

Vantaan kärjäoikeus/  
Maoikeus  
PL 194/ Kielotie 21  
01300 Vantaa

## VALITUSLUPAHAKEMUS JA VALITUS KORKEIMMALLE OIKEUELLE

### Asia

Valituslupahakemus ja valitus maaoikeutena toimivan Vantaan kärjäoikeuden 30.12.2015 antamasta tuomiosta 15/20640 (Dnro. M15/13081) koskien Espoon kaupungin maksettavaksi määrättyjä kohteenkorvauksia lunastetusta maapohjasta.

### Valittaja

Espoon kaupunki/ tonttiyksikkö  
PL 49  
02070 ESPOON KAUPUNKI  
Jäljempänä: ”**Kaupunki**”

### Asiamies ja prosessiosoite

AA Panu Penttilä  
Asianajotoimisto Project Law Oy  
Museokatu 8 A 8, 00100 HELSINKI  
Tel. 09 2522 22 46  
E-mail: [panu.penttila@projectlaw.fi](mailto:panu.penttila@projectlaw.fi)

## 1 VALITUSLUPAHAKEMUS

Kaupunki pyytää kunnioittavasti, että korkein oikeus myöntäisi asiassa Kaupungille valitusluvan, koska;

- A) jäljempänä kohdassa 1.1 sanotuilla perusteilla lain soveltamisen kannalta muissa samantapaisissa tapauksissa ja oikeuskäytännön yhtenäisyyden vuoksi on tärkeää saattaa asia korkeimman oikeuden ratkaistavaksi, sekä;
- B) jäljempänä kohdassa 1.2 sanotuilla perusteilla valitusluvan myöntämiselle on myös muu painava taloudellinen tai periaatteellinen syy.

### 1.1 Prejudikaattiperuste: Rakennuspaikan osien samanarvoisuusperiaatteen soveltaminen asemakaava-alueen ulkopuolella tapahtuvissa lunastustilanteissa

Asiassa on kysymys maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:n mukaisesta yleisen alueen lunastuksesta osaksi Karaniityn puistoaluetta, erityisesti tällaisesta alueesta maksettavasta kohteenkorvauksesta. Lunastuskorvauksen määrittelyn lähtökohtana on lunastuslain (jäljempänä: ”LunL”) 29 §, jonka mukaan lunastettavan omaisuuden omistajalla on oikeus saada täysi korvaus lunastuksesta aiheutuvasta taloudellisesta menetyksestä. Edelleen LunL 30 §:n mukaan lunastettavasta omaisuudesta on määrättävä omaisuuden käyvän hinnan mukainen täysi korvaus. Tällä tarkoitetaan LunL:n esitöiden mukaan kauppa-arvomenetelmää käytettäessä hintaa, joka lunastettavasta omaisuudesta todennäköisesti maksettaisiin, jos se myytäisiin normaalilla tavalla (HE 1975/179, s.18).

Edellä todettua LunL:n sääntelyä täydentää asemakaava-alueella tonttien lunastuksessa vakiintunut ns. rakennuspaikan samanarvoisuuden periaate, jonka mukaan tontin eri osat ovat keskenään yhtä arvokkaita riippumatta siitä, missä päin tonttia nämä osat sijaitsevat ja ovatko ko. osat rakennettavissa tai ominaisuuksiltaan muuten merkityksellisiä. Samanarvoisuuden periaate on omaksuttu alun perin siksi, että tontinmuodostustilanteessa kaikki tontin osat ovat tontinomistajalle yhtä arvokkaita, sillä kaikkien tontin osien on oltava samassa omistuksessa, jotta tontti voidaan muodostaa. Rakennuspaikan samanarvoisuuden periaate on liittynyt ennen kaikkea ja korostuneesti tontinmuodostustilanteisiin. Rakennuspaikan samanarvoisuuden periaatteen soveltamisalaa on maa- ja metsätalouden osasto kuitenkin nytemmin laajennettu myös muihin kuin tontinmuodostusta koskeviin lunastustilanteisiin sekä asemakaava-alueen ulkopuolella tapahtuvia rakennuspaikan osien lunastuksia koskeviksi. Rakennuspaikan samanarvoisuuden periaatteen soveltaminen ei kuitenkaan ole täysin vakiintunutta edes sitovan tonttijaon omaavilla alueilla.

Rakennuspaikan samanarvoisuuden periaatteen soveltaminen lunastuskorvauksia määriteltäessä ei muutenkaan ole poikkeuksetonta. Esim. ratkaisun KKO 1996:103 mukaan vesijätöalueen, joka ei yksinään muodosta lomarakennuspaikkaa, yksikköhinnan ei voida arvioida vastaavan ko. lomatontin keskimääräistä yksikköhintaa.

Muutoksenhaun kohteena olevassa maa- ja metsätalouden tuomioissa kysymys on siitä, että Kaupunki on lunastanut noin 623 m<sup>2</sup> suuruisen kapean alueen tilasta 49-424-1-382 Lindnäs. Lunastus liittyy aiemmin asemakaavoittamattoman alueen kaavoittamiseen siten, että samalla kun mm.

lunastuksen kohteena olevasta kiinteistöstä on kaavoitettu asuntotontteja, on Kaupunki kaavoittanut puistoaluetta, joka palvelee mm. alueen hulevesien imeystysalueena. Lunastettava alue on sijainnut lunastuksen kohteena olevan kiinteistön kauimmaisessa reunassa ojan varressa, eikä lunastetulla alueella ole ollut ko. rakennuspaikalle merkitystä kuin korkeintaan pihamaan lisäalueena. Vastaavia yleisten alueiden lunastuksia Kaupunki joutuu tekemään Espoon alueella jatkuvasti osana kaupunkirakenteen kehittymistä ja tiivistymistä.

Korkeimman oikeuden ennakkoratkaisu tarvitaan nyt siitä, voidaanko LunL:n mukainen kohteenkorvaus määrätä soveltaen rakennuspaikan samanarvoisuuden periaatetta silloin, kun korvaus perustuu kohteen käyttötarkoitukseen ennen asemakaavoitusta, ja kun kunta lunastaa vähäisiä rakennuspaikan osia kunnan tarpeisiin yleisiksi alueiksi, kuten puistoksi. Tällöin kyse on ennen kaikkea siitä, voidaanko sellaisten yleiseen käyttöön lunastettavien alueiden, joilla ei objektiivisesti arvioiden ole suurta merkitystä lunastuksen kohteena olevan rakennuspaikan käytön tai arvonmäärityksen kannalta, katsoa olevan lunastustilanteessa samanarvoisia kuin rakennuspaikan keskeiset osat.

Rakennuspaikan osien samanarvoisuuden periaatetta sovellettaessa on myös huomioitava LunL:n esitöissä esitetty näkemys, että lunastuskorvaus on määrättävä sen mukaan, mitä luovuttaja menettää (HE 1975/179, s.20), ei sen mukaan, mitä lunastaja saa. Esimerkiksi nyt esillä olevassa tapauksessa ei lunastettavasta alueesta luopumisella olisi ollut mitään merkitystä lunastuksen kohteena olevan kiinteistön rakentamismahdollisuuksiin ennen asemakaavaa.

Muutoksenhaunkohteena olevassa tapauksessa lunastuksen kohteena on ollut rakennuspaikan syrjäinen reuna-alue, jota ei voi käyttää rakennuspaikkana tai siihen välittömästi liittyvänä alueena. Rakennuspaikan samanarvoisuuden periaatteen soveltaminen tapauksessa merkitsee poikkeusta LunL 30 §:n mukaisesta käyvän hinnan pääsäännöstä, sillä asiantuntevan myyjän ja ostajan välillä rakennuspaikan pelkkää reuna-aluetta koskeva hinta ei muodostuisi samaksi kuin muun rakennuspaikan hinta. Näin siksi, että ko. alue ei ole rakennuspaikan käytön kannalta merkityksellinen eikä lisää sen rakentamismahdollisuuksia.

Koska maa-alue on muutoksenhaun kohteena olevassa tuomiossaan tästä huolimatta määritellyt kohteenkorvauksen soveltaen lähinnä tontinmuodostustilanteissa käytettävää rakennuspaikan samanarvoisuuden periaatetta, tarvitaan asiasta korkeimman oikeuden kannanotto ko. periaatteen soveltumisesta, LunL:n soveltamiseksi ja lunastuskorvauksen määrittämiseksi yhtenäisesti vastaavissa tapauksissa asemakaava-alueen ulkopuolella.

## **1.2 Muu painava taloudellinen ja periaatteellinen syy: Rakennuspaikan samanarvoisuusperiaatteen soveltamisen merkitys kuntien velvoitteiden toteuttamiselle**

Asialla on Kaupungille myös paitsi taloudellinen myös periaatteellinen merkitys. Kuten yllä on todettu, Kaupunki joutuu Espoon alueella hankkimaan maa-alueita erilaisiksi yleisiksi alueiksi jatkuvasti, ja tämä yleisten alueiden hankinta liittyy ennen kaikkea uusien asuinalueiden kaavoitukseen ja olemassa olevan kaupunkirakenteen tiivistämiseen. Näin Kaupunki pyrkii täyttämään sille asetetut tavoitteet liittyen mm. ekologiseen kaupunkirakenteeseen sekä kasvavaan asuntotuotantotarpeeseen. Niillä kustannuksilla, joita Kaupungille aiheutuu yleisiin alueisiin

liittyvien maa-alueiden hankinnasta, on suuri taloudellinen merkitys. Mikäli Kaupunki joutuu lunastamaan, kuten nyt valituksenalaisessa tapauksessa, yhdyskuntatekniikan kannalta välttämättömiä mutta toisaalta maanomistajan kannalta vähemmän merkityksellisiä ja objektiivisestikin arvioiden vähemmän arvokkaita alueita varsinaisten rakennuspaikkojen arvoa vastaavalla hinnalla, muodostuu tyypillisesti tontinosien lunastuksessa käytettävän rakennuspaikan samanarvoisuuden periaatteen soveltaminen asemakaavoittamattomilla alueilla käytännössä esteeksi tai hidasteeksi uusien asuinalueiden kaavoitukselle ja kaupunkirakenteen tiivistämiselle.

Ennakkoratkaisun saamisella on merkitystä myös valtakunnallisesti, sillä yleisten alueiden rakentaminen ja niihin liittyvä maa-alueiden hankinta koskettavat kaikkia Suomen kuntia, eniten luonnollisesti kasvukeskuksia. Kun kyse on rakennuspaikkaan nähden objektiivisesti arvioiden vähempiarvoisten alueiden lunastamisesta yhdyskuntatekniikan toteuttamista varten, on asialla laajuutensa takia poikkeuksellinen valtakunnallinen merkitys.

Yleisten alueiden lunastamisesta maksettavien kohteenkorvausten tason määrittämiseksi yhtenäisesti vastaavissa tilanteissa asiasta tulee saada korkeimman oikeuden ratkaisu.

## 2 VALITUS

### 2.1 Vaatimukset korkeimmassa oikeudessa

Kaupunki vaatii kunnioittavimmin, että korkein oikeus muuttaa maa-alueiden valituksenalaista tuomiota siltä osin kuin kyse on kohteenkorvauksen suuruudesta niin, että korvaus määritellään siten kuin Kaupunki on jo maa-alueudelle esittänyt, eli perustuen raakamaata hieman suuremman odotusarvon omaavan alueen arvoon siten, että tilan 49-424-1-382 Lindnäs lunastetun maapohjan kohteenkorvaukseksi vahvistetaan 25 €/m<sup>2</sup> (632 m<sup>2</sup> x 25 €/m<sup>2</sup>), yhteensä 15.800 euroa.

