettakoon, että maanomistajalla on tavoitteena luhinnan jälkeen harjoittaa alueella toimintaa, joka *vastaa täysin* kunnan tavoittelemaa loppukäyttöä alueella, logistiikkatoimintaa. Näin ollen mitään perustetta sille, että toimenpiteet edellyttävät omistusoikeuden siirtymistä kiinteistön Huhtarihi II osalta kunnalle, ei ole olemassa.

Edellä esitetyn perusteella todettakoon, että yleinen tarve lunastamiselle on perusteltava, eikä maankäyttötavoitteet sellaisenaan tässä tapauksessa riitä osoittamaan yleisen tarpeen olemassaoloa. Ympäristöministeriön päätöksellä ei ole perusteltu, että kiinteistön Huhtarihi II lunastamista on pidettävä maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamalla tavalla yleisen tarpeen vaatimana ja näin ollen päätös on lain vastainen.

2.2 Lunastuslain mukaisista lunastuksen perusteista

Lain kiinteän omaisuuden ja erityisoikeuksien lunastuksesta (lunastuslaki) 4 §:n mukaan ”lunastaa saadaan, kun yleinen tarve sitä vaatii. Lunastusta ei kuitenkaan saa panna toimeen, jos lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa jollain muulla tavalla (vaihtoehtoisuusedellytys) taikka, jos lunastuksesta yksityiselle edulle koituva haitta on suurempi kuin siitä yleiselle edulle saatava hyöty” (intressivertailu).

Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisun KHO:2016:10, mukaan yleisen tarpeen olemassaoloa ei poista se, että alue lopulta päätyy yksityiseen käyttöön. Kyseisen ratkaisun päätös on koskenut ydinlaitoksen rakentamista, joka on katsottu perustellusti yhteiskunnan kokonaisedun mukaiseksi ja näin myös yksityisen tahon toteuttamat hankkeet voivat 4 §:n 2 momentin mukaan olla yleisen tarpeen vaatimia. Todettakoon, että ratkaisu osoittaa, että yleisen tarpeen vaatimien lunastusperusteiden ei kuitenkaan voida katsoa täyttyvän kunnan ollessa hakijana tilanteessa, jossa lunastetaan maa-alue tulevan asemakaavan mukaista toimintaa harjoittavalta yritykseltä. Kunnan tarkoituksena on käytännössä myydä kilpailuttamalla alue logistiikka-alan yrityksille saavuttaakseen taloudellista hyötyä lunastuksesta.

Oikeuskirjallisuuden mukaan vaihtoehtoisuusedellytysten mukaisesti pakkolunastusta ei saa panna täytäntöön, jos hanke voidaan toteuttaa jollakin muulla, yksityisen omaisuudensuojaan lievemmin puuttuvalla keinolla. Kyse on eri toteuttamisvaihtoehtojen vertailusta (Kuusiniemi – Peltomaa 2000 s.108). Esimerkkeinä näistä voidaan mainita mm. itsetoteuttamisperiaate, MRL 12 a luvun sisältämät keinot sekä kunnan etuosto-oikeus. Käytännössä vaihtoedellytysten vertailu tarkoittaa, että ennen kuin pakkolunastukseen ryhdytään, on pyrittävä yleisen tarpeen ja maanomistajan edun mahdollisimman yhtäaikaiseen toteuttamiseen.

Intressiedellytysten mukaisesti pakkolunastaminen olisi mahdollista ainoastaan, jos luovuttajien yksityisille eduille ei aiheudu suurempaa haittaa, kuin lunastamisesta saadaan hyötyä yleiselle edulle. Intressivertailuedellytysten mukaan pakkolunastusta ei saa liioitella (Hollo 1984, s.175-178; Kuusiniemi – Peltomaa 2001, s.118 sekä Talas 1924, s.109-110 ja 181). Käytännössä tämä merkitsee yleisen tarpeen ja yksilön perusoikeuksien välillä tapahtuvaa punnintaa, jossa pakkolunastuksesta julkiselle saatava hyöty on olennaisesti suurempi, kuin yksityiselle koitua haitta.

Lunastuslain 4.1 §:n toisen virkkeen mukainen vaihtoehtoedellytys ilmentää periaatetta, jonka mukaan ennen lunastusluvan hakemista kunnan on pyrittävä käyttämään muita lievemmin maanomistajan omaisuuden suojaan puuttuvia keinoja. Käytännössä jo itsetoteuttamisperiaate estää pakkolunastuksen, jos maanomistajalla on tosiasiallinen kyky toteuttaa pakkolunastuksen taustalla oleva rakennushanke. Lisäksi maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaan maanomistaja on määrätyin rajoituksin velvollinen osallistumaan asemakaavoitukseen liittyviin yhdyskuntarakentamiskustannuksiin. Tällä on vaikutusta myös perustuslain 15 §:n soveltamisen kannalta siinä mielessä, että kunnan mahdollisuus saada korvausta sille aiheutuvista yhdyskuntarakentamiskustannuksista kaventaa entisestään niitä yleisiä tarpeita, joiden perusteella omistusoikeuden lunastaminen voi tulla kyseeseen. Maata ei enää ole välttämätöntä lunastaa jalostettavaksi ja voitollisesti edelleen luovutettavaksi, jotta kunnan vastuulla aiemmin olleet yhdyskuntarakennuskustannukset saataisiin katetuksi.

