

# KORKEIMMAN HALLINTO-OIKEUDEN PÄÄTÖS

Antopäivä 1 (13)  
15.1.2008  
Taltionumero  
45  
Diaarinumero  
1159/1/07

**Asia** Lunastuslupaa koskeva valitus

**Valittaja** Helsingin kaupunginhallitus

## **Päätös, josta valitetaan**

Ympäristöministeriön päätös 8.3.2007 nro YM7/541/2006

## **Asian aikaisempi käsittely**

## **Hakemus**

**Sipoon kunnanhallitus** on ympäristöministeriöön 14.7.2006 saapuneella hakemuksella pyytänyt maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n perusteella lupaa saada lunastaa Sipoon kunnan Nikkilän kylässä sijaitsevasta Helsingfors sinnessjukhus 753-423-13-1 -nimisestä tilasta noin 43,7 hehtaarin suuruisen määrään sekä Pigbyn kylässä sijaitsevasta Helsingfors sinnessjukhus 753-427-2-60 -nimisestä tilasta noin 13,4 hehtaarin suuruisen määrään.

Hakemuksen kohteena olevat alueet omistaa Helsingin kaupunki. Alueet sijaitsevat Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa pääosin taajamatoimintojen alueella (A) ja osaksi lähivirkistysalueella (VL) sekä maa- ja metsätalousvaltaisella alueella, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta ja ympäristöarvoja (MU). Alueet sijaitsevat Sipoon kunnanvaltuuston 17.6.1987 hyväksymässä Keski-Sipoon osayleiskaavassa teollisuus- ja varastoalueella (T), julkisten palvelujen ja hallinnon (PY) sekä hautausmaan (eh) alueilla. Sipoon kuntaan on laadittavana koko kunnan alueen käsittävä yleiskaava. Rakennuslain nojalla voimaan tullut vahvistamaton osayleiskaava

on maankäyttö- ja rakennuslain 211 §:n perusteella voimassa oikeusvai-  
kutuksettomana osayleiskaavana. Alueilla ei ole voimassa asemakaavaa.  
Sipoon kunnan kaavoitusohjelman 2006-2011 mukaan Itäisen Jokipuisto  
II:n asemakaavan laadinta alkaa vuonna 2007.

Sipoon kunta on perustellut hakemustaan toteamalla, että Sipoon kun-  
taan laaditaan parhaillaan koko kunnan kattavaa yleiskaavaa, jonka eri  
rakennemallivaihtoehdoissa varaudutaan 2-3,6 prosentin vuotuisen asu-  
kasmäärän kasvuun. Uusi asutus sijoittuu Nikkilän asemakaava-alueille,  
Itäisen Jokipuisto II:n alueelle, josta lunastettavaksi haettu alue muodos-  
taa merkittävän osan, sekä Nikkilän pohjoisosaan kartanon laajennus-  
alueille. Sipoon kunnanvaltuuston 27.1.2000 hyväksymän Nikkilän kehi-  
tyskuvaraportin mukaan uusina laajenemissuuntina ovat pohjoinen Nik-  
kilän kartano ja Itäinen Jokipuisto sekä Laaksosuontien alue.

Sipoon kunta on neuvotellut Helsingin kaupungin kiinteistöviraston  
edustajien kanssa alueen ostamisesta. Neuvotteluissa päästiin yhteisym-  
märrykseen kaupasta. Helsingin kiinteistölautakunta ei kuitenkaan hy-  
väksynyt neuvoteltua tulosta ja asia jätettiin kiinteistölautakunnassa pöy-  
dälle. Sipoon tekniikka- ja ympäristölautakunta puolsi kaupan tekemistä,  
mutta asiaa ei viety kunnanhallitukseen Helsingin kiinteistölautakunnan  
kielteisen kannan takia.

