

Lunastuslupahakemus koskien kiinteistöjä Stormosseskogen 753-423-6-177, Chrissebo 753-423-6-176 sekä Petersbo 753-423-6-175 / Ansökan om inlösningstillstånd gällande fastigheterna Stormosseskogen 753-423-6-177, Chrissebo 753-423-6-176 samt Petersbo 753-423-6-175

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 29.09.2025 § 324

948/10.00.01.05.02/2025

Valmistelija / Beredare: yhdyskuntajohtaja / samhällsdirektör Albert Andersson, albert.andersson(at)sipoo.fi; tonttipäällikkö / tomtchef Juhani Lankinen, juhani.lankinen(at)sipoo.fi

Perustelut

Stormossan alue sijaitsee strategisesti merkittävällä paikalla kunnalle tärkeiden elinkeinohankkeiden sijoittumisen kannalta. Alueen läpi kulkee yksi kunnan keskeisistä pääväylistä, ja sen välittömässä läheisyydessä ei ole merkittävää asutusta. Näin ollen alueen kehittäminen yleiskaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen on perusteltua ja tarkoituksenmukaista.

Sipoon kunnan yleiskaava 2025 sai lainvoiman 25.1.2012. Yleiskaava 2025:ssa kyseiset kiinteistöt sijaitsevat TP-merkityllä alueella, eli työpaikka-, teollisuus- ja varastoalueeksi. Yleiskaavamääräyksen alla myös todetaan, että alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Alueen kiinteistöjen kokonaisvaltainen kehittäminen edistää yleiskaavan tavoitteiden toteutumista sekä luo edellytykset laajamittaisten elinkeinohankkeiden sijoittumiselle Sipoon alueelle. Lisäksi alue sijoittuu välittömään yhteyteen Anttilan sähköaseman kanssa, jonka rooli eri hankevaihtoehtojen mahdollistajana on useiden toimijoiden näkökulmasta kriittinen.

Alueen tulevilla asemakaavoittamisella pyritään tuottamaan yhtenäisiä tontteja tai tontti, kansallisesti merkittävälle elinkeinohankkeille tai hankkeelle. Alueen sijainti, olemassa oleva infra ja liikenneyhteydet tukevat Stormossan alueen kehittämistä yleiskaava 2025 tarkoitettuun käyttöön.

Kunta on hankkinut kiinteistön 753-423-0006-0173 STORMOSSEKÄRRET vuoden 2024 alkupuolella (viite: Kunnanhallitus §378, 18.12.2023). Kunta omistaa myös kiinteistön 753-423-0023-0093 SVÄRDFELT. Kunta on päättänyt solmia kaavoituksen aloittamissopimuksen Fortum Power and Heat Oy kanssa 10.06.2024 (kunnanhallitus § 189). Kaavoituksen aloittamissopimuksen mukaisesti Stormossanin työpaikka-alueelle on tarkoitus mahdollistaa merkittävän datakeskushankkeen toteutumisen.

Hankkeen edistymän myötä on käynyt ilmi, että riittävän rakennusmäärän mahdollistamiseksi on hankkeen maalaajuutta kasvatettava. Tämän myötä kunta on käynyt neuvotteluja 753-423-0006-0177 STORMOSSESKOGEN, 753-423-0006-0176 CHRISSEBO ja 753-423-0006-0175 PETERSBO ostamisesta. Hankintaneuvottelut eivät ole onnistuneet ja datakeskushankkeen menestymisen mahdollistamiseksi on välttämätöntä saada kiinteistöt kunnan omistukseen ja hallintaan. Maanomistuksen tulee olla riittävän laaja ja yhtenäinen, jotta voidaan turvata kokonaisuuden kannalta tarkoituksenmukaisten ja välttämättömien suunnitteluratkaisujen syntyminen.

