

YMPÄRISTÖMINISTERIÖ

Aleksanterinkatu 7, Helsinki
00023 VALTIONEUVOSTO
puhelin (vaihde) 0295 250 000

PÄÄTÖS**Dnro YM1/541/2015****18.08.2016**

ASIA Päätös maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen lunastuslupahakemukseen

HAKIJA Vantaan kaupunki

HAKEMUKSEN KOHDE

Vantaan kaupunki on ympäristöministeriöön 5.6.2015 saapuneella hakemuksella pyytänyt ympäristöministeriöltä maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 132/1999) 99 §:n 1 ja 3 momenttiin perustuen lunastuslupaa noin 43,4 hehtaarin suuruiseen määräalaan Vantaan kaupungin Keimolan kylässä sijaitsevasta Saras -nimisestä tilasta, kiinteistö-tunnus 92-406-3-245.

Tilan omistavat Meri Alli Ingrid Sarinin ja Kurt Erik Sarinin kuolinpesät.

KOHDETIEDOT JA ALUEEN KAAVATILANNE

Lunastettavaksi haettu alue sijaitsee Luoteis-Vantaalla Hämeenlinnanväylän varrella, välittömästi rakenteilla olevien Kivistön keskusta-alueen ja Keimolanmäen pohjois-puolella. Etäisyyttä rakenteilla oleviin kaupunginosiin ja Kivistön asemaan on noin 1-2 km. Alueen eteläosa rajautuu asemakaavoitettuun pientalovaltaiseen alueeseen, jolle yhdyskuntatekniikka on jo rakennettu tai rakenteilla. Vesihuollon osalta lunastetta-vaksi esitetty alue vaatii lisäkapasiteetin rakentamista.

Vantaan kaupungin yhdyskuntarakenteen luontevana kasvusuuntana alueen käyttö-tarvetta lisäävät suunnitellut Hämeenlinnanväylän uudet liittymät, Klaukkalan suun-nan rata asemavarauksineen, yleiskaavassa osoitettu Kehä IV:n linjaus ja sen mahdol-linen jatke länteen sekä Klaukkalan ohikulkutie ja sen mahdollinen jatke itään.

Lunastettavaksi haettu alue on tällä hetkellä viljeltyä peltoa ja metsää. Yhteensä noin 19,8 hehtaarin suuruiset viljellyt alueet on vuokrattu ulkopuoliselle maanviljelijälle. Alueella sijaitsee kolme vuosina 1920 - 1940 valmistunutta arvotonta ja purkukuntois-ta talousrakennusta.

Lunastettavaksi haetulla alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 19.6.2006 hyväk-symä oikeusvaikutteinen Marja-Vantaan osayleiskaava, joka tuli voimaan 9.7.2008. Alue on osayleiskaavassa osoitettu noin 25,2 hehtaarin osalta pientaloalueeksi (A4), noin 8,3 hehtaarin osalta suojaviheralueeksi (EV), noin 3,3 hehtaarin osalta urheilu- ja

virkistyspalvelujen alueeksi (VU), noin 2,9 hehtaarin osalta lähivirkistysalueeksi (VL) ja noin 3,7 hehtaarin osalta tieliikenteen alueeksi (L), eli pääosin asuntorakentamiseen ja siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen. Osa lunastettavaksi esitetystä alueesta sijaitsee Marja-Vantaan osayleiskaavassa lentomeluvyöhyke 3:ksi (LDEN 50-55 dB) osoitetulla alueella. Osalla alueesta on voimassa yleiskaavan määräysten perusteella rajoitus maisemaa muuttavien töiden suorittamiseen ilman lupaa (MRL 128 §). Vantaalla lentomelu rajoittaa voimakkaasti maankäyttöä, erityisesti asuinalueiksi tarkoitettujen alueiden sijoittumisen osalta.

Lunastettavaksi haetulla alueella ei ole voimassa asemakaavoja.

HAKEMUKSEN YLEISPERUSTELUT

Marja-Vantaan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa on otettu huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet siten, että Helsingin seudulla luodaan alueidenkäyttölliset edellytykset asuntorakentamiselle ja sen tarkoituksenmukaiselle sijoittumiselle, joukkoliikenteelle sekä hyvälle elinympäristölle. Seudun alue- ja yhdyskuntarakenetta kehitetään väestönkehityksen edellyttämällä tavalla ja kasvusuunnat on valittu hyödyntämällä joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen sekä seutua ympäröivän kaupunki- ja taajamaverkoston mahdollisuuksia. Alueiden käytön suunnittelulla ehkäistään yhdyskuntarakenteen hajautumista.

Lunastettavaksi haettu alue liittyy saumattomasti olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.

HAKEMUKSEN YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

Aluetta tarvitaan kaupungin suunnitelmanmukaiseen yhdyskuntakehitykseen, jonka turvaamiseksi kaupunki on sitoutunut seudullisiin ja valtakunnallisiin sopimuksiin ja laatinut tavoitteisiin perustuvia pitkän tähtäimen investointisuunnitelmia.

Yleiskaava. Vantaan yleiskaavassa 1992, Helsingin seudun taajamaseutukaavassa ja maakuntakaavassa on esitetty Länsi-Vantaalla Martinlaakson rataa ja siihen tukeutuvaa kaupunkirakennetta jatkettavaksi pohjoiseen. Kaupunginvaltuusto päätti osayleiskaavan laatimisesta Marja-Vantaan alueelle hyväksyessään koko Vantaan yleiskaavan 1992. Osayleiskaavalla tarkennettiin ja muutettiin eräiltä osin yleiskaavassa 1992 osoitettua maankäyttöratkaisua. Osayleiskaavan laadintaan liittyi selvityksiä mm. kaupunkirakenteesta, palveluista, liikenteestä, luonnosta ja kulttuurimaisemista. Osayleiskaava antaa tällaisenaan toimintalinjoja alueen käyttöönotolle ja perustellun maankäyttöratkaisun eri osa-alueiden asemakaavoitukselle.

Maapoliittiset linjaukset. Vantaan kaupunginvaltuusto on 17.12.2012 hyväksynyt Vantaan maapoliittiset linjaukset kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta koskien. Linjauksia on kaupunginvaltuuston päätöksellä 22.9.2014 täydennetty ja tarkennettu erityisesti täydennysrakentamisen edistämiseksi.

Maapoliittisten linjausten tärkein tavoite on luoda kaupungille mahdollisuus rakentamisen ja tonttimarkkinoiden hallintaan. Maanhankinnan tärkein tehtävä on maan hankkiminen yhdyskuntarakentamisen tuleviin tarpeisiin. Asetetut tavoitteet saavutetaan luotettavimmin, kun maanhankinnat tehdään riittävän ajoissa, oikealla hinnalla ja oikeilta alueilta.

Ennen maapoliittisten linjausten voimaan tuloa Vantaan kaupunki on tehnyt maankäyttösopimuksia maanomistajien kanssa. Maapoliittisten linjausten tultua voimaan kaupunki ei ole tehnyt uusia maankäyttösopimuksia maanomistajien kanssa detaljikaavoittamattomista alueista.

Maapoliittisten linjausten mukaan Vantaan kaupungin ensisijainen maanhankintakeino, jolla pyritään turvaamaan kaupungin riittävä maanomistus eri käyttötarkoituksiin, on vapaaehtoinen kiinteistökauppa. Maapoliittisten linjausten tultua voimaan on Vantaan kaupunki ostanut laajoja yleiskaavassa asumistarkoituksiin osoitettuja alueita. Luoteis-Vantaalla maanhankinta on ollut erittäin aktiivista ja järjestelmällistä sekä kaupunki on käyttänyt etuosto-oikeuttaan useamman kerran.

Maa pyritään hankkimaan kaupungin omistukseen hyvissä ajoin ennen asemakaavoitusta. Omalle maalle kaavoitettaessa on etuna paitsi maanmyyntitulojen kanavointi osaksi yhdyskuntarakentamisen kustannusten kattamista, myös rakentamisen aika-
tauluttaminen ja sopeuttaminen kaupungin kasvu- ja palvelurakenteen tavoitteisiin.

Maapolitiikan kannalta keskeisessä korkeimman hallinto-oikeuden 9.11.2006 antamassa vuosikirjapäätöksessä KHO:2006:84 mainitaan mm. että: "Kunnalle kuuluu maankäyttö- ja rakennuslain 20 §:n 1 momentin mukaisesti maapolitiikan harjoittaminen alueellaan. Maankäyttö- ja rakennuslailla ja siihen myöhemmin tehdyillä lain muutoksilla (222/2003) on lisätty kuntien käytettävissä olevia keinoja niiden maapolitiikan harjoittamisessa. Kuten lakien sisällöstä ilmenee, uudella sääntelyllä ei ole tarkoitettu rajoittaa kunnan valinnanmahdollisuuksia maapolitiikan eri keinojen käyttämisessä eikä supistaa kunnan mahdollisuutta käyttää lunastusta maanhankintaan."

Maankäyttö- ja rakennuslakiin lisätyllä 1.4.2015 voimaantulleella 5 a §:llä säädetään, että "Kunnan maapolitiikka käsittää kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiselle."

