

Laukaan sataman kehittäminen, kumppanuushaku

Kunnanhallitus 18.12.2023 § 316
927/10.00.02.01/2023

Valmistelijat: maankäyttöpäällikkö Jarmo Toikka, puh. 040 3538 258 ja
yhdyskuntatekniikan päällikkö Jan Viilos, puh. 040 5835 320

Tausta

Kirkonkylän satama ja siihen liittyvä puistoalue sijoittuu tiiviisti taajaman ydinkeskustan kaakkoiskulmaan ja se on keskusta-alueen suurin yhtenäinen puistomaisesti hoidettu lähivirkistysalue. Satamaan ja satamapuistoon on laadittu kehittämissuunnitelma vuosina 2017 ja 2021. Suunnitelmassa ehdotetaan satamapuiston toiminnallista kehittämistä ja elävöittämistä siten, että alueella olisi toimintaa ympäri vuoden. Myös sataman palveluiden kehittämisen mahdollistaminen on huomioitu ja sataman uudisrakennukselle on tehty konseptisuunnitelma.

Satama-alueen jatkosuunnittelu ja toteuttaminen edellyttää alueen asemakaavan muuttamista.

Tarkoitus

Kaavoitusohjelman 2021–2025 ja kaavoituskatsauksen 2023 mukaisesti kirkonkylän sataman alueelle on tarkoitus käynnistää asemakaavamuutos sekä hakea ulkopuolista kumppania asemakaavatyön loppuun saattamiseen, kohteen toteuttamiseen ja palveluiden tuottamiseen. Kumppanuushaun tavoitteena on löytää laadukas ja taajamakuvallisesti korkeatasoinen ratkaisu, jonka pohjalta toteutetaan asemakaavamuutos. Asemakaavatyö tehdään yhdessä valitun kumppanin kanssa kaavasta saatu asukas- ja asiantuntijapalaute huomioiden.

Kun asemakaavamuutos tulee voimaan, kunta vuokraa maa-alueen kumppanille ja kumppani toteuttaa rakennushankkeen. Lisäksi kumppanin kanssa allekirjoitetaan palvelusopimus, jossa sovitaan satamassa tuotettavat palvelut ja vastuut. Pääperiaate on, että kumppaniyrittäjä tarjoaa vierassatamapalveluun vaadittavat tilat ja palvelut veneilijöille sekä matkaparkin käyttäjille, ja saa vierassatamamaksut korvauksena palveluiden tuottamisesta. Kunta ei osta palvelua yrittäjältä.

Tarkoituksena on valita kumppani avoimella tontinluovutuskilpailulla, jossa hakijat esittävät luonnosmaiset viitesuunnitelmat alueen täydennysrakentamisen toteuttamisesta. Kumppani voi olla esimerkiksi yksittäinen yrittäjä tai useamman toimijan yhteenliittymä. Valitun kumppanin tehdään yhteistyösopimus. Laukaan kunta vastaa kustannuksellaan asemakaavan laatimisesta ja päättää kaavan sisällöstä. Asemakaavamuutoksen saatua lainvoiman, kunta vuokraa uuden asemakaavan mukaisen rakennuspaikan kumppanille markkinahintaan. Valittu kumppani puolestaan vastaa viitesuunnittelusta kaavaprosessin aikana, jolloin kunta saa kumppanin suunnitteluresurssia käyttöönsä kaavaprosessin aikana. Asemakaavamuutos laaditaan valitun kumppanin laatimien viitesuunnitelmien pohjalta. Alustavasti uudisrakentaminen alueella voi alkaa vuosina 2025–2026, kun uusi asemakaava on saanut lainvoiman.

Visio

Kirkonkylän satamapalvelut on järjestetty yrittäjävetoisesti ja alueella on toimintaa ympäri vuoden. Palvelut on tuotettu kustannustehokkaasti ja hinnoittelu on käyttäjille kohtuullinen. Satamarakennus on arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan laadukas, joka sopii hyvin ympäristöönsä. Laukaan satama on suosittu ja tunnettu ajanviettopaikka, johon tullaan mielellään uudelleen. Veneilijöiden keskuudessa Laukaan satamaa suositellaan vierailu-/majoituskohteena.

Menettely ja tontin luovutushinta

Kumppanuushaun ja prosessin käynnistämiseksi kunnan on etukäteen päätettävä tontin lopullinen luovutushinta ja menettelytapa. Koska uuden asemakaavan ratkaisu ja rakennusoikeus ei ole tiedossa, tässä vaiheessa päätetään yksikköhinta rakennusoikeusneliölle (euroa/k-m²).

Kohteeseen kohdistuu myös kunnalle kuuluvia satamapalveluita ja satamatoiminnan luonne huomioiden on tarkoituksenmukaista, että rakennuspaikka vuokrataan, jolloin alue jää kunnan omistukseen. Vuokrattaessa vuotuinen perusvuokra on tyypillisesti 5 % markkina-arvosta.

Maankäyttö on arvioinut kohteen markkina-arvoksi noin 100,00 euroa/k-m². Arvioinnin tarkkuuteen liittyy epävarmuustekijöitä, sillä vertailukauppoja ei ole saatavilla ja liiketonttien markkinahintoihin vaikuttaa todennäköisesti aiottu liiketoiminta. Lisäksi epävarmuutta aiheuttaa yleinen markkinatilanne. Tarkempi arviointi on oheisaineistona.

Vuokraksi muunnettuna perusvuokra olisi 5,00 euroa/k-m²/vuosi, eli esimerkiksi 300 k-m² rakennusoikeudella tontin vuokra olisi 1 500,00 euroa/vuosi.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Linda Leinonen

Päätösehdotus

Laukaan satamaan käynnistetään kumppanuushaku. Maankäyttö valmistelee ja toteuttaa kumppanuushaun yhteistyössä yhdyskuntateknisten palveluiden kanssa. Kumppanin valinta valmistellaan kunnanhallituksen päätettäväksi.

Rakennuspaikan vuotuinen perusvuokra määräytyy rakennusoikeuden yksikkö hinnasta 5,00 euroa/k-m²/vuosi. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

Päätös

Arto Åkerman esitti, että kunta ei käynnistä kumppanuushanketta. Esitystä ei kannatettu. Puheenjohtaja totesi esityksen rauenneeksi.

Kunnanjohtajan esitys hyväksyttiin.

Arto Åkerman kertoi jättävänsä asiasta eriävän mielipiteen.