



**TURUN
YLIOPISTO**
Oikeustieteellinen
tiedekunta

Alankomaiden itsetoteuttamisperiaate pakkolunastusoikeudessa

Maankäyttö- ja rakentamisoikeus
ON-työ/Tutkielma

Laatija(t):
Lauri Pesonen

24.5.2026

Turun yliopiston laatujärjestelmän mukaisesti tämän julkaisun alkuperäisyys on tarkastettu
Turnitin OriginalityCheck -järjestelmällä.

ON-työ / Tutkielma

Oppiaine: Oikeustiede

Tekijä(t): Lauri Pesonen

Otsikko: Alankomaiden itsetoteuttamisperiaate pakkolunastusoikeudessa

Ohjaaja(t): Martti Häkkänen

Sivumäärä: 26 sivua

Päivämäärä: 24.5.2026

Tiivistelmä:

Alankomaiden itsetoteuttamisperiaate on maanomistajan omaisuudensuojaan perustuva oikeusperiaate alankomaisessa pakkolunastusoikeudessa. Sen historia on lähes yhtä pitkä kuin itse pakkolunastuksen. Itsetoteuttamisperiaate on aikojen saatossa herättänyt paljon yhteiskunnallista keskustelua ja sen soveltaminen on vaihdellut. Ensimmäistä kertaa itsetoteuttamisperiaate kirjattiin Alankomaiden lainsäädäntöön vuonna 2024 ympäristö- ja suunnittelulakiin. Lainkirjauksesta huolimatta sitä edeltäneet kuninkaalliset asetukset sisältävät edelleen merkittäviä oikeussääntöjä itsetoteuttamisperiaatteesta. Tutkimuksessa on tarkasteltu niin vuoden 2024 ympäristö- ja suunnittelulakia kuin merkittäviä kuninkaallisia asetuksia. Niiden perusteella on laadittu ensimmäinen suomenkielinen tutkimus itsetoteuttamisperiaatteesta. Tutkimus sisältää yleiskuvan itsetoteuttamisperiaatteesta, sen historiasta ja kohtaamasta kritiikistä. Taustamateriaalina on käytetty englannin- ja hollanninkielistä kirjallisuutta aiheesta ja merkittäviä kuninkaallisia asetuksia, joita voidaan verrata oikeustapauksiin. Maanomistaja voi vedota itsetoteuttamisperiaatteeseen, ja täten välttää maan pakkolunastuksen, jos hänellä on halukkuus ja kyvykkyys itsetoteuttaa kaavan mukainen suunnitelma omistamallaan maalla.

Avainsanat: pakkolunastusoikeus, itsetoteuttamisperiaate, Alankomaat

Sisällys

| | |
|---|------------|
| Alankomaiden itsetoteuttamisperiaate pakkolunastusoikeudessa | I |
| Lähteet..... | V |
| Lyhenteet..... | VII |
| 1 Johdanto..... | 1 |
| 1.1 Eurooppalainen omaisuuden suoja ja pakkolunastusoikeus | 1 |
| 1.2 Alankomaiden itsetoteuttamisperiaate..... | 2 |
| 1.3 Metodit ja kysymyksenasettelu..... | 3 |
| 2 Alankomaiden itsetoteuttamisperiaatteen historia ja nykytila pakkolunastusoikeudessa | 4 |
| 2.1 Pakkolunastusoikeuden historia..... | 4 |
| 2.2 Itsetoteuttamisperiaatteen historia | 5 |
| 2.3 Alankomaiden itsetoteuttamisperiaatteen nykytila..... | 7 |
| 3 Itsetoteuttamisperiaatteen oikeuskäytäntö | 10 |
| 3.1 Royal Decree – kuninkaallinen asetus..... | 10 |
| 3.2 Yleiskuva itsetoteuttamisperiaatetta käsittelevistä kuninkaallisista asetuksista 11 | |
| 3.3 Merkittäviä kuninkaallisia asetuksia itsetoteuttamisperiaatteesta | 13 |
| 3.3.1 Maanomistajan velvollisuudet kaavan toteuttamisessa – KB Oss | 13 |
| 3.3.2 Maanvuokrasopimuksen pätemättömyys itsetoteuttamisena – KB Pijnacker- Nootdorp..... | 14 |
| 3.3.3 Maanomistajan velvollisuudet – KB Echt-Sustern (De Berk III) | 16 |
| 3.3.4 Maanomistajan ja päätösvaltaisen viranomaisen erimielisyydet rakennussuunnitelman toteuttamisessa – KB Amsterdam (Brothels)..... | 18 |
| 3.3.5 Tontin nykyinen laillinen käyttö on kaavan suunnitelmien mukaista – KB Nieuw Reijerwaard | 19 |
| 3.4 Johtopäätökset..... | 21 |
| 4 Itsetoteuttamisperiaatteen kritiikki | 23 |
| 4.1 Itsetoteuttamisperiaate välillisen ja välittömän hallinnon risteyksessä..... | 23 |
| 4.2 Itsetoteuttamisperiaate ja rakennuttajien asema | 24 |

| | | |
|----------|------------------------|-----------|
| 5 | Yhteenveto..... | 26 |
|----------|------------------------|-----------|

Lähteet

Kirjallisuus

de Roos, Jessica: Geen zelfrealisatie door uitgifte in erfpacht, 2017.

<https://www.nysingh.nl/blog/onteigeningsrecht/geen-zelfrealisatie-door-uitgifte-in-erfpacht/> (Luettu 15.5.2026)

Groen, Lianne: The development of the self-realisation principle in the Netherlands. *European property law journal*, 2016–12, Vol.2016 (3), s.275–300.

Häkkänen, Martti: Pakkolunastus ja eurooppalainen omaisuudensuoja, Aalto-yliopisto, Helsinki 2023.

Häkkänen, Martti: Eurooppalainen omaisuudensuoja pakkolunastusoikeudessa. *Lakimies* 3–4/2024 s. 472–480.

Korthals Altes, Willem K.: Taking planning seriously: Compulsory purchase for urban planning in the Netherlands. *Cities*, 2014–12, Vol.41, s.71–80.

Peltola, Katja: Kunnan taloudellisen hyötymisen hyväksyttävyyys raakamaan pakkolunastamisessa, Helsingin yliopisto 2019.

Priemus, Hugo – Louw, Erik: Changes in Dutch land policy: from monopoly towards competition in the building market. *Environment and Planning B: Planning and Design*, 2003, Vol.30(3), s. 369–378.

Sluysmans, Jacques – Verbist, Stijn – Waring, Emma: *Expropriation Law in Europe*, Radboud Universiteit 2015.

van Delden, Arjan, – Lucassen, Robert: Het zelfrealisatierecht van de eigenaar versus het onteigeningsrecht van de overheid (vervolg). *Grondzaken en gebiedsontwikkeling*, 2023, Vol.4, s. 16–20.

van der Krabben, Erwin – Jacobs, Harvey M.: Public land development as a strategic tool for redevelopment: Reflections on the Dutch experience. *Land Use Policy*, 2013, Vol.30, s.774–783.

Zeilmaker, Hanna: *Onteigening: verkoop is geen zelfrealisatie!*, 2024.

<https://www.dirkzwager.nl/kennis/artikelen/onteigening-verkoop-is-geenzelfrealisatie> (Luettu 13.5.2026)

Internetlähteet

The Flemish Expropriation Decree – an updated and simplified procedure. Eubelius 2018.

<https://www.eubelius.com/en/news/the-flemish-expropriation-decree-an-updated-and-simplified-procedure> (Luettu 15.5.2026)

Recreatie & Natuur. De Groenzoom.

<https://degroenzoom.nl/> (Luettu 10.5.2026)

Tietoa kansallisesta tietokannasta. N-Lex.

<https://n-lex.europa.eu/n-lex/info/info-nl/index?lang=fi> (Luettu 11.5.2026)

Oikeustapaukset

Royal Decree 28.1.2000 (*Rotterdam*), Stc. 2000, 387.

Royal Decree 8.5.2006 (*Hellendoorn*), Stc. 2006, 1666.

Royal Decree 13.12.2012 (*Oss*), Stc. 2012, 3005.

Royal Decree 5.3.2016 (*Nieuw-Reijerwaard*), Stc. 2016, 364.

Royal Decree 17.11.2017 (*Pijnacker-Nootdorp – Groenzoom*), Stc. 2017, 2004.

Royal Decree 20.3.2019 (*Amsterdam – Brothels*), Stc. 2019, 565.

Royal Decree 22.10.2024 (*Echt-Susteren – De Berk III*), Stc. 2024, 2365.

Lyhenteet

| | |
|------|--|
| A1P1 | Euroopan ihmisoikeussopimuksen ensimmäisen lisäpöytäkirjan 1. artikla. |
| KB | <i>Koninklijk Besluit</i> |
| Stc. | <i>Staatscourant.</i> |
| PL | Suomen perustuslaki |

1 Johdanto

1.1 Eurooppalainen omaisuuden suoja ja pakkolunastusoikeus

Ranskan vallankumouksesta lähtien omaisuuden suoja on nähty merkittävänä perusoikeutena länsimaisissa oikeusvaltioissa. Ranskan vuoden 1789 kansalais- ja ihmisoikeusjulistus sisälsikin omaisuudensuojan käsitteen.¹

Omaisuudensuojan rinnalle on noussut julkisen vallan lunastusoikeus, joka on kollektiivisesti hyväksytty oikeuskäytäntö kaikissa länsimaisissa oikeusvaltioissa. Julkisen vallan oikeus yksityisen omaisuuden pakkolunastukseen on fundamentaalisin tapa puuttua yksityiseen omaisuuteen. Siksi pakkolunastus nähdään julkisen vallan viimesijaisena keinona saada maata käyttöönsä yleiseen tarpeeseen vedoten, ja omaisuuden menettäjälle on suoritettava täysi korvaus.

Euroopan yhteistyön kehityksen myötä laadittu Euroopan ihmisoikeussopimus sisältääkin kirjaukset niin omaisuuden suojasta kuin pakkolunastuksesta. Omaisuudensuoja-artiklassa (A1P1) säädetään luonnollisen henkilön ja oikeushenkilön oikeudesta nauttia omasta omaisuudesta rauhassa. Pakkolunastuksen ovi avautuu omaisuudensuoja-artiklassa (A1P1) omaisuudensuojan käsitteen jälkeen. Artiklassa säädetään julkisen vallan oikeudesta riistää yksilön omaisuutta julkisen edun nimissä lain ja kansainvälisen oikeuden yleisten periaatteiden sallimissa rajoissa.

