

Vesilahden maapoliittinen ohjelma

EHDOTUS 17.2.2026



Ohjelmatyön vaiheet

25.11.2024	Strategisen yleiskaavatyön käynnistäminen, yhtenä osana maapoliittisen ohjelman päivittäminen	Kunnanhallitus 25.11.2024 §233
15.1.2025	Lähtökohdat maapoliittiselle ohjelmalle	Ohjausryhmä
10.4.2025	Keskustelu maapoliittisen ohjelman sisällöistä	Ohjausryhmä
2.9.2025	Alustava maapoliittinen ohjelma (keskustelu sisällöistä ohjausryhmän kanssa syyskuun aikana)	Ohjausryhmä
16.10.2025- 16.11.2025	maapoliittisen ohjelman luonnos nähtävillä strategisen yleiskaavan kanssa <ul style="list-style-type: none"> - myös ohjelmasta saatu palautetta, johon laadittu vastineet (esitetty osana strategisen yleiskaavan palautetta), vastineet ja muutostarpeet käyty läpi ohjausryhmän kanssa - maapoliittista ohjelmaa on muokattu palautteen pohjalta vastineissa kuvatulla tavalla 	Työryhmä ja ohjausryhmä
XX.XX.202X	ehdotus nähtävillä <ul style="list-style-type: none"> - palaute ja vastineet - ohjelman muokkaus palautteen pohjalta 	
XX.XX.202X	hyväksyminen	Kunnanhallitus XX.XX.202X Kunnan valtuusto XX.XX.202X

Kannen kuva ja muut kuvat: Vesilahden nettisivut, <https://www.vesilahti.fi/>

Sisällys

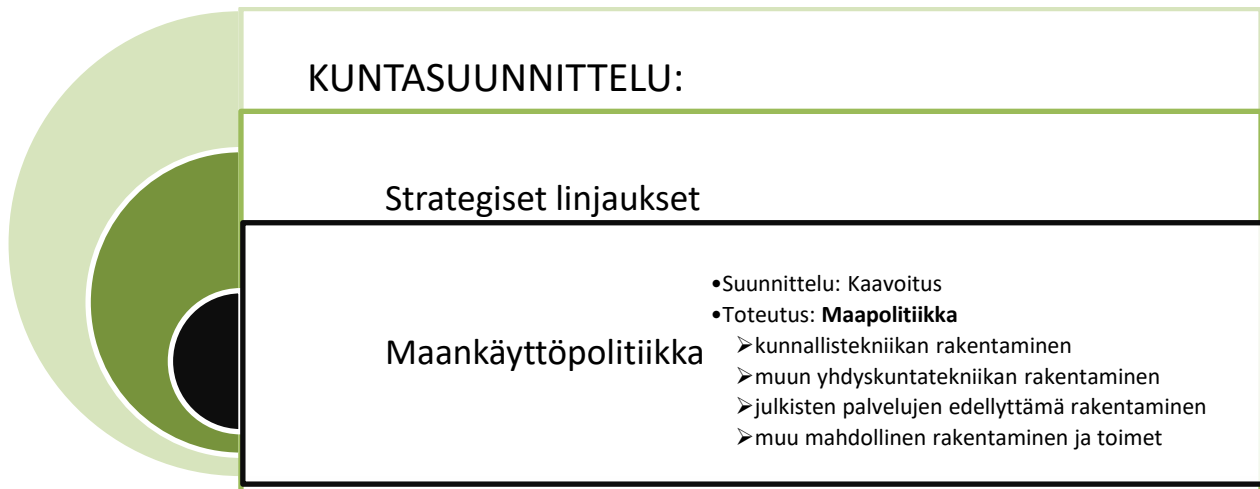
Sisällys.....	3
1. Johdanto	4
2. Lähtökohdat.....	7
2.1. Vesilahden nykytilanne	7
2.2. Maapoliittisen ohjelman tarkoitus.....	9
3. Tavoitteet	10
4. Maapolitiikan keinot ja toteutus	11
4.1. Maanhankinnan keinot	11
Vapaaehtoinen maanhankinta	11
Maakäyttösopimus	12
Kehittämiskorvaus	12
Etuosto.....	12
Lunastaminen	12
Katualueen siirtyminen kunnalle.....	13
4.2. Kaavan toteuttamisen edistäminen.....	13
Tontinluovutus.....	13
Rakentamiskehotus	13
Rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistövero	14
Kaavan toteuttamisesta johtuva korvaaminen	14
Kehittämisalumenettely	14
5. Maapolitiikan toteutus	15
5.1. Linjaukset Vesilahdella.....	15
5.2. Seuranta	16
5.3. Valmistelu ja päätöksenteko	17

1. Johdanto

Maapolitiikan tavoitteiden ja toimintalinjan muodostaminen on osa kunnan strategista suunnittelua. Maapolitiikka käsittää toimenpiteet, joita kunta (julkinen valta) käyttää maan hankintaan ja luovutukseen. Yhdessä maapolitiikka ja kaavoitus muodostavat kunnan **maankäyttöpolitiikan**, jonka avulla suunnitellaan ja toteutetaan kunnan eri toimintojen vaatimat maankäyttöratkaisut ja ohjataan yhdyskuntarakenteen kehitystä haluttuun suuntaan. Toteutus edellyttää kunnalta muitakin toimia.

