Lempäälän kunnan maapoliittinen ohjelma

Kunnanvaltuusto 27.4.2016 / Päivitys dd.mm.2026

LEMPÄÄLÄ

SISÄLTÖ

1. Johdanto 2
2. Maapolitiikan käsitteet ja keinot – mitä laki sanoo? 3
2.1 Maanhankintaan liittyvät maapolitiikan keinot 3
2.2 Yksityisen maan kaavoittamiseen liittyvät maapolitiikan keinot 4
2.3 Kaavojen toteutumisen edistämiseen liittyvät maapolitiikan keinot 5
2.4 Tontinluovutukseen liittyvät maapoliittiset keinot 5
3. Maapoliittisen ohjelman tausta 6
4. Lempäälän kunnan maapolitiikan tavoitteet 7
5. Lempäälän kunnan maapoliittiset toimintatavat 8
5.1 Maanhankinta 8
5.2 Maankäyttösopimukset ja kehittämiskorvaus 10
5.3 Rakentamisen edistämiseen liittyvät maapoliittiset keinot 11
5.4 Tontinluovutus 11
6. Maapolitiikan seuranta 12

1. Johdanto

Maapolitiikan hoitaminen on alueidenkäyttölaissa säädetty kunnan tehtäväksi (AKL 5 a §). Kunnan maapolitiikalla tarkoitetaan kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyviä tavoitteita ja toimenpiteitä, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiselle. Maapolitiikan pitkäjänteisyyden ja linjakkuuden varmistamiseksi kunta laatii maapoliittisen ohjelman, jonka valtuusto hyväksyy. Tämä Lempäälän kunnan dd.mm.2026 maapoliittinen ohjelma korvaa aiemmin voimassa olleen (27.4.2016) maapoliittisen ohjelman. Vuoden 2016 ohjelma oli laadittu aikaisempaa merkittävästi laajempana, ja sen valmistelu oli käynnistetty vuonna 2014 osana silloisen kuntastrategian jalkauttamista. Tässä päivityksessä on keskitytty yksittäisten asiakohtien päivittämisen lisäksi muuttuneen lainsäädännön edellyttämiin muutoksiin. Kunnan maapolitiikkaan edelleen odotettavissa olevat lainsäädäntömuutokset ovat vielä valmistelussa, joten kokonaan uuden maapoliittisen ohjelman laatiminen saattaa olla edessä lähivuosien aikana. Tätä dd.mm.2026 maapoliittisen ohjelman päivitystyötä on ohjannut kunnanhallitus. Käytännön kirjoittamistyöstä ovat vastanneet yhdyskuntajohtaja Tiia Levonmaa, tonttipäällikkö Jukka Suhonen ja kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä. Tämä Lempäälän kunnan maapoliittinen ohjelma on hyväksytty kunnanvaltuustossa dd.mm.2026 § nro ja se korvaa aikaisemman ohjelman (KV 27.4.2016).

2. Maapolitiikan käsitteet ja keinot – mitä laki sanoo?

Maapolitiikan keinot voidaan jakaa kahteen pääryhmään, maanhankintaan liittyviin ja kaavojen toteuttamiseen liittyviin keinoihin. Maanhankintaan liittyvät keinot käsittävät vapaaehtoisen kaupan, etuoston ja lunastukset. Kaavojen toteuttamiseen liittyvät keinot voidaan edelleen jakaa yksityisen maan kaavoittamista koskeviin, kaavojen toteutumisen edistämiseen liittyviin ja tontinluovutusta käsitteleviin keinoihin.

Keskeistä lainsäädäntöä

- Alueidenkäyttölaki 132/1999 (AKL)
- Rakentamislaki 751/2023
- Kiinteistönmuodostamislaki 554/1995
- Etuostolaki 608/1977
- Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastamisesta (Lunastuslaki) 603/1977

2.1 Maanhankintaan liittyvät maapolitiikan keinot

Vapaaehtoinen maanhankinta
Kunnan raakamaanhankinnan tulee perustua ensisijaisesti vapaaehtoisiin kauppoihin. Kauppojen tulee perustua markkinatilanne huomioiden kohtuulliseen ja johdonmukaiseen hintatasoon. Riittävällä raakamaavarannolla voidaan parantaa kaavoituksen toimintaedellytyksiä sekä turvata suunnitelmallinen tonttituotanto ja yhdyskuntarakentamisen talous. Tavoitteena on hankkia maa kunnalle raakamaana mahdollisimman aikaisessa vaiheessa, jolloin kaavoituksen tuoma arvonnousu pystytään hyödyntämään kunnan kehittämisessä. Vapaaehtoiseen kiinteistökauppaan perustuvan maanhankinnan tulee olla kunnan taholta aktiivista toimintaa, jossa eri alueiden kehittämisen kannalta merkittävät maa-alueet pyritään neuvottelemalla hankkimaan kunnalle. Kunnan tulee osoittaa riittävät taloudelliset resurssit maanhankinnan turvaamiseksi.

Etuosto-oikeus (Etuostolaki)
Etuosto tarkoittaa kunnan oikeutta lunastaa myyty kiinteistö myyjän ja ostajan sopimasta kauppahinnasta. Etuosto-oikeutta voidaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten (Etuostolaki 1 §).

