



Maapoliittinen ohjelma

kuntakehityslautakunta 17.9.2025

kunnanhallitus xx.xx.2025

hyväksytty kunnanvaltuusto xx.xx.2025

Sisällysluettelo

1. Tiivistelmä	2
.....	2
2. Maapoliittisen ohjelman tarkoitus.....	2
.....	3
3. Maanhankinta	3
• 3.1 Maa-alueiden ostot.....	3
• 3.2 Maa-alueiden vaihdot	4
• 3.3 Etuosto-oikeus	4
• 3.4 Lunastukset	4
.....	5
4. Maankäytösopimukset	5
• 4.1 Yleiset maankäytösopimusperiaatteet.....	5
• 4.2 Asemakaavoitettavaksi tarkoitetut alueet.....	6
• 4.3 Maankäytösopimuksen sisältö	6
.....	7
5. Tonttien luovutus.....	7
• 5.1 Asuntorakentamiseen tarkoitetut tontit	7
• 5.2 Yritystoimintaan tarkoitetut tontit	8
• 5.3 Muut alueet.....	8
.....	8
6. Tonttivarannon aktivointi	8
• 6.1 Tonttien luovutusehdot	8
• 6.2 Rakentamattomien tonttien korotettu kiinteistövero	8

1. Tiivistelmä

Mäntsälän kunnan maapoliittinen ohjelma määrittää kunnan maapolitiikan periaatteet ja keinot yhdyskuntarakenteen kehittämiseksi.

Ohjelman tavoitteena on, että kunta kasvaa suunnitellusti ja tontteja on tarpeeksi. Ohjelma auttaa myös siihen, että kunta pysyy vireänä ja huomioidaan kestävä kehitys. Samalla se antaa selkeät pelisäännöt maanomistajille, rakentajille ja kunnan omalle organisaatiolle. Keskeiset keinot ovat maa-alueiden hankinta (ns. raakamaat), kaavoitus ja alueiden suunnittelu kunnan maalle, maankäyttösopimukset, tonttien luovutus ja tonttivarannon hallinta.

Ohjelma perustuu kuntakehityslautakunnan kesäkuussa 2025 hyväksymiin linjauksiin ohjelman valmistelua varten. Se korostaa kunnan aktiivista roolia maanhankinnassa, erityisesti yleiskaavassa asemakaavoitettaviksi osoitetuilla alueilla. Ensimmäinen asemakaava laaditaan aina kunnan omistamalle maalle, mikä mahdollistaa suunnitelmallisen ja kustannustehokkaan toteutuksen.

Maankäyttösopimusten osalta ohjelma linjaa tasapuolisen kohtelun, kustannusten jaon ja korvaukset rakennusoikeuden arvonnoususta. Tonttien luovutuksessa painotetaan joustavuutta ja markkinaehtoisuutta. Rakentamattomien asuintonttien osalta käytössä on korotettu kiinteistövero kiinteistöverolain mukaisesti, jotta rakentamattomia tontteja rakennettaisiin nopeammin.

Tämä ohjelma toimii välineenä kunnan kasvun ohjaamisessa, elinvoimaisuuden vahvistamisessa sekä kehityksen järjestelmällisessä ja oikeudenmukaisessa toteuttamisessa pitkäjänteisen suunnittelun ja johdonmukaisten toimenpiteiden avulla.

Ohjelma hyväksytään syksyllä 2025 kunnallisessa päätöksenteossa.

2. Maapoliittisen ohjelman tarkoitus

Mäntsälässä edelliset maapoliittisiin linjauksiin liittyvät päätökset on tehty vuonna 2005 maankäyttösopimuksissa noudatettavien periaatteiden päätöksen yhteydessä. Periaatteita on noudatettu päätöksenteossa johdonmukaisesti vuosien ajan, ja maapolitiikka on siten ollut vakiintunutta käytännön tasolla. Maapoliittinen ohjelma on perusteltua koota yhteen ja ajantasaistaa muun muassa lainsäädännön muutosten vuoksi.