Suomessa kunnat vastaavat maankäytön suunnittelusta alueellaan, joten Vesilahden kunta on vastuussa maankäytön ja rakentamisen ohjaamisesta Vesilahdella. Suomessa kunnilla on ”kaavoitusmonopoli” eli velvollisuus ja oikeus päättää kaavojen sisällöstä ja ajoituksesta. Lisäksi kaavoja on toteutettava suunnitelmallisesti. Maapolitiikan keskeinen tavoite on, että suunniteltu maa saadaan käyttöön suunniteltuna ajankohtana oikeaan hintaan. Maapolitiikka ja yleiskaavoitus ovat strategisen suunnittelun välineitä, jotka saavat tavoitteensa osin kuntasuunnittelusta.

Maapolitiikan keinot ovat välineitä, jolla varmistetaan, että suunnitelmien mukaan tarvittavat alueet saadaan käyttöön. Kunnan on hyvä päättää toimintatavoista, joita maapolitiikassa käytetään. Näin kunta ratkaisee päätöksillään yhdyskuntarakenteen kehittymisen suunnan, laadun ja kustannukset. Harjoittamalla pitkäjänteistä maapolitiikkaa ja kaavoitusta kunta kykenee muun muassa varmistamaan riittävän tonttitarjonnan sekä laadukkaan asuinympäristön asukkailleen.



Vesilahden kunnassa on päätetty päivittää vuonna 2014 hyväksytty maapoliittinen ohjelma osana strategista yleiskaavoitusta. Vesilahden kunnan maapoliittisen ohjelman tarkoituksena on selkeyttää ja tuoda esiin kunnan maapoliittiset tavoitteet ja pääperiaatteet sekä edistää kunnan yhdyskuntarakenteen ja eri elinkeinojen tasapuolista kehittämistä. Nykyinen maapoliittinen ohjelma ajoittuu erityisesti vuosiin 2014–2015 ja sitä on voitu tarkentaa valtuustokausittain. Tarkistuksia ei viimeisen kymmenen vuoden aikana ole tehty ennen nyt käynnistettyä työtä.

Maapoliittisessa ohjelmassa määritetään Vesilahden kunnan maapoliittiset tavoitteet ja periaatteet. Maapoliittinen ohjelma on valmistuttuaan tietolähde siitä, miten Vesilahdella toimitaan tonttia ha-
kiessa, maanomistajien toivoessa kiinteistökehitystä, toteutettaessa alueita sekä päätettäessä maapo-
liittikkaan liittyvistä toimista. Ohjelma antaa tietoa toisaalta alueiden toteuttajille, mutta lisäksi myös
päättäjille.

Vesilahdelle on tarkoitus laatia myös kaavoitusohjelma, joka tulee olemaan yleiskaavaa ja maapoliit-
tista ohjelmaa konkretisoiva alueiden käyttöönoton toteutusajataulu. Kaavoitusohjelma toimii Vesi-
lahden kaavoituksen resurssoinnin työkaluna ja myös esittää kuntalaisille havainnollisesti miten hank-
keet vaikuttavat kunnan yhdyskuntarakenteeseen.

Maapoliittinen ohjelma antaa tietoa kunnan maankäyttöön liittyvästä toimintapolitiikasta maanomis-
tajille ja tontin hakijoille, rakennusliikkeille sekä päättäjille.

Maapoliittinen ohjelma tulisi käydä läpi ja tarvittaessa tarkistaa valtuustokausittain sekä tarvittaessa
esimerkiksi yleiskaavoituksen niin vaatiessa.

Maapoliittisen ohjelman laadintaa on ohjannut strategisen yleiskaavan ohjausryhmä. Siihen ovat kuu-
luneet Vesilahden kunnasta kunnanjohtaja, kaavoittaja, kehitysjohtaja, tekninen palvelupäällikkö ja ra-
kennustarkastaja sekä kunnan päättäjistä kunnanhallituksen puheenjohtaja ja varapuheenjohtaja,
kunnanvaltuuston puheenjohtaja ja 1. varapuheenjohtaja sekä viisi luottamushenkilöä.

Maapoliittisen ohjelman ovat työstäneet Swecolla Johanna Lehto, yleiskaavan laatijat Sanukka Lehtiö
ja Dan Ronimus sekä Kimmo Kymäläinen ja Jenny Jungar.