Etuostossa kunta asettuu ostajan tilalle saaden kaupan kohteena olevan alueen omistukseensa kaupassa ostajalle määrätyillä ehdoilla. Kunta voi käyttää etuosto-oikeutta pinta-alaltaan yli 5000 m2:n kauppoihin. Etuosto-oikeuden käyttöä voidaan pitää kunnan maapolitiikassa lunastuslain tarkoittamaa lunastusta lievempänä toimenpiteenä. Sitä käytettäessä maan myyjän oikeusasema ei muutu, vaan hän saa luovutuksessa sen hinnan ja ne maksuehdot, joista kauppakirjassa on sovittu. Kunnan on korvattava ostajalle kaupan johdosta syntyneet tarpeelliset kustannukset.

Lunastus
Kunta voi lunastaa maata alueidenkäyttölain, rakentamislain, lunastuslain ja kiinteistönmuodostamislain nojalla. Lunastus voidaan tehdä joko suoraan lain nojalla (esim. tontinosan lunastus) tai hakemalla lunastuslupaa ympäristöministeriöltä. Lunastuksessa maanomistajalle maksettava korvaus määräytyy voimassa olevan lainsäädännön perusteella.

Asemakaavaan perustuva lunastus (AKL 96 §)
Kunta saa asemakaava-alueella ilman erityistä lupaa lunastaa sellaisen yleisen alueen sekä sellaisen yleisen rakennuksen asemakaavan

Raakamaa
Yleisesti käytetyn määritelmän mukaan raakamaa on asemakaavoittamatonta maata, jonka käyttötarkoitus kaavoituksen myötä todennäköisesti muuttuu. Raakamaata käytetään tyypillisesti maa- ja metsätalouteen.

Maan odotusarvo
Raakamaalla katsotaan lähes poikkeuksetta olevan yleis- tai asemakaavoituksella aikaansaataviin tuleviin rakentamismahdollisuuksiin perustuvaa arvonnousua, joka selvästi ylittää maa- ja metsätalousmaan odotusarvon, mutta jää merkittävästi alle asemakaavoitetun maan arvon.

Käypä hinta
Vallitseva hintataso, joka vastaa tietyllä alueella vapaaehtoisissa raakamaan luovutuksissa käytettyä keskihintatasoa. Kunnan maanhankinnoissa tulee noudattaa kohtuullista ja tasapuolista hinnoittelua raakamaan hinnan epärealistisen tai muutoin perusteettoman arvonnousun ehkäisemiseksi ja maanomistajien yhdenvertaisuuden takaamiseksi.

mukaisen tontin, joka asemakaavassa on tarkoitettu kunnan laitokselle tai muihin tarpeisiin (Alueidenkäyttölaki 96 §). Lunastustoimitusta haetaan paikalliselta maanmittaustoimistolta.

Lunastusvelvoite (AKL 101 ja 102 §)
Kunnalle voi syntyä lain mukainen lunastusvelvoite alueeseen, joka asemakaavassa tai yleiskaavallisella rakentamisrajoitteella on osoitettu muuhun kuin yksityiseen rakennustoimintaan, eikä maanomistaja voi sen vuoksi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen aluettaan. Lunastusvelvoite syntyy tyypillisimmillään kaavoitetulle puistoalueille ja muille viheralueille.

Raakamaan lunastus (lunastuslupaan perustuva AKL 99 §)
Mikäli neuvottelut kunnan kannalta merkittävän alueen hankkimiseksi kunnan omistukseen eivät tuota tulosta tai myyjän hintavaatimukseen suostuminen johtaisi maanomistajien epätasa-arvoiseen kohteluun ja perusteettomaan maan hintatason nousuun, voi kunta hakea lunastuslupaa ympäristöministeriöltä.

Asianomainen ministeriö voi yleisen tarpeen vaatiessa myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen ja siihen liittyviin järjestelyihin tai muutoin kunnan suunnitelmallista kehittämistä varten (AKL 99.1 §).

Yhdyskuntarakentamiseen tarvittavan maan lunastaminen antaa kunnalle mahdollisuuden järkevän yhdyskuntakehityksen toteuttamiseen. Samalla se luo ristiriitatilanteissa edellytykset maanomistajien tasapuoliseen kohteluun.

2.2 Yksityisen maan kaavoittamiseen liittyvät maapolitiikan keinot

Maankäyttösopimus (AKL 91 b §)
Asemakaavasta merkittävää hyötyä saava maanomistaja on AKL 91 a §:n mukaan velvollinen osallistumaan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Ensisijainen keino sopia kustannusten jakamisesta on maankäyttösopimus (AKL 91 b §). Kunta ja maanomistaja sopivat maankäyttösopimuksella maanomistajan omistaman alueen asemakaavoittamiseen liittyvistä tavoitteista sekä kaavan toteuttamiseen liittyvistä osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista. Maankäyttösopimus valmistellaan kaavoitusprosessin aikana ja hyväksytään asemakaavaan liittyvänä ennen kaavan hyväksymistä. Kaavan sisällöstä ei voida sopia maankäyttösopimuksessa. Ennen kaavan lopullista hyväksymiskäsittelyä tulee maankäyttösopimuksen hyväksymispäätöksen olla lainvoimainen ja sopimus allekirjoitettu. Maankäyttösopimusta edeltää usein kaavoituksen käynnistämistä koskeva esisopimus.

