



Lunastusluvan hakeminen Haarajoen asemansseudun ja Pietilän alueelle

Kaupunginhallitus 13.4.2026 Iltakoulu

Kaupunginvaltuusto 20.4.2026 Valtuustoinfo

Valmistelija:

Juhana Hiironen, maankäyttöjohtaja, vs. kaavoitusjohtaja

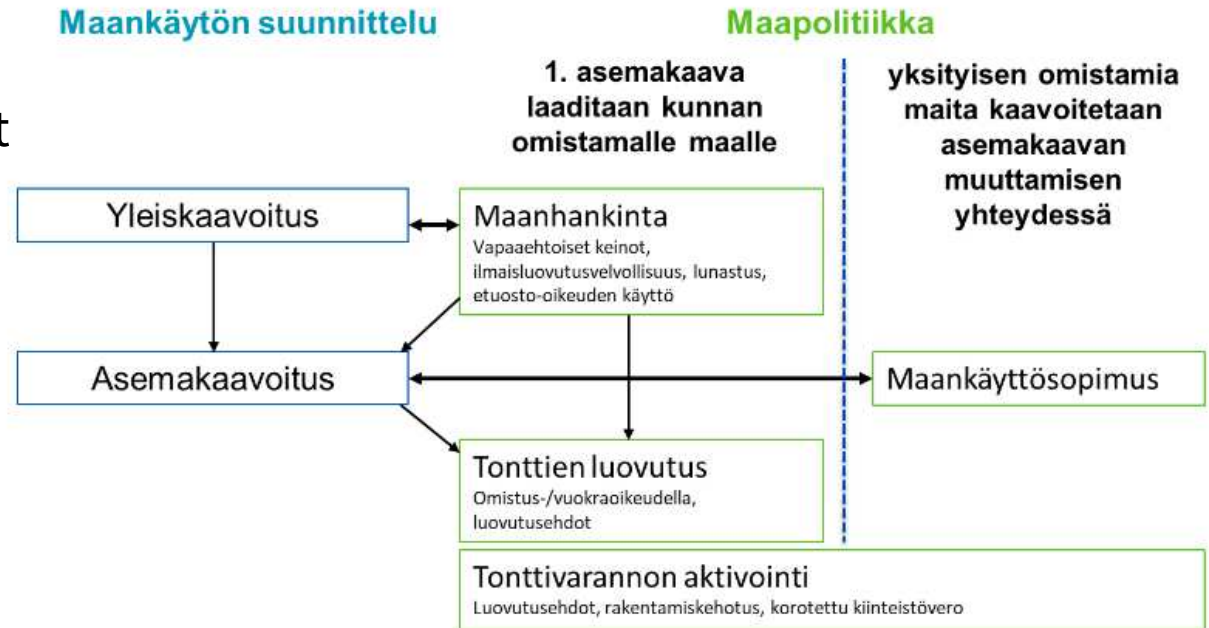
Julkinen materiaali

Sisältö

1. Järvenpään maankäyttöpolitiikka
2. Yleistietoa lunastamisesta
3. Lunastamisen päätöksentekoprosessi ja toimeenpano

Maankäyttöpoliittika Järvenpäässä

- Maapoliittisen ohjelman toimintatapoja ja -linjauksia tullaan käyttämään johdonmukaisesti ja niihin yhteisesti sitoutuen, jotta kaupungin tavoitteet voidaan saavuttaa avoimin pelisäännöin, ennakkoidusti ja yhdenvertaisesti.
- Järvenpään kaupunki käyttää maa-alueiden hankintaan lunastusmenettelyä, jos maa-alueita ei vapaaehtoisia menettelyjä käyttäen saada hankittua oikea-aikaisesti ja/tai alueiden markkina-arvonmukaisella hinnalla.
 - Lunastusmenettelyn käyttäminen edellyttää lisäksi, että se on kaavan toteuttamisen kannalta perusteltua ja, että yleinen tarve sitä vaatii.
- Maapoliittisessa ohjelmassa Järvenpään kaupunki sitoutuu edellä mainittujen edellytysten täytyessä lunastusmenettelyn käyttöön.