Suomalaisessa oikeudessa omaisuuden suoja ja pakkolunastus ovat molemmat kirjattuna samaan perustuslain pykälään. PL 15 § määrää, että jokaisen omaisuus on suojattua. Sen lisäksi lainpykälä mahdollistaa omaisuuden pakkolunastuksen täyttä korvausta vastaan. Euroopan ihmisoikeustuomioistuin jättää kuitenkin sopimusvaltioille liikkumatilaa muun muassa pakkolunastuksen harkintamarginaalin eli pakkolunastuksen oikeudellisuuden arvioinnin tarkasteluun. Harkintamarginaalia saatetaan käyttää niin pakkolunastuksen edellytysten arvioinnissa kuin korvauksen määrän määrittämisessä.² Suomessa kuitenkin pakkolunastuksen tarpeellisuuden arvioinnissa on huomioitava lunastuslain 4 §, joka kieltää lunastuksen toimeenpanon tilanteissa, joissa lunastuksen mukainen tavoite voidaan saavuttaa jollain muulla tavalla. Täyden korvauksen vaatimuksesta sen sijaan säädetään lunastuslain 29 §:ssä kuten myös perustuslain 15 §:ssä.

¹ Häkkänen Lakimies 2024, s. 473.

² Häkkänen 2023, s. 104.

Lunastuslain 4§ sisältää lunastusoikeuden kannalta merkittävän ulottuvuuden: viimesijaisuuden. Pakkolunastus nähdään niin Suomessa kuin monissa muissa Euroopan maissa julkisen vallan viimesijaisena keinona hankkia maata. Viimesijaisuuden arviointi eroaa kuitenkin eri valtioissa. Esimerkiksi Alankomaiden itsetoteuttamisperiaate on ainutlaatuinen maanomistajan oikeussuoja pakkolunastusta vastaan.

1.2 Alankomaiden itsetoteuttamisperiaate

Alankomaisessa maankäyttö- ja rakennusoikeuden pakkolunastusoikeudessa on maanomistajia suojeleva oikeusperiaate; **itsetoteuttamisperiaate**.³ Työni perustuu itsetoteuttamisperiaatteen esittelyyn, käsittelyyn ja sen oikeudellisuuden ymmärtämiseen. Käsitteen avaaminen lyhyesti on kuitenkin tarkoituksenmukaista ja työn alkuvaiheessa. Alankomaisessa oikeudessa pakkolunastukselle ei nähdä riittävää syytä, jos maanomistaja on halukas ja kyvykäs itsetoteuttamaan lainvoimaisen kaavan mukaisen suunnitelman.⁴ Tämä ei tarkoita, että maanomistajalla tulisi itsellään olla rakennushankkeisiin tarvittava osaaminen. Yhteistyökumppanuus kolmannen osapuolen, kuten rakennuttajan kanssa, on riittävä toimi itsetoteuttamisperiaatteen toteutumiseksi.⁵ Itsetoteuttamisperiaatteeseen vedotaan lähinnä kiinteistöjä koskevissa suunnitelmissa, joissa maanomistajan kaavan mukaisen suunnitelman toteuttaminen on tälle myös taloudellisesti kannattavaa. Siksi itsetoteuttamisperiaatetta harvemmin sovelletaan esimerkiksi infrastruktuurihankkeisiin. Itsetoteuttamisperiaate toimii maanomistajan omistusoikeuden suojana, mutta ei estä kaavan mukaisten suunnitelmien toteutumista. Se vain mahdollistaa vaihtoehdoisen väylän kaavan suunnitelman toteuttamiselle, jossa maanomistaja on vastuussa kaavan toteuttamisesta. Itsetoteuttamisperiaate ei nykypäivänä myöskään ole enää yksinomaisesti alankomaista oikeutta. Pohjois-Belgiassa Flanderin alueella on säädetty vuonna 2018 voimaan tullut Flaamien pakkolunastusasetus. Flanderin alueen motiivit säätää itsenäinen pakkolunastussäännöstely perustui Belgian pirstaloituneeseen ja jokseenkin vanhentuneeseen pakkolunastusoikeuteen.⁶ Flanderin alueella kansallisen tason sääntely on siis korvattu

³ Peltola 2019, s. 64.

⁴ Groen 2016, s. 289.

⁵ Sluysmans – Verbist – Waring 2015, s. 351.

⁶ Eubelius, 2018.

vuoden 2018 lailla. Tähän lakiin lisättiin itsetoteuttamisperiaate eli maanomistajan mahdollisuus välttää pakkolunastus vetoamalla omaan mahdollisuuteen toteuttaa kaavan mukainen suunnitelma. Flanderin alueen itsetoteuttamisperiaatteessa on paljon yhtäläisyyksiä Alankomaiden järjestelmään, mutta sen syvällisempi tarkastelu ei ole työn tavoitteiden kannalta merkittävää.

1.3 Metodit ja kysymyksenasettelu

Työni tavoitteena on tuottaa uutta tietoa suomalaiseen oikeuskirjallisuuteen. Tarkastelussa on Alankomaiden pakkolunastusoikeutta koskettava itsetoteuttamisperiaate.

Itsetoteuttamisperiaatetta tutkitaan niin historiallisesta kuin lainopillisesta näkökulmasta.

Lainopillisessa tulkinnassa kiinnitetään huomiota Alankomaiden ympäristö- ja suunnittelulakiin (2024) sekä oikeuskäytäntöön, joka perustuu Alankomaiden kuninkaallisiin asetuksiin eli kruunun päätöksiin.

Työn tarkoitus on luoda kokonaisvaltainen kuva itsetoteuttamisperiaatteesta ja sen soveltamisesta. Historiallinen konteksti on tärkeää, jotta voidaan ymmärtää, miksi alankomaalainen oikeus on ottanut itsenäisen suunnan pakkolunastusoikeudessa itsetoteuttamisperiaatteen avulla. Tarkastelun kohteena on myös itsetoteuttamisperiaatteeseen kohdistunut kritiikki, jotta voidaan ymmärtää myös itsetoteuttamisperiaatteen kohtaamat haasteet.

2 Alankomaiden itsetoteuttamisperiaatteen historia ja nykytila pakkolunastusoikeudessa

2.1 Pakkolunastusoikeuden historia

Ensimmäinen säännös lunastuksesta Alankomaissa on kirjattu vuoden 1851 lunastuslakiin.⁷ Sen alkuperäinen tarkoitus ulottui lähinnä suuriin infrastruktuuria koskettaviin hankkeisiin, kuten rautateiden ja kanaalien toteuttamiseen, joita yksityinen maanomistaja ei pystynyt toteuttamaan. Jo 1800-luvulla tunnustettiin lunastuksen ristiriita omaisuuden suojaan nähden. Siksi yleisen tarpeen vaatimus lunastukselle oli jo tällöin osa pakkolunastusprosessia. Lunastuslain neljäs luku lisättiin Alankomaiden lunastuslakiin vuonna 1901, jolloin pakkolunastusmenettelyn käsitteli kunnallisvaltuusto ja käsittelyn viimeisteli kruunu. Tämä järjestely säilyi vuoteen 2010 asti, jolloin järjestelmää muutettiin. Vuonna 2024 voimaantulleen ympäristö- ja suunnittelulain myötä pakkolunastushakemusten käsittely on poistunut kokonaan kruunun käsittelystä, prosessista vastaa nykyään muu tarkoituksenmukainen viranomainen, kuten kunnallisvaltuusto.⁸ Syyt pakkolunastushakemuksen hylkäämiselle voivat perustua käsittelyn aikana nostettuihin argumentteihin, maankäyttösuunnitelman intressin tai asutusintressin puuttumiseen tai kiireellisyyden puuttumiseen.

Vuonna 1965 Alankomaissa säädettiin maankäyttösuunnitelmalaki, jonka merkittävin maankäyttöä koskettava instrumentti oli maankäyttösuunnitelma⁹. Sen tarkoituksena oli selkeyttää kuntien roolia maapolitiikassa ja kehittää kaavamenetelmää. Kaava ei kuitenkaan itsessään velvoita maanomistajaa toteuttamaan kaavan mukaista suunnitelmaa. Tämä johti kunnan uudelleen tarpeeseen lunastaa maata itselleen, jotta suunnitelmat voitiin toteuttaa. Kunnan maapolitiikan rinnalla maanomistajien vetoaminen itsetoteuttamisperiaatteeseen kasvoi.

Maankäyttö- ja kaavoituslain myötä maapolitiikka kehittyi nopeasti. Sen rinnalle säädettiin vuonna 1985 pitkien parlamentaaristen käsittelyjen jälkeen kunnan etuosto-oikeuslaki, joka mahdollisti kunnalle etuosto-oikeuden yksityisen maanomistajan maahan. Kunnan etuosto-oikeuslaki uudistettiin vuonna 1996, jolloin itsetoteuttamisperiaatteen merkitys kasvoi. Lakiuudistus nosti kunnan etuosto-oikeuden – eli aktiivisen maapolitiikan – rinnalle yksityisten

⁷ Groen 2016, s. 276.

⁸ van Delden – Lucassen 2023, s. 8.