Kehittämiskorvaus (AKL 91 c §)
Kehittämiskorvausmenettelyn avulla kunta voi periä asemakaavasta merkittävää hyötyä saavalta maanomistajalta yhdyskuntarakentamisen kustannuksia, jos maankäyttösopimukseen ei ennen kaavan hyväksymistä ole päästy.

Kehittämisaluemenettely (AKL 110 §)
Kunta voi määräajaksi, enintään 10 vuodeksi, nimetä yhden tai useamman rajatun alueen kunnasta kehittämisalueeksi (AKL 110.1 §). Kehittämisaluemenettelyä on käytetty esimerkiksi entisten teollisuusalueiden käyttötarkoituksen muuttamisessa tai lähiöiden kehittämisessä.

Kehittämisalueeksi voidaan nimetä rakennettu alue, jonka uudistamista, suojelemista, elinympäristön parantamista, käyttötarkoituksen muuttamista tai muuta yleistä tarvetta koskevien tavoitteiden saavuttamiseksi erityiset kehittämis- tai toteuttamistoimenpiteet ovat tarpeen. (AKL 110.2 §).

Kehittämisalueeksi voidaan nimetä myös rakentamaton alue, milloin sen rakentaminen on asunto- tai elinkeinopoliittisista syistä tarpeen ja sen toteuttaminen maanomistuksen pirstoutuneisuudesta, kiinteistö-jaotuksen hajanaisuudesta tai muusta vastaavasta syystä edellyttää erityisiä kehittämis- tai toteuttamistoimenpiteitä (AKL 110.3 §).

2.3 Kaavojen toteutumisen edistämiseen liittyvät maapolitiikan keinot

Korotettu kiinteistövero
Korotettu kiinteistövero on asuntotarkoitukseen kaavoitetuille rakentamattomille rakennuspaikoille määrätty erillinen, muita kiinteistöveroprosentteja korkeampi veroprosentti, joka on vähintään 2,00 ja enintään 6,00.

Rakentamiskehotus (AKL 97 §)
Rakentamiskehotus on alueidenkäyttölain mukainen toimenpide, jolla kunta voi kiirehtiä rakentamista asemakaavan mukaiselle tontille lunastuksen uhalla (AKL 97.3 §). Kunta voi sen jälkeen, kun asemakaava on ollut voimassa vähintään kaksi vuotta, antaa rakenta-miskehotuksen sitovan tonttijaon mukaisen tontin omistajalle ja haltijalle (AKL 97.1 §).

Tavoitteena on mahdollisuus tapauskohtaiseen harkintaan soveltamisessa esimerkiksi silloin, kun tuleva tonttialue on aktiivisessa viljelykäytössä tai muussa perustellussa käytössä eikä vain odottamassa alueella, johon kunta on investoinut valmiiksi tontti-infran.

2.4 Tontinluovutukseen liittyvät maapoliittiset keinot

Tontinluovutus
Kunnan tontinluovutuksella tarkoitetaan yleensä asemakaavan mukaisten rakennuspaikkojen myymistä tai vuokraamista asunto-, yritys- tai palvelurakentamiseen. Tontinluovutuksella kunta mahdollistaa monipuolisen ja kohtuuhintaisen asuntotuotannon sekä yritysten ja palveluiden sijoittumisen kuntaan. Tontinluovutuksella pyritään kattamaan tontteja palvelevan yhdyskuntasuunnittelun ja -rakentamisen kustannukset.

Valtion tukeman asuntotuotannon edellytyksenä on kohtuullinen tonttihinta, jonka enimmäistason Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus (Varke, aiemmin ARA) määrittelee aluekohtaisesti. Lempäälän osalta alueittaiset enimmäishinnat on tarkistettu viimeksi ARA:n päätöksessä 3.5.2022.

3. Maapoliittisen ohjelman tausta

Lempäälän kunnan voimakas väestönkasvu (keskimäärin + 1 % ja >200 asukasta / vuosi) on johtanut sekä suoraan että välillisesti erilaisiin ongelmiin maankäytön, palveluiden ja investointien suunnittelussa. Nopea kasvu on tapahtunut osana Tampereen kaupunkiseudun laajempaa kasvua. Johdonmukaisen maapolitiikan ansiosta vuoden 2026 tilanteessa kunta omistaa pääosan luovutettavasta tonttivarannosta. Kunnan tontinluovutus on suunnitelmallista ja voidaan kohdistaa kuntataloudenkin näkökulmasta tehokkaasti.

Lempäälän kunnan vuosittaiset nettoinvestoinnit lisäsivät 2010-luvulla kunnan velkamäärää huomattavasti. Tässä tilanteessa kunnassa havahduttiin tekemään välttämättömiä strategisia linjauksia, joihin lukeutuu muun muassa yksityisen maan asemakaavoittamisesta pidättäytyminen asuntorakentamisen osalta.