Miksi vapaaehtoiset keinot ei riitä?

- Omistaja voi kieltää omistuksen luovuttamisen uuteen käyttötarkoitukseen, minkä seurauksena hanketta ei saada toteutettua
- Myyjällä on monopoliasema, minkä seurauksena maata ei saada hankittua kohtuullisella hinnalla
- Omaisuuden arvonnousun uudelleen jakaminen julkisten (infra-)hankkeiden rahoittamiseksi



Chongqing i centrala Kina vägrat att acceptera den kompensation en byggherre erbjudit för att få riva deras hus. litiskt inflytelserika vänner står huset ännu kvar i den stora byggroten.

Yleistietoa lunastamisesta

Lunastuksen määritelmä

Lunastuksen määritelmä vaihtelee eri kirjallisuuslähteissä ja erityisesti eri maiden välillä. Perinteisesti ja kansainvälisessä kontekstissa lunastaminen on ymmärretty yksityisen kiinteistön pakkoluovutukseksi julkiselle taholle (valtiolle), 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 pakolla 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, mistä johtuen sen määritelmä on laaja ja arviointi tapauskohtaista.

Yleinen tarve

- Yleisen tarpeen määritelmää ei ole laissa, mistä johtuen sitä joutuu jatkuvasti tulkitsemaan tapauskohtaisesti yhteiskunnan kulloistakin tilannetta silmällä pitäen.
- Yleinen tarve tänä päivänä on jotain aivan muuta kuin mitä se oli lunastuslakia säädettäessä.
- Yleistä tarvetta tulee tulkita vallitsevan oikeuskäytännön ja muuttuvien olosuhteiden valossa
- Yleinen tarve on monesti selkeä (koulu, sairaala, julkiset infrahankkeet, yleiskaavan toteuttaminen, jne.) mutta raja voi hämärtyä yhä useammassa tapauksessa yksityisten intressien ja voitontavoittelun vuoksi.

Kaupunkid

Vantaa saa lunastaa Saraksen tilan – perikunta menettää 300-vuotisen sukutilansa

Neuvottelut kaupungin ja perikunnan välillä päättyivät noin 10 miljoonan euron hintarajaan vuodenvaihteessa.



Perikunnan edustaja Lauri Seppänen näytti Saraksen pelloja syyskuussa 2015. OULU: SIRKA RÄHÄ/HS

Lari Malmberg HS

Julkaistu: 19.8.2016 18:44



YMPÄRISTÖMINISTERIÖ on myöntänyt Vantaan kaupungille luvan pakkolunastaa Luoteis-Vantaalla sijaitsevan Saraksen tilan. Jos lunastus tapahtuu, kyseessä on ensimmäinen kerta, kun Vantaa pakkolunastaa alueellaan sijaitsevan suuren maa-alueen.

Sarinin perikunnan tila on 43,4 hehtaarin maatila Keimolassa, Kivistön asuinalueen pohjoispuolella. Tila on ollut saman suvun hallussa 300 vuotta.

Neuvottelut kaupungin ja perikunnan välillä päättyivät noin 10 miljoonan euron hintarajaan vuodenvaihteessa. Tämän illkoon



Airrex infrapunalämmitin

Hajuton ja hiljainen diesel infrapunalämmitin 100% hyötysuhteella.
<http://www.rexnoedic.com/>



Ikkunoita räätälöitynä!