Mikäli korkein oikeus kuitenkin Kaupungin kannasta poiketen arvioisi käyvän hinnan perustuen yhteen asemakaavan ulkopuoliseen rakennuspaikkaan sekä odotusarvomaan hintaan, tulisi tilan 49-424-1-382 Lindnäs lunastetun maapohjan kohteenkorvaukseksi vahvistaa enintään 37 €/m<sup>2</sup> (632 m<sup>2</sup> x 37 €/m<sup>2</sup>), yhteensä 23.384 euroa. Vastaavasti, mikäli korkein oikeus Kaupungin kannasta poiketen kuitenkin katsoo, että arvioinnin on perustuttava kahteen rakennuspaikkaan, tulee kohteenkorvaukseksi vahvistaa enintään 47 €/m<sup>2</sup> (632 m<sup>2</sup> x 47 €/m<sup>2</sup>), yhteensä 29.704 euroa.

Kaupunki viittaa valituksenaan korkeimmalle oikeudelle kaikkeen siihen, mitä Kaupunki on jo lunastustoimituksessa sekä valituksessaan ja lausumissaan maa-alueudelle esittänyt. Sen lisäksi Kaupunki haluaa esittää korkeimmalle oikeudelle seuraavaa:

### 2.2 Perusteet

#### 2.2.1 Rakennuspaikan samanarvoisuuden periaatteen soveltamisesta

Maa-alueudelle on valituksenalaisessa tuomiossaan otanut lähtökohdaksi ns. rakennuspaikan samanarvoisuuden periaatteen soveltamisen. Kaupungin näkemyksen mukaan maa-alueudelle

tuomio perustuu tältä osin väärin lähtökohtiin, eikä rakennuspaikan samanarvoisuuden periaatetta voi soveltaa nyt puheena olevassa tapauksessa.

Kohteenkorvauksen määrittäminen perustuu LunL:n 30 §:n 1 momenttiin, jonka mukaisesti kohteenkorvauksen perusteena on lähtökohtaisesti lunastetun kohteen käypä hinta. Toisaalta LunL 30 §:ää koskeissa esitöissä todetaan, että lunastuskorvaus on määriteltävä sen mukaan, minkä muutoksen omaisuuden menettäminen aiheuttaa luovuttajan varallisuusasemassa (HE 1975/179 s. 20). Tiukasti tulkiten luovuttajan taloudellisena menetyksenä on nyt puheena olevassa tilanteessa rakennuspaikan reunaan sijoittuvan maakaistaleen se arvo, millä joku suostuisi sen ostamaan. Vaihtoehtoisesti, luovuttajan taloudellisena menetyksenä so. lunastetun kohteen käypänä arvona voidaan pitää sitä hintaa, millä sanotun rakennuspaikan omistaja olisi itse ollut halukas ko. maa-alueen lunastamaan osaksi rakennuspaikkaansa ilman tontinmuodostukseen liittyvää tarvetta. Edellä todetulla tavalla maakaistale on ollut ojan vartta rakennuspaikan kauimmalla laidalla. Kun kyse ei ole ollut kaavatontista, ei maakaistaleella ole ollut merkitystä rakennuspaikan muodostamiselle siten kuin kyse olisi ollut tontinmuodostustilanteessa asemakaava-alueella. Näin ollen on selvää, ettei ko. maakaistaleella ollut rakennuspaikan omistajalle juurikaan arvoa, eikä LunL 30 §:n tarkoittama käypä arvokaan näin muodostu odotusarvomaan arvoa korkeammaksi.

Maa oikeus on kuitenkin soveltanut valituksenalaisessa tuomiossaan rakennuspaikan samanarvoisuuden periaatetta siten kuin edellä on todettu. Tätä ratkaisua on perusteltu mm. sillä, että mikäli periaatteesta poikettaisiin, rakennuspaikan eri osien vertaaminen keskenään jäisi harkinnanvaraiseksi, sillä toteutuneisiin kauppoihin perustuvissa tutkimuksissa ei ole voitu selvittää rakennuspaikkojen eri osien arvosuhteita. Kaupungin näkemyksen mukaan tätä perustelua ei ole pidettävä riittävänä. On lunastustoimikunnan ja maa oikeuden tehtävänä arvioida kokonaisvaltaisesti lunastuksen kohteen arvoa, eikä tiettyä, selvästi tapaukseen huonosti soveltuvaa, arviointilähtökohtaa voi perustella sillä, että muiden arviointiperiaatteiden käyttö olisi vaivalloisempaa.

Maa oikeus on lisäksi valituksenalaisessa tuomiossaan todennut, että lunastettavan rakennuspaikan osan teknisillä ominaisuuksilla ei olisi merkitystä, sillä rakennuspaikkaan voi sisältyä myös rakennettavuudeltaan heikkoja osa-alueita. Tämäkään peruste ei ole riittävä rakennuspaikan samanarvoisuusperiaatteen soveltamiseksi nyt puheena olevassa tapauksessa, sillä peruste ei poista sitä tosiasiaa, että lunastettaessa suuresta rakennuspaikasta reuna-alueita, ei lunastuksella tosiasiaa ole merkitystä jäljelle jäävän rakennuspaikan arvolle. Kuten maa oikeus itsekin toteaa, rakennuspaikan arvo määräytyy rakentamismahdollisuuden sekä rakennuspaikan kokonaisuuden perusteella.

Maa oikeus ei ole valituksenalaisessa tuomiossaan ottanut kohteenkorvausta määritellesään huomioon lunastuksen kohteena olevan alueen ominaisuuksia. Maa oikeuden olisi tullut kohteenkorvauksen määrittelyssä paremmin huomioida se, että lunastuksen kohde ei itsessään pitänyt sisällään rakentamiskelpoista aluetta eikä alueen lunastus toisaalta millään tavalla vaikuttanut kiinteistön käyttöön rakennuspaikkana.

Kaupungin näkemyksen mukaan kohteenkorvauksen määrittelyssä olisi tullut LunL 30 §:n tarkoittamalla tavalla ottaa lähtökohdaksi se menetys, jonka maanomistaja lunastuksesta kärsii.

Tämän mukaisesti arvioiden oikea kohteenkorvauksen määrittelyn lähtökohta olisi ollut se arvonlasku, mikä po. rakennuspaikalle lunastuksesta koitui.

Kuten edellä todettu, lunastettua aluetta ei tule arvottaa samanarvoiseksi, kuin muu rakennuspaikka, sillä ko. maa-alue ei ole ollut välttämätön osa ko. rakennuspaikkaa. Vasta asemakaavoitetulla alueella voidaan samanarvoisuuden periaatetta soveltaa perustellusti, sillä tontilla ei ole rakentamismahdollisuutta ennen kuin kaikki tontin osat ovat saman omistajan omistuksessa. Nyt puheena olevassa lunastuksessa ei kuitenkaan ollut kyse tontin lunastuksesta asemakaava-alueella, jolloin rakennuspaikan samanarvoisuuden periaatetta ei tulisi ollenkaan soveltaa.

Edelleen maaoyikeus ei ole miltään osin huomionnut sitä, että kyse ei ole ollut lunastuksesta tonttia tai edes rakennuspaikkaa varten, vaan kaupungin yleisiä alueita varten. Kun oikeuskäytännössä vahvistunut rakennuspaikan samanarvoisuuden periaate liittyy ennen kaikkea tilanteisiin, joissa alueita lunastetaan tontinmuodostusta silmälläpitäen, ei rakennuspaikan samanarvoisuuden periaatetta tulisi soveltaa lunastettaessa maa-alueita yleisten alueiden muodostusta varten tilanteessa, missä lunastus ei mitenkään vaikuta jäljelle jäävän rakennuspaikan käyttöön.

Maaoyikeuden valituksenalainen tuomio on tässä kohdassa 2.2.1 todetulla tavalla perustunut puutteelliseen lainsoveltamiseen. Maaoyikeuden tuomiossaan määräämää kohteenkorvausta tulee siten muuttaa.

## 2.2.2 Kahden asunnon rakentamisen mahdollisuudesta

Maaoyikeuden valituksenalaisessa tuomiossa on otettu kohteenkorvauksen määräämisen lähtökohdaksi lunastustoimikunnan tulkinta, jonka mukaan lunastuksen kohteena olevasta tilasta 49-424-1-382 Lindnäs olisi ollut mahdollista muodostaa kaksi rakennuspaikkaa, ja näin ollen myös lunastuskorvauksen olisi perustuttava arvioon kahden rakennuspaikan arvosta. Maaoyikeuden omaksuma lähtökohta on ollut väärä ja lakiin perustumaton, ja on osaltaan johtanut perusteettoman korkean kohteenkorvauksen määräämiseen.

Lunastuksen kohteena ollut tila 49-424-1-382 Lindnäs muodosti ennen asemakaavoitusta yhden rakennuspaikan, jonka pinta-ala oli noin 6.500 m<sup>2</sup>, ja jolla sijaitsi yksi rakennus. Maaoyikeus on todennut, että ilman lunastuksen perusteena olevaa asemakaavaa tila 49-424-1-382 Lindnäs sijaitsisi maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n tarkoittamalla suunnittelutarvealueella, jonne rakennusluvan myöntäminen edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n edellytysten täyttymistä ja tästä seuraavaa kunnan viranomaisen erillistä lupaa. Maaoyikeus on kuitenkin päättänyt lunastustoimikunnan arvioon nojaten siihen, että Espoossa noudatetun käytännön mukaisesti asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuspaikalle sallitaan yleensä kahden asunnon rakentaminen, ja tästä johtuen myös tilaa 49-424-1-382 Lindnäs tulisi nyt puheena olevassa tapauksessa käsitellä kahtena rakennuspaikkana. Kaupungin käsityksen mukaan kahta rakennuspaikkaa koskeva tulkinta on väärä ja ennenaikainen, eikä sitä voi käyttää kohteenkorvauksen määräämisen perusteena tässä tapauksessa.

Yllä todetulla tavalla tilalla 49-424-1-382 Lindnäs sijaitisi yksi rakennuspaikka. Tältä osin asiaa on pidettävä riidattomana. Toisen rakennuspaikan salliminen tilalle olisi edellyttänyt Kaupungin viranomaisen erillistä lupaa siten kuin maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:ssä todetaan. Tämän lupapäätöksen tekeminen kuuluu kunnallisen viranomaisen toimivaltaan, eikä lunastustoimikunnalla tai maa- ja metsätalouden valvontaviranomaisella tässä yhteydessä ole toimivaltaa ottaa kantaa ko. lainkohdassa asetettujen edellytysten täyttymiseen. Päätösvalta asiassa on yksin Kaupungin viranomaisella, joka ei ole tehnyt tilaa 49-424-1-382 Lindnäs koskevaa suunnittelutarveratkaisua toisen rakennuspaikan sallimisesta.

Maa- ja metsätalouden valvontaviranomaisen valituksenalaisessa tuomiossaan viitannut lunastustoimikunnan esittämään arvioon, jonka mukaan Espoossa noudatetun käytännön mukaan asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuspaikalle sallitaan suunnittelutarveratkaisukäytännössä yleensä kahden asunnon rakentaminen. Maa- ja metsätalouden valvontaviranomaisen tekemä tulkinta on ollut virheellinen. Espoon kaupungin alueella ei ole sellaista yleisesti sovellettavaa käytäntöä, mihin maa- ja metsätalouden valvontaviranomaisen viitannut. Kahden asuinrakennuksen rakentaminen yleiskaava-alueella perustuu aina tapauskohtaiseen viranomaisharkintaan, ja ratkaisuihin sisällytetään yksityiskohtaisia lupaehtoja. Maa- ja metsätalouden valvontaviranomaisen viittamaa automaatiota suunnittelutarveratkaisussa ei Espoon kaupungin alueella kuitenkaan sovelleta.