Maapoliittiset periaatteiden tarkoituksena on linjata toimintatavat, jolla kunta pitkäjänteisesti suunnittelee ja rakentaa hallitusti yhdyskuntarakennetta kunnan tavoitteiden ja tasapuolisen kohtelun periaatteiden mukaisesti. Kun kunta omistaa maata, se voi suunnitella ja toteuttaa kaavoitusta, liikenneverkkoja ja palveluita tehokkaasti ja johdonmukaisesti. Tämä osaltaan estää hajanaista rakentamista ja tukee kestävä kehitystä.

Kunnan omistama maa mahdollistaa kohtuuhintaisen tonttitarjonnan ja hillitsee spekulatiivista hintakehitystä. Raakamaan osto mahdollistaa sen, että kunnalla on riittävästi tontteja tarjottavaksi asuntorakentamiseen, yritystoimintaan ja julkisiin palveluihin. Tämä tukee kunnan elinvoimaa ja houkuttelevuutta.

Hyvä maapolitiikka ei ole reaktiivista, vaan ennakoivaa. Raakamaata ostamalla kunta voi varautua tuleviin tarpeisiin ja ohjata kehitystä strategisesti.

3. Maanhankinta

• 3.1 Maa-alueiden ostot

Kunta ostaa asemakaavoittamattomat maa-alueet ns. raakamaana kunnalle ennen alueen asemakaavoitusta.

- I-asemakaava tehdään siten vain kunnan omistamalle maa-alueelle
- Yleiskaavat ovat keskeisin Mäntsälän kunnan raakamaan hankintaa ohjaava suunnitelma. Maanhankinta keskittyy ensisijaisesti yleiskaavassa asemakaavoitettaviksi osoitetuille alueille tai muuhun yhdyskuntarakentamisen tai virkistykseen tarpeisiin. Yleiskaavan toteutusohjelma laaditaan erikseen maanhankinnan vuosittaiseksi työohjelmaksi.
- Maanhankintaa tehdään ensisijaisesti vapaaehtoisin kaupoin.
- Maa-alueen hinta perustuu alueen käypään hintaan ja jossa otetaan huomioon alueen yleiskaavamerkintä sekä sijainti. Hinnoittelussa noudatetaan tasapuolista kohtelua eri kiinteistönomistajien kesken.

Lisäksi kunta ostaa asemakaavan mukaiset yleiset alueet.

- Katualueiden osalta noudatetaan alueidenkäyttölain 104 §:n mukaisia perusteita katualueiden korvaamisessa
 - Yleisten alueiden hankinnassa korvauksissa noudatetaan alueen käypää hintaa ja jossa otetaan huomioon alueen asemakaavamerkintä sekä sijainti. Korvauksissa noudatetaan tasapuolista kohtelua eri kiinteistönomistajien kesken. Kasvustokorvauksissa noudatetaan Maanmittauslaitoksen käyttämää arviointi- ja korvaustiedot -tietovarantoa.

Perustellusta syystä kunta voi ostaa myös muita alueita tai asemakaavan mukaisia valmiita tontteja.

Maanhankinnan vuotuinen määräraha päätetään kunnanvaltuuston hyväksymässä talousarviossa. Maanhankintapäätökset tehdään hallinto- ja toimintasäännön mukaisesti joko kunnanhallituksen, kunta-kehityslautakunnan tai kuntakehitysjohdajan päätöksin.

Nykytilanne:

Mäntsälän kunnan maanomistus keskittyy asemakaavoitetuille alueille sekä niiden ympäristöön. Asemakaava-alueella kunnan omistuksessa on pääasiassa katu- ja virkistysalueita, julkisten rakennusten alueita, sekä rakentamattomia tontteja. Asemakaava-alueiden ulkopuolella kunta omistaa enimmäkseen alueita, joille on tarkoitus laatia tulevaisuudessa asemakaava, tai joilla on virkistyskäytön kannalta erityistä merkitystä. Mäntsälän kunnan omistamien maa-alueiden pinta-ala yhteensä 31.12.2023 oli noin 17,7 km². Koko kunnan maapinta-ala on 596 km². Mäntsälän kunnan suorassa omistuksessa olevat alueet ovat siten noin 3 % kokonaispinta-alasta.

