



14.5.2021

Helsingin hallinto-oikeus

Hallinto-oikeuden lausuntopyyntö 22229/20202,22230/2020,22271/2020,22390/2020, T2, MAS,
19.3.2021

Lausunto maankäyttö- ja rakennuslain mukaista lunastuslupaa koskevista valituksista

Valituksenalainen päätös

Ympäristöministeriö on 17.9.2020 myöntänyt päätöksellään (VN/3860/2019) Tuusulan kunnalle maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 1 momentin nojalla lunastusluvan noin 14,9 hehtaarin suuruisen määräalan kiinteistöstä Kaura kiinteistötunnus 858-411-4-351 ja noin 23,6 hehtaarin suuruisen määräalan kiinteistöstä Huhtariih II kiinteistötunnus 858-411-18-43 lunastukseen. Ministeriö myönsi lisäksi Tuusulan kunnalle kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain (jäljempänä lunastuslaki) 58 §:n nojalla luvan lunastettavan alueen ennakkohaltuunottoon siltä osin kuin aluetta tarvitaan Kehä IV liikennealueeseen ja sen rakentamista varten tarvittavaan alueeseen.

Muutoksenhakijoiden vaatimukset ja niiden keskeiset perustelut

Ympäristöministeriön päätöksestä hallinto-oikeudelle ovat valittaneet Kaj Lehtinotko, Jari Åvall ja Markus Åvall yhteisellä valituskirjelmällä, Peab Industri Oy, Destia Oy ja Helsingin Kaukokiito Oy.

Kaj Lehtinotkon, Jari Åvallin ja Markus Åvallin valitus

Kaj Lehtinotko, Jari Åvall ja Markus Åvall (jäljempänä Valittajat) pyytävät, että hallinto-oikeus kieltää päätöksen täytäntöönpanon ennakkohaltuunottoluvan osalta ja antaa tästä kiireellisen välipäätöksen, kumoaa ympäristöministeriön päätöksen ja velvoittaa Tuusulan kunnan korvaamaan valittajien oikeudenkäyntikulut täysimääräisesti laillisine korkoineen.

Valittajat vaativat päätöksen kumoamista lainvastaisena. Valittajat katsovat, että yleistä tarvetta lunastaa teollisuus- ja varastoaluetta ei ole lähtökohtaisesti olemassa eikä sitä ole olemassa myöskään tässä tapauksessa. Yleiskaavan toteuttaminen ei edellytä alueen lunastamista, koska alueen toteuttaminen on jo käynnissä nykyisten omistajien ja haltijoiden toimesta. Valittajat katsovat, että lunastaminen loukkaa omaisuudensuojaa ja on ihmisoikeustuomioistuimen oikeuskäytännön



vastainen. Lunastuslain mukaan lunastusta ei saa panna toimeen, mikäli lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa jollain muulla tavalla. Taloudellinen hyötyminen ei ole MRL:n eikä LunL:n mukainen lunastusperuste. Alueet ovat jo nyt tuotanto- ja logistiikka-alan toimijoiden hallussa ja näillä on intressi kehittää aluetta maankäyttösuunnitelmien mukaisesti. Lunastusta ei lunastuslain mukaan myöskään saa panna toimeen, jos lunastuksesta yksityiselle edulle koituva haitta on suurempi kuin siitä yleiselle edulle saatava hyöty. Lunastuksesta aiheutuvaa haittaa ei ole otettu millään tavalla huomioon. Päätöksessä ei ole otettu kantaa lunastuksen vaikutuksiin maa-ainestenottoon ja maa-ainesalan kilpailutilanteeseen. Eri-tyisten oikeuksien asemasta ei ole päätöksessä lausuttu mitään. Lunastettavalla alueella merkittäviä taloudellisia arvoja edustavien erityisten oikeuksien lunastamisesta ei ole päätöksessä lausuttu mitään. Asia on jätetty lunastustoimituksen varaan, mikä on valittajien mukaan vastoin lunastuslakia.