Aiesopimukset valtion ja Helsingin seudun kuntien välillä. Vantaa sitoutui vuoden 2008 alussa tehdyssä valtion ja Helsingin seudun kuntien asuntotuotantoa koskevassa aiesopimuksessa luomaan edellytykset keskimäärin 2000 uuden asunnon toteuttamiseen vuosittain seuraavan kymmenen vuoden aikana.

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen uusi maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteistä tahtotilaa kuvaava aiesopimus 2012-2015 (MAL) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.6.2012. Sopimuksella edistetään myös pitkäjänteistä, seudullista ajattelua sekä kuntien keskinäistä sopimista ja sitoutumista yhteisiin tavoitteisiin. Sopimuksen mukaan kunnat sitoutuvat, muiden toimien ohella, luomaan edellytykset kiintiönssä mukaisen asuntotuotantotavoitteen toteutumiselle osoittamalla asemakaavoissa tarvittavan uuden rakennusoikeuden ja varmistamalla asemakaava-alueiden toteuttamisedellytykset. Lisäksi kunnat sitoutuvat liiteaineiston mukaisiin asuntotuotannon määrälliseen tavoitteeseen, joka Vantaan kaupungin osalta on keskimäärin 2000 asuntoa vuodessa. Marja-Vantaa on nimetty asuntotuotantotavoitteiden ensisijaisiksi kohdealueeksi.

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen sopimus suurten infrahankkeiden tukemiseksi ja asumisen edistämiseksi on allekirjoitettu 25.8.2014. Sopimuksen tarkoitukse-

na on edistää Helsingin seudun suuria infrastruktuurihankkeita ja edistää samalla alueen asuntotuotantoa. Sopimuksessa Helsinki, Espoo ja Vantaa ovat sitoutuneet nostamaan MAL-aiesopimuksen 2012-2015 kaavoitustavoitettaan 25 prosentilla. Vantaalla tämä tarkoittaa nykyisen aiesopimustavoitteen 200 000 k-m²/vuosi nostamista tasolle 250 000 k-m²/vuosi vuodesta 2016 alkaen.

Sopimuksessa on myös edellytetty, että asuntotuotantotavoitteen toteutumisen mahdollistamiseksi Helsingin seudun kunnat varmistavat asumiseen tarkoitettujen asemakaava-alueiden toteuttamisedellytykset ja tonttien käyttöön saamisen tehokkaimmalla mm. maapolitiikkaansa.

Väestönkasvu ja asuntorakentamisen lähtökohdat. Vantaan väestöennuste koostuu kahdesta itsenäisestä osasta, koko kaupungin ennusteesta ja osa-alueittaisesta ennusteesta. Osa-alueittainen ennuste kattaa kaupunginosa- ja suuraluetason, siinä käsitellään ennustevuonna rakennettavan asuntokannan väestönlisäykset ja sitä vanhemmassa asuntokannassa, ns. vanhassa asuntokannassa, tapahtuvat väestönmuutokset erikseen. Koko kaupungin ennuste kattaa vuodet 2015-2040 ja osa-alueittainen ennuste vuodet 2015-2024. Vuoden 2014 alussa Vantaalla oli 208 098 asukasta. 1990-luvulta lähtien väestönkasvu on ollut melko tasaista, noin 2 000-2 500 henkilöä vuosittain. Väestöennusteen mukaan Vantaan väkiluvun ennustetaan kasvavan vuoteen 2025 mennessä noin 25 980 henkilöllä niin, että kaupungin väkiluku on tuolloin 234 078 henkilöä. Kivistön suuralueen rakentaminen keskittyy Kivistön ja Keimolan kaupunginosiin, joissa rakennettavat alueet ovat uusia. Kivistön rakentaminen on vilkkaimmillaan vuonna 2015, mutta uudisrakentaminen jatkuu koko ennustejakson ajan. Kivistön kaupunginosaan tulee uutta väestöä 4 500 henkeä ja Keimolan kaupunginosaan 1 000 henkeä vuosina 2014-2023.

Tilastokeskuksen tuoreiden väestötilastojen mukaan Vantaan väkiluku oli vuoden vaihteessa (2014-15) 210 803 henkilöä. Väestönkasvu vuodesta 2013 vuoteen 2014 oli 1,3 prosenttia eli 2075 henkeä.

Uudisrakentamisen vaikutus väestönkehitykseen koostuu asuntorakentamisennusteesta (vuodet 2014-2023) ja viime vuosien perusteella lasketuista asumisväljyyksien keskiarvoista ja niiden kehitykseen perustuvista oletuksista. Vantaan asuntokuntarakenne on tasaisesti kehittynyt kohti pienempiä asuntokuntia. Vuoden 2008 alussa asuntokuntien keskikoko oli Vantaalla 2,16, kun se kymmenen vuotta aiemmin oli 2,30 henkilöä. Keskimääräisen asuntokuntakoon arvioidaan olevan vuonna 2017 noin 2,10 henkilöä. Asuntokuntien määrän lisääntyminen kasvattaa osaltaan asuntokysyntää.

Vantaan kaupunginvaltuusto hyväksyi 6.4.2009 Vantaan kaupungin asunto-ohjelman vuosille 2009-2017. Asunto-ohjelmassa esitetään Vantaan kaupungin asuntopoliittiset linjaukset. Niiden tavoitteena on turvata Vantaalla asuntomarkkinoiden kysyntää vastaava asuntotuotanto. Asunto-ohjelmassa näytetään suuntaviivat ja tavoiteaikataulu tulevalle asuntorakentamiselle alueittain. Asunto-ohjelma on osa suurempaa kokonaisuutta eli kaupungin kokonaistrategiaa (Vantaan tasapainotettu strategia) ja Vantaan maankäytön toteuttamisen ohjelmointia. Sen tehtävänä on kuvata tulevien vuosien asuntorakentamista Vantaan kaupungin alueella. Ohjelmassa on kolme strategista tavoitetta, jotka asuinalueiden toteuttamiseen ja rakentamisen ajoitukseen liittyvien tavoitteiden kanssa ulottuvat vuoden 2017 loppuun asti.

Vuoden 2014 alussa Vantaan asuntorakentamisen laskennallinen asemakaavavaranto oli noin 1,8 milj. k-m², josta kerrostalovarantoa oli noin 500 000 k-m² (arvioitu riittävyys: 4 - 4,5 vuotta). Vuoden 2013 alussa kaupungin omistuosuus koko laskennallisesta asemakaavavarannosta oli vain noin 20 %. Täysin rakentamattomilla tonteilla kaupunki omisti maata noin 340 000 k-m², josta noin puolet eli 170 000 k-m² oli pientalotontteja (erillispientalot ja rivitalot) ja puolet kerrostalotontteja.

Maan tarve. Vantaan kaupungin maapoliittisissa linjauksissa on todettu, että "asunto- tuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta". Tällä hetkellä laskennallinen asemakaavavaranto riittää noin 4,5 vuodeksi, mikäli tavoitteena on 2000 asunnon rakentaminen vuosittain. Kaupunki on kuitenkin samanaikaisesti sitoutunut valtion ja Helsingin seudun kuntien välisessä sopimuksessa suurten infrahankkeiden tukemiseksi ja asumisen edistämiseksi kaavoittamaan 2500 asunnon tuotantoa vastaavan määrän uutta asuntorakennusoikeutta vuosittain. Tämän tavoitteen saavuttamiseksi maanhankintaa on jo tehostettu ja asemakaavoitukseen ollaan palkkaamassa lisähenkilöstöä.

Vantaalla on rakennettu vuosien 2004-2014 aikana keskimäärin noin 440 erillispientaloasuntoa ja noin 150 rivitaloasuntoa vuosittain (vaihteluväli pientaloissa 290-641/vuosi ja rivitaloissa 56-343/vuosi). Kaupungin osuus erillispientalotonttien luovutuksista on ollut noin 10-15 % vuosittain. Kaupungin omistuksessa on tällä hetkellä arviolta 200 rakentamatonta erillispientalotonttia (noin 37 000 k-m²), joista noin 100 (16 000 k-m²) sijaitsee sellaisilla alueilla, joilla on valmis kunnallistekniikka eli tontit ovat luovutuskelpoisia. Kaupungin maapoliittisiin tavoitteisiin on kirjattu, että: "Kaupunki luovuttaa tulevana vuosina tontit keskimäärin sadalle erillispientalolle vuodessa." Voidaankin perustellusti todeta, että kaupungilla on erittäin suuri tarve asemakaavoitetuille erillispientalotonteille, koska luovutuskelpoinen tonttivaranto kattaa vain yhden vuoden tavoitetta vastaavan määrän.

MAANOMISTAJIEN KANSSA KÄYDYT NEUVOTTELUT

Vantaan kaupunki on esittänyt seuraavan selvityksen alueen hankkimiseksi käydyistä neuvotteluista:

29.11.2013 Vantaan kaupungin yrityspalvelut ilmoitti maanomistajille lähetetyllä kirjeellä halukkuudestaan neuvotella Vantaan kaupungin Keimolan kylässä sijaitsevan noin 43,4 - 44,6 hehtaarin suuruisen alueen ostamisesta Saras- nimisestä kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-406-3-245. Vaihtoehto 1, eli noin 43,4 hehtaarin suuruinen alue on nyt lunastettavaksi esitetty alue.