Sipoon kunta ei omista asuintontteja Nikkilän asemakaava-alueella.  
Kunnalla on ollut vuosina 2005-2006 myynnissä asuintontteja vain Ete-  
lä-Sipoossa. Kunta on myynyt vuonna 2004 Länsi-Taasjärven asemakaa-  
va-alueella 19 tonttia ja vuonna 2005 18 tonttia. Koska kunnalla ei ole  
tarjota riittävästi tontteja asemakaava-alueilta, rakentamispaine on koh-  
distunut suurelta osin yksityisten maille haja-asutusalueilla.

Sipoon kunnan Nikkilässä omistamat alueet ja hakemuksessa tarkoitetut  
alueet muodostavat yhtenäisen alueen tulevan asemakaavoituksen tarpei-  
siin.

## **Käsittely ympäristöministeriössä**

**Helsingin kaupungille** on hakemuksen kohteina olevien alueiden maan-  
omistajana varattu kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunas-  
tuksesta annetun lain 8 ja 9 §:n mukaisesti tilaisuus lausunnon antami-  
seen hakemuksen johdosta. Helsingin kaupunginhallitus on vastustanut  
lunastusluvan myöntämistä.

**Uudenmaan ympäristökeskus** on antanut hakemuksen johdosta lausunnon. Ympäristökeskus on lausunnossaan todennut muun ohella, että Nikkilän eteläpuoliset alueet muodostavat kunnan päätaajaman Nikkilän yhdyskuntarakenteen kehittämisen kannalta erittäin tärkeän täydennysrakentamisen alueen. Sipoonjokeen rajautuvat läntiset osat alueesta muodostavat tärkeän kulttuurimaisema-alueen. Lounais-Sipoon alueet sijaitsevat Porvoon moottoritien varrella alueilla, joille kohdistuu voimakas rakentamisen paine pääkaupunkiseudun läheisyyden vuoksi.

**Sipoon kunnanhallitus** on antanut vastineen.

**Kari Peisaselle**, jolla on Sipoon kunnan ja Helsingin kaupungin ilmoituksen mukaan maanvuokraoikeus hakemuksen kohteena oleviin kiinteistöihin, on kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain 8 ja 9 §:n mukaisesti varattu tilaisuus lausunnon antamiseen hakemuksen johdosta.

### **Ympäristöministeriön päätös**

**Ympäristöministeriö** on valituksenalaisella päätöksellään myöntänyt Sipoon kunnalle luvan lunastaa edellä mainitut hakemuksen kohteena olevat alueet, jotka on merkitty ympäristöministeriön päätöksen liitteenä olevaan karttaan.

Ympäristöministeriö on perustellut päätöstään seuraavasti:

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 20 §:n 1 momentin mukaan kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta sekä rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta alueellaan. Säännöksen mukaan kunnalle kuuluu muun muassa maapolitiikan harjoittaminen alueellaan.

Vapaaehtoisen maanhankinnan lisäksi kunnalla on mahdollisuus käyttää maanhankintaan laissa säädetyin edellytyksin myös etuostolaissa (608/1977) tarkoitettua etuosto-oikeutta ja maan lunastamista. Lunastamalla tapahtuvasta maan hankkimisesta on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:ssä. Lainkohta sisältää useita eri lunastusperusteita, joiden nojalla kunta voi tarvittaessa saada ympäristöministeriöltä luvan yhdyskuntarakentamista varten tarvittavan alueen lunastamiseen.

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

Hallituksen esityksen rakennuslain uudistamiseksi (HE 101/1998 vp) mukaan säännös vastaa soveltamisalaltaan aikaisemman rakennuslain 53 §:n 1-3 momentin soveltamisalaa. Säännöksen soveltaminen on kuitenkin mahdollista rakentamispoliittisissa lunastuksissa myös kaavoittamattomilla alueilla ja alueilla, joilla kaavan laatiminen ei vielä ole vireillä. Alue voidaan siten hankkia säännöksessä mainittuihin tarkoituksiin jo ennen kaavoituksesta aiheutuvaa maan arvonnousua. Lupaedellytysten harkintaperusteina ovat aikaisemman käytännön mukaisesti, soveltamistilanteesta riippuen selvitys esimerkiksi kunnan rakennus- ja raakamaatilanteesta sekä maan kysynnästä ja tarjonnasta eri tarkoituksiin.