Ennakkohaltuunottoluvan osalta hallinto-oikeuden on tarpeen antaa pikaisesti välipäätös ja määrätä täytäntöönpanokiello. Asemakaavan laatiminen liikennealuetta varten ja alueen louhinta rakentamista varten ei edellytä lunastamista eikä ennakkohaltuunottoa. Liikennealueet tulee toteuttaa liikennealueita koskevan lainsäädännön mukaisesti liikenteen tarpeet huomioon ottaen. Ennakkohaltuunottolupa ei perustu lainsäädäntöön ja on täysin vastoin perustuslain turvaamaa omaisuuden-suojaa.

Peab Industri Oy:n valitus

Peab Industri Oy pyytää valituksessaan, että hallinto-oikeus kieltää päätöksen täytäntöönpanon ennakkohaltuunottoluvan osalta ja antaa tästä kiireellisen välipäätöksen, kumoaa ympäristöministeriön päätöksen ja velvoittaa Tuusulan kunnan korvaamaan valittajien oikeudenkäyntikulut täysimääräisesti laillisine korkoineen.

Peab Industri Oy vaatii päätöksen kumoamista lainvastaisena Kaj Lehtinotkon, Jari Ävallin ja Markus Ävallin valituskirjelmän ja sen pääasiallisten perusteiden kanssa lähes saman sisältöisessä valituskirjelmässä.

Lisäksi Peab Industri Oy:n valituksessa todetaan, että Peab on 17.10.2020 mennessä louhinut noin 710 tonnia kiviainesta Huhtarihi II kiinteistöllä. Peab hyödyntää kiviaineksia mm. viereisellä kiinteistöllä, jolla sijaitsee Peabin Sammonmäen asfalttiasema. Peab Industri Oy katsoo, että Kehä IV liikennealueen lunastuksessa ei ole mitään syytä käyttää MRL:n yleistä lunastusperustetta, koska erityissäännöksiä on olemassa. Tuusulan kunnan lunastuslupahakemus ja ympäristöministeriön päätös on valituksen mukaan perustunut väärän lainkohdan soveltamiseen. Ennakkohaltuunottoluvassa tarkoitettuun alueeseen kohdistuu Peab Industri Oy:n kirjatut erityiset oikeudet. Päätöksessä ei tosiasiallisesti lausuta mitään Peabin louhintatoiminnan lunastamisesta eli onko sille myönnetty lupa vaiko ei. Peabin toiminta edistää yleiskaavan toteuttamista eikä yleistä tarvetta louhintatoiminnan lunastamiseen ole esitetty. Koska louhinta on joka tapauksessa toteutettava, Peab Industri Oy katsoo, että ei ole yleistä tarvetta lunastaa louhintatoimintaa ja sitten järjestää louhintatoiminta uudelleen. Peab Industri Oyn ottamistoiminnan häiritseminen tällä ”turhalla” prosessilla päinvastoin vaikeuttaa lunastuksen tarkoituksen toteuttamista. Peab Industri Oy katsoo, että erityisiin oikeuksiin puuttumiselle pakkotoimin



ei ole maankäyttösopimus- tai kehittämiskorvausmenettelytapauksissakaan mitään perustetta.

Destia Oy:n valitus

Destia Oy vaatii, että hallinto-oikeus kumoaa ympäristöministeriön lunastuslupaa ja ennakkohaltuunottopäätöstä koskevan päätöksen kokonaisuudessaan ja palauttaa asian ympäristöministeriön käsiteltäväksi. Destian hyväksi on kirjattu erityisiä oikeuksia kiinteistöön Kaura 858-111-4-351. Ympäristöministeriön päätöksessä ei ole otettu lainkaan kantaa Destian hyväksi rekisteröityjen erityisten oikeuksien pysyvyyteen lunastusmenettelyn yhteydessä. Destia Oy katsoo, että ympäristöministeriön olisi tullut todeta päätöksessään, että Tuusulan kunnalla ei ole oikeutta lunastaa Destian hyväksi rekisteröityjä erityisiä oikeuksia, vaikka oikeus eräiden omistusoikeuksien lunastamiseen ja ennakkohaltuunottoon onkin myönnetty. Tuusulan kunta on pakottavan lainsäädännön vastaisesti väittänyt, että sillä on mahdollisuus lunastaa Destian hyväksi rekisteröidyt erityiset oikeudet myös ilman lunastuslupahakemusta.