Suomalaiseen rakentamiseen soveltuvia puu- ja puualumiiniratkaisuja.
www.ikkunoi.fi/



Maa S-Pankin lainaa

Lainaa pieniin ja suurin määriin. Maa heti netistä!
www.s-pankki.fi/a-laina

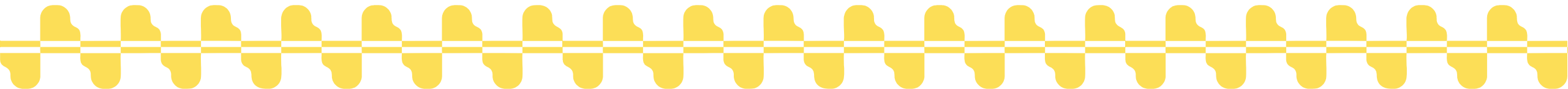
Saroma Network @optimizer

Luetuimmat

- | JUURI NYT | PÄIVÄ | VIKKO |
|-----------|---|-------|
| 1. | Tältä me näytämme aamulla bussissa ja metrossa – Akseli Valmusen kuvareportaasi | |
| 2. | Junaliikenne sekaisin koko maassa – Helsingin seudulla lisätty bussiliikennettä | |
| 3. | Kuolemansairas Pasi pelkäsi tukehtuvansa lopulta mutta ei saanut Suomessa kuolinapua – hollantilaislääkäri kertoo, miten hän tekee eutanasian | |
| 4. | Velat veivät olympiamitalistin vararikoon – kaikki on mennyt | |
| 5. | Kolumni: Kiinalaistavara saapuu 14 sentillä kotiovellesi | |
| 6. | Tänne länsimetron miljoonat menevät – yksi vessakoppi maksaa kymmeniätuhansia, hissit ja liukuportaat 24 miljoonaa euroa | |
| 7. | "Tilanne voi olla vaarallinen", sanoo rasismista elokuvan tehnyt Elina Kuitman. <i>Ennen on lakkoissa</i> | |

Lainsäädäntö

- Laki kiinteään omaisuuteen ja erityisten oikeuksien lunastuksesta (ns. lunastuslaki) on lunastamisen yleislaki.
 - 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



Lunastusperusteet

- Lunastusperusteella tarkoitetaan säännöstä, jonka nojalla pakkolunastaminen käy mahdolliseksi
 - Yleinen tarve on ns. yleinen lunastusperuste, jonka on täytyttävä jokaisessa lunastuksessa
 - Erityiset lunastusperusteet täydentävät ja konkretisoivat yleistä lunastusperustetta
 - Mikäli lunastuspäätös annetaan erityisellä lunastusperusteella, voi sillä olla vaikutusta lunastamisen edellytyksiin ja korvauksen suuruuteen
 - esim. vesijätön lunastus (edellytys tilusvaihdosta) ja korvauspäätökseen (lunastuslain mukainen lunastus: 1,25-kertainen korvaus; vesilain mukainen lunastus: 1,5-kertainen korvaus)

Omaisuuuden suoja

Euroopan ihmisoikeussopimus:

- ”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.”
 - Euroopan ihmisoikeussopimuksen omaisuudensuojasäännöksestä käy ilmi, ettei omaisuudensuoja ole loukkaamaton vaan omaisuuden riistäminen muun muassa julkisen edun nimissä ja laissa määrättyjen ehtojen mukaisesti on sallittua.
 - Euroopan ihmisoikeussopimuksen omaisuudensuojasäännös jättää korvauksen tason kansallisessa lainsäädännössä tarkemmin määriteltäväksi.

Suomen perustuslaki 11.6.1999/731, 15 §:

- Jokaisen omaisuus on turvattu. Omaisuuden pakkolunastuksesta yleiseen tarpeeseen täyttä korvausta vastaan säädetään lailla.

LunL, 29 §:

- Lunastettavan omaisuuden omistajalla on oikeus saada täysi korvaus (lunastuskorvaus) lunastuksen vuoksi aiheutuvista taloudellisista menetyksistä.