Lunastuksesta yleisesti

Suomen perustuslain 15 §:ssä todetaan, että *"Jokaisen omaisuus on turvattu. Omaisuuden pakkolunastuksesta yleiseen tarpeeseen täyttää korvausta vastaan säädetään lailla."* Lunastuslain 29 §:ssä todetaan, että *"Lunastettavan omaisuuden omistajalla on oikeus saada täysi korvaus (lunastuskorvaus) lunastuksen vuoksi aiheutuvista taloudellisista menetyksistä."*

Miksi sitten lunastusta ylipäättään tarvitaan ja miksi vapaaehtoiset keinot eivät riitä? Ensinnäkin omistaja voi kieltää omistuksen luovuttamisen uuteen käyttötarkoitukseen, minkä seurauksena yleisen tarpeen vaatimaa hanketta (tiet, voimalinjat, kaupunginosat, elinkeinohankkeet jne) ei saada toteutettua. Toiseksi myyjällä on transaktiossa monopoliasema, minkä seurauksena maata ei saada välttämättä hankittua kohtuullisella hinnalla, mikä taas estää yleisen tarpeen vaatiman hankkeen toteuttamisen. Yhteiskunnan kehittämisen näkökulmasta, lunastus onkin välttämätön rajoitus perustuslain omaisuuden suojaan .

Lunastuksen määritelmä vaihtelee eri kirjallisuuslähteissä ja erityisesti eri maiden välillä. Perinteisesti ja kansainvälisessä kontekstissa lunastaminen on ymmärretty yksityisen kiinteistön pakkoluovutukseksi julkiselle taholle (valtio, kunta), sillä ehdolla, että yleinen intressi sitä vaatii. Suomessa lunastaja voi olla valtio tai sen edustaja; valtion yhtiö; yhtiö, jossa valtio käyttää määräysvaltaa, kunta, kuntayhtymä, yksityinen yhtiö tai yksityinen henkilö. Vastaavasti omaisuuttaan voi joutua luovuttamaan ilman hyväksyntää paitsi yksityinen henkilö, osuuden omistaja (esim. yhteiset alueet), yksityinen yritys, kunta, valtion yritys tai valtio itsessään. Lunastaa saa kuitenkin vain ja ainoastaan, jos yleinen etu sitä vaatii. Yleistä etua ei ole kuitenkaan määritelty suomalaisessa lainsäädännössä, joten sen määritelmä on laaja ja arviointi tapauskohtaista. Lunastaa voidaan kiinteistö, kiinteistön osa, käyttöoikeus kiinteistöön, osuus kiinteistöön, kiinteistön ainesosa jne.

Yleisen tarpeen määritelmää ei ole laissa, minkä takia sitä joudutaan jatkuvasti tulkitsemaan tapauskohtaisesti yhteiskunnan kulloistakin tilannetta silmällä pitäen. Yleinen tarve tänä päivänä on jotain aivan muuta kuin mitä se oli lunastuslakia säädettyäessä. Yleistä tarvetta tuleekin tulkita vallitsevan oikeuskäytännön ja muuttuvien olosuhteiden valossa.

Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta (ns. lunastuslaki) on lunastamisen yleislaki. Sitä noudatetaan aina, kun muualla ei toisin sanota. Laki sisältää lunastuksen perusasiat (prosessin ja korvausten määräämisperusteet). Lukuisissa muissa laeissa säädetään myös lunastuksesta (alueidenkäyttölaki, maantielaki, ratalaki, kiinteistönmuodostamislaki, laki omaisuuden pakkolunastuksesta puolustustarkoituksiin, luonnonsuojelulaki, vesilaki).

Lunastuksen edellytykset

Lunastusperusteella tarkoitetaan säännöstä, jonka nojalla lunastaminen käy mahdolliseksi. Yleinen tarve on ns. yleinen lunastusperuste, jonka on täyttyvä jokaisessa lunastuksessa. Erityiset lunastusperusteet täydentävät ja konkretisoivat yleistä lunastusperustetta.