Destia Oy katsoo lisäksi, että ympäristöministeriön päätös on perustuslain ja hallintolain yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen, koska vain osa asianosaisista ja asian tiimoilta kuulluiksi tulleista tahoista on saanut asiansa ratkaistuksi. Tuusulan kunta on laatinut lunastuslupahakemuksensa siten, että siinä ei ole haettu lupaa Destian hyväksi rekisteröityjen erityisten oikeuksien lunastamiselle. Kunta on vasta asian käsittelyn vireillä ollessa huomannut, että lunastuslupahakemus ei ole kattanut erityisten oikeuksien lunastamista. Kunta on kuitenkin asian vireillä ollessa esittänyt, että lunastuslupaa koskeva ympäristöministeriön päätös tulee antaa sen sisältöisenä, että myös erityisten oikeuksien lunastaminen on mahdollista ilman nimenomaista lunastuslupahakemusta ja lunastuslupaa lunastustoimituksen yhteydessä.

Destia Oy toteaa valituksessaan, että Destian hyväksi rekisteröidyt erityiset oikeudet ovat taloudellisilta ja työllistäviltä vaikutuksiltaan siinä määrin merkittävät, että lunastuslupahakemus on antanut täysin virheellisen kuvan lunastuslupahakemuksen tosiasiallisesta laajuudesta. Valituksessa katsotaan, että olennaista on ymmärtää, että Tuusulan kunnan tosiasiallisena tarkoituksena on ollut lunastaa omistusoikeuksien lisäksi myös miljoonien eurojen arvoiset (yksilöimättä jätetyt) erityiset oikeudet hallinnon avoimuudelle asetetuista vaatimuksista (tietoisesti tai vahingossa) poiketen. Destian näkökulmasta kyse ei ole pelkästään maa-alueisiin kohdistuvista erityisten oikeuksien lunastamisesta, vaan laajemmin itsenäisen liiketoimintakokonaisuuden lunastamisesta.

Helsingin Kaukokiito Oy:n valitus

Helsingin Kaukokiito Oy (jäljempänä Kaukokiito) vaatii, että hallinto-oikeus kumoaa ympäristöministeriön päätöksen, jolla Tuusulan kunnalle on myönnetty lunastuslupa noin 23,6 hehtaarin suuruisen määräalan lunastukseen kiinteistöstä Huhtari II (858-411-18-43). Kaukokiito katsoo, että päätöksessä ei ole esitetty mitään oikeudellisia perusteita näkemykselle siitä, että lunastusluvan myöntämiselle olisi maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:ssä tarkoitettuja edellytyksiä. 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 Kaukokiidon mukaan kieltäytynyt keskustelemasta Kaukokiidon kanssa lunastuksen tarkoituksen saavuttamisesta muulla tavoin. Kiinteistöstä Huhtarihi II, pieni alue, korkeintaan 2 hehtaaria sijaitsee Kehä IV:lle varatulla liikennealueella. Valituksen mukaan yleisen tarpeen vaatimaa ei ole lunastaa yritysten käytössä olevia alueita tarkoituksena luovuttaa alueet toisille yrityksille samaan yritystoimintaan. Tuotanto- ja logistiikkatoimintojen järjestäminen ei kuulu kunnan tehtäviin, eikä yleistä tarvetta lunastaa lähtökohtaisesti ole olemassa. Kiinteistön Huhtarihi II maanomistajalla on tavoitteena louhinnan jälkeen harjoittaa alueella toimintaa, joka vastaa täysin kunnan tavoittelemaa loppukäyttöä alueella, logistiikkatoimintaa.

Intressiedellytysten mukaisesti pakkolunastaminen olisi mahdollista ainoastaan, jos luovuttajien yksityiselle edulle ei aiheudu suurempaa haittaa, kuin lunastamisesta saadaan hyötyä yleiselle edulle. Lunastaminen on vastoin omaisuudensuojaperiaatetta ja perustuslaki edellyttää, että omaisuudensuoja toteutuu kaikessa päätöksenteossa. Lunastuksen toteutuminen aiheuttaisi Kaukokiidolle merkittäviä haittoja, sekä suoranaisia että välillisiä taloudellisia tappioita markkina-aseman heikentymisen takia. Ympäristöministeriö ei ole ratkaisussaan ottanut kantaa yksityiselle edulle saatavan hyödyn suhteesta koskien kiinteistön Huhtarihi II lunastusta. Kaukokiito katsoo, että valituksenalainen päätös merkitsee hallinnon suhteellisuusperiaatteen vastaista puuttumista yksityiseen oikeuteen.

