

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

Kunnanhallitus 17.08.2026

654/10.00.01/2026

Valmistelija tonttipäällikkö Jukka Suhonen

Etuostolain (608/1977) 1 §:n mukaan kunnalla on etuosto-oikeus kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa, mikäli kiinteistö on pinta-alaltaan yli 5 000 m². Kunta voi käyttää etuostolain mukaista oikeuttaan ensisijaisesti yhdyskuntarakentamisen sekä virkistys- ja suojelutarkoitusten edistämiseen, kuten maanhankintaa tulevia yritysalueita, palveluita tai viheralueita varten.

Lempäälän kunta on saanut tiedon alla yksilöidystä kiinteistökaupasta.

Kiinteistökauppa 16.6.2026

Kaupan kohde: Kiinteistöt KORPI 418-424-9-84 ja KORPI 418-404-10-0

Sijainti: Marjamäki

Osoite: Paistintie 60, 37560 Lempäälä

Kaavatilanne: Yleiskaava

Pinta-ala: noin 6,2 hehtaaria

Kauppahinta 54.000,00 euroa.

Etuosto-oikeuttaan käyttääkseen kunnan on päätöksessään esitettävä selvitys alueen tulevaa, kohtuullisessa ajassa toteutuvaksi tarkoitettua käyttöä koskevista suunnitelmista. Etuosto-oikeus on kunnan maapoliittinen väline, jonka avulla kunta voi tulla myydyn kiinteistön omistajaksi samoilla ehdoilla kuin alkuperäinen ostaja. Lempäälän kunnan voimassa olevan maapoliittisen ohjelman mukaan kunta käyttää etuosto-oikeutta osana maanhankintaansa tapauskohtaiseen harkintaan perustuen.

Kaupan kohteena olevat kiinteistöt sijaitsevat Marjamäen yritysalueella keskeisellä paikalla alueen kehittämisen ja laajentumisen kannalta. Alue rajautuu kunnan omistamiin maa-alueisiin sekä itä- että länsipuolelta ja muodostaa siten kunnan maanomistuksen kannalta tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden. Alue sijoittuu välittömään yhteyteen vireillä olevien asemakaavojen 15031 Karinmaan asemakaava ja asemakaavan muutos, 15035 Areenakadun jatkeen asemakaava sekä 15022 Marjamäki, Murron alueen asemakaava kanssa. Alueella on näin ollen merkittävä maankäytöllinen, kaavoituksellinen ja strateginen merkitys kunnan tulevien yritysalueiden toteuttamisen kannalta.

Lempäälän kunnan maapoliittisen ohjelman mukaan Marjamäki on yksi kunnan merkittävimmistä yritysalueista sekä yksi keskeisistä maankäytön kehittämiskohteista. Ohjelman tavoitteena on kehittää Marjamäen yritysalueita ja hankkia raakamaata uusien yritysalueiden kaavoittamista varten. Alue sijoittuu myös maapoliittisen ohjelman mukaiselle nauhataajaman laajemman rajauksen alueelle, johon kunnan kasvu ja maankäytön kehittäminen ensisijaisesti kohdistuvat.

Lempäälän strategisessa yleiskaavassa alue kuuluu merkittävään monipalvelukeskittymään. Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävä kaupan, yritysten ja työpaikkojen keskittymä sekä liikenteellinen solmukohta, jonka kehityksessä huomioidaan joukkoliikenteen seudullinen merkitys, kevyen liikenteen saavutettavuus sekä matkaketjujen toimivuus.

Alueelle sijoittuu monipuolisesti työpaikka-, tuotanto-, palvelu- ja yritystoimintoja sekä luodaan edellytyksiä uusiutuvan energian tuotannolle, uusille investoinneille ja elinkeinoelämän kasvulle.

Pirkanmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi. Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittäviä tai muutoin laajoja teollisuus-, logistiikka- ja varastotoimintojen alueita. Kaupan kohde sijoittuu siten alueelle, jonka ensisijaisena tarkoituksena on yritys- ja työpaikka-alueiden kehittäminen.