⁹ Groen 2016, s. 278.

maanomistajien oikeuden toteuttaa itse kunnan kaavailemia hankkeita. Tämä muutos perustui kasvavaan ammatilliseen osaamiseen rakennusalalla, jonka perusteella valtio tahtoi kannustaa yksityisiä toimijoita aloitteellisuuteen kiinteistömarkkinoilla. Yksityisten kiinteistöyritysten ansiosta maanomistajat saattoivat solmia yhteistyösopimuksia kaavoitetusta maastaan kiinteistöyritysten kanssa. Yhteistyösopimusten tavoitteena oli välttää maan pakkolunastus, koska yhteistyösopimuksen ansiosta maanomistaja pystyi itse toteuttamaan kaavailut suunnitelmat yhteistyössä kiinteistöyrityksen kanssa. Kiinteistöyritykset tekivät yhteistyösopimuksia yksityisten maanomistajien kanssa, koska he pystyivät itse toteuttamaan julkisen vallan suunnittelemat hankkeet tonteille ja täten tienaamaan hankkeilla, jotka olisivat muutoin päätyneet julkisen vallan toteuttamisen piiriin. Tällainen järjestely nähtiin uhkana kunnan etuosto-oikeudelle, minkä vuoksi vuonna 2002 kunnan etuosto-oikeuslakia muutettiin siten, että yhteistyösopimukset eivät olleet sallittuja sellaisissa tilanteissa, joissa kunnan etuosto-oikeus oli jo määritelty maa-alueelle.¹⁰

Vuonna 2008 Alankomaissa astui voimaan uusi maankäyttö- ja kaavoituslaki, joka pyrki ratkaisemaan taloudellisia haasteita, joita kunnat kohtasivat tapauksissa, joissa maanomistajalla oli vaatimus toteuttaa itse kunnan kaavoittama suunnitelma. Uudistuksen myötä aluekehittäminen pystyttiin jakamaan yksityisoikeudelliseen ja julkisoikeudelliseen reittiin. Näistä suosittiin yksityisoikeudellista reittiä, jonka tarkoituksena oli välttää julkisoikeudellinen reitti siten, että kunta solmii sopimuksia jokaisen yksityisen maanomistajan kanssa lunastettavalla alueella. Sopimisen tavoitteena oli pystyä sopimaan etukäteen lunastuksesta aiheutuvat taloudelliset rasitteet, jolloin asiaa ei tarvinnut sovittelaa.¹¹

2.2 Itsetoteuttamisperiaatteen historia

Itsetoteuttamisperiaatteen historia Alankomaissa on lähes yhtä pitkä kuin itse pakkolunastusoikeuden. Ensimmäinen raportti puolustuksesta oikeudessa itsetoteuttamisperiaatteeseen nojaten on jo vuodelta 1863.¹² Tapauksessa Rotterdamin kaupunki pyrki laajenemaan ja tahtoi täten lunastaa maanomistajan koko maa-alueen rakentaakseen osaan siitä tien. Maanomistaja kuitenkin vastusti pakkolunastusta perustellen,

¹⁰ Groen 2016, s. 295.

¹¹ Groen 2016, s. 281.

¹² Korthals Altes 2014, s. 74.

että tien rakentaminen ei vaatinut koko maa-alueen lunastamista. Vastustus hyväksyttiin ja vain osa maanomistajan maasta pakkolunastettiin tien rakentamista varten. Kyseisessä tapauksessa ei käytetty termiä ”itsetoteuttamisperiaate”, mutta vaikuttaa siltä, että rakennushankkeiden toteuttamisessa on jo 1800-luvulla viitattu tämänkaltaiseen periaatteeseen maanomistajien toimesta.¹³

On epäselvää, milloin itsetoteuttamisperiaate alkoi olla merkittävässä roolissa pakkolunastushakemusten vastustamisessa, koska se on kirjattu lakiin ensimmäisen kerran vasta vuonna 2024. Vuonna 1970 itsetoteuttamisperiaatteeseen vetoaminen alkoi kuitenkin yleistyä ja samalla pakkolunastushakemusten hylkäämiset kasvoivat. Tähän vaikutti muun muassa rakennusteollisuuden kehittyminen ja Alankomaiden parlamentissa nousikin huoli kunnan mahdollisuuksista lunastaa maata ammattimaisilta projektikehittäjiltä. Itsetoteuttamisperiaatteen mahdollisuus johti nimittäin yksityisen maanomistajan ja rakennusyhtiöiden välisiin kauppoihin, kun tonttia odotti pakkolunastus. Kaupat olivat maanomistajalle suotuisia, koska niistä sai enemmän rahaa kuin pakkolunastuskorvauksesta ja rakennusyhtiöt toteuttivat kaavassa määrättyjä suunnitelmia. Tähän aikaan Alankomaissa ei vielä tunnettu täyden korvauksen periaatetta.¹⁴

1980-luvulla parlamentaarinen keskustelu itsetoteuttamisperiaatteen ympärillä kiihtyi, kun hankekehittäjät pystyivät usein välttämään pakkolunastuksen viitaten itsetoteuttamisperiaatteeseen. Itsetoteuttamisperiaatteen kriitikot ovatkin usein väittäneet, että hankekehittäjän itsetoteuttamisperiaate estää pakkolunastuksen toimeenpanon. Kritiikki ei ole kuitenkaan perustunut mihinkään tutkimukseen. Kritiikin mukaista tulkintaa ei voi myöskään johtaa kuninkaallisten asetusten analysoinnista.¹⁵

Alankomaiden kruunun mukaan maankäyttösuunnitelmat olivat kuitenkin turvattuina, kunhan maanomistajat – hankekehittäjät - olivat halukkaita ja kyvykkäitä toteuttamaan kaavan mukaiset suunnitelmat. Kunnalla oli myös velvollisuus ilmoittaa maanomistajalle hänen maataan koskevat suunnitelmat. Kruunu ei hyväksynyt sellaisia pakkolunastushakemuksia, jossa oli sivuutettu maanomistajan oikeus tietää suunnitelmista, koska ilman tietoa suunnitelmista maanomistajalla ei ollut myöskään mahdollisuutta laatia itsetoteuttamiseen vaadittavia hakemuksia. Vastapainoksi, jos maanomistaja oli tietoinen suunnitelmista eikä

¹³ Groen 2016, s. 286.

¹⁴ Groen 2016, s.286.

¹⁵ Korthals Altes 2014, s.71.

päässyt yhteisymmärrykseen suunnitelmista kunnan kanssa, syntyi kunnalle oikeus pakkolunastukseen. Tämän kehityksen myötä toteuttamissuunnitelman rakenne kasvatti merkitystään pakkolunastuskäytännöissä, ja toteuttamissuunnitelmia kehitettiin käsittämään kunnallisia vaatimuksia muun muassa rakennusten luonteeseen, sijaintiin ja kokoon nähden. Myös tehokas maankäyttö tuli osaksi kunnan näkökulmaa suunnitteluvaiheessa.¹⁶

Viimeinen merkittävä muutos itsetoteuttamisperiaatteen historiassa ennen sen kirjaamista vuoden 2024 lakiin oli, kun Alankomaiden kruunu muotoili itsetoteuttamisen arviointia varten vakiolausekkeen vuonna 1987.¹⁷ Siinä painotettiin, että maan pakkolunastus ei ole tarpeellista, jos maanomistaja on halukas ja kyvykäs itsetoteuttamaan kunnan suunnitelmat ja maanomistajan ja kunnan näkemykset suunnitelman toteuttamisesta eivät eroa toisistaan. Kruunu tahtoi painottaa vakiolausekkeessaan myös kunnan velvollisuutta näyttää toteen hankkeen kiireellisyys yleisen edun nimissä.

2.3 Alankomaiden itsetoteuttamisperiaatteen nykytila

Alankomaiden uusi ympäristö- ja suunnittelulaki astui voimaan vuonna 2024. Se on ensimmäinen Alankomaiden laki, joka suoraan säätelee itsetoteuttamisperiaatteesta. Ennen uutta lakia itsetoteuttamisperiaatteen periaatteet määrittyivät oikeuskäytännön kautta. Oikeuskäytännöllä on edelleen merkittävä vaikutus itsetoteuttamisperiaatteen toteutumisessa. Ympäristö- ja suunnittelulain 11.7 pykälä käsittelee pakkolunastuspäätöksen perustelujen välttämättömyyttä. Perustelujen välttämättömyyteen vedoten listataan kahdenlaisia tapoja, jolloin pakkolunastus ei ole tarpeen. Ensimmäinen käsittelee lunastajan velvollisuuksia ja niiden suorittamista ennen itse pakkolunastushakemusta ja toinen keskittyy itsetoteuttamisperiaatteeseen.

Ympäristö- ja suunnittelulain 11.7 pykälän 1. momentti määrittää ehdot, jolloin pakkolunastusta ei voida toimeenpanna. Muun muassa lunastajan aloitteellisuuden puute käyttää muita maanhankintakeinoja voi estää pakkolunastussuorituksen. Ennen pakkolunastushakemusta kunnan on siis pitänyt pyrkiä sovinnolliseen kiinteistökauppaan ennen kuin pakkolunastushakemuksen voi panna vireille. Alankomaisessa

¹⁶ Groen 2016, s. 288.

¹⁷ Groen 2016, s. 289.

maankäyttöoikeudessa siis pidetään pakkolunastusta viimesijaisena maanhankintainstrumenttina.

Ympäristö- ja suunnittelulain 11.7 pykälän 1. momentin c ja d kohdissa painotetaan kuitenkin sovinnollisen kaupan mahdollisuutta lähitulevaisuudessa, jos pakkolunastuspäätöstä ei ole syntynyt hakemuksen virheellisyyden vuoksi. Lunastajan huolimaton toiminta ei siis estä mahdollisuuksia julkisen vallan muunlaisille maanhankinnan keinoille näköpiirissä olevassa tulevaisuudessa kuten sovinnolliseen kauppaan perustuvaan maanhankintaan.

Ympäristö- ja suunnittelulain 11.7 pykälän 2. momentti määrittää pakkolunastuksen poissulkemisen maanomistajan itsetoteuttamisperiaatteen näkökulmasta. Ympäristö- ja suunnittelulain 11.7 pykälän 2. momentin a kohdan mukaan pakkolunastukselle ei ole tarvetta, kun maanomistaja esittää halukkuuden ja kyvykkyyden toteuttaa tontille suunniteltu kaavan mukainen suunnitelma itse. Itsetoteuttamisen on pystyttävä vastaamaan tavoiteltua suunnitelmaa niin ympäristön kehityksen, ylläpidon kuin fyysisen ympäristön näkökulmasta.