Vastaavalla tavalla lunastustoimituksessa ei voida lähteä ennakoimaan kuntaviranomaisen päätöksentekoa siten kuin lunastustoimikunta lunastustoimituksessa sekä maa- ja metsätalouden valituksenalaisessa tuomiossaan ovat tehneet. Kaupungin muissa tapauksissa tekemistä päätöksistä ei voi johtaa oikeutta toisen rakennuspaikan muodostamiseksi tilalle 49-424-1-382 Lindnäs, eikä ole mitenkään varmaa, että tällaisen luvan myöntämiseen olisi ollut nyt puheena olevassa tapauksessa edellytyksiä ja minkä sisältöisillä lupaehdoilla. Toisen rakennuspaikan muodostaminen tilalle 49-424-1-382 Lindnäs olisi siten voinut perustua ainoastaan asiaa koskevaan ao. viranomaisen päätökseen.

Edellä todetulla perusteella maa- ja metsätalouden valituksenalaisessa tuomiossa tekemä tulkinta kohteen korvauksen määrän perustamisesta kahteen rakennuspaikkaan tilalla 49-424-1-382 Lindnäs on siten väärä, sillä käsillä ei ole ollut kahden rakennuspaikan sallivaa viranomaisen päätöstä. Kohteenkorvauksen määrän perustaminen viranomaisen mahdolliseen saamatta jääneeseen päätökseen on siten puhdasta spekulatiota, eikä tätä voi ottaa lunastustoimituksen saati maa- ja metsätalouden valvontaviranomaisen tuomion perusteeksi kohteenkorvausta määriteltäessä.

Nyt puheena olevassa tapauksessa kohteenkorvauksen määräämisen tulee siten perustua todelliseen ja vallinneeseen asiantilaan, so. tilalla 49-424-1-382 Lindnäs sijainneeseen yhteen rakennuspaikkaan.

### **2.2.3 Kohteenkorvauksen arvioinnin lopputulos**

Edellä todetulla tavalla lunastustoimikunnan päätöksessä ja siten maa- ja metsätalouden valituksenalaisessa tuomiossa olisi tullut ottaa lähtökohdaksi yhden rakennuksen asemakaava-alueen ulkopuolisen varsin väljän rakennuspaikan piha-alueen tai raakamaata hieman suuremman odotusarvon

omaavan alueen arvo. Kohtuullinen hinta tällaiselle alueelle on Kaupungin jo lunastustoimituksessa esittämä arvo enintään 25 €/m<sup>2</sup> (632 m<sup>2</sup> x 25 €/m<sup>2</sup>), eli yhteensä enintään 15.800 euroa.

Mikäli kuitenkin katsottaisiin, että hinnoitteluperusteena on käytettävä kaavan ulkopuolisen rakennuspaikan hintaa, Kaupunki pitää lähtökohtana, että asemakaava-alueen ulkopuolisen rakennuspaikan arvo on korkeintaan 70% asemakaava-alueen hinnasta Espoon alueella. Koska kiinteistöllä on riidattomasti ollut vain yksi asunto, on arvioinnin perustuttava yhden asunnon väljään rakennuspaikkaan sekä odotusarvomaan hintaan, jolloin kohteenkorvaukseksi saadaan Kaupungin käsityksen mukaan jo maa- ja metsätalouden osasto esitetty arvo enintään 37 €/m<sup>2</sup> (632 m<sup>2</sup> x 37 €/m<sup>2</sup>) yhteensä enintään 23.384 euroa.

Mikäli arvioinnin perusteeksi kuitenkin otettaisiin Kaupungin käsityksestä poiketen oletettu kaksi rakennuspaikkaa, olisi kohteenkorvaus vastaavasti jo maa- ja metsätalouden osasto esitetyllä tavalla enintään 47 €/m<sup>2</sup> (632 m<sup>2</sup> x 47 €/m<sup>2</sup>) yhteensä enintään 29.704 euroa.

### 2.3 Yhteenveto

Edellä todetulla tavalla maa- ja metsätalouden osasto esitetty tuomio on virheellinen ensinnä siltä osin, että tuomio perustuu virheellisesti tontinmuodostuksessa ja asemakaava-alueella yleensä sovellettavaan rakennuspaikan samanarvoisuuden periaatteeseen. Nyt puheena olevassa tapauksessa ei ole kyse tontinmuodostuksesta eikä kohde ole ollut arviointiajankohtana asemakaava-alue. Näin tapauksessa ei ole ilmennyt perusteita poiketa LunL 30 §:ään sisältyvästä käyvän hinnan periaatteesta, jonka mukaan oikea lunastushinta vastaa sitä hintaa, millä joku suostuisi kohteen ostamaan. Koska lunastuksen kohteena on ollut muun rakennuspaikan käytön ja arvonnääräytymisen kannalta objektiivisesti arvioiden vähämerkityksinen alue, ei ole mitään perustetta arvioida lunastetun alueen arvoa samanlaiseksi kuin rakennuspaikan keskeisten osien arvo.

Toiseksi, maa- ja metsätalouden osasto esitetty tuomio on virheellinen siltä osin, että kohteenkorvauksen määräämisen lähtökohdaksi on otettu kahden rakennuspaikan muodostuminen tilasta 49-424-1-382 Lindnäs. Kuten edellä on todettu, tilalla 49-424-1-382 Lindnäs on sijainnut riidattomasti vain yksi asunto. Toisen asuinrakennuksen rakentaminen olisi edellyttänyt kuntaviranomaisen erillistä suunnittelutarveratkaisua, eikä maa- ja metsätalouden osasto esitetty tuomio ole ollut mitään edellytyksiä ennakoita kuntaviranomaisen päätöksen sisältöä juuri tässä yksittäisessä tapauksessa puhumattakaan päätökseen mahdollisesti sisällytettävistä lupaehdoista. Maa- ja metsätalouden osasto esitetty tuomio on perustunut tältä osin täysin spekulatiivisiin seikkoihin, joita ei voi käyttää kohteenkorvauksen määräämisen lähtökohtana. Nyt puheena olevassa tapauksessa kohteenkorvauksen määräämisen lähtökohtana tulee olla yksi rakennuspaikka.

Edellä todetulla perusteella nyt lunastetun alueen käypä arvo ei muodostu juuri raakamaan tai odotusarvomaan arvoa korkeammaksi, ja tämä käypä arvo tulee ottaa myös kohteenkorvauksen määräämisen lähtökohdaksi siten kuin LunL 30 §:ssä todetaan.



**PÄIVÄYS**

Helsingissä 31. maaliskuuta 2016

ESPOON KAUPUNKI

**LAATI**

Panu Penttilä  
Asianajaja, Helsinki

**LIITTEET**

Liite 1: Maa- ja metsätalouden tuomio 15/20640  
Liite 2: Määräajan pidentämistä koskeva päätös



30.12.2015

DNro M15/13081

Käräjätuomari, maaoykeusasioiden vastuutuomari  
Elina Lampi-Fagerholm  
Maaoykeusinsinööri Sakari Haulos  
Lautamies Anders Blomberg  
Lautamies Stefan Ekholm

<b>Valittajat</b>	Elvi Else-Maj Grönbergin jakamattoman kuolinpesän osakkaat tilan 49-424-1-382 Lindnäs omistajat
	Espoon kaupunki lunastuksen hakija
<b>Vastapuolet</b>	Valittajat toistensa vastapuolina
<b>Asia</b>	Lunastustoimitus
<b>Viite</b>	2014-482931
<b>Vireille</b>	28.8.2015
<b>Kunta</b>	Espoo

## ASIAN TAUSTA JA KÄSITTELY TOIMITUKSESSA

Kuninkaisten alueelle oli 16.2.1987 vahvistettu asemakaava, jossa 632 m<sup>2</sup> suuruinen osa tilasta 49-424-1-382 Lindnäs tuli osoitetuksi Karaniityn puistoksi (VP).

Espoon kaupunki oli Maanmittauslaitokselle 7.8.2014 saapuneessa hakemuksessaan pyytänyt suoritettavaksi maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:n 1 momentin perusteella lunastustoimituksen, jotta se saisi lunastaa omistusoikeuden asemakaavan mukaiseen Karaniityn puistoon siltä osin kuin se kuuluu tilaan 49-424-1-382 Lindnäs. Lisäksi Espoon kaupunki oli pyytänyt ennakkohaltuunottolupaa. Toimitus oli käsitelty 17.6.2015 pidetyssä toimituskokouksessa.

Lunastustoimikunta oli todennut edellytysten lunastuksen toimeenpääntöön olevan käsillä, myöntänyt Espoon kaupungille ennakkohaltuunottoluvan sekä suorittanut haltuunottokatselmuksen. Koska ennakkokorvauksia ei tullut määrättäväksi, oli Espoon kaupunki saanut alueet haltuunsa välittömästi haltuunottokatselmuksen päätyttyä eli 17.6.2015.

Tilan 49-424-1-382 Lindnäs omistajat Elvi Else-Maj Grönbergin jakamattoman kuolinpesän osakkaat eivät olleet toimituksessa esittäneet yksityiskohtaista korvausvaatimusta, mutta olivat todenneet, että kaupungin vapaaehtoiseen kauppaan tähänneissä neuvotteluissa tarjoama hinta 25 €/m<sup>2</sup> ei ole hyväksyttävissä ja että maan hintataso alueella on 245 €/m<sup>2</sup>. Espoon kaupungin mukaan korvaus tulee määrätä sellaisen maan hintatason mukaan, jolla on korkeaa odotusarvoa. Kaupungin mukaan heidän aiemmin tarjoama hinta 25 €/m<sup>2</sup> edustaa tällaisen maan hintatasoa.

Lunastustoimikunta oli selvittänyt, että tila 49-424-1-382 Lindnäs on vanha asuinrakennuspaikka, joka oli muodostunut kiinteistörekisteriin 20.7.1990 merkityssä lohkomisessa TNro 900019 (arkistoviite Espoo 23:108), jolloin emäkiinteistöstä oli erotettu jo ennen asemakaavoitusta eli vuonna 1967 myyty määräala. Edelleen lunastustoimikunta oli selvittänyt, että sekä nyt voimassa olevassa yleiskaavassa että sitä edeltäneessä ja jo ennen asemakaavoitusta voimassa olleessa yleiskaavassa tila oli osoitettu asuntorakentamiseen. Vielä lunastustoimikunta oli selvittänyt, että Espoossa on asemakaava-alueen ulkopuolella yleensä sallittu rakentaa yli 2000 m<sup>2</sup> suuruisille tiloille ja että tilalle 49-424-1-382 Lindnäs, mikäli sitä ei olisi asemakaavoitettu, olisi todennäköisesti sallittu rakentaa kaksi asuinrakennusta. Lunastustoimikunta oli katsonut, että korvauksen perusteena tulee olla tilan 49-424-1-382 Lindnäs omistajan ennen asemakaavoitusta omistuksessaan ollut noin 6500 m<sup>2</sup> suuruisen ja kahdeksi erilliseksi rakennuspaikaksi jaettavissa olevan asemakaava-alueen ulkopuolisen asuinrakennuspaikan arvo.

Lunastustoimikunta oli selvittänyt Espoossa vuosina 2010 – 2015 asemakaava-alueen ulkopuolisia rakentamattomia asuinrakennuspaikkoja koskeneet kiinteistökaupat. Edustavia kauppvoja oli tehty 29, joissa kokonaiskauppahintojen keskiarvo oli 150000 € ja mediaani 151483 €. Kaupan kohteen pinta-alan keskiarvo oli 5785 m<sup>2</sup> ja mediaani 2574 m<sup>2</sup>. Uusimmissa eli vuosina 2012 – 2015 tehdyissä 13 kaupassa kokonaiskauppahinnan keskiarvo on ollut 174000 € ja mediani 154000 €. Näiden vertailukauppojen kohteet olivat sijainneet keskimäärin huomommalla paikalla kuin tila 49-424-1-382 Lindnäs. Sijainniltaan vastavia kohteita koskeneessa kahdessa kaupassa kauppahinta on ollut 170000 € ja 210000 €. Lunastustoimikunta oli selvittänyt myös, että Kunnikaisten, Lansasin ja Friisinmäen alueilla asemakaavan mukaisten rakentamattomien omakotitonttien kiinteistökauppojen mediaanihinta on ollut 204000 € ja mediaanipinta-ala 954 m<sup>2</sup>.

