



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

Päiväys
Datum

Dnro
Dnr

11380 / 16/4110
11224
TKRL

7.12.2016

YM1/542/2016

Helsingin hallinto-oikeus
Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI

09.12.2016

Viite Helsingin hallinto-oikeuden lausuntopyyntö, lähete 29180/16
Hänvisning

Asia LAUSUNNON ANTAMINEN VALITUKSISTA KOSKIEN YMPÄRISTÖMINISTERIÖN VANTAAN
Ärende KAUPUNGILLE 18.8.2016 MYÖNTÄMÄÄ LUNASTUSLUPAA

1. Ympäristöministeriön Vantaan kaupungille myöntämä lunastuslupa

Ympäristöministeriö myönsi 18.8.2016 Vantaan kaupungille lunastusluvan maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 3 momentin perusteella noin 43,4 hehtaarin suuruiseen määräalaa Vantaan kaupungin Keimolan kylässä sijaitsevasta Saras -nimisestä tilasta, kiinteistötunnus 92-406-3-245.

Tilan omistavat Kurt Erik Sarinin ja Meri Allin Ingrid Sarinin kuolipesät, joiden osakaina ovat Ulla Sarin-Seppänen, Birgit Graham ja Marie-Charlotte Sullivan.

Maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 3 momentin mukaan ympäristöministeriö voi myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka on yleiskaavassa osoitettu liikenneväyläksi, asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen ja jota tarvitaan kunnan suunnitelmanmukaiseen yhdyskuntakehitykseen, sekä alueen, joka on tarkoitettu kunnan tai kuntayhtymän laitokselle tai muihin näiden tarpeisiin. Asuntorakentamiseen ja siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen lunastettavaan alueeseen voi sisältyä myös virkistys- ja suojelualueita.

Hakemuksen kohteena olevat alueet on osoitettu maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 3 momentissa edellytetyllä tavalla asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen. Asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen lunastettavaan alueeseen voi mainitun lainkohdan mukaan sisältyä myös virkistysaluetta.

Vantaan kaupungin esittämän selvityksen mukaan lunastettava alue sijaitsee liikenteellisesti edullisesti Hämeenlinnan väylään ja Kivistön rautatieasemaan nähden. Lunastettava alue rajoittuu asemakaavoitettuun pientalovaltaiseen alueeseen ja olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Kaupunki on lisäksi esittänyt selvityksen Vantaan väestöennusteesta, pientalotonttien tarjonnasta, luovutuskelpoisesta pientalotonttien varannosta ja sen riittävydestä sekä kaupungin tonttituotantoa koskevista sitoumuksista.

Esitetyn selvityksen perusteella hakemuksen kohteena olevia alueita tarvitaan maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 3 momentissa tarkoitettulla tavalla kaupungin suunnitelmanmukaiseen yhdyskuntakehitykseen.

2. Muutoksenhakijoiden vaatimukset ja niiden perustelut

2.1 Ulla Sarin-Seppäsen valitus

Ulla Sarin-Seppänen vaatii, että Vantaan kaupungin lunastusta koskeva hakemus on hylättävä ja että Vantaan kaupunki velvoitetaan korvaamaan hänelle asian hoitamista aiheutuneet kulut.

Vaatimustensa tueksi Sarin-Seppänen uudistaa asian käsittelyn yhteydessä aiemmin esittämänsä ja esittää lisäksi muun ohella seuraavaa:

Perikunnat solmivat lunastuksen kohteena olevasta määräalasta 4.6.2006 kiinteistönkaupan esisopimuksen SRV Oyj:n kanssa, jossa SRV oyj sitoutui maksamaan perikunnalle määräalasta noin 11,2 miljoonaa euroa. Lisäksi SRV sitoutui maksamaan Vantaan kaupungille rakennusoikeudesta suoritettavista maksuista ja alueen rakennus- ja asuuskelpoiseksi saattamisesta aiheutuvista työsuorituksista. Valittajan mukaan esisopimus osoittaa riidattomasti kohteena olevan määräalan arvon perikunnille.