Lunastuslupahakemuksen kohteena olevat alueet sijaitsevat Nikkilän entisen sairaala-alueen eteläpuolella. Ne sijaitsevat kunnan taajamarakenteen kannalta keskeisellä paikalla rajautuen pohjoisessa ja lännessä Nikkilän asemakaavoitettuihin alueisiin.

Kunta on hakemuksessaan esittänyt selvityksen muun muassa kyseisten alueiden asemakaavoituksesta, alueiden keskeisestä merkityksestä Nikkilän taajaman laajentumisesta kannalta, kunnan maanomistuksesta Nikkilän alueella, kunnan tonttivarannosta ja kysynnästä tällä alueella sekä voimakkaasta rakentamispaineesta kaavoitettujen alueiden ulkopuolella. Esitetyn selvityksen perusteella hakemuksen kohteena olevien alueiden lunastamista on pidettävä maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 1 momentissa tarkoitetulla tavalla tarpeellisenä ja yleisen tarpeen vaatimana.

Lunastettava alue muodostaa yhteensä noin 57 hehtaarin suuruisen yhtenäisen ja asemakaavoituksen kannalta yksinäänkin riittävän suuren kokonaisuuden. Itä-Uudenmaan maakunta- ja seutukaavassa lunastettavat alueet on osoitettu pääosin taajamatoimintojen alueeksi ja virkistysalueeksi. Vähäiseltä osin lunastettava alue on maakunta- ja seutukaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta ja ympäristöarvoja. Ottaen huomioon tämän aluevarauksen vähäinen koko ja sijainti lunastettavan aluekokonaisuuden reunalla sekä se, ettei alueen omistusoikeuden siirtymisellä kunnan omistukseen ole seutu- ja maakuntakaavan toteuttamista vaikeuttavaa vaikutusta, on sen lunastaminen maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n estämättä mahdollista. Helsingin kaupunki ei muutoinkaan ole lausunnossaan esittänyt seikkoja, jotka olisivat lunastusluvan myöntämisen esteenä.

Lunastettavat alueet eivät sisälly Helsingin kaupungin kuntajaon muuttamiseksi tekemään esitykseen, vaan ne ovat tarpeen Sipoon kuntakeskuksen kehittämiseksi.

Kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain (603/1977; jäljempänä lunastuslaki) 4 §:n 1 momentin toisen virkkeen mukaan lunastusta ei saa panna toimeen, jos lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa jollain muulla tavalla. Sipoon kunnan esittämän selvityksen mukaan hakemuksen kohteena olevien alueiden hankkimisesta Sipoon kunnan omistukseen vapaaehtoisin kaupoin on pitkään neuvoteltu. Neuvottelutulosta ei kuitenkaan ole hyväksytty Helsingin kaupungin luottamuselimissä. Tämän vuoksi vapaaehtoiseen ratkaisuun asiassa ei ole päästy. Lunastuslain edellä mainittu periaate ei näin ollen ole esteenä lunastusluvan myöntämiselle.

Sovellettuina oikeusohjeina ympäristöministeriö on maininnut kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain 4 §:n 1 momentin ja maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 1 momentin.

### **Käsittely korkeimmassa hallinto-oikeudessa**

**Helsingin kaupunginhallitus** on valituksessaan vaatinut, että ympäristöministeriön päätös kumotaan ja asia palautetaan ympäristöministeriölle uudelleen käsiteltäväksi.

Sipoon kunta on toimittanut ympäristöministeriöön 8.12.2006 päivätyn lisäselvityksen, joka on ratkaisevasti vaikuttanut päätökseen. Helsingin kaupungille ei ole varattu hallintolain 34 §:n tarkoittamalla tavalla mahdollisuutta tulla kuulluksi lisäselvityksen johdosta.