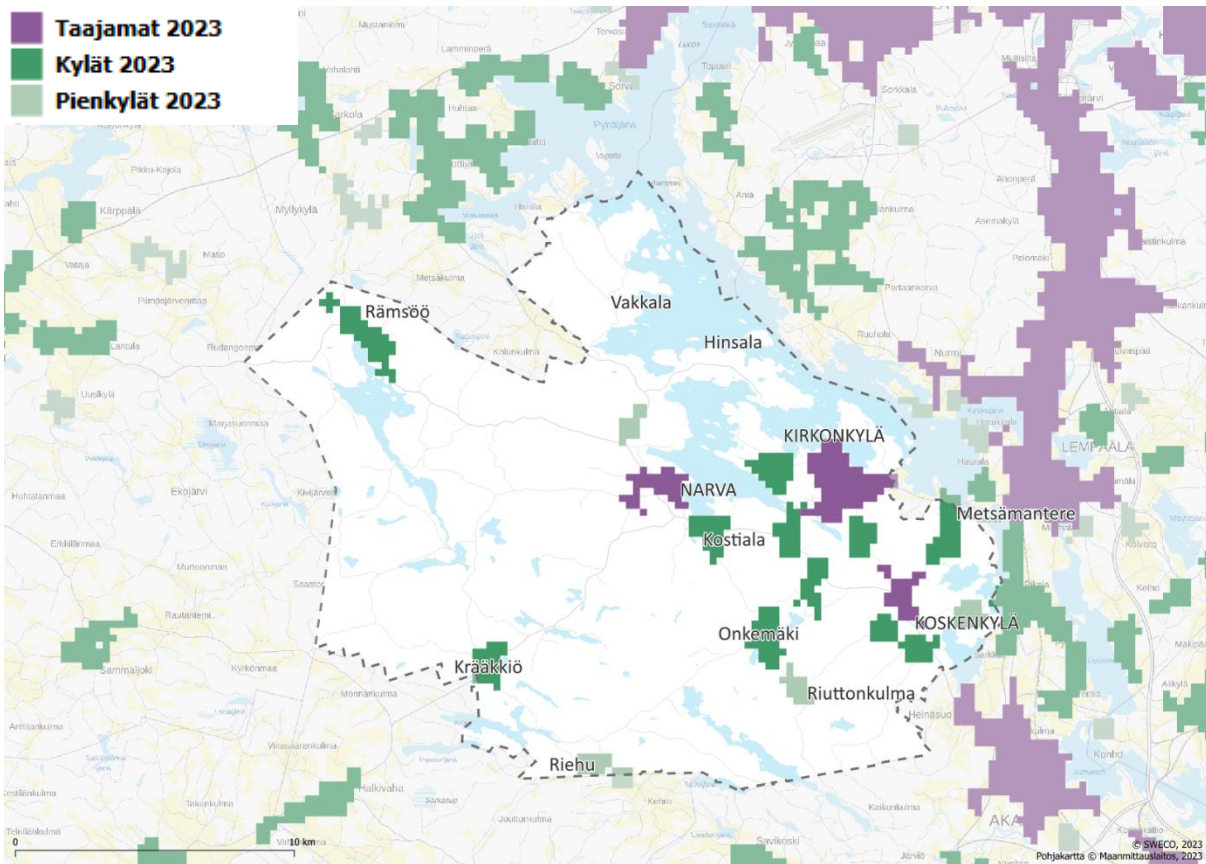
Vesilahden sijainti lähimpiin taajamiin nähden..

Lähteitä: Aiempi maapoliittinen ohjelma, Kuntaliitto (<https://www.kuntaliitto.fi/julkaisut/maapolitiikan-opas/kunta-ja-maa-politiikka/maapolitiikka>)

2. Lähtökohdat

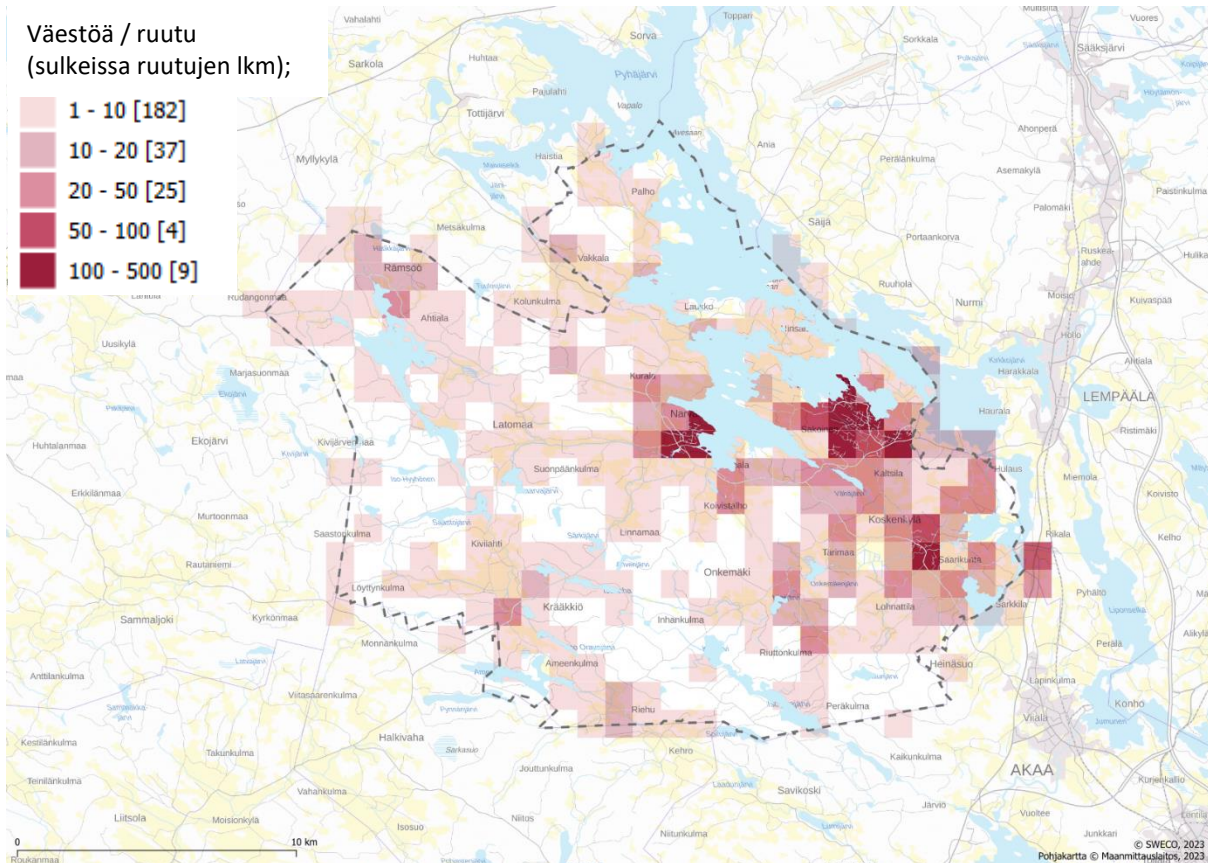
2.1. Vesilahden nykytilanne

Vesilahden kunta sijaitsee Pirkanmaalla, Tampereen kaupunkiseudulla, joka on nopeasti kasvavaa aluetta. Vesilahden kokonaispinta-ala on 354 km², tästä maapinta-ala on 301,8 km² ja vesipinta-ala 52,2 km² (14,7 %).