Lunastamisen päätöksenteko- prosessi ja toimeenpano

Yleisen tarpeen arviointi (1/2)

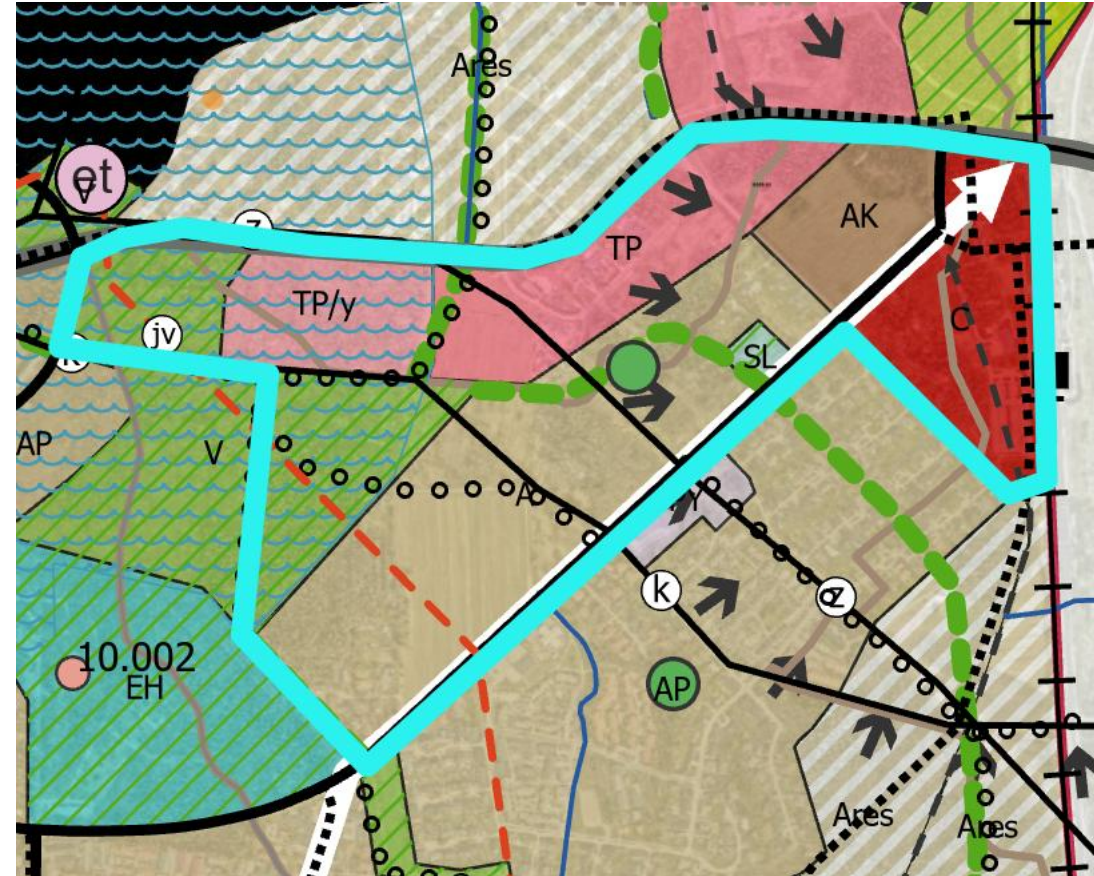
- Järvenpään kaupunki hakee lunastuslupaa lunastuslain 4 §:n 3 momentissa tarkoitetun erityisen lunastusperusteen sisältävän alueidenkäyttölain 99 §:n 1 ja 3 momentin nojalla.
- Lain esitöissä (YmVM 6/1998 vp) on katsottu, että 99 §:ssä säädetyt lunastusluvan myöntämisen edellytykset konkretisoivat yleisen tarpeen käsitettä.
 - Näin ollen on katsottava, että 99 §:n 3 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 kaupungin maankäytön suunnitelmien perusteella yleiskaavassa osoitettu.
- Kunnalle kuuluu alueidenkäyttölain 20 §:n 1 momentin mukaisesti maapolitiikan harjoittaminen alueellaan. Lain esitöissä on korostettu maapolitiikan merkitystä yhdyskuntien kehittämisen välineenä ja tavoitteena on lisätä riittävää ja monipuolista tonttitarjontaa toimivan kilpailun edistämiseksi erityisesti kaupan toimialalla ja asuntorakentamisessa.