Lunastushakemuksessa tai lisäselvityksessä ei ole esitetty riittävää selvitystä aluetta koskevasta kunnan suunnitelmallisesta maankäytöstä ja rakentamisesta. Tätä osoittaa muun muassa alueen epäselvä kaavallinen tilanne. Lunastuksen perusteena esitetty selvitys poikkeaa täysin voimassa olevasta vanhentuneesta yleiskaavasta. Lunastushakemuksessa esitetty maankäyttö poikkeaa myös voimassa olevasta maakuntakaavan ja seutukaavan yhdistelmästä. Lunastamisella ei saa maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n mukaan vaikeuttaa seutu- ja maakuntakaavan toteuttamista.

Osoituksena riittämättömästä suunnitelmallisuudesta on myös hakemuksen liitteenä esitetty Nikkilän osayleiskaavan kehityskuvaehdotus 18.1.2000, jossa on todettu, että Itäisen Jokipuiston alueelle ei tulisi suunnitella merkittävää lisärakentamista. Pienimuotoista ja täydentävää rakentamista on katsottu voitavan sallia ainoastaan Ruxin ja Änesin tuntumaan.

Ei ole myöskään riittävästi osoitettu, onko kysymyksessä oleva alue perustellusti Sipoon maankäytön kannalta kunnan tärkeimpiä kasvualueita. Kunnassa tehtyjen päätösten mukaan muun muassa Lounais- ja Etelä-Sipoon alue osoitettaisiin kunnan yhdyskuntarakentamisen alueeksi, joka tukeutuu tehokkaaseen joukko- ja raideliikenteeseen.

Sipoon kunta ei ole myöskään esittänyt riittävää selvitystä kunnalla käytettävissä olevasta muusta rakennusmaasta ja voidaanko lunastuksen tarkoitus saavuttaa muulla tavalla kuin Helsingin kaupungin alueiden lunastamisella. Hallinnon oikeusperiaatteisiin kuuluvan perustuslain 6 §:stä ja hallintolain 6 §:stä ilmenevän tasapuolisen kohtelun vaatimuksen mukaan maanomistajia tulee kohdella tasapuolisesti. Sipoon kunta ei ole hakenut muiden Nikkilän alueiden tai muualla kunnassa olevien alueiden lunastamista. Hakemuksessa ei myöskään ole todettu, millä perusteella samaan kokonaisuuteen kuuluvia muita Helsingin kaupungin omistamia alueita ei ole haettu lunastettavaksi, vaan Helsingin kaupungille on jätetty alueelle epätarkoituksenmukaisesti erillisiä kohteita.

**Ympäristöministeriö** on antanut valituksen johdosta lausunnon. Sipoon kunta on esittänyt hakemuksessaan selvityksen muun muassa kyseisten alueiden asemakaavoituksesta, alueiden keskeisestä merkityksestä Nikkilän taajaman laajentumisesta kunnan maanomistuksesta Nikkilän alueella, kunnan tonttivarannosta ja kysynnästä tällä alueella sekä voimakkaasta rakentamispaineesta kaavoitettujen alueiden ulkopuolella. Esitetyn selvityksen perusteella hakemuksen kohteena olevien alueiden lunastamista oli pidettävä maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 1 momentissa tarkoitettulla tavalla tarpeellisena ja yleisen tarpeen vaatimana.

Ympäristöministeriö on varannut Helsingin kaupungille lunastuslain 8 ja 9 §:n mukaisesti tilaisuuden lausunnon antamiseen Sipoon kunnan hakemuksen johdosta. Helsingin kaupunki on toimittanut ministeriöön 9.10.2006 päivätyn lausuntonsa. Ministeriö varasi Sipoon kunnalle mahdollisuuden vastineen antamiseen kaupungin lausunnon johdosta. Sipoon kunta on antanut vastineensa 8.12.2006.