Kartalla yhdyskuntarakenteen aluejakoja (YKR-aineisto), taajamat sekä kylät Vesilahdella ja lähialueilla.

Vesilahdella on reilu 4 500 asukasta (vuonna 2024). Väkiluku on kasvanut hieman (0,9 %) edellisestä vuodesta. Väestörakenne noudattelee koko maan väestön rakennetta, joskin yli 64-vuotiaiden osuus (20 %) on hieman koko maata (23,8 %) pienempi ja vastaavasti alle 15-vuotiaiden osuus (18,6 %) koko maan vastaavaa osuutta (14,8 %) korkeampi. Taajama-aste oli 57,1 % vuonna 2023.



Kartalla väestö Vesilahdella (ruutuaineisto, ruudun koko 1 km x 1 km, vuodelta 2023)..

Vesilahdella työttömien osuus työvoimasta oli 7,7 % vuonna 2023. Osuus on matala, kun vertaa esimerkiksi koko maan keskiarvoon (10,9 %). Työpaikoista alkutuotannon osuus on kohtalaisen korkea (13,1 %), mutta eniten työpaikkoja on palveluissa (69,6 %). Jalostukseen osuus on 14,8 %. Vesilahden työpaikkaomavaraisuus oli 45,7 vuonna 2023, mikä on matalahko ja kertoo todennäköisesti korkeasta pendelöintimäärästä seudulla. Vesilahden keskustan ja Tampereen keskustan välimatka on noin 35 kilometriä, Vesilahden ja Lempäälän taas noin 10 kilometriä.

Vesilahti on yksi vanhimpia Sisä-Suomen asuttuja alueita. Kunta on perustettu 1869 mutta ensimmäinen asiakirja Vesilahden seurakunnasta on vuodelta 1346. Vesilahdella löytyykin muun muassa lukuisia hautalöytöjä rautakauden ajalta.

Maapoliittinen ohjelma on laadittu näistä lähtökohdista.

Lähteitä: Vesilahden kunnan kotisivut (<https://www.vesilahti.fi/>), Tilastokeskus, kuntien avainluvut (<https://stat.fi/tup/alue/kuntienavainluvut.html#?year=2025&active1=SSS&active2=KU922>)

2.2. Maapoliittisen ohjelman tarkoitus

Maapolitiikan tavoitteiden ja toimintalinjan muodostaminen on osa kunnan strategista suunnittelua; kunnissa tulisi päättää toimintatavoista ja -linjoista, joita maapolitiikassa käytetään. Toimintalinjoihin sitouduttaessa ja tukeuduttaessa päästään etenemään hankalissakin tilanteissa, toiminta on johdon mukaista ja eri osapuolia kohdellaan tasapuolisesti.

Maapolitiikan harjoittaminen on kunnan lakisääteinen tehtävä (Alueidenkäyttölaki eli AkL 132/1999, aiemmin Maankäyttö- ja rakennuslaki):

- Alueidenkäyttölaki (AkL) 5a §: Kunnan maapolitiikka käsittää kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiseksi.
- Alueidenkäyttölaki (AkL) 20 §: Kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta ja maapolitiikan harjoittamisesta alueellaan.

Maapolitiikalla tarkoitetaan kunnan maanhankintaan, -luovutukseen, kunnan maaomaisuuden hallintoihin ja yksityisen maan kaavoittamiseen sekä yksityisessä omistuksessa olevien rakentamiskelpoisten tonttien rakentamisen edistämiseen liittyviä tavoitteita ja toimenpiteitä. Maapolitiikan avulla kunta ehkäisee maanhallinnan keinottelua ja turvaa monipuolisen sekä kohtuun hintaisen tonttitarjonnan koko kunnan alueella. Maapoliittisten keinojen johdonmukaisella käytöllä voidaan varmistaa tehokas, toimiva ja taloudellinen yhdyskuntarakenne. Samalla luodaan edellytykset kunnan suunnitelmalliseen kehittämiseen ja monipuoliseen tonttitarjontaan, mikä osaltaan rakentaa kunnan taloudellisen kilpailukyvyyn perustan pitkällä aikavälillä. Maapoliittinen ohjelma korvaa vuonna 2014 hyväksytyin vanhentuneen maapoliittisen ohjelman. Maapoliittinen ohjelma päivitetään vastaamaan nykyistä kuntalakea ja alueidenkäytön lainsäädäntöä. Laadinnan yhteydessä arvioidaan myös nykyisen maapoliittisen ohjelman toimivuutta ja tunnistetaan kehityskohteet.

Lähteitä: Vesilahden kunta (<https://www.vesilahti.fi/kunta-ja-hallinto/vesilahti-kuntana/>), Tilastokeskus (<https://stat.fi/tup/alue/kuntienavainluvut.html#?year=2025&active1=KU922>)



3. Tavoitteet

Vesilahden kunnan maapoliittisen ohjelman tarkoituksena on selkeyttää ja tuoda esiin kunnan maapoliittiset tavoitteet ja pääperiaatteet sekä edistää kunnan yhdyskuntarakenteen ja eri elinkeinojen tasa-
puolista kehittämistä.