Toisin sanoen, jos alueelle on maankäyttösuunnitelmassa kaavailtu 3-kerroksinen asuintalo, tulee maanomistajan pystyä näyttämään toteen niin halukkuus kuin kyvykkyys toteuttaa juuri suunnitelmien mukainen 3-kerroksinen asuintalo. On huomioitava, että suunnitelmien vaatimusten yksityiskohtaisuus on kehittynyt yhteiskunnallisen kehityksen myötä. Muun muassa ympäristölliset ulottuvuudet kuten hiilineutraalisuusvaatimukset ovat hyvin uusi ilmiö maankäyttö- ja rakennusoikeudessa. Hiilineutraalisuusvaatimus on esimerkki siitä, mikä maanomistajan on pystyttävä itsetoteuttamaan, maankäyttösuunnitelman niin vaatiessa, jotta pakkolunastushakemus voidaan onnistuneesti hylätä itsetoteuttamisperiaatteeseen vedoten.

Ympäristö- ja suunnittelulain 2. momentin b tarkoittaa maanomistajan velvollisuutta itsetoteuttamisperiaatteen osalta. Halukkuuden ja kyvykkyyden lisäksi maanomistajan on näytettävä toteen konkreettiset ja toimeenpantavat suunnitelmat maankäyttösuunnitelman toteuttamiselle. Suunnitelmista on myös informoitava pakkolunastusmenettelyn kannalta tarkoituksenmukaista viranomaista.

Ympäristö- ja suunnittelulain 11.4 pykälän 1. momentti sisältää listauksen pakkolunastusmenettelyn tarkoituksenmukaisista viranomaisista. Niihin kuuluvat kiinteistön sijainnin mukainen kunnallisvaltuusto, vesilautakunta ja maakuntavaltuusto. 11.4 pykälän 2. momentti rajoittaa vesilautakunnan pakkolunastustoimivallan ympäristö- ja suunnittelulain 2.17 pykälän 1. momentin a mukaisiin tilanteisiin.

Vesilautakunnalla on toimivaltaa tonteilla, joiden veden ylläpitojärjestelmät on allokoitu maakunnalta vesilautakunnalle. Sen toimivalta yltää myös kaikille tonteille, joissa

yhdyskuntajäteveden puhdistus johdetaan yleisen viemäriverkon kautta jätevedenpuhdistamolle.

Maakuntavaltuuston oikeus pakkolunastuspäätöksiin perustuu 11.4 pykälän 3. momenttiin, joka määrittää, että pakkolunastuksen intressin tulee olla merkitykseltään maakunnan laajuinen, jotta maakuntavaltuustolla on toimivalta pakkolunastusmenettelyyn. Ministeriö, jota kiinteistön pakkolunastusmenettely koskee, voi 11.4 pykälän 4. momentin mukaan toimia tarkoituksenmukaisena viranomaisena, kun pakkolunastus koskee kansallista etua tai ministeriön toiminta nähdään tehokkaana kyseiseen pakkolunastusmenettelyyn.

Ympäristö- ja suunnittelulain 2. momentin *c* kohta asettaa itsetoteuttamisperiaatteelle vielä suunnitelman toteutumisen ehdon. Toisin sanoen, jotta lunastukselle ei ole perusteita, tulee maanomistajan kyetä tosiasiaassa toteuttamaan alueen kehityksen mukainen suunnitelma sen kehityksen, toimeenpanon ja fyysisen ympäristön kehityksen näkökulmasta asian kannalta tarkoituksenmukaisen viranomaisen vaatimusten mukaisesti.

Ympäristö- ja suunnittelulain 11.7 pykälän 2. momentti sisältää lopussa myös ehtoja ja rajoituksia itsetoteuttamisperiaatteen viittaamiseen. Ehdot perustuvat siihen, että maanomistajalla on kolmen vuoden toteuttamis- ja suunnittelu-aika kaavan mukaisen suunnitelman toteuttamiselle.

Tilanteissa, joissa pakkolunastusta ei ole aiemmin myönnetty, pätevät samat rajoitukset itsetoteuttamisperiaatteeseen vetoamisessa kuin niissä tilanteissa, joissa pakkolunastushakemus on hylätty. Pakkolunastusta ei lähtökohtaisesti myönnetä tai edes haeta ennen kolmen vuoden määräajan täyttymistä. Ennen määräajan täyttymistä ympäristö- ja suunnittelulain 11.5 pykälän *b* kohdan mukainen pakkolunastuksen välttämättömyys ei ole ajankohtainen. Pakkolunastusmenettelyn vaatimus välttämättömyydestä mahdollistaa siis maanomistajalle kolmen vuoden määräajan aloittaa kaavan mukaisen suunnitelman toteuttaminen omalle tontille. Itsetoteuttamisperiaatetta ei sovelleta tilanteissa, joissa maanomistaja ei ole kolmen vuoden aikana kaavan hyväksymisestä aloittanut kaavan mukaista tontin suunnittelua huomioiden tarkoituksenmukaisen ympäristön kehityksen, ylläpidon ja fyysisen ympäristön näkökulman. Säännös sisältää myös maanomistajan oikeussuojan; maanomistajan aloitteellisuuden puuttuminen täytyy olla hänestä johtuvaa.

3 Itsetoteuttamisperiaatteen oikeuskäytäntö

3.1 Royal Decree – kuninkaallinen asetus

Merkittävimmät oikeudelliset päätökset itsetoteuttamisperiaatteen osalta on käsitelty Alankomaiden kuninkaallisissa asetuksissa (englanniksi *Royal Decree*). Virallisesti kuninkaalliset asetukset ovat edelleen monarkian mukaisesti Alankomaiden kuninkaan päätöksiä, mutta tosiasiallisesti ratkaisujen voimaantulon vastuu on virassa olevalla ministeriöllä.¹⁸

Kuningas kuitenkin allekirjoittaa jokaisen kuninkaallisen asetuksen niiden vahvistamiseksi.

Kuninkaalliset asetukset, jotka käsittelevät itsetoteuttamisperiaatetta, koostuvat kahdesta osasta; yleisestä harkinnasta ja tapauskohtaisesta harkinnasta.¹⁹ Alankomaiden oikeushierarkiassa kuninkaalliset asetukset asettuvat eduskunnan asettamien lakien alapuolelle, mutta ministeriöiden määräysten yläpuolelle. Ne ovat siis merkittäviä sekundäärisessä lainsäädännössä ja täten merkittäviä oikeuslähteitä. Vuoden 2024 ympäristö- ja suunnittelulain myötä itsetoteuttamisperiaatteeseen liittyvät tapaukset, eli pakkolunastushakemusta koskevat kiistat, ovat siirtyneet kruunun käsittelystä muille julkisille viranomaisille, kuten kunnallis- ja maakuntavaltuustolle. Käsittelyssä on siis tapahtunut fundamentaalinen muutos, mutta kuninkaallisten asetusten vakiinnuttama käytäntö itsetoteuttamisperiaatteen käsittelyn saralla nähdään säilyvän merkityksellisenä oikeuslähteenä.²⁰

Kuninkaallisissa asetuksissa itsetoteuttamisperiaatetta käsitellään, kun maanomistaja on vastustanut pakkolunastusta vedoten itsetoteuttamisperiaatteeseen. Kyseiset pakkolunastusriidat saattoivat päättyä kruunun käsittelyn jälkeen vielä Alankomaiden korkeimpaan oikeuteen. Korkeimman oikeuden ratkaisussa itsetoteuttamisperiaatteen käsittely on kuitenkin ollut marginaalista ja *ex tunc*.²¹ Työn tavoitteiden kannalta on siis tarkoituksenmukaista keskittää oikeustapausten käsittely kuninkaallisiin asetuksiin, koska niistä ilmenee itsetoteuttamisperiaatteen soveltaminen pakkolunastuksen vastustamisessa.

¹⁸ N–Lex.

¹⁹ Korthals Altes 2014, s. 75.

²⁰ van Delden – Lucassen 2023, s. 19.

²¹ Groen 2016, s. 298.

3.2 Yleiskuva itsetoteuttamisperiaatetta käsittelevistä kuninkaallisista asetuksista

Kuninkaallisten asetusten tutkiminen ei luo kokonaiskuvaa itsetoteuttamisperiaatteesta, koska rakennushankkeet voivat pohjautua itsetoteuttamisperiaatteeseen ilman, että asia on riitaantunut kruunun käsittelyyn asti. Korthals Altes on kuitenkin tutkinut määrällisesti itsetoteuttamisperiaatetta koskevia kuninkaallisia asetuksia vuosien 1995 ja 2012 välillä vuoden 2014 artikkelissaan.²² Tutkimus sisälsi 199 kuninkaallista asetusta pakkolunastushakemuksiin, jotka sisälsivät itsetoteuttamisperiaatteeseen vetoavan vastaväitteen ja 285 vastaväitettä, joissa vedottiin itsetoteuttamisperiaatteeseen. Vastaväitteiden määrä perustuu siihen, että yksittäinen kruunun käsittely on voinut sisältää monta maanomistajaa, joilla on ollut henkilökohtaiset vetoamukset itsetoteuttamisperiaatteeseen.²³

285:stä vastaväitteestä 252 arvioitiin ja niistä 71 kappaletta, eli 28 %, menestyi.²⁴ Korthals Altesin tutkimuksesta ilmenee, että pakkolunastushakemukset olivat yleisempiä 1990-luvulla kuin myöhemmin, mutta itsetoteuttamisperiaatteeseen vetoavien vastaväitteiden määrä pysyi samanlaisena. Tämä voidaan perustella välillisen hallinnon suosion kasvun ja markkinapainotteisemman maankäyttösuunnittelun kehittymisen kautta.²⁵

Korthals Altesin tutkimuksessa on jaettu osiin epäonnistuneet vastaväitteet pakkolunastushakemuksille itsetoteuttamisperiaatteeseen vedoten. Eri argumenttiosien määrä antaa yleiskuvan siitä, mihin itsetoteuttamisperiaate usein kruunun käsittelyssä on kaatunut.

Yleisin argumentti pakkolunastushakemuksen hyväksymiselle maanomistajan itsetoteuttamisperiaatteeseen viittaamisesta huolimatta perustuu maanomistajan halukkuuteen toteuttaa kaavan mukainen suunnitelma. 104 eli 57 % kaikista hylätyistä itsetoteuttamisperiaatteeseen perustuvista vastaväitteistä sisälsi maanomistajan halukkuuden tarkastelua.²⁶ Saman tilaston alle on sisällytetty maanomistajan kyvykkyys toteuttaa kaavan mukainen suunnitelma, joka ei tullut näytetyksi esimerkiksi Feijenoord-Noordereiland -

²² Korthals Altes 2014, s. 71.

