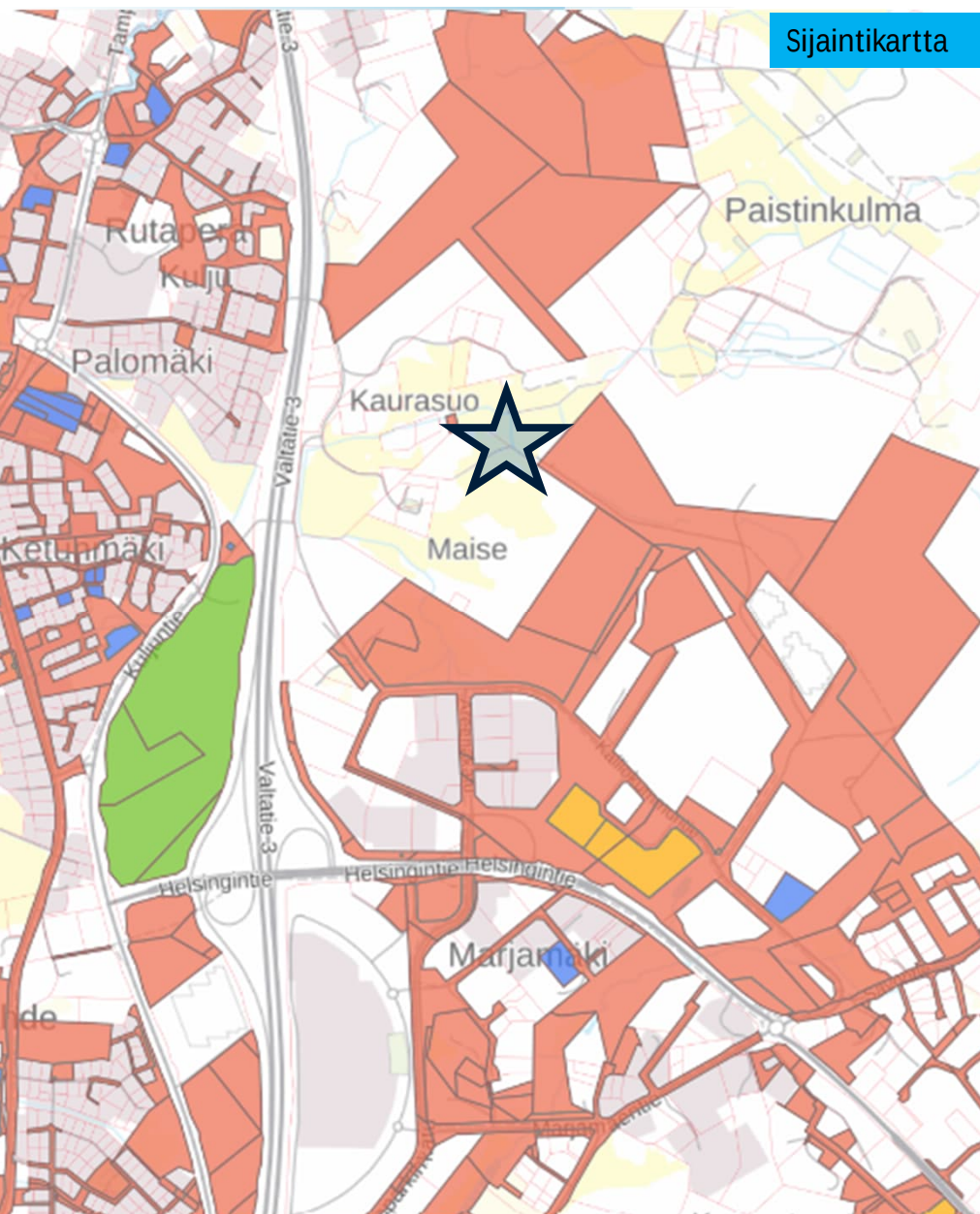


Kunnanhallitus

17.8.2026

160: Etuosto-oikeuden käyttäminen, kiinteistöt
KORPI 418-424-9-84 ja KORPI 418-404-10-0





Etuosto-oikeuden käyttäminen kiinteistökaupassa

Kaupan kohde, kiinteistöt:

KORPI 418-424-9-84 ja

KORPI 418-404-10-0

Sijainti: Marjamäki

Osoite: Paistintie 60, 37560 Lempäälä

Kaavatilanne: Yleiskaava

Kaupantekopäivä: 16.6.2026

Kauppahinta: 54.000,00 €

Pinta-ala: 6,2 ha

Myyjä: Nnnnnn Nnnnnn

Ostaja: Nnnnnn Nnnnnn

Kunnan etuosto-oikeus perustuu etuostolakiin (608/1977). Etuosto-oikeutta on käytettävä kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun kauppa on tullut kunnan tietoon.