Vesilahdella on seuraavia tavoitteita maapoliittisen ohjelman laatimiselle:

- hyvän yhdyskuntarakenteen turvaaminen olevaa rakennetta ja infraa hyödyntäen, yhdyskuntarakenteen kehittymisen ennakoiminen sekä kaavoituksen tarkoituksen toteutuminen (strategisen yleiskaavan 2040 mukaisesti)
- riittävän ja kohtuuhintaisen tonttimaan tarjonnan takaaminen sekä asumiselle että elinkeinoelämälle
- kunnan investointien kannattavuuden varmistaminen ja kustannusten optimointi sekä kaavoituksesta aiheutuvan maan arvonnousun kohdistuminen kunnalle
- yhdenvertaisuusperiaatteen toteuttaminen, maanomistajien yhdenvertainen kohtelu
- asuntotuotannon ja elinkeinoelämän toimintaedellytysten varmistaminen
- riittävien suojelu- ja virkistysalueiden turvaaminen

Maapoliittisen keinovalikoiman avulla Vesilahdella:

- kunnan perusilme säilytetään maaseutumaisena, luonnonläheisenä ja vetovoimaisena
- kunnan kehittämisessä huomioidaan viihtyisän ja turvallisen elinympäristön turvaaminen, elinkeinorakenteen kehittäminen, työpaikkaomavaraisuuden lisääminen sekä luonnonympäristöjen vaaliminen, kestävä kehitys ja ilmastonmuutoksen torjuminen; kunta huomioi maanhankinnassa mm. arvokkaat luontokohteet tarvittaessa
- kunnassa kehitetään kolmea kaavoitettua taajamaa, elinvoimaisia kyläalueita (strategisen yleiskaavan 2040 mukaisesti) sekä rantarakentamista osana riittävää ja monipuolista tonttitarjontaa; varmistetaan maapolitiikan keinoin, että kunnassa on jatkuvasti tarjolla vetovoimaisia tontteja asumisen ja elinkeinoelämän tarpeisiin ja että kunnalla on riittävän tonttimaan lisäksi riittävä vaihtomaavaranto
- haja-asutusalueille sallitaan uudisrakentaminen myös jatkossa
- kunnan väkiluku kasvaa hallitusti, tavoitteena yhden prosentin kasvu vuosittain
- pyritään turvaamaan kunnan luonnon-, maiseman- ja kulttuuriympäristöjen arvot yhdessä asumisen kehittämisen kanssa, mikä luo osaltaan puitteet vetovoimalle, viihtyisyydelle ja tätä kautta mm. matkailun kehittymiselle
- kehittämisessä huomioidaan myös seutuyhteistyön merkitys
- asuinrakentamisen mahdollistamiseksi rakennuspaikkojen aktiiviseen markkinointiin kiinnitetään huomiota

Maapolitiikan toteuttamisessa huomioidaan lisäksi valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja maakuntakaavan antamat tavoitteet (alueidenkäyttölain mukaisesti).

4. Maapolitiikan keinot ja toteutus

Maapolitiikka käsittää siis maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet. Maankäytössä ensisijainen suunnitteluväline ovat alueidenkäyttölain mukaiset kaavat, minkä lisäksi noudatetaan rakennusjärjestystä esimerkiksi hajarakentamisen ohjaamisessa. Maapoliittisin keinoin varmistetaan, että suunnitelmien mukaiset alueet saadaan käyttöön ja että kaavoituksesta aiheutuvalla maan arvon nousulla katetaan kunnan kustannuksia (mm. infran rakentamisesta).

Vesilahdella käytetään kaikkia lainsäädännön tarjoamia maapoliittisia keinoja tilanteesta riippuen.

Maanhankinnan keinot:	Kaavan toteuttamisen edistäminen:
Vapaaehtoinen maanhankinta	Tontinluovutus
Maakäyttösopimus	Rakentamiskehotus
Etuosto	Kaavan toteuttamisesta johtuva korvaaminen
Kehittämiskorvaus	Rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistövero
Lunastaminen	Kehittämisalumenettely
Katualueen siirtyminen kunnalle	

4.1. Maanhankinnan keinot

Vapaaehtoinen maanhankinta

Pääosa kuntien maanhankinnasta on niin sanottua raakamaan hankintaa ennen kaavoitusta. Tämä tapahtuu hankkimalla maa-alueita yleensä ostamalla. Raakamaasta asemakaavoitetaan tontteja. Lisäksi kunnat ostavat maata kaavan mukaisiin tarpeisiin (mm. katualueiksi, puistoiksi ja virkistysalueiksi, koulutonteiksi jne.) sekä vaihtomaaksi.

Vesilahdella vapaaehtoinen maanhankinta on jatkossakin pääasiallinen keino hankkia maa-alueita kunnan omistukseen. Vapaaehtoisessa hankinnassa kunta ja maanomistaja sopivat hinnasta ja kaupan ehdoista.

Kunnan maanhankinnan tärkein tehtävä on hankkia maata tulevan yhdyskuntarakenteen tarpeisiin. Tällä tarkoitetaan mm. sitä, että turvataan suunnitelmallinen tonttituotanto ja yhdyskuntarakentamisen talous sekä parannetaan kaavoituksen toimintaedellytyksiä. Vesilahdella lähtökohtana on, että kunta asemakaavoittaa ensisijaisesti vain kunnan omistamia maa-alueita. Asemakaavat laaditaan lähtökohtaisesti yleiskaavan osoittamille kehittämisalueille kaavamerkintöjen pohjalta (strateginen yleiskaava 2040, tarkemmat osayleiskaavat). Kunta hankkii maata yhdyskuntarakenteen tarpeiden lisäksi esimerkiksi vaihtomaaksi.

Kaupanteko-oikeus kunnassa hallintosäännön mukaisesti.