Esittämällä määräalasta tehdyn kiinteistönkaupan esisopimuksen valittaja katsoo voineensa luotettavasti esittää, minkä arvoinen määräala on perikunnille. Verrattaessa esisopimuksessa mainittua rahamäärää vantaan kaupungin määräalasta tarjoamaan hintaan, havaitaan, mitä Vantaan kaupunki haluaa kuntataloutensa tueksi perikunnilta lunastamalla riistää. Omaisuuden lunastamiselle asetettu yleisen tarpeen vaatimus ei näin ollen täyty eikä lunastamiselle ole oikeudellisia edellytyksiä.

Kiinteistönkaupan esisopimuksen rauettua Vantaan kaupungin asiassa ottaman kannan vuoksi perikunnat kävivät neuvotteluja kaupungin kanssa määräalan myymisestä kaupungille. Yhteydenpidot eivät johtaneet tulokseen, koska vantaan kaupunki ilmoitti suoraviivaisesti millä hinnalla kaupunki suostuu tekemään kaupan.

Vantaan kaupungin harjoittamassa maapolitiikassa on kysymys kaupungin kaupallisessa tarkoituksessa harjoittamasta liiketoiminnasta. Näkemyksensä valittaja perustaa Vantaan kaupungin maapoliittiseen ohjelmaan.

Vantaan kaupungin esittämä selvitys omistuksessaan olevan pientalotonttivarannon määrästä ja riittävydestä ei voi olla peruste lunastusluvan myöntämiselle. Olisi tullut esittää tiedot myös yksityisessä omistuksessa olevasta tonttivarannosta. Mistään akuutista rakennustarpeesta ei valittajan mukaan voi olla kysymys, vaan lunastaminen tapahtuisi vastaisen varalle.

Määräalan oikeaa hintaa koskevaa kysymystä ei voida sivuuttaa, kuten ympäristöministeriö on tehnyt. Maapohjan arvoa koskeva kysymys on valittajan mukaan aivan keskeinen sen vuoksi, että vain sen avulla voidaan osoittaa lunastuksen todellinen tarkoitus ja tavoite. Kaupunki haluaa maksaa alueesta vain murto-osan SRV -yhtiöiden tarjoamasta hinnasta myyden rakennuspaikat edelleen käypään hintaan. Valittajan mukaan lunastusta ei saa panna toimeen ansiotarkoituksessa ainoastaan rahallisen hyödyn saamiseksi.

Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu 2006:84 perustuu valittajan mukaan virheelliseen näkemykseen lunastuslain suhteesta muuhun lainsäädäntöön.

Valittaja on tuonut esille kolme Euroopan ihmisoikeustuomioistuimen ratkaisua, jotka hänen mukaansa osoittavat, kuinka lunastusta koskevia säännöksiä on alettu soveltaa aivan muiden tavoitteiden saavuttamiseksi kuin mihin tarkoitukseen säännökset on annettu.

Valittaja toistaa asian esittelijää koskevan esteellisyysväitteen.

Lunastusta ei lunastuslain 4.1 §:n toisen virkkeen mukaan saa toimeenpanna jos lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa jollain muulla tavalla. Vaihtoehtoisen tavan olemassaolo estää lunastuksen toimeenpanemisen siinäkin tapauksessa, että lunastuksen edellytykset muutoin olisivat olemassa.

2.2 Birgit Grahamin ja Marie-Charlotte Sullivanin valitus

Birgit Grahamin ja Marie-Charlotte Sullivan vaativat, että hallinto-oikeus kumoaa ympäristöministeriön päätöksen ja että ympäristöministeriön päätöksen täytäntöönpano kielletään välittömästi. Lisäksi he vaativat, että Vantaan kaupunki ja ympäristöministeriö veloitetaan heidän oikeudenkäyntikulunsa hallinto-oikeudessa.

Vaatimustensa tueksi valittajat esittävän muun ohella seuraavaa:

Ympäristöministeriön päätös on hallintolainkäyttölain 7 §:n mukaisesti lainvastainen ja perustuu riittämättömään selvitykseen ja virheelliseen laintulkintaan.

Lunastusluvan kohteena olevaa aluetta ei tarvita maankäyttö- ja rakennuslain 99.3 §:n tarkoittamalla tavalla kaupungin suunnitelmalliseen yhdyskuntakehitykseen. Vantaan kaupungin omistuksessa oli vuona 2013 noin 47 % rakentamattomien tonttien asemakaavavarannosta. Vantaan kaupunki pitää Kivistön kaupunginosan pohjoisosaa yhtenä laajenemissuuntana, mikä ei riitä lunastuslupaharkinnan perusteeksi.