Yleisen tarpeen arviointi (2/2)

- Nyt käsillä olevat alueet ovat alueidenkäyttölain 99 §:ssä edellytetyllä tavalla osoitettu yleiskaavassa liikenneväyliksi, asunto- ja työpaikkarakentamiseen ja siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen. Lunastuksen kohteena olevia alueita tarvitaan Järvenpään kaupungin suunnitelmanmukaiseen yhdyskuntakehitykseen.
- Puuttuvia alueita ei ole saatu hankittua kaupungin omistukseen vapaaehtoisin järjestelyin.

Lunastuksen kohde

- Fokuksessa maanhankinnassa ovat olleet vuodesta 2010 lähtien seuraavat alueet:
 - Pietilän alue, Haarajoen asemansetu, Laurinlantien pellot (ks. oheinen kuva)
- Alue kokonaisuudessaan noin 80 hehtaaria
- Lunastuksen kohteena olevien alueiden pinta-ala yhteensä noin 8 hehtaaria



Lunastuksen ajallinen eteneminen (1/2)

- 25.3.2019, § 10, Kaupunginvaltuusto: hyväksyy maapoliittisen ohjelman (vastasi lunastuksen osalta aikaisempaa ohjelmaa)
- 30.1.2020, § 6, Kaupunkikehityslautakunta: hyväksyy palvelualueen sitovat tavoitteet vuosille 2020-2023
 - Maanhankintaohjelma, johon po. alueet sisältyvät prioriteetti 1 -luokituksella (vapaaehtoisia kauppoja vuosina 2020-2023, minkä jälkeen käynnistetään pakkokeinot)
- 22.3.2021, § 16, Kaupunginvaltuusto: hyväksyy yleiskaavan
 - Pietilän ja Haarajoen asemanseutu merkitty asumisen, keskustatoimintojen ja työpaikkojen alueeksi
- 15.4.2024 § 97 Kaupunginhallitus palauttaa lunastuslupahakemuksen valmisteluun
 - Yritetään vielä kerran neuvotella maanomistajien kanssa ja tuodaan sen jälkeen uudelleen päätöksentekoon
- 5/2024 – 3/2026 Neuvottelut päättyneet.
 - Saatiin aikaan kaksi uutta kauppaa ja yksi kiinteistö perintönä (omistajan kuoltua ilman perillisiä).

Lunastuksen ajallinen eteneminen (2/2)

- Kaupunginhallitus (27.4.2026) → Kaupunginvaltuusto (18.5.2026): lunastusluvan hakeminen
 - Huom. päätöksestä ei valitusoikeutta, koska kyseessä valmisteleva päätös
- Vuoden 2027 loppuun mennessä Ympäristöministeriö käsittelee lunastusluvan
- Jos lunastuslupa myönnetään, lunastuslupapäätöksestä mahdollisuus valittaa suoraan korkeimpaan hallinto-oikeuteen (KHO)
 - KHO:n päätöksestä voi valittaa vielä Euroopan ihmisoikeustuomioistuimeen (EIT). EIT ei voi kuitenkaan kumota lunastuslupapäätöstä, vaan ainoastaan todeta, että Suomen valtio on rikkonut ihmisoikeuksia ja määrätä Suomen valtion maksamaan hyvitystä.
- Lunastuslupapäätöksen voi ennakoida saavan lainvoiman viimeistään vuoden 2029 keväällä. Tämän jälkeen käynnistyy lunastuksen toimeenpano. Maanmittauslaitos toimeenpanee lunastuksen.
 - Lunastustoimitus kestää tyypillisesti noin 3 vuotta. Lunastustoimituksen valmistelu kestää noin vuoden. Omaisuuden saa haltuun (ns. ennakkohaltuunotto) ensimmäisessä toimituskokouksessa.
 - Täten kaupunki voi saada lunastuksen kohteena olevan omaisuuden haltuun viimeistään keväällä 2030.
 - Asianosaisille on mahdollisuus valittaa lunastustoimituksesta, ei enää kuitenkaan siitä, saako kaupunki lunastaa alueen vai ei.