²³ Korthals Altes 2014, s. 75.

²⁴ Korthals Altes 2014, s. 75.

²⁵ Korthals Altes 2014, s. 77.

²⁶ Korthals Altes 2014, s. 76.

tapauksessa vuonna 2000.²⁷ Ympäristö- ja suunnittelulain 11.7 pykälän 2. momentin *a* kohdan vaatimukset itsetoteuttamisperiaatteelle ovat siis oikeuskäytännössä myös vakiintuneita käytäntöjä itsetoteuttamisperiaatteen saralla.

Toiseksi yleisin itsetoteuttamisperiaatteeseen perustuvan vastaväitteen hylkääminen kosketti maanomistajan puutteellista maaomistusta kaavan suunnitelmien toteuttamiseksi. 82 eli 45 % hylätyistä vastaväitteistä sisälsi kyseisen argumentin.²⁸ Argumenttia voidaan verrata ympäristö- ja suunnittelulain 11.7 pykälän 2. momentin *c* kohtaan, joka asettaa maanomistajalle velvollisuuden tosiasiaa toteuttaa kaavan mukainen suunnitelma. Se ei ole mahdollista, jos maanomistajalla ei ole itsenäisessä omistuksessaan toteuttamiseen tarvittavaa maata. Tämä esti muun muassa Hellendoorn -tapauksessa vuonna 2006 itsetoteuttamisperiaatteeseen vetoamisen menestymisen.²⁹

Viimeinen merkittävä argumentti itsetoteuttamisperiaatteen hylkäämiselle perustui alueen kokonaisvaltaiseen kehitykseen.³⁰ Tämä kruunun asettama periaate itsetoteuttamisperiaatteeseen perustuvien hakemusten hylkäämiseen käsittää laajan tulkinnan siitä, miten alueen kehitys voidaan turvata pakkolunastamisen avulla. Kyseisessä argumentissa muun muassa infrastruktuurihankkeet olivat isossa roolissa, mikä käy ilmi monista kuninkaallisista asetuksista³¹. Argumentti on kuitenkin huomattavasti pienemmässä käytössä määrältään verrattuna kahteen suurimpaan, koska se sisältyi vain 45:een eli 25 % hylätyistä itsetoteuttamiseen perustuvista vastaväitteistä.³²

Itsetoteuttamisperiaatteeseen vetoaminen useimmiten siis epäonnistui kuninkaallisissa asetuksissa. Syitä epäonnistumiselle on monenlaisia, ja vaikka tarkasteltavat tapaukset perustuvat aikaan ennen vuoden 2024 ympäristö- ja suunnittelulakia, voidaan todeta, että aikaisempi kruunun ylläpitämä oikeuskäytäntö on nykyisinkin lainmukaista.

Alla aion vielä tarkastella syvällisemmin yksittäisiä kuninkaallisia asetuksia, joiden merkitys itsetoteuttamisperiaatteen oikeuskäytännössä on merkittävä. Vaikka itsetoteuttamisperiaate on nykyään Alankomaissa kirjattu lakiin, on aikaisemmilla kuninkaallisilla asetuksilla edelleen

²⁷ Stc. 2000, 387.

²⁸ Korthals Altes 2014, s. 76.

²⁹ Stc. 2006, 1666.

³⁰ Korthals Altes 2014, s. 77.

³¹ Korthals Altes 2014, s. 77.

³² Korthals Altes 2014, s. 76.

merkitystä itsetoteuttamisperiaatteen soveltamisessa.³³ Kuninkaallisten astusten yksityiskohtaisempi tutkiminen palvelee myös kirjoituksen tärkeintä tavoitetta eli itsetoteuttamisperiaatteen ymmärtämistä.

3.3 Merkittäviä kuninkaallisia asetuksia itsetoteuttamisperiaatteesta

3.3.1 Maanomistajan velvollisuudet kaavan toteuttamisessa – KB Oss

Yksi nykypäivän merkittävimmistä itsetoteuttamisperiaatteeseen liittyvistä kruunun päätöksistä päättyi maanomistajan kannalta huonosti siten, että hänen tonttinsa pakkolunastus hyväksyttiin. KB Oss -tapaus vuodelta 2012 käsitteli Ossin kunnan ja kahden erillisen maanomistajan välistä kiistaa maanomistajien tonttien pakkolunastamisesta.

Tapauksen keskiössä oli Ossin kunnan asemakaava *Piekenhoef-Zuidwest*, joka oli hyväksytty vuonna 2009. Alueelle, joka oli lähinnä maatalousmaata ja ruohostoa, kaavoitettiin asuinalueita, joka sisälsi kaavamerkintöjen valossa asuintalojen lisäksi muun muassa uusia liikenneväyliä ja viheralueita.³⁴ Kaavaan oli merkitty noin 220 asuintaloa.

Ossin kunta oli kaavan hyväksymisen jälkeen pyrkinyt maanomistajien kanssa vapaaehtoisein kauppoihin, mutta maanomistajat eivät olleet suostuneet kiinteistökauppoihin kaavan toteuttamisen kannalta suotuisassa ajassa. Tämän takia Ossin kunta päätyi hakemaan pakkolunastusta kahden maanomistajan tontteihin. Nämä maanomistajat valittivat asiasta kruunulle.

KB Oss -tapauksen käsittelyssä on kuultu kahta maanomistajaa omilla argumenteillaan, mutta varsinkin ensimmäisen valittajan Mr. W.P.J. van Keijsteren argumentit pakkolunastusta vastaan ovat itsetoteuttamisperiaatteen oikeussääntöjen ymmärtämisen kannalta merkittäviä. Van Keijsterenillä oli kruunun kuulemisessa myös itsetoteuttamisperiaatteeseen liittymättömiä argumentteja pakkolunastusta vastaan, kuten hyvän hallinnon vastaisuus prosessissa, mutta niiden tarkempi arviointi ei ole työn näkökulmasta olennaista.

Van Keijsteren oli ilmaissut Ossin kunnalle tahtotilastaan itsetoteuttaa kaavan mukaisesti kuusi asuinrakennushanketta tontillaan. Kruunun päätöksen mukaan maanomistajan halukkuus itsetoteuttaa kaavan mukainen rakennushanke voi johtaa pakkolunastushakemuksen

³³ Zeilmaker 2024.

³⁴ Stc. 2012, 3005 s. 1.

hylkäämiseen, koska pakkolunastus ei täten ole periaatteellisesti tarpeellista.³⁵ Van Keijsteren ei kuitenkaan ollut kolmen vuoden sisällä kyennyt tarjoamaan konkreettisia ja täytäntöönpantavia rakennussuunnitelmia asuinrakennushankkeelleen. Hänellä olisi ollut mahdollisuus itsenäisesti laatia vaatimusten mukainen rakentamissuunnitelma julkisen asemakaavan avulla. Tosiasiassa todellisia rakennussuunnitelmia ei ollut laadittu, ja kuuden asuinrakennuksen rakentamiseen tarvittavia ympäristölupia ei ollut haettu.³⁶ Kruunu hylkäsi van Keijsterenin valituksen.

KB Oss -ratkaisu osoittaa maanomistajan velvollisuuden itsetoteuttamisperiaatteeseen vedottaessa. Van Keijsterenin pyrkimys viitata kaavojen epäselvyyteenkään ei auttanut häntä tapauksessa, koska rakennussuunnitelman laadinnassa maanomistajalla on itsellään velvollisuus selvittää kaavan mukaisen suunnitelman tarkoituksenmukaiset vaatimukset.³⁷ Kruunun mukaan kaavan epätarkkuuteen olisi tullut ottaa kantaa jo kaavan suunnitteluvaiheessa, jotta itsetoteuttamisperiaatteeseen voitaisiin kaavan epätarkkuuden osalta vedota.

KB Oss -ratkaisu osoittaa, että Alankomaiden ympäristö- ja suunnittelulain 11.7 pykälän 2. momentin *b* kohdan mukainen konkreettisten ja täytäntöönpantavien suunnitelmien vaatimus sisältää muun muassa maanomistaja itsenäisen velvollisuuden niin rakennussuunnitelmasta kuin rakentamiseen tarpeellisten lupien hakemisesta.

3.3.2 Maanvuokrasopimuksen pätemättömyys itsetoteuttamisena – KB Pijnacker-Nootdorp

Pijnacker-Nootdorp-tapauksen keskiössä oli suuri yhteistyöhanke Etelä-Hollannissa, jonka tarkoitus oli kehittää De Groenzoom luonnonsuojelu- ja virkistysaluetta. Kokonaisuudessaan alue on nykyisin noin 450 hehtaarin kokoinen.³⁸ Pijnacker-Nootdorp-tapauksessa muutoksenhakijana toimi tapauksen nimen mukainen kunta, joka vaati muutosta Mr. J. Bazuinin kiinteistön pakkolunastuspäätökseen.

³⁵ Stc. 2012, 3005 s. 3.

³⁶ Stc. 2012, 3005 s. 4.

³⁷ Stc. 2012, 3005 s. 4.

³⁸ De Groenzoom.

Lainvoimaisessa kaavassa Mr. J. Bazuinin kiinteistölle oli kaavoitettu vesistö, viheralueita, kaislikko ja istutettavien puiden ympäröivät pyöräily- ja kävelytiet.³⁹ Kunnan mukaan kaavan mukaisten suunnitelmien toteuttaminen tavoiteajassa eli viidessä vuodessa oli mahdollista vain kiinteistön pakkolunastuksen avulla, koska vapaaehtoisessa kaupassakaan ei ollut saavutettu kunnalle sopivaa lopputulosta.