• 3.2 Maa-alueiden vaihdot

Maa-alueiden oston yhteydessä voidaan tehdä maanvaihtoja, mikäli vaihtomaaksi sopivia maa-alueita on.

- Vaihdon yhteydessä luovutettavat alueet arvostetaan vastaavasti kuten maa-alueen oston/myynnin yhteydessä alue arvostetaan.

• 3.3 Etuosto-oikeus

Etuostolain (608/1977) mukaisesti kunnalla on etuosto-oikeus kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa seuraavien edellytysten täytyessä:

- Etuosto-oikeutta voidaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten.
- Kauppa käsittää yli 5000 m² suuruisen alueen
- Kyseessä ei ole sukulaisluovutus
- Ostajana ei ole valtio tai muu valtion laitos
- Myynti ei ole pakkohuutokaupalla tapahtunut kauppa

Etuosto-oikeudella tarkoitetaan kunnan oikeutta lunastaa myyty kiinteistö. Etuosto-oikeuden käyttämisellä kunnan katsotaan tulleen kaupantekohetkellä luovutuskirjassa ilmoitetun ostajan sijaan kaupassa sovitulla ehdoilla. Etuostomenettely siten turvaa myyjän aseman kaupassa ennallaan.

Jos kunta päättää käyttää etuosto-oikeuttaan, päätös on tehtävä kolmen kuukauden kuluessa kaupasta.

Etuoston käyttämisestä on mahdollista saada (ennakko)lausunto käyttäkö kunta etuostoa kaupassa. Lausunto on maksullinen.

Etuoston käyttämisestä päättää kunnanhallitus tapauskohtaisesti. Tapauksissa, joissa kunta ei käytä etuosto-oikeuttaan, lausunnon antaa kuntakehitysjohtaja.

Nykytilanne:

Etuostopäätöksiä on tehty Mäntsälässä vuosien 2003-2024 aikana yhteensä 7 kertaa. Kukin päätös on yksittäistapaus ja ko. päätöksessä on perusteet etuoston käyttämiseen. Viimeisin etuostopäätös on tehty vuonna 2014.

Kunnanhallituksen harkintaan viedään tarvittaessa kauppoja, joissa etuoston edellytyksiä käydään läpi ennen päätöksentekoa tai lausunnon antamista asiassa.

• 3.4 Lunastukset

Lunastuksessa maan omistus tai käyttöoikeus siirtyy maanomistajalta kunnalle yhteiskunnan kehittämiseen liittyvän julkisen edun esimerkiksi kadun, tulevan uuden asuin-/yritysalueen tai luonnonsuojelualueen takia. Lunastuksen tarkoitus on mahdollistaa yhteiskunnan tarpeiden toteuttaminen, vaikka maanomistaja ei halua myydä maataan. Lunastuslain nojalla voi lunastaa maa-alueita sekä rajoittaa oikeutta kiinteistön käyttöön. Ennen lunastuspäätökseen ryhtymistä kunta neuvottelee maanomistajan kanssa

vapaaehtoisesta kaupasta.

- Raakamaa-alueen lunastukseen tarvitaan lunastuslupa valtioneuvostolta.
- Yleisten alueiden toteuttamista varten tarvittavien maa-alueiden osalta lunastus perustuu asemakaavaan eikä erillistä lunastuslupaa tarvita.
- Lunastus tapahtuu Maanmittauslaitoksen tekemässä lunastustoimituksessa. Toimituksessa maanomistajalle määrätään lunastuslain mukaiset korvaukset taloudellisista menetyksistään.

Lunastuksen hakemisesta päätetään perustellusta syystä ja tarpeen vaatiessa tapauskohtaisesti hallinto- ja toimintasäännön mukaisesti

- kunnanhallitus päättää alueidenkäyttölain 99 ja 100 §:ien mukaisten lunastusten hakemisesta lunastuslupaan tai kaavan toteuttamiseen liittyen.
- kuntakehitysjohtaja päättää yleisten alueiden lunastuksien hakemisesta alueidenkäyttölain 96 §:n mukaisesti ja lunastuslain 58 §:n mukaisen ennakkohaltuunottoluvan hakemisesta kun töiden kiireellinen aloittaminen tai muut tärkeät syyt sitä vaativat

Nykytilanne:

Lunastuslupan kautta edenneitä lunastuksia on Mäntsälässä tehty yksittäisiä 2000 -luvun aikana. Asemakaavan toteuttamista varten tehtäviä yleisten alueiden lunastuksia (katu- ja puistoalueet) on vuosittain.