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

Alueidenkäyttölain 99 §:n 1 momentin mukaan asianomainen ministeriö voi yleisen tarpeen vaatiessa myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen ja siihen liittyviin järjestelyihin tai muutoin kunnan suunnitelmallista kehittämistä varten. Yleisen tarpeen määrittelyssä on otettava huomioon muun muassa se, että palveleeko nyt lunastuksen kohteena oleva hanke vain yksittäistä toimijaa, vai täyttääkö se laajemmin Sipoon kunnan elinkeinopoliittisia tavoitteita. Stormossan sijainti, suunnitelmallisen kehittämisen vaatima yhtenäinen laajempi maa-alue ja olemassa oleva kriittinen infra tukevat yhdessä edellä mainittujen elinkeinopoliittisten tavoitteiden kanssa yleisen edun täyttymistä.

Sipoon kunta hakee lunastuslupaa lunastuslain 4 §:n 3 momentissa tarkoitetun erityisen lunastusperusteen sisältävän alueidenkäyttölain 99 §:n 1 momentin nojalla. Kunta katsoo, että alueidenkäyttölain 99 §:n 1 momentissa säädettyjen edellytysten täytyessä voidaan lunastuksen katsoa olevan yleisen tarpeen vaatimaa. Suomen perustuslain 15 §:n 2 momentissa tarkoitettu yleinen tarve ilmenee niistä aluevarauksista, jotka alueelle on kunnan maankäytön suunnitelmien perusteella yleiskaavassa osoitettu. Lunastettavat kiinteistöt aluerajauksineen ja niihin kohdistuvat yleiskaavamerkinnät ovat esitetty liitteissä 1, 2, 3 ja 4. Kunnan maaomaisuus alueella ja lunastusluvan kohdekiinteistöt ovat osoitettu liitteessä 5.

Nyt käsillä olevasta lunastuksesta voidaan edellä esitetyn mukaisesti todeta, että se on yleisen tarpeen vaatima ja kunta arvioi, että sitä koskevat lunastuksen edellytykset täyttyvät. Päätöksen lunastusluvan edellytysten täyttymisestä tekee Ympäristöministeriö.

Käydyt neuvottelut ja muut toimenpiteet

Lunastuksen kohteena olevien kiinteistöjen omistajan kanssa on käyty neuvotteluja toistuvasti vuosien 2024 ja 2025 aikana. Vuoropuhelua on myös käyty puhelinkeskustelujen kautta. Kunta on antanut kaksi kirjallista ostotarjousta ja kirjallisen vaihtotarjouksen maa-alueista. Ostotarjoukset on hylätty ja vaihtotarjoukseen ei ole vastattu.

Sipoon maapolitiikka

Sipoon kunnan maapolitiittinen ohjelma on hyväksytty kunnanvaltuustossa 14.12.2015. Maapolitiittisen ohjelman mukaisen maapolitiikan tavoitteena on luoda perusta toimivalle ja eheälle yhdyskuntarakenteelle ja varmistaa kunnan asuin- ja elinkeinotonttivaranto yhdyskuntarakenteen kannalta edullisilta paikoilta.

Sipoon kunnan maapolitiikan tulee olla johdonmukaista ja läpinäkyvää yhdenvertaisuusperiaate huomioiden. Maapolitiittisia tavoitteita ovat seuraavat:

- Kestävä kuntatalouden tukeminen tonttien luovutuksella ja rakentamisen suuntaamisella yhdyskuntarakenteen kannalta edullisille paikoille
- Kasvun ja kilpailukyvyn mahdollistaminen monipuolisella ja riittävällä asuin- ja elinkeinotonttien tarjonnalla
- Maan kohtuullisen hintatason säilyttäminen järkevällä ja määrätietoisella maanhankinnalla kaikkia lakisääteisiä keinoja hyödyntäen

Lunastamisesta on kirjattu seuraavaa maapoliittisen ohjelman otsikossa 4.1.3: Sipoon kunta varautuu hakemaan raakamaan lunastuslupaa perustelluissa tapauksissa, mikäli kunnan suunnitelmallinen kehittäminen tätä edellyttää. Sipoon kunta pyrkii hankkimaan asemakaavan mukaiset yleiset alueet vapaaehtoisin kaupoin, mikäli kauppoja ei synny, kunta varautuu lunastamaan alueet.