Kaukokiito vaatii, että Kaukokiidon kulut on korvattava valituksen menestyessä, Kaukokiidon valituksen johtuessa ympäristöministeriön selvästi virheelliseksi ja lain vastaiseksi katsottavasta päätöksestä.

Ympäristöministeriön lausunto

Ympäristöministeriö vaatii jäljempänä esitettävien perusteiden valitusten hylkäämistä perusteettomina ja pysyttämään valituksenalaisen päätöksen sellaisenaan.

Ympäristöministeriö vetoaa lain oikeudenkäynnistä hallintoasioissa (808/2019) 95 §:ään ja vaatii, että hallinto-oikeus hylkää ympäristöministeriöön kohdistuvat oikeudenkäyntikuluvaatimukset perusteettomina.

Ympäristöministeriö viittaa valituksenalaisen päätöksen perusteluihin ja muihin valmisteluasiakirjoista ilmeneviin seikkoihin ja lausuu lisäksi seuraavaa:

Yleinen tarve ja perustuslainmukaisuus

Perustuslain 15 §:n 2 momentin mukaan omaisuuden pakkolunastuksesta yleiseen tarpeeseen täyttä korvausta vastaan säädetään lailla. Lunastuslain 4 §:n 1 momentin ensimmäisen virkkeen mukaan lunastaa saadaan, kun yleinen tarve sitä vaatii. Saman pykälän 3 momentin mukaan erityisistä lunastusperusteista on voimassa, mitä erikseen on säädetty.



Maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 1 momentin mukaan ympäristöministeriö voi yleisen tarpeen vaatiessa myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, jota tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen tai muutoin kunnan suunnitelmallista kehittämistä varten.

Ympäristövaliokunnan mietinnössä (YmVM 6/1998 vp) hallituksen esityksestä rakennuslainsäädännön uudistamiseksi (HE 101/1998 vp) on lausuttu lunastusluvan myöntämisestä muun ohella seuraavaa:

”Perustuslakivaliokunnan lausunnossa huomautetaan yleisesti siitä, että lain lunastussäännöksissä (99 § ja 100 §) ei ole aivan asianmukaista toistaa perustuslaissa säädettyä yleisen tarpeen edellytystä ja näin ikään kuin jättää perustuslain tulkinta tältä osin viranomaisharkinnan varaan. Kyseinen perustuslain edellytys tulisi pyrkiä konkretisoimaan aineellisin säännöksin laissa.

Ympäristövaliokunnan käsityksen mukaan yleisen tarpeen edellytyksen tarkempi määrittely lakiehdotuksen 99 ja 100 §:ssä ei ole välttämätöntä. Yleisen tarpeen sisältöä konkretisoivat osaltaan kyseessä olevissa säännöksissä olevat lunastusluvan myöntämisen muut edellytykset: alue tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen ja siihen liittyviin järjestelyihin tai muutoin kunnan suunnitelmanmukaista kehittämistä varten taikka lunastaminen on tarpeen asemakaavan toteuttamisen kannalta. Valiokunta viittaa hallituksen esityksen perusteluihin (s. 91), joiden mukaan lupaedellytysten harkintaperusteina olisivat nykyisen käytännön mukaisesti esimerkiksi selvitys kunnan rakennus- ja raakamaatilanteesta sekä maan kysynnästä ja tarjonnasta eri tarkoituksiin. Ympäristövaliokunta huomauttaa lisäksi, että vastaava lunastusluvan myöntämisedellytys on lunastuslaissa (603/1977) säädetty yleispiirteisemmin. Lunastuslain 4 §:n mukaan lunastusluvan ainoa myöntämisedellytys on ”kun yleinen tarve sitä vaatii”.

Lunastuslupa Tuusulan kunnalle on myönnetty lunastuslain 4 §:n 3 momentissa tarkoitetun erityisen lunastusperusteen sisältävän maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 1 momentin nojalla. Kuten edellä olevassa ympäristövaliokunnan lausumassa on todettu yleisen tarpeen vaatimusta konkretisoi maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 1 momentissa olevat lunastusluvan myöntämisen muut edellytykset: alue tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen ja siihen liittyviin järjestelyihin tai muutoin kunnan suunnitelmanmukaista kehittämistä varten.