Mr. J. Bazuin oli kiinteistön omistajana tapauksessa asianomistaja ja hän vastasi kruunulle kunnan valitukseen. Hänen päämotiivinaan on ollut mahdollisuus säilyttää kiinteistön omistus ja intentio jatkaa omien lampaidensa laiduntamista alueella, Groenzoomin alueen kehityksen suunnitelmista huolimatta.⁴⁰ Kuninkaallisessa asetuksessa on jaettu Bazuinin lausunto neljään osioon. Lausunnon yhdessä osiossa viitataan itsetoteuttamisperiaatteeseen. Tapauksen arviointi keskittyy kyseiseen osioon, koska muut osiot ovat tutkimuksenasettelun kannalta epäolennaisia. Bazuin on hakenut kolmesti lupaa kaavan itsetoteuttamiselle prosessin aikana. Jokaisella kerralla kunta on evännyt hakemukset, vaikka Bazuin on kokenut, että hän pystyy toteuttamaan kaavan mukaiset vaatimukset alueen ylläpidosta ja rakennushankkeista. Bazuin oli laatinut kolmannen osapuolen kanssa maanvuokrasopimuksen, jonka avulla hän väitti kykenevänsä toteuttaa kaavan mukaiset suunnitelmat.⁴¹

Kuninkaallisessa asetuksessa Bazuinin vetoaminen itsetoteuttamisperiaatteeseen hylättiin. Kruunu otti muun muassa kantaa siihen, että maanomistaja ei ollut valmis toteuttamaan kaikkia kaavan mukaisia suunnitelmia alueella, kuten laidunmaan muuttamista monimuotoisiksi ja luonnonmukaisiksi viheralueiksi.⁴²

Merkittävin oikeussääntö kuninkaallisessa asetuksessa koskettaa kuitenkin Bazuinin maanvuokrasopimusta kolmannen osapuolen kanssa. Maanvuokrasopimuksesta ei ole käynyt ilmi maanomistajan tosiasiallista tahtotilaa toteuttaa kaavan mukaisia suunnitelmia tai halukkuutta hankkeiden ylläpitämiseen.⁴³ Maanvuokrasopimus viittaa myös siihen, että maanomistaja ei ole ollut valmis kaavan mukaisiin toimiin omalla kustannuksellaan tai vastuullaan. Maanvuokrasopimus voidaan siis nähdä Alankomaiden ympäristö- ja suunnittelulain 1.17 pykälän 2. momentin *a* kohdan vastaisena toimena. Bazuinilla ei ole ollut

³⁹ Stc. 2017, 2004 s. 2.

⁴⁰ Stc. 2017, 2004 s. 3.

⁴¹ Stc. 2017, 2004 s. 3.

⁴² Stc. 2017, 2004 s. 4.

⁴³ Stc. 2017, 2004 s. 5.

halukkuutta ja kyvykkyyttä toteuttaa kaavan mukaisia suunnitelmia. Hänen ainoana tavoitteenaan on ollut säilyttää omistusoikeus kiinteistönsä.

Maanvuokrasopimuksen pätemättömyys itsetoteuttamisperiaatteeseen viitattaessa ei ole ainoa merkittävä oikeussääntö, itsetoteuttamisperiaatteen näkökulmasta, joka ilmenee kuninkaallisesta asetuksesta. Kruunu huomioi myös Bazuinin rajallisen maanomistuksen Groenzoomin alueella. Pijnacker-Nootdorp kunnan mukaan heidän ja Bazuinin välillä on perustavaa laatua oleva ero ymmärryksessä siitä, miten Groenzoomin luonnonsuojelu ja virkistysaluetta tulisi kehittää.⁴⁴ Kruunu yhtyi kunnan näkemykseen. Tehokkaan rakentamisen ja ylläpidon sekä alueen hallinnan yleisten periaatteiden mukaan kruunu on nähnyt, että pakkolunastus on perusteellista.⁴⁵ Kruunun mukaan kaavan mukaisten suunnitelmien kannalta on siis ollut tarkoituksenmukaista hyväksyä pakkolunastushakemus.

3.3.3 Maanomistajan velvollisuudet – KB Echt-Sustern (De Berk III)

De Berk III -tapaus vuodelta 2024 on yksi tuoreimmista kuninkaallisista asetuksista, jossa itsetoteuttamisperiaatteeseen on vedottu. On huomionarvoista, että asian käsittely on perustunut aikaisempaan lainsäädäntöön ennen Alankomaiden ympäristö- ja suunnittelulain toimeenpanoa.

Tapauksessa Echt-Susteren kunta haki pakkolunastusta kaavoittamalleen alueelle. Alueella sijaisi monia maanomistajia, mutta vain yksi valittajista viittasi itsetoteuttamisperiaatteeseen. Kyseinen kaava oli sisällöltään teollisuuteen painottuva ja alueelle oli suunniteltu lähinnä teollisuus- ja viheralueita sekä liikenneväyliä. Kaavan kiireellisyys ja tarpeellisuus perustui Echt-Susteren ja muiden lähikuntien kasvavaan liiketoiminnallisten tonttien kysyntään.⁴⁶ Kunnan pakkolunastushakemus on sisältänyt asemakaavan suunnitelmat pakkolunastettaville alueille. Asemakaavan suunnitelmista ilmenevät muun muassa kaavamääräykset selostuksilla ja havainnekuvilla, visuaalisen laadun suunnitelma sekä lunastussuunnitelmassa sisältyvä kiinteistöselostus.⁴⁷ Suunnitelmien laatu ja yksityiskohtaisuus ovat merkittäviä, koska

⁴⁴ Stc. 2017, 2004 s. 5.

⁴⁵ de Roos 2017.

⁴⁶ Stc. 2024, 2365 s. 1.

⁴⁷ Stc. 2024, 2365 s. 2.

suunnitelmien perusteella maanomistaja voi pyrkiä laatimaan omat toteuttamissuunnitelmansa kaavan mukaisiin rakennushankkeisiin.

Itsetoteuttamisperiaatteeseen vedonneet valittajat isä ja poika toimivat kaavoitetulla alueella maatalousyrittäjinä.⁴⁸ Valittajat viittasivat pakkolunastushakemusta koskettaneessa vastaväitteessään muun muassa siihen, että kaavan mukaiset suunnitelmat pystyttäisiin toteuttamaan muuallakin kuin heidän tontillaan. Kaavan toteuttamisen kiireellisyydelle ja tarpeellisuudelle ei myöskään nähty riittäviä perusteita. Kruunu oli eri mieltä valittajien kanssa. Valittajapari oli kuitenkin huomannut, että kaavan suunnitelmista ilmeni, että kaavan mukaisen suunnitelman itsetoteuttaminen olisi kaavoitetulla alueella mahdollista. Siksi he pyrkivät myymään omat kiinteistönsä Prinsenstraat Hoensbroek B.V. -yhtiölle, jolla oli itsetoteuttamisperiaatteen vaatimat taidot ja kyvykyys toteuttaa kaavan mukainen rakennussuunnitelma.⁴⁹

Kruunun ratkaisussa merkittävässä roolissa on maanomistajien ja Prinsenstraat -yhtiön välisten kauppojen aikataulu. Kauppaneuvottelut olivat käynnissä samanaikaisesti pakkolunastusprosessin yhteydessä, ja Prinsenstraat -yhtiön pyrkimys itsetoteuttamiselle oli puolitiessä, koska vaatimusten mukaiset toimet rakennussuunnitelmien ja lupahakemuksien osalta olivat vasta aluillaan. Kruunun ratkaisun aikaan kiinteistön tosiasiallisella omistajalla ei ollut konkreettista näyttöä sille, että kyseisellä maa-alueella maanomistaja kykenisi toteuttamaan kaavan mukaisen suunnitelman. Echt-Susteren kunnalla oli myös todistetusti kiire ja tarve toteuttaa kaavan mukaiset suunnitelmat mahdollisimman pian. Siksi keskeneräiset neuvottelut kunnan ja yhtiön välillä eivät myöskään vaikuttaneet kuninkaallisen asetuksen lopputulokseen.⁵⁰

De Berk III -tapaus on merkittävä maanomistajan velvollisuuksien näkökulmasta. Itsetoteuttamisperiaatteessa yhteistyö kolmansien osapuolten kanssa kaavan mukaisten suunnitelmien toteuttamiseksi on mahdollista. Kiinteistön myynti ei kuitenkaan ole itsetoteuttamisperiaatteen mukainen toimi.⁵¹ Itsetoteuttamisperiaatteeseen voidaan siis vedota vain silloin, kun kiinteistö on tosiasiallisesti vetoajan omistuksessa. Maanomistajan tavoite vastustaa pakkolunastusta itsetoteuttamisperiaatteen avulla on mahdollista kiinteistökauppojen

⁴⁸ Stc. 2024, 2365 s. 2.

⁴⁹ Stc. 2024, 2365 s. 5.

⁵⁰ Zeilmaker 2024.

⁵¹ Zeilmaker 2024.

avulla, mutta kauppojen on olennaista tapahtua hyvissä ajoin, jotta uusi maanomistaja pystyy laatimaan itsetoteuttamisperiaatteen kannalta merkittävät suunnitelmat ajoissa.⁵²

3.3.4 Maanomistajan ja päätösvaltaisen viranomaisen erimielisyydet rakennussuunnitelman toteuttamisessa – KB Amsterdam (Brothels)

Kuninkaallinen asetus liittyen Amsterdamin kaupunginvaltuuston tavoitteisiin muuttaa niin sanottua ”Punaisten lyhtyjien katua”, on yksi merkittävimmistä kruunun ratkaisuksista, jossa maanomistajan vetoaminen itsetoteuttamisperiaatteeseen menestyi. Kaupunginvaltuuston uudistushankkeeseen perustuva suunnitelma oli kokonaisuudessaan nimetty ”Kaupungin näyteikkunoiden jälleenrakentamisena”.⁵³ Kaavan tavoitteena oli vähentää niin sanottujen prostituutioikkunoiden määrää kaupungin keskustassa. Ikkunoiden tilalle oli tarkoitus remontoida muun muassa toimistotiloja ja gallerioita.⁵⁴ Amsterdamin kaupunginvaltuusto haki pakkolunastusta alueen rakennuksiin, jotta se voisi toteuttaa kaavan mukaiset suunnitelmat tarkoituksenmukaisella tavalla ja tehokkaasti.