Kunta ei ole ennen lunastusluvasta päättämistä käynyt minkäänlaisia neuvotteluita kiinteistön omistajan, Kaukokiidon kanssa, siitä olisiko kaavoituksen tavoitteen saavuttaminen kyseisellä maa-alueella mahdollista muulla tavoin, kuin Tuusulan kunnan lunastamalla kiinteistö Huhtarihi II. Kunta on todennut Kaukokiidolle keskinäisessä neuvotteluissa, sekä ympäristöministeriölle antamassaan lausunnossa, ettei se voi tehdä alueella maankäyttösopimuksia maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteuttamiseksi. Kunta ei ole perustellut, miten nimenomainen Kaukokiidon kanssa mahdollisesti solmittava maankäyttösopimus estää maanomistajien tasapuolista kohtelua. Lisäksi tällaisen väitteen katsotaan olevan täysin epäuskottava, sillä omistajana on suuri logistiikka-alan yritys ja alue on nimenomaisesti kaavoituksessa tarkoitettu tällaisille yrityksille.

Lunastuslupahakemuksen kohteena oleva alue on Focus alue, joka osayleiskaavassa pääasiassa on osoitettu T-2 -merkinnällä tuotanto- ja logistiikkatoiminnoille. Kaavaselostuksen mukaan alueet on tarkoitettu pääasiassa suuria yhtenäisiä tonttialueita tarvitseville tuotanto- ja logistiikkatoiminnoille. MRL:n 99 §:n mukaan lunastuslupa voidaan myöntää yleisen tarpeen vaatiessa ja lunastuslain mukaan, kun yleinen tarve sitä vaatii. Edelleen lunastuslain 4 §:n mukaan lunastusta ei kuitenkaan saa panna toimeen, jos lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa jollain muulla tavalla. Kiinteistön Huhtarihi II lunastuksen tarkoitus voidaan edellä esitetyin tavoin saavuttaa yhtä sopivasti muulla tavalla.

Kunnan etuosto-oikeus

Etuostolain 1 §:n mukaan ”kunnalla on etuosto-oikeus kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa”. Etuostolaissa määritellään ne tilanteet, jolloin kunnalla ei ole etuosto-oikeutta. Todettakoon, että kunnalla olisi ollut mahdollisuus käyttää etuosto-oikeuttaan kyseisessä Kaukokiidon ja Silverin perikunnan välisessä kiinteistökaupassa. Kunta ei käyttänyt etuostolain mukaista etuosto-oikeuttaan vaan laittoi vireille lunastusta koskevan hakemuksen ennen kuin etuosto-oikeus oli edes päättänyt.

Kaukokiito on ostanut kiinteistön Huhtarihi II 3.12.1018 päivätyllä kauppakirjalla hintaan 4 750 000 euroa. Kaukokiito on maksanut kiinteistöstä käyvän hinnan (19,80 euroa/ m²) ja tässä markkinahinnassa on otettu huomioon kauppaan sisältyneet kiviaines ja alueen osayleiskaavatilanne. Todettakoon, että kiinteistön hintaan vaikuttavat merkittävältä osalta alueen sijainti ja yleiskaavallinen tilanne, eikä kyseessä näin ollen voida katsoa olevan asemakaavoittamattomana alueena pelkästään raakamaasta. Tuusulan kunta on perustellut etuosto-oikeuden käyttämättä jättämistä sillä, että kauppahintaan sisältyneen kiviaineksen huomioimisen jälkeen maapohjan hinnaksi muodostui kunnan laskelmien mukaan noin 3-4 kertaa korkeampi hinta kuin muille alueen maanomistajille maakauppojen yhteydessä maksettu raakamaahinta. Kuitenkin alueen voimassa oleva osayleiskaava sekä alueen kaavoitukselliset

suunnitelmat ovat vaikuttaneet Kaukokiidon maksamaan kauppahintaan ja yhtiö on maksanut kiinteistöstä käyvän hinnan.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 54 §:n 1 momentin mukaan asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin MRL:n 32 §:ssä ja 42 §:ssä säädetään. Maakuntakaava ja yleiskaava ovat ohjeena laadittaessa asemakaavaa. Edelleen MRL:n 43 §:n mukaan lupaa rakennuksen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteuttamista. Kiinteistöllä Huhtarihi II on voimassa osayleiskaavan johdosta ns. ehdollinen rakentamisrajoitus, joka käytännössä tarkoittaa, että rakentaminen on mahdollista siten, ettei vaikeuteta yleiskaavan toteuttamista. MRL 45 §:n tarkoittamalla tavalla osayleiskaava on mahdollista laatia myös oikeusvaikutuksettomana, jos kunta katsoo oikeusvaikutuksia vailla olevan kaavan laatimisen tarpeelliseksi. Oikeusvaikutuksettomalla yleiskaavalla ei ole esimerkiksi asemakaavoitusta tai muuta maankäyttöä ohjaavaa vaikutusta, eikä siihen voida oikeudellisessa mielessä tehokkaasti nojautua rakentamista tai muita toimenpiteitä koskevassa oikeusharkintaisessa päätöksenteossa.

Focus alueen osayleiskaava on oikeusvaikutteinen yleiskaava ja se on tullut voimaan 5.4.2017. Yleiskaavan selostusosan mukaan suunnittelutehtävänä on ollut laatia alueelle maankäyttö- ja rakennuslain mukainen oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jossa osoitetaan tarpeelliset aluevaraukset ja verkostot asemakaavoituksen, muun suunnittelun ja maankäytön sekä rakentamisen ohjaamiseksi. Koska kyseinen osayleiskaava ei ole vanhentunut eikä perustetta osayleiskaavasta poikkeamiselle asemakaava-alueelle laadittaessa ole, ohjaa Focus alueen osayleiskaava MRL:n 54 §:n mukaisesti täysin alueen asemakaavoitusta. Osayleiskaava on jo itsessään hyvin yksityiskohtainen ja kaavassa on osoitettu alueiden käytön yksityiskohtainen ohjaaminen osoittamalla tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten. Edellä esitetyn perusteella on täysin selvää, että kiinteistön Huhtarihi II osalta kyseessä ei ole pelkästään raakamaa vaan palstalle muodostuu odotusarvoa Focus alueen osayleiskaavamääräysten sekä kiviaineksen otto-oikeuden johdosta.