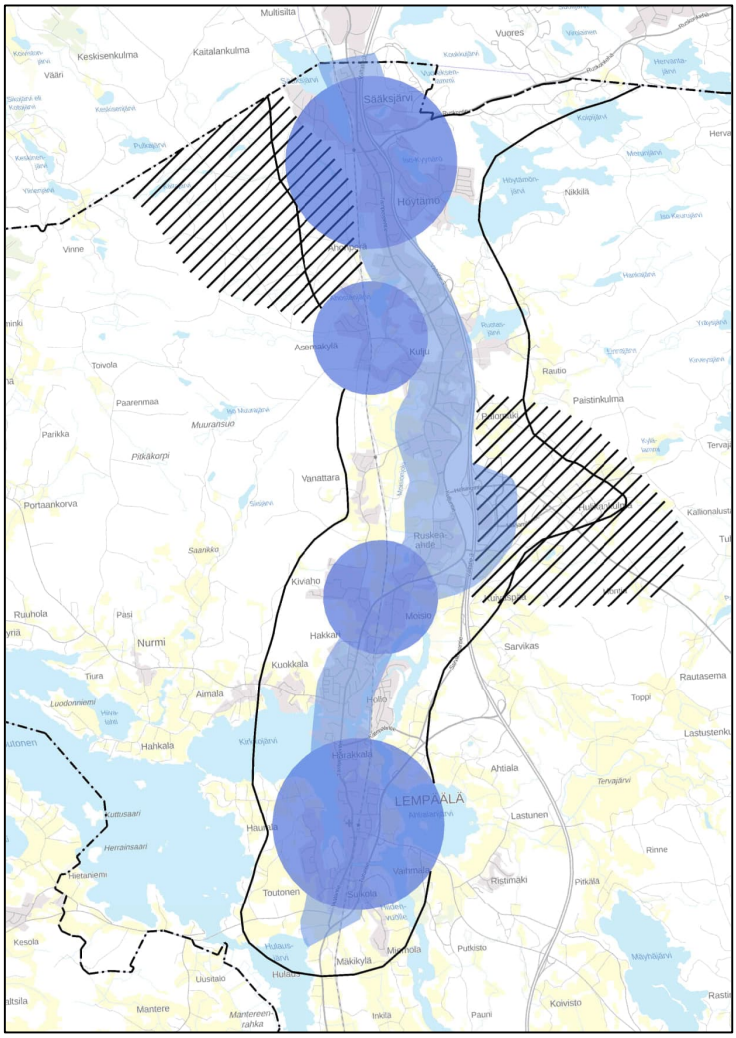
Kunnan tulee harjoittaa aktiivista maa- ja elinkeinopolitiikkaa, jota tavoitellaan mm. vahvan taajamarakenteen, tasapainoisen ja aktiivisen kaavoituksen ja suunnitelmallisen maanhankinnan avulla. Tavoitetta edistää maankäytön, investointien ja palveluiden keskipitkän aikavälin suunnitelma, jota toteutetaan kymmenvuotissuunnitelmalla.

Kunnassa on voimassa strateginen yleiskaava. Yhdessä kymmenvuotissuunnitelman ja muiden strategisten suunnitelmien kanssa maapoliittinen ohjelma pyrkii vastaamaan myös tulevina vuosina jatkuvaan väestönkasvun haasteeseen.

Kuva 1. Kunnan maapolitiikan suhde palveluiden ja maankäytön suunnitteluun.

4. Lempäälän kunnan maapolitiikan tavoitteet

Lempäälän kunnan maapolitiikka perustuu kuntastrategiaan ja muihin valtuuston hyväksymiin kehittämisstrategioihin. Maapolitiikan sisällölliset tavoitteet ratkaistaan maankäytön suunnittelun yhteydessä. Kunnanvaltuusto hyväksyy maankäytön suunnittelun tavoitteet ja kaavoitusohjelman vuosittain taloussuunnitelman yhteydessä. Seuraavassa on esitetty maapolitiikan toteuttamisen kannalta kes- keisimmät maankäyttötavoitteet, joita on havainnollistettu kartassa 1.



Kartta 1. Kehityskuva. Kartta havainnollistaa Lempäälän keskeisiä maankäyttötavoitteita. Tummansinisellä kuultovärillä on esitetty keskustat ja lähijunaliikenteen seisakkeiden ympäristöt. Vaaleansinisellä kuultovärillä on esitetty nauhataajaman joukkoliikenteen laatukäytävä. Vinorasterilla on esitetty merkittävimmät yritysalueet Marjamäki ja Sääksjärven länsipuolen alue. Yhtenäinen musta viiva kuvaa nauhataajamaa laajemmin rajattuna.