Tuusulan kunta on esittänyt ympäristöministeriölle selvitystä, jonka nojalla ympäristöministeriö on voinut vakuuttaa maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 1 momentin edellytysten täyttymisestä. Valituksenalaisen päätöksen kohteena olevat alueet ovat Tuusulan kunnanvaltuuston 1.9.2014 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Focus-alueen osayleiskaavassa osoitettu pääosin teollisuus- ja varastoalueeksi (T-2). Aluevarausta T-2 koskevan kaavamääräyksen mukaan alue on tarkoitettu pääasiassa tuotanto- ja logistiikkatoiminnoille. T-2 –alueen kautta on osayleiskaavassa



osoitettu aluetta palveleva kehätien suuntainen rinnakkaiskatu ja kevyen liikenteen reitti. Pieneltä osin lunastettavat alueet ovat osayleiskaavassa osoitettu liikennealueeksi (L), joka on varattu Kehä IV:n tarpeisiin.

Tuusulan kunta on lunastuslupahakemuksessaan esittänyt, että Focus-alueella on vireillä niin sanottu Kehä IV –asemakaava, joka käsittää Kehä IV aluevarauksen sekä kehätien pohjoispuolelle osayleiskaavan mukaisesti sijoittuvat logistiikka- ja työpaikkakorttelit. Asemakaava on tullut vireille 5.10.2017 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 24.1.-28.2.2019. Asemakaavan tarkoituksen on suunnitella alueen kautta uusi Kehä IV –tieyhteys ja muodostaa kehätien varteen vetovoimainen logistiikka- ja työpaikka-alue. Tavoitteena on kunnan elinkeinorakenteen monipuolistaminen, työpaikkaomavaraisuuden nostaminen sekä seudun liikennetarpeen huomioiminen.

Focus-alue, johon lunastettavat alueet kuuluvat, sijaitsee Helsinki-Vantaan lentokentän pohjoispuolella sen välittömässä läheisyydessä. Focus-alue on todettu Helsingin ympäristön logistiikka-alueiden kehittämistä koskevassa selvityksessä (Helsingin ympäristön logistiikka-alueiden kehittämisen tiekartta, Uudenmaan liiton julkaisu E166, 2016) yhdeksi Uudenmaan merkittävistä suurista logistiikka-alueista, jota kehitetään yhtenä kokonaisuutena Vantaan raja-alueen kanssa. Lentoaseman lähialue on kappaletavaralogistiikan ja lentorahtitoiminnan merkittävin keskittymä Suomessa. Hakemusasiakirjoihin sisältyvän Uudenmaan liiton selvityksen mukaan lentoaseman ympäristön logistiikka-alueen painopiste siirtyy vahvemmin lentoaseman pohjoispuolisille alueille muodostaen kappaletavaralogistiikan ja lentorahtitoiminnan kansainvälisen keskuksen. Alueen kehityspotentiaalin katsotaan olevan erityisen suuri. Ympäristöministeriö toteaa, että edellä lausuttu huomioon ottaen kysymyksessä on paitsi Tuusulan myös Uudenmaan ja koko Suomen kannalta merkittävästä logistiikka-alueesta.

Ympäristöministeriö toteaa, että maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 1 momentissa tarkoitettu yhdyskuntarakentaminen on oikeuskäytännössä ulotettu koskemaan myös teollisuusrakentamista (KHO 2009:92). Kyseinen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu koski tapausta, jossa ympäristöministeriö oli myöntänyt Mäntsälän kunnalle lunastusluvan yritys- ja logistiikkatoimintojen alueelle (YM3/541/2007).

Lunastettavat alueet rajoittuvat kunnan omistuksessa oleviin alueisiin. Saadun selvityksen mukaan kunta on hankkinut Focus-alueelta vuodesta 2012 alkaen omistukseensa 106,9 ha maa-alueita vapaaehtoisilla kaupoilla tai tilusvaihtosopimuksin. Kunnan selvityksen mukaan pitkällisistä neuvotteluista huolimatta kunta ei ole onnistunut hankkimaan omistukseensa hakemuksen kohteena olevaa kahta suunnitellun logistiikkakeskuksen keskeisellä paikalla sijaitsevaa aluetta. Tuusulan kunnan maanhankintasuunnitelmassa alueet on osoitettu prioriteetilla A alueeksi, joita tarvitaan kunnan akuutimpaan raakamaatarpeeseen ja joille maanhankinnan resurssit ensisijaisesti suunnataan.