Yksi pakkolunastushakemuksen valittajista viittasi kruunun käsittelyssä itsetoteuttamisperiaatteeseen. Valittaja oli valmis vapaaehtoisesti muuttamaan omistamiensa rakennusten ikkunat kaavan mukaisen suunnitelman mukaisesti siten, että prostituutioikkunat poistuisivat. Valittajan mukaan hänellä oli kaavan mukaiset suunnitelmat, joiden toteuttaminen johtaisi edellytetyjen kaavan mukaisten suunnitelmien toteutumiseen. Itsetoteuttamisperiaate ei ollut kuitenkaan johtanut sovintoon Amsterdamin kaupunginvaltuuston kanssa, koska kaupunginvaltuusto oli asettanut kohtuuttomia vaatimuksia kaavan toteuttamiselle.⁵⁵ Kruunu tarkasteli ratkaisussaan valittajan perusteita itsetoteuttamisperiaatteelle. Toisin sanoen tarkastelun kohteena oli valittajan eli tontin omistajan tosiasiallinen halukkuus ja kyvykyys toteuttaa kaavan mukainen suunnitelma.

Amsterdamin kaupunginvaltuuston päätavoite oli saada haltuunsa prostituutioikkunoiden kiinteistöt, jotta erittäin näkyvä prostituutio alueella saataisiin lakkautettua. Itse jälleenrakentaminen oli suunnitelmissa vasta toissijainen tavoite ja täten suunnitelmat

⁵² Zeilmaker 2024.

⁵³ Stc. 2019, 565 s. 1.

⁵⁴ Stc. 2019, 565 s. 2.

⁵⁵ Stc. 2019, 565 s. 6.

jälleenrakentamiselle eivät olleet vielä selkeitä.⁵⁶ Kiinteistönomistajat olivat oma-aloitteisia ja saivat itsetoteuttamisperiaatteen kannalta tarvittavat luvat kuten ympäristöluvan, jotta kaavan mukaiset tavoitteet voitaisiin toteuttaa. Prostituutioikkunat oli tarkoitus muuttaa toimistojälleenmyynti- ja asuintiloiksi.⁵⁷ Kyseisten muutosten toteuttaminen ei kiinteistönomistajan hakemusten perusteella vaatinut muuta kuin pienimuotoista sisäistä remonttia kiinteistöissä.⁵⁸ Kiinteistönomistajalla oli siis kaikki valmiudet eli kyvykkyys ja halukkuus toteuttaa kaavan mukaiset suunnitelmat kiinteistöillään. Ainoa riitaisuus oli kaupunginvaltuuston haluttomuus hyväksyä itsetoteuttamisperiaatteeseen perustuva hakemus. Kruunun ratkaisussa oli tarkasteltava pakkolunastuksen välttämättömyyttä. Kruunun mukaan Amsterdamin kaupunginvaltuuston ja kiinteistönomistajan väliset erimielisyydet hankesuunnitelmissa eivät estäneet kaavan mukaisten suunnitelmien toteutumista.⁵⁹ Toisin sanoen pakkolunastukselle ei ollut tarvetta, vaikka itsetoteuttamisperiaatteen yksityiskohtia ei ollut vielä sovittu loppuun osapuolten välillä.

Amsterdam -ratkaisun merkittävin oikeussääntö piilee itsetoteuttamisperiaatteen vaatimuksissa. Ratkaisusta ilmenee, että itsetoteuttamisperiaatteeseen vetoaminen on mahdollista, vaikka toteuttamisen suunnitelmat ovat käsittelyaikana vielä riitaisia osapuolten (eli kunnan ja maanomistajan) välillä.

3.3.5 Tontin nykyinen laillinen käyttö on kaavan suunnitelmien mukaista – KB Nieuw Reijerwaard

Nieuw Reijerwaard -tapausta koskeva kuninkaallinen asetus ei suoraan vetoa itsetoteuttamisperiaatteeseen, mutta siinä on itsetoteuttamisperiaatteen elementtejä. Riddekerkin ja Barendrechtin kuntien alueella olevan Nieuw Reijerwaardin teollisuusalueen yhteensovittamissuunnitelman tarkoitus oli kehittää maatalouden logistiikkaa alueella.⁶⁰ Etelä-Hollannin maakuntavaltuusto haki kruunulta pakkolunastusta 96 hehtaarin alueelle, joka sisälsi muutaman hehtaarin kokoisia tontteja. Kaavan mukainen suunnitelma oli jaettu osiin, joka

⁵⁶ Stc. 2019, 565 s. 7.

⁵⁷ Stc. 2019, 565 s. 6.

⁵⁸ Stc. 2019, 565 s. 7.

⁵⁹ Stc. 2019, 565 s. 7.

⁶⁰ Stc. 2016, 364 s. 2.

aiheutti kruunulle syytä tarkastella pakkolunastuksen tarpeellisuutta, kun joidenkin tonttien kohdalla kaavan mukaisten suunnitelmien toteuttaminen ei ollut vielä ajankohtaista ja perusteltua.⁶¹ Kruunun käsittelyssä kaksi muutoksenhakijaa vetosi itsetoteuttamisperiaatteeseen tai sitä vastaavaan mekanismiin vastustaessaan pakkolunastusta. Suoraan itsetoteuttamisperiaatteeseen viitannut valittaja ei onnistunut kanteessaan. Hän väitti muun muassa, että kaavan mukaisen suunnitelman pysäköintialueet pystyttiin toteuttamaan muilla pakkolunastettavilla mailla ja täten hänen tonttinsa pakkolunastaminen ei ollut välttämätöntä kaavan suunnitelmien toteutumisen kannalta.⁶² Kyseinen väite oli kuitenkin suunnitteluvaiheeseen perustuva ja täten sen tarkastelu ei enää kruunun käsittelyssä ollut ajankohtaista. Suora viittaus itsetoteuttamisperiaatteeseen perustui maanomistajan näkemykseen siitä, että hän kykenee myös itsetoteuttamaan kaavan suunnitelmien mukaisen pysäköintialueen.⁶³ Itsetoteuttamisperiaatteeseen vetoaminen ei kuitenkaan onnistunut, koska muutoksenhakijalla ei ollut hallussaan riittävän kokoista tonttia kaavan mukaisen suunnitelman toteuttamiselle.⁶⁴ Tilannetta voidaan verrata ympäristö- ja suunnittelulain 11.7 pykälän 2. momentin *c* kohtaan, jossa itsetoteuttamisperiaatteen toteutumiselle asetetaan ehto suunnitelmien mukaisen tavoitteen toteutumiselle. Kaavan mukaista suunnitelmaa ei voida itsetoteuttaa, jos maanomistajalla ei ole siihen tarvittavaa maaperää omistuksessaan. Toisen muutoksenhakijan valitus onnistui osittain. Kruunu ei siis hyväksynyt kaikkien muutoksenhakijan omistuksessa olevien maa-alueiden pakkolunastusta. Kruunun päätös perustui maanomistajan väitteeseen siitä, että hänen tontillaan toteutuu jo kaavan mukaiset suunnitelmat ennen muutoksia tai pakkolunastusta.⁶⁵ Muutoksenhakija ylläpiti tontillaan elinkeinoa, jonka perusteella hän itse koki kiinteistönsä olevan jo kaavan mukainen teollisuusalue. Etelä-Hollannin maakuntavaltuusto väitti kuitenkin, että kyseessä oli kasvihuonepuutarhatalous, joka ei täytä kaavan mukaista teollisen alueen määritelmää. Kruunu tarkasteli ratkaisussaan maanomistajan harjoittamaa liiketoimintaa ja totesi sen täyttävän kaavan mukaiset vaatimukset. Sen lisäksi tarkastelun kohteena olivat maanomistajan rakennusten korkeus, koska Etelä-Hollannin maakuntavaltuuston mukaan ne eivät täyttäneet

⁶¹ Stc. 2016, 364 s. 2.

⁶² Stc. 2016, 364 s. 4.

⁶³ Stc. 2016, 364 s. 4.

⁶⁴ Stc. 2016, 364 s. 5.

⁶⁵ Stc. 2016, 364 s. 5.

kaupunkialueen kehittämissuunnitelman mukaisia vaatimuksia, joissa rakennusten enimmäiskorkeudeksi oli kirjattu 30 metriä. Kruunun mukaan enimmäiskorkeutta ei voida pitää pakottavana vaatimuksena kehittämissuunnitelmassa. Maanomistaja sai siis säilyttää ne osat tontistaan, jotka oli kaavoitettu teollisuusalueeksi. Hän joutui kuitenkin luovuttamaan ne maa-alueet, jotka olivat kaavoitettu julkiseksi infrastruktuuriksi, kuten vesi- ja liikenneväylyiksi.⁶⁶ Vaikka pakkolunastushakemuksen osittaisessa hylkäämisessä ei suoranaisesti viitattu itsetoteuttamisperiaatteeseen, on kyseinen ratkaisu kuitenkin merkittävä itsetoteuttamisperiaatteen näkökulmasta. Kuninkaallinen asetus todistaa, että pakkolunastukselle ei ole hyväksyttävää syytä, jos maa-alueella jo toteutuu kaavan mukainen toiminta. Laillinen jo vallalla oleva toiminta voi siis jo itsessään olla kaavan itsetoteuttamista.

3.4 Johtopäätökset

Alankomaiden kuninkaallisista asetuksista ja suunnittelu- ja ympäristölaista pystytään muodostamaan yleiskuva itsetoteuttamisperiaatteesta ja sen soveltamisesta. Suunnitelmallisuuden vaatimukset maanomistajiin johtavat myös julkisen sektorin velvollisuuksiin, kun kaavan mukaisten suunnitelmien tulee olla niin selkeitä, että maanomistaja pystyy niiden avulla laatimaan tarkoituksenmukaisen suunnitelman rakennushankkeelle, jos hän tahtoo vedota itsetoteuttamisperiaatteeseen.

Niin ympäristö ja suunnittelulain 1.17 pykälän 2. momentin *a* kohdasta kuin kuninkaallisista asetuksista ilmenee, että merkittävin tarkastelun kohde itsetoteuttamisperiaatetta käsiteltäessä on maanomistajan tosiasiallinen halukkuus ja kyvykyys toteuttaa kaavan mukainen suunnitelma. Maanomistajan on siis pystyttävä itsetoteuttaa kaavan mukainen suunnitelma, jotta kaava mukainen suunnitelma toteutuu ja omistusoikeus säilyy.

