

Jokiniementie 9 rakennuspaikan myyminen, kumppanuushaku

Kunnanhallitus 16.01.2023 § 8
987/10.00.02.01/2022

Valmistelija: maankäyttöpäällikkö Jarmo Toikka, puh. 040 3538 258

Tausta

Laukaan kunta omistaa aivan Laukaan kirkonkylän keskustassa olevan noin 3170 m² suuruisen tilan 410-409-1-129 Jokiniementie 9. Tila on ollut syksyyn 2022 asti vuokrattuna Laukaan Vuokrakodit Oy:lle. Maanvuokrasopimus päätettiin syksyllä 2022 ja samalla Laukaan Vuokrakodit lahjoitti tilalla olevan vuonna 1962 valmistuneen 6 asuntoisen rivitalon kunnalle purettavaksi. Rakennus on poistettu käytöstä ja viimeiset asukkaat ovat muuttaneet pois syksyllä 2022. Rakennusten purkaminen on käynnissä ja urakan kustannus on 58 675 euroa. Purkukustannukset aktivoidaan maa- ja vesialueisiin hankintamenona.

Tilalle jää vesihuolto-, sähkö- ja kaukolämpöliittymät, joiden arvo on energiayhtiöiltä saadun tiedon mukaan yhteensä noin 7 300 euroa. Vesihuoltoliittymä ja kaukolämpöliittymä ovat siirtokelpoisia, mutta eivät palautuskelpoisia. Sähköliittymä on palautuskelpoinen ja sen arvo on 3 222,48 euroa.

Voimassa olevassa asemakaavassa kiinteistö on merkitty asuinrivitalojen korttelialueeksi merkinnällä AR. Asemakaavaan ei ole merkitty rakennusoikeutta, joten se määräytyy rakennusjärjestyksen mukaan tehokkuusluvulla 0,4, eli kiinteistön rakennusoikeus on 1268 km².

Rakennuksen purkaminen avaa mahdollisuuden kiinteistökehitykseen ja keskustaajaman asuntotuotannon parantamiseen.

Tarkoitus

Kaavoituskatsauksen 2022 mukaisesti alueelle on tarkoitus käynnistää asemakaavamuutos sekä hakea ulkopuolista kumppania asemakaavatyön loppuun saattamiseen ja kohteen toteuttamiseen. 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.

Tarkoituksena on valita kumppani avoimella tontinluovutuskilpailulla, jossa hakijat esittävät luonnosmaiset viitesuunnitelmat alueen täydennysrakentamisen toteuttamisesta. Kumppani voi olla esimerkiksi rakennusliike tai useamman toimijan yhteenliittymä. Valitun kumppanin tehdään yhteistyösopimus. Laukaan kunta vastaa kustannuksellaan asemakaavan laatimisesta ja päättää kaavan sisällöstä. Asemakaavamuutoksen saatua lainvoiman, kunta myy 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 2024–2025, kun uusi asemakaava on saanut lainvoiman.

Tavoite

Tavoitteena on, että suunnittelualueelle toteutetaan arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkeatasoinen asumisen ratkaisu, joka osaltaan edistää monipuolisia ja viihtyisiä asumisen vaihtoehtoja Laukaan keskustassa. Toteutuksella tavoitellaan myös taajamakuvan parantamista ja tehokkaampaa, tiivistävää rakentamista.

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).

Maankäytössä on arvioitu kohteen markkinahintaa. Vertailukauppoja on riittävästi saatavilla, joten arviointi perustuu toteutuneisiin kauppoihin Laukaassa. Arvioitava kohde sijaitsee kirkonkylän keskustan koillisosassa, aivan palveluiden vieressä, rajautuen pohjoispuoleltaan koulunmäen kampusalueeseen ja kirkon ympäristöön. Kohde sijaitsee mäntyisässä maisemassa ja kadun toiselta puolelta avautuu näkymä viihtyisään puistikkoon lampineen ja suihkulähteineen. Kirkonkylän koulu (alakoulu ja päiväkot), Sydän-Laukaan koulu (yläkoulu ja lukio), kaupat, kioskit ja muut keskustan palvelut sijaitsevat alle puolen kilometrin etäisyydellä.

Maankäytön arvion mukaan osoitteessa Jokiniementie 9 sijaitsevan rakennuspaikan markkina-arvo on tällä hetkellä noin 90 euroa/k-m². Arvio perustuu toteutuneisiin kauppoihin Laukaassa vuosina 2020–2022. Tarkempi arviointi oheisaineistona. Esimerkiksi 1000 k-m² rakennusoikeudella tontin hinta olisi 90 000 euroa.

Esittelijä

vs. kunnanjohtaja, talous- ja henkilöstöjohtaja Eero Raittila

Päätösehdotus

Jokiniementie 9 rakennuspaikalle käynnistetään kumppanuushaku. Maankäyttö valtuutetaan määrittämään tarkempi hakumenettely/-ehdot, varaus- ja luovutusehdot, laatimaan yhteistyösopimuksen ja valitsemaan kumppani maankäyttöpäällikön päätöksellä.

Maankäyttöpäällikkö allekirjoittaa yhteistyösopimuksen sekä päättää rakennuspaikan alustavasta ja varsinaisesta varauksesta. Rakennuspaikka myydään rakennusoikeuden yksikköhinnalla 90 euroa/k-m².

Päätös

Vs. kunnanjohtajan esitys hyväksyttiin.