Maakäyttösopimus

Alueidenkäyttölain (AkL) 91 b § mukaan kunnalla on mahdollisuus solmia kaavoitukseen ja kaavojen toteuttamiseen liittyviä sopimuksia. Maakäyttösopimuksilla kunta ja maanomistaja sopivat keskenään maanomistajan omistaman alueen asemakaavoituksen käynnistämisestä sekä kaavan toteuttamiseen liittyvistä osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista (maakäyttösopimuksissa ei voida kuitenkaan sitovasti sopia kaavojen sisällöstä).

Vesilahdella maakäyttösopimuksia laaditaan kaava-aluekohtaisesti, jos asemakaavoja laaditaan yksityisten maa-alueille. Sopimusten ehdot on pohdittava ja kirjattava etukäteen, jotta varmistetaan tapauskohtaisesti, että sopimukset ovat taloudellisesti tarkoituksenmukaisia ja maanomistajien kannalta tasapuolisia. Maakäyttösopimusten lisäksi käytetään tarvittaessa kehittämiskorvausmenettelyä.

Kehittämiskorvaus

Alueidenkäyttölain (AkL) 91 c § mukaan tilanteessa, jossa maanomistajan kanssa ei ole syntynyt sopimusta hänen osallistumisestaan yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin, kunta voi periä kehittämiskorvauksen.

Vesilahdella menettely otetaan käyttöön tilanteessa, jossa kunnan ja maanomistajan välille ei synny (maakäyttö)sopimusta eli sopimusta maanomistajan osallistumisesta kaupungille yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Maakäytön suunnittelun tuoma arvonnousu yksityisille maanomistajille tulee kompensoida kunnalle. Tämä osaltaan varmistaa myös maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Etuosto

Etuostolaki antaa kunnalle mahdollisuuden mennä kiinteistökaupassa ostajan sijaan silloin, kun kaupan kohteena oleva alue tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen taikka virkistys- ja suojelutarpeita varten. Etuosto tarkoittaa kunnan oikeutta lunastaa myyty kiinteistö sillä kauppahinnalla ja niillä kaupan ehtoilla, jotka myyjä ja ostaja ovat sopineet. Etuosto-oikeuteen liittyy rajoituksia, mm. kunnalla ei ole etuosto-oikeutta aviopuolisoiden välisissä kaupoissa, sekä myyjän ja hänen mahdollisen perillisensä tai tämän puolison välisissä kaupoissa. Etuostolaki ei koske myöskään vaihtoa tai lahjaa. Lisäksi kunnan on korvattava ostajalle kaupan johdosta syntyneet tarpeelliset kustannukset.

Etuosto-oikeus ei voi olla kunnan maanhankinnan pääasiallinen muoto, mutta tarjoaa mahdollisuuden yksittäistapauksissa maanhankintoihin. Etuosto-oikeuden käyttöä voidaan pitää kunnan maapolitiikassa lunastuslain tarkoittamaa lunastusta lievempänä toimenpiteenä.

Vesilahdella etuostoa harkitaan tapauskohtaisesti erityisesti yleis- ja asemakaavoitetuilla alueilla.

Lunastaminen

Kunnilla on monipuoliset mahdollisuudet lunastaa maata yhdyskuntarakentamista varten. Perinteisesti kunnat ovat lunastaneet maata pääasiassa kaavan mukaisiin tarkoituksiin, esim. kaduiksi, puistoiksi tai julkisten palvelujen tontteja varten. Lunastusmenettelyä on mahdollista käyttää myös kaavoittamattoman raakamaan hankintaan, vaikka tätä onkin käytetty harvoin. (AkL 96 §, 99 §, 100 §).

Vesilahdella lunastamisia voidaan tehdä tapauskohtaisesti. Tilanteet harkitaan aina erikseen.

Katualueen siirtyminen kunnalle

Kun asemakaava hyväksytään alueelle, jolla ei ole ennestään asemakaavaa, kunta saa omistukseensa sille ennestään kuulumattoman katualueen kiinteistönmuodostamislain mukaisella kiinteistöoimituksella (AkL 94 §). Asemakaavamuutosalueella kunnalla ei ole samanlaista tai vastaavaa mahdollisuutta, vaan kunta saa katualueen omistukseensa eri kiinteistösaannon muotoja käyttämällä taikka lunastamalla. Katualueen hankkiminen sovitaan yleensä maan ostona tai vaihtamisena.

Kunta on tietyissä tapauksissa velvollinen suorittamaan korvausta siirtyvästä katualueesta niillä alueilla, joilla ei ole ennestään asemakaavaa. Näitä tapauksia ovat:

- luovutettavan alueen pinta-ala ylittää 20 % hänen kysymyksessä olevalla asemakaava-alueella omistamastaan maasta
- luovutettavan alueen pinta-ala on suurempi sitä rakennusoikeuden määrää, jonka saa rakentaa hänelle jäävälle maalle tällä asemakaava-alueella
- korvausvelvollisuuden määrittelyssä ei oteta huomioon asemakaavassa maa- ja metsätalousalueeksi tai vesialueeksi osoitettua aluetta (AkL 104 §)
- jos kiinteistön alueelle on vahvistettu tai vahvistetaan useampia asemakaavoja, tarkastelu suoritetaan asemakaavoittain
- muussa tapauksessa kunta on velvollinen suorittamaan katualueesta maanomistajalle korvauksen, joka määrätään soveltaen lunastuslain säännöksiä korvauksen perusteista

Vesilahdella tätä ns. ilmaislouutusvelvollisuutta käytetään lain sallimissa tilanteissa.