Omistussuhteiden huomioiminen on myös tärkeää, vain kiinteistön tosiasiallinen omistaja voi vedota itsetoteuttamisperiaatteeseen. Tämä ei poista yksityisen maanomistajan mahdollisuutta tehdä yhteistyötä esimerkiksi konsulttiyhtiöiden tai rakennuttajien kanssa, mutta maanomistajan on itse kannettava vastuu kaavan mukaisen suunnitelman toteuttamisesta.

Tarkastelun kohteena olleet kuninkaalliset asetukset ovat nykyainsäädäntöä vanhempia, ja pakkolunastushakemuksia ei enää edes käsitellä kruunun toimesta. Silti niiden merkitys

⁶⁶ Stc. 2016, 364 s. 6.

itsetoteuttamisperiaatteen toteutumisen edellytyksistä on merkittävä ja tapausten läpikäynti osoittaa, että kuninkaalliset asetukset sopivat yhteen vallitsevan lainsäädännön kanssa.

4 Itsetoteuttamisperiaatteen kritiikki

4.1 Itsetoteuttamisperiaate välillisen ja välittömän hallinnon risteyksessä

Alankomaissa on pitkä perinne aktiivisesta maapolitiikasta, jossa paikalliset viranomaiset hankkivat itselleen maata ja ohjaavat alueen tulevaisuutta. Maanhankinnalla ja sen jälleennyymisellä on ollut myös taloudellinen ulottuvuus: voitoilla on pyritty mahdollistamaan urbaanin kehityksen kannalta merkittäviä hankkeita kuten katujen ja viemäriverkostojen rakentamista.⁶⁷ Aktiivinen maapolitiikka sisältääkin välittömän hallinnon keinoja, kuten maan hankintaa ja lunastamista.

Itsetoteuttamisperiaate on nähty uhkana välittömälle hallinnolle. Rakennuttajien ja maanomistajien aktiivinen itsetoteuttamisperiaatteeseen vetoaminen on nähty kunnan valtaa kaventavana tekijänä. Joidenkin kriitikoiden mielestä niin heikentyneet mahdollisuudet maan pakkolunastamiseen kuin kunnan neuvotteluaseman heikentyminen johtuvat itsetoteuttamisperiaatteen mahdollistavasta vahvasta asemasta rakennuttajien keskuudessa.⁶⁸

Markkinavetoisempaan maankäyttöpoltiikkaan siirtyminen on itsessäänkin aiheuttanut haasteita kunnan johdonmukaiselle maankäyttösuunnittelulle, kun hankkeista vastaavat julkisen vallan sijaan yksityiset toimijat. Rakennuttajien kasvava valta itsetoteuttamisperiaatteen ansiosta on nähty jopa niin vahvana, että se on johtanut kunnan kohdalla mahdottomuuteen laillisesti lunastaa kaavan mukaisen suunnitelmaan tarvittavia maita.⁶⁹

Itsetoteuttamisperiaatteen vaikutus on nähty kaventavana tekijänä julkisen hallinnon roolissa maankäyttöpoltiikassa. Hankaluuksia on esiintynyt muun muassa maan hankinnassa, pitkittyneissä oikeusprosesseissa sekä kustannusten takaisinsaannissa.⁷⁰

Toisaalta itsetoteuttamisperiaatteeseen vetoamisen yleistymisen on myös nähty julkisen hallinnon tehtävien muutoksena. Aikaisempi yksipuolinen määrääminen rakentamisen alalla on muuttunut neuvottelupohjaisempaan lähestymistapaan, jossa kunnat ovat aktiivisessa yhteistyössä rakennuttajien kanssa.⁷¹

⁶⁷ van der Krabben – Jacobs 2013, s. 774.

⁶⁸ van der Krabben – Jacobs 2013, s. 780.

⁶⁹ Priemus – Louw 2003, s. 373.

⁷⁰ Priemus – Louw 2003, s. 375.

⁷¹ Priemus – Louw 2003 s. 375.

Korthals Alteskin on painottanut, että väitteet pakkolunastuksen toteutumisen mahdottomuudesta, kun rakennuttaja voi itsetoteuttamisperiaatteeseen vedoten itse toteuttaa kaavan mukaisen suunnitelman, eivät perustu mihinkään itsetoteuttamista tutkineeseen tutkimukseen.⁷² Aiemmasta kuninkaallisten asetusten analyysistä myös ilmenee, että kunnalla on huolimatta siitä, että maanomistaja vetoaa itsetoteuttamisperiaatteeseen, mahdollisuudet onnistuneeseen pakkolunastukseen. Itsetoteuttamisperiaate voidaan siis nähdä tietynlaisena siirtymänä välittömästä hallinnosta välilliseen hallintoon, kun kaavan mukaisen toteuttamisen sijaan kunnan maapolitiikka toteutetaan kaavalla, jonka yksityiset toimijat voivat halutessaan ja kyetessään itsetoteuttaa.

Itsetoteuttamisperiaatteen kritisointi välittömän hallinnon heikkenemisestä on johdonmukaista, koska itsetoteuttamisperiaate heikentää kunnan mahdollisuutta pakkolunastukseen ja samalla vahvistaa maanomistajan oikeussuojaa. On kuitenkin tärkeää huomioida, että kaavan mukaisten suunnitelmien tärkein elementti eli kaavan toteutuminen onnistuu myös itsetoteuttamisperiaatteeseen vedotessa.⁷³

4.2 Itsetoteuttamisperiaate ja rakennuttajien asema

Välittömän hallinnon heikentyessä ymmärrettävästi yksityisten toimijoiden eli rakennuttajien asema paranee. Priemusin ja Louwin mukaan rakennuttajilla on tietyillä alueilla monopoliasema rakennusmarkkinoilla. Tilanteella nähdään olevan myös negatiivisia vaikutuksia alueiden yhtenäiseen kehitykseen.⁷⁴ Kriitikoiden mukaan itsetoteuttamisperiaatteen vaikutusalaa tulisi kaventaa, jotta se ei heikennä yhtenäistä kehitystä, omistussuhteita ja pakkolunastuksen vaikuttavuutta. Itsetoteuttamisperiaate nähdään myös ongelmallisena täyden korvauksen vaatimuksen ja maanomistajien kasvavan vallan saralla.⁷⁵

Itsetoteuttamisperiaate tukee yksityisen ja julkisen sektorin välistä yhteistyötä, kun hankkeiden toteuttamisesta pyritään käymään neuvotteluita itsetoteuttamisperiaatteen takia.⁷⁶

⁷² Korthals Altes 2014, s. 71.

⁷³ Korthals Altes 2014, s. 78.

⁷⁴ Priemus – Louw 2003, s. 373.

⁷⁵ Korthals Altes 2014, s. 73.

⁷⁶ Korthals Altes 2014, s. 78.

Tämä ulottuvuus nähdään joidenkin kriitikoiden silmin uhkana kunnan toimivallalle.

Kuninkaallisista asetuksista kuitenkin ilmenee, että pakkolunastushakemusten onnistuminen on yleisempää kuin itsetoteuttamisperiaatteen toteutuminen.

Rakennuttajien asema on toki muita malleja vahvempi, kun he pystyvät itsetoteuttamisperiaatteen avulla tavoittelemaan sellaisia rakennushankkeita, jotka muuten päätyisivät kunnan vastuulle. Huomioitavaa on myös se, että itsetoteuttamisperiaatteeseen vedotaan lähinnä silloin, kun rakennushanke on tuottava.⁷⁷ Rakennuttajilla on siis mahdollisuus voiton tavoitteluun itsetoteuttamisperiaatteen ansiosta.

Itsetoteuttamisperiaatteen soveltaminen tilanteissa, joissa maanomistaja on valmis toteuttamaan ei-tuottavia hankkeita, aiheuttaa myös tulkintaongelmia koko itsetoteuttamisperiaatteelle. Ainakin osittainen kustannusvelvollisuus nähdään tarkoituksenmukaiseksi kunnalle, vaikka he eivät itse toteuttaisi yleishyödyllistä hanketta.⁷⁸

Rakennuttajan aseman voima itsetoteuttamisperiaatteen ansiosta on selkeä kritiikin kohde akateemisessa maailmassa. Samoin itsetoteuttamisperiaatteen soveltaminen esimerkiksi taloudellisesti tuottamattomissa hankkeissa on herättänyt keskustelua. Itsetoteuttamisperiaate vahvistaa rakennuttajien asemaa rakennusteollisuudessa, mutta toisaalta se ei estä kaavan mukaisten suunnitelmien toteutumista, kuten ei myöskään taloudellisesti tuottamattomien hankkeiden itsetoteuttaminen julkisen rahoituksen tuella.

⁷⁷ van Delden – Lucassen 2023, s. 20.

⁷⁸ van Delden – Lucassen 2023, s. 19.

5 Yhteenveto

Alankomaiden itsetoteuttamisperiaate on maanomistajia suojeleva oikeusperiaate. Itsetoteuttamisperiaate voi estää maan pakkolunastuksen. Tämä takaa vahvemman neuvotteluaseman yksityisille toimijoille rakennushankkeissa, joiden on toteuduttava kaavan mukaisten suunnitelmien pohjalta. Itsetoteuttamisperiaate siis vahvistaa maanomistajan omaisuuden suoja.

Kuninkaallisten asetusten ja lainsäädännön analysoinnista voidaan myös todeta, että itsetoteuttamisperiaate ei estä kaavan mukaisten suunnitelmien toteutumista.

Itsetoteuttamisperiaate avaa vain mahdollisuuden yksityiselle toimijalle säilyttää omistusoikeutensa maahan. Tämän edellytyksenä on kyvykkyys ja halukkuus itsetoteuttaa kaavan mukaisen suunnitelman rakennushanke. Jos maanomistaja ei kykene itsetoteuttamaan kaavan mukaista suunnitelmaa, kunta voi lopulta pakkolunastaa maan.

Itsetoteuttamisperiaate on historiallinen oikeussääntö alankomaisessa oikeudessa, mutta sen aika osana suoranaista lainsäädäntöä on tähän mennessä hyvin lyhyt. Sen historia ja merkittävät kuninkaalliset asetukset kuitenkin osoittavat, että se toimii tietyissä tilanteissa maanomistajan eduksi kunnan pakkolunastusta vastaan.