Helsingin kaupunki on katsonut, että Sipoon kunnan vastine on ratkaisevasti vaikuttanut päätökseen. Asiassa on sen vuoksi kaupungin käsityksen mukaan menettelyvirhe, koska kaupungille ei ole hallintolain 34 §:n tarkoittamalla tavalla varattu mahdollisuutta lausua vastineesta.

Ympäristöministeriön päätös perustuu Sipoon kunnan 14.7.2006 päivätyssä hakemuksessa ja sen liitteissä esitettyihin tosiseikkoihin. Sipoon

kunnan 8.12.2006 päivätty lausunto sisältää vastineen Helsingin kaupungin lausunnossaan esittämiin näkökantoihin. Vastineen sisältö on selostettu ministeriön lunastuslupapäätöksessä. Vastine ei sisällä hakemuksen nähden sellaisia uusia seikkoja, jotka olisivat olleet lunastusluvan myöntämisen perusteena ja joista kaupungille olisi tullut varata lausunnonantomahdollisuus. Tällaisia seikkoja Helsingin kaupunkikaaan ei valituksessaan ole tuonut esiin. Ministeriö toteaa edellä olevan perusteella, että valituksenalaisessa päätöksessä ei ole Helsingin kaupungin tarkoittamaa menettelyvirhettä.

Helsingin kaupunki on muutoin toistanut valituksessaan seikkoja, jotka se oli esittänyt jo lunastuslupahakemuksen johdosta antamassaan lausunnossa. Näiden seikkojen osalta ministeriö on todennut, että lunastettava alue muodostaa yhteensä noin 57 hehtaarin suuruisen yhtenäisen ja asemakaavoituksen kannalta yksinäänkin riittävän suuren kokonaisuuden. Kaupungin maiden keskellä olevat kiinteistöt ovat rakennettuja eikä raakamaan lunastamista ole ollut tarpeen ulottaa niihin. Hakemus on näistä syistä voitu kohdistaa yksin kaupungin omistamiin maihin loukkaamatta maanomistajien yhdenvertaista kohtelua.

Mikäli lunastettavan alueen rajauksesta aiheutuu kaupungille haittaa, voi kaupunki lunastuslain 23 ja 24 §:ssä säädetyin edellytyksin vaatia lunastustoimituksessa tilusjärjestelyn toimittamista tai lunastettavan alueen laajentamista.

Ympäristöministeriö on viitannut muutoin valituksenalaiseen päätökseen ja sen perusteluihin sekä katsonut, ettei valituksessa ole esitetty syytä päätöksen kumoamiseen.

**Sipoon kunnanhallitus** on antanut selityksen. Sipoon kunta on jo lunastuslupahakemuksessa tuonut ilmi lunastuksen perusteisiin kuuluvat seikat. Kunta on vastineessaan lähinnä vain vastannut maanomistajan esittämiin kysymyksiin. Valittajan kuuleminen tilanteessa, jossa ei ole esitetty sellaista uutta näyttöä, joka välittömästi vaikuttaa asian ratkaisuun, johtaisi loputtomaan vastineiden pyytämiseen. Asian käsittelyssä ei ole tapahtunut menettelyvirhettä.

Kuten Helsingin kaupunki on todennut, alueen kaavat ovat vanhentuneet. Lunastuksen kohteena olevaa aluetta koskeva yleiskaavaluonnos oli nähtävillä 26.2.-23.3.2007. Sen mukaan lunastettava kohde sijaitsee taajamatoimintojen alueella (A). Kaavamääräyksen mukaan alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Kaavaselostuksen mukaan kaava tulisi voimaan vuoden vaihteessa 2008.