Lunastuksen kohteena olevat alueet sijaitsevat liikenteellisesti ja logistisesti keskeisesti sekä yhdyskuntarakenteen kannalta edullisella paikalla lentoaseman välit-



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

Edellä mainittu kansalliseen lainsäädäntöön sisältyvä lunastusperuste ei edellä kerrotun mukaisesti ole perustuslain eikä hallintolain yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen eikä myöskään maanomistajien ja erityisten oikeuksien haltijoiden valituksissa esitetyllä tavalla ristiriidassa ihmisoikeustuomioistuimen oikeuskäytännön tai Euroopan ihmisoikeussopimuksen ensimmäisen lisäpöytäkirjan 1 artiklassa säädettyjen periaatteiden kanssa.

Erityisten oikeuksien lunastaminen

Lunastuslupa Tuusulan kunnalle on myönnetty lunastuslain 4 §:n 3 momentissa tarkoitetun erityisen lunastusperusteen sisältävän maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 1 momentin nojalla. Maankäyttö- ja rakennuslain 103 § mukaan, jollei siitä, mitä muualla maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetään, muuta johdu, maankäyttö- ja rakennuslain nojalla tapahtuvaa lunastusta toimeenpantaessa taikka maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettuun luovutukseen tai maankäytön rajoitukseen perustuva korvausta määrättäessä on noudatettava kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annettua lakia (Lunastuslaki).

Ympäristöministeriö toteaa, että maankäyttö- ja rakennuslain 99 §, joka koskee ympäristöministeriön myöntämään lunastuslupaan perustuvaa maan lunastamista, ei sisällä mainintaa erityisistä oikeuksista. Näin ollen ympäristöministeriö katsoo, että ministeriön myöntämällä lunastusluvalla lunastettaviin maa-alueisiin kohdistuviin erityisiin oikeuksiin ja niihin liittyviin kysymyksiin, tulee maankäyttö- ja rakennuslain 103 §:n perusteella soveltaa lunastuslakia.

Lunastuslain 22 §:n mukaan, kun lunastamalla hankitaan omistusoikeus, lunastuspäätöksessä voidaan pysyttää erityinen oikeus edellyttäen, että tämä voi tapahtua lunastuksen tarkoituksen saavuttamista ja kiinteistörekisterijärjestelmän selvyyttä vaarantamatta. Lunastuspäätös julistetaan lunastuslain 50 §:n mukaan lunastustoimituksen loppukokouksessa. Lunastuslain 22 §:n esitöiden mukaan lunastamalla hankittu omaisuus pääsääntöisesti vapautuu lunastuksen päättyessä välittömästi lain nojalla omaisuutta rasittaneista oikeuksista (HE 179/1975 II vp., s. 17). Edellä olevan perusteella ympäristöministeriö katsoo, että erityisten oikeuksien pysyttäminen tai lakkauttaminen sekä niihin liittyvät muut kysymykset kuten korvauskysymykset ratkaistaan lunastustoimituksessa ja lunastuspäätöksessä, josta syystä niiden osalta ympäristöministeriön päätöksessä ei ole otettu kantaa.