Yleinen tarve ei vaadi kohteen lunastamista. Kunnilla on kaavoitusmonopoli, mutta se ei oikeuta kuntia rakentamisen ja tonttimarkkinoiden hallintaan. Yleinen tarve ei merkitse sitä, että kunnan tulisi hallita rakentamista ja tonttimarkkinoita.

Kun Vantaan kaupunki omistaa noin yhden kolmasosan hallinnoimastaan alueesta ja kun sillä on merkittävää asuntorakentamisen varantoa edelleen, ei ole oikeudellisia edellytyksiä katsoa, että yleinen tarve vaatisi kohteen lunastamista. Yleisen tarpeen määrittely siten, että se edellyttäisi kaupungin omistusoikeutta luovutettaville asemakaavoitetuille erillispientalotonteille, ei vastaa lunastuslain käsitettä yleisestä tarpeesta.

Ympäristöministeriön päätös ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain edellytyksiä lunastusluvan myöntämiselle, sillä yleinen tarve ei edellytä kohteen omistusoikeuden siirtymistä Vantaan kaupungille.

Vantaan kaupungin lunastushakemuksen mukaan kaupungin tarkoitus on myydä kohteeseen myöhemmin asemakaavoitettuja tontteja. Näin ollen osa kohteesta ei tule julkiseen käyttöön, joten ympäristöministeriön päätös ei tämänkään takia täytä lunastuslain 4 § 1 momentin edellytystä yleisestä tarpeesta. Yleisenä tarpeena ei voida pitää kunnan omistamien tonttien ostoa.

Ympäristöministeriön päätöksessä ei ole huomioitu lunastuslain 4 §:n 1 momentin edellytystä, että lunastusta ei saa panna toimeen, jos lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa muulla tavalla. Valittajat ovat pyrkineet edistämään kohteen kehittämistä sopimalla vuonna 2007 SRV Yhtiöt Oyj:n kanssa esisopimuksen, mutta hanke ei edistynyt lähinnä Vantaan kaupungista johtuvista syistä. Valittajat ovat neuvotelleet vapaaehtoisesta kiinteistökaupasta Vantaan kaupungin kanssa. Neuvottelujen todellinen luonne oli kyseenalainen, sillä Vantaan kaupungin esittämät ehdot ovat olleet täysin kohtuuttomia kaupungin tarjotessa 43,4 hehtaarin suuruisesta maa-alueesta 2.469.00 – 2.628.500 euroa, kun perikunnan todellinen kaupalliseen esisopimukseen perustuva vastatarjous oli noin 11,5 miljoonaa euroa.

Valittajien mukaan ympäristöministeriön päätös loukkaa perustuslain, Suomea velvoittavan ihmisoikeussopimuksen lisäpöytäkirjan ja Euroopan unionin valittajille antamaa omaisuuden suojaa. Päätös on myös vastoin hyvältä hallinnolta edellytettävää suhteellisuusperiaatetta ja tarkoitussidonnaisuuden periaatetta.

Koska ympäristöministeriön on valittajien mukaan tehnyt lainvastaisen päätöksen, olisi hallintolainkäyttölain 74 §:n mukaan kohtuutonta, että valittajat joutuisivat pitämään oikeudenkäyntikulut vahinkonaan.

2.3 Tom Pehkosen valitus

Tom Pehkonen Saraksen tilan peltojen käyttö-oikeuden haltijana esittää, että hallinto-oikeus kumoaa ympäristöministeriön päätöksen. Vaatimuksensa perusteluina hän toteaa muun ohella, että Saraksen tilan maat ovat viljelyksessä, eikä tilan maita tarvita kiireellisesti asuntorakentamisen tarpeisiin.

3. Ympäristöministeriön vastine valituksiin

Yleinen tarve ja erityinen lunastusperuste

Perustuslain 15 §:n 2 momentin mukaan omaisuuden pakkolunastuksesta yleiseen tarpeeseen täyttää 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.

