

Tilan 410-412-1-296 Lisä-Väliaho ja määräalan 410-412-1-752 Väliaho ostaminen, Vehniä

Kunnanhallitus 20.01.2025
584/10.00.01.00/2024

Päätösehdotus Kunta ostaa 150 000 eurolla tilan 410-412-1-296 Lisä-Väliaho ja määräalan 410-412-1-752 Väliaho. Maankäyttö valtuutetaan sopimaan kaupan tarkemmista ehdoista sekä laatimaan kauppakirjan ja muut tarvittavat asiakirjat.

Päätös

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 muille rakennemallin ja yleiskaavojen mukaisille kasvualueille.

Tilojen 410-412-1-296 Lisä-Väliaho ja 410-412-1-752 Väliaho omistajan kanssa on neuvoteltu yhteensä noin 27,46 ha suuruisten alueiden ostamisesta. Alue sijaitsee Vehniällä seututien 624 (Alapohjantie) varrella. Alapohjantie toimii valtatie 4 rinnakkaistienä, jonka varteen kunnan tavoitteena on kehittää uusia yritysalueita. Neuvottelussa kauppahinnaksi on sovittu 150 000 euroa.

Suunnittelutilanne

Alueella on voimassa Vehniän eteläosan osayleiskaava. Yleiskaavassa alueelle on merkitty aluevaraukset teollisuusalueelle, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-1). Lisäksi alueelle kohdistuu maa- ja metsätalousaluetta (M-1).

Rakennusoikeus:

Osayleiskaavakartalla Väliahon tilalle on merkitty kaksi käyttämätöntä rakennuspaikkaa. Lisäksi Väliahon ja Lisä-Väliahon tiloille muodostuu neljä emätilatarkasteluun perustuvaa mitoituksellista rakennuspaikkaa. Tiloilla on näin ollen yhteensä kuusi käyttämätöntä asuinrakennuspaikkaa, jotka sisältyvät kauppaan. Kaikki rakennuspaikat on kuitenkin ratkaistava erillisellä lupamenettelyllä (sijoittamislupa).

Kohteen ominaisuudet

Rakennukset:

Alueella ei ole rakennuksia.

Puusto:

Lisä-Väliahon tilalla puuston keski-ikä on 43 vuotta, keskitilavuus 56 m³/ha ja kokonaistilavuus 835 m³. Arvo noin 27 000 euroa.

Väliahon määräalalla puuston keski-ikä 40 vuotta, keskitilavuus 7 m³/ha ja kokonaistilavuus 40 m³. Arvo noin 1 000 euroa.

Arviot perustuvat 26.9.2024 päivättyihin tila-arvioihin (Metsäpalvelu Marko Salminen Ky).

Maaperä:

Alueen maaperä on pääosin kantavaa maapohjaa. Alueesta noin 18,7 ha (69 %) on moreenimaita (Geo-luokitus 2), noin 6,8 ha (25 %) hienorakeisia maalajeja (Geo-luokitus 4) ja noin 1,7 ha (6 %) eloperäisiä maalajeja (Geo-luokitus 5). Tiedot perustuvat avoimeen maaperäaineistoon. Maastotutkimuksia ei ole tehty.

Melu:

Seututien varsi on liikennemelualueetta (merkitty yleiskaavaan).

Luontoarvot:

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

Muut:

Kohdetta rasittaa Lisä-Väliahon tilalla olevalta lähteeltä Väliahon tilakeskukselle johtava vesijohto. Kyseinen rasiteoikeus jää rasittamaan kohteita määräaikaisena enintään 31.12.2026 saakka.

Yritysvaikutukset

Kunnan tavoitteena on suunnitella seututien (vt 4 rinnakkaistie) varteen yritysalueita, joten kauppa edistää kunnan tarpeita Vehniän työpaikka-alueiden kehittämiseksi. Yksittäisenä kohteena aluetta ei kuitenkaan suunnitella, vaan se voi edellyttää lisäkauppoja.

Esittelijä Kunnanjohtaja Linda Leinonen

Valmistelija Maankäyttöpäällikkö Jarmo Toikka, puh. 040 353 8258