

KÄRKÖLÄN KUNTA

MAAPOLIITTINEN OHJELMA 2026

Tekninen lautakunta 25.8.2026 § 52

Kunnanhallitus 31.8.2026 § x

Kunnanvaltuusto xx.xx.2026 § x

Sisällysluettelo

Sisällysluettelo.....	1
1. Johdanto	3
2. Lähtökohdat	4
2.1. Maankäytön nykytilanne	4
2.1.1. Maanomistus	4
2.1.2. Maan hankinta ja myynti	6
2.2. Kaavatilanne	7
2.2.1. Maakuntakaava.....	7
2.2.2. Yleiskaava	8
2.2.3. Asemakaava.....	10
2.3. Maankäyttö Kärkölässä ja väestön sijoittuminen	11
3. Maapolitiikan tavoitteet	12
3.1. Kärkölän maapolitiikan keskeiset tavoitteet.....	12
3.1.1. Kuntastrategia.....	12
3.1.2. MAL-sopimus	12
3.1.3. Kunnan elinvoima ja osayleiskaava	14
3.1.4. Tonttien kilpailukykyinen hinnoittelu	15
4. Maanhankinnan periaatteet	17
4.1. Yleistä	17
4.2. Maanhankinnan painopisteet	17
5. Maanhankinnan keinot.....	18
5.1. Vapaaehtoiset kaupat	18
5.2. Maanvaihdot	19
5.3. Etuosto-oikeus	19
5.4. Raakamaan lunastus.....	20
5.5. Yleisten alueiden hankinta.....	21
5.5.1. Katualueet.....	21
5.5.2. Muut yleiset alueet ja yleisten rakennusten tontit	22
5.6. Tontinosan lunastaminen	22
6. Maan myymisen ja vuokraamisen periaatteet.....	24
6.1. Kuntalaki 130 §.....	24
6.2. Tonttien luovutus	24
6.2.1. Tonttien hinnoittelu	25
6.3. Muiden kuin tonttimaiden vuokraaminen.....	25
6.4. Maan myyminen lisämaaksi rakennuspaikalle	25

6.5.	Maa- ja metsätalousmaan myyminen	25
7.	Kaavojen laatiminen yksityisen maanomistajan maalle	26
7.1.	Yksityisen maanomistajan maan kaavoittaminen.....	26
7.1.1.	Pienet yksittäiset asemakaavamuutokset yksityisen maanomistajan aloitteesta	26
7.1.2.	Erillishankkeet ja laajemmat kokonaisuudet.....	26
7.2.	Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaaminen	26
7.2.1.	Maankäyttösopimus.....	26
7.2.2.	Kehittämiskorvaus.....	27
8.	Kaavojen toteutumisen edistäminen	28
8.1.	Rakentamisvelvoite ja vallintarajoitus.....	28
8.1.1.	Rakentamisvelvoite	28
8.1.2.	Vallintarajoitus	28
8.1.3.	Sopimussakko.....	28
8.2.	Vanhentuneiden asemakaavojen muuttaminen.....	29
8.2.1.	Korotettu kiinteistövero.....	29
8.2.2.	Rakentamiskehotus.....	30
9.	Lähteet.....	32

1. Johdanto

Kärkölän kunnan maapoliittisessa ohjelmassa määritellä maapoliittiset tavoitteet ja periaatteet.

Tarkoituksena on tukea maapolitiikan keinojen linjakasta ja tehokasta hyödyntämistä.

Maapoliittisessa ohjelmassa tavoitteena ovat mm. hyvän ja tavoitteellisen yhdyskuntarakenteen turvaaminen, kohtuuhintaisen tonttimaan tarjonnan edistäminen ja yhdenvertaisuusperiaatteen toteuttaminen. Maapoliittisesta ohjelmasta hyötyvät tontin hakijat, maanomistajat, rakennusliikkeet sekä uudet päättäjät. (Kuntaliitto, maapoliittinen ohjelma)

2. Lähtökohdat

Vuonna 2024 Kärkölän asukasmäärä oli 4093 henkilöä eli 21 ihmistä vähemmän kuin edellisellä vuonna. Kärkölän palvelut keskittyvät kuntakeskukseen, Järvelään. Järvelän lisäksi Kärkölän suurimpia asumiskeskittymiä ovat Lappila ja Kirkonkylä sekä Marttila. Järvelässä ja Lappilassa pysähtyy lähijuna, joka liikennöi väliä Lahti – Riihimäki. Kärkölästä on myös hyvät kulkuyhteydet autoilijoille, sillä kantatie 54 kulkee aivan kuntakeskuksen tuntumasta.

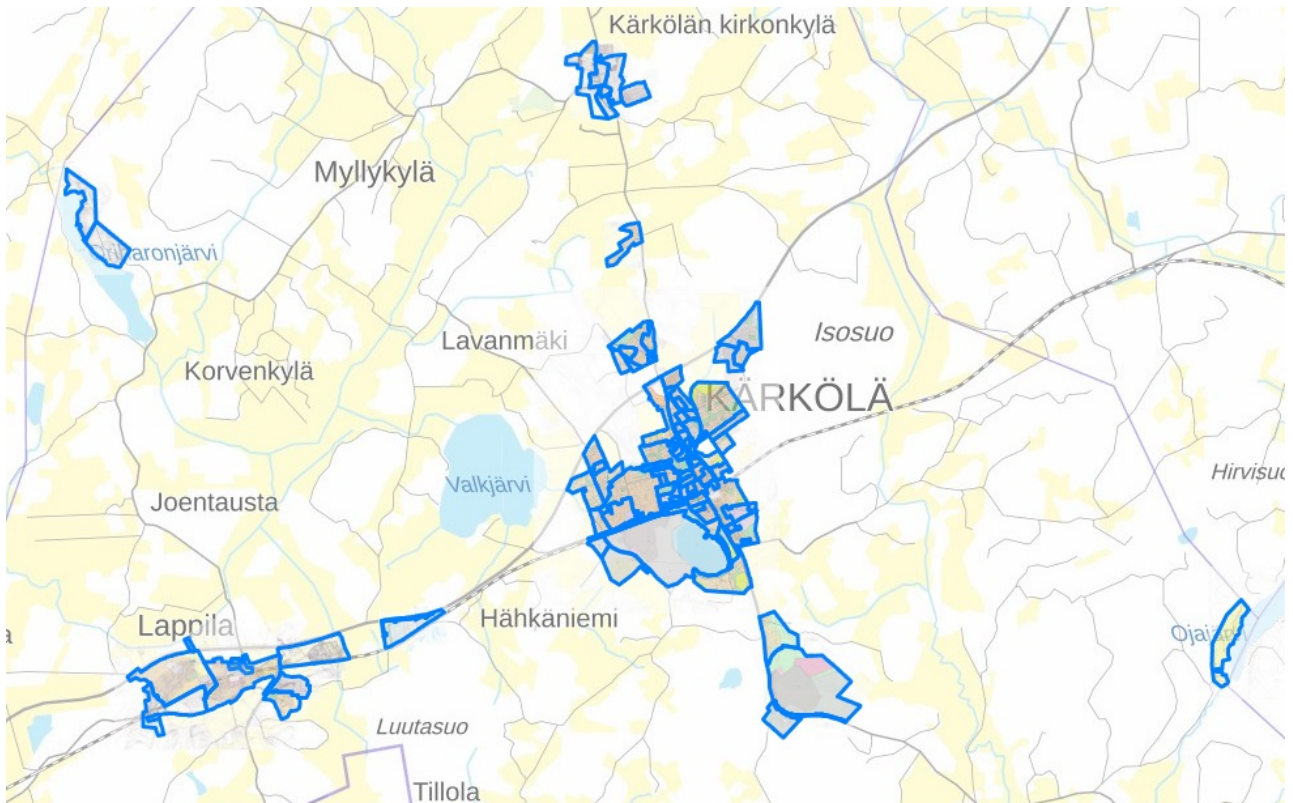
Kärkölän työpaikkaomavaraisuus on lähes 100 % ja kunnan suurin työnantaja on Koskisen Oyj. (Suomi.fi, Kärkölän kunta) Teollisuus, maa- ja metsätalous, sekä tukku- ja vähittäiskauppa ovat Kärkölän suurimmat toimialat.

Kunnan tärkeimmät järvet ovat Valkjärvi ja Oriharojärvi. Kärkölän pinta-alasta 2,78 km² on vettä. Kunnasta löytyy myös Natura 2000 -kohde, Koivumäki-Luutasuo, joka muodostuu kahdesta erillisestä alueesta.

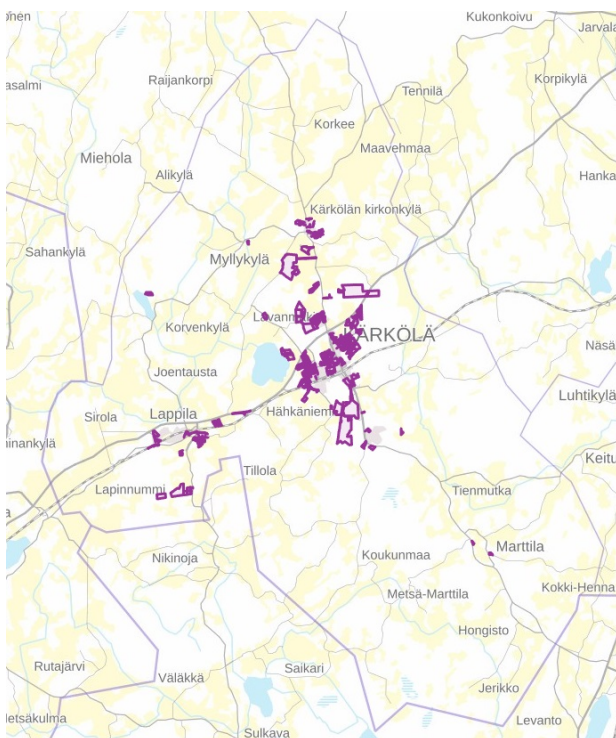
2.1. Maankäytön nykytilanne

2.1.1. Maanomistus

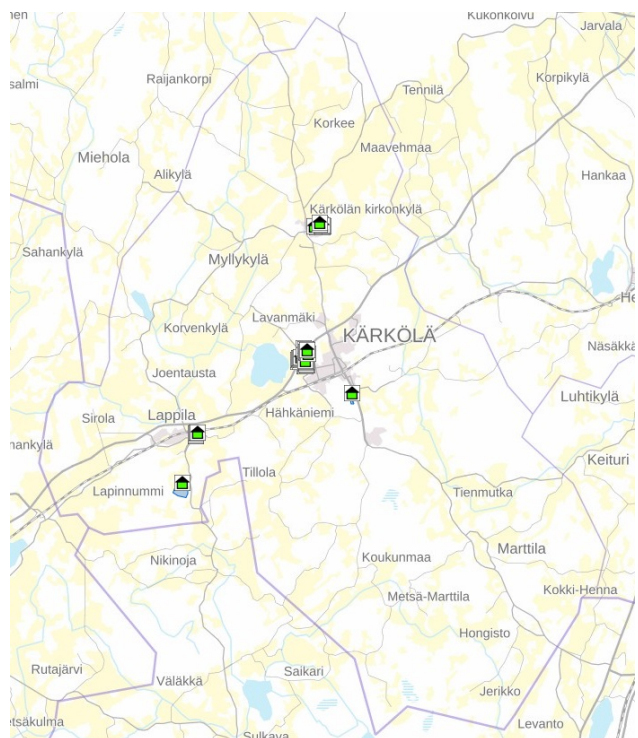
Kärkölän kokonaispinta-ala on 259,36 km². Kokonaispinta-alasta maata on 256,58 km² ja vettä 2,78 km². Rantaviivaa kunnalta löytyy 15,70 km. Vapaita kunnan omistamia tontteja Kärkölässä on tällä hetkellä 51 kappaletta. Asemakaavoitettu alue painottuu Lappilaan, Kirkonkylään ja Järvelään. Viimeisimmät voimaantulleet asemakaavat ovat vuodelta 2017, jolloin Lavanmäkeen sekä Jaakonsaareen on asemakaavoitettu asumisen tontteja.