Kunnan keskeiset strategiset maankäyttötavoitteet:

- Kehitetään kuntakeskustaa merkittävänä asumisen ja palveluiden keskittymänä ja asemanseutuna. Täydennetään keskustan yhdyskuntarakennetta uudistamalla maankäyttöä, ottamalla käyttöön vajaakäyttöisiä alueita ja muutoinkin edistämällä ajantasaisten asemakaavojen toteutumista.
- Kehitetään Marjamäen aluetta alakeskuksena ja käynnistetään uuden merkittävän yritysalueen suunnittelu ja rakentaminen Sääksjärven länsipuolelle. Hankitaan raakamaata uusien yritysalueiden kaavoittamista varten. Käytetään tarvittaessa maankäyttösopimuksia yritysalueiden asemakaavoittamisessa. Huolehditaan alueiden laadukkaasta toteutumisesta tontinluovutuksen yhteydessä.
- Tiivistetään nauhataajamaa joukkoliikenteen vaikutuspiirissä (bussiliikenteen laatukäytävä). Otetaan käyttöön nauhataajaman asemakaavoittamattomia alueita joukkoliikenteen laatukäytävän varressa. Tehostetaan maankäyttöä nauhataajaman rakennetuilla alueilla, mikäli siihen on kaavalliset edellytykset.
- Kehitetään Sääksjärven keskustaa liikenteen solmukohtana sekä asumisen ja palveluiden keskittymänä.
- Varaudutaan tulevaisuuden lähijunaseisakkeiden käyttöön ottamiseen Sääksjärvellä, Kuljussa ja Moisiossa.
- Kehitetään maaseudun kyläalueita ohjaamalla rakentamista oikeusvaikutteisten yleiskaavojen avulla.

Lempäälän kunnan maapolitiikan tavoitteet

Kunnan maapolitiikka:

1. on aktiivista ja määrätietoista toteuttaen kuntalaisten yhteistä etua,
2. edistää kuntastrategian päämäärien toteutumista,
3. tukee kunnan suunnitelmanmukaista kehittymistä edistämällä maankäytön suunnitelmien (maakuntakaava, yleiskaavat, asemakaavat sekä seudun rakennesuunnitelma) toteutumista,
4. tukee kunnan hallittua kasvua,
5. tukee kunnan elinkeinopolitiikkaa,
6. tukee korkealuokkaisen elinympäristön muodostumista,
7. edistää maan ja asumisen hintatason vakautta,
8. huomioi kuntatalouden näkökulman,
9. on avointa ja yhdenvertaista.
10. mahdollistaa kylien kehittymisen

5. Lempäälän kunnan maapoliittiset toimintatavat

Kunta käyttää maapolitiikassaan lievemmän keinon ensisijaisuuden periaatetta, mutta on valmis käyttämään kaikkia lain suomia maapolitiikan keinoja seuraavassa esitetyillä tavoilla. Kunnan maapolitiikka perustuu aktiiviselle maanhankinnalle, kunnan omien maiden kaavoittamiselle ja kaavojen oikea-aikaisen toteutumisen varmistamiselle.

Kunta hankkii pääsääntöisesti uusia asuin- ja yritysalueita varten tarkoitetut maa-alueet omistukseensa ennen niiden asemakaavoittamista. Tarvittaessa voidaan käyttää maankäyttösopimuksia, jolla turvataan kattava tonttitarjonta koko kunnan alueella. Kunta voi kuitenkin vähäisessä määrin asemakaavoittaa asuntotuotantoa yksityiselle maalle ilman maankäyttösopimusta, mikäli kaavaratkaisusta ei aiheudu maanomistajalle AKL 91 a §:n tarkoittamaa merkittävää hyötyä.

Merkittävä hyöty
Tyypillisesti asemakaavasta aiheutuvalla merkittävällä hyödyllä tarkoitetaan yli 500 kem2 uutta rakennusoikeutta. Alle 500 kem2 rakennusoikeus asuntorakentamiseen on suoraan lain nojalla niin pieni hyöty, ettei se ole merkittävä. Näin ollen esimerkiksi 0,5 ha omakotitontista voidaan asemakaavassa osoittaa kaksi uutta omakotitonttia ilman omistajan kanssa tehtävää maankäyttösopimusta.

5.1 Maanhankinta

Kunta pyrkii hankkimaan ja ylläpitämään raakamaavarantoa vähintään kymmenen vuoden tarpeisiin. Määrän lisäksi kunta kiinnittää erityistä huomiota hankittavan raakamaan sijaintiin. Kunta kohdentaa raakamaanhankintansa ensisijaisesti maankäytön kannalta keskeisille alueille. Tällä tavoin voidaan varmistaa yhdyskuntarakenteen suunnitelman mukainen toteutuminen. Maa-alueet pyritään hankkimaan kunnalle riittävän aikaisessa vaiheessa, jotta ne voidaan sisällyttää osaksi keskipitkän aikavälin suunnitteluprosessia. Kunta pyrkii kaavoittamaan omistamaansa maata siten, että kunnan hallussa on riittävä asema- kaavavaranto asumiseen, palveluihin ja elinkeinotoimintaan varattuja tontteja. Asuntorakentamisen osalta tavoitteeksi asetetaan tilanne, jossa kunnan hallussa on vähintään neljän vuoden asemakaavareservi ja kymmenen vuoden yleiskaavareservi. Aktiivisella maanhankinnalla ja kaavoituksella pyritään tilanteeseen, jossa kunnalla on hallussaan vähintään 70 % kunnan asumiseen osoitetusta asemakaavavarannosta. Yritystoimintaa ja palveluja varten osoitettujen alueiden osalta kaavavarantojen riittävyyttä arvioidaan säännöllisesti.

