

Tilan 410-406-11-112 Sorala ostaminen, Kuukanpääntie Leppävesi

Kunnanhallitus 08.06.2026 § 165
397/10.00.01.00/2026

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää, että kunta ostaa 126 000 eurolla tilan 410-406-11-11 Sorala. Maankäyttöpäällikkö valtuutetaan neuvottelemaan kaupan tarkemmista ehdoista sekä laatimaan kauppakirjan ja muut tarvittavat asiakirjat.

Päätös

Keskustelun kuluessa Severi Hokkeri teki vastaesityksen: tilaa ei osteta. Amanda Vilhunen kannatti esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että on tullut kannatettu vastaesitys ja teki seuraavan äänestusehdotuksen: Suoritetaan sähköinen äänestys siten, että ne jotka kannattavat kunnanhallituksen pohjaesitystä äänestävät "JAA" ja ne, jotka kannattavat Severi Hokkerin tekemää vastaesitystä äänestävät "EI". Äänestystapa hyväksyttiin.

Suoritettussa äänestyksessä annettiin 8 "JAA" ääntä ja 2 "EI" ääntä. Äänestysraportti liitteenä.

Puheenjohtaja totesi kunnanjohtajan pohjaesityksen tulleen kunnanhallituksen päätökseksi.

Amanda Vilhunen jätti eriävän mielipiteen: Kunnan heikon taloudellisen tilanteen vuoksi uusien maa-alueiden hankintaa tulisi arvioida erityisen kriittisesti. Kunnalla on jo ennestään runsaasti yritysalueita ja luovuttamattomia yritystontteja, minkä vuoksi en pidä uuden alueen hankintaa tässä vaiheessa perusteltuna.

Selostus

Kunta hankkii maata pääosin asemakaavoitettavaksi ja asemakaavan toteuttamiseksi. Yhdyskuntarakenteen, asumisen, palveluverkon ja liikenteen ratkaisut ovat ratkaisevassa asemassa kunnan tulevaisuuden kilpailukyvyyn ja houkuttelevuuden kannalta. Toimivan ja taloudellisen yhdyskuntarakenteen sekä kohtuuhintaisen tonttitarjonnan turvaamiseksi kunta hankkii maata kasvun kannalta keskeisiltä alueilta hyvissä ajoin ennen asemakaavoitusta. Aktiivisella maanhankinnalla kunta ohjaa yhdyskuntarakennetta tavoiteltuun suuntaan sekä varmistaa asemakaavan toteuttamisedellytyksiä, kuten toimivien liikennejärjestelyiden ja yritys- sekä asuinalueiden toteutumista.

Kunnan ja kiinteistön omistajan välillä on neuvoteltu Leppävedellä seututien 638 (Kuukanpääntie) varressa sijaitsevan tilan 410-406-11-112 Sorala ostamisesta kunnalle. Tilan pinta-ala on noin 7,66 hehtaaria. Neuvottelujen lähtökohtana on ollut kunnan strateginen tarve vahvistaa Leppäveden yritysalueiden kehittämismahdollisuuksia sekä mahdollistaa alueen suunnitelmallinen asemakaavoitus. Kohde sijaitsee näkyvällä ja logistisesti hyvin saavutettavalla paikalla Sorajyvän yritysalueen vastapäätä seututien 638 varrella. Kunta omistaa ennestään maa-alueita kohteen ympäriltä, minkä vuoksi tilan hankinta täydentää kunnan maanomistusta yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Kohde on rakentamaton ja se hankitaan raakamaana.

Suunnittelutilanne

Alueella on voimassa Keski-Laukaan yleiskaavan pohjoisosa, osa-alue 1: Horonpohja–Piilopohja–Kuukkala. Yleiskaavassa alueelle on osoitettu aluevaraukset työpaikka-alueelle (TP-1) sekä teollisuusalueelle, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-1).

Kaupan toteutuminen mahdollistaa alueen asemakaavoituksen käynnistämisen sekä kaupan kohteena olevalle alueelle että kunnan aiemmin hankkimille ympäröiville maa-alueille. Alueen kehittäminen voidaan suunnitella ja toteuttaa yhtenä kokonaisuutena ja sijainti olemassa olevan yrityskeskittymän yhteydessä mahdollistaa yritysalueen luonnollisen laajenemisen yleiskaavaratkaisun mukaisesti.

Kohteen ominaisuudet

Kohde sijaitsee entisellä soranottoalueella, jossa varsinainen ottotoiminta on päättynyt, mutta lupaehtojen mukaiset maisemointitoimenpiteet ovat kesken. Myyjä vastaa maisemoinnin toteuttamisesta ottoluvan ehtojen mukaisesti eikä vastuu siirry kunnalle kaupan yhteydessä.

Alue on osittain kallioista ja kaakkoisosassa avoimen maaperäkartan mukaan maalajina on hiekka (Hk). Tarkempia maaperä- tai rakennettavuustutkimuksia ei ole tehty. Alue sijaitsee pohjavesialueella, mikä tulee huomioida alueen jatkosuunnittelussa sekä mahdollisessa tulevassa maankäytössä.

Tilalla on puustoa noin 180 m³, jonka arvoksi on arvioitu noin 11 200 euroa.