Kiinteistön sijainti ja yleiskaavatilanne luovat kiinteistölle raakamaasta poikkeavan korkeamman hinnan. Kaukokiidon maksama kauppahinta on markkinahinta. Mikäli kunta olisi katsonut, että kiinteistön Huhtarihi II kauppaan on ryhdytty ilmeisesti siinä tarkoituksessa, että etuosto-oikeuden käyttäminen vältettäisiin, olisi kunta voinut edelleen käyttää etuosto-oikeuttaan ja riitauttaa kauppahinnan etuostolain 21a §:n tarkoittamalla tavalla. Etuosto-oikeuden käyttämättä jättäminen osoittaa, että lunastamisen tarkoitus ei ole maanhankinta yhdyskuntarakentamista varten vaan tarkoituksena on saada kunnalle taloudellista hyötyä.

Kunnalle ei lähtökohtaisesti voida katsoa kuuluvan oikeutta käyttää maankäytön suunnittelujärjestelmää taloudellisen voiton hankintaan tai maksimointiin lunastamalla maa-alueita väliomistukseensa. Talas on jo

vuonna 1924 todennut, että aivan yksimielisiä ovat kaikki pakkolunastuksen tutkijat olleet siitä, että yrityksiä varten, joihin valtio tai julkioikeudellinen korporaatio ryhtyy yksistään ansiotarkoituksessa, ei voida myöntää pakkolunastusta (Talas 1924). Todettakoon, että kunta voi vapaaehtoisin maakaupoin edistää kunnan taloutta, mutta nyt on kyse omistusoikeuden menettämisestä pakolla, jolloin edellytysharkinta on perustuslain 15 §:n johdosta suppeaa.

Lunastuslupahakemuksen mukaan alueen asemakaavoituksen perusedellytyksenä on, että hanke ei aiheuta kunnalle mittavia tappioita. Lunastuslupahakemuksessa (s.9) on nimenomaisesti todettu, että Focus alueen infrastruktuurin rakentaminen tulee olemaan Tuusulan kunnalle taloudellisesti merkittävä ponnistus ja ainoa vaihtoehto alueen toteutumiseen on sen hankkiminen kunnan omistukseen raakamaana. Tapauksessa on siis kyse siitä, että tuotanto- ja logistiikkatoimintojen alueeksi suunnitellulla alueella oleva kiinteistö Huhtarihi II pitää saada väliaikaisesti kunnan omistukseen ennen sen mahdollista myymistä loppukäyttäjille. Edelleen Tuusulan pormestari on lehdistölle 23.1.2019 antamassa lausunnossaan todennut, että alueelle tulokkaita riittää. Tämä osoittaa, että kunnan tavoitteena on lunastamalla saada alue omistukseensa markkinahintaa edullisemmin, minkä jälkeen myynti markkinahintaan (useiden tulokkaiden tarjotessa alueesta korkeaa markkinahintaa) toteuttaa voiton tuottamisen pakkolunastukseen perustuvalla maakeinottelulla.

Lunastaminen on vastoin omaisuuden suojaperiaatetta ja perustuslaki edellyttää, että omaisuuden suoja toteutuu kaikessa päätöksenteossa. Maan hankkiminen lunastamalla on sekä kunnan maapoliittisen ohjelman, että lunastuslain tarkoittamalla tavalla viimeinen keino hankkia maata kunnan omistukseen. Tuusulan kunnan maapoliittisen ohjelman mukaan (s. 6) raakamaata hankitaan ensisijaisesti vapaaehtoisin kaupoin. Lisäksi maata voidaan hankkia vaihtamalla ja käyttämällä etuosto-oikeutta.

Koska lunastuksen tarkoitus olisi voitu etuosto-oikeutta käyttäen saavuttaa yhtä sopivasti jollain muulla tavalla, on lunastuksen käyttäminen kiinteistön Huhtarihi II osalta lunastuslain 4 §:n tarkoittamalla tavalla lain vastainen.

Maankäyttösopimus ja kehittämiskorvaus

Vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan pakkolunastusta ei saa panna täytäntöön, jos hanke voidaan toteuttaa jollakin muulla, yksityisen omaisuuden suojaan lievemmin puuttuvalla keinolla.

Maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun 91a §:n mukaan asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Kustannuksiin osallistumisesta on pyrittävä sopimaan maanomistajan kanssa. Samaisen lain 91b §:n mukaan kunta voi tehdä kaavoitukseen ja kaavojen toteuttamiseen liittyviä sopimuksia (*maankäyttösopimus*).

Maankäyttösopimuksilla voidaan kehittämiskorvausta koskevien säännösten rajoittamatta laajemminkin sopia osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista. Edelleen samaisen lain 91c §:n mukaan, jos maanomistajan kanssa ei ole syntynyt sopimusta hänen osallistumisestaan yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin, kunta voi periä maanomistajalta asemakaavan mukaiselle tontille asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden, rakennusoikeuden lisäyksen tai käyttömahdollisuuden muutoksen aiheuttamaan tontin arvonnousuun suhteutetun osuuden kaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen arvioiduista kustannuksista (*kehittämiskorvaus*). MRL:n 91§:n mukaan kehittämiskorvaus voi olla jopa 60 prosenttia asemakaavasta johtuvasta asemakaavan mukaisen tontin arvonnoususta.

Tuusulan kunnan maapoliittisessa ohjelmassa 2020 on nimenomaisesti mainittu (s. 9), että työpaikka-alueiden kaavoittamiseksi voidaan tehdä maankäyttösopimuksia. Kuten edellä on kerrottu, kiinteistön Huhtarihi II alue osoitettu Focus alue osayleiskaavassa pääasiassa osoitettu T-2 -merkinnällä tuotanto- ja logistiikkatoiminnoille eli työpaikka-alueeksi.