Muut valituksissa esitetyt väitteet



Valituksissa vedotaan muun muassa siihen, että lunastuslain mukaan lunastusta ei saa panna toimeen, jos lunastuksesta yksityiselle edulle koitua haitta on suurempi kuin siitä yleiselle edulle saatava hyöty. Ympäristöministeriö toteaa, että lunastuslain 4 §:n 1 momentin toisen virkkeen mukaan lunastusta ei saa panna toimeen, jos lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa jollain muulla tavalla taikka jos lunastuksesta yksityiselle edulle koitua haitta on suurempi kuin siitä yleiselle edulle saatava hyöty. Tuusulan kunnan esittämän selvityksen mukaan lunastuslupahakemuksen kohteena olevien alueiden hankkimisesta kunnan omistukseen vapaaehtoisin kaupoin ei ole hintaerimielisyyksien vuoksi päästy sopimukseen maanomistajien kanssa. Ympäristöministeriön päätöksellä ei ole otettu kantaa lunastuskorvaukseen. Lunastuskorvauksen suuruus päätetään lunastuslain 29 §:n mukaisessa lunastustoimituksessa. Kun otetaan huomioon asiassa saatu selvitys lunastuksen kohteena olevien alueiden merkityksestä yhdyskuntarakentamiselle ja kunnan suunnitelmalliselle kehittämiselle, lunastuksesta koituvaa haittaa ei ole pidettävä suurempana kuin siitä yleiselle edulle saatavaa hyötyä. Näin ollen ympäristöministeriö katsoo, että lunastuslain 4 §:n 1 momentin toisesta virkkeestä ilmenevä intressivertailua koskeva lunastusoikeudellinen periaate ei myöskään ole esteenä lunastusluvan myöntämiselle.

Maankäyttö- ja rakennuslain muutoksella (222/2003) lakiin lisätyssä 12 a –luvussa on säädetty kunnan mahdollisuudesta tehdä maankäyttösopimus ja periä kaava-alueen tontinomistajilta kehittämiskorvaus. Lain esitöissä ja oikeuskäytännössä on katsottu, että sääntelyllä ei ole tarkoitettu rajoittaa kunnan valintamahdollisuuksia maapolitiikan eri keinojen käyttämisessä eikä supistaa kunnan mahdollisuutta käyttää lunastusta maanhankintaan (KHO 2006:84, KHO 2009:92, KHO 2019:143). Näin ollen myöskään valituksissa esitetty väite, jonka mukaan kunnan olisi tullut käyttää lunastuksen sijasta muita maapoliittisia keinoja kuten maankäyttösopimusta tai kehittämiskorvausta taikka etuostomenettelyä, ei lunastuslain 4 §:n 1 momentin toisesta virkkeestä ilmenevästä lunastusoikeudellisesta periaatteesta huolimatta ole ollut esteenä lunastusluvan myöntämiselle.

Kunnalle kuuluu maankäyttö- ja rakennuslain 20 §:n 1 momentin mukaisesti maapolitiikan harjoittaminen alueellaan. Kun otetaan huomioon, että maanhankinta ja tonttien luovutus kuuluvat osana tähän kunnan toimivaltaan kuuluvaan maapolitiikan harjoittamiseen, ei sillä seikalla, että kunta voi myöhemmin saada tuloja myymällä alueelta kaavoitettuja tontteja, ole vaikutusta maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 1 momentin mukaisten edellytysten olemassaolon arvioimiseen. (KHO 2006:84) Lunastuslupaa koskevalla päätöksellä ei myöskään oteta kantaa siihen, kenelle tontteja tai maa-ainestenotto-oikeuksia tullaan luovuttamaan.

Liikennealueet ja ennakkohaltuunottolupa

Ympäristöministeriö ei yhdy valituksissa esitettyihin käsityksiin, että Kehä IV liikennealueen lunastuksessa ei olisi mahdollista käyttää maankäyttö- ja rakennuslain yleistä lunastusperustetta, koska erityissäännöksiä on olemassa, ja että ennakkohaltuunotto ei perustu lainsäädäntöön ja on vastoin perustuslain turvaamaa omaisuudensuojaa.



Ympäristöministeriö toteaa liikennealueiden osalta, että kuten hakemuksesta selviää lunastettavat alueet ovat osayleiskaavassa osoitettu pieneltä osin liikennealueeksi (L), joka on varattu Kehä IV:n tarpeisiin. Ympäristöministeriön näkemyksen mukaan maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 1 momentin ei voida katsoa poissulkevan liikennealueita, jos säännöksessä tarkoitettu yleinen tarve täyttyy. Ympäristöministeriö on muun muassa 7.6.2017 antamassaan lunastuspäätöksessään (YM2/541/2015) myöntänyt Pirkkalan kunnalle lunastusluvan kiinteistöön, joka sijaitsee liikenteen järjestämisen ja kunnan yhdyskuntarakentamisen kannalta keskeisessä paikassa. Kyseisellä päätöksellä ympäristöministeriö myönsi lisäksi luvan ennakkohaltuunottoon siltä osin kuin aluetta tarvitaan Naistenmatkantien ja Lentoasemantien risteykseen rakennettavan kiertoliittymän ja siihen liittyvän yksityistien rakentamista varten. Korkein hallinto-oikeus ei muuttanut päätöstä (KHO 6.10.2020 taltio 3921 julkaisematon).