Ympäristövaliokunnan mietinnössä hallituksen esityksestä rakennuslainsäädännön uudistamiseksi (YmVM 6/1998 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 ikäänkuin 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 ko. säännöksiä 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 Vantaan kaupungille on myönnetty lunastuslain 4 §:n 3 momentissa tarkoitetun erityisen lunastusperusteen sisältävän maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 3 momentin nojalla. Edellä olevaan ympäristövaliokunnan lausumaan viitaten ympäris-

töministeriö toteaa, että yleisen tarpeen edellytys on konkretisoitu maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 3 momentissa säädetyissä lunastamisen edellytyksissä. Näin ollen ympäristöministeriön päätös ei ole lain vastainen sillä valituksissa esitetyllä perusteella, että yleistä tarvetta ei ole erikseen perusteltu. Suomen Perustuslain 15 §:n 2 momentissa tarkoitettu yleinen tarve ilmenee maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 3 momenttia sovellettaessa niistä aluevarauksista, jotka alueelle on kaupungin maankäytön suunnitelmien perusteella yleiskaavassa osoitettu (KHO 29.5.2012 taltio 1406 ja KHO 12.8.2015 taltio 2178).

Lunastettavat alueet on maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 3 momentin edellyttämällä tavalla osoitettu yleiskaavassa liikenneväyläksi, asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen. Asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen lunastettavaan alueeseen voi mainitun lainkohdan mukaan sisältyä myös virkistysaluetta. Lunastettava alue rajoittuu asemakaavoitettuun pientalovaltaiseen alueeseen ja olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Kun lisäksi otetaan huomioon kaupungin esittämä selvitys lunastettavan alueen edullisesta liikenteellisestä sijainnista erityisesti Kivistön rautatieaseman nähden sekä kaupungin väestöennusteesta, pientalotonttien tarjonnasta, luovutuskelpoisesta pientalotonttien varannosta ja sen riittävydestä sekä kaupungin tonttituotantoa koskevista sitoumuksista alueita tarvitaan mainitussa lainkohdassa tarkoitettulla tavalla kunnan suunnitelmanmukaiseen yhdyskuntakehitykseen. Valituksissa ei ole esitetty perusteita, jotka antaisivat aiheen lunastusperusteen uudelleen arviointiin ja päätöksen kumoamiseen esimerkiksi sillä perusteella, että hakija ei ole esittänyt selvitystä yksityisessä omistuksessa olevasta tonttivarannosta kaupungissa.

Kunnan maapolitiikka ja kaupungin toimivalta

Kunnan maapolitiikka käsittää maankäyttö- ja rakennuslain 5 a §:n mukaan kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiseksi. Kunnan on maankäyttö- ja rakennuslain 20 §:n 1 momentin mukaan huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta, rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta alueellaan sekä maapolitiikan harjoittamisesta.

Kunnan harkintavaltaa maapoliittisissa toimissa rajaa kuntalain (410/2015) 1 §:n 3 momentti, jonka mukaan kunnan tulee pyrkiä edistämään asukkaiden hyvinvointia ja kestävästä kehitystä alueellaan. Toimivaltansa rajoissa kunta voi maapoliittisilla toimillaan toteuttaa maankäyttö-, asunto- ja elinkeinopoliittisia tavoitteitaan.

Hallintolain 6 §:ssä säädettyjen hallinnon oikeusperiaatteiden mukaan viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti sekä käytettävä toimivaltaansa yksinomaan lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin. Viranomaisen toimien on oltava puolueettomia ja oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden. Niiden on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia.

Maapoliittisen lainsäädännön yhtenä tarkoituksena on mahdollistaa asemakaavoituksesta eli kunnan toimenpiteestä aiheutuvan maan arvonnousun kanavointi kunnalle, jonka on vastattava laajasti paitsi yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvista kustannuksista myös kunnallisten palvelujen järjestämisen kustannuksista.

