

## MAANHANKINTA TILUSVAIHTONA JÄPÄSMÄEN ALUEELLA – TAUSTAA

### MIKSI MAANHANKINTA

- **Kunnan elinvoimateko – mahdollistaja**
- Kaavoituskatsauksen 2024 mukaan tavoitteena on kehittää Jäpäsmaen alueelle ilmastoystävällisen energiateollisuuden toimintaa (valt 11.12.2023)
- Biokaasulaitoksen, biokaasun tankkausaseman, aurinkopuiston ja uuden teollisuusalueen toteuttamisen mahdollistava maanhankinta
- Selvitystyön perusteella biokaasulaitokselle on toiminnalliset edellytykset ja investoreita tiedossa (ulkopuolinen rakentajan ja rahoittaja)
- Selvitystyön perusteella aurinkopuistolle on toiminnalliset edellytykset ja investoreita tiedossa (ulkopuolinen rakentajan ja rahoittaja)
- Aurinkopuisto vierivoimana on sijoittumisetu yrityksille edullisen sähköenergian muodossa ilman siirtomaksua tai hyvin alhaisella siirtomaksulla
- Muu alueelle sijoittuva toiminta; teollisuustontit
- Työllisyysvaikutukset
- Investorit isoja toimijoita, joille on oleellista isot asialinjat ja kokonaisuuden uskottavuus

### MIKSI JÄPÄSMÄKI

- **Selvitystyön tuloksena soveltuva alue**
- Kunnalla entuudestaan hallinnassaan n. 10 ha maa-alue, jonka yhteyteen lisämaata suunnitellulle kokonaisuudelle
- Biokaasulaitos on yksi osa kokonaisuutta
- Maaperä on pääosin moreenia ja soveltuu hyvin rakentamiseen
- Viereltä asfaltoitu päätie ja siihen on liittymä (Levonperäntie)
- Vain 1,5 km KT 58 risteysalueelle ja kunnan keskustaan
- Kunnan pääsähköasema sijaitsee lyhyellä etäisyydellä, alueelle on sijoitettavissa oma muuntoasema aurinkopuiston ja teollisuusalueen tarpeisiin
- Alueen rajanaapurit suopeita hankkeelle ja alueen rakentamiseen uuteen käyttötarkoitukseen

### MAANHINNAN MUODOSTUMINEN

- **Maanhankinta teollista toimintaa varten kunnan elinvoiman edistämiseksi**
- Kun kunta hankkii maata kaavoitusta varten, oleellista ei ole se, mitä maapohjassa on (peltoa, metsää ym.)
- Kunnan maanhankinnassa oleellisinta tarkoitus, mitä varten maata hankitaan
- Kunta on hankkinut rakentamatonta maata vuosina 1986-2023 keskihinnalla 1,62 m<sup>2</sup> (16 200e/ha), keskimäinen hinta, mediaani 1,66 e/m<sup>2</sup> (16 600e/ha)
- Jäpäsmaen maanhankinnassa Reijjärven vakiintunut hintataso, ottamatta kantaa, millaista maata on hankittu

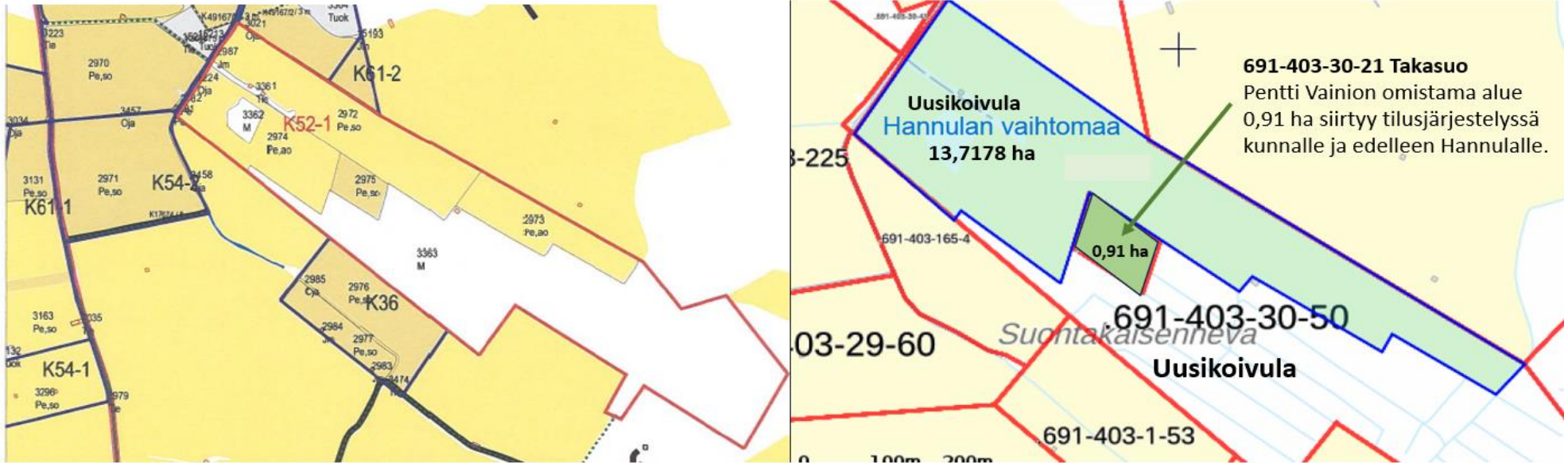
### MAANVAIHDOT

Maa-alueiden arvot samansuuruisia, jolloin ei muodostu rahana korvattavaa osuutta. Vaihdot esitetään mukaan Reijjärven tilusjärjestelyyn (kokous 31.1.2024).