Itä-Uudenmaan liitto on valmistelemassa uutta maakuntakaavaa. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 1.6.-30.6.2007. Maakuntakaavaehdotuksen mukaan lunastuksen kohteena oleva alue on lähes kokonaan taajamatoimintojen aluetta. Sekä yleiskaavassa että maakuntakaavassa vain kapea kaistale Sipoonjoen rantaa on jätetty taajamatoimintojen ulkopuolelle. Alue on siis sekä valmisteilla olevassa maakuntakaavassa että yleiskaavassa osoitettu taajamatoiminnoille. Ristiriitaa uusien kaavojen välillä ei näin ollen ole. Lunastus edesauttaa uudessa maakuntakaavassa ja yleiskaavassa esitetyn maankäytön toteutumista. Lunastuksen kohteena olevat määräalat muodostavat jo itsessään yhtenäisen ja kaavoituksen kannalta riittävän suuren kokonaisuuden.

Nikkilän alueella käydään neuvotteluja muidenkin maanomistajien kanssa, mutta neuvottelut ovat kesken eikä lunastusmenettelyyn ole vielä tarvetta. Lunastusta ei ole tarkoituksenmukaista ulottaa rakennettuihin kiinteistöihin. Kunnan ympäristöministeriöön toimittamista selvityksistä käy ilmi, että maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 1 momentin mukainen rakennuspoliittinen lunastusperuste on olemassa.

Sipoon kunnalla ei ole tarkoitusta laajentaa asemakaava-alueita Helsingin kaupungin Öllytien eteläpuolella omistamien maiden alueille, jotka on merkitty yleiskaavaluonnoksessa haja-asutusalueeksi. Jos maanomistaja kuitenkin pitää näiden alueiden omistamista epätarkoituksenmukaisena, voi kunta harkita kyseisten alueiden ostamista.

Valituksessa ei ole tuotu esille seikkoja, joiden perusteella lunastuspäätös tulisi kumota.

**Helsingin kaupunginhallitus** on antanut vastaselityksen. Helsingin kaupungille ei ole varattu hallintolain 34 §:n tarkoittamalla tavalla mahdollisuutta lausua edellä mainitun vastineen sisällöstä. Vastine saatiin kaupungille vasta 22.3.2007, kun sitä erikseen pyydettiin.

Lunastuslupahakemuksessa ei ole riittävästi perusteltu yleistä tarvetta lunastukseen. Kun kunta on vasta 8.12.2006 toimittamassaan vastineessa tarkemmin perustellut tätä seikkaa, olisi vastine pitänyt toimittaa kaupungille lausunnon antamista varten.

Sipoon kunta on vastineessaan perustellut yleistä tarvetta muun muassa ennakkoidulla voimakkaalla 6,6 prosentin väestönkasvulla, josta osaltaan seuraa lunastusluvan kohteena olevan alueen väitetty huomattava rakennusmaatarve. Tällaista ennakkoarviota ei voida pitää uskottavana, minkä Helsingin kaupunki olisi voinut todeta, jos sille olisi annettu mahdollisuus antaa lausunto.

Asiassa on näin ollen tapahtunut menettelyvirhe, jonka johdosta päätös tulisi kumota ja palauttaa asia ympäristöministeriöön uudelleen käsiteltäväksi.

Hakemuksessa tai vastineessa ei ole lain edellyttämällä tavalla perustellusti osoitettu, että kysymyksessä oleva alue olisi maankäytön kannalta Sipoon kunnan tärkeimpiä kasvualueita.

Sipoon kunta on viime vuonna nopeuttanut omaa yleiskaavoitustaan ja valinnut yleiskaava 2025 -luonnoksensa pohjaksi maankäytön ja liikenteen rakennemallin, jossa varaudutaan enintään 40 000 asukkaan väestönkasvuun vuoteen 2025 mennessä. Kasvutavoitetta on pidettävä aivan poikkeuksellisena eikä sitä voida pitää realistisena. Näin ollen kunta ei ole selvittänyt, että lunastusluvan myöntämiselle olisi ollut todelliset laissa edellytetyt perusteet.