5.2.2014 pidettiin ensimmäinen palaveri asiasta. Tapaamisessa eivät kaikki maanomistajat olleet edustettuina, joten tapaamisen tarkoituksiksi jäi alustavasti esitellä kaupungin kiinnostus kohteeseen ja kertoa Vantaan kaupunginvaltuuston hyväksymistä maapoliittisista linjauksista sekä kaupungin yleisistä hinnoitteluperiaatteista.

19.6.2014 kaupunki lähetti kiinteistön maanomistajille ostotarjouksen, jolla kaupunki tarjoutui ostamaan em. tilasta tarjouksen liitteenä olleiden karttaliitteiden osoittaman noin 43,4 - 44,6 hehtaarin suuruisen alueen joko talouskeskuksen pihapiireineen (pihapiirin pinta-ala n. 1,2 hehtaaria) tai ilman. Tarjous oli voimassa 31.8.2014 asti.

Hinnoittelu perustui osayleiskaavan osoittamaan maankäyttöön. Rakentamiseen osoitetun alueen osalta hinnoittelussa käytettiin detaljikaavoittamattoman maan hintaa 8 €/m². Osayleiskaavassa rakentamiseen osoitettuun alueeseen sisältyvät myös kadut ja muut tarvittavat yleiset alueet. Osayleiskaavassa osoitettujen urheilu- ja virkistyspalvelualueiden sekä lähivirkistysalueiden hinnan kaupunki katsoi olevan 2 €/m². Suojaviheralueen ja tieliikenteen alueen hinta oli 1 €/m². Kokonaiskauppahintana kaupunki tarjosi alueesta 2 260 000 - 2 416 000 euroa vaihtoehdosta riippuen.

18.8.2014 yrityspalvelujohtajan, tonttipäällikön ja maanomistajien edustajan pitämässä palaverissa maanomistajien edustaja halusi varmistaa, että 19.6.2014 allekirjoitusta kaupungin ostotarjouksesta oli keskusteltu laajemminkin kaupungin sisällä ja että ostotarjousta tukee myös toimialan apulaiskaupunginjohtaja. Lisäksi maanomistajien edustaja ilmoitti, että maanomistajat tulevat esittämään kaupungin ostotarjouksessa mainittuun määräaikaan mennessä oman vastatarjouksensa kyseessä olevasta alueesta.

29.8.2014 allekirjoitetulla vastatarjouksella maanomistajat esittivät kaupungille oman näkemyksensä kyseessä olevan alueen hinnasta. Tarjoushinta oli 12 282 701,51 euroa. Vastatarjous käsitti alueen ilman kiinteistön talouskeskuksen rakennuksia ja niiden pihapiiriä. Maanomistajat toivoivat vastatarjouksensa johtavan jatkoneuvotteluihin ja myönteiseen lopputulokseen.

Maanomistajien tarjoushinta perustui heidän ja SRV Yhtiöt Oyj:n välillä 4.6.2007 allekirjoitettuun vuoden 2014 hintatasoon inflaatiokorjattuun esisopimukseen, jossa kohdealue vastasi kooltaan ja sijainniltaan kaupungin ostotarjouksessa esittämää aluetta. Esisopimus, jossa lopullisen sopimuksen syntymisen ehtona oli tietyn rakennusoikeuden sisältävän asemakaavan hyväksyminen alueelle, oli voimassa vuoden 2011 loppuun. Esisopimus on rauennut, koska ehdot lopullisen kaupan tekemiselle eivät täytyneet.

Kaupungin ja maanomistajien näkemys alueen käyvästä hinnasta poikkesi erittäin paljon toisistaan, mutta koska kummallakin osapuolella näytti olevan sama tahtotila saatava alue kaupungin omistukseen, kutsui kaupunki maanomistajat neuvotteluun, jossa voitaisiin vielä yrittää löytää yhteisymmärrystä hinnoittelulle. Neuvottelu pidettiin 22.9.2014.

22.9.2014 kaupungin edustajat esittelivät maanomistajille, jotka kaikki olivat neuvottelussa edustettuina, kaupungin hinnoitteluperusteet maan käyvän hinnan määrittämiseksi. Hinnoittelu perustuu pääsääntöisesti lähivuosina toteutuneisiin vertailukelpoihin kiinteistökauppoihin. Maanmittaustoimitus- ja maaoikeuskäytäntö tukevat edellä mainittua hinnoitteluperiaatetta. Maaoikeuden näkemys lähivuosien aikana antamiensa tuomioiden perusteella on, että Vantaalla yleiskaavassa ei-rakentamiseen osoitetun maan markkina-arvo on 1-6 €/m² ja yleiskaavassa rakentamiseen osoitetun maan markkina-arvo on 5-12 €/m². Kyseessä on siis detaljikaavoittamattoman maan hinta.

Maanomistajien kanssa käytyjen neuvottelujen jälkeen, lunastuslupahakemuksen laadinta-ajankohtana maaoikeuden näkemys viimeisimpien tuomioiden perusteella on, että rakentamismahdollisuuksien odotus vaikuttaa raakamaan arvoon erittäin voimakkaasti ja että raakamaata voidaan luokitella kolmeen ryhmään. Arvoltaan alhaisinta on yleiskaavassa muuhun kuin rakentamiseen osoitettu raakamaa, jonka osalta

odotukset maankäytön tehostumisesta ovat vähäisiä tai realisoituvat vasta vuosikymmenien kuluessa. Tällaisen raakamaan arvoksi maa- ja metsä- ja ympäristöministeriön arvion mukaan on arvioinut vuosien 2009-2014 hintatasossa 1-6 €/m². Tätä arvokkaampaa on yleiskaavassa tavanomaiseen rakentamiseen kuten pientalovaltaiseen asuntorakentamiseen tai teollisuus- ja varastovaltaiseen työpaikkarakentamiseen osoitettu raakamaa, jonka odotetaan tulevan asemakaavoituksen piiriin yleiskaavan toteuttamisen aikajänteen eli 5-15 vuoden kuluessa. Tällaisen raakamaan arvoksi maa- ja metsä- ja ympäristöministeriön arvion mukaan on arvioinut vuosien 2009-2014 hintatasossa 5-13 €/m². Arvokkainta on yleiskaavassa tehokkaaseen rakentamiseen osoitettu raakamaa, jonka odotetaan tulevan lyhyellä, ehkä 5-10 vuoden aikajänteellä asemakaavoitetuksi. Tällaisen raakamaan arvoksi maa- ja metsä- ja ympäristöministeriön arvion mukaan on arvioinut vuosien 2009-2014 hintatasossa 10-20 €/m².

Neuvottelun kohteena ollut alue sijaitsee Kivistön kaupunginosan pohjoisosassa, jonka asemakaavoituskaikataulua kaupungilla ei ole. Kivistön kaupunginosan eteläisen osan kaavoittaminen, suunnittelu ja toteuttaminen ovat viime vuosina olleet ja edelleen ovat erittäin paljon mm. kaupunkisuunnittelun resursseja sitovia. Tulevaisuudessa Kivistön kaupunginosan eteläisen osan valmistuttua, on kaupungin yksi luonnollisista ja mahdollisista laajenemissuunnista Kivistön kaupunginosan pohjoisosa. Alueella ei ole kunnallistekniikkaa. Marja-Vantaan osayleiskaavassa ostotarjouksen kohteena olleesta alueesta on noin 25,4 ha osoitettu pientaloalueeksi (A4). Kaupungin ostotarjouksessa rakentamiseen osoitetusta alueesta tarjottiin 8 €/m². Ostotarjouksen kohteena olleen alueen osayleiskaavassa ei-rakentamiseen osoitetuista alueista kaupunki tarjosi urheilu- ja virkistyspalvelu- sekä lähivirkistysalueiden osalta 2 €/m² ja suojaviheralueen sekä tieliikenteen alueen osalta 1 €/m². Neuvottelun päätteeksi kaupunki lupasi harkita ensimmäisen tarjouksensa korottamista.

29.9.2014 kaupunki lähetti maanomistajille uuden korotetun ostotarjouksen, jolla kaupunki tarjoutui edelleen ostamaan alueen joko rakennuksineen ja pihapiireineen (pihapiirin pinta-ala n. 1,2 ha) tai ilman. Tarjous oli voimassa 22.10.2014 asti. Kaupungin korotettu tarjous osayleiskaavassa rakentamiseen osoitetun detaljikaavoittamattoman maan hinnaksi oli 8,50 €/m². Osayleiskaavan osoittamista urheilu- ja virkistyspalvelu- sekä lähivirkistysalueista kaupunki tarjosi edelleen 2 €/m² ja tieliikenteen alueesta 1 €/m². Osayleiskaavan osoittaman suojaviheralueen osalta kaupungin korotettu tarjous oli 2 €/m². Uudessa tarjouksessa kaupunki tarjosi kokonaiskauppahintana alueesta 2 469 000 - 2 628 500 euroa vaihtoehdosta riippuen. Ostotarjoukseen sisältyi maanomistajille lupaus, että mikäli alue siirtyisi kaupungin toiveen mukaisesti kaupungin omistukseen, tarvittaessa kaupunki neuvottelee viljeltyjen peltujen vuokrauksesta edelleen viljelytarkoituksiin aina siihen saakka, kunnes alueet tarvitaan muuhun käyttöön.