Hallituksen esityksessä laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta (HE 167/2002) on lausuttu, että "maankäyttö- ja rakennuslaki, kuten rakennuslakikin aikaisemmin, antaa kunnalle verraten laajat mahdollisuudet hankkia maa-alueita omistukseensa ennen kaavoitusta. Lakiin sisältyy useita lunastusperusteita, joiden nojalla ympäristöministeriö voi myöntää kunnalle luvan asumista ja muuta yhdyskuntarakentamista varten tarvittavan maan lunastamiseen. Kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain (603/1977), jäljempänä lunastuslaki, mukaan ei lunastuskorvausta määrättäessä oteta huomioon kaavan laatimis- tai muuttamispäätöksen jälkeen tapahtunutta maan arvonnousua. Luovuttajan eduksi luetaan se osa kiinteistön arvonnoususta, joka vastaa yleisen hintatason kohoamista tai joka on muutoin aiheutunut muista syistä kuin siitä kaavoituksesta, jonka toteuttamista varten lunastaminen toimeenpannaan. Myös etuostolain (608/1977) nojalla kunta voi hankkia maata yhdyskuntarakentamista varten. Etuosto-oikeudella tarkoitetaan kunnan oikeutta tulla ostajan sijaan kiinteistön kaupassa. Vaikka kuntien maanhankinta perustuu useimmiten vapaaehtoiisiin kauppoihin tai vaihtoihin eikä siten yleensä lunastus- tai etuostomenettelyyn, näiden käyttömahdollisuuden olemassaolo tukee kuntien maanhankintaa. Aktiivinen maapolitiikka ja siitä seuraava kunnan maanomistus ovat omiaan luomaan hyvät edellytykset kunnan järjestelmälliselle kaavoitukselle ja kaavojen toteuttamiselle."

Valittajien mukaan Vantaan kaupunki on loukannut hallinnon oikeusperiaatteita päättäessään lunastusluvan hakemisesta ja harjoittaa maapolitiikkaa kaupallisessa tarkoituksessa voittoa tuottavana liiketoimintana. Näkemyksensä tueksi viittaavat kaupungin maapoliittisen ohjelman sisältöön sekä osapuolten erilaiseen käsitykseen kohdealueen arvosta.

Kaupungin esittämän selvityksen perusteella kaupunki tarjosi kokonaiskauppahintana alueesta 2.469.000 – 2.628.500 euroa vaihtoehdosta riippuen. Kaupungin hinnoittelu perustui osayleiskaavassa osoitettuihin käyttötarkoituksiin. Maanomistajien vastatarjous alueesta oli kaupungin ilmoituksen mukaan 11.515.032,67 euroa.

Valituskirjelmissä on korostettu, että kuolinpesien mukaan oikean hintatason mukainen hintavaatimus perustui kuolinpesien ja SRV Yhtiöt Oyj:n välillä solmittuun kiinteistönkaupan esisopimukseen, jonka jäljennöksen Ulla Sarin-Seppänen on liittänyt valituskirjelmän liitteeksi. Esisopimus on otsikoitu esisopimukseksi kiinteistön määräalan kaupasta. Sopimusehtojen (kohta 1) mukaan myyjät sitoutuivat myymään sopimusalueen SRV Yhtiölle yksityiskohtaisesti asemakaavoitettuna käypään markkinahintatasoon ja muutoin esisopimuksessa mainituin ehdoin.

Esisopimuksen tarkoittaman kaupan toteutuminen ja siinä sovitun kauppasumman suorittamien olisi edellyttänyt, että kuolinpesät ja Vantaan kaupunki olisivat tehneet alueen asemakaavoituksesta maankäyttösopimuksen ja asemakaava olisi tullut voimaan esisopimuksessa edellytetyllä tavalla. Koska kaupunki ei tehnyt maankäyttösopimusta, esisopimus raukesi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Säännös ei kuitenkaan luo yksittäiselle maanomistajalle oikeutta asemakaavaan (HE rakennuslainsäädännön uudistamisesta HE 101/1998 vp., yksityiskohtaiset perustelut). Mahdollisuus maankäyttösopimuksen tekoon ei rajoita kunnan mahdollisuutta käyttää lunastusta maankäyttöön (ks. KHO 2006:84 ja useat muut ministeriön päätöksissä mainitut ratkaisut). Näistä syistä ja osapuolten alueen hinnoitteluperusteista esittämän selvityksen perusteella ympäristöministeriö katsoo, ettei lunastaminen perustu valituksissa tarkoitettulla tavalla harkintavallan ylittävään voiton tavoitteluun. Kaupungin maapoliittisessa ohjelmassaan maapolitiikan harjoittamiselle asettamilla tavoitteilla ei ole lunastusluvan myöntämisperusteita arvioitaessa merkitystä.