Neuvottelutulos

Kunnan ja kiinteistönomistajan välisissä neuvotteluissa on päädytty kauppahintaan 126 000 euroa puustoineen. Kauppahinta perustuu neuvotteluratkaisuun, jossa raakamaan hinnan perusteena on käytetty noin 1,5 euroa/m² lisättynä puuston arvolla.

Kauppan ehdot perustuvat osapuolten väliseen neuvottelutulokseen. Alueella olevat maa-ainekasat ja betonielementit eivät sisälly kauppaan, ja myyjä vastaa soranottoalueen maisemoinnista lupaehtojen mukaisesti.

Vaikutusten arviointi

Kunnan taloudellinen tilanne on tällä hetkellä erittäin haastava, minkä vuoksi uusia investointeja ja omaisuushankintoja on arvioitava kriittisesti. Soralan tilan hankinta lisää kunnan lainamäärää 126 000 eurolla, mikä kasvattaa rahoituskuluja. Keskimääräisellä noin 2,5 prosentin korkotasolla vuosittainen korkovaikutus jää kunnan kokonaisuuden näkökulmasta rajalliseksi, vaikka lisälainanotto kasvattaa rahoituskuluja.

Kauppahinta kirjataan kunnan taseeseen maa- ja vesialueiden investointikuluksi (maanhanhaintameno), josta ei tehdä poistoja. Tämän vuoksi kaupalla ei ole merkittäviä välittömiä vaikutuksia vuoden 2026 käyttötalouden tulokseen. Kauppa toteutetaan vuoden 2026 talousarvion maanhankinnan määrärahan puitteissa, eikä se edellytä lisämäärärahaa.

Vaikka kunnan taloudellinen tilanne edellyttää investointien tarkkaa priorisointia, hankintaa voidaan pitää perusteltuna. Kohde täydentää kunnan maanomistusta,

mahdollistaa yritysalueen luontevan laajenemisen Leppävedellä sekä hyödyntää seututien 638 hyvää saavutettavuutta ja näkyvyyttä. Samalla asemakaavoituksella voidaan saada käyttöön myös aiemmin hankittuja kunnan maa-alueita, jolloin maanhankinnan kokonaisvaikuttavuus paranee. Pitkällä aikavälillä yritysalueiden toteuttaminen voi vahvistaa kunnan elinvoimaa, työpaikkaomavaraisuutta ja verotulopohjaa.

Yritysvaikutukset

Kiinteistön hankinnalla arvioidaan olevan myönteisiä yritysvaikutuksia erityisesti Leppäveden alueella. Kauppa mahdollistaa Sorajyvän yritysalueen vastapuolella sijaitsevan alueen suunnitelmallisen asemakaavoituksen ja olemassa olevan yrityskeskittymän luonnollisen laajentumisen. Alueen sijainti seututien 638 varrella tarjoaa yritystoiminnalle hyvän saavutettavuuden, näkyvyyden sekä logistiset yhteydet.

Kunnan omistuksen laajeneminen yhtenäiseksi kokonaisuudeksi mahdollistaa yritysalueen kehittämisen hallitusti sekä yritystonttien pitkäjänteisen tarjonnan. Samalla voidaan edistää uusien yritysten sijoittumismahdollisuuksia sekä olemassa olevien yritysten kasvuedellytyksiä Laukaassa.

Yritysvaikutukset eivät kuitenkaan toteudu välittömästi, vaan ne ovat riippuvaisia asemakaavoituksen etenemisestä, alueen toteutettavuudesta sekä yleisestä investointiympäristöstä. Kokonaisuutena arvioiden kauppa vahvistaa kunnan edellytyksiä elinvoiman kehittämiseen ja yritystoiminnan kasvun mahdollistamiseen pitkällä aikavälillä.

Harkinta ja perustelut

Soralan tilan harkinta tukee kunnan pitkäjänteistä maapolitiikkaa ja yhdyskuntarakenteen suunnitelmallista kehittämistä. Alueen sijainti olemassa olevan yritysalueen yhteydessä, yleiskaavan mukainen käyttötarkoitus sekä kunnan ympäröivä maanomistus muodostavat kokonaisuuden, jossa yksittäisen kiinteistön hankinnalla voidaan saavuttaa merkittäviä kehittämishyötyjä.

Kauppa mahdollistaa asemakaavoituksen käynnistämisen ilman maanomistuksellisia esteitä ja luo edellytyksiä yritystoiminnan laajenemiselle Leppävedellä. Vaikka kunnan taloustilanne edellyttää investointien erityistä harkintaa, harkinta on perusteltu strategisen sijainnin, toteuttamiskelpoisuuden ja pitkän aikavälin maankäyttöhyötyjen vuoksi. Kauppahinta voidaan katsoa neuvottelutulokseen perustuen kunnalle hyväksyttäväksi huomioiden alueen sijainti, käyttötarkoitus sekä puuston arvo.

Kokonaisuutena arvioiden kiinteistön harkinta tukee kunnan maapoliittisia tavoitteita, elinvoiman kehittämistä sekä pitkän aikavälin maankäytön toteuttamismahdollisuuksia.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Linda Leinonen

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Jarmo Toikka, puh. 040 3538 258

Jakelu / toimenpiteet

Asianomainen, Jarmo Toikka