Tekemänsä kauppahintaselvityksen perusteella lunastustoimikunta oli arvioinut korvauksen perusteena olevan rakennuspaikan käyväksi hinnaksi noin 440000 € eli 67,75 €/m<sup>2</sup>. Lunastettavalla alueella olevan kasvillisuuden arvoksi lunastustoimikunta oli arvioinut erikseen 3925 €.

Lopputuloksena lunastustoimikunta oli määrännyt maksettavaksi lunastuskorvaukseksi:

- kohteenkorvausta	632 m <sup>2</sup> :stä 67,75 €/m <sup>2</sup> eli	42818,00 €
- kohteenkorvausta kasvillisuudesta		3925,00 € eli
yhteensä		46743,00 €.

Lunastustoimikunta oli määrännyt lunastuskorvaukselle suoritettavaksi 6 % vuotuista korkoa haltuunoton ajankohdasta eli 17.6.2015 lukien maksupäivään saakka.

## VAATIMUKSET JA ASIAN KÄSITTELY MAAOIKEUDESSA

### Elvi Else-Maj Grönbergin jakamattoman kuolinpesän osakkaiden valitus tilan 49-424-1-382 Lindnäs osalta

Vaatimukset	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Lunastettavaa aluetta on muutettava sillä tavalla, että vain eteläosa puistoalueesta lunastetaan siten, että lunastettavan alueen pinta-alaaksi muodostuu 316 m<sup>2</sup>.</li> <li>2. Kohteenkorvauksen perusteena olevaa rakennuspaikan hintaa on korotettava 67,75 €/m<sup>2</sup>:sta 110 €/m<sup>2</sup>:oon.</li> <li>3. Korvauksen korotukselle on määrättävä maksettavaksi 6 % vuotuisen korko 17.6.2015 lukien.</li> <li>4. Espoon kaupunki on veloitettava korvaamaan Elvi Else-Maj Grönbergin jakamattoman kuolinpesän osakkaiden oikeudenkäyntikulut 8251,16 eurolla korkoineen.</li> </ol>
Perusteet	<p>Aiemmin tilan 49-424-1-382 Lindnäs luonnollisena rajana Espoon kaupungin tilan eteläpuolella omistamaa aluetta vastaan on ollut puro. Lunastettava alue sijoittuu nyt puron pohjoispuolelle. Alkuaan Espoon kaupungilla on ollut tarkoitus rakentaa nyt lunastetulle alueelle kevyen liikenteen reitti. Nyt kaupungin suunnitelmat ovat kuitenkin muuttuneet eikä kevyen liikenteen reittiä rakennetakaan lunastettavalle alueelle vaan puron eteläpuolelle. Toimituksessa kaupunki oli perustellut puron pohjoispuoleisen alueen lunastamista sillä, että lunastettava alue mahdollistaa purosta huolehtimisen. Kuitenkaan koko lunastettava alue ei ole tarpeen purosta huolehtimiseen vaan on riittävää, että kaupunki saa lunastaa puron varteen sijoittuvan puolen alueesta.</p> <p>Lunastettava alue rajoittuu osittain Elvi Else-Maj Grönbergin jakamattoman kuolinpesän osakkaan Leif Grönbergin omistamaan tonttiin 49-54-81-12 ja aluetta on hoidettu osana tontin pihapiiriä. Nyt lunastettavaa aluetta lukuun ottamatta tila 49-424-1-382 Lindnäs on kokonaisuudessaan osoitettu asuinpienalojen korttelialueeksi ja kahdeksi tontiksi. Kaavamääräykset mahdollistavat lisäksi näiden molempien tonttien jakamisen edelleen kahdeksi erilliseksi tontiksi. Alue sijaitsee yhdyskuntarakenteellisesti edullisella paikalla lähellä palveluita ja pääliikenneväyliä.</p> <p>Lunastustoimikunnan tilan 49-424-1-382 Lindnäs käyväksi hinnaksi arvioima 440000 € vastaa vertailukauppojen mediaanihintatasoa. Kuitenkin edellä kerrotuista syistä johtuen tilan arvo rakennuspaikkana on selvästi korkeampi kuin vertailukauppojen hintataso. Lisäksi tilan arvoa nostaa se, että sen läheisyydessä sijaitsevan Karamalmin, Keran aseman ja Nihtisillan ympäristön maankäyttö on vireillä olevan Keran osayleiskaavan mukaan muuttumassa työpaikka-alueesta asuntopainotteiseksi alueeksi. Alueen palvelut tulevat parantumaan entisestään.</p>

Tilaa 49-424-1-382 Lindnäs ja siihen sisältyvää nyt lunastettavaa aluetta voidaan jo ilman asemakaavoitustakin vällinneiden rakentamismahdollisuuksien vuoksi verrata asemakaava-alueen omakotitonttiin, jonka tonttitehokkuusluku on  $e = 0,15$ . Kaupan 25.5.2011 kauppahinnan ja sen rakennusoikeuteen suhteuttamisen perusteella korvauksen neliöhinnaksi saadaan 112 €/m<sup>2</sup>. Korvausvaatimus perustuu mainittuun kauppaan.

## Espoon kaupungin valitus

- Vaatimukset
1. Kohteenkorvauksen perusteena olevaa hintaa on alennettava 67,75 €/m<sup>2</sup>:sta 25 €/m<sup>2</sup>:oon.
  2. Else-Maj Grönbergin kuolinpesä on velvoitettava korvaamaan kaupungin oikeudenkäyntikulut 500 eurolla.

Perusteet

Lunastettava alue on ollut ennen asemakaavoitusta vuonna 1940 rakennetun 6494 m<sup>2</sup> suuruisen rakennuspaikan perunamaana ja marjapensaiden alueena käytettyä osaa. Tällaisen rakennuspaikan kauimmaisella reunalla sijaitsevan osan neliöhinta ei vastaa koko rakennuspaikan keskimääräistä neliöhintaa. Rakennuspaikka olisi ollut ilman asemakaavaa yhtä lailla rakennettavissa ilman nyt lunastettavaa 632 m<sup>2</sup> suuruisista osaakin. Nyt lunastettavalla alueella on ollut arvoa lähinnä piha-alueen lisämaana tai rakennusmaan odotusarvoa, joka on hieman tavanomaista raakamaan arvoa korkeampaa. Tällainen arvo vastaa kaupungin jo aiemmin esittämää hintaa 25 €/m<sup>2</sup>.

Mikäli lunastettavalla alueella kuitenkin katsotaan oleva asemakaava-alueen ulkopuolisen rakennuspaikan hintaa vastaava arvo, on lunastustoimikunnan korvausperusteena käyttämä hinta silloinkin liian korkea. Asemakaava-alueen ulkopuolisen rakennuspaikan arvo jää alhaisemmaksi kuin asemakaava-alueen tontin arvo. Tässä tapauksessa arvosuhteena voidaan pitää 70 %.

Asemakaava-alueen ulkopuolisen rakennuspaikan arvo tulee ensisijaisesti arvioida siten, että arvioidaan 3000 m<sup>2</sup> suuruisen osan vastaavan arvoltaan 70 % omakotitontin hinnasta 22000 € ja muun osan hintaa 25 €/m<sup>2</sup>, jolloin rakennuspaikan arvoksi muodostuu  $(0,7 \times 220000 \text{ €} + (6494 \text{ m}^2 - 3000 \text{ m}^2) \times 25 \text{ €/m}^2 =) 241350 \text{ €}$  eli noin 37 €/m<sup>2</sup>. Toissijaisesti, mikäli korvauksen katsotaan perustuvan kahden asunnon rakennuspaikan arvoon, rakennuspaikan arvoksi muodostuu  $(0,7 \times 440000 \text{ €} =) 308000 \text{ €}$  eli noin 47 €/m<sup>2</sup>.

Pääkäsittelyssä Espoon kaupunki katsoi, että asiassa on syytä ottaa huomioon myös Elvi Else-Maj Grönbergin jakamattoman kuolinpesän osakkaiden asemakaavasta saama hyöty. Ilman asemakaavaa tila 49-424-1-382 Lindnäs olisi yhden asunnon rakennuspaikka, eikä heillä olisi oikeutta odottaa saavansa rakentaa tilalleen toista asuntoa. Nyt asemakaava on mahdollistanut tilan jakamisen neljäksi erilliseksi tontiksi.

## Elvi Else-Maj Grönbergin jakamattoman kuolinpesän osakkaiden vastaus

Vaatimukset	1. Espoon kaupungin valitus on hylättävä.
Perusteet	<p>Kun tila 49-424-1-382 Lindnäs tuli 1940-luvulla Grönbergin perheen omistukseen, sen pinta-ala oli noin 10000 m<sup>2</sup>. Tilasta on vuonna 1967 myyty puron eteläpuolinen 3775 m<sup>2</sup> suuruinen osa Espoon kaupungille. Lisäksi tilasta on erotettu kaksi tonttia 1990-luvulla.</p> <p>Lunastustoimikunnan arvio siitä, että tila 49-424-1-382 Lindnäs olisi ilman asemakaavoitusta ollut jaettavissa kahdeksi rakennuspaikaksi, on oikea. Kaupungin valituksessaan esittämä hinta 25 €/m<sup>2</sup> ei vastaa täyttä korvausta. Lunastettavan alueen itäosa on olennainen osa siihen rajoittuvan tontin 49-54-81-12 pihapiiriä ja tontilla olevan asuinrakennuksen terassi avautuu sen suuntaan. Lunastettavan alueen arvo vastaa asemakaavoitettujen tonttien arvoa.</p> <p>Mikäli koko kaupungin lunastettavaksi vaatima alue 632 m<sup>2</sup> tulee lunastetuksi, lunastettavaan alueeseen rajoittuvien tonttien käytettävyyttä heikentyy ja arvo alentuu. Lunastettavaa aluetta ei tarvita alueen kuivatusjärjestelyjä varten enempää kuin Elvi Else-Maj Grönbergin jakamattoman kuolinpesän osakkaiden valituksessa hyväksytään lunastettavaksi. Sen ylittävän osan lunastamiselle ei ole lunastuslain 4 §:ssä säädettyjä edellytyksiä. Tämän ylittävän osan lunastuksesta aiheutuisi myös Elvi Else-Maj Grönbergin jakamattoman kuolinpesän osakkaille enemmän haittaa kuin lunastuksesta saadaan yleiselle edulle hyötyä.</p>
Todisteet	<p>Kirjalliset todisteet:</p> <p>1. Valokuvia 2 kpl. Teema: Lunastettava alue on olennainen osa siihen rajoittuvan tontin 49-54-81-12 pihapiiriä.</p>

## Espoon kaupungin vastaus

Vaatimukset	1. Elvi Else-Maj Grönbergin jakamattoman kuolinpesän osakkaiden valitus on hylättävä.
Perusteet	<p>Lunastettavan alueen rajausta perustuu voimassa olevaan asemakaavaan. Kaupunki on ryhtymässä rakentamaan aluetta 2.11.2015 hyväksytyn puistosuunnitelman mukaisesti. Lunastettavaa aluetta tarvitaan hulevesien hallintaan. Tämä mahdollistaa lähialueen tonteilla asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden käyttämisen.</p> <p>Lunastustoimikunnan arvioinnissaan käyttämät vertailukaupat eivät kokonaisuutena arvioiden ole oleellisesti huonompia kuin nyt kysymyksessä oleva rakennuspaikka olisi ilman asemakaavaa. Arvioinnissa olisi tullut lähteä liikkeelle vertailukauppojen mediaanihinnasta noin 150000 €. Asemakaavoittamattomilla alueilla rakennuspaikoilla ei ole tehokkuuslukuun perustuvaa rakennusoikeutta eikä alueelle voimaan tullessa asemakaavassa osoitetulla tehokkuusluvulla <math>e = 0,15</math> ole asiassa merkitystä. Lunastettavan alueen arvo ei voi perustua asemakaavan mukaisen pientalotontin hintaan eikä kauppaa 25.5.2011 voi sen vuoksi käyttää arvioinnin lähtökohtana.</p>

Vaikka Keran osayleiskaavan laatiminen on vireillä, siihen perustuvan ja lopullisesti rakentamisen mahdollistavan asemakaavan voimaan tu-  
loon tulee kulumaan useita vuosia. Osayleiskaavan vireillöololla ei ole  
asiassa merkitystä.