Kartta 1. Asemakaavoitetut alueet Kärkölässä



Kartta 2. Kärkölä kunnan maaomaisuus



Kartta 3. Vapaat tontit Kärkölässä

2.1.2. Maan hankinta ja myynti

Kärkölän kunta on viime vuosina toteuttanut maanhankintoja ensisijaisesti yhdyskuntarakenteen kehittämisen, virkistysalueiden turvaamisen, maa-aineshuollon sekä kunnan strategisten maaomistusintressien näkökulmista.

Vuonna 2019 kunta hankki Linjantaka-nimisen kiinteistön (316-405-1-375), joka sijaitsee osayleiskaavassa asumiseen varatulla alueella. Kiinteistö on tällä hetkellä rakentamatonta metsäaluetta, ja hankinta tukee kunnan mahdollisuuksia ohjata tulevaa maankäyttöä ja asumisen kehittämistä pitkällä aikavälillä.

Vuonna 2022 kunta lunasti takaisin Lappilan kylässä sijaitsevan Silta-nimisen kiinteistön (316-407-3-53). Takaisinlunastuksen avulla kunta sai alueen jälleen omaan omistukseensa mahdollista tulevaa käyttöä ja maankäytön suunnittelua varten.

Vuonna 2023 kunta hankki Santamäki-nimisen kiinteistön (316-403-25-4), joka on kaavoitettu urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi. Kiinteistön hankinnalla turvattiin kunnan mahdollisuuksia kehittää ja ylläpitää virkistys- ja liikuntatoimintoja sekä varmistettiin alueen säilyminen kuntalaisten yhteisessä käytössä.

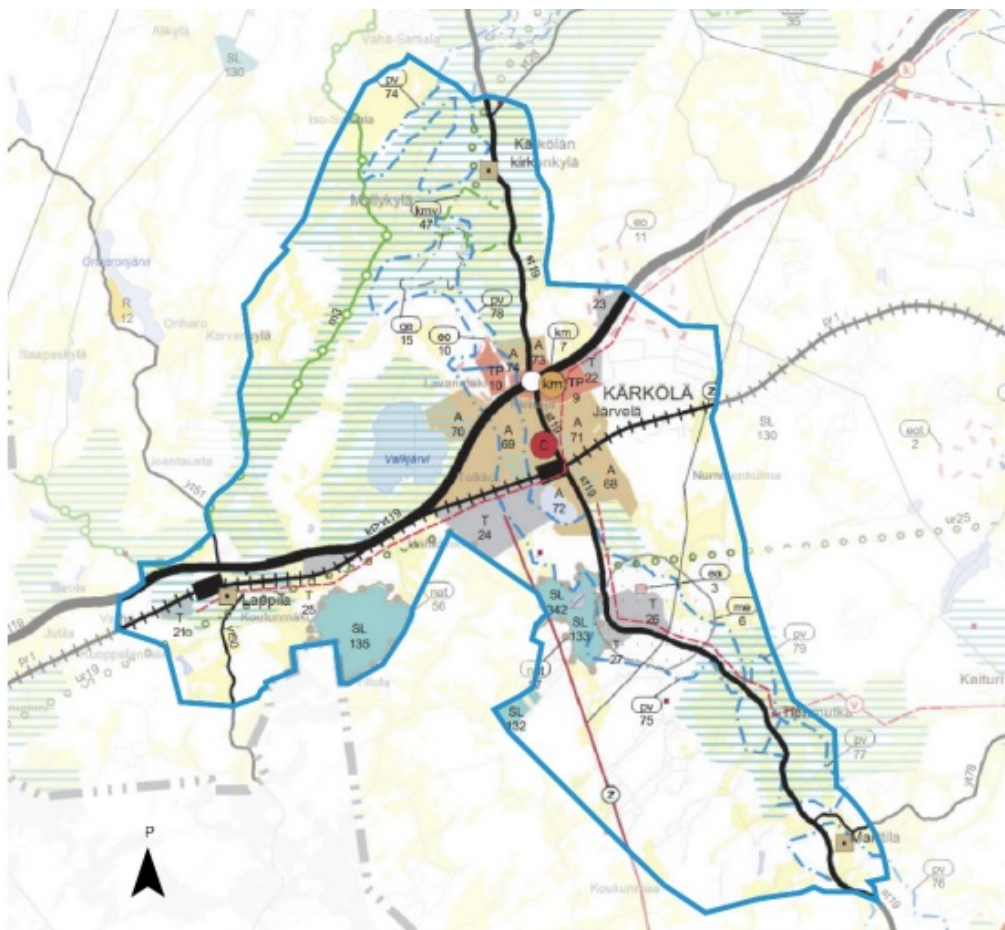
Samana vuonna kunta hankki myös kiinteistön 316-406-8-91, jolla oli aiemmin harjoitettu soranottoa. Alue hankittiin kunnalle sen jälkeen, kun maa-ainesten ottotoiminta alueella oli päättynyt. Hankinnan tavoitteena oli saada alue kunnan omistukseen jatkokäytön ja tulevan maankäytön suunnittelun näkökulmasta sekä mahdollistaa alueen hallittu kehittäminen osana kunnan maaomaisuutta.

Kunnan maanhankinnat ovat olleet määrältään maltillisia ja kohdistuneet pääasiassa strategisesti merkittäviin alueisiin, joiden omistaminen tukee kunnan maankäytön suunnittelua, virkistyspalveluiden järjestämistä sekä yhdyskuntarakenteen pitkäjänteistä kehittämistä.

Vastaavasti kunta on luovuttanut omistamiaan maa-alueita suunnitelmallisesti. Vuosina 2024–2025 kunta myi maa-alueita yhteensä noin 14 800 m²:n verran. 2020-luvulla kiinteistöjä on myyty yhteensä 18. Näistä suurin osa on ollut asumiseen varattuja tontteja. Kiinteistöjä on myyty yhdestä viiteen vuodessa. Maa-alueiden luovutuksilla on edistetty alueiden tarkoituksenmukaista käyttöä.

2.2. Kaavatilanne

2.2.1. Maakuntakaava



Kartta 4. Ote maakuntakaavasta, osayleiskaava 2050 rajauksella

Kärkölän kunnan alueella on voimassa Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014. Se on saanut lainvoiman 14.5.2019. Järvelän keskusta on maakuntakaavassa osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Sitä ympäröivät alueet ovat osoitettu taajamatoimintojen alueiksi. Lappila, Marttila ja kirkonkylä on merkitty lähikeskuskylänä.

Teollisuus- ja varastoalueina on maakuntakaavassa osoitettu Koskisen teollisuus- ja varastoalue, Taapurin teollisuus- ja varastoalue, Sampolan teollisuus- ja varastoalue, Isomäen teollisuus- ja varastoalue, Sahan teollisuus- ja varastoalue, Lappilan teollisuus- ja varastoalue. Riihimäentien ja Järveläntien risteysalueelle on osoitettu työpaikka-alueina Kukonmäen työpaikka-alue ja Järvelän työpaikka-alue. Samalla alueelle on osoitettu vähittäiskaupan suuryksikön kohdemarkintä.

Huovilan puisto on maakuntakaavassa osoitettu valtakunnallisesti arvokkaana rakennettuna kulttuuriympäristönä. Kärkölän alueella on useita kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen

kannalta tärkeitä alueita. Merkintöjä sijoittuu mm. peltoalueille, keskuksiin sekä Valkjärven ympäristöön. Järvelän eteläpuolelle on osoitettu useita luonnonsuojelualueita sekä Natura 2000-verkostoon kuuluvia tai ehdotettuja alueita.

Maakuntakaavassa Kärkölän alueella on 110 kV merkittävästi parannettava voimajohto ja ohjeellinen pääkaasulinja sekä jo Kärkölän osalta toteutettu, ohjeellinen kehitettävä vesihuoltolinja. Alueelle on osoitettu myös muun muassa arvokkaita harjualueita tai muita geologisia muodostumia, Järvelän ampumarata, Teuronjoen melontareitti, maa-ainesten ottoalueita sekä pohjavesialueita.

Päijät-Hämeen liitto on käynnistänyt uuden vuoteen 2060 ulottuvan maakuntakaavan laatimisen. Työn tarkoituksena on ohjata koko maakunnan pitkäjänteistä aluerakenteen, maankäytön ja ympäristön kehittämistä. Prosessi käynnistyi maakuntavaltuuston päätöksellä joulukuussa 2023. Kokonaismaakuntakaavan valmistelu on edennyt luonnosvaiheeseen. Maakuntakaavaluonnos on saatu nähtäville syksyn 2025 aikana. Tavoitteellisen aikataulun mukaan luonnosvaihe kestää vuoden 2026 alkuun ja ehdotusvaihe vuoden 2026 loppuun. Kaavan hyväksyminen sijoittuu vuoden 2027 alkupuoliskolle.