Etuosto-oikeuden käyttäminen kiinteistökaupassa

Etuosto-oikeuden käytön perustelut / Oikeudellinen perusta

Etuostolain mukaiset edellytykset

- Etuostolain (608/1977) 1 §:n mukaan kunnalla on etuosto-oikeus kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa, kun kaupan kohteen pinta-ala ylittää 5 000 m².
- Kaupan kohteen pinta-ala on noin 6,2 ha, joten etuosto-oikeuden käyttämisen lakisääteiset edellytykset täyttyvät.
- Etuosto-oikeutta voidaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista tai virkistys- ja suojelutarkoituksia varten.
- Lempäälän maapoliittisen ohjelman mukaan etuosto-oikeus on osa kunnan maanhankinnan keinovalikoimaa.
- Kunta käyttää maapolitiikassaan lievemmän keinon ensisijaisuuden periaatetta, mutta on valmis käyttämään kaikkia lain mahdollistamia maapoliittisia keinoja.
- Kunta voi käyttää etuosto-oikeutta tapauskohtaiseen harkintaan perustuen.

Johtopäätös: Etuostolain mukaiset edellytykset etuosto-oikeuden käyttämiselle täyttyvät ja etuosto-oikeuden käyttäminen on kunnan maapoliittisen ohjelman mukaista.



Etuosto-oikeuden käyttäminen kiinteistökaupassa

Etuosto-oikeuden käytön perustelut / Kaavallinen ja strateginen lähtökohta

Maapoliittinen ohjelma

- Marjamäki on yksi Lempäälän merkittävimmistä yritysalueista.
- Maapoliittisen ohjelman tavoitteena on kehittää Marjamäen yritysalueita ja hankkia maata uusien yritysalueiden kaavoittamista varten.
- Kunta voi käyttää etuosto-oikeutta osana maanhankintaansa tapauskohtaisen harkinnan perusteella.

Alueen sijainti ja kehittämispotentiaali

- Kaupan kohde sijaitsee keskeisellä paikalla Marjamäen yritysalueen kehittämisen ja laajentumisen kannalta.
- Alue rajautuu kunnan omistamiin maa-alueisiin sekä itä- että länsipuolelta.
- Alue sijoittuu välittömään yhteyteen vireillä olevien asemakaavojen kanssa:
 - Karinmaan asemakaava ja asemakaavan muutos (15031)
 - Areenakadun jatkeen asemakaava (15035)
 - Marjamäki, Murron alueen asemakaava (15022)

Johtopäätös

Alueella on merkittävä strateginen, maapoliittinen ja kaavoituksellinen arvo kunnan yritysalueiden kehittämisessä.



Etuosto-oikeuden käyttäminen kiinteistökaupassa

Etuosto-oikeuden käytön perustelut / Strateginen yleiskaava ja maakuntakaava

Strateginen yleiskaava

- Alue kuuluu strategisen yleiskaavan merkittävään monipalvelukeskittymään.
- Alue on osoitettu seudullisesti merkittäväksi kaupan, yritysten ja työpaikkojen keskittymäksi.
- Alueelle sijoittuu työpaikka-, tuotanto-, palvelu- ja yritystoimintoja.

Pirkanmaan maakuntakaava

- Alue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi (T).
- Merkintä osoittaa seudullisesti merkittäviä teollisuus-, logistiikka- ja varastotoimintojen alueita.