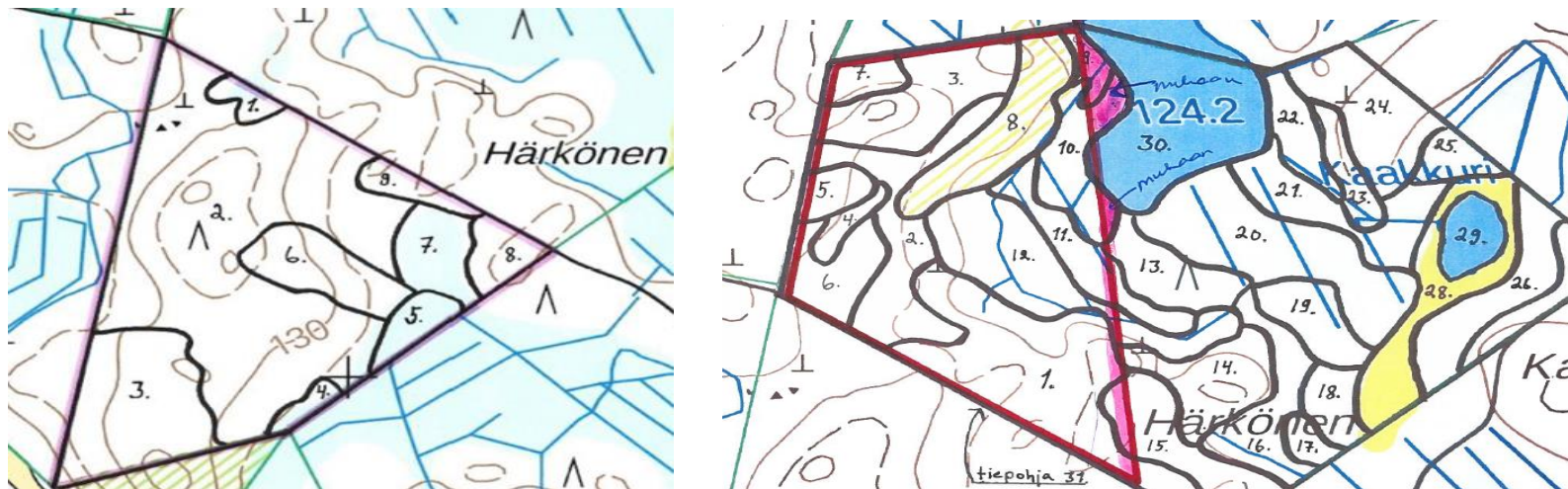




VAIHTOMAAT HANNULALLE - UUSIKOIVULA JA TAKASUO



VAIHTOMAA HELMISELLE - KAAKKURI



Kaakkurin määräala noin 16 ha, jonka jatkeeksi tulee lisäksi noin 11 ha alue (arvoltaan noin 50.000 e, suuntaa antava aluerajaus). Kokonaisuudessaan Kaakkurin määräalaksi tulee yhteensä 27 ha.

TAUSTA- JA VERTAILUTIETONA REISJÄRVEN RAKENTAMATTOMAN MAA-ALUEEN KAUPAT VUOSINA 1986-2023

**REISJÄRVI**

**Kunnan ostamat rakentamattomat maa-alueen kaupat aikavälillä 1/1986 - 11/2023.**

**Kauppahinta-aineistosta on selvitetty seitsemän kappaletta raakamaakaupoiksi luokiteltavaa kauppaa (kaupat 4, 5, 6, 8, 9, 10 ja 12).**