2.2.2. Yleiskaava

Kärkölässä on voimassa taajamien osayleiskaava 2004, joka on saanut lainvoiman 29.01.2008. Järvelän keskus on osayleiskaavassa osoitettu keskustatoimintojen alueena. Osayleiskaavassa on osoitettu nykyiset asumisen alueet. Tiiviit asumisen alueet sijoittuvat keskustaan. Uusia asumisen alueita on osoitettu nykyisen rakenteen yhteyteen, pääasiassa Järvelään, mutta myös Lappilaan ja Kirkonkylään. Laajimmat uudet alueet voimassa olevassa osayleiskaavassa sijaitsevat Valkjärven itäpuolella sekä Mäntsäläntien läheisyydessä. Valkjärven ympärille on osoitettu loma-asuntoalueita ja matkailupalvelujen alue.

Riihimäentien sekä Hähkäniementie ja Mäntsäläntien risteyksiin on osayleiskaavassa osoitettu uusia palvelujen ja hallinnon alueita. Keskeiset nykyiset teollisuus- ja varastoalueet sijaitsevat näiden teiden varrella. Uudet tai olennaisesti muuttuvat teollisuus- ja varastoalueet on osoitettu näiden yhteyteen. Virkistysmahdollisuuksia kehitetään erityisesti Järvelässä Santamäen, Isosuon sekä Honkatien kuntopuiston läheisyydessä. Kaavassa on osoitettu myös mm. suojelualueita, maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita alueita sekä ohjeellisia ulkoilureittejä ja säilytettäviä/istutettavia puurivejä. Osa osayleiskaavan alueista on kumottu KHO:n päätöksellä 29.1.2008 § 135.

Kärkölässä on käynnissä osayleiskaavan päivitystyö, Osayleiskaava 2050 -hanke. Kärkölän osayleiskaava 2050-alueeseen sisältyvät Järvelän, Kirkonkylän ja Lappilan taajamat sekä Marttilan kylä ja näiden alueiden väliin jäävät maaseutumaiset alueet. Kaava-alueeseen on sisällytetty myös Taajamien osayleiskaavassa vuonna 2004 hyväksymättä jääneet alueet. Alustavan kaava-alueen koko on yhteensä noin 83 km². Alue rajautuu etelässä osittain Mäntsälän kuntaan ja ulottuu koillisessa pieneltä osin lähelle Hollolan kuntarajaa.

9 (33)

luvuilla. Viimeisin kunnan laatima voimaantullut asemakaava on laadittu 2017. Kunnanvaltuusto hyväksyi 26.5.2025 Louhivaaran asemakaavamuutoksen, mutta kaavasta on valitettu hallinto-oikeuteen eikä kaava ole saanut lainvoimaa. 15.6.2026 Kärkölen kunnanvaltuusto hyväksyi Järvelän Portin asemakaavan, joka on yksityisen laadittama asemakaava. Kaava astui voimaan 17.8.2026. Asemaakaavojen ajantasaisuutta ei ole kokonaisuudessaan Kärkölässä arvioitu. Uusia kaavoja sekä kaavamuutoksia on laadittu tarpeiden mukaan.

2.3.Maankäyttö Kärkölässä ja väestön sijoittuminen

Teollisuus on keskittynyt Kärkölässä taajama-alueen yhteyteen reuna-alueille. Iso osa kunnasta on haja-asutusaluetta, johon on sijoittunut erilaisia maataloustoimijoita. Maa- ja metsätaloutta harjoitetaan paljon ja peltomaisemaa sekä metsää kunnassa riittää. Asuminen keskittyy suurelta osin keskustaajamien alueille Järvelään, Lappilaan, Kirkonkylään ja osittain Marttilaan. Vapaa-ajan asuntoja on ympäri kuntaa, myös taajama-alueella.



Kuva 1. Järvelän alue

3. Maapolitiikan tavoitteet

Kärkölän maapolitiikan tavoitteet lähtevät liikkeelle Kärkölän kuntastrategiasta, MAL-sopimuksesta, osayleiskaavan tavoitteista sekä tonttien kilpailukykyisestä hinnoittelusta. Kuntastrategiset painopisteet siis heijastuvat maapolitiikan tavoitteisiin. MAL-sopimuksen tavoitteena on kehittää Lahden seudun kasvua kehittämällä valtion ja kuntien yhteistyönä yhdyskuntarakennetta, liikennejärjestelmää ja siihen liittyviä investointeja, elinkeinoelämän elinvoimaisuutta, liikenneturvallisuutta, liikennejärjestelmän digitalisaatiota sekä tarpeita vastaavaa asuntokaavoitusta ja -tuotantoa. Osayleiskaavan tavoitteet mahdollistavat pitkäjänteisen maankäyttöön kehittämisen. Tonttien kilpailukykyisellä hinnoittelulla tähdätään tonttien myynnin tehostamiseen.

3.1. Kärkölän maapolitiikan keskeiset tavoitteet

3.1.1. Kuntastrategia

Kärkölän kuntastrategian arvot ovat:

- Luottamus – avoimuus, rehellisyys ja oikeudenmukaisuus kuntalaisten ja yhteisön kesken
- Ennakkoluuloton maalaisjärki – rohkeat ratkaisut, joilla ennakoimme muuttuvaa maailmaa
- Yhteisöllinen välittäminen – huolenpito jokaisesta kuntalaisesta, vahva talkoohenki sekä
- Vastuullisuus – kestävä kehitys, sosiaalinen ja taloudellinen vastuunkanto.

Visiona on elinvoimainen ja itsenäinen Kärkölä. Strategiset painopisteet ovat elinvoima ja vetovoima, talous- ja resurssiviisaus, hyvinvointi ja yhteisöllisyys sekä saavutettavuus ja ympäristö. Talous- ja resurssiviisaus kattaa muun muassa kiinteistöohjelman toteuttamisen, jossa tavoitteena on vuokraustoiminnan lisääminen ja vajaakäyttöisten rakennusten myynti/purku. Saavutettavuus ja ympäristö sisältää junayhteyksien säilyttämisen, maantieverkoston ja kevyen liikenteen väylien kehittämisen, kiertotalouden ja arkielämän ympäristöosaamisen vahvistamisen, hiilineutraalisuuden tavoittelun sekä luonto- ja lähimatkailun edistämisen: reitit, luontomajoitus, tapahtumat.

3.1.2. MAL-sopimus

MAL-sopimuksen tarkoituksena on vahvistaa kuntien keskinäistä sekä seudun ja valtion yhteistä sitoutumista seudun kehittämistä koskeviin osapuolten yhteisiin tavoitteisiin ja niiden edellyttämiin toimenpiteisiin. Asikkala, Heinola, Hollola, Iitti, Kärkölä, Lahti, Orimattila ovat mukana Lahden seudun MAL-sopimuksessa. Sopimuksen myötä tehdyt toimenpiteet luovat edellytyksiä seudullisia tarpeita vastaavalle monipuoliselle asuntotuotannolle sekä liikennejärjestelmän ja -investointien sekä maankäytön yhteensovittamiselle.

Tarkoituksena on kehittää Lahden seudun kasvua kehittämällä valtion ja kuntien yhteistyönä vähäpäästöistä ja kestävää yhdyskuntarakennetta ja liikennejärjestelmää ja siihen liittyviä investointeja, elinkeinoelämän elinvoimaisuutta, liikenneturvallisuutta, liikennejärjestelmän digitalisaatiota sekä tarpeita vastaavaa asuntokaavoitusta ja -tuotantoa. Toimenpiteillä pyritään myös torjumaan segregatiota ja asunnottomuutta sekä edistämään asuinalueiden monimuotoisuutta ja alueiden asuntokannan monipuolisuutta.

MAL-sopimuksen lähtökohtina ovat pääministeri Petteri Orpon hallituksen ohjelma 20.6.2023, kansainväliset ilmastopöytäkirjat, kansallinen energia- ja ilmastostrategia ja ilmastolain suunnittelujärjestelmä, Euroopan vihreän kehityksen ohjelma, valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, valtakunnallinen liikennejärjestelmäsuunnitelma vuosille 2021–2032, liikenneturvallisuusstrategia vuosille 2022–2026, valtakunnallinen seurantakatsaus MAL-sopimusten vaikuttavuudesta, Lahden kaupunkiseudun MAL-sopimus 2021–2031 ja sen seuranta sekä seudun ja kuntien selvitykset, suunnitelmat, strategiat ja tavoitteet. Selvityksiin, suunnitelmiin, strategioihin sekä tavoitteisiin kuuluvat Lahden kaupunkiseutusuunnitelma, voimassa olevat maakuntakaavat, maakuntastrategian 2022–2025 strategiset painopisteet, kuntien oikeusvaikutteiset yleiskaavat, Päijät-Hämeen vihreän siirtymän ohjelma, Päijät-Hämeen liikennejärjestelmäsuunnitelma ja jatkuva liikennejärjestelmätyö sekä vähäpäästöisen liikenteen edellytykset ja kehittäminen Päijät-Hämeessä.

Yksi keskeisimmistä aiheista maapoliittisen ohjelman kannalta on asuminen ja elinympäristön laatu. Sen tavoitetila vuonna 2035 on, että: ”Lahden kaupunkiseutu on vetovoimainen asuin-, opiskelu- ja elinympäristö, jossa yhdistyvät luonnonläheisyys, ympäristövastuullisuus ja monipuoliset asumismahdollisuudet. Laadukas kestävyysperiaatteet huomioiva elinympäristö tukee asukkaiden hyvinvointia mahdollistamalla turvallisen, terveellisen ja sujuvan arjen. Asuntotuotantoa on seudun tarpeisiin nähden riittävästi ja se on kohdennettu hallitusti eheyttäen, huomioimalla olemassa oleva rakenne ja asuntokanta. Monipuoliset asuinalueet ovat ympäristön laadultaan korkeatasoisia ja vehreitä, ja ne vastaavat eri väestöryhmien tarpeisiin. Seurannan ja ennaltaehkäisevien toimenpiteiden ansiosta asuinalueet ovat sosiaalisesti kestäviä ja tasapainoisia eikä asunnottomuutta ole. Etä- ja hybridityön mahdollistama paikkariippumattomuus sekä vapaa-ajan ja työperäisen monipaikkaisuuden lisääntyminen ovat vaikuttaneet positiivisesti seudun elinvoimaan, etenkin maaseudun kyläalueilla, ja nostanut asuntokannan käyttöastetta”. (Lahden kaupunkiseudun MAL-sopimus 2024–2035, 13.12.2024)