Ympäristöministeriön päätöksellä ei ole otettu kantaa lunastuskorvaukseen, koska lunastuskorvauksen suuruus päätetään lunastuslain 29 §:n mukaisesti lunastustoimituksessa, jossa ratkaistaan myös maan arvonnousuun liittyvät kysymykset.

Ympäristöministeriö viittaa valituksenalaisen päätöksen perusteluihin ja toteaa, että maan hankkiminen ja tonttien luovuttaminen kuuluvat osana maapolitiikan harjoittamista kunnan toimialaan. Asiassa esitetyn selvityksen perusteella ministeriö katsoo, ettei Vantaan kaupunki ole loukannut hallinnon oikeusperiaatteita (hallintolaki 6 §) tai toiminut kilpailulainsäädännön vastaisesti päättäessään lunastusluvan hakemisesta.

Ympäristöministeriö toteaa lisäksi kuntien tontinluovutuksen osalta, että kuntien ja yritysten välisissä maan luovutuksissa ja hankinnoissa sovelletaan Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107-109 artiklan määräyksiä yrityksille myönnettävistä valtiontuista sekä komission tiedonantoa EVYL 10.7.1997 C 209. Tiedonanto edellyttää, että kunnan maanluovutukset yrityksille tapahtuvat markkinahintaan joko avoimella tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja tai etukäteen pyydetyn riippumattoman asiantuntijan hinta-arvion perusteella (ks. myös KHO 2009:89).

Euroopan ihmisoikeussopimus ja esittelijän esteellisyys

Euroopan ihmisoikeussopimukseen perustuvien vaatimusten ja esittelijän esteellisyyttä koskevan väitteen osalta ympäristöministeriö viittaa valituksen kohteena olevaan päätökseen ja sen perusteluihin.

Täytäntöönpanokieltoa koskeva vaatimus

Lunastustoimitus voidaan lunastuslain mukaan aloittaa lainvoimaa vailla olevan lunastuslupan perusteella. Toimituksen loppukokousta ei saa pitää ennen kuin lunastuslupa on saanut lainvoiman. Lunastustoimituksen kustannukset maksaa lunastuslain mukaan lunastuksen hakija eli tässä tapauksessa Vantaan kaupunki. Toimituksen jatkaminen lainvoimaa vailla olevan lunastuslupan perusteella ei näin olleen loukkaa luovuttajien oikeuksia.

Oikeudenkäyntikuluja koskevat vaatimukset

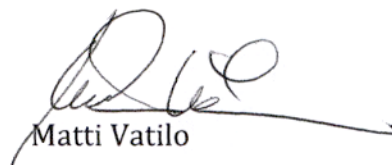
Valittajat vaativat korvaamaan valituksesta kuolinpesälle aiheutuneet oikeudenkäyntikulut. Valituksen perusteista edellä esitettyyn viitaten ja ottaen erityisesti huomioon, että valitus ei ole aiheutunut ministeriön virheestä asian käsittelyn yhteydessä, ympäristöministeriö katsoo, että vaatimus oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta tulee hylätä lakiin perustumattomana (hallintolainkäyttölaki 75 §).

Lopuksi

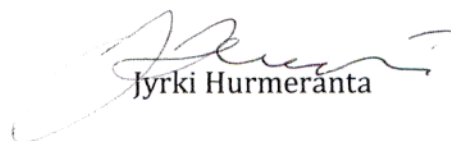
Ympäristöministeriö viittaa vielä valituksenalaisen päätöksen perusteluihin ja katsoo, ettei valituksissa muiltakaan osin ole esitetty perusteita päätöksen kumoamiseen.

Ministeriö palauttaa hallinto-oikeuden lähetteen ja valitusasiakirjat sekä liittää ohien valituksenalaisen päätöksen asiakirjat.

Rakennusneuvos


Matti Vatiilo

Hallitusneuvos


Jyrki Hurmeranta

LIITTEENÄ Viitelähete asiakirjoineen sekä valituksenalaisen päätöksen asiakirjat