Nro	Tunnus	Pvm	Pinta-ala	Kok.hinta €	€/m2	Kaava	Kaavan käyttötark.	Huom.	Kiinteistö
1	L2022-106151	8.2.2022	13020	25226	1,94	Asemakaava	Muu rak.paikka		691-403-7-76
2	L2017-134771	21.6.2017	70000	95000	1,36	Asemakaava	Muu rak.paikka		691-403-64-32
3	L2006-103231	9.1.2006	60000	75000	1,25	Asemakaava	Virkistysalue	Rajoittuu järveen	691-876-2-0-M601
4	L2004-116491	16.3.2004	41200	92500	2,25	Ei kaavaa		Peltomaata	691-403-6-104-M602
5	L2003-148501	4.8.2003	60400	100000	1,66	Ei kaavaa		Peltomaata	691-403-7-73-M601
6	L2000-943841	6.6.2000	31600	47261	1,50	Ei kaavaa		Peltomaata	691-403-27-27-M601, 691-403-10-130-M605
7	L2000-943840	6.6.2000	157000	40029	0,25	Ei kaavaa		Pääosin metsämaata	691-403-3-206-M601
8	L1999-945123	3.8.1999	74600	40365	0,54	Ei kaavaa		Raakamaa-alue	691-401-73-5
9	L1990-946748	8.11.1990	27000	70639	2,62	Ei kaavaa		Raakamaa-alue	691-403-4-110
10	L1990-943038	29.5.1990	66000	124325	1,88	Ei kaavaa		Raakamaa-alue	691-403-16-103
11	L1989-940262	15.1.1989	16000	30442	1,90	Asemakaava	Asuinpientaloalue		691-403-49-4
12	L1988-949068	29.12.1988	49000	79048	1,61	Ei kaavaa		Peltomaata 60 %	691-403-38-3
13	L1987-946633	29.10.1987	28000	64752	2,31	Asemakaava	Maa- ja metsätal.alue		691-403-39-17

Keskiarvo, kaikki	53371	68045	1,62
Mediaani, kaikki	49000	70639	1,66

Keskiarvo, raakamaa	49971	79163	1,72
Mediaani, raakamaa	49000	79048	1,66

Raakamaakaupat 9, 10 ja 12 sijaitsevat nyt arvioitavien tilusvaihtoalueiden ympärillä.

Laatinut 20.12.2023 Vesa Hakola, Maanomistajien Arviointikeskus Oy

MAANHANKINTA TILUSVAIHTONA JÄPÄSMÄEN ALUEELLA – MAANVAIHTONEUVOTTELUJEN TULOKSET 20.1.2024

Maanvaihto Reisjärven kunnan ja Marjo Hannulan välillä

ARVON MUODOSTUMINEN		YHTEENVETO		REISJÄRVEN KUNTA - MARJO HANNULA	
20.1.2024 Marjut Silvast					
TILUSVAIHTOARVIOT				TILA-ARVIO	
Maanomistajien Arviontikeskus Oy, auktorisoitu kiinteistöarvioija Vesa Hakola 17.1.2024				LKV Koto&Metsä Oy, metsäasiantuntija Ari Mattila 23.11.2023	
Kunta saa	ha	e/m <sup>2</sup>	arvo	selite	Määräala
<b>Partala 13:11</b>	<b>5,9</b>		<b>85 000</b>	arvo raakamaana	<b>Partala 13:11</b>
-biokaasulaitokselle	4,5	1,50	67 500	raakamaa	5,9 ha
-muulle toiminnalle	1,4	1,20	<u>16 800</u>	raakamaa	<b>8 035</b>
			84 300		6 500 peltomaa
			200	hakattava puusto	<u>1 535</u> metsämaa
			<u>84 500</u>		8 035
pyöristys			500		
Arviointitulos			<u>85 000</u>		
Kunta luovuttaa	ha	e/ha	arvo	selite	
<b>Uusikoivula 30:50</b>	<b>13,7178</b>	<b>6780</b>	<b>93 000</b>	arvo peltomaana	
-kuvio 2972	6,1693	8000	49 354,40	salaojittua peltoa	
-kuvio 2973	2,874	7000	20 118,00	avo-ojitettua peltoa	
-kuvio 2974	4,0124	7000	28 086,80	avo-ojitettua peltoa	
-kuvio 3361	0,2326		0	kitu- ja joutomaatat, viljelystiealuetta	
-kuvio 3362	0,4295		0	metsämaata	
	13,7178		97 559,20	peltoalueet tilusjärj.toimituksessa	
-kuvio 3362	0,4295		450,00	metsän arvo	
			98 009,20		
-etäisyysalennus 5 %			<u>-4 900,46</u>		
			93 109		
-pyöristys			-109		
Arviointitulos			<u>93 000</u>		
Kunta luovuttaa	ha	e/ha	arvo	selite	
<b>Takasuo 30:21</b>	<b>0,91</b>	<b>6593</b>	<b>6 000</b>	arvo peltomaana	
- kuvio 2975	0,86	7500	6 450	salaojitettua peltoa	
	0,05		0	pellon piennaralue, ei myyntiarvoa	
	0,91		6 450		
-etäisyysalennus 5 %			<u>-323</u>		
			6 128		
-pyöristys			-128		
Arviointitulos			<u>6 000</u>		
<b>MAA-ALUEIDEN ARVOT</b>					
					euroa
Partala	5,9 ha		<b>85 000</b>		
Uusikoivula	13,7178 ha	93000			
Takasuo	0,91 ha	6000	<b>99000</b>		
ero					14 000
väliraha					7 000
<b>ESITYS</b>					
					euroa
Partala	5,9 ha		85 000		
väliraha					7 000
Kunta saa	<b>1,56 e/m<sup>2</sup></b>		<b>92 000</b>		
Uusikoivula+Takasuo	14,6278 ha		99 000		
väliraha					-7 000
Kunta luovuttaa			<b>92 000</b>		
Tilusten vaihtoarvot samansuuruiset.					