3.1.3. Kunnan elinvoima ja osayleiskaava

Maankäytöllä ja asuntopolitiikalla voidaan lisätä ja ylläpitää kunnan elinvoimaa ja vetovoimaisuutta. (Kuntaliitto, Elinvoima) Suomessa toteutetaan EU:n alue- ja rakennepolitiikkaa ja kansallisia, aina hallituskauden voimassa olevia linjauksia alueiden kehittämistä. Näiden tavoitteena on tuottaa asukkaille hyvinvointia kehittämällä alueita, esimerkiksi luomalla toimivia ja turvallisia asuinympäristöjä asukkaille. Alueella tarkoitetaan yleensä maakuntaa, seutukuntaa tai kuntaa, sekä jopa kaupunginosia ja kyliä. Kaavoituksella ja rakentamisella kunta toteuttaa, edistää ja rahoittaa aluekehitystoimia. Näin voidaan tukea toimintaympäristöjen kehittymistä. (Kuntaliitto, Alueiden kehittäminen)

Osayleiskaava mahdollistaa maankäytön pitkäjänteisen kehittämisen. Kaavatyössä huomioidaan asumisen kehittäminen, ikämoninaisuus, sekä julkisen liikenteen turvaaminen kehittämällä liikenneyhteyksiä. Kaavatyöllä mahdollistetaan laaja-alainen ja monipuolinen yrittäminen. Kaavatyössä osallistetaan aktiivisesti alueen yrittäjät sekä kuntalaiset, jotta Kärkölä olisi hyvä paikka yrittää ja asua myös jatkossa. Kaavatyön tavoitteena pitkällä tähtäimellä on saada pysyviä sekä vapaa-ajan asukkaita kuntaan. Myös digitalisaatiota edistetään huomioimalla kaavatyössä tietoliikenne- ja sähköverkkojen kehittäminen.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti Kärkölässä on tavoitteena huomioida erityisesti nykyisen yhdyskuntarakenteen hyödyntäminen, elinkeinoelämän edellytysten takaaminen, yhdyskuntarakenteen kehittäminen, kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön huomioiminen, monimuotoisuuden säilyttäminen, alueiden kestävän virkistyskäytön takaaminen sekä luonnonvarojen hyödyntämisen kestävä takaaminen.

Kärkölän kunnan osayleiskaavan yleiset tavoitteet painottuvat seuraavasti:

- Vakituisen ja loma-asutuksen rakentamisen ohjaaminen ekologisen, taloudellisen, sosiaalisen ja kulttuurisesti kestävä kehityksen näkökulmasta.
- Teollisuus- ja varastoalueiden huomioiminen ja niiden toimintaedellytysten turvaaminen sekä uusien teollisuus- ja varastoalueiden varaaminen ympäristöön, jossa voidaan huolehtia hyvistä liikenneyhteyksistä ja soveltuvuudesta ympäristöön.
- Olemassa olevien julkisten ja yksityisten palveluiden toimintaedellytysten turvaaminen taajamassa.
- Maa- ja metsätalouden huomioiminen ja toiminnan harjoitusten edellytysten mahdollistaminen myös jatkossa.

- Lähimpiin suuriin kaupunkeihin johtavien liikenneyhteyksien tukeminen sekä kunnan laatiman jalankulun ja pyöräliikenteen edistämishjelman ja sen toimenpiteiden toteuttaminen.
- Yhdyskuntatekniikan uusien toimintojen suunnitteleminen hyödyntäen nykyistä ja vesi- ja viemärijärjestelmää sekä tarvittavien jätteiden käsittelypaikkojen osoittaminen.
- Virkistysalueille riittävien alueiden varaaminen sekä virkistysreittien selvittäminen ja vertaaminen voimassa olevan kaavan reitistöihin. Selvitetään myös tarpeet urheilualueiden kehittämiseen ja nykyisten alueiden käyttönäkymät.
- Luonto- ja maisema-arvojen kannalta tärkeiden kohteiden selvittäminen ja huomioiminen.
- Kulttuurihistorian kannalta tärkeiden kohteiden selvittäminen ja huomioiminen.
- Uusiutuvan energiantuotannon mahdollisuuksien lisääminen sekä nykyisten ja suunnitteilla olevien energiatuotannon alueiden tukeminen.
- Pohja- ja pintavesien huomioiminen suojelu- ja käyttötarpeisiin liittyen sekä pohjavesien pilaamista aiheuttavien toimintojen sijoittaminen riittävän etäälle pohjavesialueista. Melulle herkkiä toimintoja ei kaavoiteta liikenne- ja teollisuusalueelle.

3.1.4. Tonttien kilpailukykyinen hinnoittelu

Tonttien hinnoittelussa tulee kunnan tonttien hinnat suhteuttaa paikkakunnan yksityisten välisten kauppojen hintatasoon. Omakotitalotonttien hinta voidaan määritellä hieman käypää hintatasoa alemmaksi, jolloin kunta ei omalla hinnoittelullaan ole nostamassa maan yleistä hintatasoa kunnassa. Yhtiömuotoiseen rakentamiseen luovutettavien tonttien hinnoittelua ohjataan valtiontukisääntelyllä ja kuntalailla, etenkin sen 130 §:llä. Hinnoittelun on silloin oltava markkinaehtoista. Luovutettaessa tontteja hintasäänneltyä asuntotuotantoa varten, määrittelee tuenantaja yleensä hyväksyttävän maksimihinnan tontille. Valtion tukemassa tuotannossa VARKE:n hyväksymä enimmäishinta on tasoa 50–80 % alueen käyvästä tonttien hintatasosta. Yritys- ja liiketontit hinnoitellaan markkinaehtoisuuden määritelmän mukaisesti. (Kuntaliitto, Tonttien luovuttaminen) Kärkölässä omakotitontteja vuokratessa vuotuinen vuokra on 100 € kolme ensimmäistä vuotta ja sen jälkeen 6 % tontin lunastushinnasta.

Tonttien alennusmyyntikampanjan tutkimuksen (K. Perhola, TKK) perusteella alennusmyyntikampanjoita on järjestetty jopa yli puolessa kaikista kunnista. Noin puolessa tapauksissa alennusmyyntikampanja lisäsi tonttien myyntiä, tyypillisimmillään noin 20 %. Tutkimus on julkaistu Teknillisen korkeakoulun kiinteistöopin ja talousoikeuden julkaisuna C 69, ISBN 951-22-4941-3. (Kuntaliitto, Tutkimus tonttien alennusmyyntikampanjasta)

Kärkölässä käynnistyi Unelmakoti maalle - omakotitonttikampanja 2026–2027, jonka tavoitteena on lisätä kunnan vetovoimaa, edistää omakotirakentamista sekä houkutella uusia asukkaita kuntaan.

Kampanja toteutetaan ajalla 1.8.2026–31.12.2027. Tonttikampanjalla pyritään madaltamaan rakentamisen aloittamisen kynnystä ja vahvistamaan Kärkölen asemaa houkuttelevana ja kilpailukykyisenä asuinpaikkana. Tonttikampanjan ohella tarkoituksena on solmia markkinointikumppanuuksia valmistaloyritysten ja rakennusyritysten kanssa. Kampanjassa kunta myy 500 € hintaan Kaijankarin alueen Sarraintiellä sijaitsevia tontteja 11, 13, 15–19 ja 23 sekä Jaakonsaaren alueen Ojaniityntiellä sijaitsevia tontteja 14, 16, 18 ja 20 niille rakentajille, jotka sitoutuvat aloittamaan rakentamisen viimeistään vuoden 2028 aikana ja saattamaan rakennushankkeen valmiiksi vuoden 2029 loppuun mennessä. Kampanja kohdistuu yksityishenkilöihin.



Kuva 2. Ilmakuva Kärkölen kirkonkylältä

4. Maanhankinnan periaatteet

4.1.Yleistä

Kunnat ostavat maata kaavan mukaisiin tarpeisiin, kuten tie- tai katualueita, puistoja, koulutontteja jne. varten. Yleensä maa pyritään ostamaan ennen asema- tai rakennuskaavoitusta. Pääosa kuntien maanhankinnasta on ns. raakamaan hankintaa. Raakamaasta kaavoitetaan tontteja, jotka sitten luovutetaan rakentajille. Alati tiukentuva talous johtaa kuntien neuvotteluaseman kiristymiseen maanhankinnassa. Maakauppojen syntymistä ei aina voida odotella rajattomasti, kun kyseessä on kunnan kehityksen kannalta tärkeän alueen hankinta. (Kuntaliitto, Maapolitiikka)

4.2.Maanhankinnan painopisteet

Kärkölen kunnan maanhankinnan tavoitteena on tukea yhdyskuntarakenteen hallittua kehittämistä, asemakaavoituksen toteuttamista sekä asumisen ja elinkeinojen tarpeita pitkällä aikavälillä. Kunnalla ei ole tällä hetkellä yksittäisiin alueisiin kohdistuvia merkittäviä maanhankintahankkeita, vaan maanhankintaa toteutetaan ensisijaisesti strategisista ja maankäytöllisistä lähtökohdista.

Kunnan maankäytön kehittäminen perustuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntämiseen ja taajama-alueiden täydentämiseen. Maanhankinnan painopisteenä on erityisesti asemakaavoitettujen ja kunnallistekniikan piirissä olevien alueiden tarkoituksenmukainen kehittäminen sekä mahdollisuuksien mukaan niiden läheisyydessä sijaitsevien, tulevaa maankäyttöä tukevien alueiden hankinta.

Osayleiskaavassa on osoitettu uusia asumisen alueita tulevaisuuden tarpeisiin. Näiden alueiden osalta kunta seuraa maankäytön kehitystä ja arvioi maanhankinnan tarvetta tapauskohtaisesti. Tavoitteena on turvata riittävä tonttivaranto sekä mahdollistaa asumisen kehittäminen kysynnän edellyttämällä tavalla.

Kirkonkylän ja Järvelän taajama-alueilla maapolitiikan painopisteenä on ensisijaisesti yhdyskuntarakenteen eheyttäminen ja täydentäminen. Maanhankinnassa suositaan alueita, jotka tukevat olemassa olevien palveluiden, liikenneverkon ja kunnallistekniikan tehokasta hyödyntämistä. Taajamien laajentamiseen tähtäävä maanhankinta on toissijaista verrattuna nykyisen rakenteen täydentämiseen.

Lisäksi kunta voi hankkia maa-alueita virkistyskäyttöön, ympäristöarvojen turvaamiseen, liikenne- ja yhdyskuntateknisten hankkeiden toteuttamiseen sekä muihin kunnan strategiaan tarpeisiin silloin, kun hankinnat tukevat kunnan pitkäjänteistä maankäytön suunnittelua.