Lunastettavan alueen arvo tulee arvioida kaupungin valituksessaan  
esittämällä tavalla.

#### Todisteet

Kirjalliset todisteet:

1. Ote Espoon kaupungin katupäällikön päätöspöytäkirjasta 2.11.2015.  
Teema: Lunastettavaa aluetta koskeva puistosuunnitelma on hyväk-  
sytty 2.11.2015.
2. 2.11.2015 hyväksytty puistosuunnitelma. Teema: Lunastettava alue  
sisältyy puistosuunnitelmaan kokonaisuudessaan.
3. Ilmakuva vuodelta 1969. Teema: Lunastettava alue on luonteeltaan  
lähinnä pihamaan lisäaluetta.
4. Ilmakuva vuodelta 2001. Teema: Lunastettava alue on luonteeltaan  
lähinnä pihamaan lisäaluetta.

#### Maa- ja metsätalouden hankkima selvitys

Maa- ja metsätalouden toimittanut pääkäsittelyn yhteydessä katselmuksen, jos-  
sa tehdyt havainnot ilmenevät tuomiosta.

### MAAOIKEUDEN RATKAISU

#### Perustelut

##### 1. KOHDEALUEEN KUVAUS

Asiassa on kysymys tilasta 49-424-1-382 Lindnäs lunastettavan ase-  
makaavan mukaisen puistoalueen kohteen vahvistamisesta sekä koh-  
teenkorvauksen perusteena olevasta maan käyvästä hinnasta.

Elvi Else-Maj Grönbergin jakamattoman kuolinpesän osakkaiden omis-  
tama tila 49-424-1-382 Lindnäs on ennen asemakaavoitusta ollut noin  
6500 m<sup>2</sup> suuruinen asuinrakennuspaikka, jolla on sijainnut vuonna  
1948 valmistunut vakituksena asuntona käytettävä yhden asunnon talo.  
Tila sijaitsee Kilon Kuninkaisten alueella, noin 15 km Helsingin keskus-  
tasta, 3 km Leppävaaran keskuksesta ja 1 km Kilon asemalta. Lähin  
monipuolinen palvelukeskittymä on Leppävaarassa. Kuninkainen on  
rauhallinen pientalovaltainen asuntoalue ja tila rajoittuu etelässä raken-  
tamattomaan viljelyskäytöstä pois jääneeseen peltoalueeseen. Tilan  
asuinrakennus sijaitsee pohjoisosassa Kuninkaistentien varressa. Tilan  
eteläosa on myös viljelyskäytöstä pois jäänyttä peltoa.

Tilan 49-424-1-382 Lindnäs alueella edelleen voimassa oleva,  
16.2.1987 vahvistettu asemakaava on myös ensimmäinen tilaa 49-424-  
1-382 Lindnäs koskenut yksityiskohtainen kaava. Tässä asemakaavas-  
sa pääosa tilasta eli 5849 m<sup>2</sup> osoitettiin erillispientalojen korttelialueek-



si (AO II, e=0,15) korttelissa 54081. Vähäinen 14 m<sup>2</sup> suuruinen osa tilan länsirajalta osoitettiin Kuninkaistenkujan katualueeksi, joka sittemmin on tilasta erotettu. Tilan eteläosasta nyt kysymyksessä oleva 632 m<sup>2</sup> suuruinen osa puolestaan osoitettiin Karaniityn puistoksi (VP). Tilaan kuuluvalla korttelialueella hyväksyttiin tonttijako 28.10.1990, jossa alue jaettiin neljäksi yhden asunnon talon tontiksi. Näistä itäosan tontit 49-54-81-7 ja 49-54-81-12 on sittemmin erotettu.

Tilaan 49-424-1-382 Lindnäs siis kuuluu nykyisin kaksi asemakaavan ja tonttijaon mukaista tonttia, joista toisella sijaitsee olemassa oleva asuinrakennus, sekä nyt kysymyksessä oleva 632 m<sup>2</sup> suuruinen Karaniityn puiston alue, joka rajoittuu erottamatta olevista tonteista rakentamattomaan tonttiin noin 35 metrin matkalla sekä tilasta jo erotettuun tonttiin 49-54-81-12 noin 24 metrin matkalla. Nyt kysymyksessä oleva entisen pellon alue on vain noin 10 – 12 metriä kapea ja sitä on hoidettu tontin 49-54-81-12 pihan jatkeena ja sille on istutettu pihakasvillisuutta.

Kysymyksessä oleva alue sijaitsee 7.4.2008 hyväksytyyn ja korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen 29.1.2010 jälkeen kaikilta osin voimaan tulleen oikeusvaikutteisen Espoon eteläosien yleiskaavan alueella. Tila 49-424-1-382 Lindnäs on tässä yleiskaavassa osoitettu osaksi laajempaa nykyisellään säilytettävää asuntoaluetta. Koska nyt kysymyksessä olevalla alueella on voimassa asemakaava, yleiskaava ei ole voimassa muuten kuin maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n mukaisesti ohjeena muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Tila ei sijaitse Elvi Else-Maj Grönbergin jakamattoman kuolinpesän osakkaiden valituksessa mainitun vireillä olevan Keran osayleiskaavan alueella.

## **2. LUNASTUKSEN KOHTEEN VAHVISTAMINEN**

### **2.1 Lähtökohta ja sovellettavat lunastuslain säännökset**

Elvi Else-Maj Grönbergin jakamattoman kuolinpesän osakkaiden valituksen vaatimuskohta 1 koskee lunastuksen kohteen vahvistamista. He vaativat, että tilasta 49-424-1-382 Lindnäs vahvistetaan lunastettavaksi etelärajalta Karaniityn puiston alueesta vain 316 m<sup>2</sup> ja loppuosa Karaniityn puiston alueesta eli toinen 316 m<sup>2</sup> jätetään lunastamatta.

Lunastuslaki on yleislaki, jossa säädetään muun muassa pakkolunastamisen edellytyksistä yleensä eli niin sanotusta yleisestä lunastusperusteesta sekä lunastuksen toimeenpanosta lunastustoimituksessa. Lunastuslain 4 §:n 1 momentin mukaan lunastaa saadaan, kun yleinen tarve sitä vaatii. Samassa lainkohdassa säädetään lunastamisen rajoituksista eli lunastusta ei saa panna toimeen, jos lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa jollain muulla tavalla taikka jos lunastuksesta yksityiselle edulle koitua haitta on suurempi kuin siitä yleiselle edulle saatava hyöty. Lunastuslain 5 §:n mukaan lunastamisen edellytykset ratkaistaan pääsääntöisesti valtioneuvoston yleisistunnossaan myöntämällä lunastusluvalla. Lain 5 §:n 3 momentin mukaan, kun tietyn suunnitelman vahvistaminen, luvan myöntäminen tai muu päätös samalla tuottaa oikeu-

den yrityksen toteuttamista varten tarpeellisen lunastuksen toimeenpanoon, lunastuslupaa ei tarvita. Lunastuksen toimeenpanoa eli lunastustoimitusta haetaan tällöin 11 §:n 2 momentin mukaan suoraan Maanmittauslaitokselta.

Lunastuslain 15 §:n 1 momentin mukaan lunastustoimituksessa on muun muassa vahvistettava lunastuksen kohde sekä osoitettava se kartassa ja tarpeellisessa määrin maastossa. Lunastuslain 21 §:n 1 momentin mukaan lunastustoimituksessa on vahvistettava lunastuksen kohde lunastusluvan mukaisesti. Lainkohdan 2 momentin mukaan lunastusluvasta voidaan vähäisessä määrin poiketa, jos siihen on erityinen syy. Lunastuslaissa ei ole erikseen säädetty lunastuksen kohteen vahvistamisesta silloin, kun lunastus perustuu lunastuslain 5 §:n 3 momentin mukaiseen suunnitelmaan. Kun tällainen suunnitelma oikeuttaa lunastamiseen samalla tavalla kuin lunastuslupa, on tällaiseen suunnitelmaan sovellettava mitä 21 §:ssä säädetään lunastusluvasta.

Nyt kysymyksessä olevassa lunastuksessa lunastuksen kohde on siis lunastuslain 5 §:n 3 momentti ja 21 §:n 1 momentti huomioon ottaen vahvistettava asemakaavan mukaisesti. Arvioitavaksi jää ensinnäkin, voidaananko yleisen alueen lunastuksessa ylipäänsä poiketa asemakaavasta lunastuslain 21 §:n 2 momentin perusteella, ja toiseksi, mikäli poikkeaminen on mahdollista, onko nyt vaadittu poikkeaminen tämän lainkohdan mukaisesti mahdollista.

## **2.2 Asemakaavaa koskevat maankäyttö- ja rakennuslain säännökset**

Maankäyttö- ja rakennuslain 50 §:n mukaan alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla.

Asemakaavassa osoitetaan maankäyttö- ja rakennuslain 55 §:n mukaan muun muassa asemakaava-alueen rajat (asemakaava-alue), asemakaavaan sisältyvien eri alueiden rajat ja ne yleiset tai yksityiset tarkoitukset, joihin maa- tai vesialueet on aiottu käytettäväksi. Yleisiin tarkoituksiin eli yleisiksi alueiksi voidaan asemakaavassa maankäyttö ja rakennuslain 83 §:n 1 momentin mukaan osoittaa muun muassa katualueita. Saman pykälän 2 momentin mukaan katualue käsittää asemakaavassa osoitetun katualueen maanalaisine ja maanpäällisine sekä yläpuolisine johtoineen, laitteineen ja rakenteineen, jollei asemakaavassa ole toisin osoitettu.

Asemakaavan laatiminen ja sen ajanmukaisuuden arvioiminen on maankäyttö- ja rakennuslain 20 §:n 1 momentista ilmenevällä tavalla kunnan asia. Asemakaavan sisältö ei kuitenkaan ole kunnan vapaasti harkittavissa vaan sitä rajoittavat muun muassa maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä säädettyt asemakaavan sisältövaatimukset. Niiden mukaan asemakaava on laadittava muun muassa siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelli-

selle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Edelleen sisältövaatimusten mukaan asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää. Asemakaavan yksityiskohtainen sisältö tulee arvioitavaksi asemakaavaa laadittaessa. Menettelyllisiä keinoja sisältövaatimusten ja asemakaavan muun lainmukaisuuden täyttämisen varmistamiseen ovat muun muassa maankäyttö- ja rakennuslain 8 luvussa säädetyt kaavaehdotuksen nähtävillesäilytys, osallisten mahdollisuus tehdä muistutuksia, hyväksyminen ja sitä koskeva muutoksenhaku-mahdollisuus.

Kun asemakaava on hyväksytty ja tullut voimaan, liittyy asemakaavaan erilaisia oikeusvaikutuksia, jotka muun muassa rajoittavat asemakaavan vastaista maankäyttöä ja maankäytön muutoksia sekä tuovat keinoja asemakaavan toteuttamiseen. Muun muassa yleiset alueet on toteutettavissa siten, että maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:n 1 momentin perusteella kunta saa asemakaava-alueella ilman erityistä lupaa lunastaa sellaisen yleisen alueen sekä sellaisen yleisen rakennuksen asemakaavan mukaisen tontin, joka asemakaavassa on tarkoitettu kunnan laitokselle tai kunnan muihin tarpeisiin.