22.10.2014 maanomistajat toimittivat oman vastatarjouksensa kaupungin 29.9.2014 tekemään toiseen ostotarjoukseen. Vastatarjous käsitti edelleen alueen ilman kiinteistön talouskeskuksen rakennuksia ja niiden pihapiiriä. Maanomistajien vastatarjous alueesta on 11 515 032,67 euroa. Vastatarjous perustui siihen, että kaupunki oli nostanut toisessa ostotarjouksessaan asuinrakentamiseen tarkoitettua maan hintaa 6,25 prosenttia. Näin ollen maanomistajat puolestaan alensivat ensimmäistä vastatarjoustaan vastaavasti 6,25 prosentilla toiseen vastatarjoukseen.

Koska maanomistajien kanssa käydyissä neuvotteluissa, ei huomattavan suuren hintakäsityseron vuoksi ole päästy vapaaehtoisin keinoin sellaiseen ratkaisuun, jossa Saras- nimisen kiinteistön noin 43,4-44,6 hehtaarin suuruinen alue olisi saatu hankittua de-

taljikaavoittamattomana maana kaupungille, käynnistettiin maapoliittisten linjausten mukaisesti erityisen harkinnan jälkeen edellä mainitun noin 43,4 hehtaarin suuruisen alueen lunastusmenettelyn valmistelu. Kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain 30 §:n mukaan lunastettavasta omaisuudesta määrätään sen käyvän hinnan mukainen täysi korvaus. Mikäli käypä hinta ei vastaa luovuttajan täyttä menetystä, arvioiminen on perustettava omaisuuden tuottoon tai siihen pantuihin kustannuksiin. Lain tarkoituksena on, että lunastettavasta omaisuudesta määrättävä korvaus määrätään vastaamaan omaisuuden markkina-arvoa. Markkina-arvona voidaan pitää rahamäärää, jolla omaisuus arvopäivänä (eli lunastustoimituksen päätöspäivänä) vaihtaisi omistajaa oikeustoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien sopijapuolten välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimissa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa. Lunastuslain 30 §:n mukaisen omaisuuden arvon määrittämisessä kysymyksen tulevat arviointimenetelmät ovat kauppavarmen menetelmä, tuottoarvomenetelmä ja kustannusarvomenetelmä. Kaupungin käsityksen mukaan sen ostotarjous vastaa käypää hintaa. Lunastettavaksi esitettävä alue ei sisällä talouskeskuksen rakennuksia eikä näiden pihapiiriä. Pihapiiri on pyritty rajaamaan riittävän väljäksi.

Neuvottelumuistiot sekä osto- ja vastatarjoukset ovat lunastushakemuksen liitteinä.

MAANOMISTAJIEN KUULEMINEN

Ympäristöministeriö on varannut maanomistajille ja kiinteistön käyttöoikeuden haltijalle kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain (lunastuslaki, 603/1977) 8 ja 9 §:n edellyttämällä tavalla tilaisuuden lausunnon antamiseen hakemuksesta.

Ulla Sarin-Seppänen sekä **Birgit Graham** ja **Marie-Charlotte Sullivan** Kurt Sarinin ja Alli Sarinin kuolinpesien osakkaina katsovat 31.8.2015 päivätyssä lausunnossaan, ettei lunastusluvan myöntämiselle ole laillisia perusteita ja että Vantaan kaupungin hakemus on hylättävä. Lisäksi he vaativat, että Vantaan kaupunki veloitetaan korvaamaan heille asian hoitamisesta aiheutuneet kulut.

Vaatimustensa tueksi he esittävät muun ohella seuraavaa:

Lausunnon antajat eivät vastusta Saras-tilan käyttötarkoituksen muuttamista Marja-Vantaan osayleiskaavassa osoitettuun tarkoitukseen. He ovat olleet valmiita myötävaikuttamaan alueen rakentamiseen, mistä käy osoituksena kuolinpesien SRV-Yhtiöiden kanssa 4.6.2007 lunastuksen kohteena olevasta määräalasta tehty esisopimus. He katsovat, että alueen rakentaminen ja sen edellyttämä maapohjan omistajanvaihdos on ratkaistava ja on ratkaistavissa muulla tavalla kuin pakkokeinoin.

Erimielisyyden aiheena on maapohjan hinta. Heidän mukaansa alueen hinnoittelu pitäisi noudattaa SRV Yhtiöiden kanssa 4.6.2017 tehdyssä esisopimuksessa noudatettua hintatasoa.

Lunastuksen tavoitteena on hallita tonttimarkkinoita ja tukea kuntataloutta tuottamalla tonttien luovutuksilla tuloja ja voittoa kunnalle, mikä tuodaan esille Vantaan kaupungin maapoliittisessa ohjelmassa. Maapoliittinen ohjelma on vain ohjelmajulistus. Sillä ei muuteta lakeja tai niiden keskinäisiä suhteita.

Vantaan kaupungin esiin tuoma korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu KHO 2006:84 maapoliittisten keinojen suhteesta on lopputulokseltaan ilman epäilyksiä virheellinen. Lunastuslain 4.1 § on luettava tarkoituksensa mukaisesti eli niin, että niissäkin tapauksissa, joissa lunastuksen oikeudelliset edellytykset olisivat olemassa, vaihtoehtoisen eli omistajalle lievemmän ratkaisuvaihtoehdon olemassa olo estää lunastukseen ryhtymisen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 5 a § ei muuta lunastuslain 4 §:ää eikä poista sitä ristiriitaa, joka vallitsee lunastuslain 4 §:n ja maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n oikeuskäytännössä saaman merkityssisällön välillä. Maankäyttö- ja rakennuslain 5 a § säättämiseen johtanut lainmuutos on esimerkki ympäristöministeriön välittömästä reagoinnista korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisujen perusteluihin.

Lunastamisen käyttöönnotolle on ollut kaksi syytä: lunastuslain 31.2 §:n arvonleikkauksäännöstä sovelletaan siten, että asemakaavoittamattomalle maalle määrätään raakamaan arvo ja kaavoitettuaan tällä hinnalla saamansa maan kunta myy sen edelleen joko eniten tarjoavalle tai määräämällään markkinahinnalla. Maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n mukaisesta pakkolunastuksesta on muodostunut kuntien mukaan merkittävä, niiden kuntataloutta täydentävä tekijä. Tämä käy ilmi muun muassa Suomen Kuntaliiton julkaisusta Maapoliittiset toimintatavat ja kuntatalous - tietoa kuntapäätäjille. Mainitussa julkaisussa esitetään laskuesimerkein, kuinka paljon suuremman tulon kunta käyttämällä lunastusta kuin turvautumalla vaihtoehtoihin maanhankintakeinoihin, sekä kehoitetaan kuntia käyttämään maanhankinnassa pakkolunastusta. Merkillä pantavaa on, että julkaisu on laadittu yhteistyössä ympäristöministeriön kanssa ja että julkaisun laatimiseen on keskeisesti osallistunut pakkolunastusasioita ministeriössä käsittelevä ja esittelevä Jyrki Hurmeranta.

Pakkolunastus ei ole käytettävissä siinä tarkoituksessa, että kaupunki tavoittelee sillä taloudellista etua ja voittoa yksityisen maanomistajan kustannuksella. Lunastuslain säännöksiä on alettu tulkita ja soveltaa tavalla, joka ei ole oikeusvaltiolle kunniaksi. Euroopan ihmisoikeussopimuksen 1 lisäpöytäkirjan 1 artiklan 1 kohdan toisen lauseen mukaan ”keneltäkään ei saa riistää hänen omaisuuttaan paitsi julkisen edun nimissä ja laissa määrättyjen ehtojen sekä kansainvälisen oikeuden yleisten periaatteiden mukaisesti.” EIT on oikeuskäytännössään katsonut, että kansallisilla viranomaisilla on laaja harkintavalta arvioidessaan yleisen edun olemassa oloa. Tuomioistuimen mukaan ei kuitenkaan riitä, että omaisuuden riistämisellä on periaatteessa yleisen edun mukainen objektiivisesti hyväksyttävä tarkoitus. Tarkoituksen ja käytettyjen keinojen tulee olla perustellussa suhteessa toisiinsa. Tuomioistuimen mukaan yleisen edun ja perusoikeuksien vaatimusten välillä tehtävää tasapainoa rikotaan, jos yksilölle asetetaan suhteeton rasitus. Omaisuuden riistäminen merkitsee tuomioistuimen mukaan normaalisti kohtuutonta puuttumista, ellei omaisuudesta maksettava korvaus ole perustellussa suhteessa omaisuuden arvoon. Kannanottojen tueksi lausunnon antajat vetoavat kolmeen EIT:ssa esillä olleeseen tapaukseen, joista ensimmäinen koskee pakkolunastusta vastaisen varalle (2.7.2002 Motais de Narbonne v. Ranska), toinen lunastuksen kohteen arvonleikkauksista (19.2.2009 Kozacioglu v. Turkki) ja kolmas vaihtoehtoisen ratkaisun olemassa oloa ja lunastusta kolmannen lukuun (15.1.2013 Arsovski v. Makedonia). Tapaukset osoittavat kukin osaltaan, kuinka vääristyneeksi ja vinoutuneeksi pakkolunastusta koskeva hallintomenettely on meillä muodostunut.