Tuusulan kunta ei ole ennen lunastuslupahakemuksesta päättämistä (28.1.2019) järjestänyt vapaaehtoisia neuvotteluja kiinteistön uuden omistajan, Kaukokiidon kanssa. Lunastuslupahakemuksen liitteenä 5 olevassa pöytäkirjassa (s. 5) eriävän mielipiteen lunastuslupahakemuksesta jättäneet henkilöt ovat myös todenneet perusteluissaan lunastusluvan olevan ”laiton ja vastoin Tuusulan kunnan maapoliittista ohjelmaa”, sillä Kaukokiidon ja Tuusulan kunnan välillä ei ole ollut varsinaisia neuvotteluja.

Kuitenkin Kaukokiito on alusta alkaen oma-aloitteisesti ja erittäin aktiivisesti tuonut Tuusulan kunnan tietoon, halukkuutensa solmia alueella maankäyttösopimus, jonka mukaan Kaukokiito osallistuu kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaamiseen. Kaukokiidon toimitusjohtaja on ottanut yhteyttä Tuusulan kuntaan välittömästi maakaupan tekemisen jälkeen joulukuun alussa 2018 sekä ilmoittanut kunnalle yhtiön tekemästä kiinteistön kaupasta. Kaukokiito on heti kaupan teon jälkeen järjestänyt kunnan kanssa tapaamisen (20.12.2018) keskustellakseen etenemistavoista ja mahdollisen maankäyttösopimuksen tekemisestä. Kunta on ilmoittanut neuvotteluissa, täysin perustelematta kantaansa, ettei tee alueella maankäyttösopimuksia.

Edelleen lunastuspäätöksestä tiedon saatuaan Kaukokiito on järjestänyt oma-aloitteisesti tapaamisen 4.2.2019 ja 6.3.2019 Tuusulan kunnantalolla keskustellakseen vielä maa-alueen saamisesta käyttöönsä Tuusulan kunnan alueella sekä lunastuksen tavoitteen toteuttamisesta muulla tavalla, kuin lunastuksen toimeenpanemisella. Kaukokiito on aktiivisesti tuonut neuvotteluissa esille, miten tärkeää maa-alueen saaminen Tuusulan kunnan alueelta yhtiön kasvun takaamiseksi on. 6.3.2019 järjestetyssä tapaamisessa Kaukokiito on tuonut esille seuraavaa:

- Kaukokiito haluaa ensisijaisesti sijoittua omistamalleen maa-alueelle kiinteistölle Huhtarihi II, mutta ovat valmiita neuvottelemaan ja olemaan joustavia. Kaukokiito on tuonut tapaamisessa esille, että muutkin kunnan alueet ovat mahdollisia yhtiön sijoittumiselle Tuusulan kunnassa.
- Kaukokiito on tuonut esille halukkuutensa ensisijaisesti tehdä omistamalleen alueelle (kiinteistö Huhtarihi II) maankäyttösopimuksen Tuusulan kunnan kanssa. Kaukokiito on myös ilmoittanut valmiutensa tulemaan vastaan korkeammassa maankäyttömaksussa tai vastaamaan omalla kustannuksellaan maankäyttömaksun lisäksi joltakin osin infrarakentamisesta.

Tuusulan kunta on lunastuslupahakemuksessaan (kohdassa 5.1) todennut, että ”alueen toteuttaminen olisi maankäyttösopimusten kautta ongelmallinen ratkaisu, koska alueen toteuttamisaikataulu ja kaikkien keskeisten asemakaavoituksessa tehtävien toiminnallisten ratkaisujen toteutettavuus ja toteuttamistavat jäisivät täysin riippuvaisiksi sopimusneuvottelujen lopputuloksesta”. Tosiasiassa Tuusulan kunta ei edes ole pyrkinyt neuvotteluun, joten sopimusneuvottelujen lopputuloksen ei voida todeta millään tavoin viivästyttävän hanketta verrattuna lunastusmenettelyyn kuluvaan aikaan. Ottaen huomioon Kaukokiidon joustava ja yhteistyöhaluinen asenne sekä yhtiön intressi kehittää alueen kaavan mukaista käyttötarkoitusta, neuvottelemalla maankäyttösopimuksesta omistajien kanssa, alueen toteuttaminen olisi luultavasti tehokkaampaa.

Edelleen Tuusulan kunta on ympäristöministeriölle toimittamassaan lausunnossaan todennut, ettei se voi esim. maankäyttösopimuksin saavuttaa alueella nopeasti ja taloudellisesti kestävästä toteutusta. Lausuman mukaan kuitenkin ”tarkan kustannusarvion laatiminen on tässä vaiheessa mahdotonta”. Mikäli kustannusarvion laatiminen on kunnan lausuman mukaan tällä hetkellä mahdotonta, on täysin epäuskottavaa väittää, ettei alueella saavuteta nopeasti ja taloudellisesti kestävästä toteutusta maankäyttösopimuksin. Tuusulan kunta ei perusteluissaan osoita sitä, että alueen toteutuskustannukset olisivat poikkeavan suuret kunnalle taikka, ettei kustannusarviota näistä pystyttäisi tekemään maankäyttösopimusneuvottelujen käynnistämiseksi.

Lisäksi todettakoon, että MRL:n 91c.1 §:n mukaan, jos maanomistajan kanssa ei ole syntynyt sopimusta hänen osallistumisestaan yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin, kunta voi käyttää kehittämiskorvausta kustannusten perimiseen. Kehittämiskorvauksena on mahdollista periä maanomistajalta asemakaavan mukaiselle tontille osoitetun rakennusoikeuden, sen lisäyksen tai käyttömahdollisuuden muutoksen aiheuttama tontin arvonnousuun suhteutettu osuus kaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen arvioiduista kustannuksista. Kehittämiskorvaus voi lain mukaan olla jopa 60 prosenttia asemakaavasta johtuvasta asemakaavan mukaisen tontin arvonnoususta. Väite siitä, että maankäyttösopimuksin taikka

kehittämiskorvauksella ei voida saavuttaa nopeasti ja taloudellisesti kestävää toteutusta on täysin epäuskottava.