5. Maanhankinnan keinot

5.1. Vapaaehtoiset kaupungat

Kun raakamaata hankitaan kunnan yleiskaavan mukaisilta kasvusuunnilta, auttaa se kehittämään kunnan yhdyskuntarakennetta toivottuun suuntaan. Tarkoitus on, että kunnan hankkiman maan kaavoitus sujuu joutuisasti. Kun kaavoitettavaa maata hankitaan kunnan omistukseen, voidaan maanomistajia kohdella tasapuolisesti tulevasta kaavaratkaisusta riippumatta. Asemakaavoituksen synnyttämä maan arvonnousu voidaan käyttää kaavan toteuttamisesta kunnalle aiheutuviin kustannuksiin. Kunnan riittävä tonttivaranto ja tonttien luovutus antavat mahdollisuuden vaikuttaa sekä asuin- että yritystonttien hintatasoon kunnassa. Vapaaehtoinen maanhankinta antaa kunnalle paremmat mahdollisuudet varmistaa kaavan oikein ajoittuminen ja taloudellinen toteuttaminen. Raakamaata hankittaessa voidaan varmistaa laajojen, riittävien ja oikein sijoittuneiden virkistysalueiden ja suojelualueiden toteutuminen. (Kuntaliitto, Maanhankinta vapaaehtoisella kaupungilla)

Kärkölen kunta suosii maanhankinnassaan vapaaehtoisia maakauppoja. Vapaaehtoinen kauppa voi olla maanomistajalle myös verotuksellisesti edullinen vaihtoehto, sillä tuloverolain 49 §:n mukaan kunnalle luovutetun kiinteistön luovutusvoitosta on veronalaista vain 20 prosenttia. Kunta huomioi neuvotteluissa vapaaehtoiseen luovutukseen liittyvät verotukselliset edut osana maanhankinnan kokonaisarviointia.

”Luovutusvoiton veronalaista määrää laskettaessa luovutushinnasta vähennetään vähintään 80 prosenttia, jos

- 1) kiinteä omaisuus, toisen maalla oleva rakennus tai niiden pysyvä käyttöoikeus, joita verovelvollinen ei ole hankkinut ilmeisesti keinottelutarkoituksessa, on luovutettu kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain (603/77) mukaisella menettelyllä tai muulla siihen rinnastettavalla menettelyllä;
- 2) kiinteistö on vapaaehtoisesti luovutettu sellaiseen tarkoitukseen, johon vastaanottajalla on oikeus lunastaa kysymyksessä olevan kaltaista omaisuutta tai saada sen pysyvä käyttöoikeus mainitulla menettelyllä;
- 3) verovelvollinen on vesistön patoamista tai säännöstelyä varten vapaaehtoisesti luovuttanut omaisuuden tai pysyvän käyttöoikeuden mainituista toimenpiteistä hyötyä saavalle voimalaitoksen omistajalle sellaiseen tarkoitukseen, johon valtiolle on annettu lunastusoikeus;
- 4) kiinteä omaisuus luovutetaan valtiolle, maakunnalle, kunnalle tai kuntayhtymälle.”

(Finlex, Tuloverolaki 49§)

5.2. Maanvaihdot

Kiinteistöjen vaihtoon sovelletaan Suomessa maakaarta. Vaihdoissa molemmat osapuolet luovuttavat toisilleen kiinteistön vastikkeena toisen suorituksesta. Oikeudellisesti kyseessä on kaksi erillistä kauppaa, jotka yhdistetään yhdeksi vaihtosopimukseksi. Maakaari sääntelee kiinteistöjen kauppia ja niiden omistusoikeuksia. Maakaarta tulkittaessa kiinteistön vaihtoa koskee soveltuvien osin 2 ja 3 luvun kiinteistökaupan säädökset. (Finlex, Maakaari)

Kärkölän kunnassa maanvaihdot ovat yksi käytettävistä maapolitiikan keinoista. Maanvaihtoja voidaan käyttää erityisesti tilanteissa, joissa kunnan omistuksessa oleva maa-alue soveltuu yksityisen maanomistajan tarpeisiin ja vastaavasti kunnan maankäytön kehittämisen kannalta tarpeellinen alue on yksityisessä omistuksessa. Maanvaihdolla voidaan parantaa kiinteistöjen tarkoituksenmukaista käyttöä, selkeyttää maanomistusolosuhteita sekä edistää asemakaavojen ja muiden maankäytön suunnitelmien toteuttamista.

Maanvaihdot voivat olla tarkoituksenmukainen vaihtoehto perinteiselle maakaupalle erityisesti silloin, kun ne hyödyttävät molempia osapuolia ja mahdollistavat kunnan maapoliittisten tavoitteiden toteuttamisen kustannustehokkaasti. Vaihdeettavien alueiden arvot määritetään tapauskohtaisesti, ja mahdollinen arvoero voidaan tasata rahallisella välirahalla.

Kärkölän kunnassa maanvaihtoja on toteutettu yksittäistapauksissa osana kunnan pitkäjänteistä maanhankintaa ja maanomistuksen tarkoituksenmukaista järjestämistä. Maanvaihtojen käyttöä arvioidaan jatkossakin yhtenä vapaaehtoisena maapoliittisena keinona silloin, kun se tukee kunnan maankäytön kehittämisen tavoitteita.

5.3. Etuosto-oikeus

Etuosto-oikeudella tarkoitetaan kunnan oikeutta lunastaa myyty kiinteistö. Etuosto-oikeuden käyttämisellä (etuostolla), sitten kun se on loppuun saatettu, kunnan katsotaan tulleen kaupantekohetkellä luovutuskirjassa ilmoitetun ostajan sijaan kaupassa sovitulla ehdoilla. Kunnalla on etuosto-oikeus kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa. Etuosto-oikeutta voidaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten. (Finlex, Etuostolaki)

Kärkölän kunnassa etuosto-oikeus nähdään täydentävänä maapoliittisena keinona, jonka avulla kunta voi tarvittaessa turvata maankäytön suunnittelun kannalta tärkeiden alueiden hankinnan. Etuosto-oikeuden käyttämistä voidaan harkita erityisesti silloin, kun kaupankohde sijaitsee nykyisellä tai tulevalla asemakaavoitettavalla alueella, yhdyskuntarakenteen kannalta keskeisellä

sijainnilla tai alueella, jolla on merkitystä virkistyskäytön, ympäristönsuojelun tai kunnallistekniikan toteuttamisen kannalta.

Etuoisto-oikeuden käytön tarve arvioidaan aina tapauskohtaisesti osana kunnan maapoliittisten tavoitteiden toteuttamista. Ensisijaisena tavoitteena on kuitenkin hankkia maa-alueet vapaaehtoisin kaupoin tai muilla osapuolten yhteisymmärrykseen perustuvilla järjestelyillä.

Kärkölässä etuoisto-oikeutta käytetään harkinnan mukaan tarvittaessa. Viime vuosina kunnalla ei ole ollut tarvetta käyttää etuoisto-oikeutta, sillä maanhankinta on voitu toteuttaa muilla maapoliittisilla keinoilla.

5.4.Raakamaan lunastus

Kunta voi AKL 99 §:n nojalla saada ympäristöministeriöltä luvan lunastaa maata erilaisiin yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin. AKL 100 §:n nojalla ympäristöministeriö voi vastaavasti myöntää lunastusluvan kaavan toteuttamista helpottavaa lunastusta varten. (Kuntaliitto, Lunastaminen)

”Ympäristöministeriö ratkaisee hakemukset, joissa kunnat hakevat lupaa lunastaa yhdyskuntarakentamiseen tai kunnan suunnitelmalliseen kehittämiseen tarvittavaa maata. Ympäristöministeriö arvioi, täyttääkö hakemus alueidenkäyttölaissa määritetyt edellytykset lunastamiselle vai ei.” (Ympäristöministeriö, Kysymyksiä ja vastauksia alueidenkäyttölain mukaisista lunastuksista)

Alueidenkäyttölain 99§:n mukaan: ”Asianomainen ministeriö voi yleisen tarpeen vaatiessa myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen ja siihen liittyviin järjestelyihin tai muutoin kunnan suunnitelmallista kehittämistä varten. Asianomainen ministeriö voi antaa kaavan toteuttavalle viranomaiselle oikeuden lunastaa maakuntakaavaan otetun alueen tai sen käyttöoikeuden supistamisen, jos se on tarpeellista maakuntakaavan toteuttamiseksi valtion, seudun, kuntayhtymän tai kunnan väestön yhteisiä tarpeita varten. Asianomainen ministeriö voi lisäksi myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka on yleiskaavassa osoitettu liikenneväyläksi, asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen ja jota tarvitaan kunnan suunnitelmanmukaiseen yhdyskuntakehitykseen, sekä alueen, joka on tarkoitettu kunnan tai kuntayhtymän laitokselle tai muihin näiden tarpeisiin. Asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen lunastettavaan alueeseen voi sisältyä myös virkistys- ja suojelualuetta.”

Alueidenkäyttölain 100§:n mukaan: ”Asianomainen ministeriö voi myöntää kunnalle luvan lunastaa rakennuskorttelin tai asemakaavaan sisältyvän muun alueen, jos sen lunastaminen on kaavan toteuttamisen kannalta perusteltua ja yleinen tarve sitä vaatii.” (Finlex, Alueidenkäyttölaki)

Raakamaan lunastus on kunnan käytettävissä oleva maapoliittinen keino, jonka tarkoituksena on turvata yhdyskuntarakentamisen, kaavoituksen ja muun suunnitelmallisen maankäytön edellyttämät alueet silloin, kun niitä ei ole mahdollista hankkia vapaaehtoisin kaupoin tai muilla osapuolten välisillä järjestelyillä.

Kärkölän kunnassa maanhankinnan ensisijaisina keinoina ovat vapaaehtoiset maakaupat, maanvaihdot sekä muut yhteisymmärrykseen perustuvat ratkaisut. Raakamaan lunastukseen voidaan turvautua ainoastaan tilanteissa, joissa kunnan yhdyskuntarakentamisen, asemakaavoituksen tai muun strategisen maankäytön kannalta merkittävän alueen hankkiminen on välttämätöntä eikä vapaaehtoista ratkaisua ole saavutettu.

Lunastustarvetta arvioitaessa otetaan huomioon kunnan pitkän aikavälin maankäyttötavoitteet, yhdyskuntarakenteen kehittäminen, palveluiden järjestäminen, kunnallistekniikan toteuttaminen sekä alueen merkitys tulevalle kaavoitukselle. Lunastusmenettelyn käytön tulee perustua yleiseen tarpeeseen ja sen käytössä noudatetaan voimassa olevaa lainsäädäntöä sekä hyvän hallinnon periaatteita.