Alkuperäisen hakemuksen asiakirjoista ei ilmene, että Sipoon kunta olisi hakenut myös Nikkilän alueella sijaitsevien muiden maanomistajien alueiden lunastuslupaa. Ympäristöministeriölle 8.12.2006 toimittamassaan vastineessa Sipoon kunta tosin esittää alkuperäiseen hakemukseen nähden ristiriitaisia väitteitä, joita ei ole tarkemmin dokumentoitu. Asiassa ei siten näytä toteutuvan maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

Vastineessaan Sipoon kunta toteaa, että neuvottelut muiden maanomistajien kanssa ovat kesken. Tästä ei kuitenkaan ole esitetty tarkempaa selvitystä. Lunastuslupahakemus on kohdistettu vain yhden maanomistajan, Helsingin kaupungin, kiinteistöomaisuuteen. Lunastuslupaa ei tulisi myöntää, vaan mahdollisten lunastusten tulisi seurata alueella ensin tehtäviä vapaaehtoisia kauppoja. Vain tällä tavoin voidaan varmistaa, että kaikkia mahdollisen lunastuksen kohteeksi joutuvia maanomistajia todella kohdellaan samalla tavalla.

Lunastamisen oikeudellisten edellytysten ei voida katsoa täyttyvän. Ympäristöministeriö on tehnyt asiassa lainvastaisen päätöksen. Päätös tulisi näin ollen kumota kokonaisuudessaan.

### **Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu**

Korkein hallinto-oikeus on tutkinut asian ja hylkää valituksen.

*Perustelut**Menettely*

Hallintolain 34 §:n 1 momentin mukaan asianosaiselle on ennen asian ratkaisemista varattava tilaisuus lausua mielipiteensä asiasta sekä antaa selityksensä sellaisista vaatimuksista ja selvityksistä, jotka saattavat vaikuttaa asian ratkaisuun.

Ympäristöministeriö on varannut Sipoon kunnalle tilaisuuden vastineen antamiseen Helsingin kaupungin ympäristöministeriölle 9.10.2006 antaman lausunnon johdosta. Sipoon kunta on 8.12.2006 antamassaan vastineessa esittänyt uutena selvityksenä muun ohella, että lunastuslupahakemuksen jättämisen jälkeen Sipoon yleiskaava 2025:n luonnoksen pohjaksi on tehty rakennemalli V. Sen mukaan liikenne- ja maankäyttöratkaisujen mukainen väestökapasiteetti on 60 000 uutta asukasta. Kunta varautuu 40 000 uuteen asukkaaseen koko Sipoossa vuoteen 2025 mennessä. Rakennemallipäätöksen mukainen uusiin asemakaavoihin tarvittava maa-alue on kooltaan noin 800-900 hehtaaria. Nikkilä-Talma alueelle esitetään rakennemalli V:ssä 17 000 uutta asukasta. Uusi asutus sijoittuu Nikkilän ja Talman uusille asemakaava-alueille ja Nikkilän taajamarakenne tiivistyy. Vastineen mukaan yleiskaavaluonnoksen pohjaksi hyväksytyn rakennemallin mukaan Sipoon kasvuprosentti on noin 6,6. Tämä edellyttää laajojen alueiden kaavoitusta asuinkäyttöön.

Sipoon kunnan ympäristöministeriölle 8.12.2006 toimittama kunnan maankäyttöä ja yleisen tarpeen arviointia koskeva selvitys on sisältänyt sellaista hallintolain 34 §:n 1 momentissa tarkoitettua selvitystä, jonka johdosta ympäristöministeriön olisi tullut varata Helsingin kaupungille tilaisuus lausua mielipiteensä. Sipoon kunnan vastineessa esittämää uutta selvitystä Sipoon yleiskaava 2025:n luonnoksen pohjaksi tehdystä rakennemallista ei kuitenkaan ole katsottava lunastusluvan myöntämistä koskevan ratkaisun tekemisen kannalta sillä tavalla merkittäväksi, että ympäristöministeriön päätös olisi tämän vuoksi kumottava.