Tuusulan kunnan maapoliittinen ohjelma kuitenkin antaa mahdollisuudet käyttää kaikkia maankäyttö- ja rakennuslain suomia keinoja tarvittavien maa-alueiden hankkimiseksi yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin. Tuusulan kunnan maapoliittisessa ohjelmassa 2020 on nimenomaisesti mainittu (s. 9), että työpaikka-alueiden kaavoittamiseksi voidaan tehdä maankäyttösopimuksia. Myös valtuuston kokouksen pöytäkirjassa (lunastuslupahakemuksen liite 5, s. 3) on todettu, että maankäyttösopimusten laatiminen maanomistajien kanssa voisi siis myös olla mahdollista kunnan maapoliittisen ohjelman mukaan, ”mutta koska alueella on päädytty maanhankintaan useimpien maanomistajien kanssa, on johdonmukaista helpottaa alueen toteutumisen etenemistä ilman erillistä sopimusmenettelyä kiinteistön Huhtarihi II osalta”. Edellä lausutun perusteella voidaan näin ollen todeta, että lunastuksen tarkoitus voidaan yksiselitteisesti saavuttaa yhtä sopivasti jollain muulla tavalla ja on näin ollen lunastuslain 4 §:n tarkoittamalla lain vastainen.

Edelleen todettakoon, että Kaukokiito on oma-aloitteisesti, kehittääkseen maa-alueitaan kiinteistöllä Huhtarihi II, pyrkinyt useaan otteeseen kiinteistökaupan jälkeen neuvottelemaan maankäyttösopimuksesta Tuusulan kunnan kanssa ja todennut neuvotteluissa 6.3.2019, voivansa sitoutua korkeampaan maankäyttömaksuun taikka vastaamaan omalla kustannuksellaan maankäyttömaksun lisäksi joltakin osin infrarakentamisesta. Todettakoon edelleen, että on täysin epäuskottavaa, etteikö maankäyttösopimusneuvotteluissa päästäisi maanomistajan kanssa lunastusprosessia nopeammin tarkoituksenmukaiseen lopputulokseen.

Kaukokiidon tarkoituksena on harjoittaa kiinteistöllä Huhtarihi II täysin voimassa olevan osayleiskaavan ja maankäyttösuunnitelmien mukaista toimintaa. Selvää myös on, että Kaukokiidolla on tosiasiallinen kyky itsetoteuttamisperiaatteen mukaisesti toteuttaa kunnan kaavoitussuunnitelman mukainen hanke. Perustelematta lunastuslupahakemuksessa on jäänyt, kuinka yleinen etu MRL:n 99 §:n tarkoittamalla tavalla tässä tilanteessa vaatii koko maa-alueen lunastamisen kunnan omistukseen. Kaukokiito on erittäin joustavasti ilmoittanut halukkuutensa osallistua kaavoituksesta aiheutuviin kustannuksiin, eikä Kaukokiidon intressissä ole millään tavoin vaikeuttaa toteutusaikataulua. Ottaen huomioon edellä esitetyn, voidaan kiistattomasti todeta lunastusluvan myöntämisen olevan täysin lunastuslain 4 §:n tarkoittamalla tavalla lain vastainen. Lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa muulla tavalla, solmimalla maankäyttösopimus Kaukokiidon sekä Tuusulan kunnan välillä.

Korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjaratkaisuun KHO 2006:84, perusteluista ilmenee, ettei mahdollisuus maankäyttösopimuksen tekemiseen muodosta estettä lunastuksen käyttöön. Ratkaisua tarkasteltaessa on kuitenkin huomattava, että kyseisessäkin tapauksessa kaupunki on ensisijaisesti pyrkinyt saamaan alueet vapaaehtoisin kaupunin sekä pyrkinyt pääsemään maanomistajan

kanssa molempia osapuolia tyydyttävään maankäytösopimukseen, ennen lunastushakemuksen tekemistä kohteena olevista alueista. Myös korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisun KHO:2009:92 perusteluista ilmenee, että lunastettavan alueen ostamisesta kunnalle on neuvoteltu useaan otteeseen ja tämän johdosta on pyritty saavuttamaan vaihtoehtoinen, lievempi maanomistajan omaisuuden suojaan puuttuva ratkaisu asiassa. Koska kiinteistön Huhtarihi II omistajan, Kaukokiidon kanssa ei ole neuvoteltu asiasta tarpeelliseksi katsottavalla tavalla, voidaankin todeta, ettei vaihtoehtoista ratkaisua asiassa ole riittävällä tavalla selvitetty.

Ympäristöministeriö on ratkaisussaan katsonut virheellisesti, että kunnan esittämän selvityksen mukaan kunta ja maanomistajat ovat neuvotelleet vapaaehtoisista menettelyistä, mutta asiassa ei ole päästy sopimukseen.

Kaukokiidolle lunastuksen johdosta aiheutuva haitta

Kaukokiito on Suomen suurimpia logistiikkaoperaattoreita ja yhtiöllä on tarve suurelle logistiikkakeskukselle. Kaukokiito on vuoden 2017 aikana käynyt neuvotteluja Tuusulan kunnan kanssa mahdollisesta sijoittumisesta Tuusulan kunnan alueelle.