Kärkölän kunnassa raakamaan lunastusta ei ole viime vuosina käytetty, eikä tällä hetkellä ole tiedossa välitöntä tarvetta lunastusmenettelyjen käynnistämiseksi. Menettely säilyy kuitenkin kunnan käytettävissä olevana maapoliittisena keinona tilanteissa, joissa kunnan suunnitelmallisen kehittämisen tavoitteet sitä edellyttävät.

5.5. Yleisten alueiden hankinta

Yleisten alueiden hankintaa ohjaa alueidenkäyttölaki. Se vaikuttaa niin katualueiden hankintaan kuin myös yleisten alueiden ja yleisten rakennusten tonttien hankintaan.

5.5.1. Katualueet

Alueidenkäyttölain 94§:n mukaan: ”Kun asemakaava hyväksytään alueelle, jolla ei ole ollut asemakaavaa, kunta saa omistukseensa katualueen, joka ei sille ennestään kuulu, kiinteistönmuodostamislain mukaisella kiinteistötoimituksella.”

Alueidenkäyttölain 95§:n mukaan: ”Kunta saa 94 §:ssä tarkoitetun alueen haltuunsa, kun sitä ryhdytään rakentamaan tai muutoin tarvitaan käytettäväksi ja alueen erottamista koskeva kiinteistötoimitus on pantu vireille taikka kun kunta 104 §:n mukaan on suorittanut alueesta korvauksen.”

5.5.2. Muut yleiset alueet ja yleisten rakennusten tontit

Alueidenkäyttölain 96§:n mukaan: ”Kunta saa asemakaava-alueella ilman erityistä lupaa lunastaa sellaisen yleisen alueen sekä sellaisen yleisen rakennuksen asemakaavan mukaisen tontin, joka asemakaavassa on tarkoitettu kunnan laitokselle tai kunnan muihin tarpeisiin. Valtiolla ja kuntayhtymällä on vastaavasti oikeus lunastaa sellainen asemakaavan mukainen yleisen rakennuksen tontti ja yleinen alue, joka asemakaavassa on tarkoitettu valtion tai kuntayhtymän laitokselle tai muihin näiden tarpeisiin.”

5.6. Tontinosan lunastaminen

Tontinosan lunastus on pakkolunastusmuoto, jonka tarkoituksena on varmistaa rakennuskelpoisten ja asemakaavaan sopeutuvien tonttien muodostuminen tilanteissa, joissa kaavan tai tonttijaon mukaiseen tonttiin sisältyy eri omistajille kuuluvia alueita. Tontinosan lunastamisessa noudatetaan kiinteistömuodostamislakia sekä alueidenkäyttölakia. (Kuntaliitto, Tontinosan lunastaminen)

Tonttijako voidaan osoittaa asemakaavassa joko sitovana tai ohjeellisena. Tonttijako voidaan myös jättää osoittamatta asemakaavassa. Tällöin voidaan kaavamääräyksellä edellyttää laadittavaksi erillinen tonttijako, joka on aina sitova. Tonttijako tulee aina laatia sitovana, kun alueen keskeinen sijainti, korttelin rakennustehokkuus tai kiinteistöjärjestelmän selkeys sitä edellyttävät. Erillinen tonttijako voidaan laatia ilman kaavamääräystäkin tarpeen niin vaatiessa. (Kuntaliitto, Tonttijaon laatiminen)

Ohjeellinen tonttijako taas tarkoittaa, että kiinteistönmuodostuksen ei välttämättä tarvitse noudattaa asemakaavassa olevaa tonttijakoa. Ohjeellinen tonttijako määritellään asemakaavassa. Ohjeellisuus tarkoittaa, että tulevien tonttien rajoja ei ole lyöty lukkoon täysin tiukasti, vaan tontteja voidaan lohkoa asemakaavasta poikkeavalla tavalla, kunhan alueen yleiset kaavamääräykset ja rakennusoikeudet täyttyvät. (Suomi.fi, Sipoon kunta)

Kärkölän kunnan asemakaavoissa on pääsääntöisesti käytetty ohjeellista tonttijakoa. Ohjeellinen tonttijako mahdollistaa tonttien muodostamisen asemakaavan tavoitteiden mukaisesti ilman, että tonttien rajat on kaavassa määritelty sitovasti. Tämän vuoksi kiinteistöjen muodostamista ja tonttien

rajojen järjestelyjä voidaan usein toteuttaa joustavasti maanomistajien välisin sopimuksin tai kiinteistötoimituksin ilman tarvetta tontinosan lunastamiseen.

Koska ohjeellinen tonttijako antaa mahdollisuuden sovittaa tonttien muodostamista alueen olosuhteisiin ja maanomistusrakenteeseen, tontinosan lunastamismenettelyn käyttöä arvioidaan Kärkölässä tapauskohtaisesti. Menettelyä voidaan tarvittaessa käyttää asemakaavan toteuttamisen edistämiseksi, mutta ensisijaisena tavoitteena on löytää ratkaisut vapaaehtoisin järjestelyin ja kiinteistönmuodostuksen keinoin.

Kärkölän kunnassa tontinosan lunastamista ei ole viime vuosina käytetty, eikä nykyinen ohjeelliseen tonttijakoon perustuva kaavakäytäntö lähtökohtaisesti aiheuta merkittävää tarvetta menettelyn käyttöön. Tontinosan lunastus säilyy kuitenkin kunnan käytettävissä olevana keinona tilanteissa, joissa asemakaavan tarkoituksenmukainen toteuttaminen sitä edellyttää.

6. Maan myymisen ja vuokraamisen periaatteet

Hallintosäännössä määritellään toimivallat kiinteän omaisuuden luovuttamisesta ja vuokraamisesta sekä asemakaavaa tai tonttijaon toteuttamista vasten tarvittavien alueiden ostamisesta, myynnistä, vaihtamisesta ja lunastamisesta. Myös kiinteän omaisuuden ostamisen toimivalta määritellään Kärkölän kunnassa hallintosäännön tasolla. Hallintosäännön niin mahdollistaessa, toimivaltaa voidaan delegoida myös viranhaltijoille.

6.1.Kuntalaki 130 §

Kuntalain 130 § mukaan: ”Kunta voi luovuttaa tai antaa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja. Tarjouskilpailun on oltava avoin ja siitä on tiedotettava riittävästi. Kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman 1 momentin mukaista tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso. Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään.”

EUR-Lex sanoo seuraavaa valtioneudesta: ”Valtioneudella tarkoitetaan sitä, että viranomainen (valtio tai alue- tai paikallisviranomainen) tukee tiettyä yritystä tai tuotetta myöntämällä sille julkista rahoitusta. Tällaista tukea saava yritys saa etulyöntiaseman kilpailijoihinsa nähden. EU-maiden valikoivasti myöntämät tai valtion varoista maksettavat tuet, jotka voivat vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan ja vääristää kilpailua, on kielletty Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107 artiklan nojalla. Valtiontuki voidaan kuitenkin sallia, jos se on perusteltua yleisen edun vuoksi. Tällaisia ovat muita heikommassa asemassa olevien alueiden kehittämiseen tarkoitettu tuki, yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyville palveluille myönnettävä tuki, tuki pienille ja keskisuurille yrityksille sekä tutkimus- ja kehitystyöhön, ympäristönsuojeluun, koulutukseen, työllisyyteen tai kulttuuriin kohdistettu tuki. EU-maiden on ilmoitettava Euroopan komissiolle myöntämistään tuista, paitsi eräissä tarkoin määritellyissä tapauksissa. SEUT 108 artiklan nojalla Euroopan komission tehtävänä on valvoa EU-maiden myöntämiä, joko suunniteltuja tai jo maksettuja, valtioneutia. Näin varmistetaan, että tuet eivät vääristä kilpailua.” (EUR-Lex, Valtioneuti)

6.2.Tonttien luovutus

Omakotitonttien luovutusehdot Kärkölässä (2016):

1. Tontti voidaan myymisen sijasta myös vuokrata rakentajalle siten, että vuosivuokra kolmen ensimmäisen vuoden ajan on 100 euroa ja sen jälkeen 6 % tontin myyntihinnasta.
2. Tonttien lohkomiskustannukset sekä Kärkölän Veden liittymis- ja rakentamismaksut peritään normaalin hintatason mukaisina.
3. Tonteille on kahden vuoden kuluessa hallintasopimuksen tekemisestä rakennettava asemakaavan edellyttämät rakennukset.
4. Muutoin noudatetaan samoja luovutusehtoja kuin tähän mennessä tehdyissä tonttikaupoissa.

6.2.1. Tonttien hinnoittelu

Tontteja saa Kärkölästä edullisesti, sillä kunta on laskenut omakotitonttien hintaa keskimäärin 56 % ja osassa tontteja alennus on jopa 86 %. Neliöhinta omakotitonteilla on alueen mukaan noin 3–6 €/m². Teollisuustonttien neliöhinta on noin 3–9 €/m². Erikokoisia omakotitontteja löytyy noin 1 000 m² alkaen aina yli 16 000m² asti. Teollisuustonttien koot vaihtelevat välillä 2 500–20 000 m².

Kärkölästä tontti on mahdollista ostaa jopa 90 % halvemmalla kuin pääkaupunkiseudun kehyskunnista. Kärkölässä on käynnissä Avaimet käteen -omakotitalohanke, jossa tontin ja valmiin omakotitalon voi ostaa itselleen alle 250 000 eurolla Kaijankarin alueelta.

6.3. Muiden kuin tonttimaiden vuokraaminen

Kunnalla on pelto-omaisuutta, jota on vuokrattu 5 vuoden sopimuksilla lähinnä viljelysmaaksi. Vuokratessa huomioidaan, onko vuokraaminen kunnan edun mukaista. Vuokraamisesta sovitaan tapauskohtaisesti.

6.4. Maan myyminen lisämaaksi rakennuspaikalle

Maan myyminen lisämaaksi rakennuspaikalle lähtee yksityisen aloitteesta. Harkinnanvaraisen myymisen toimivalta määritellään hallintosäännössä. Myymisessä huomioidaan kunnan etu. Alueen arvon arvioi ulkopuolisen kiinteistövälityksen yksi tai useampi arvioitsija.

6.5. Maa- ja metsätalousmaan myyminen

Kunta voi myydä tai vaihtaa omistamiaan maa- ja metsätalousalueita harkinnanvaraisesti, mikäli alueet eivät ole tarpeen kunnan nykyisten tai tulevien maankäyttötarpeiden kannalta. Luovutuksissa huomioidaan kunnan kokonaisuus, maanomistuksen tarkoituksenmukaisuus sekä maapoliittisten tavoitteiden toteutuminen. Kärkölän kunta on käynyt vaihtokauppaa maa- ja metsätalousmaista harkinnanvaraisesti huomioiden kunnan edun.