Sipoon kunta on määrätietoisesti ja pitkäjänteisesti hankkinut maata kunnan tarkoituksenmukaista kasvua ja kehittämistä varten. Kunta on ollut aktiivinen maanhankkija myös Stromossan alueella, jossa kunnan elinkeinopoliittiset intressit ovat todettu yleiskaavassa 2025.

Kohteena olevat kiinteistöt

Stormosseskogen 753-423-6-177, pinta-ala 28,4 ha

Chrissebo 753-423-6-176 pinta-ala 7,0 ha

Petersbo 753-423-6-175 pinta-ala 7,0 ha

Toimivalta, päätöksestä valittaminen ja päätöksen täytäntöönpano

Lunastusluvan hakemisesta ympäristöministeriöltä päättää kuntalain mukaan kunnanvaltuusto. Lunastusluvan hakemista ei ole delegoitu Sipoon hallintosäännön pohjalta toiselle päätöksentekaelimelle.

Ympäristöministeriö käsittelee hakemuksen ja toimittaa päätöksen todisteellisena tiedoksiantona hakijalle. Siitä toimitetaan jäljennös todisteellisena tiedoksiantona myös lunastettavan alueen maanomistajille ja käyttöoikeuden haltijoille. Muutoksenhaku-aika alkaa kulua päätöksen tiedoksi saannista.

Ympäristöministeriö lähettää päätöksen asiakirjoineen myös asianomaiselle maanmittaustoimistolle, joka antaa määräyksen lunastustoimituksen suorittamista varten. Ympäristöministeriön päätökseen lunastusasiassa voidaan hakea muutosta valittamalla laillisuusperusteilla korkeimpaan hallinto-oikeuteen hallintolainkäyttölaissa säädetyllä tavalla. Päätöksestä saa valittaa se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi koskee.

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa siitä päivästä, jona valittaja on saanut tiedon päätöksestä, sitä päivää lukuun ottamatta. Kunnanvaltuuston päätös lunastusluvan hakemisesta on luonteeltaan valmisteleva ratkaisu, jonka vuoksi siitä ei voi valittaa.

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag

Kunnanhallitus päättää ehdottaa valtuustolle, että valtuusto valtuuttaa

- tonttipäällikön sekä yhdyskuntajohtajan laatimaan, allekirjoittamaan ja toimittamaan lunastuslupahakemus ympäristöministeriöön koskien kiinteistöjä

- Stormosseskogen 753-423-6-177
- Chrissebo 753-423-6-176
- Petersbo 753-423-6-175

- tonttipäällikön tarvittaessa täydentämään lunastuslupahakemusta sekä päättämään lunastuskorvauksen maksamisesta ja mahdollisesta ennakkohaltuunotosta ja sen korvausten maksamisesta.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Kommunstyrelsen beslutar föreslå fullmäktige att fullmäktige befullmäktigar

- tomtchefen samt samhällsdirektören att utarbeta, underteckna och lämna in ansökan om inlösningstillstånd till miljöministeriet gällande fastigheterna
 - Stormosseskogen 753-423-6-177
 - Chrissebo 753-423-6-176
 - Petersbo 753-423-6-175
- tomtchefen att vid behov komplettera ansökan om inlösningstillstånd samt besluta om utbetalning av inlösningssättning och eventuellt förhandsbesittningstagande och utbetalning av ersättningar för detta.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Paragrafen justerades omedelbart.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Karttaote 753-423-6-175

Liite Bilaga 2 - Karttaote 753-423-6-176

Liite Bilaga 3 - Karttaote 753-423-6-177

Liite Bilaga 4 - Kunnan maaomistus ja lunastusluvan kohdekiinteistöt

Liite Bilaga 5 - Yleiskaava 2025 merkinnät ja kartta