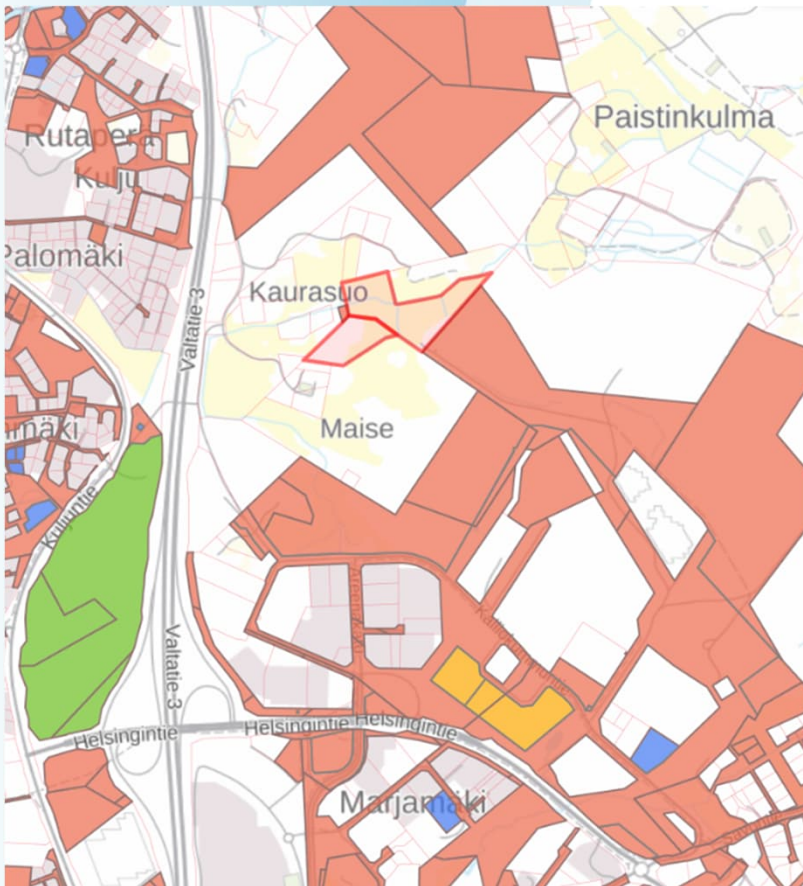
Johtopäätös

Kaupan kohde sijoittuu kaavallisissa suunnitelmissa alueelle, jonka ensisijaisena tarkoituksena on yritys- ja työpaikka-alueiden kehittäminen.