*Pääasia*

Maankäyttö- ja rakennuslain 20 §:n 1 momentin mukaan kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta sekä rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta alueellaan.

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

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 (603/1977), jäljempänä lunastuslaki.

Kysymyksessä olevassa erityiseen lunastusperusteeseen perustuvassa lunastuslupa-asiassa on lisäksi sovellettava sitä lunastuslain 4 §:n 1 momentin toisesta virkkeestä ilmenevää yleistä lunastusoikeudellista periaatetta, jonka mukaan lunastusta ei kuitenkaan saa panna toimeen, jos lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa jollain muulla tavalla. Asiakirjoissa olevan selvityksen mukaan hakemuksen kohteena olevien alueiden hankkimisesta Sipoon kunnan omistukseen vapaaehtoisin kaupoin ei ole päästy sopimukseen Helsingin kaupungin kanssa.

Lunastuksen kohteena olevat Helsingin kaupungin omistamat alueet sijaitsevat Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa pääosin taajamatoimintojen alueella (A) ja osaksi lähivirkistysalueella (VL) sekä maa- ja metsätalousvaltaisella alueella, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta ja ympäristöarvoja (MU). Alueet sijaitsevat Sipoon kunnanvaltuuston 17.6.1987 hyväksymässä Keski-Sipoon osayleiskaavassa muun muassa teollisuus- ja varastoalueella (T), julkisten palvelujen ja hallinnon (PY) sekä hautausmaan (eh) alueilla. Sipoon kuntaan on laadittavana koko kunnan alueen käsittävä yleiskaava.

Kunta on hakemuksessaan esittänyt selvityksen muun muassa kyseisten alueiden kaavoitustilanteesta, alueiden keskeisestä merkityksestä Nikkilän taajaman laajentumisen kannalta, kunnan maanomistuksesta Nikkilän alueella, kunnan tonttivarannosta ja kysynnästä tällä alueella, voimakkaasta rakentamispaineesta kaavoitettujen alueiden ulkopuolella sekä vanhentuneen yleiskaavan tilalle laadittavasta, vireillä olevasta yleiskaavasta.

Esitetyn selvityksen perusteella hakemuksen kohteena olevien alueiden lunastaminen täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 1 momentissa säädetyt lunastamisen edellytykset, ja sitä on pidettävä yleisen tarpeen vaatimana. Ympäristöministeriö on voinut myöntää Sipoon kunnalle luvan saada lunastaa Sipoon kunnan Nikkilän kylässä sijaitsevasta Helsingfors sinnessjukhus 753-423-13-1 -nimisestä tilasta noin 43,7 hehtaarin suuruisen määräalan sekä Sipoon kunnan Pigbyn kylässä sijaitsevasta Helsingfors sinnessjukhus 753-427-2-60 -nimisestä tilasta noin 13,4 hehtaarin suuruisen määräalan. Ympäristöministeriön päätös ei ole lainvastainen. Tämän vuoksi ja kun myös otetaan huomioon hallintolainkäyttölain 7 §:n 1 momentti, Helsingin kaupunginhallituksen valitus on hylättävä.

Tätä kaikki asianomaiset noudattakoot.

Korkein hallinto-oikeus:

Esa Aalto

Marjatta Kaján (t)

Jukka Mattila

Tuula Pynnä

Hannu Ranta

Asian esittelijä,  
hallintosihteeri Leo Kaasinen

LIITE

Päätös, josta valitetaan

JAKELU	Päätös	Helsingin kaupunginhallitus, oikeudenkäyntimaksu 204 euroa
	Jäljennös	Sipoon kunnanhallitus
		Uudenmaan ympäristökeskus
		Ympäristöministeriö
		Uudenmaan maanmittaustoimisto
		Porvoon käräjäoikeus