Ihmisoikeustuomioistuimen lunastusasioissa noudattama käytäntö osoittaa varsin selkeästi ne yleiset periaatteet, joita lunastusasioissa noudatetaan ja tulee noudattaa.

Maan lunastaminen vastaisen varalle, minkä Vantaan kaupunki ilmoittaa lunastuksen perusteeksi, on katsottu merkitsevän maahan liittyvän arvonnousun riistämistä maanomistajalta. Toisaalta lunastuslain edellyttämän yleisen tarpeen vaatimuksen osoittaminen on käytännössä mahdotonta, jos lunastuksen tarkoituksena on hankkia maata varastoon. Yleisen tarpeen olemassa olo edellyttää akuuttia tarvetta ja sellaista tarvetta, joka ei ole tyydytettävissä muilla keinoin. Kuten EIT toteaa, valtion tulee suojata kansalaisiaan alueiden varaamiseen liittyvän kiinteistökeinottelun varalta.

Säännöksiin, joiden mukaan joitain lunastettaviin kohteisiin liittyviä arvoja ei oteta lunastuksessa huomioon, on EIT suhtautunut varauksellisesti eikä ole antanut niille korvauskäytännössään merkitystä. EIT on katsonut, että arvonleikkaussäännökset antavat julkiselle yhteisölle kohtuuttomana pidettävän edun ja että ne horjuttavat sitä oikeudenmukaista tasapainoa, jonka tulee vallita yleisen edun ja yksilön perusoikeuksien suojan välillä. Tätä taustaa vasten ei Vantaan kaupungin esittämillä hintatiedoilla lunastustoimituksissa ja maa- ja metsäoikeudessa ole mitään asiallista merkitystä.

Mitä kaavoituksen tuottamaan arvonnousuun tulee, niin meillä ei ole mitään säännöstä, jonka mukaan maapohjaan liittyvä rakennusoikeus varallisuuspitoina oikeutena kuuluisi kunnalle. Maankäyttösopimuksia koskevia säännöksiä on pidetty käyttökelpoisena ja nyky-aikaisena tapana ratkaista kunnan ja maanomistajan välinen intressiristiriita. Maankäyttösopimuksia koskeva säännöstö tarjoaa myös riidattomasti käyttökelpoisen vaihtoehdon pakkolunastukselle. Lunastuslain vaihtoehtoedellytyksellä täsmennettiin yleisen tarpeen täyttymistä ja rajoitettiin pakkolunastukseen turvautumista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 12 a -luvun maankäyttösopimuksia koskevia säännöksiä on pidetty käyttökelpoisena ja nykyaikaisena tapana ratkaista kunnan ja maanomistajan välinen ristiriita. Näin on asian esittänyt muun muassa Lauri Tarasti juhlapöytäkirjassa Pekka Hallberg 60 vuotta. Maankäyttösopimuksia koskeva säännöstö tarjoaa myös riidattomasti käyttökelpoisen vaihtoehdon pakkolunastukselle. Lunastuslain vaihtoehtoedellytystä koskevalla säännöksellä täsmennettiin yleisen tarpeen täyttymistä ja rajoitettiin pakkolunastukseen turvautumista (s. HE 179/1975 II vp).

Lopuksi lausunnonantajat katsovat edellä olevaan viitaten, ettei lunastusluvan myöntämiselle ole laillisia perusteita ja että Vantaan kaupungin hakemus lunastusluvan myöntämiseksi tulee hylätä. Lisäksi he vaativat, että Vantaan kaupunki velvoitetaan korvaamaan heille asian hoitamisesta aiheutuneet kulut. Kuluvaatimustaan he perustelevat sillä, että asia on tyyppillinen riita-asia, jossa kaupunki vaatii toiselle kuuluvaa omaisuutta itselleen ja vaatimuksen kohteeksi joutuneen on hankittava oikeudellista apua puolustautuakseen. Tämän riita-asian perusluonnetta ei muuta se, että lunastusasiasia käsitellään hallintoasiana. Kulukorvausta koskeva vaatimus on asian tässä vaiheessa 15 000 euroa.

Birgit Graham ja Marie-Charlotte Sullivan vaativat toisessa, 14.9.2015 päivätyssä lausunnossaan, että ympäristöministeriö hylkää Vantaan kaupungin hakemuksen, koska lunastukselle ei ole oikeudellisia perusteita.

Vaatimustensa perusteeksi he tuovat esiin muun ohella seuraavaa:

Vantaan kaupungin 17.12.2012 hyväksymien maapoliittisten linjausten mukaan Vantaan kaupungilla on käytettävissään noin 7700 hehtaaria omaa maata, mikä oli noin

kolmasosa kaupungin hallinnollisesta alueesta, ja Vantaan kaupungin maan myynnin voittoprosentti on vaihdellut välillä 75 - 90 %. Maapoliittisten linjausten tultua voimaan Vantaan kaupunki ei ole tehnyt uusia maankäyttösopimuksia maanomistajien kanssa detaljikaavoittamattomista alueista.

Saraksen tilan omistajina Kurt Sarinin ja Meri Sarinin kuolinpesät ovat osaltaan pyrkineet aktiivisesti kehittämään kiinteistöä. Tämän mukaisesti perikunnat ja SRV Yhtiöt Oyj allekirjoittivat toukokuussa 2007 esisopimuksen koskien Saraksen kiinteistön määraalan kauppaa ja pyrkivät aktiivisella yhteydenotolla Vantaan kaupungin kanssa edistämään alueen kehitystä. Esisopimuksen päätyttyä, kun alueen kaavoitus ei edennyt, perikunta osallistui kiinteistökaupan neuvotteluihin Vantaan kaupungin kanssa, mutta nämä neuvottelut loppuivat Vantaan kaupungin päätettyä hakea lunastuslupaa. Osa tilasta on tällä hetkellä viljelykäytössä.

Lausunnonantajat vetoavat perustuslain 15 §:ään, jonka mukaan ”Jokaisen omaisuus on turvattu. Omaisuuden pakkolunastuksesta yleiseen tarpeeseen täyttä korvausta vastaan säädetään lailla.” He viittaavat myös Suomea velvoittavan ihmisoikeussopimuksen lisäpöytäkirjaan, jossa määrätään, että ”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.”

Pakkolunastus on siten länsimaisen oikeuskäsityksen mukaan ihmisoikeuksia rajoittava toimi ja edellyttää yksityiskohtaisia laillisia perusteita tullakseen hyväksytyksi. Euroopan ihmisoikeustuomioistuin on useassa ratkaisussaan arvioinut omaisuuden suojaa koskevan velvoitteen toteuttamista.

Hyvään hallintoon kuuluu myös hallinto-oikeudellisten periaatteiden noudattaminen. Näitä ovat suhteellisuusperiaate ja tarkoitussidonnaisuuden periaate. Suhteellisuusperiaate hallinnossa merkitsee sitä, että viranomaisen toiminta on mitoitettava oikein. Siten tässä tapauksessa on selvittävää, onko poikkeuksellisen keinon, pakkolunastuksen, käyttö hallinnollisesti perusteltua. Tarkoitussidonnaisuuden periaatteen osalta on kysyttävä, onko nyt esillä olevissa olosuhteissa tarkoituksenmukaista rajoittaa perustuslain takaamaa omaisuuden suojaa vai voidaanko kaupungin asuntorakentamista koskeviin tavoitteisiin päästä muilla keinoilla.

Lausunnon antajien mukaan Vantaan kaupungin hakemus ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain edellytyksiä lunastuslupan myöntämiselle, sillä yleinen tarve ei edellytä kohteen omistusoikeuden siirtämistä Vantaan kaupungille. Korkein hallinto-oikeus on päätöksessään (KHO 2005:12) hylännyt osittain lunastusta koskeneen hakemuksen, kun hakija ei ollut selvittänyt sitä, miksi esitetyt toimenpiteet olisivat edellyttäneet omistusoikeuden siirtämistä hakijalle, eikä yleisen tarpeen katsottu siten vaativan lunastusta. Maankäyttö- ja rakennuslain 20 §:n mukaan kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta sekä rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta alueellaan. Tämä ei tarkoita sitä, että kunnan tulisi hankkia omistukseensa maa-alueita. Maankäyttö- ja rakennuslain säätämistä koskeneessa hallituksen esityksessä (HE 101/1998) on eduskunnan ympäristövaliokunta viitannut kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain (603/1977) lunastuslupan myöntämisedellytyksiin, minkä mukaan lunastuslupan ainoa lunastuslupan myöntämisedellytys on ”kun yleinen tarve sitä vaatii”. Siten yleisen tarpeen käsitettä ei ole täsmennetty eduskuntakäsittelyn yhteydessä. Yleisen tarpeen käsitteen tulkinnassa on näin ollen otettava huo-

mioon yleiset oikeudelliset periaatteet ja lainsäädännön luomat vaihtoehtoiset mahdollisuudet tavoitteiden toteuttamiseksi.