Kunta pyrkii maanhankinnassa aina ensisijaisesti vapaaehtoiseen kauppaan. Kunnan kehityksen ja edun vaatiessa käytetään maanhankinnassa tarvittaessa kaikkia lainsäädännön mahdollistamia keinoja.

Vapaaehtoinen kauppa
Kunta pyrkii maanhankinnassa ensisijaisesti vapaaehtoiseen kauppaan. Kunta hankkii raakamaata aktiivisesti yhdyskuntarakenteen kannalta tarkoituksenmukaisilta alueilta. Kunta voi hankkia maata myös vaihtomaaksi, mikäli kaupan hinta ja muut ehdot ovat kohtuulliset. Vaihtomaata voidaan käyttää maksuvälineenä vapaaehtoisissa kaupoissa.

Kunta hankkii asemakaavoitettuja virkistys-, katu-, lähipalveluiden korttelialueita, ym. kunnan tarpeisiin varattuja alueita ensisijaisesti vapaa- ehtoisin kaupoin, ellei ole kyse AKL 104 § mukaisesta katualueen ilmaisluovutuksesta.

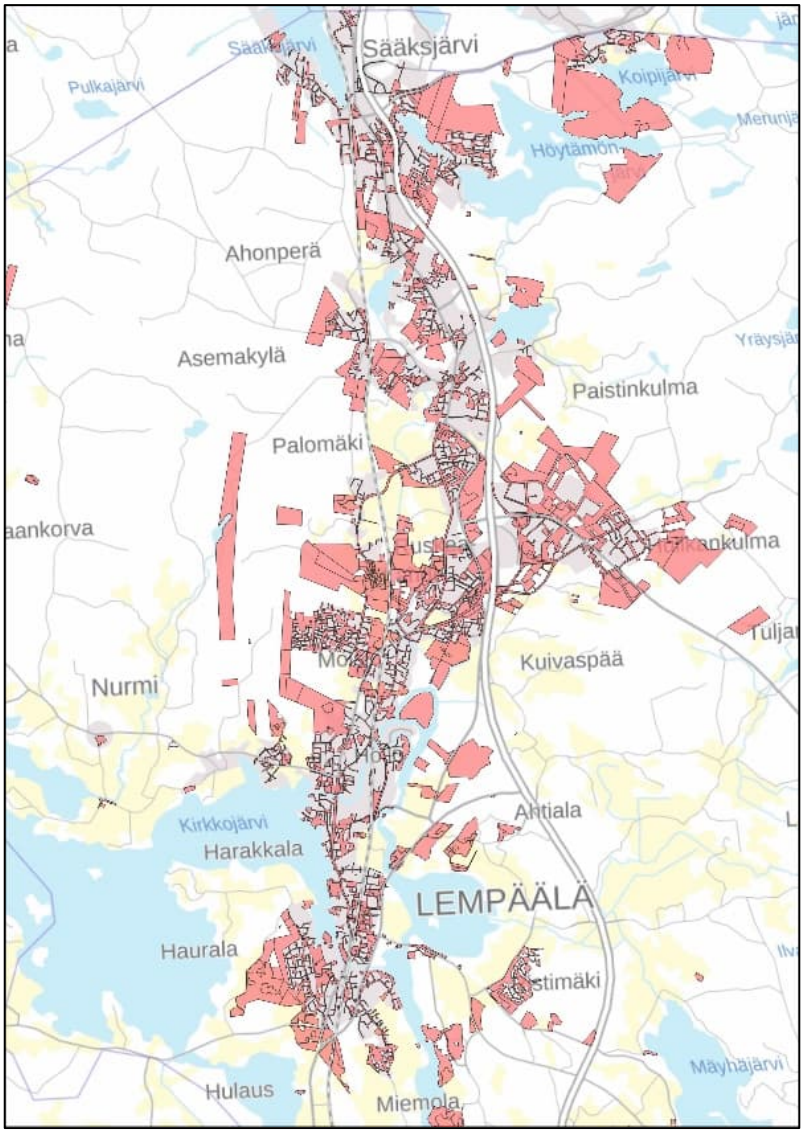
Kunta hankkii maata kohtuullisella hinnalla ja kohtuullisin ehdoin. Kunnan hinnoittelun lähtökohtana on alueellinen yhdenvertaisuus. Hinnoittelun on voitava seurata eri alueiden todellista tilannetta ja eri kohteiden markkina-arvoa. Maan myyjän tulee voida luottaa siihen, että kaupan hinta ja muut ehdot ovat tasapuolisia muihin kunnan tekemiin kauppoihin nähden.