Nyt lunastuksen perusteena oleva asemakaava on saatettu voimaan ennen maankäyttö- ja rakennuslain voimaantuloa eli 1.7.1959 – 31.12.1999 voimassa olleen rakennuslain mukaisesti. Rakennuslain säännökset edellä selostetuilta osin vastasivat pääpiirteittäin nyt voimassa olevia säännöksiä.

### **2.3 Lunastuksen kohteen vahvistaminen tässä tapauksessa**

Asiassa on riidatonta, että tilan 49-424-1-382 Lindnäs eteläosasta 632 m<sup>2</sup> suuruinen alue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu kokonaisuudessaan puistoksi eli maankäyttö ja rakennuslain 96 §:n 1 momentissa tarkoitetuksi yleiseksi alueeksi, jonka kunta saa ilman erityistä lupaa lunastaa.

Kuten edellä kohdassa 3.2 selostetuista säännöksistä ilmenee, asemakaava on maankäyttösuunnitelma, jossa yksityiskohtaisesti ja sitovasti osoitetaan eri maankäyttömuotoihin kuten yleiseksi alueeksi puistoina tulevien alueiden rajat. Edelleen laista ilmenee, että asemakaavan lainmukaisuus ja tarkoituksenmukaisuus on tullut arvioiduksi sitä laadittaessa, eikä lunastustoimituksessa tai sitä koskevassa muutoksenhaussa näitä kysymyksiä voi ryhtyä jälkikäteen arvioimaan uudestaan. Kun lunastus perustuu asemakaavaan, ovat myös lunastuslain 4 §:n 1 momentissa säädetyt lunastamisen rajoitukset tulleet asiallisesti arvioiduiksi jo asemakaavaa laadittaessa. Lunastuksen perustuessa maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:ään ja asemakaavaan, ei lunastamisen rajoituksia tule enää lunastustoimituksessa arvioida.

Lunastuksen perustuessa maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:ään ja asemakaavaan, voisi lunastuksen toimeenpano estyä, jos voimassa olevan asemakaavan toteuttamisesta on tosiasiallisesti luovuttu. Oikeuskäytän-

nössä näin on katsottu tilanteessa, jossa kunnanvaltuusto on jo hyväksynyt asemakaavan muutoksen, joka kuitenkin vielä ei ole tullut voimaan (KKO 1986 II 139). Sen sijaan asemakaavan muutoksen vireilläolo ei vielä estänyt lunastuksen toimeenpanoa (KHO 1975 A II 53). Tässä tapauksessa asemakaavan muutosta ei ole vireillä eikä voimassa olevan asemakaavan toteuttamisesta ole luovuttu.

Maa- ja metsätalouden ministeri toteaa, että puistoalue kokonaisuutena on tarkoitettu yleiseen käyttöön ja että puisto tarkoittaa muutakin kuin kevyen liikenteen reitin vaatimaa alaa. Kysymys on varsin tavanomaisesta yleisen alueen lunastuksesta eikä asiassa ole tuotu esille erityistä syytä poiketa asemakaavasta. Edellä mainituilla perusteilla Elvi Else-Maj Grönbergin jakamattoman kuolinpesän osakkaiden valitus tulee vaatimuskohdan 1 osalta hylättyä.

### 3. KOHTEENKORVAUS

#### 2.1 Lähtökohta ja sovellettavat lainkohdat

Elvi Else-Maj Grönbergin jakamattoman kuolinpesän osakkaiden valituksen vaatimuskohdat 2 ja 3 sekä Espoon kaupungin valitus kokonaisuudessaan koskee kohteenkorvausta ja sen perusteena olevaa maan käypää hintaa.

Kysymys on maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:n 1 momenttiin perustuvasta yleisen alueen lunastuksesta. Maankäyttö- ja rakennuslain 103 §:n mukaan, jollei siitä, mitä muualla tässä laissa säädetään, muuta johdu, tämän lain nojalla tapahtuvaa lunastusta toimeenpantaessa on noudatettava lunastuslakia. Nyt kysymyksessä olevassa tilanteessa maankäyttö- ja rakennuslaissa ei ole korvauksen arvioimiseen ja määräämiseen liittyviä säännöksiä, joten korvaus tulee arvioida ja määrätä lunastuslain säännösten mukaan.

Lunastuslain 29 §:n mukaan lunastettavan omaisuuden omistajalla on oikeus saada täysi korvaus eli lunastuskorvaus lunastuksen vuoksi aiheutuvista taloudellisista menetyksistä. Lunastuskorvaus muodostuu kohteenkorvauksesta, haitankorvauksesta ja vahingonkorvauksesta sen mukaan kuin lunastuslaissa säädetään. Nyt maa- ja metsätalouden ministerin kysymys ai-noastaan kohteenkorvauksesta.

Kohteenkorvaus lunastettavasta omaisuudesta on lunastuslain 30 §:n 1 momentin mukaan määrättävä omaisuuden käyvän hinnan mukaisesti. Mikäli käypä hinta ei vastaa luovuttajan täyttä menetystä, arvioiminen on perustettava omaisuuden tuottoon tai siihen pantuihin kustannuksiin. Lunastuslain 31 §:n 1 momentin mukaan, jos se yritys, jonka toteuttamiseksi lunastus toimeenpannaan, on merkittävästi korottanut tai alentanut lunastettavan omaisuuden arvoa, korvaus on määrättävä vastaamaan sitä arvoa, joka omaisuudella olisi ollut ilman sanottua vaikutusta. Lunastuslain 31 §:n 2 ja 3 momenteissa säädetyllä niin sanotulla arvonleikkauksella ei ole asiassa merkitystä.

Lunastuslain 44 §:n 1 momentin mukaan omaisuus on arvioitava sellaise-

na kuin se on lunastuspäätöksen julistamishetkellä taikka, jos hakija on aikaisemmin saanut haltuunotto-oikeuden, sellaisena kuin omaisuus tällöin oli. Lainkohdan 2 momentin mukaan korvaus lunastettavasta omaisuudesta on, jollei lunastuslain säännöksistä muuta johdu, määrättävä lunastuspäätöksen julistamisen ajankohdan arvon perusteella.

### 3.2 Kohteenkorvauksen arvioimisopilliset perusteet

Lunastettava alue on ennen asemakaavoitusta ollut osa noin 6500 m<sup>2</sup> suuruisista yksityiskohtaisen kaavan kaava-alueen ulkopuolella sijainnutta asuinrakennuspaikkaa. Lunastuslain 31 §:n 1 momentin perusteella korvauksen arvioinnin lähtökohtana tulee olla tällaisen rakennuspaikan markkina-arvo, kuten lunastustoimikuntakin on todennut. Asiassa on riitaista, tuleeko korvausta arvioitaessa ottaa huomioon mahdollisuus rakentaa tilalle kaksi asuntoa. Riitaista on myös se, onko nyt lunastettavien alueiden arvo neliöhinnaltaan rakennuspaikan osana ja erityisesti asuinrakennuksesta ja sen ympäristön oleskelupihasta syrjässä olevana osana alhaisempi kuin rakennuspaikan keskimääräistä arvoa vastaava neliöhinta. Riitainen kysymys on myös rakennuspaikkojen keskimääräinen neliöhinta.

Lunastuslaissa kohteenkorvauksen perusteena oleva 30 §:n 1 momentin tarkoittama arvo on lähtökohdaltaan sama kuin markkina arvo, jolla Kansainvälisten arviointistandardien mukaan tarkoitetaan sellaista arvioitua rahamäärää, jolla omaisuus arvopäivänä vaihtaisi omistajaa liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien myyjän ja ostajan välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa (International Valuation Standards 2013, IVSC 2013, sivu 12). Markkina-arvo tulee kiinteistöarvioinnin yleisten oppien mukaan määrittää arvioitavan omaisuuden parhaan ja tuottavimman käytön mukaan. Parhaalla ja tuottavimmalla käytöllä tarkoitetaan kiinteistön kaikkein todennäköisintä käyttöä, joka on fyysisesti mahdollinen, tarkoituksenmukaiseksi harkittu, laillisesti sallittu, taloudellisesti toteuttamiskelpoinen ja johtaa arvioitavan kiinteistön korkeimpaan arvoon (International Valuation Standards 2013, IVSC 2013, sivu 22).

Maan markkina-arvo on yleensä korkeimmillaan, kun sen paras ja tuottavin käyttö liittyy rakentamiseen. Maankäytön rakentamismahdollisuudet eivät kuitenkaan ole omistajan vapaasti päätettävissä vaan niitä rajoittavat useat eri lait. Maankäytön suunnittelua ja rakentamista sääntele ensisijaisesti maankäyttö- ja rakennuslaki. Kaavoitusta ja rakentamista koskeva sääntely on ollut pääpiirteittäin nyt voimassa olevan kaltaista jo ennen maankäyttö- ja rakennuslakia voimassa olleessa rakennuslaissa.

Tässä tapauksessa yrityksenä, jonka toteuttamiseksi lunastus toimeenpannaan eli lunastavana yrityksenä on Karaniityn puiston toteuttaminen. Kun nyt kysymyksessä oleva puistoalue on asemakaavassa osoitettu kaupungin toteutettavaksi tarkoitetuksi rakennusoikeutta vailla olevaksi yleiseksi alueeksi, lunastava yritys mitä ilmeisimmin on merkittävästi alentanut omaisuuden arvoa. Tällainen vaikutus omaisuuden arvoon on lunastuslain 31 §:n 1 momentin perusteella jätettävä huomioon ottamatta. Toisaalta tilan 49-424-1-382 Lindnäs omistajat ovat saaneet asemakaa-

voituksesta kokonaisuutena arvostellen merkittävää taloudellista hyötyä, sillä tilan alueelle on asemakaavassa osoitettu korttelialuetta 5849 m<sup>2</sup> ja tälle alueelle rakennusoikeutta neljää asuinrakennusta varten. Asemakaavoitus kokonaisuutena ei kuitenkaan ole lunastuslain 31 §:n 1 momentin tarkoittama lunastava yritys, kuten korkeimman oikeuden ennakkoratkaisuissa KKO:1990:28 ja KKO:2013:87 nimenomaisesti todetaan. Asemakaavoituksesta omistajalle muualla kuin nyt lunastettavilla alueilla aiheutunutta arvonnousua ei tämän vuoksi tule ottaa huomioon korvausta alentavana tekijänä.

Kohteenkorvaus on arvioitava sellaisen parhaan ja tuottavimman käytön perusteella, joka kohteella on ollut ennen lunastavan yrityksen vaikutusta eli ennen osoittamistaan asemakaavassa yleiseksi alueeksi.

Toisaalta lunastettavia alueita ei missään vaiheessa ole asemakaavoituksessa osoitettu rakennusmaaksi eikä maanomistajalla edellä selostetuista maankäyttö- ja rakennuslain säännöksistä johtuen ole subjektiivista oikeutta saada alueitaan asemakaavoituksen piiriin. Kohteenkorvaus ei näin ollen voi perustua suoraan asemakaavan mukaisen rakennusmaan arvoon.

### 3.2 Arvioinnissa käytössä oleva markkinainformaatio ja tutkimukset

Lunastustoimikunta on kohteenkorvauksen arviointia varten selvittänyt ensinnäkin Espoossa vuosina 2010 – 2015 asemakaava-alueen ulkopuolisia rakentamattomia asuinrakennuspaikkoja koskeneet kiinteistökaupat, joissa kaupan kohde ei ole sijainnut ranta-alueella, sekä toiseksi Kuninkaisten, Lansasin ja Friisinmäen alueilla samoina vuosina asemakaavan mukaisia rakentamattomia asuinpientalotontteja koskeneet kiinteistökaupat.