4. Maankäyttösopimukset

• 4.1 Yleiset maankäyttösopimusperiaatteet

Asemakaavan muutostilanteet:

Asemakaavan muutoksia voidaan tehdä yksityisten maille maankäyttösopimuksilla perustelluista syistä olemassa olevalla asemakaava-alueilla.

- Aiemman rakennuskaavan aikaiset M (maatalous) -alueet eivät ole rakentamisen mahdollistavia asemakaavoja ja ko. alueet ovat ns. raakamaa-alueita
- Lähtökohtaisesti tässä tarkoitettun asemakaavan muutoksen laadinnasta vastaa kaavakonsultti maanomistajien toimeksiannosta. Kunta hyväksyy kaavakonsultin.
- Kaavamuutoksen käynnistämiseksi tehdään erillinen sopimus asemakaavan muutoksen laatimiseksi ja kustannusten jakamiseksi silloin kun kaavamuutoksen käynnistämiseksi on edellytykset kunnan maapoliittisten periaatteiden puolesta.

Hankeperusteiset kaavat:

Uusiutuvan energiantuotannon vaatimaa hanketta varten asemakaava tai rakentamisen mahdollistava oikeusvaikutteinen yleiskaava voidaan laatia yksityisten maille edellyttäen, että kunnalle ei tule asemakaavasta tai yleiskaavasta palvelujen tai yleisten alueiden toteuttamisvelvoitteita.

Väylähankkeen (esim. maantie, katu, muu tekninen infrahanke) edellyttämä asemakaava voidaan

laatia yksityisten maille yleisen tarpeen vaatiessa

Alueidenkäyttölain 74 §:n mukainen ranta-asemakaava voidaan laatia yksityisten maille maanomistajien aloitteesta edellyttäen, että kunnalle ei tule ranta-asemakaavasta palvelujen tai yleisten alueiden toteuttamisvelvoitteita

Kaivoslain 47 §:n tarkoittama asemakaava tai oikeusvaikutteinen yleiskaava voidaan laatia yksityisten maille edellyttäen, että kunnalle ei tule asemakaavasta tai yleiskaavasta palvelujen tai yleisten alueiden toteuttamisvelvoitteita

- Lähtökohtaisesti tässä tarkoitettuja yksittäisiä hankkeita varten tehtävän asemakaavan tai rakentamisen mahdollistavan oikeusvaikutteisen yleiskaavan laadinnasta vastaa kaavakonsultti maanomistajien toimeksiannosta. Kunta hyväksyy kaavakonsultin. Kaavan käynnistämiseksi tehdään erillinen sopimus asemakaavan tai osayleiskaavan laatimiseksi ja kustannusten jakamiseksi silloin kun kaavan käynnistämiseksi on edellytykset kunnan maapoliittisten periaatteiden puolesta.
- Tässä tarkoitettuja yksittäisiä hankkeita voidaan ratkaista myös muilla alueidenkäyttölain tai rakentamislain mahdollistamilla lupakäsittelyillä, esimerkiksi rakentamislupa (RakL 42, 43 §), sijoittamislupa (RakL 62 §) tai puhtaan siirtymän sijoittamislupa (RakL 43 a§)

• 4.2 Asemakaavoitettavaksi tarkoitettut alueet

Mäntsälän kunnan asuinrakentamiseen, yritystoimintaan ja muihin palveluihin tarkoitettuja asemakaava-alueita ovat lähtökohtaisesti Kirkonkylän ja Hyökännummen asemakaava-alueet

- Muille alueille voidaan tulevaisuudessa laatia asemakaavoja vain harkiten ja perustellusta syystä. Tämä koskee myös kohdassa 4.1 mainittuja yksittäisiä hankkeita, jotka edellyttävät asemakaavaa. Edellä mainitut eivät saa aiheuttaa kunnalle palvelujen tai yleisten alueiden toteuttamisvelvoitteita.
- Haja-asutusalueiden maankäyttö ratkaistaan yleiskaavoituksen tai rakentamislain mukaisin lupamenettelyin.
- Koko kunnan strategisen yleiskaavassa esitetään kyläalueet, joiden elinvoimaisuutta halutaan tukea.