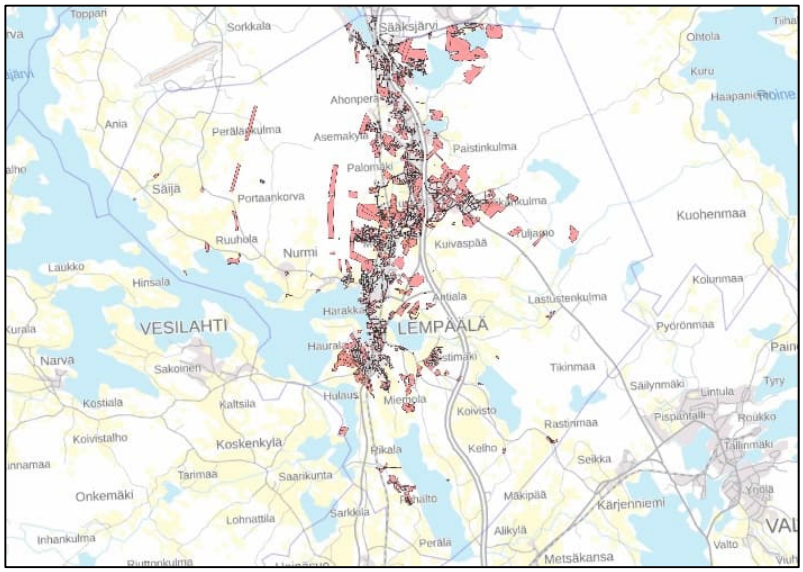
Etuosto-oikeus
Kunta on valmis käyttämään etuosto-oikeutta osana maanhankintaansa tapauskohtaiseen harkintaan perustuen.

Asemakaavaan perustuva lunastus
Kunta käyttää lunastusmenettelyä asemakaava-alueella AKL:n 13 luvun mukaisesti, mikäli kunnan tarpeisiin asemakaavassa osoitettuja alueita ei ole vapaaehtoisilla kaupoilla saatu hankittua kunnalle. Lisäksi kunta, kuten muutkin maanomistajat, voi hakea tilusvaihtoa tai tontinosan lunastusta kiinteistönmuodostamislain 8 luvun mukaisesti.

Raakamaan lunastaminen lunastuslupaan perustuen
Kunta voi hakea lunastuslupaa, mikäli kunnan kehityksen tai edun kannalta tärkeää aluetta ei ole vapaaehtoisin kaupoin saatu hankittua kunnalle. Lunastusmenettelyn käynnistämistä edeltävän vapaaehtoiseen kauppaan tähtäävän neuvottelumenettelyn tulee sisältää vähintään kunnan tekemä ostotarjous ja tilaisuuden varaaminen vastatarjouksen tekemiseen ja neuvotteluihin. Kunta varaa ostotarjouksen tekemisestä käynnistyvälle neuvottelumenettelylle aikaa vähintään kuusi kuukautta ennen mahdollisen lunastusmenettelyn käynnistämistä.

Kunta voi käyttää lunastusmenettelyä kuitenkin vain poikkeustilanteessa, kun erityisen merkittävää yksilöityä päämäärää ei voida kohtuudella saavuttaa vaihtoehtoisella ratkaisulla tai sijainnilla. Ennen lunastusmenettelyn käyttöä on selvitettävä tapauskohtaiset syyt, joiden vuoksi tavoiteltua rakentamista ei kohtuudella voida saavuttaa millään muulla keinolla mukaan lukien maankäyttösopimus.





Kartat 2 ja 3. Kunnan maanomistus nauhataajaman ja koko kunnan alueella (tilanne 10 / 2025)

Kunnan maanhankinnan pääperiaatteet

- Kunta hankkii raakamaata aktiivisesti ja määrätietoisesti.
- Tärkeiden maa-alueiden hankkimiseksi omistukseensa kunta voi käyttää kaikkia lain sallimia maapoliittisia keinoja.
- Raakamaavarannon kartuttamisessa kunta pyrkii tilanteeseen, jossa sillä on vaihtoehtoja maanhankinnan kohteille. Kaikkien neuvotteluiden ei siis tarvitse johtaa toteutuneeseen kauppaan.
- Kunta hankkii raakamaan lisäksi myös muuta, esim. metsätalousmaata, mikäli hinta ja ehdot ovat kohtuulliset. Maata voidaan tällä tavoin hankkia vaihtomaaksi tai virkistys- ja suojelutarkoituksiin.
- Kunta hankkii omistukseensa asemakaavassa kunnan tarpeisiin varatut yleiset alueet ja yleisten rakennusten tontit.

5.2 Maankäyttösopimukset ja kehittämiskorvaus

Maankäyttösopimukset

Lempäälän kunta voi käyttää maankäyttösopimuksia asemakaavoitettujen ja rakennettujen alueiden kaavamuutosten yhteydessä. Sen sijaan asemakaavoittamattomien ja rakentamattomien alueiden asuntotuotannon osalta kunta käyttää maankäyttösopimusta, mikäli menettelyä on pidettävä erityisen tarpeellisena kunnan edun kannalta. Maankäyttösopimus on erityisestä syystä mahdollinen nauhataajaman ensiasemakaavoissa. Sopimuksia ei ketjuteta samalla alueella. Hankkeesta tulee tehdä kuntataloudellinen tarkastelu päätöksenteon tueksi.