7. Kaavojen laatiminen yksityisen maanomistajan maalle

Kaava tulee vireille joko kunnan tai yksityisen tahon aloitteesta. Mikäli yksityinen maanomistaja haluaa omalle kiinteistölleen asemakaavan tai asemakaavan muutoksen, kiinteistön omistajan on haettava kirjallisesti asemakaavaa tai muutosta asemakaavaan. Asemakaavoista perittävät maksut löytyvät Kärkölen kunnan kaavoitus- ja paikkatietopalveluiden taksasta.

7.1. Yksityisen maanomistajan maan kaavoittaminen

7.1.1. Pienet yksittäiset asemakaavamuutokset yksityisen maanomistajan aloitteesta

Osayleiskaava ja selvitykset ohjaavat asemakaavamuutoksia yksityisten maanomistajien mailla. Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laatimisesta perittävästä korvauksesta on säädetty alueidenkäyttölain (AKL) 59 §:ssä: ”jos asemakaava tai kaavan muutos on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu maanomistajan tai –haltijan aloitteesta, kunnalla on oikeus periä tältä kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset”. Yksityisen aloitteesta laadittavan kaavan käynnistämisestä ja siihen liittyvistä korvauksista tehdään erillinen sopimus, joka perustuu Kärkölen kunnan kaavoitus- ja paikkatietopalveluiden taksassa määriteltyihin maksuihin. Jos kunnan ei ole kannattavaa ostaa maata itselleen, mutta yksityisen maanomistajan maiden kaavoittaminen johtaisi kunnan kannalta järkevään täydennysrakentamiseen ja rakentaminen kasvattaisi aikaisemmin tehtyjen kunnan investointien käyttöastetta, niin kaavoituksen aloittamista kunnantoimesta voidaan harkita.

7.1.2. Erillishankkeet ja laajemmat kokonaisuudet

Kaavoitettaessa erillishankkeita tai laajempia kokonaisuuksia yksityisten maanomistajien maille niin, että hyöty maanomistajalle olisi merkittävää, on solmittava maankäyttösopimus kunnan ja maanomistajan tai maanomistajien kesken.

7.2. Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaaminen

Alueidenkäyttölain 91 a § mukaan: ”Asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin siten kuin jäljempänä säädetään. Kustannuksiin osallistumisesta on pyrittävä sopimaan maanomistajan kanssa.” (Finlex, Alueidenkäyttölaki)

7.2.1. Maankäyttösopimus

Alueidenkäyttölain 91 b § mukaan kunta voi tehdä kaavoitukseen ja kaavojen toteuttamiseen liittyviä maankäyttösopimuksia. (Finlex, Alueidenkäyttölaki) Kaavan toteuttamisesta kunnalle

aiheutuviin kustannuksiin osallistumisesta pyritään sopimaan maanomistajan kanssa maankäyttösopimuksin.

7.2.2. Kehittämiskorvaus

Alueidenkäyttölain 91 c §:n mukaan: ”Jos maanomistajan kanssa ei ole syntynyt sopimusta hänen osallistumisestaan yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin, kunta voi periä maanomistajalta asemakaavan mukaiselle tontille asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden, rakennusoikeuden lisäyksen tai käyttömahdollisuuden muutoksen aiheuttamaan tontin arvonnousuun suhteutetun osuuden kaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen arvioituista kustannuksista.” (Finlex, Alueidenkäyttölaki)



Kartta 7. Kärkölän alueet, joissa vapaita tontteja

8. Kaavojen toteutumisen edistäminen

Asemakaavojen toteutumisen edistäminen on tärkeää, jotta voidaan taata riittävää tonttitarjontaa ja varmistaa tehtyjen kunnallisteknisten investointien ja kunnallisten palveluiden käyttöönotto.

8.1. Rakentamisvelvoite ja vallintarajoitus

Rakentamiskehotuksilla edistetään asemakaavan toteutumista. Tavoitteena on lisätä rakentamattomien ja muulla tavoin vajaakäyttöisten tonttien ja rakennuspaikkojen rakentamista. Näin varmistetaan, että tontin luovutus johtaa rakentamiseen. (Kuntaliitto, Rakentamiskehotus)

8.1.1. Rakentamisvelvoite

Rakentamisvelvoite tarkoittaa kunnan tai maanomistajan asettamaa ehtoa, jonka mukaan tontille on rakennettava tietty määrä kerrosalaa määräajassa. Kärkölässä tonteille on kahden vuoden kuluessa hallintasopimuksen tekemisestä rakennettava asemakaavan edellyttämät rakennukset.

8.1.2. Vallintarajoitus

Maapolitiikassa vallintarajoitus on kunnan tontinluovutusehto, jolla estetään tontin myynti tai luovuttaminen edelleen rakentamattomana. Sillä pyritään estämään maakeinottelu ja varmistamaan, että luovutettu tontti todella rakennetaan kunnan kaavoitustavoitteiden mukaisesti. Kärkölän kunnalla ei ole käytetty vallintarajoitusta kunnan tonttien luovutusehdoissa.

8.1.3. Sopimussakko

Mikäli tonttia ei ole rakennettu kolmen vuoden kuluessa rakentamiskehotuspäätöksen tiedoksiantamispäivästä, kunnalla on oikeus lunastaa tontti ilman erityistä lupaa (AKL 97 §). Päätöksen lunastamiseen ryhtymisestä tekee valtuusto, ellei päätösvaltaa ole siirretty. Lunastustoimitusta haetaan suoraan Maanmittauslaitokselta. Hakijana on kunnanhallitus, ellei toimituksen hakemista ole delegoitu lautakunnalle tai viranhaltijalle. Lunastusta on haettava vuoden kuluessa rakentamiseen varatun määräajan päättymisestä.

Kärkölän kunnan luovuttamien tonttien kauppakirjoihin sisältyy rakentamisvelvoite sekä sitä turvaava sopimussakko. Mikäli ostaja laiminlyö rakentamisvelvoitteen täyttämisen sovituissa määräajassa, on ostaja velvollinen suorittamaan kunnalle sopimussakkona 50 prosenttia tontin kauppahinnasta. Tämän lisäksi ostaja on velvollinen suorittamaan uuden, suuruudeltaan 50 prosenttia kauppahinnasta olevan sopimussakon jokaisen alkavan kuuden (6) kuukauden jakson päättyessä niin kauan, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.

Sopimussakon tarkoituksena on edistää tonttien rakentumista suunnitellussa aikataulussa sekä ehkäistä tonttien pitkäaikaista rakentamattomana pitämistä.

Lunastaminen ja edelleen myynti ovat viimeisiä keinoja, joilla kunta voi saattaa tontin rakentamisen piiriin. Rakentamissopimus rakentamista todella aikovan maanomistajan kanssa on mahdollista solmia vielä lunastustoimituksen lopettamisen jälkeenkin, mikäli lunastuskorvauksia ei ole maksettu. Sopimukseen on sisällytettävä merkittävä sopimussakko, eikä rakentamisaikaa tällöin ole tarpeen antaa yhtä vuotta enempää.

8.2. Vanhentuneiden asemakaavojen muuttaminen

Alueidenkäyttölain 60 §:n mukaan: ”Kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi. Sellaisen asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka merkittävältä osalta on edelleen toteuttamatta, rakentamislupaa ei saa myöntää sellaisen uuden rakennuskohteen rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden. Arviointi ei kuitenkaan ole tarpeen, jos kaavan ajanmukaisuus on arvioitu viimeksi kuluneiden viiden vuoden aikana. Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi voidaan samalla kertaa suorittaa alueella, joka muodostaa arvioinnin kannalta tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden. Kunnan päätökseen, jolla asemakaavan on todettu olevan ajanmukainen, ei saa valittamalla hakea muutosta.”

8.2.1. Korotettu kiinteistövero

Kiinteistöverolain 12 a §:n nojalla kunnanvaltuusto voi määrätä erikseen rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistöveroprosentin, joka on vähintään 2,00 ja enintään 6,00, jos lain edellytykset täyttyvät. Erillistä veroprosenttia ei kuitenkaan ole pakko määrätä. Kunnanvaltuusto määrittää kiinteistöveroprosentin vuosittain ja vuodelle 2026 kiinteistöveroprosentti rakentamattomille tonteille on 4,35 % rakentamattomille tonteille Kärkölässä.

Sama 4,35 kiinteistöveroprosentti rakentamattomille rakennuspaikoille on ollut vuodesta 2017. Korkein rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti vuonna 2025 on 6,00 %, joka on käytössä 27 kunnassa. Lisäksi 40 kunnan (2024: 43) rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti oli korkeampi kuin 4,35 %.

8.2.2. Rakentamiskehotus

Kuntaliiton sivuilla rakentamiskehotuksista sanotaan: ”Kunnan kehotuspolitiikka on tarpeen määritellä maapolitiisessa ohjelmassa. Tällöin on muistettava lainsäädännön lisäksi julkisen vallan käyttöä säätelevät hyvän hallinnon oikeusperiaatteet: yhdenvertaisuus-, tarkoitussidonnaisuus-, objektiviteetti- ja suhteellisuusperiaate. Kunnalla on siis mm. oltava perusteet sille, miksi jollekin tontille annetaan kehotus ja toiselle ei.” (Kuntaliitto, Tonttien rakentumisen varmistaminen)

Alueidenkäyttölain 97 §:n mukaan: ”Kunta voi sen jälkeen, kun asemakaava on ollut voimassa vähintään kaksi vuotta, antaa rakentamiskehotuksen sitovan tonttijaon mukaisen tontin omistajalle ja haltijalle, jos tontin sallitusta kerrosalasta ei ole käytetty vähintään puolta tai asemakaavan mukaista tonttia ei sillä olevien rakennusten käyttötarkoitus, sijainti, rakentamistapa ja muut seikat huomioon ottaen ole rakennettu pääasiallisesti asemakaavan mukaisesti.” ja ”Jollei asemakaavan mukaista tonttia ole rakennettu 1 momentissa tarkoitettulla tavalla kolmen vuoden kuluessa siitä, kun rakentamiskehotus on annettu asianosaiselle tiedoksi, kunnalla on oikeus ilman erityistä lupaa lunastaa asemakaavan mukainen tontti. Lunastuksen toimeenpanoa on haettava vuoden kuluessa rakentamiseen varatun määräajan päättymisestä.” (Finlex, Alueidenkäyttölaki)

Kärkölen kunta seuraa asemakaava-alueilla sijaitsevien rakentamattomien tai merkittävästi vajaasti rakennettujen tonttien tilannetta osana maapolitiikan toteuttamista. Rakentamiskehotuksen antamista harkitaan alueidenkäyttölain 97 §:n mukaisesti erityisesti silloin, kun rakentamattomuus vaikeuttaa asemakaavan toteutumista, palveluiden tehokasta järjestämistä tai yhdyskuntarakenteen tarkoituksenmukaista kehittymistä.