Lempäälän kuntastrategian tavoitteena on hyödyntää kunnan sijainnin tarjoamat mahdollisuudet sekä luoda edellytyksiä yritysten sijoittumiselle ja osaajien houkuttelemiselle. Lempäälän elinvoimaohjelman mukaan yritystoiminnan ja työpaikkojen edellytyksiä kehitetään elinkeinopolitiikan, toimitilojen ja tonttitarjonnan avulla. Ohjelman tavoitteena on mahdollistaa yritysten sijoittuminen, kasvu ja toimintaedellytykset suunnitelmallisella maankäytöllä sekä yritysalueiden kehittämisellä. Lisäksi ohjelmassa tunnistetaan strategisten maanhankintojen merkitys uusien yritys- ja teollisuustonttien toteuttamisessa.

Osalla aluetta on mahdollisesti rakentamisen kannalta haasteelliset maaperäolosuhteet, mutta se ei vaikuta etuosto-oikeuden käyttämisen perusteisiin. Etuoston arvioinnissa keskeistä on alueen strateginen sijainti, merkitys Marjamäen yritysalueen kehittämiskokonaisuudessa sekä kunnan mahdollisuus ohjata alueen tulevaa maankäyttöä. Mahdolliset maaperähaasteet ovat huomioitavissa alueen jatkosuunnittelussa, kaavoituksessa ja toteutusratkaisuissa, eivätkä ne poista alueen maapoliittista tai strategista arvoa. Kohde ei myöskään muodostu yksinomaan rakentamisen kannalta haastavasta peltoalueesta, vaan siihen sisältyy myös metsäaluetta. Kokonaisuutena arvioiden alueen sijainti kunnan nykyisen maanomistuksen välittömässä yhteydessä, asemakaavoituksen vaikutusalueella sekä osana Marjamäen tulevaa yritysaluekokonaisuutta on etuosto-oikeuden käyttämisen kannalta olennaisempi seikka kuin maaperän mahdollisesti aiheuttamat toteutukselliset haasteet.

Etusto-oikeuden käyttäminen on perusteltua, jotta kunta voi turvata alueen kehittämisen kokonaisuutena voimassa olevien strategisten, maapoliittisten ja kaavallisten tavoitteiden mukaisesti sekä varmistaa Marjamäen yritysalueen pitkän aikavälin toteuttamisedellytykset. Lempäälän kunnalla on etuostolain (608/1977) mukainen oikeus käyttää etusto-oikeuttaan edellä mainitussa kiinteistökaupassa.

Liitteet: Sijaintikartta, ote yleiskaavasta, ote strategisesta yleiskaavasta, ote Pirkanmaan maakuntakaavasta, ote asemakaavatilanteesta.

Oheisaineisto (ei julkaista): Alkuperäinen kauppakirja liitteineen, kiinteistörekisterin otteita sekä ostajan kaupparekisteriote.

Toimivalta: Etuostolain (608/1977) 21 §:n mukaan kunnan etusto-oikeuden käyttämisestä päättää kunnanhallitus.

Lisätietoja: tonttipäällikkö Jukka Suhonen, puh. 050 3833 778, sähköpostit ovat muotoa etunimi.sukunimi@lempaala.fi

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää käyttää etuosto-oikeutta kiinteistöjen KORPI 418-424-9-84 ja KORPI 418-404-10-0 16.6.2026 tehtyyn kiinteistökauppaan. Kunnanhallitus toteaa, että etuosto-oikeutta käytetään etuostolain 1 §:n mukaisesti.

Päätös

Otteet

kiinteistökaupan osapuolet, Maanmittauslaitos

Tiedoksi

yhdyskuntajohtaja, tonttipäällikkö, tontti-insinööri, kaavoituspäällikkö, elinvoimakaavoittaja, taloustoimisto