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

Tuusulan kunta pyysi hakemuksessaan ennakkohaltuunottolupaa lunastettaviin alueisiin. Hakemuksen kohteena olevat alueet sijaitsevat keskellä asemakaavoitettavaa aluetta ja keskellä kunnan vapaaehtoisin kaupoin hankkimia alueita. Kunnan hakemuksen mukaan kunnallistekniikan verkostojen tarkoituksenmukainen rakentaminen edellyttää, että verkostot voidaan toteuttaa koko alueella samanaikaisesti. Alueen saattaminen rakennusvalmiiksi edellyttää merkittäviä maanrakennustöitä, joita on tarpeen päästä tekemään ennen lunastuspäätöksen ja alueen asemakaavan lainvoimaistumista. Lisäksi kunta perusteli hakemustaan sillä, että Kehä IV asemakaavan laatiminen edellyttää alueella suoritettavia tutkimuksia, joita on tarpeen päästä tekemään myös lunastushakemuksen kohteena olevilla alueilla.

Ympäristöministeriö on valituksenalaisella päätöksellään myöntänyt ennakkohaltuunottoluvan osayleiskaavassa Kehä IV:lle varattuun liikennealueeseen ja sen rakentamista varten tarvittavaan alueeseen. Sen sijaan muiden hakemuksessa tarkoitettujen alueiden ennakkohaltuunoton osalta ympäristöministeriö on katsonut, että ennakkohaltuunotolle ei ollut riittäviä perusteita.

Ympäristöministeriö toteaa, että Kehä IV on pääkaupunkiseudulle suunniteltu uusi kehätie. Tie kulkisi valtatieltä 4 (Lahdenväylä) kantatielle 45 (Tuusulanväylä) nykyisen seututien 152 reittiä ja siitä edelleen Helsinki-Vantaan lentoaseman pohjoispuolitse valtatielle 3 (Hämeenlinnanväylä). Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan kaupunki ja Tuusulan kunta ovat laatineet joulukuussa 2020 valmistuneen aluevaraus-suunnitelman maantien 152 toteuttamisesta. Maantiestä 152 muodostuu yhdessä



Klaukkalan kehätien kanssa pääkaupunkiseudun ja Uudenmaan kannalta merkittävä uusi väylä. Väyläviraston mukaan suunnittelun taustalla on tarve kehittää Uudenmaan pääväylien poikittaisia yhteyksiä ja tukea maakunnallisesti merkittäviä logistiikkatoimintoja. Uusi tieyhteys toimii myös Helsinki-Vantaan lentoaseman varayhteytenä ja vähentää siltä osin riskejä mahdollisissa ongelmatilanteissa. Hanke täydentää oleellisesti myös alueen suurten erikoiskuljetusten verkkoa. Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen strategisen suunnitelman (MAL2019) mukaan Kehä IV:n suunnitteluvalmiutta edistetään vuoteen 2030 mennessä ja se voidaan toteuttaa vaiheittain maankäytön edellyttäessä. Hankkeen aluevaraus-suunnittelun ja ympäristövaikutusten arvioinnin tavoitteena oli muodostaa mahdolliset vaiheittaiset toimenpiteet tieosuuden kehittämiseksi kohti tavoitetilaa.

Kehä IV:n osalta saadun selvityksen perusteella voidaan katsoa, että Kehä IV on pääkaupunkiseudun ja Uudenmaan kannalta tärkeä ja merkittävä uusi väylä, jonka jatkovalmistelun edellyttämiä toimenpiteitä on pidettävä kiireellisenä ja näin ollen ennakkohaltuunottoluvan myöntämisen edellytykset Kehä IV liikennealueeseen ja sen rakentamista varten tarvittavaan alueeseen osalta täyttyvät.

Osaston päällikkö
Ylijohtaja

Teppo Lehtinen

Rakennusneuvos

Anna-Leena Seppälä