

Teollisuustonttien hinnoittelu ja luovutusmenettely, T-korttelit 4 ja 5 Laukaanportin yritysalue, Vuorenmäenkatu ja Kennäälänkatu Vehniä

Kunnanhallitus 09.10.2023 § 237
759/10.00.02.00/2023

Valmistelija: maankäyttöpäällikkö Jarmo Toikka, puh. 040 3538 258

Vehniän asemakaavan muutos, laajennus ja osittainen kumoaminen (Vuorenmäki) on hyväksytty valtuustossa 2017. Kaavaan sisältyy teollisuus- ja varastorakennusten korttelit 4 ja 5 sekä niille johtavat kadut Vuorenmäenkatu ja Kennäälänkatu. Kadut ja kunnallistekniikka on rakennettu 2020. Rakennuspaikoille on päätetty myynti- ja vuokrahinnat kunnanhallituksen päätöksellä 15.6.2020 § 132 (asia: 417/10.00.02/2020). Rakennuspaikkojen myyntihinta on päätöksen mukaan 5 euroa/m².

Rakennuspaikkojen toteutumisen haasteena ovat olleet haastavat maastonmuodot, joten ne eivät ole riittävän hyvin soveltuneet teollisten yritysten tarpeisiin. Kunta on myynyt vuosien 2020–2023 aikana alueelta vain yhden rakennuspaikan, joten alueelle on vuonna 2023 toteutettu korttelialueiden esirakentamisurakka (Kunnanhallitus 13.3.2023 § 51). Urakka on käsittänyt korttelialueiden tasaamisen hyödyntäen alueen olemassa olevia maamassoja, jolloin helpotetaan varsinaisen rakennushankkeen toteuttamista ja alueen tehokasta hyödyntämistä. Esirakentamisen toteutuneet kustannukset olivat noin 659 000 euroa (alv 0 %) ja ne on kirjattu käyttöomaisuuskirjanpidossa maa- ja vesialueiden investointeihin.

Alueella rakentamattomat ja vapaana olevat korttelialueet:

Kortteli	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²
4	16 225	6 490
5	55 848	22 339
Yhteensä	72 073	28 829

Korttelit ovat ns. suurtontteita, jotka voidaan jakaa useammaksi rakennuspaikaksi yritystoiminnan tarpeen mukaan.

Esirakentaminen on nostanut rakennuspaikkojen arvoa, joten hintoja tulee tarkistaa. Korttelialueiden tasearvo, joka muodostuu hankintamenosta ja esirakentamiskustannuksista, on 690 930,88 euroa (lokakuu 2023), eli noin 9,59 euroa/m².

Maankäytössä on arvioitu alueen yritystonttien markkinahintaa. Arvion mukaan tonttien markkina-arvo on tällä hetkellä noin 10 euroa/m². Arvio perustuu toteutuneisiin kauppoihin Laukaassa, Jyväskylässä ja Äänekoskella vuosina 2020–2023. Tarkempi arviointi oheisaineistona. Tämä tarkoittaisi sitä, että myytäessä tontit, suurin osa saatavasta kauppahinnasta kirjataan investointituloksi. Esimerkiksi 0,5 ha tontin kauppahinta olisi 50 000 euroa, josta investointituloa olisi 47 950 euroa ja käyttötaloustuloa 2 050 euroa. Vuokrattaessa vuosittainen vuokratulo kirjataan kokonaan käyttötalouteen.

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää, että Laukaanportin yritysalueen T-kortteleista 4 ja 5 luovutetaan rakennusmaata seuraavin ehdoin:

Rakennuspaikat myydään tai vuokrataan hakijan toiveen mukaisesti. Myyntihinta on 10 euroa/m². Vaihtoehtoisesti vuotuinen perusvuokra on 5 % myyntihinnasta ja se sidotaan elinkustannusindeksiin.

Rakennuspaikan saajat valitaan tarveharkinnan ja yritystoiminnan laadun mukaan.

Rakennuspaikat varataan maankäyttöpäällikön päätöksellä rakennushankkeen suunnittelua varten.

Ostaja/vuokraaja vastaa rakennuspaikkojen lohkomiskustannuksista.

Rakennuspaikoille määrätään rakentamisvelvoite ja vallintarajoitus sekä sopimussakko sopimusvelvoitteiden täyttymisen vakuudeksi.

Maankäyttö valtuutetaan määrittämään tarkemmat varaus- ja luovutusehdot sekä laatimaan kauppakirjat ja maanvuokrasopimukset.

Päätös

Kunnanjohtajan esitys hyväksyttiin.