Kaupungin tavoitteena tässä on hakemuksen mukaisesti kohteen kaavoituksellinen kehittäminen. Tämän tavoitteen saavuttaminen ei edellytä lunastusluvan myöntämistä Vantaan kaupungille. Kurt Sarinin ja Meri Sarinin perikunnat ovat itse aktiivisesti pyrkineet tukemaan alueen kehittämistä vuonna 2007 solmitun esisopimuksen mukaisesti, ja ovat olleet halukkaita neuvottelemaan vapaaehtoisista kaupoista Vantaan kaupungin kanssa tässä asiassa. Maankäyttö- ja rakennuslain 91 b § mahdollistaa myös maankäyttösopimuksen tekemisen kaavoituksen ja kaavojen toteuttamiseksi. Maankäyttö- ja rakennuslaissa viitataan lunastusmenettelyn osalta lunastuslakiin. Lunastuslain 4 §:n 1 momentin mukaan ”lunastusta ei saa panna toimeen, jos lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa jollain muulla tavalla”. Vantaan kaupunki ei ole käynyt tässä asiassa todellisia kaupallisia neuvotteluja ratkaisun saamiseksi ja on sivuuttanut maapoliittisen ohjelmansa mukaisesti kokonaan mahdollisuuden maankäyttösopimusten tekemiseen, joten Vantaan kaupunki on laiminlyönyt lunastuslain noudattamisen.

Kohde kuuluu Marja-Vantaan osayleiskaavaan, jossa se on osoitettu pientaloalueeksi, suojaviheralueeksi, urheilu- ja virkistyspalvelujen, lähivirkistysalueeksi ja tieliikenteen alueeksi. Vantaan kaupunki on ilmoittanut, että sillä on käytettävissään omaa maata, mikä on noin kolmasosa kaupungin hallinnollisesta alueesta. Kohteen omistajat ovat omalta osaltaan pyrkineet vapaaehtoisin sopimuksin kehittämään kohdetta. Tässä tilanteessa ei siten ole maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 1 tai 3 momentin tarkoittamia edellytyksiä siihen, että Vantaan kaupunki tarvitsisi kohteen omistusoikeuden kaupungin suunnitelmanmukaiseen yhdyskuntarakentamiseen. Maankäyttö- ja rakennuslain uusi 5 a § (204/2015) korostaa hallituksen esityksen (HE 334/2014) mukaan kuntien maapolitiikan merkitystä yhdyskuntien kehittämisen välineenä. Tämä ei kuitenkaan muuta sitä tosiasiaa, että kunnan tehtävänä on huolehtia alueen käytön suunnittelusta, rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta alueellaan ja että nämä velvoitteet voidaan vain poikkeuksellisessa tilanteessa toteuttaa lunastuslain tarkoittamalla pakkolunastuksella.

Korkein hallinto-oikeus on päätöksellään (KHO 2006:84) korostanut kunnalle maankäyttö- ja rakennuslaissa kuuluvaa tehtävää maapolitiikan harjoittamisesta alueellaan ja todennut kuitenkin viittaamalla maankäyttösopimuksia koskevaan lainsäädäntöön, että ”uudella sääntelyllä ei ole tarkoitettu rajoittaa kunnan valintamahdollisuuksia maapolitiikan eri keinojen käyttämisessä eikä supistaa kunnan mahdollisuutta käyttää lunastusta maanhankintaan”. Tästä ratkaisusta ei kuitenkaan seuraa se, etteikö asiassa tulisi arvioida lunastuslain keskeistä oikeusohjetta siitä, että pakkolunastus on aina äärimmäinen ratkaisu kunnan maapoliittisen tarkoituksen saavuttamiseksi, ja se voidaan toteuttaa vain poikkeuksellisissa olosuhteissa, mistä tässä asiassa ei ole kyse. Perusoikeuksien oikeudellinen merkitys on korostunut viime aikoina, mitä osoittavat lukuisat Euroopan ihmisoikeustuomioistuimen ratkaisut. Näiden oikeuksien loukkaaminen ”yleisen edun” nimessä ei ole oikeudellisesti perusteltua silloin, kun hakija, kuten Vantaan kaupunki tässä tapauksessa, on laiminlyönyt tarkoituksensa toteuttamisen selvittämisen muiden keinojen avulla. ”Yleinen etu” ei edellytä, että kohde tulisi Vantaan kaupungin omistukseen.

Edellä esitetyn perusteella lausunnon antajat vaativat, että ympäristöministeriö hylkää Vantaankaupungin hakemuksen, sillä lunastusluvan myöntäminen Vantaan kau-

pungille loukkaisi perustuslain omaisuuden suoja, rikkoisi ihmisoikeussopimuksen lisäpöytäkirjaa, ei täyttäisi maankäyttö- ja rakennuslain yleiselle tarpeelle asetettavia lunastusedellytyksiä ja olisi vastoin hyvältä hallinnolta edellytettävää suhteellisuusperiaatetta ja tarkoitussidonnaisuuden periaatetta.

Tom Pehkonen Saraksen tilan peltöjen käyttöoikeuden haltijana katsoo, että Vantaan kaupungille ei pidä myöntää lunastuslupaa. Saraksen tilan pellot muodostavat merkittävän osan hänen viljelemänsä tilakokonaisuuden peltosalasta. Kyseistä peltosalaa varten on tehty merkittäviä kone- ja rakennusinvestointeja, joiden takaisinmaksuaika on pitkä. Saraksen viljelyalan menetys merkitsisi viljelijälle huomattavaa taloudellista lisärasitusta pääomakustannusten lisääntyessä tuotettavaa satomäärää kohden viljelypinta-alan pienentyessä. Pehkonen huomauttaa, että Vantaan kaupungilla on Saraksen tilan läheisyydessä omistuksessaan suurehkoja pelto- ja metsäalueita. Kaupungin tulisi kohdistaa rakennustoimintaansa ensisijaisesti jo omistamilleen maille. Pehkonen huomauttaa, että Vantaan kaupunki on useissa yhteyksissä tuonut ilmi, että Saraksen tilan lunastuksesta on yksimielinen kanta. Todellisuudessa kaikki asiaa koskevat päätökset kaupungin eri elimissä ovat syntyneet äänestyspäätöksinä pienillä marginaalilla yksityistä maanomistusta puolustavien tahojen jäädessä vähemmäksi.

YMPÄRISTÖMINISTERIÖN PÄÄTÖS

Tutkittuaan asian ympäristöministeriö myöntää Vantaan kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 3 momentin nojalla lunastuslupan hakemuksen mukaisesti noin 43,4 hehtaarin suuruiseen määräalaan Vantaan kaupungin Keimolan kylässä sijaitseva Saras -nimisestä tilasta, kiinteistötunnus 92-406-3-245. Määräala on merkitty oheiseen liitekarttaan.

Vaatus kuluja korvaamisesta hylätään lakiin perustumattomana.

Perustelut

Sovellettavat säännökset ja periaatteet

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

Hallituksen esityksessä maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta (HE 334/2014 vp) on lausuttu kunnan maapolitiikasta seuraavaa: "Kunnilla on käytettävissään lainsäädännön tarjoama valikoima maapoliittisia keinoja. Vapaaehtoisen maanhankinnan lisäksi kunnilla on vanhastaan ollut mahdollisuus käyttää maanhankintaan laissa kulloinkin säädettyin edellytyksin myös etuosto-oikeutta ja maan lunastamista. Kunnan ja maanomistajien välisiä maankäytösopimuksia käytetään asemakaavoitettaessa muuta kuin kunnan omistamaa maata. Maankäytösopimukset ovat toimiva menettelytapa sopia kaavoituksesta ja kaavan toteuttamisen kustannusten jakamisesta erityisesti kaavamuutostilanteissa ja täydennyskaavoituksessa. Kunnan nimeämällä kehittämisalueella voidaan soveltaa laissa määriteltyjä erityisjärjestelyjä ja periä maanomistajalta tämän kaavasta saamaan hyötyyn suhteutettu kehittämismaksu. Asemakaavan to-

teuttamisen edistämiseksi kunnalla on mahdollisuus käyttää rakentamiskehotusta tai määrätä korotettu kiinteistövero rakentamattomille rakennuspaikoille. Kunnan maapolitiikkaa tukevien ja maapoliittisten keinojen käyttöä linjaavien maapoliittisten ohjelmien laatiminen on viime vuosina yleistynyt kunnissa.

Kuntien maankäytön olosuhteet ja kehitysnäkymät vaihtelevat suuresti. Esimerkiksi talouden suhdannevaihtelut, muuttoliike kasvukeskuksiin, työvoiman tarjonnan ja kysynnän kohtaamattomuus, väestön ikääntyminen ja erityisesti lapsiperheiden tarve väljempään asumiseen sekä elinympäristön laatuun liittyvät arvostukset asettavat kunnille yhä uusia vaatimuksia. Kasvukeskuksissa haasteena on riittävän tonttitarjonnan ylläpitäminen ja palvelujen järjestäminen asukkaille. Väestömäärältään taantuvissa kunnissa sen sijaan ongelmana on asumisolojen ja palvelujen ylläpitäminen. Sopivat maapolitiikan toimenpiteet on valittava paikallisten olosuhteiden mukaan.

