

Tilojen 410-406-1-97 Kylmäjä ja 410-406-5-51 Lähteelä ostaminen, Vihtiälä Leppävesi

Kunnanhallitus 05.02.2024 § 23
124/10.00.01.00/2024

Päätösehdotus Laukaan kunta ostaa 491 000 eurolla tilat 410-406-1-97 Kylmäjä ja 410-406-5-51 Lähteelä siten, että myyjä pidättää itsellään määräalan Lähteelän tilasta, joka käsittää tilakeskuksen alueen noin 1,5 ha ja yleiskaavaan merkityn AP-2 rakennusalan noin 0,85 ha. Ostettavien alueiden pinta-ala on yhteensä noin 84 ha.

Maankäyttö valtuutetaan sopimaan kaupan tarkemmista ehdoista sekä laatimaan kauppakirjan ja muut tarvittavat asiakirjat.

Päätös Kunnanjohtajan esitys hyväksyttiin.

Selostus Laukaan kunnan tavoitteena on hankkia raakamaata tulevaisuuden yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin, jotta se voi turvata toimivan ja taloudellisen yhdyskuntarakenteen sekä kohtuuhintaisen tonttitarjonnan. Raakamaan hankinta tulee painottua taajamien kaavattomille alueille, taajamien lievealueille sekä rakennemallin ja yleiskaavojen mukaisille kasvualueille.

Tilojen 410-406-1-97 Kylmäjä ja 410-406-5-51 Lähteelä omistajan kanssa on neuvoteltu yhteensä noin 84 ha suuruisten alueiden ostamisesta siten, että myyjä pidättää itselleen määräalan Lähteelän tilasta, joka käsittää tilakeskuksen alueen noin 1,5 ha ja yleiskaavaan merkityn AP-2 rakennusalan noin 0,85 ha. Alue sijaitsee Leppäveden Vihtiälässä, seututien 638 (Vaajakoskentie) varrella.

Neuvottelussa kauppahinnaksi on sovittu 491 000 euroa. Tilat ovat olleet avoimessa myynnissä kiinteistövälittäjän kautta. Hinta perustuu tarjouskilpailussa kolmannen osapuolen tekemään korkeimpaan tarjoukseen, eli sitä voidaan pitää markkinaehtoisena. Alue sijaitsee kaukana tiiviistä yhdyskuntarakenteesta, joten hinta perustuu pääosin sen metsätaloudelliseen arvoon.

Suunnittelutilanne

Yleiskaavoitus:

Alueelle kohdistuu Keski-Laukaan eteläosan yleiskaava ja Leppävesi -järven rantayleiskaavan päivitys. Yleiskaavoissa alueelle on osoitettu ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuusrakennusten alueita (31 %) ja yksi pieni lomarakennuspaikka (RA). Muilta osin alue on yleiskaavassa maa- ja metsätalousaluetta.

Tiesuunnitelma:

Alueelle kohdistuu liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain mukainen tiesuunnitelmaluonnos ”maantien 638 parantaminen välillä Vaajakoski-Vihtiälä, Jyväskylä ja Laukaa”. Suunnitelman uusi tielinjaus kulkee ostettavan alueen läpi (Vihtiäläntie). Alueesta noin 4,2 ha on tiesuunnitelman mukaista tiealuetta (5 %).

Kohteen ominaisuudet

Rakennukset:

Alueella ei ole rakennuksia.

Puusto:

Päijänteen Metsänhoitoyhdistys on laatinut 2.5.2023 päivätyn tila-arvion. Sen mukaan puuston keski-ikä on 32 vuotta, keskitilavuus 111 m³/ha ja kokonaistilavuus 9157 m³. Arvion mukaan tilojen metsätaloudellinen arvo on noin 403 900 euroa.

Maaperä:

Alueesta noin 8 ha (10 %) on kalliomaata (Geo-luokka 1), noin 34 ha (42 %) moreenimaita (Geo-luokka 2), noin 37 ha (46 %) hienorakeisia maalajeja (Geo-luokka 4) ja noin 1 ha (1 %) eloperäisiä maalajeja (Geo-luokitus 5). Tiedot perustuvat avoimeen maaperäaineistoon. Tarkempia tutkimuksia ei ole tehty.

Luontoarvot:

Yleiskaavatyön yhteydessä on laadittu kaavan tarkkuutta vastaava luontoselvitys. Tarkempaa luontoselvitystä ei ole tehty.

Muut:

Alue rajoittuu vähäisiltä osin Leppävesi -järveen.

Yritysvaikutukset

Rakentava uusi Vihtiäläntien linjaus mahdollistaa yritysalueiden kehittämistä tien varteen. Näin ollen kauppa edistää kunnan tarpeita Leppäveden työpaikka-alueiden kehittämiseksi pitkällä tähtäimellä. Yksittäisenä kohteena aluetta ei kuitenkaan suunnitella, vaan se voi edellyttää lisäkauppoja.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Linda Leinonen

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Jarmo Toikka, puh. 040 3538 258