4.2. Kaavan toteuttamisen edistäminen

Tontinluovutus

Kunta luovuttaa omistamansa kaavan mukaiset tontit rakennettaviksi joko myymällä tai vuokraamalla.

Vesilahdella ensisijainen keino tonttien luovuttamiselle on myynti tai vuokraaminen. Myynti- ja vuokraehtoihin tulee kirjata rakentamiselvoite ja aikataulu alueen toteuttamiselle. Lisäksi tulee kirjata sakkomenettelyn käytöstä, mikäli ehtoja ei noudateta. Kunnassa tulee olla riittävät resurssit ehtojen täyttämisen valvontaan.

Kaupanteko-oikeus kunnassa hallintosäännön mukaisesti.

Rakentamiskehotus

Yksityiset asemakaava-alueen tontit, jotka ovat kunnallistekniikan piirissä, voidaan pyrkiä saamaan käyttöön antamalla rakentamiskehotuksia. Kunnalle syntyy kehotuksen perusteella oikeus lunastaa tontti, jollei sitä ole kehotuksen jälkeen kolmen vuoden kuluessa rakennettu kaavan mukaisesti.

Vesilahdella on jonkin verran yksityisten maille laadittuja asemakaavoja. Rakentamiskehotuksia harkitaan tapauskohtaisesti, ja lisäksi harkitaan korotettua kiinteistöveroä. Rakentamiskehotuksia voidaan antaa ensisijaisesti keskeisimmillä alueilla, joille on rakentamispainetta. Ensisijaisena keinona on kuitenkin vapaaehtoiset keinot kaavoitetun tonttireservin käyttöönottoon, joihin maanomistajia kannustetaan. Keinoja ovat esimerkiksi tonttitarjontain yhteiset kanavat (esimerkkinä kunnan sivut, joilla esillä vapaat tontit), joihin yksityiset voivat liittyä.

Rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistövero

Kunnanvaltuusto voi määrätä erillisen, muita kiinteistöveroprosentteja korkeamman veroprosentin asuntotarkoitukseen kaavoitetulle rakentamattomalle rakennuspaikalle (ei loma-asutusta varten kaavoitetuille rakennuspaikoille). Veroprosentin on oltava vähintään 2,00 ja enintään 6,00 (Kiinteistöverolaki 12a§).

Vesilahdella rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistövero määritetään vuosittain.

Kaavan toteuttamisesta johtuva korvaaminen

Rakennusten, kasvillisuuden ja laitteiden osalta ei ole katualueen luovutusvelvollisuutta vastaavaa menettelyä, vaan kaikki rakennukset, puut, istutukset ja laitteet, jotka sijaitsevat kunnalle siirtyvällä alueella, on kunnan korvattava maanomistajalle (AkL 108 §). Jos katualueella sijaitsee vähäistä arvokkaampi rakennus, arvokas rakennelma tai laite taikka alue on välttämätön niiden käyttämistä varten, ei kunta saa ottaa katualuetta haltuunsa normaalimenettelyllä. Rakennuksen tai laitteen korvaamisesta on tällöin sovittava tai niiden lunastusmenettely on pantava vireille, jotta haltuunotto voi tapahtua (AkL 95 §).

Haitan- ja vahingonkorvausvelvollisuuden syntyminen on usein epäselvää, mutta rakennuspaikan ja soranottoaikan menetys on kuitenkin useimmiten korvattava (AkL 108 §). Muutoin korvausta on määrättävä, mikäli asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu maanomistajalle erityistä haittaa tai vahinkoa, jota ei ole pidettävä vähäisenä (AkL 106 §). Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuvan vahingon korvauskynnys on perinteisesti ollut korkealla.

Vesilahdella kaavan toteuttamisesta johtuvaa korvaamista käytetään lain määrittämissä tilanteissa.

Kehittämisalueluomenettely

Alueidenkäyttölain (AkL) luvussa 15 on säädetty kehittämisalueluomenettelystä, jolla mahdollistetaan yhden tai useamman rajatun alueen nimeämisestä kehittämisalueeksi määräajaksi. Tällaiseksi alueeksi voidaan nimetä rakennettu alue, jonka uudistamista, suojelemista, elinympäristön parantamista, käyttötarkoituksen muuttamista tai muuta yleistä tarvetta koskevien tavoitteiden saavuttamiseksi tarvitaan erityisiä kehittämis- tai toteuttamistoimenpiteitä. Myös rakentamaton alue voi tulla kyseeseen. Kehittämisalueella voidaan soveltaa laissa määriteltyjä erityisjärjestelyjä, kuten siirtää alueen toteuttamisvastuu tätä varten perustetun yhteisön tehtäväksi ja periä maanomistajilta erityinen kehittämismaksu. Ensisijainen keino on kuitenkin maankäyttösopimukset, ja vasta toissijaisesti kunnalla on mahdollisuus periä yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvat kustannukset kehittämiskorvauksena niiltä maanomistajilta, jotka saavat kaavasta merkittävää hyötyä.

Vesilahdella kehittämisalueluomenettelyä käytetään tarvittaessa kunnan alueella tai kuntien yhteisellä päätöksellä laajemmalla alueella.

5. Maapolitiikan toteutus

5.1. Linjaukset Vesilahdella

Vesilahdella kuntasuunnitteluun kuuluvat strategiset linjaukset tehdään kuntastrategiassa, joka päivitetään strategiakaussittain. Kuntasuunnitteluun kuuluvan maankäyttöpolitiikan osalta kaavoitus on kunnan vastuusiin kuuluvaa omien alueiden suunnittelua. Vesilahdella kunnanvaltuusto päättää kaavojen vireilletulosta (käynnistämisestä) sekä hyväksymisestä.