Aktiivisella maapolitiikalla ja kaavoituksella kunta voi pitää yllä laadultaan ja määrältään riittävää asunto- ja työpaikkarakentamisen tonttitarjontaa, vastata yritysten tilatarpeisiin sekä turvata maanomistajien yhdenvertaista kohtelua. Kunta voi maapolitiikan toimenpitein varmistaa, että kaavoitetut tontit, rakennettu kunnallistekniikka, katuverkosto sekä koulut ja päiväkodit tulevat ajallaan ja kustannustehokkaasti käyttöön. Luovuttamalla tontteja kysyntää vastaavasti kunta voi vaikuttaa siihen, että tonttien hinnat pysyvät kohtuullisella tasolla. Riittävä ja monipuolinen tonttitarjonta edistää myös kilpailun toimivuutta asuntorakentamisessa ja elinkeinoelämän toimialoilla.”

Hallituksen esityksen mukaan päätösvalta maapoliittisten keinojen käytöstä säilyy kunnilla.

Lunastamalla tapahtuvasta maan hankkimisesta on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:ssä. Mainittu lainkohta sisältää useita eri lunastusperusteita, joiden nojalla kunta voi tarvittaessa saada ympäristöministeriöltä luvan yhdyskuntarakentamista varten tarvittavan alueen lunastamiseen.

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.

Hallituksen esityksessä laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta (HE 167/2002 vp) on lausuttu seuraavaa: ”Maankäyttö- ja rakennuslaki, kuten rakennuslakiin 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 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 käytömahdollisuuden olemassaolo tukee kuntien maanhankintaa. Aktiivinen maapolitiikka ja siitä seuraava kunnan maanomistus ovat omiaan luomaan hyvät edellytykset kunnan järjestelmälliselle kaavoitukselle ja kaavojen toteuttamiselle.”

Maankäyttö- ja rakennuslain 103 §:ssä säädetään, että jollei siitä, mitä muualla maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetään, muuta johdu, maankäyttö- ja rakennuslain nojalla tapahtuvaa lunastusta toimeenpantaessa taikka mainitussa laissa tarkoitettuun luovutukseen tai maankäytön rajoitukseen perustuvaa korvausta määrättäessä on noudatettava kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annettua lakia.

Lunastuslain 4 §:n 1 momentin toisen virkkeen mukaan lunastusta ei saa panna toimeen, jos lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa jollain muulla tavalla.

Oikeudellinen tarkastelu

Lunastettava alue on 9.7.2008 voimaan tulleessa Marja-Vantaan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa osoitettu noin 25,2 hehtaarin osalta pientaloalueeksi (A4), noin 8,3 hehtaarin osalta suojaviheralueeksi (EV), noin 3,3 hehtaarin osalta urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU), noin 2,9 hehtaarin osalta lähivirkistysalueeksi (VL) ja noin 3,7 hehtaarin osalta tieliikenteen alueeksi (L).

Hakemuksen kohteena olevat alueet on näin ollen 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 suunnitelmamukaiseen yhdyskuntakehitykseen.

Mainittu kansalliseen lainsäädäntöön sisältyvä lunastusperuste ei ole ristiriidassa Euroopan ihmisoikeussopimuksen ensimmäisen lisäpöytäkirjan 1 artiklassa säädettyjen periaatteiden kanssa. Maanomistajien lausunnossaan kantansa tueksi esittämiä Euroopan ihmisoikeustuomioistuimen tuomioita ei voida tässä ratkaisussa soveltaa, koska ne eivät tosiseikastoiltaan vastaa nyt ratkaistavaa tapausta.

Vantaan kaupunki on esittänyt selvityksen neuvotteluista lunastettavan alueen hankkimiseksi vapaaehtoisin kaupoin. Selvityksen mukaan kaupungin viimeisin ostotarjous lunastettavasta alueesta on loppusummaltaan alueen rajausvaihtoehdosta riippuen 2469000 - 2628500 euroa. Maanomistajien vastatarjouksessaan esittämä hinta alueesta oli 11.515.032,67 euroa. Merkittävä hintaerimielisyys on estänyt vapaaehtoisen kaupan syntymisen.

Kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain 4 §:n 1 momentin toisen virkkeen mukaan lunastusta ei saa panna toimeen, jos lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa jollain muulla tavalla. Kaupungin ja maanomistajan asian käsittelyn yhteydessä esittämän selvityksen mukaan alueiden hankkimisesta vapaaehtoisin kaupoin ei ole päästy sopimukseen. Lunastuslain edellä mainittu periaate ei näin ollen ole esteenä lunastusluvan myöntämiselle.

Maankäyttö- ja rakennuslailla ja siihen myöhemmin tehdyllä lain muutoksella (222/2003) on lisätty kuntien käytettävissä olevia keinoja niiden maapolitiikan harjoittamisessa. Sääntelyllä ei ole tarkoitettu rajoittaa kunnan valintamahdollisuuksia maapolitiikan eri keinojen käyttämisessä eikä supistaa kunnan mahdollisuutta käyttää lunastusta maanhankintaan (KHO 2006:84, KHO 3.4.12007 taltiot 912 ja 913, KHO 2009:93 sekä KHO 20.8.2010 taltiot 1875, 1876 ja 1879). Näin ollen myöskään maanomistajien esittämä vaatimus maankäyttösopimuksen tekemisestä ei ole lunastuslain 4 §:n 1 momentin toisesta virkkeestä ilmenevästä lunastusoikeudellisesta periaatteesta huolimatta esteenä lunastusluvan myöntämiselle.

Vantaan kaupunki on perustellut kohdealueen hankkimista kaupungin omistukseen maankäyttösopimuksen solmimisen sijasta sillä, että omalle maalle kaavoitettaessa on etuna paitsi maanmyyntitulojen kanavointi osaksi yhdyskuntarakentamisen kustannusten kattamista, myös rakentamisen aikatauluttaminen ja sopeuttaminen kaupungin kasvu- ja palvelurakenteen tavoitteisiin. Maa pyritään hankkimaan kaupungin omistukseen hyvissä ajoin ennen asemakaavoitusta.

Meri Alli Ingrid Sarinin ja Kurt Erik Sarinin kuolinpesän osakkaat eivät ole lausunnoissaan esittänyt seikkoja, jotka olisivat lunastusluvan myöntämisen esteenä. Myöskään Saraksen tilan peltöjen käyttöoikeuden haltija ei lausunnossaan ole esittänyt seikkoja, jotka olisivat lunastusluvan myöntämisen esteenä. Peltöjen viljely on väistytvä alueen käyttömuoto voimassa olevan osayleiskaavan mukaan.

Ympäristöministeriö ja Suomen Kuntaliitto ovat vuonna 2009 julkaisseet kuntapäätäjille suunnatun julkaisun "Maapoliittiset toimintatavat ja kuntatalous - tietoa kuntapäätäjille". Julkaisu on laadittu Helsingin, Espoon, Turun, Oulun, Hyvinkään ja Järvenpään kaupunkien sekä ympäristöministeriön ja Suomen Kuntaliiton yhteistyönä. Julkaisussa on selostettu maapoliittisen lainsäädännön sisältöä ja sen käytännön soveltamista. Julkaisuun sisältyy myös vertailevia esimerkkilaskelmia kunnan maanomistukseen ja maankäyttösopimukseen perustuvan asemakaavoituksen vaikutuksesta kuntatalouteen. Julkaisulla toteutettiin Vanhasen II hallituksen ohjelmaa, jonka tavoitteena oli edistää kaavoitus- ja maapoliittisten keinojen monipuolista käyttöä kunnissa hyvän yhdyskuntasuunnittelun toteuttamiseksi sekä kuntien maanhankinnan ja tonttitarjonnan lisäämiseksi. Julkaisu on julkaistu painettuna ja verkossa.

Maanomistajat ovat lausunnossaan esittäneet epäilyksen asian esittelijänä toimivan virkamiehen esteellisyydestä sillä perusteella, että hän on osallistunut kyseisen julkai-

sun laatimiseen. Korkein hallinto-oikeus on samaa asiaa koskevan väitteen osalta lausunut seuraavaa päätöksessään 29.5.2012 taltio 1406:

”Hallintolain 27 §:n 1 momentin mukaan virkamies ei saa osallistua asian käsittelyyn eikä olla läsnä sitä käsiteltäessä, jos hän on esteellinen. Lain 28 §:n 1 momentin 7 kohdan mukaan virkamies on esteellinen, jos luottamus hänen puolueettomuuteensa muusta kuin lainkohdan 1-6 kohdissa mainitusta erityisestä syystä vaarantuu.

Ympäristöministeriöstä annetun valtioneuvoston asetuksen (708/2003) 2 §:n 10 kohdan mukaan ympäristöministeriön tehtävänä on alueiden käytön suunnittelun ja maakunnan suunnittelun ohjaus sekä maapolitiikka. Hallintolain 27 §:ssä tarkoitettua esteellisyysperustetta ei ole tarkoitettu sovellettavaksi viranomaisorganisaatioon vaan yksittäiseen virkamieheen.

Ympäristöministeriö ei mainitun säännöksen perusteella voi tulla esteelliseksi hoitamaan sille kuuluvia tehtäviä. Asiassa ei myöskään ole ilmennyt perustetta katsoa, että luottamus ministeriön päätöksen esitelleen virkamiehen puolueettomuuteen olisi hallintolain 28 §:n 1 momentin 7 kohdassa tarkoitettulla tavalla erityisestä syystä vaarantunut sen vuoksi, että hän on vastaselityksen mukaan osallistunut ympäristöministeriön ja Suomen Kuntaliiton laatiman julkaisun ”Maapoliittiset toimintatavat ja kuntatalous - tietoa kuntapäätäjille” -julkaisun laatimiseen tai muutoin ilmaissut käsityksensä lunastusasioita koskevasta oikeuskäytännöstä.”