Kaukokiito on havainnut, ettei toteutunut kasvuvauhti voi jatkua nykyisessä sijainnissa Vantaalla noin 10 hehtaarin kokoisella kiinteistöllä, sillä kiinteistö jää liian pieneksi yhtiön toimintojen kasvaessa. Kaluston uusi mitta-asetus, jonka mukaan kaluston yhdistelmän enimmäispituus kasvoi 25,25 metristä 34 metriin, on vaikuttanut merkittävästi mahdollisen maa-alueen hankintaan. Piha-alueilta vaaditaan enemmän tilaa, jotta kaluston kulkeminen kiinteistöllä voi tapahtua turvallisesti ja tehokkaasti. Tällä hetkellä Kaukokiidon kiinteistöllä liikennöi noin 800 – 1000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kaluston uusi mitta-asetus mahdollistaa useampien suurempien yhdistelmä-ajoneuvojen käytön enenevässä määrin, joten lisätila toiminta-alueen piha-alueella on välttämätön tulevaisuudessa.

Kaukokiidon tarkoituksena on yksinomaan ollut hankkia yhtiön omistukseen maa-alue mahdollisimman hyvällä logistisella sijainnilla, jossa se voi kehittää / investoida toimintaansa pitkällä aikajänteellä. Yhtiön toiminnan sekä kehittymisen kannalta, sen on tärkeä saada rakennettua logistiikkakeskus nimenomaisesti Tuusulan kunnan alueelle, jotta sijainti olisi mahdollisimman tarkoituksenmukainen kuljetusliikkeen toiminnan kannalta. Jotta yhtiöllä on mahdollisuus kehittää toimintojaan ja jatkaa kasvuaan se tarvitsee alueen, joka on merkittävästi nykyistä toimipaikkaa (Nuolikuja 2, Vantaa – 10ha) suurempi.

Kyseinen joulukuussa 2018 hankittu maa-alue kiinteistöllä Huhtarihi II on täyttänyt Kaukokiidon lisätila tarpeen. Voimassa oleva osayleiskaava ja tätä seuraava asemakaavoitus mahdollistavat Kaukokiidon toiminnan alueella. Näin ollen yhtiö on tehnyt merkittävän taloudellisen sijoituksen ostaessaan kiinteistön Huhtarihi II. Kaukokiito on ennen kiinteistön

Huhtarihi II kauppaa perehtynyt perusteellisesti alueen kaavasuunnitelmiin / kunnan maankäytön suunnitelmiin ja ostanut maa-alueen, jossa kaavamerkinnot / suunnitelmat mahdollistavat yhtiön tarkoituksenmukaisen toiminnan. Kiinteistön Huhtarihi II sijainti mahdollistaa tehokkaan paikallisjakelun ja -noutotoiminnan sekä runkoliikenteen tehokkuuden ja liikennöinnin sujuvuuden myös kaluston kasvaessa uuden mitta-asetuksen myötä. Alue on myös riittävän iso ja mahdollistaa yhtiön kasvun sekä suunnitellun laajenemisen uusiin palveluihin.

Kaukokiidon ensisijainen tarkoitus on ollut hankkia maa-alue Tuusulan kunnan alueelta, mutta potentiaalista maa-aluetta on kartoitettu myös Nurmijärven sekä Sipoon kunnasta (katso liite vaihtoehtoiset maa-alueet hallituksen kokous 27.9.2017). Yhtiön hallitus on vuonna 2017 kartoittanut eri maa-alueiden potentiaalisuutta vertailussa, jossa on todettu Tuusulan kuntaan sijoittumisen olevan kustannustehokkain sijainti yhtiön kannalta. Sopivan kiinteistön löytäminen Kaukokiidon tarpeisiin on ollut hankala ja työläs projekti yhtiölle. Tarkoituksenmukaista toimipaikkaa ei ole yhtiölle löytynyt, vaikka asiaa on selvitetty erillisen Ecorum Oy:n konsultin avulla.

Kaukokiidon tavoitteena on tuottaa lisäarvoa asiakkailleen sekä omistajille kannattavan kasvun kautta. Lisäksi yhtiö näkee erittäin tärkeänä, että tavaravirran liikkuvuudessa otetaan huomioon myös ympäristönäkökohdat ja yhtiö pyrkii toiminnallaan, sijainnillaan ja kalustollaan vaikuttamaan siihen, että hiilijalanjälki olisi merkittävästi pienempi. Logistiikka-alan yritykset kokevat nykypäivänä paineita ympäristöystävällisyyteen liittyen eri suunnista - asiakkailta, lainsäätäjiltä ja kilpailijoilta. Esimerkiksi potentiaaliset asiakkaat pisteyttävät yhteistyökumppaninsa mm. hiilidioksidivaikutuksien perusteella. Näin ollen ympäristöystävällisyyteen panostaminen on logistiikka-alan yrityksille kannattavaa, sillä ympäristöystävällisten kyvykkyyksien kehittäminen myös parantaa sektorilla toimivien yritysten taloudellista tulosta.

Kaukokiito haluaa ensisijaisesti sijoittua Tuusulan kunnan alueelle kustannustehokkaista ja ilmasto syistä. Yleisesti voidaan todeta, että jakelu- ja noutoliikenteen kustannukset sekä hiilidioksidipäästöt nousevat huomattavasti, mikäli yhtiö sijoittuu muualle vaihtoehtoisin kohteisiin, Nurmijärvelle tai Sipooseen, Tuusulaan sijoittumisen sijasta. Kaukokiito on tehnyt arviolaskelman ajokilometrien sekä hiilidioksidipäästöjen lisääntymisestä sijoituessaan vaihtoehtoisin kohteisiin kiinteistön Huhtarihi II sijaan. Laskenta on tehty selvittämällä nykyisten jakelureittien todellinen matka kuormakohtaisesti ja lähtöpaikkaa muuttamalla on saatu reitille uudet kilometrit. Vaihtoehtoiset, vertailukelpoiset kohteet, jotka täyttävät Kaukokiidon tarpeen kiinteistön koon puolesta sijaitsevat Nurmijärvellä; kiinteistö Ilvesvuori II ja myöhemmin tietoon tullut sijainniltaan potentiaalisempi kiinteistö Mäyräkallio, sekä Sipoossa; kiinteistö Bastukärr. Näiden kiinteistöjen sijainti on yhtiön kannalta kuitenkin hankala, kun huomioidaan lisääntyvät kustannukset sekä hiilidioksidipäästöt.