• 4.3 Maankäyttösopimuksen sisältö

- Kaavoituksen käynnistäminen ja siihen liittyvä kaavatyösopimuksen hyväksyntä kuntakehityslautakunnan toimintasäännön mukaisesti
- Maankäyttösopimuksen hyväksyntä: Varsinainen osapuolia sitova sopimus hyväksytään kunnanhallituksessa sen jälkeen, kun kaava on ollut ehdotuksena nähtävillä, ja sopimus tulee olla hyväksyttyinä ja allekirjoitettuna ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä.
- Asemakaavan muutoksen hyväksymiskäsittely alueidenkäyttölain sekä kunnan hallintosäännön mukaisesti

Maankäyttösopimuksissa otetaan huomioon seuraavat seikat:

- Kiinteistönomistajien tasapuolinen kohtelu
- Kaava-alueen oikea-aikaisen toteuttamisen varmistaminen
- Kiinteistönomistajien osallistuminen kunnallistekniikan ja palvelujen toteuttamiskustannuksiin kaavasta tulevan hyödyn perusteella

- Kaava-alueen toteuttaminen kunnan toiminnallisten tavoitteiden mukaisesti

Maankäyttösopimuksen sisältö:

- Yhdyskuntarakentamisen kustannukset: Maankäyttösopimuksissa sovitaan kaavan aiheuttaman yhdyskuntarakentamisen kustannuksista, niiden jaosta ja toteutusaikataulusta.
- Yleisten alueiden luovutus: Yleiset alueet, tiet ja puistot luovutetaan sopimuksessa kunnalle vapaana kiinnityksistä ja rasituksista.
- Kunnallistekniikan rakentaminen: Kunnallistekniikan rakentaminen ja alueen toteutus aikataulutetaan. Kunnallistekniikan rakentamisaikataulu ja investoinnit pääsääntöisesti päätetään vuosittain kunnan talousarviokäsittelyn yhteydessä.
- Liittymismaksut: Liittymismaksut peritään rakentamisen yhteydessä.
- Korvaukset lisärakennusoikeudesta: Maanomistaja on velvollinen korvaamaan puolet saamastaan voimassaolevan kaavan mukaisen rakennusoikeuden arvon muutoksesta sekä puolet saamastaan lisärakennusoikeuden arvosta. Sopimuskorvauksessa otetaan huomioon, että yleisten alueiden osalta katualueet luovutetaan aina korvauksetta kunnalle. Muiden yleisten alueiden luovutus otetaan huomioon korvauksessa yleisen alueen käyvän arvon mukaan.
- Korvauksen suorittaminen: Korvaus suoritetaan pääsääntöisesti rakennusoikeuden luovutuksena, muina alueluovutuksina tai rahana kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun kaava on lainvoimaistunut.

Nykytilanne:

Asemakaavan muutokseen liittyviä kaavahankkeita ja maankäyttösopimuksia on vireillä vuosittain useita.

5. Tonttien luovutus

• 5.1 Asuntorakentamiseen tarkoitetut tontit

Asuntorakentamiseen tarkoitetuista tonteista on voimassa erilliset kunnanvaltuuston hyväksymät kiinteän omaisuuden luovutuksen periaatteet (viimeisin kunnanvaltuusto 2022), jossa määritetään tarkemmin tonttien hinnoittelu yms. periaatteet.

Tonttien hinta on käypä hinta ja tontti voidaan joko myydä tai vuokrata.

Tonttien luovutusperiaatteet päivitetään ja vahvistetaan uusien kaava-alueiden tonttien myyntiinlaiton yhteydessä.

Valtion tukemaan asuntotuotantoon tulevissa hankkeissa sovelletaan Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskuksen (ARA), nykyisin Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen, enimmäistonttihintoja ja muita tontinvuokraukseen liittyviä ehtoja.