Ympäristöministeriön päätöksellä ei oteta kantaa lunastuskorvaukseen. Lunastuskorvauksen suuruus päätetään lunastuslain 29 §:n mukaisesti lunastustoimituksessa, jossa ratkaistaan myös maan arvonnousuun liittyvät kysymykset.

Ympäristöministeriö hylkää kulujen korvaamista koskevan vaatimuksen, koska hallintolain (434/2003) 64 §:n 1 momentin mukaan hallintoasiassa kukin vastaa omista kuluistaan.

SOVELLETUT OIKEUSOHJEET

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 99 §:n 3 momentti

Kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain (603/1977) 4 §:n 1 momentti

Ympäristöministeriön asetus ympäristöministeriön maksullisista suoritteista (83/2013) 3 § 11 -kohta

MUUTOKSENHAKU

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla Helsingin hallinto-oikeuteen. Valitus saadaan tehdä sillä perusteella, että päätös on lain vastainen. Valitusosoitus on liitteenä.



Maatalous- ja ympäristöministeri

Kimmo Tiilikainen



Hallitusneuvos



Jyrki Hurmeranta

LIITTEET **Karttaliite ja valitusosoitus**

JAKELU

PÄÄTÖS SAANTITODISTUKSELLA (MAKSU 1700,00 € LASKUTETAAN ERIKSEEN)

Vantaan kaupunki, kaupunginhallitus, Kirjaamo, Asematie 7, 01300 VANTAA

PÄÄTÖSJÄLJENNÖS SAANTITODISTUKSELLA

Ulla Sarin-Seppänen, Aadolf Lindforsin tie 11 C 25, 00400 HELSINKI

Birgit Graham ja Marie-Charlotte Sullivan c/o Asianajaja Harriet Rydberg, Procopé & Hornborg Asianajotoimisto Oy, Keskuskatu 8, 00100 HELSINKI

Tom Pehkonen, Kongontie 2, 01750 VANTAA

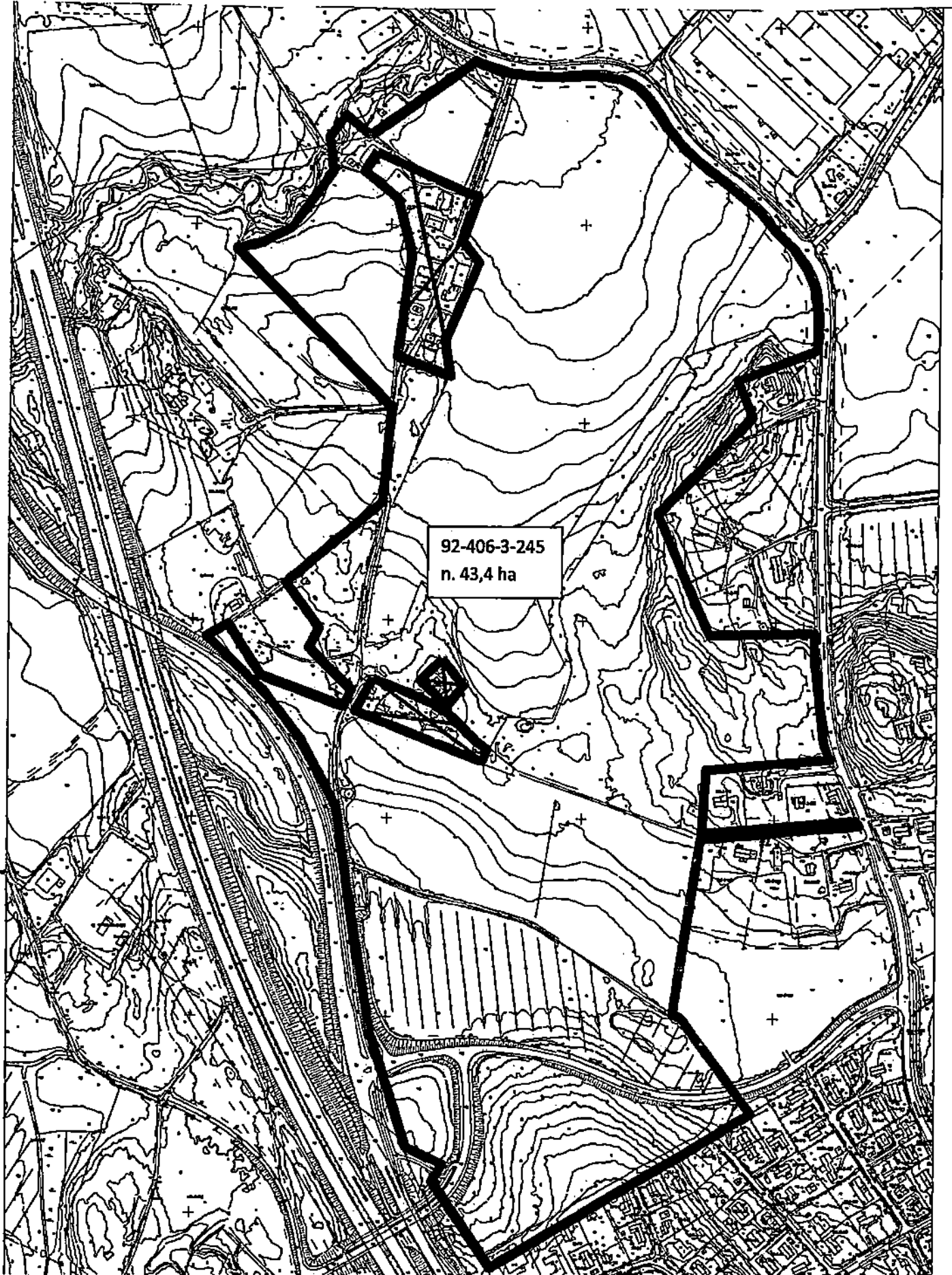
TIEDOKSI

Maanmittauslaitos/Toimitushakemukset
PL 1006, 00521 HELSINKI
(päättösjäljennös ja asiakirjat lunastustoimitusta varten)

Maanmittauslaitos/Kirjaamisasiat
PL 1010, 00521 HELSINKI
(päättösjäljennös kirjaamisrekisteriin merkitsemistä varten)

Uudenmaan ELY-keskus/ympäristö- ja luonnonvarat -vastuualue, Asemapäällikönkatu 14, 00520 HELSINKI

Vantaan kaupungin Keimolan kylässä sijaitsevan Saras -nimisen tilan (kiinteistötunnus 92-406-3-245) määräala, johon ympäristöministeriö on myöntänyt Vantaan kaupungille lunastusluvan



VALITUSOSOITUS

Valitusviranomainen

Tähän päätökseen tyytymätön saa hakea siihen muutosta toimivaltaiselta hallinto-oikeudelta kirjallisella valituksella. Valituskirjelmä osoitetaan valitusviranomaiselle ja se on toimitettava valitusajassa kyseisen hallinto-oikeuden kirjaamoon.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Valitusaikaa laskettaessa tiedoksisaantipäivää ei oteta lukuun. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, lauantai, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, jouluaatto tai juhannusaatto, valitusaika jatkuu vielä seuraavana arkipäivänä.

Valituksen sisältö

Valituskirjelmässä on ilmoitettava

- valittajan nimi ja kotikunta
- päätös, johon haetaan muutosta, miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta, mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi ja millä perusteilla muutosta vaaditaan
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituskirjelmässä on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Valituksen liitteet

Valituskirjelmään on liitettävä

- ministeriön päätös, johon haetaan muutosta alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi
- asiamiehen valtakirja
- muut asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Valituskirjelmän toimittaminen perille

Valituskirjelmä on toimitettava valitusviranomaiselle valitusajan kuluessa. Valituskirjelmän voi viedä henkilökohtaisesti valittaja tai hänen valtuuttamansa asiamies tai toimittaa lähetin välityksellä. Sen voi omalla vastuulla lähettää myös postitse tai sähköpostilla hallinto-oikeuden sähköpostiosoitteeseen. Muutoksenhakuasiaan liittyvä sähköposti on lähetettävä aina hallinto-oikeuden virastosähköpostiin (hallinto-oikeus(at)oikeus.fi). Postiin valituskirjelmä on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Virasto aika päättyy kello 16.15. Postin ja sähköpostin käyttäminen on lähettäjän vastuulla.

Valittajalta peritään hallinto-oikeudessa tuomioistuinmaksulain (1445/2015) mukainen oikeudenkäyntimaksu 250 euroa. Tuomioistuinmaksulaissa on erikseen säädetty tapauksista, joissa maksua ei peritä.

Toimivaltainen hallinto-oikeus:

postiosoite:

käyntiosoite:

sähköpostiosoite:

puhelinvaihde:

Helsingin hallinto-oikeus

Radanrakentajantie 5, 00520 HELSINKI

Tuomioistuimet-talo, Radanrakentajantie 5, HELSINKI

helsinki.hao@oikeus.fi

029 56 42000