Pelkästään jakelu- ja noutoliikenne vaihtoehtoisin kohteisiin Tuusulan kunnan ulkopuolelle lisää ajotunteja arviolta 25 000 tuntia/ vuosi sekä ajokilometrejä lähemmäs 2 000 000 kilometriä. Ympäristönäkökulmasta asiaa tarkasteltaessa hiilidioksidikuormitus on arviolta 1 300 000 kilogrammaa suurempi, mitä se olisi yhtiön toimiessa sijainniltaan edullisemmalla paikalla Tuusulan kunnassa. Tämä tarkoittaa käytännössä, että kustannukset kohoavat vähintään 15 miljoonaa euroa, jopa yli 30 miljoonaa euroa 20 vuoden aikana, joka on verrattain lyhyt aika ottaen huomioon yhtiön nykyisten terminaalien elinkaari (liite Kustannus- ja päästölaskelma yhteenveto).

Edellä esitetyt Kaukokiidolle aiheutuvat haittavaikutukset lunastuksen toteutuessa (yhtiön jakelu- ja noutoliikenteen kustannusten merkittävä nousu sekä hiilidioksidikuormituksen kasvaminen) aiheuttavat merkittävää haittaa myös yleiselle edulle ja ovat ympäristön kannalta epäedullinen asia. Edelleen hiilidioksidikuormituksen kasvun voidaan katsoa suoranaisesti olevan yhtiön markkinakannattavuuden kannalta epäedullinen asia ja aiheuttavan yksityiselle taholle merkittävää taloudellista tappiota. Hiilidioksidipäästöt vähentävät myös yleistä etua.

Intressiedellytysten mukaisesti pakkolunastaminen on mahdollista ainoastaan, jos luovuttajien yksityisille eduille ei aiheudu suurempaa haittaa, kuin lunastamisesta saadaan hyötyä yleiselle edulle. Tapauksessa ei ole perusteltu kuinka lunastamisesta yleiselle edulle koitua hyöty olisi suurempi, kuin yksityiselle edulle aiheutuvat merkittävät edellä selostetut haittavaikutukset. Näin ollen voidaan todeta, että lunastuksesta yksityiselle edulle koitua haitta on suurempi, kuin siitä yleiselle edulle saatava hyöty lunastuslain 4 §:n tarkoittamalla tavalla. Koska lunastuksen tarkoitus on edellä esitetysti saavutettavissa jollain muulla tavalla, ei perustetta kiinteistön Huhtarihi II lunastamiselle ole olemassa. Kaukokiito myös edistää toiminnallaan yleisen edun päämäärää, joka on kyseisen alueen saattaminen kaavasunnitelman mukaisesti käytettäväksi logistiikka-alueen toimijoille.

Edelleen Tuusulan kunta on linjannut, ettei lunastuskorvauksessa oteta huomioon kiinteistön käypää arvoa, vaan korvaus määritellään raakamaan hinnalla (max 7,25 eur/ m²), mikä tarkoittaa suurta rahallista tappiota Kaukokiidolle kyseenä olevan kiinteistönkaupan johdosta, eikä myöskään vastaa lunastuslain 29 §:n tarkoittamalla tavalla omistajan täyttä korvausta. Lunastuksen toteutuminen aiheuttaisi edellä esitetyn tavoin Kaukokiidolle merkittäviä haittoja, sekä suoranaisia, että välillisiä taloudellisia tappioita markkina-aseman heikentymisen takia.

Ympäristöministeriö ei ole ratkaisussaan ottanut kantaa yksityiselle edulle koituvan haitan ja yleiselle edulle saatavan hyödyn suhteesta koskien kiinteistön Huhtarihi II lunastusta. Edellä esitetyn perusteella on kuitenkin selvää, että yksityiselle edulle koitua haitta on suurempi kuin kyseenä olevasta lunastuksesta yleiselle edulle saatava hyöty. Näin ollen ympäristöministeriön päätös on lunastuslain 4 §:n tarkoittamalla lain vastainen.

Lopuksi

Kiinteistön Huhtarihi II lunastamista ei voida pitää maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamalla tavalla yleisen tarpeen vaatimana. Kaukokiidon toiminta on täysin sekä voimassa olevan oikeusvaikutteisen yleiskaavan ja alueen maankäytön suunnitelmien mukaista.

Lunastamista ei voida kyseenä olevassa tapauksessa pitää maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 1 momentin tarkoittamalla tavalla yleisen tarpeen vaatimana. Lunastuksen tarkoitus voidaan saavuttaa yhtä sopivasti muulla tavalla. Kaukokiito on osoittanut halukkuutensa joustaa, jotta alueen kavasuunnitelmat saadaan toteuttamiskelpoiseksi mahdollisimman nopealla aikataululla. Kaukokiito on ollut kiinteistökaupan jälkeen erittäin aktiivinen kunnan suuntaan, jotta alueen kehittäminen kavasuunnitelmien tarkoittamalla tavalla olisi tehokasta. Tätä osoittaa myös se, että Kaukokiito on joustavasti sallinut kunnan tehdä Focus alueen tarkoituksenmukaisia pohjatutkimuksia kiinteistöllään kevään 2019 aikana. Kaukokiito on pyrkinyt ja pyrkii edelleen pääsemään neuvotteluihin asiassa kaikkia osapuolia tyydyttävään ratkaisuun nopealla aikataululla.

Lunastuslupahakemus on paitsi lunastuslain 4 §:n tarkoittamalla tavalla lain vastainen, myös täysin Tuusulan kunnan maapoliittisen ohjelman vastainen. Myöskään yleinen tarve ei vaadi kiinteistön Huhtarihi II lunastamista kunnalle maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n tarkoittamalla tavalla.

