

Kiinteistökauppojen hyväksyminen

Kaupunginhallitus 13.04.2026 § 61
190/10.00.01.00/2026

Valmistelija

Vs. maankäyttöpäällikkö Aleksi Saukko 8.4.2026

Kauhavan kaupungin Maankäyttöpalvelut on käynyt maanhankintaneuvotteluita yksityisten maanomistajien kanssa kahden kiinteistön ostamisesta Pohjanmaanväylän ja Vaasantien risteysalueelta Ylihärmässä elokuusta 2025 lähtien. Neuvottelut ovat koskeneet Kaltiokankaan (233-424-2-278) ja Vähämaan (233-424-2-292) tiloja. Kaltiokangas on yksipalstainen ja noin 0,4768 hehtaarin suuruinen tila, jolla sijaitsee peruskuntainen asuinrakennus (v. 1979) ulkorakennuksineen sekä sähkö-, vesi- ja valokuituliittymineen. Vähämaa on puolestaan kolmpalstainen ja noin 4,102 hehtaarin suuruinen metsätila.

Neuvotteluiden kohteena olevien tilojen kaavoitustilanne on seuraava:

- Tilojen reuna-alueita on kaavoitettu kauttakulku- tai sisääntulotieksi suoja- ja näkemäalueineen (LT) vuoden 1982 rakennuskaavassa (Ylihärmän Pajuvirran alue, kortteli 97).
- Yleiskaavan (Ylihärmän osayleiskaava 2035) mukaan tilat sijaitsevat kokonaisuudessaan pohjavesialueella (Pöyhösenkangas), suuremmilta osin liikennemelualueella (me), osittain uudella palvelujen ja hallinnon alueella (P-3), suojaviheralueella (EV), maa- ja metsätalousalueella (M), lähivirkistysalueella (VL) sekä uusilla/nykyisillä kevyen liikenteen väyläalueilla ja uudella ohjeellisella ulkoilureittialueella.
- Maakuntakaavan (Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050) mukaan tilat sijaitsevat kokonaisuudessaan tärkeällä tai muuten vedenhankintakäyttöön soveltuvalla pohjavesialueella (Pöyhösenkangas), suuremmilta osin taajamatoimintojen alueella ja seututien varrella (seututie 725 eli Vaasantie) sekä osittain merkittävästi parannettavan maantien varrella (valtatie 19 eli Pohjanmaanväylä) ja seudullisesti merkittävän päävesijohdon varrella.

Neuvotteluiden kohteena olevat tilat sijaitsevat vesi-, jätevesi- ja kaukolämpöverkostojen varrella. Lähistöllä kulkee myös tietoliikenteen maakaapelireittejä.

Helmikuussa 2026 kaupungin Maankäyttöpalvelut pitivät alustavan viranomaisneuvottelun Elinvoimakeskuksen sekä Lupa- ja valvontaviraston kanssa koskien alueella esiintyviä mustavariksia ja alueen kehittämiseen liittyviä mahdollisia liikennejärjestelymuutoksia. Neuvottelun kohteena olevilla tiloilla on todettu pesivän mustavariksia säännöllisesti ja pesäpuita on keskitetysti noin 0,7 hehtaarin suuruisella alueella. Luonnonsuojelulain (9/2023) 70 §:n 1 momentin 2 kohdan sekä 3 momentin mukaan rauhoitettujen eläinlajien pesien vahingoittaminen on kiellettyä myös lisääntymiskauden ulkopuolella, mikäli kyse on eläimen tekemästä pesästä, jota se käyttää toistuvasti. Mustavaris on rauhoitettu eläinlaji, jonka Lupa- ja valvontavirasto on tulkinnut käyttävän toistuvasti samoja pesiä Suomen ympäristökeskuksen ohjeistuksen mukaisesti. Näistä johtuen kyseessä oleva noin 0,7 hehtaarin suuruinen pesäpuiden keskittymäalue ei ole näillä näkymin kehittävästä nykyisestä. Keskittymäalueen ulkopuolella on myös havaittavissa yksittäisiä pesäpuita

ja pesintäalue laajenee todennäköisesti vähitellen laajemmalle, mikäli alueen olosuhteet säilyvät ennallaan.

Muuttuvien liikennejärjestelyiden osalta yleiskaavan mukaiselle P-3 -tontille on osoitettu kaavassa ohjeellinen liittymävaraus Vaasantieltä, joka kuitenkin sijaitsee nykyään mustavaristen pesäpuukeskittymän kohdalla. Viranomaisneuvotteluissa käytiin läpi vaihtoehtoisia liittymävaihtoehtoja yleiskaavan yhteydessä tehdyn liikenneselvityksen avulla ja selvityksestä oli löydettävissä alustava liikennejärjestelyvaihtoehto niin ajoneuvo- kuin myös jalankulkuliikenteelle. Lopulliset hyväksynyt edellyttävät kuitenkin tarkempia suunnitelmia, kuten uuden asemakaavan laatimista tarvittavine selvityksineen. Myös liikennejärjestelymuutoksista aiheutuviin kustannuksiin on varauduttava, vaikka kyseessä on valtion maantie.

Maanomistajien kanssa käytyjen neuvotteluiden perusteella Kaltiokankaan tilan nykyiselle asukkaalle varattaisiin aikaa poismuuttamiseen ja rakennusten tyhjentämiseen irtaimistosta 2–3 kuukautta kaupoista, minkä jälkeen rakennusten ja liittymien hallintaoikeus siirtyisi kaupungille. Rakennukset tulitaisiin myöhemmin purkamaan kaupungin toimesta.

Edellä luetelluista epävarmuustekijöistä huolimatta kiinteistökaupoilla olisi mahdollista saada aikaan myönteisiä yritys- ja paikallisvaikutuksia kohteiden keskeisen sijaintinsa ansiosta, mikäli aluetta lähdetäisiin kehittämään viipymättä yleiskaavan mukaiseen suuntaan eli liikerakentamiseen. Kehittäminen edellyttäisi poikkeuslupahakemuksen vireille laittamista lajien rauhoitussäännöksistä poikkeamiseen sekä asemakaavoituksen käynnistämistä mahdollisimman pian sen jälkeen. Myöhemmin olisi varauduttava myös liikennejärjestelymuutoksista ja rakennusten purkamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

Maanomistajien kanssa käydyissä neuvotteluissa on päädytty Kaltiokankaan (233-424-2-278) tilan osalta 53.000 euron kauppahintaan ja Vähämaan (233-424-2-292) tilan osalta 125.000 euron kauppahintaan.

Oheismateriaalina on karttoja, kaavaotteita, selvityksiä, arvioita, kiinteistödokumentteja ja kuvia neuvotteluiden kohteena olevista tiloista.

Kauhavan kaupungin hallintosäännön (2.6.2025) 33 §:n mukaan kaupunginhallitus päättää enintään 500.000 euron kiinteistökaupoista.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Vesa Rantala
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää ostaa 1. Vähämaan (233-424-2-292) tilan maapohjineen ja puustoineen 125.000 euron kauppahintaan; ja 2. Kaltiokankaan (233-424-2-278) tilan maapohjineen, rakennuksineen, liittymineen ja puustoineen 53.000 euron kauppahintaan.
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan ehdotuksen.
Lisätietoja	Vs. maankäyttöpäällikkö Aleksi Saukko, puh. 040 554 9804, etunimi.sukunimi@kauhava.fi
