

Yhteistyösopimuksen hyväksyminen ja rakennuspaikan myyminen, Notkotien kumppanuuskaava (Notkotien asemakaavan muutos, Leppävesi)

Kunnanhallitus 22.04.2024 § 82
284/10.00.02.01/2024

Päätösehdotus Kunnanhallitus hyväksyy 13.4.2024 allekirjoitetun yhteistyösopimuksen asemakaavan laatimisesta ja toteuttamisesta. Sopimus on voimassa siihen saakka, kunnes asemakaavamuutos on tullut lainvoimaiseksi ja sen mukaista rakennuspaikkaa koskeva kauppakirja on allekirjoitettu.

Kunnan omistama osa sopimusalueesta varataan alustavasti Marja- ja Vihannesmestarit Oy:lle. Alustava varaus on voimassa siihen saakka, kunnes uusi asemakaava on tullut voimaan tai sopimus raukeaa tai hankkeesta luovutaan.

Päätös Kunnanjohtajan esitys hyväksyttiin.

Selostus **Tausta**

Leppäveden taajama on 2000-luvulla kehittynyt nopeasti ja rakentaminen on painottunut vahvasti asumiseen ja siihen liittyviin palveluihin. Laukaan kunnan tavoitteena on lisätä Leppäveden taajaman houkuttelevuutta palveluille ja asumiselle sekä monipuolistaa asumisen vaihtoehtoja.

Tiituspohjantien maankäytön ja liikenteen kehittämisvision on valmistunut 2020. Suunnitelma perustuu aiempiin selvityksiin ja aineistoihin sekä karttapalvelukyselyjen kautta saatuihin tuloksiin. Visiossa on mukana Notkotien varrella olevat korttelit 26 ja 27, johon on osoitettu monimuotoinen rakennuskokonaisuus, joka toisi vaihtelua taajamakuvaan ja uudenlaisen kerrostuman rakennuskantaan ja se toimisi kehitettävän taajaman eteläpään maamerkinä.

Marja- ja Vihannesmestarit Oy omistaa korttelissa 27 olevan tilan 410-406-7-893 Pankkila (noin 4495 m²) ja Laukaan kunta omistaa korttelissa 26 olevan tilan 410-406-7-919 Y-kortteli 26 (noin 5730 m²) sekä kortteleiden välissä olevan katualueen (noin 450 m² määräala 410-406-7-692). Kyseessä on rakentamattomat rakennuspaikat osoitteessa Notkotie 2-6 / Laurintie 23, 41310 Leppävesi. Voimassa olevassa asemakaavassa (v. 1972) yhtiön omistama Pankkilan tila osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi merkinnällä AL, rakennusoikeus noin 1 800 k-m² (e=0,4). Kunnan omistama Hevosvuoren määräala on osoitettu porraskaduksi tai yleiselle jalankululle varatuksi alueeksi ja Y-kortteli 26 on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi merkinnällä Y, rakennusoikeus noin 3 400 k-m² (e=0,6 rakennusjärjestyksen § 74 mukaan).

Yhteistyösopimus asemakaavan laatimisesta ja toteuttamisesta

Yhtiön ja kunnan yhteisenä tavoitteena on kehittää aluetta, mutta voimassa oleva asemakaava ei vastaa kehitystavoitteita, joten kiinteistökehitys edellyttää kaavamuutosta. Marja- ja Vihannesmestarit Oy:n kanssa tehty yhteistyösopimus alueen kehittämisestä. Sopimus on allekirjoitettu 13.4.2024 ja se tulee kuntaa sitovaksi, jos kunnanhallitus sen hyväksyy. Tavoitteena on käynnistää sopimusalueelle asemakaavamuutos (Notkotien asemakaavan muutos), sopia

yhteistyöstä asemakaavatyön aikana sekä kaavan toteuttamiseen liittyvä menettely.

Asemakaava laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) sekä –asetuksen mukaista kaavaprosessia noudattaen, joten kaavamuutoksen sisällöstä ei voida sopia. Sopimukseen on kirjattu tavoitteita kaavan sisällöstä, mutta sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että sopimus ei välttämättä johda tavoitellun sisältöiseen asemakaavan muutokseen eikä esitetyt tavoitteet sido kuntaa kaavoittajana.

Sopimuksen pääasiallinen sisältö (tiivistettynä):

- Laukaan kunta laatii asemakaavan ja vastaa kaavoituskustannuksista.
- Yhtiö osallistuu asemakaavatyöhön sekä laatii kustannuksellaan kaavatyötä palvelevia viitesuunnitelmia, kuten asemapiirroksen, olennaiset pohjapiirustukset, julkisivut ja leikkaukset sekä havainnekuvia.
- Asemakaavamuutoksen tultua lainvoimaiseksi, kunta myy omistamansa rakennuspaikan yhtiölle toteutettavaksi.
- Yhtiö vastaa kustannuksellaan uuden asemakaavan mukaisen uudisrakennuksen rakentamisesta sopimusalueelle.

Kunnan on huomioitava myytävän rakennuspaikan markkinaehtoisuus EU:n valtiontukisäännösten edellyttämällä tavalla. Koska tässä kohteessa ei ole tarkoituksenmukaista järjestää hintakilpailua, markkinaehtoisuus tarkistetaan riippumattoman AKA-kiinteistöarvioijan (yleisauktorisoitu) arviolausunnolla. Kunta teettää arvion sitten, kun kaavaehdotus on ollut nähtävillä.

Tavoitteet kaavamuutoksen sisällöstä

Kunnan tavoitteena on, että sopimusalueelle toteutetaan kestävä ja materiaaleiltaan korkeatasoinen asumisen ja liiketilarakentamisen ratkaisu, joka sopii ympäristöönsä sekä osaltaan edistää Leppäveden monipuolisia ja viihtyisiä asumisen vaihtoehtoja palveluiden äärellä. Rakennukset, rakennelmat ja piha-alueet muodostavat arkkitehtuuriltaan korkeatasoisen ja omaleimaisen kokonaisuuden siten, että rakennusmassat sijoittuvat pääosin katujen varsille. Piha- ja laajemmat pysäköintialueet sijoitellaan korttelin keskiosaan välttäen suuria yhtenäisiä pysäköintialueita. Monimuotoinen rakennuskokonaisuus tuo vaihtelua taajamakuvaan ja uudenlaisen kerrostuman rakennuskantaan sekä toimisi taajaman eteläpään maamerkinä. Laadukkaalla viherrakentamisella edistetään uudisrakentamisen sopivuutta ja kytkeytymistä olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön. Kohde soveltuu esimerkiksi liiketila- ja monimuotoisten asumisratkaisujen rakentamiseen. Kerrostalon toteuttaminen toisi tehokkuutta alueen käyttöön.

Yhtiön tavoitteena on toteuttaa sopimusalueelle liikerakentamista, asuinkerrostalo sekä yksikerroksisia rivitaloja. Rakennusoikeuden määrä on yhteensä noin 3 500 k-m².

Esittelijä Kunnanjohtaja Linda Leinonen

Valmistelija Maankäyttöpäällikkö Jarmo Toikka, puh. 040 353 8258

Liitteet

Oheismateriaali