Euroopan ihmisoikeussopimuksen ensimmäisen lisäpöytäkirjan 1 artiklan ensimmäisen kappaleen 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”. Tuomioistuimen mukaan ei riitä, että omaisuuden riistämällä, on periaatteessa yleisen edun mukainen objektiivinen hyväksyttävä tarkoitus. Tarkoituksen ja käytettyjen keinojen tulee olla perustellussa suhteessa toisiinsa.

Lunastuslain 4 §:n lunastusta ei kuitenkaan saa panna toimeen, jos lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa jollain muulla tavalla. Kunta ei ole käyttänyt asiassa etuosto-oikeutta, vaikka kunnalla on ollut tähän mahdollisuus. Lunastuksen tarkoitus olisi ollut ja edelleen on saavutettavissa muulla tavalla.

Edellä on selvitetty kattavasti, kuinka lunastuksen tarkoitus voidaan saavuttaa muullakin tavoin, ja että lunastuksen haittavaikutukset yksityiselle edulle ovat merkittävästi suurempia, kuin siitä yleiselle edulle saatava hyöty. Lunastuksen ei voida katsoa kyseisessä tapauksessa olevan perustellussa suhteessa saavutettavaan päämäärään nähden. Koska kyse on omistusoikeuden menettämisestä pakolla, edellytys harkinnan tulee olla perustuslain 15 §:n sekä

Euroopan ihmisoikeussopimuksen 1 lisäpöytäkirjan 1 artiklan 1 kohdan johdosta suppeaa.

Käsiteltäessä lunastuslupahakemusta, on otettava huomioon lunastuslain sekä maankäyttö- ja rakennuslain määräykset ja Tuusulan kunnan maapoliittinen ohjelma.

3. Päätös on hallinnon suhteellisuusperiaatteen vastainen

Valittaja katsoo, että valituksenalainen päätös merkitsee hallinnon suhteellisuusperiaatteen vastaista puuttumista yksityiseen oikeuteen.

Hallintolain 6 §:n mukaan viranomaisen toimet on mitoitettava oikeasuhtaisiksi tavoiteltuun päämäärään nähden. Tämä suhteellisuusperiaate edellyttää, että viranomaisten käytettävistä olevista keinoista on valittava se, jolla vähiten rajoitetaan tai puututaan yksityisiin oikeuksiin.

Ympäristöministeriö voi viran puolesta olla myöntämättä maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 1 momentin nojalla Tuusulan kunnalle hakemuksen mukaista lunastuslupaa koskien Tuusulan kunnassa sijaitsevaa noin 23,6 hehtaarin suuruista määräalaa kiinteistöstä Huhtarihi II (858-411-18-43).

Ympäristöministeriön olisi nyt käsillä olevassa asiassa tullut hylätä lunastuslupahakemus ja valita näin vähemmän Valittajan yksityisiin oikeuksiin vaikuttava toimenpide.

4. Oikeudenkäyntikulut

Hallintolainkäyttölain 13 luvun 74 §:n mukaan asianosainen on velvollinen korvaamaan toisen asianosaisen oikeudenkäyntikulut kokonaan tai osaksi, jos erityisesti asiassa annettu ratkaisu huomioon ottaen on kohtuutonta, että tämä joutuu pitämään oikeudenkäyntikulunsa vahinkonaan. Mitä 74-75 §:ssä säädetään asianosaisesti, voidaan soveltaa myös päätöksen tehneeseen hallintoviranomaiseen. Harkittaessa julkisen asianosaisen korvausvelvollisuutta on otettava erityisesti huomioon, onko oikeudenkäynti aiheutunut viranomaisen virheestä.

Valittajan valituksen johtuessa ympäristöministeriön selvästi virheelliseksi ja lain vastaiseksi katsottavasta päätöksestä on Valittajan kulut korvattava tämän valituksen menestyessä.

Kirjalliset todisteet

1. Lunastuslupahakemus
 Todistusteema: Lunastusluvan myöntämiselle ei ole olemassa Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 99 §:ssä tarkoitettuja edellytyksiä, lunastuslupa myönnetty lunastuslain vastaisesti

2. Artikkelin 23.1.2019
 Todistusteema: Lunastukseen ryhdytty yksistään
 ansiotarkoituksessa
3. Tontin havainnekuvat, kiinteistön käyttö
 Todistusteema: Tarkoitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa jollain
 muulla tavalla, Yksityiselle edulle lunastuksesta koituva haitta on
 suurempi kuin siitä yleiselle edulle saatava hyöty
4. Tuusulan kunnan maapoliittinen ohjelma 2020
 Todistusteema: Tarkoitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa jollain
 muulla tavalla, Yksityiselle edulle lunastuksesta koituva haitta on
 suurempi kuin siitä yleiselle edulle saatava hyöty
5. Yhteistyökokous Kaukokiito / Tuusulan Kunta
 Todistusteema: Tarkoitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa jollain
 muulla tavalla
6. Vaihtoehtoiset maa-alueet hallituksen kokous 27.9.2017
 Todistusteema: Yksityiselle edulle lunastuksesta koituva haitta on
 suurempi kuin siitä yleiselle edulle saatava hyöty
7. Kustannus- ja päästölaskelma yhteenveto
 Todistusteema: Yksityiselle edulle lunastuksesta koituva haitta on
 suurempi kuin siitä yleiselle edulle saatava hyöty

Paikka, päivämäärä ja aika

Espoossa 29.10.2020

Erika Mäkinen
 luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja, Espoo

ja

Helena Ålgars
 luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja, Helsinki

Helsingin Kaukokiito Oy:n valtuuttamana

Liitteet

- Kirjalliset todisteet 1-7
- Ympäristöministeriön päätös Dnro VN/3860/2019
 valitusosoituksineen
- Tiedoksisaantitodistus