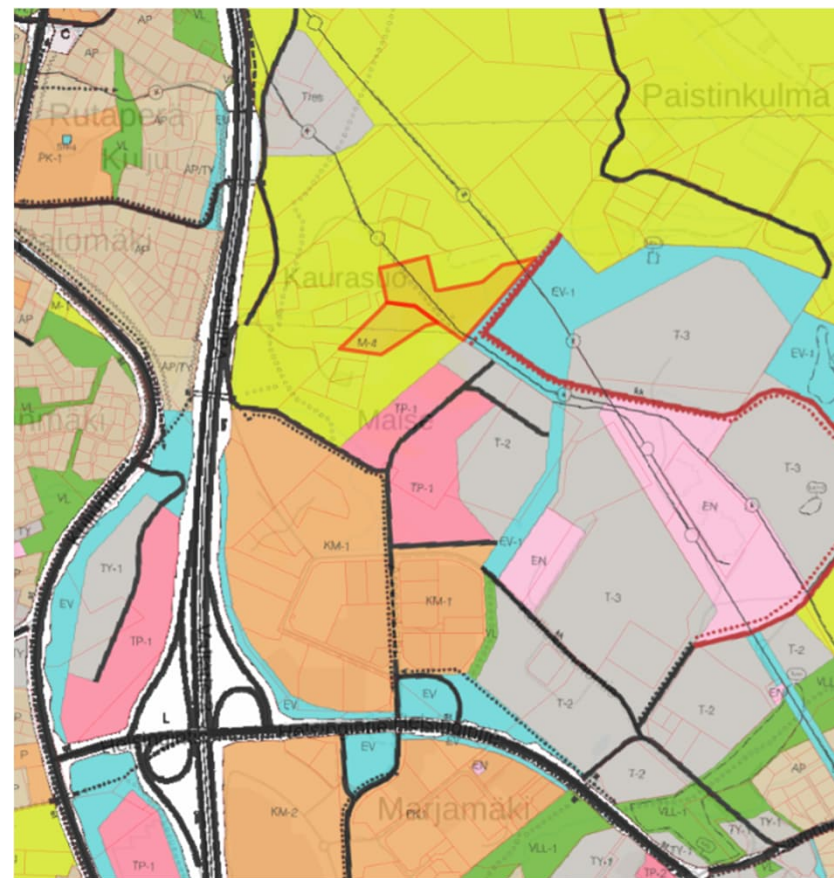


Etuosto-oikeuden käyttäminen kiinteistökaupassa

Kaupan kohde ja maanomistus

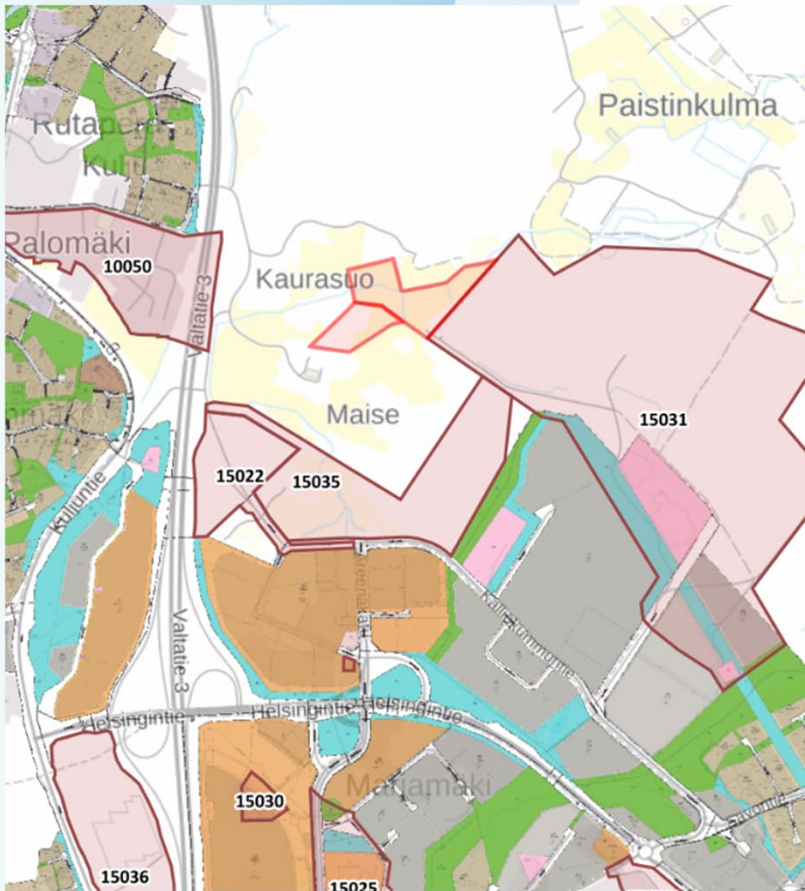


Voimassa oleva yleiskaava

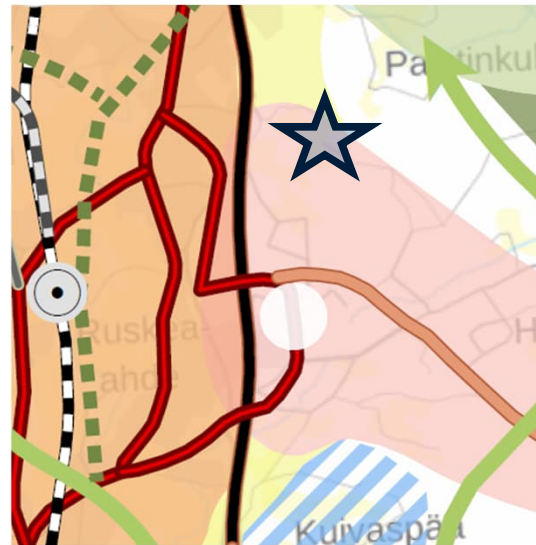


Etuosto-oikeuden käyttäminen kiinteistökaupassa

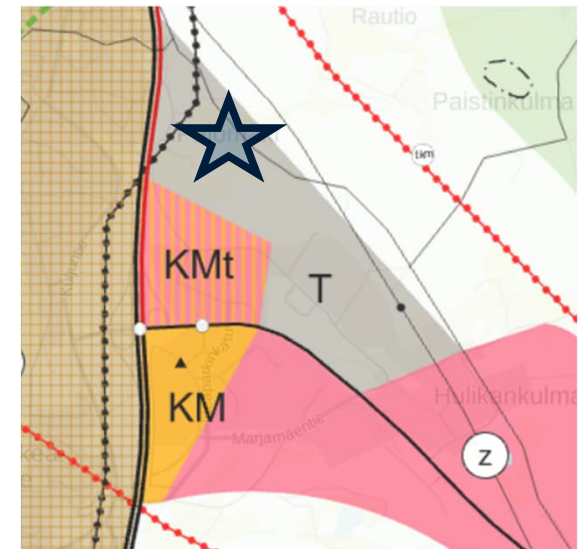
Voimassa ja vireillä olevat asemakaavat



Strateginen yleiskaava



Maakuntakaava



Etuosto-oikeuden käyttäminen kiinteistökaupassa

Johtopäätös: etuosto-oikeuden käyttäminen

Etuosto-oikeuden käyttämistä puoltavat erityisesti:

- Alueen keskeinen sijainti Marjamäen yritysalueen kehittämisessä.
- Sijainti kunnan nykyisen maanomistuksen välittömässä yhteydessä.
- Vireillä olevien asemakaavojen toteuttamisen tukeminen.
- Maapoliittisen ohjelman tavoitteiden toteuttaminen.
- Strategisen yleiskaavan mukaisen monipalvelukeskittymän kehittäminen.
- Kuntastrategian ja elinvoimaohjelman tavoitteiden edistäminen.
- Yritysalueiden pitkäjänteinen kehittäminen kunnan omistaman maapohjan avulla.

Etuosto-oikeuden käyttäminen on perusteltua, jotta kunta voi turvata alueen kehittämisen kokonaisuutena voimassa olevien strategisten, maapoliittisten ja kaavallisten tavoitteiden mukaisesti.