Asemakaava-alueen ulkopuolisia rakennuspaikkoja koskeneessa kauppahinta-aineistossa on 29 kauppaa, joissa kokonaiskauppahinnat ovat vaihdelleet välillä 60000 – 500000 € ollen keskiarvoltaan 151483 € ja mediaaniltaan 150000 €. Neliöhinnat ovat vaihdelleet välillä 3,95 – 204,08 €/m<sup>2</sup> ollen keskiarvoltaan 71,22 €/m<sup>2</sup> ja mediaaniltaan 66,72 €/m<sup>2</sup>. Kaupan kohteena olleet rakennuspaikat ovat pinta-alaltaan vaihdelleet välillä 800 – 30375 m<sup>2</sup> ollen keskiarvoltaan 5785 m<sup>2</sup> ja mediaaniltaan 2574 m<sup>2</sup>. Kauppojen kohteet sijaitsevat keskimäärin 22,4 km etäisyydellä Helsingin keskustasta ja 6,4 km etäisyydellä lähimmästä aluekeskuksesta eli Tapiolasta, Matinkylä-Olarista, Espoonlahdesta, Espoon keskuksesta tai Lepävaarasta. Kaupungin itäosassa sijaitsevilta kaupan kohteilta etäisyys aluekeskukseen on mitattu vastaavat palvelut lähempänä tarjoavaan Vantaan Myyrmäkeen.

Kuninkaisten, Lansasin ja Friisinmäen asuinpientalotonttikauppoja aineistossa on 23 kauppaa, joissa kokonaiskauppahinnat ovat vaihdelleet välillä 53713 – 305000 € ollen keskiarvoltaan 146317 € ja mediaaniltaan 139000 €. Neliöhinnat ovat vaihdelleet välillä 70,86 – 333,33 €/m<sup>2</sup> ollen keskiarvoltaan 189,93 €/m<sup>2</sup> ja mediaaniltaan 217,96 €/m<sup>2</sup>. Kaupan kohteet ovat vaihdelleet pinta-alaltaan välillä 373 – 1469 m<sup>2</sup> ollen keskiarvoltaan 797 m<sup>2</sup> ja mediaaniltaan 743 m<sup>2</sup>. Kaupan kohteiden rakennusoikeu-

det ovat vaihdelleet välillä 75 – 294 kem<sup>2</sup> ollen keskiarvoltaan 164 kem<sup>2</sup> ja mediaaniltaan 149 kem<sup>2</sup>. Keskimääräinen tonttitehokkuusluku  $e = 0,21$ .

Lunastustoimikunnan keräämä markkinainformaatio on sinänsä riidatonta ja korvauksen arvioimisen myös maaoikeudessa tulee perustua tähän aineistoon sekä kiinteistöarviointialan yleisesti tiedossa oleviin tutkimuksiin.

Asuinrakennuspaikan hinnanmuodostusta on selvitetty useissa kiinteistöarviointialan tutkimuksissa (muun muassa Olavi Myhrberg - Tuomo Heino: Haja-asutusrakennuspaikkojen hinta Suomessa v. 1982 – 1986, Maanmittauslaitoksen julkaisu n:o 57, 1987; Ari Hiltunen: Rakentamattomien pientalokiinteistöjen hinnanmuodostuksesta. Teknillisen Korkeakoulun kiinteistöopin ja talousoikeuden julkaisu A33, 2003; Risto Peltola - Juhani Väänänen: Haja-asuntotontin kauppa-arvo. Maanmittauslaitoksen julkaisu 95, 2005; Risto Peltola - Juhani Väänänen: Asuntotontin hinta. Maanmittauslaitoksen julkaisu 105, 2006; Risto Peltola - Jani Hokkanen - Päivi Mattila - Juhani Väänänen: Korjauskertoimet asunto- ja loma-asuntotontin arvioinnissa, Maanmittauslaitoksen selvityksiä 2010/2). Tutkimusten mukaan keskeisimpiä hintatekijöitä ovat jo edellä todetusti pinta-ala, jonka kasvu kaksinkertaiseksi alentaa neliöhintaa noin 30 %:lla, ja etäisyys keskustaan, joiden kasvu kaksinkertaiseksi alentaa neliöhintaa noin 50 %:lla, sekä rakentamisen tehokkuus, jonka kasvu nostaa neliöhintaa.

Kiinteistöarviointialan tutkimuksissa asemakaava-alueen ulkopuolisen asuinrakennuspaikan on todettu olevan hinnaltaan 50 – 80 % pinta-alaltaan ja sijainniltaan vastaavan asemakaavan mukaisen pientalotontin hinnasta siten, että etäisyyden kasvaessa asemakaava-alueesta hintasuhte pienenee (edellä mainittujen julkaisujen lisäksi Minna Keskinen: Kaavan ulkopuolisen tontin ja kaavatontin hintasuhte Espoossa, Teknillisen Korkeakoulun maanmittausosastolla tehty diplomityö, 1987, ja siitä Maanmittauslaitoksessa laadittu tiivistelmä, sivut 16 – 19).

### 3.3 Kahden asunnon rakentamisen mahdollisuus

Tilan 49-424-1-382 Lindnäs muodostama rakennuspaikka on ennen asemakaavoitusta ollut pinta-alaltaan noin 6500 m<sup>2</sup> ja lunastustoimikunta on arvioinut, että tilalle olisi ollut ilman asemakaavoitustakin rakennettavissa kaksi asuntoa. Sillä seikalla, että asemakaavoitus on sittemmin mahdollistanut tilan jakamisen neljäksi tontiksi, ei ole asiassa merkitystä vaan kahden asunnon rakentamisen mahdollisuutta on arvioitava lunastuspäätöksen antamisen ajankohtana voimassa olleen oikeuden perusteella olettaen, että alueella ei vielä olisi asemakaavaa.

Jos lunastuksen perusteena olevaa asemakaavaa ei olisi, sijaitsisi tila 49-424-1-382 Lindnäs maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n tarkoittamalla suunnittelutarvealueella, jolla rakennusluvan myöntäminen edellyttää myös tiettyjen, lain 137 §:ssä säädettyjen erityisten edellytysten täyttymistä eli niin sanottua suunnittelutarveharkintaa. Espoon kaupungin rakennusjärjestys ei aseta asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuspaikalle muuta pinta-alavaatimusta kuin että rakennuspaikan tulee olla pinta-alal-

taan riittävä. Rakennuspaikan on kuitenkin maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:n perusteella oltava vähintään 2000 m<sup>2</sup>, joka tässä tapauksessa täyttyisi, vaikka tila jakaantuisi kahdeksi rakennuspaikaksi.

Lunastustoimikunta on omassa arviossaan esittänyt, että Espoossa noudatetun käytännön mukaan asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuspaikalle sallitaan suunnittelutarveratkaisukäytännössä yleensä kahden asunnon rakentaminen. Espoon kaupunki ei ole esittänyt mitään sellaista, jonka perusteella lunastustoimikunnan selvitys olisi syytä asettaa kyseenalaiseksi. Maa- ja metsätalouden ministeriö on aiemmin lainvoimaiseksi jääneessä tuomiossaan 5.12.2012 DNro M11/19584 hyväksynyt lunastustoimikunnan arvion siitä, että Espoon Saunalahden alueella 4400 m<sup>2</sup> ja 7400 m<sup>2</sup> suuruisille tiloille olisi asemakaava-alueen ulkopuolisina rakennuspaikkoina voinut rakentaa kaksi asuntoa.

Asiassa ei ole esitetty sellaista, jonka perusteella tilan 49-424-1-382 Lindnäs tilannetta tulisi rakentamismahdollisuuksien suhteen arvioida edellä kuvatusta yleisestä linjasta poikkeavasti. Maa- ja metsätalouden ministeriö pitää lunastustoimikunnan arviota kahden asunnon rakentamisen mahdollisuudesta oikeana ja katsoo sen vaikuttavan tällaisen kiinteistön markkina-arvoon.

### 3.4 Rakennuspaikan osien samanarvoisuus

Asemakaava-alueella tonttien ja rakennuspaikkojen osien lunastuksissa on oikeus- ja arviointikäytännössä vakiintunut rakennuspaikan osien samanarvoisuuden periaate. Tämän mukaan rakennuspaikan eri osat ovat neliöhinnaltaan yhtä arvokkaita sekä keskenään että verrattuna koko rakennuspaikkaan. Periaate käy ilmi muun muassa korkeimman oikeuden ennakkoratkaisusta KKO:2011:47. Myös asemakaava-alueen ulkopuolella arviointikäytännössä on yleensä johdettu lunastettavan rakennuspaikan osan arvo alkuperäisen rakennuspaikan ominaisuuksista ja niiden mukaisesta arvosta eli noudatettu rakennuspaikan osien samanarvoisuuden periaatetta. Arviointikäytäntö ei kuitenkaan ole täysin poikkeukseton.

Mikäli samanarvoisuuden periaatteesta poikettaisiin, rakennuspaikan eri osien vertaaminen keskenään jäisi harkinnanvaraiseksi eikä arvioinnissa voisi tukeutua rakennuspaikkojen hinnanmuodostusta koskeviin tutkimuksiin, sillä toteutuneisiin kauppoihin perustuvissa tutkimuksissa on voitu selvittää ainoastaan kokonaisen rakennuspaikan arvoa, ei sen eri osien arvosuhteita. Maa- ja metsätalouden ministeriö pitää rakennuspaikan osien samanarvoisuuden periaatetta myös asemakaava-alueen ulkopuolella lähtökohtaisesti oikeana ja täyteen korvaukseen johtavana. Tähän lähtökohtaan ei vaikuta edes se seikka, että nyt lunastettavana olevat rakennuspaikan osat olisivat teknisiltä ominaisuuksiltaan rakentamiseen heikosti soveltuvia. Etenkään asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuksia ei sijoiteta rakennuspaikan kaikille osille vaan rakennuspaikkaan voi sisältyä myös rakennettavuudeltaan heikkoja osa-alueita. Rakennuspaikan arvo määräytyy rakentamismahdollisuuden sekä kyseisen rakennuspaikan kokonaisuuden ja keskimääräisten ominaisuuksien perusteella. Myös asemakaava-alueen ulkopuolella on pääsääntöisesti lähdettävä rakennuspaikan eri osa-alueiden samanarvoisuudesta, kuten on katsottu useissa maa- ja metsätalouden tuomioissa, muun muassa tuomiossa 11.11.2013 DNro M12/21607,



johon korkein oikeus ei päätöksellään 21.5.2015 nro 940 myöntänyt valituslupaa.

Rakennuspaikan osien samanarvoisuuden periaatteesta poikkeamiseen ei nyt käsillä olevassa tilanteessa ole erityistä perustetta, joten arvioinnissa on lähdeittävä samanarvoisuuden periaatteesta.

### **3.5 Asemakaavatonttien käyttäminen arvioinnissa**

Edellä todettujen kiinteistöarviointialan tutkimusten mukaan asemakaava-alueella asuinpientalotonttien hintataso muodostuu neliöhinnaltaan korkeammaksi, kuin asemakaava-alueen ulkopuolella. Tämä ei johdu pelkästään siitä, että asemakaavan mukaiset rakennuspaikat sijaitsevat pääsääntöisesti lähempänä keskustaa ja ovat pinta-alaltaan pienempiä kuin asemakaava-alueen ulkopuolella. Hintatason eroon vaikuttaa muun muassa se, että asemakaavan mukaiset tontit ovat kaavan mukaisesti varmuudella rakennettavissa ja niiden rakennusoikeuden määrä ja laatu on tarkasti tiedossa. Lisäksi hintatasoon vaikuttaa, että asemakaava-alueella liittymiset yhdyskuntatekniikan verkostoihin sekä liikenneverkkoon tulevat edullisemmaksi kuin asemakaava-alueen ulkopuolella. Samoin lähiympäristön muutokset asemakaava-alueella ovat ennakoitavampia ja riski lähiympäristön muuttumisesta asumisviihtyisyyttä alentavaksi on vähäisempi.