• 5.2 Yritystoimintaan tarkoitetut tontit

Yritystoimintaan tarkoitetuista tonteista on voimassa erilliset kunnanvaltuuston hyväksymät kiinteän omaisuuden luovutuksen periaatteet (viimeisin kunnanvaltuusto 2022), jossa määritetään tarkemmin tonttien hinnoittelu yms. periaatteet.

Tonttien hinta on käypä hinta ja tontti voidaan joko myydä tai vuokrata.

Tonttien luovutusperiaatteet päivitetään ja vahvistetaan tarvittaessa.

• 5.3 Muut alueet

Muiden maa-alueiden myynti tai vuokraus tehdään tapauskohtaisesti ja hinnoittelussa noudatetaan alueen käypää hintaa.

Kunnan omistamat peltoalueet vuokrataan erillisten peltoalueiden vuokrausperiaatteiden mukaisesti maataloustoimintaan siksi aikaa kunnes kunta tarvitsee alueita omaan käyttöönsä tai kaavoituksen myötä alueen rakentamista varten. Keskeistä on, että alueet pysyvät hoidettuina.

Yleisten rakennusten tonttien osalta lähtökohta on, että kaavoitusvaiheessa on tiedossa Y-tontin tuleva tarkempi käyttötarkoitus. Kunnan lisäksi rakentajina voi toimia esimerkiksi seurakunta, hyvinvointialue, valtio tai muu yhteisö. Kunta voi osoittaa kaavoitettuja Y-tontteja tarpeen mukaan toimijoille. Y-tonttien hinnoittelu perustuu tontin käypään hintaan. Y-tontit lähtökohtaisesti vuokrataan.

6. Tonttivarannon aktivointi

• 6.1 Tonttien luovutusehdot

Tonttien kauppakirjoissa ja maanvuokrasopimuksissa sekä maankäyttösopimuksissa sopimukseen lisätään rakentamisvelvoite rakentaa tontti tietyn ajan kuluessa sekä kielto luovuttaa tonttia edelleen rakentamattomana ilman kunnan suostumusta. Rakentamisvelvoitteen tarkoitus on varmistaa asemakaavan mukaisen rakentamisen toteutuminen sovituksessa ajassa. Rakentamisvelvoitteen noudattamiseksi sopimukseen voidaan sisällyttää sopimussakko, rakentamattomien tonttien luovutuskielto ja kunnan mahdollisuus purkaa kauppa tai vuokrasopimus.

• 6.2 Rakentamattomien tonttien korotettu kiinteistövero

Kiinteistöverolain 12 b§ mukaan Espoon, Helsingin, Hyvinkään, Järvenpään, Kauniaisten, Keravan, Kirkkonummen, Mäntsälän, Nurmijärven, Pornaisten, Sipoon, Tuusulan, Vantaan ja Vihdin kunnanvaltuustojen on määrättävä rakentamattomalle rakennuspaikalle veroprosentti, joka on vähintään 3,00 prosenttiyksikköä kunnanvaltuuston määräämää maapohjan yleistä kiinteistöveroprosenttia korkeampi. Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentiksi voidaan määrätä kuitenkin enintään 6,00.

- yleinen kiinteistövero on vuodelle 2025 kunnanvaltuuston päättämänä 1,40 %, joten rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistövero on 4,40 % (+3 % yleistä korkeampi)

Mäntsälässä on käytetty vuodesta 2005 lähtien korotettua (+3%) kiinteistöveroa omakoti- ja rivitalo- ja kerrostalotonteille, jotka olisivat välittömästi liitettävissä kunnallistekniikkaan kiinteistöverolain 12 a§:n

määräyksen mukaisesti. Korotettu veroprosentti voidaan määrätä tonteille, joiden rakennusoikeudesta yli puolet on asemakaavassa kaavoitettu asuntotarkoitukseen.

Nykytilanne:

1.1.2024 yksityisten omistamia asuinrakennusten tontteja, joille on määrätty kiinteistöverolain 12 b§:n mukainen korotettu kiinteistövero oli 180 kappaletta.