Rakentamiskehotusmenettelyn tavoitteena on ensisijaisesti edistää asemakaavan mukaista rakentamista ja tonttien käyttöönottoa, ei lunastusmenettelyn käynnistäminen. Ennen rakentamiskehotuksen antamista kunta pyrkii ensisijaisesti neuvottelemaan kiinteistön omistajan kanssa ja selvittämään mahdollisuudet tontin rakentamiseen tai luovuttamiseen rakentamisesta kiinnostuneelle taholle.

Rakentamiskehotuksia harkittaessa noudatetaan yhdenvertaisuus-, tarkoitussidonnaisuus-, objektiviteetti- ja suhteellisuusperiaatteita. Rakentamiskehotuksia kohdistetaan yhdenmukaisin perustein vastaavassa asemassa oleviin kiinteistöihin, eikä menettelyä käytetä yksittäisten maanomistajien eriarvoiseen kohteluun.

Rakentamiskehotus voidaan antaa erityisesti sellaisilla asemakaava-alueilla, joilla kunta tavoittelee alueen rakentumista, täydennysrakentamista tai yhdyskuntarakenteen tiivistymistä. Arvioinnissa otetaan huomioon alueen sijainti, kunnallistekniikan valmius, palveluiden saavutettavuus sekä asemakaavan toteutumistilanne.

Rakentamiskehotus ja mahdollinen lunastusmenettely ovat Kärkölän kunnassa viimesijaisia maapoliittisia keinoja. Ensisijaisesti tavoitteena on saavuttaa asemakaavan mukainen rakentaminen yhteistyössä maanomistajien kanssa. Kärkölän kunnassa rakentamiskehotusmenettelyä ei ole toistaiseksi käytetty, eikä kunnalla ole ollut tarvetta käynnistää rakentamiskehotukseen perustuvia lunastusmenettelyjä.

9. Lähteet

- Kuntaliitto, Maapoliittinen ohjelma, 4.5.2026, saatavilla osoitteesta: <https://www.kuntaliitto.fi/julkaisut/maapolitiikan-opas/kunta-ja-maapolitiikka/maapoliittinen-ohjelma>
- Kärkölä, Asukasmäärän kehitys, 4.5.2026, saatavilla osoitteesta: <https://karkola.fi/info/tietoa-karkolasta/asukasmaaran-kehitys/>
- Suomi.fi, Kärkölen kunta, 4.5.2026, saatavilla osoitteesta: <https://www.suomi.fi/organisaatio/karkolan-kunta/9b4c02f8-c8b7-4c6e-b211-35e1f789e8d7>
- Kärkölä, Tietoa Kärkölestä, 4.5.2026, saatavilla osoitteesta: <https://karkola.fi/info/tietoa-karkolasta/>
- Kärkölä, Luonnonsuojelu, 4.5.2026, saatavilla osoitteesta: <https://karkola.fi/palvelut/ymparisto/luonnonsuojelu/>
- Kärkölen kunta, Ympäristöstrategia 2030, 4.5.2026, saatavilla osoitteesta: https://www.karkola.fi/wp-content/uploads/Ymparistostrategia_2030.pdf
- Kärkölä, Karttapaikka, 4.5.2026, saatavilla osoitteesta: <https://karkola.karttatiimi.fi/#>
- Kärkölen kunta, Kärkölen osayleiskaava 2050, 5.5.2026, saatavilla osoitteesta: <https://karkola.fi/wp-content/uploads/Osayleiskaava-2050-osallistumis-ja-arviointisuunnitelma-OAS.pdf>
- Kärkölen kunnan strategia 2025–2029, 18.5.2026, saatavilla osoitteesta: <https://karkola.fi/wp-content/uploads/karkola-cms5-files/info/Karkolan-kunnan-strategia-2025-2029.pdf>
- Lahden kaupunkiseudun MAL-sopimus 2024–2035 13.12.2024, 18.5.2026, saatavilla osoitteesta: [https://ym.fi/documents/1410903/40122839/Lahden+seudun+MAL-sopimus+2024-35+allekirjoitusversio+\(1\).pdf/448ddfb8-b5f6-b665-795f-123ca05a9516?t=1737624576134](https://ym.fi/documents/1410903/40122839/Lahden+seudun+MAL-sopimus+2024-35+allekirjoitusversio+(1).pdf/448ddfb8-b5f6-b665-795f-123ca05a9516?t=1737624576134)
- Kuntaliitto, Elinvoima, 9.6.2026, saatavilla osoitteesta: <https://www.kuntaliitto.fi/talous-ja-elinvoima/elinvoima>
- Kuntaliitto, Alueiden kehittäminen, 9.6.2026, saatavilla osoitteesta: <https://www.kuntaliitto.fi/talous-ja-elinvoima/elinvoima/alueiden-kehittaminen>
- Kärkölen kunta, Kärkölen osayleiskaavan 2024 tavoitteet, 9.6.2026, saatavilla osoitteesta: <https://karkola.fi/wp-content/uploads/Karkolan-osayleiskaavan-2040-tavoitteet-ja-alustava-rajaus.pdf>
- Kuntaliitto, Tutkimus tonttien alennusmyyntikampanjasta, 11.6.2026, saatavilla osoitteesta: <https://www.kuntaliitto.fi/julkaisut/maapolitiikan-opas/maapolitiikan-keinot/tonttien-luovuttaminen/tutkimus-tonttien-alennusmyyntikampanjasta>
- Kuntaliitto, Tonttien rakentumisen varmistaminen, 11.6.2026, saatavilla osoitteesta: <https://www.kuntaliitto.fi/yhdyskunnat-ja-ymparisto/yhdyskunnat-ja-maankaytto/maapolitiikka/tonttien-rakentumisen-varmistaminen-0>
- Kuntaliitto, Tonttien luovuttaminen, 11.6.2026, saatavilla osoitteesta: <https://www.kuntaliitto.fi/yhdyskunnat-ja-ymparisto/yhdyskunnat-ja-maankaytto/maapolitiikka/tonttien-luovuttaminen>
- Maapoliittinen ohjelma Iitin Kunta, 29.6.2026, saatavilla osoitteesta: <https://www.iitti.fi/wp-content/uploads/2023/08/maapoliittinen-ohjelmavoimassa.pdf>
- Kuntaliitto, Rakentamiskehotus, 29.6.2026, saatavilla osoitteesta: <https://www.kuntaliitto.fi/julkaisut/maapolitiikan-opas/maapolitiikan-keinot/rakentamiskehotus>
- Kuntaliitto, Tonttien rakentumisen varmistaminen, 29.6.2026, saatavilla osoitteesta: <https://www.kuntaliitto.fi/yhdyskunnat-ja-ymparisto/tonttien-rakentumisen-varmistaminen>
- Dynasty tietopalvelu, Kärkölen kunta, 1.7.2026, saatavilla osoitteesta: <https://karkola.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=2026665-11>
- Kuntaliitto, Maanhankinta vapaaehtoisella kaupalla, 1.7.2026, saatavilla osoitteesta: <https://www.kuntaliitto.fi/yhdyskunnat-ja-ymparisto/yhdyskunnat-ja-maankaytto/maapolitiikka/maanhankinta-vapaaehtoisella-kaupalla>

- Finlex, Tuloverolaki 49§, 1.7.2026, saatavilla osoitteesta: https://www.finlex.fi/fi/lainsaadanto/saaduskokoelma/1992/1535#part_3_chp_2_crossHeading_6_OT3
- Finlex, Maakaari, 1.7.2026, saatavilla osoitteesta: <https://www.finlex.fi/fi/lainsaadanto/1995/540>
- Finlex, Etuostolaki, 1.7.2026, saatavilla osoitteesta: <https://www.finlex.fi/fi/lainsaadanto/1977/608>
- Kuntaliitto, Lunastaminen, 1.7.2026, saatavilla osoitteesta: <https://www.kuntaliitto.fi/yhdyskunnat-ja-ymparisto/yhdyskunnat-ja-maankaytto/maapolitiikka/lunastaminen>
- Ympäristöministeriö, Kysymyksiä ja vastauksia alueidenkäyttölain mukaisista lunastuksista, 1.7.2026, saatavilla osoitteesta: <https://ym.fi/kysymyksia-ja-vastauksia-maankaytto-ja-rakennuslain-mukaisista-lunastuksista>
- Finlex, Alueidenkäyttölaki, 1.7.2026, saatavilla osoitteesta: <https://www.finlex.fi/fi/lainsaadanto/1999/132>
- Kuntaliitto, Tontinosan lunastaminen, 1.7.2026, saatavilla osoitteesta: <https://www.kuntaliitto.fi/julkaisut/maapolitiikan-opas/maapolitiikan-keinot/lunastaminen/tontinosan-lunastaminen>
- Kuntaliitto, Tonttijaon laatiminen, 2.7.2026, saatavilla osoitteesta: <https://www.kuntaliitto.fi/tietotuotteet-ja-palvelut/verkkojulkaisut/kiinteistoinnoin-opas/tonttijako/tonttijaon-laatiminen>
- Suomi.fi, Sipoon kunta, 2.7.2026, saatavilla osoitteesta: <https://www.suomi.fi/palvelut/tonttijako-sipoon-kunta/3e90b8e9-ba3d-4b9a-baff-eddf6006e191>
- Finlex, Kuntalaki, 2.7.2026, saatavilla osoitteesta: <https://www.finlex.fi/fi/lainsaadanto/2015/410>
- EUR-Lex, Valtiontuki, 2.7.2026, saatavilla osoitteesta: <https://eur-lex.europa.eu/FI/legal-content/glossary/state-aid.html>
- Kärkölä, Tontit, 2.7.2026, saatavilla osoitteesta: <https://karkola.fi/palvelut/asuminen-ja-rakentaminen/tontit/>
- Kärkölä, Kaavoituspalvelut, 17.7.2026, saatavilla osoitteesta: <https://karkola.fi/palvelut/tekninen-toimi/kaavoituspalvelut-2/>
- Kärkölän kunnan kaavoitus- ja paikkatietopalvelujen taksa, 17.7.2026, saatavilla osoitteesta: <https://karkola.fi/wp-content/uploads/Kaavoituksen-ja-paikkatietopalvelujen-taksa-1.3.2026-alkaen.pdf>