Nyt kysymyksessä olevassa tilanteessa ei ole käytettävissä sellaisia vertailukauppoja, jotka koskisivat Kuninkaisten alueella tai sen läheisyydessä tehtyjä asemakaava-alueen ulkopuolisia rakennuspaikkoja. Tällaisessa tilanteessa on ollut perusteltua selvittää asemakaavatonttien hintatasoa ja arvioida kohteenkorvauksen perusteena olevaa markkina-arvoa myös tämän hintatason avulla. Tällöin ei kuitenkaan voida lähteä suoraan asemakaavan mukaisten asuinpientalotonttien hintatasosta, vaan on otettava huomioon, että nyt korvauksen perusteena oleva rakennuspaikka ei ole asemakaava-alueella ja on huomattavasti suurempi kuin asemakaavatontit.

### **3.6 Kohteenkorvauksen arvioinnin lopputulos**

Edellä olevan perusteella kohteenkorvauksen tulee vastata Kuninkaisissa asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevan noin 6500 m<sup>2</sup> suuruisen rakennuspaikan, jolle voi rakentaa kaksi asuntoa, keskimääräistä neliöhintaa. Kun tilalla 49-424-1-382 Lindnäs vanhastaan oleva asuinrakennus sijaitsee aivan tilan pohjoispäässä ja tila on rakennuspaikkojen muodostamisen kannalta tarkoituksenmukaisen muotoinen, on perusteltua olettaa, että tila olisi toisen asunnon rakentamista varten jaettavissa kahdeksi erilliseksi rakennuspaikaksi. Näin kohteenkorvauksen arvioimisen lähtökohdaksi voidaan ottaa noin 3250 m<sup>2</sup> suuruisen yhden asunnon rakennuspaikka, jollaisen neliöhinta muodostuu selvästi korkeammaksi kuin 6500 m<sup>2</sup> suuruisen rakennuspaikan neliöhinta.

Arvioitaessa kohteenkorvausta asemakaava-alueen ulkopuolisten rakennuspaikkojen kauppojen perusteella lähtökohdaksi tulee ottaa vertailukauppojen tyypillistä eli mediaanitasoa edustava noin 2600 m<sup>2</sup> suuruisen

rakennuspaikka, joka sijaitsee noin 22 km etäisyydellä Helsingin keskustasta ja 6 km etäisyydellä aluekeskuksesta. Tällaisen rakennuspaikan markkina-arvo on noin 150000 € ja 67 €/m<sup>2</sup>. Kohteenkorvauksen perusteena oleva rakennuspaikka sijaitsee selvästi lähempänä sekä Helsingin keskustaa, että aluekeskusta mutta on pinta-alaltaan suurempi. Tutkimusten tulosten mukaan sen neliöhinnan voidaan arvioida olevan pinta-alansa perusteella noin 10 % vertailukauppojen mediaanikohteen arvoa alhaisempi mutta Helsingin etäisyyden perusteella noin 20 % ja aluekeskusetäisyyden perusteella noin 5 % vertailukauppojen mediaanihintatasoa korkeampi. Tästä lähtökohdasta saadaan kohteenkorvauksen perusteena olevaksi neliöhinnaksi (67 €/m<sup>2</sup> x 0,9 x 1,20 x 1,05 =) 76 €/m<sup>2</sup> ja sen perusteella yhden rakennuspaikan kokonaisarvoksi (76 €/m<sup>2</sup> x 3250 m<sup>2</sup> =) 247000 €.

Arvioitaessa kohteenkorvausta asemakaavan mukaisten pientalotonttien kauppojen perusteella, lähtökohdaksi tulee ottaa vertailukauppojen tyyppilistä eli mediaanitasoa edustava noin 740 m<sup>2</sup> suuruinen tontti, jonka markkina-arvo on noin 139000 € ja 218 €/m<sup>2</sup>. Korvauksen perusteena oleva rakennuspaikka vastaa tällaista sijainniltaan, mutta on pinta-alansa vuoksi noin 55 % vertailukauppojen mediaanikohteen arvoa alhaisempi. Kun lisäksi otetaan huomioon sijainti asemakaava-alueen ulkopuolella ja se, että aivan läheisyydessä ei ennen vuoden 1987 asemakaava ollut muita asemakaavoja, jää kohteenkorvauksen perusteena olevan rakennuspaikan hinta noin 25 % vertailukauppojen mediaanihintatasoa alhaisemmaksi. Tästä lähtökohdasta saadaan kohteenkorvauksen perusteena olevaksi neliöhinnaksi (218 €/m<sup>2</sup> x 0,45 x 0,75 =) 75 €/m<sup>2</sup> ja sen perusteella yhden rakennuspaikan kokonaisarvoksi (75 €/m<sup>2</sup> x 3250 m<sup>2</sup> =) 244000 €.

Vaikka edellä kohteenkorvauksen perusteena olevan rakennuspaikan arvo on lähestynyt neliöhinnan avulla, määräytyy tällaisen rakennuspaikan markkina-arvo ensisijaisesti kokonaishinnan perusteella. Tässä tapauksessa molemmilla lähestymistavoilla on päädytty samaan suuruusluokkaan, joka tosin on merkittävästi korkeampi, kuin vertailukauppojen kokonaishinnan keskiarvo tai mediaani. On kuitenkin huomattava, että asemakaava-alueen ulkopuolisia rakennuspaikkoja koskeneiden kauppojen kohteet, joiden mediaanihinta on 150000 €, sijaitsevat huomattavasti etäämpänä sekä Helsingin keskustasta että aluekeskuksesta kuin nyt kysymyksessä oleva rakennuspaikka. Asemakaavatonttikaupoissa taas on mukana useita hyvin pieniä rakennuspaikkoja, joista osa muodostuu hallinnanjakosopimuksella jaetusta tontista. Mikäli tarkasteluun otetaan yli 1000 m<sup>2</sup> suuruiset asemakaavatontit, jotka myös sijaitsevat pääosin juuri Kuninkaisten alueella, kokonaiskauppahinnat vaihtelevat välillä 175000 – 305000 € ollen keskiarvoltaan 232667 € ja mediaaniltaan 225000 €. Tämä osoittaa, että maa- ja metsätalouden arvioima kokonaishinta on suuruusluokaltaan oikea.

Maa- ja metsätalouden arvio on päätynyt omaan arvioonsa lunastustoimikunnan käyttämän vertailukauppa-aineiston ja yleisesti tiedossa olevien tutkimustulosten perusteella. Vaikka lunastustoimikunnan arvioima arvo poikkeaa maa- ja metsätalouden arvioimasta arvosta vain noin 10 %, joka sinänsä on kiinteistöarvioinnin tavanomaisen epätarkkuuden piirissä, maa- ja metsätalouden arvio on oikea.

soo, täyden korvauksen periaatteen toteutuminen huomioon ottaen, perustelluksi korottaa korvauksen 75 €/m<sup>2</sup>:oon eli koko lunastettavan alueen osalta (75 €/m<sup>2</sup> x 632 m<sup>2</sup> =) 47400 €:oon.

Kohteenkorvausta tulee siis korottaa lunastettavan alueen osalta 42818 €:sta 47400 €:oon ja kun otetaan huomioon riidaton korvaus kasvillisuudesta 3925 €, kohteenkorvaus kokonaisuudessaan tulee korotettavaksi 46743 €:sta 51325 €:oon.

#### *Oikeudenkäyntikulut*

Oikeudenkäymiskaaren 21 luvun 1 §:n mukaan asianosainen, joka häviää asian, on velvollinen korvaamaan kaikki vastapuolensa tarpeellisista toimenpiteistä johtuvat kohtuulliset oikeudenkäyntikulut. Lain 21 luvun 3 §:n 1 momentin mukaan, jos samassa asiassa on esitetty useita vaatimuksia, joista osa ratkaistaan toisen ja osa toisen hyväksi, he saavat pitää oikeudenkäyntikulunsa vahinkonaan, jollei ole syytä velvoittaa asianosaista korvaamaan niitä osaksi vastapuolelle. Jos sillä, minkä asianosainen on hävinnyt, on vain vähäinen merkitys asiassa, hänen tulee saada täysi korvaus kuluistaan. Lainkohdan 2 momentin mukaan, mitä 1 momentissa säädetään, on vastaavasti sovellettava, milloin asianosaisen vaatimus hyväksytään ainoastaan osaksi. Tällöin voidaan asianosaiselle kuitenkin tuomita täysi korvaus kuluistaan myös siinä tapauksessa, että hänen vaatimuksensa hyväksymättä jäänyt osa koskee ainoastaan harkinnanvaraista seikkaa, jolla ei ole sanottavaa vaikutusta asianosaisten oikeudenkäyntikulujen määrään.

Espoon kaupungin valitus on kokonaan hylätty, joten perusteita velvoittaa vastapuolta korvaamaan kaupungin oikeudenkäyntikuluja ei ole. Elvi Else-Maj Grönbergin jakamattoman kuolinpesän osakkaiden valituksesta vaatimuskohta 1 on hylätty ja vaatimuskohta 2 johtaa vain vähäiseen korvauksen korotukseen. Tältäkin osin korotusvaatimuksen perusteiksi esitetyt seikat ovat pääosin sellaisia, joilla ei ole ollut vaikutusta asian ratkaisuun. Näin ollen maa- ja metsätieteiden tutkimuskeskuksen valitus on hylätty. Näin ollen maa- ja metsätieteiden tutkimuskeskuksen valitus on hylätty. Näin ollen maa- ja metsätieteiden tutkimuskeskuksen valitus on hylätty. Näin ollen maa- ja metsätieteiden tutkimuskeskuksen valitus on hylätty. Näin ollen maa- ja metsätieteiden tutkimuskeskuksen valitus on hylätty.

#### **Tuomiolauselma**

Elvi Else-Maj Grönbergin jakamattoman kuolinpesän osakkaiden valitus hyväksytään osittain. Kohteenkorvausta korotetaan 46743 €:sta 51325 €:oon. Korvauksen korotukselle on maksettava 6 % vuotuinen korko 17.6.2015 lukien maksupäivään saakka.

Muilta osin valitukset hylätään.

Toimitusinsinöörin on tehtävä tästä ratkaisusta aiheutuvat muutokset toimitusasiakirjoihin.

Korvauksen korotus on korkoineen maksettava kolmen kuukauden kuluessa eli viimeistään 30.3.2016. Mikäli korvauksen maksu viivästyy, on

viivästyneelle määrälle suoritettava korkolain 4 §:n 1 momentin mukais-  
ta viivästyskorkoa.

Asianosaiset saavat pitää oikeudenkäyntikulunsa vahinkonaan.

## Lainkohdat

Perusteluissa mainitut

## MUUTOKSENHAKU

Muutosta tähän ratkaisuun saadaan hakea korkeimmalta oikeudelta  
valittamalla vain, jos korkein oikeus niillä erityisillä perusteilla, jotka  
ilmenevät oheisesta valitusosoituksesta, myöntää valitusluvan.

Valitusosoituksessa tarkoitettu määräaika valitusluvan pyytämiseen ja  
valituksen tekemiseen päättyy **maanantaina 29.2.2016**.

Käräjätuomari Elina Lampi-Fagerholm



VANTAAN KÄRÄJÄOIKEUS  
Maoikeus

PÄÄTÖS

16/2755

Käräjätuomari, maoikeusasioiden  
vastuutuomari Elina Lampi-Fagerholm

15.2.2016

M 15/13081

**Valittaja** Espoon kaupunki

**Asia** Lunastustoimitus

**Vireille** 28.8.2015

**Viite** 2014-482931

**Kunta** Espoo

**RATKAISU** Hakijan esittämästä hyväksyttävästä syystä maoikeus pidentää valitusosoituksessa korkeimmalle oikeudelle jätettävän valituslupahakemuksen ja valituksen tekemiselle asetettua määräaikaa.

**Uusi määräaika** 31.3.2016

**LAINKOHTA** Kiinteistönmuodostamislaki 240 §

**MUUTOKSENHAKU** Tähän ratkaisuun ei saa hakea muutosta.

Käräjätuomari



Elina Lampi-Fagerholm