Maankäyttöpolitiikkaan kuuluva maapolitiikka on käyty läpi tässä asiakirjassa. Linjausten mukaan Vesilahdella noudatetaan seuraavia periaatteita:

- Kunta hankkii maa-alueita kunnan omistukseen yhdyskuntarakenteen tarpeisiin ja kaavoitettavaksi ensisijaisesti vapaaehtoisella maanhankinnalla.
- Kunta asemakaavoittaa lähtökohtaisesti omia maa-alueitaan. Mikäli asemakaavoja laaditaan yksityisten maa-alueille, tehdään maankäyttösopimus. Sopimusten ehdot pohditaan tapauskohtaisesti. Mikäli maanomistajien kanssa ei synny sopimusta, käytetään kehittämiskorvausmenettelyä maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmentamiseksi.
- Kunta lunastaa maa-alueita lain sallimissa tilanteissa (katualueen ilmaisuovutusvelvollisuus). Lunastusta voidaan käyttää tapauskohtaisesti myös esimerkiksi yhdyskuntarakentamista varten. Kaavan toteuttamisesta johtuvaa korvaamista maanomistajille käytetään myös lain määrittämässä tilanteissa.
- Kunnalla on etuosto-oikeus, jota harkitaan tapauskohtaisesti erityisesti yleis- ja asemakaavoitetuilla alueilla.

Kun maanhankinta ja suunnittelu (asemakaavoitus) on valmiina, Vesilahdella:

- Kunta luovuttaa tontit myymällä tai vuokraamalla. Myynti- ja vuokraehdot tarkastetaan tapauskohtaisesti, mutta niissä on aina rakentamisvelvoite sekä aikataulu toteutukselle. Ehtojen noudattamista valvotaan, ja tarvittaessa käytetään sakkomenettelyä.
- Rakentamiskehotuksia harkitaan keskeisillä ja rakentamispaineisilla alueilla, samoin kuin korotettua kiinteistöveroä rakentamattomille rakennuspaikoille. Ennen rakentamiskehotuksia harkitaan kuitenkin muita keinoja, joita ovat esimerkiksi:
 - tonttipörssin avaaminen myös yksityisille maanomistajille
 - kyläyhdistysten ja muiden toimijoiden aktivointi tonttimarkkinointiin
 - kysely tai vastaava, jolla tiedotetaan yksityisten maanomistajien mahdollisuuksista myyntiin sekä tiedustelu myyntihalukkuudesta

Maapolitiikan toteutuksen ohjeeksi laaditaan myös kaavoitusohjelma.

Maapolitiikan toteutukseen kuuluu myös kunnallistekniikan ja muun yhdyskuntatekniikan rakentaminen, julkisten palvelujen edellyttämä rakentaminen sekä muu mahdollinen rakentaminen ja toimet.

5.2. Seuranta

Maapolitiikan toteuttamista seurataan jatkossa säännöllisesti. Maapolitiikan seuraamiseksi kehitetään kunnan tilinpäätökseen sisältyviä tietoja hyödyntävä tilastollinen mittari, jonka avulla seurataan mm. toteutuneita kiinteistökauppoja ja kiinteistövuokrauksia. Seuranta-aikataulu sovitaan erikseen, maapolitiikka on luonteeltaan syklistä, minkä vuoksi seurata ei saa olla liian lyhytjänteistä. Maapoliittinen ohjelma tulee aina seurannan yhteydessä käydä läpi ja tarvittaessa tarkistaa valtuustokausittain tai esimerkiksi yleiskaavoituksen niin vaatiessa.

Toinen seurantamenetelmä on säännöllisesti päivitettävä kaavoitusohjelma. Kaavoitusohjelmassa esitetään maapoliittiset keinot, joilla ohjelma saadaan toteutettua. Kaavoitusohjelmassa esitettävät kehitettävät alueet ja tavoitellut tiivistymisen alueet konkretisoivat maapolitiikkaa mm. väestönkasvutavoitteen kohdistumisessa kunnan sisällä. Kaavoitusohjelman päivitysten yhteydessä tulisi aina arvioida esimerkiksi ilmastovaikutuksia tai määrittää arvioniin keinoja ja mittareita.

Tässäkin asiakirjassa viitattua alueidenkäyttölakia ollaan uudistamassa, minkä lisäksi tavoitteena on säätää erillinen kunnan maapolitiikkaa ohjaava laki, kaavojen toteuttamisen ja katujen kunnossapidon säädösten uudistus, joka jakaa uudistettavat säädökset kahteen lakiin (yhdyskuntakehittämislaki ja yhdyskuntarakentamislaki, tilanne 02/2026, lähde Ympäristöministeriö, <https://ym.fi/alueidenkaytonlainsaadannon-uudistus>). Uusiin lakeihin siis siirrettäisiin voimassa olevan alueidenkäyttölain maapolitiikka ja kaavojen toteuttamista koskevat pykälät. Uudistuksen keskeisiä painopisteitä ovat mm. maanomistajien asema kaavoitusarvon nousun korvausten ja luovutusperusteiden osalta. Koska lakiuudistuksen tarkka sisältö ei ole tiedossa, tulee Vesilahden maapoliittista ohjelmaa tarvittaessa tarkistaa, kun sisällöt tarkentuvat.



5.3. Valmistelu ja päätöksenteko

Kunnan maapolitiikan osalta kunnan hallintosäännön mukaisten vastuiden ja valtuuksien läpikäyntiä lisätään lopulliseen asiakirjaan tarvittaessa.