Maankäyttösopimuksia tehtäessä on sovittava alueiden toteutusaikataulusta. Maankäyttösopimuksessa tonteille asetetaan velvollisuus rakentaa määräajassa ja määrätyssä laajuudessa. Velvoitteiden toteutumista varmistetaan taloudellisilla seuraamuksilla, kuten sopimussakolla. Sopimuksella varmistetaan, että kunta saa lain salliman korvauksen alueen kehittämisestä ja yhdyskuntatekniikan rakentamisesta. Maankäyttösopimuksen käyttömahdollisuus tulee selvittää aina, kun asemakaavan muutos koskee yksityistä rakennusmaata. Sopimuksissa kunnalle peritään yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 50 prosenttia asemakaavasta aiheutuvasta maan arvonnoususta. Korvaus voidaan periä rahana, rakennusoikeutena tai muulla kunnan kannalta järkevällä tavalla, esimerkiksi markkinahintaisina autopaikkoina, tai markkinahintaisena kunnallistekniikan rakentamisena.

Kunta käyttää maankäyttösopimuksia myös yritysalueiden kaavoittamisessa edistääkseen kunnassa toimivien yritysten toimintaedellytyksiä ja mahdollistaakseen uusien yritysten sijoittumisen kuntaan. Yritysalueiden asemakaavoituksessa maankäyttösopimuksia voidaan tehdä niin kaavamuutosten yhteydessä kuin uuttakin kaavaa laadittaessa.

Kehittämiskorvaus

Mikäli kunta ja maanomistaja eivät pääse yhteisymmärrykseen maankäyttösopimuksesta, voi kunta määrätä kehittämiskorvauksen alueidenkäyttölain 91c §:n mukaisesti. Menettely voi olla tarpeellinen tilanteissa, joissa kaavamuutosalueella on yksittäisiä maanomistajia, jotka eivät ole hyväksyneet maankäyttösopimusta.

Kehittämisaluemenettely

Kunta voi tarvittaessa käyttää kehittämisaluemenettelyä.

5.3 Rakentamisen edistämiseen liittyvät maapoliittiset keinot

Korotettu kiinteistövero
Lempäälän kunta määrää korotetun kiinteistöveron rakentamattomille asemakaavan mukaisille asuintonteille. Korotetun kiinteistövero-prosentin suuruudesta päättää kunnanvaltuusto.

Rakentamiskehotus
Kunta antaa rakentamiskehotuksen, mikäli se alueen kunnallistekniikan käyttöasteen, palveluiden suunnitelmallisen järjestämisen tai muutoin kunnan edun vuoksi katsotaan tarpeelliseksi. Mikäli rakentamiskehotus ei johda rakentamiseen, voi kunta AKL 97 §:n mukaisesti lunastaa tontin.

5.4 Tontinluovutus

Kunta pyrkii oikea-aikaiseen ja oikeassa määrin tapahtuvaan tontinluovutukseen. Kunta voi luovuttaa tontteja joko myymällä tai vuokraamalla. Kunta huomioi tontinluovutuksessa asunto- ja elinkeinopolitiikkansa tavoitteet. Tontinluovutuksessa pyritään tasapuolisuuteen, avoimuuteen ja kilpailun edistämiseen. Tontinluovutuksessa pyritään edistämään korkealuokkaisen rakennetun ympäristön muodostamista. Rakentamisvelvoitteita käyttämällä pyritään varmistamaan tonttien nopea rakentuminen.

Tontilla tarkoitetaan tässä asemakaavan sitovan tonttijaon mukaista tonttia tai ohjeellisen tonttijaon alueella rakentamiseen luovutettavaa rakennuspaikkaa. Mikäli asemakaavassa ei ole osoitettu tonttijakoa, on varmistuttava siitä, ettei rakennuspaikan luovuttaminen vaikeuta korttelin muiden osien kaavan mukaista toteutumista.

Kunnan tontinluovutuksessa käytetään kunnanvaltuuston hyväksymiä tontinluovutusperiaatteita (asuntotonttien luovuttamisessa noudatettavat yleiset perusteet 22.1.2025, teollisuus- ja liikerakennustonttien luovuttamisessa noudatettavat yleiset perusteet 22.1.2025, palvelurakentamisen tonttien luovuttamisessa noudatettavat yleiset perusteet 22.1.2025), joissa määritellään tarkemmat periaatteet tonttien hinnoittelun, vuokran suuruuden, haku- ja kilpailutusmenettelyiden, rakentamisvelvoitteiden, ym. osalta.

6. Maapolitiikan seuranta

Maapolitiikan toteutumista seurataan vuosittain tilipäätöksen yhteydessä. Tilipäätöksessä raportoidaan asemakaavavarannon määrä asunto-, yritys- ja palvelutonttien osalta sekä niiden suhde kunnan luovutettavaan tonttivarantoon. Lisäksi raportoidaan toteutuneet tontinluovutukset määrän ja tuottojen osalta sekä arvioidaan raakamaan riittävyyttä kunnan kehityksen tarpeisiin. Maapolitiikka päivitetään tarvittaessa valtuustokausittain.