

Kiinteistöjen ostaminen Jokiniementie 7 Laukaa

Kunnanhallitus 20.04.2026 § 96
277/10.00.01.00/2026

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää:

Laukaan kunta ostaa 120 000 eurolla tilat 410-409-28-3 Suoranta ja 410-409-2-52 Lisä-Suoranta rakennuksineen. Maankäyttöpäällikkö valtuutetaan sopimaan kaupan tarkemmista ehdoista sekä laatimaan kauppakirjan ja muut tarvittavat asiakirjat.

Päätös

Keskustelun kuluessa Milla Niinikoski teki vastaesityksen: Maahankintaa ei tehdä.

Severi Hokkeri, Arto Åkerman, Anne-Mari Pylkäs, Eliisa Haimakka, Leena Kalmari ja Anne Leinonen kannattivat esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että on tullut kannatettu vastaesitys ja teki seuraavan äänestusehdotuksen: Suoritetaan sähköinen äänestys siten, että ne jotka kannattavat kunnanjohtajan pohjaesitystä äänestävät "JAA" ja ne, jotka kannattavat Milla Niinikosken tekemää vastaesitystä äänestävät "EI". Äänestystapa hyväksyttiin.

Suoritettussa äänestyksessä annettiin 0 "JAA" ääntä ja 11 "EI" ääntä.

Milla Niinikosken vastaesitys tuli kunnanhallituksen päätökseksi.

Selostus

Laukaan kunnan maanhankinnan tavoitteena on turvata yhdyskuntarakenteen hallittu kehittäminen sekä mahdollistaa pitkän aikavälin maankäytön suunnitelmien toteuttaminen. Kunta hankkii omistukseensa erityisesti keskeisillä sijainneilla olevia kiinteistöjä silloin, kun se on mahdollista kohtuulliseen hintaan ja tukee strategisia kehittämistavoitteita. Maanhankinnalla varmistetaan kunnan vaikutusmahdollisuudet alueiden tulevaan käyttöön ja kehittämiseen.

Maankäyttö on neuvotellut Laukaan kirkonkylän keskustassa sijaitsevien tilojen 410-409-28-3 Suoranta ja 410-409-2-52 Lisä-Suoranta ostamisesta rakennuksineen osoitteessa Jokiniementie 7, 41340 Laukaa ("kiinteistö"). Kiinteistöjen yhteenlaskettu maapinta-ala on noin 1 384 m². Kauppa perustuu kunnan ja kiinteistönomistajan välisiin vapaaehtoisin neuvotteluihin.

Suunnittelutilanne

Yleiskaava:

Alueella on vuonna 2020 voimaantullut Kirkonkylän osayleiskaavan muutos ja laajennus, jossa kiinteistö sijaitsee keskustatoimintojen alueella (C), joka varataan palveluille, hallinnolle, kaupalle, keskusta-asumiselle ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomaan työpaikkatoimintaan sekä näihin liittyviin yhdyskuntateknisen huollon alueisiin sekä liikenne- ja virkistysalueisiin. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota katu ympäristön ja julkisen tilan suunnitteluun, keskusta-asumisen mahdollisuuksien lisäämiseen, esteettömyyteen, kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen. Alueelle saa sijoittaa seudullisesti merkittäviä, keskusta-alueille soveltuvan vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Asemakaava:

Alueella on vuonna 2025 voimaantullut Kirkonkylän asemakaavan muutos; Jokiniementie 9 (kaavatunnus 410-AK-KIR-045), jossa kiinteistö on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Rakennusoikeus on noin 346 k-m² (e=0,25).

Kehittämissuunnitelma:

Kiinteistön hankinta tukee Laukaan keskustan kehittämistä koskevia pitkän aikavälin tavoitteita. Keskusta-alueen kehittämissuunnitelman (2015) mukaisesti aluetta pyritään tiivistämään ja kehittämään hallitusti. Kunnan omistukseen hankitut kiinteistöt mahdollistavat alueen suunnitelmallisen kehittämisen tulevaisuudessa.

Kohteen ominaisuudet

Kiinteistöllä sijaitsee vuonna 1954 valmistunut yksiasuntoinen omakotitalo, johon on kytketty autotalliosa (kerrosala 225 m²), sekä pihan takaosassa vuonna 1951 rakennettu erillinen pieni asuinrakennus (24 m²).

Neuvottelutulos ja hinnanmääritys

Neuvottelutulos kauppahinnasta on 120 000 euroa, ja se perustuu ulkopuoliseen ja riippumattomaan arvioon kiinteistön markkina-arvosta. AKA-arviokirjan mukaan kiinteistön markkina-arvo helmikuussa 2026 on suuruusluokkaa 120 000 euroa (+/- 10 %). Arviokirjan (päiväty 25.2.2026) on laatinut AKA-yleisauktorisoitu kiinteistöarvioija. Arviokirja on kokousasian oheisaineistona.

Myyjä pidättää kohteeseen hallintaoikeuden siihen saakka, kunnes hän löytää uuden vakituisen asunnon, kuitenkin enintään 31.12.2026 saakka. Hallintaoikeus siirtyy ostajalle välittömästi uuden asunnon löytyessä tai viimeistään määräajan päättyessä. Myyjä vastaa hallintaoikeuden siirtymiseen saakka kiinteistön käyttökustannuksista. Kauppaan kuuluu kiinteistön tavanomainen tarpeisto, ja muu irtaimisto poistetaan ennen hallintaoikeuden siirtymistä.

Vaikutusten arviointi

Kunnan taloudellinen tilanne on tällä hetkellä erittäin haastava, mikä korostaa tarvetta arvioida investointien välttämättömyyttä ja ajoitusta kriittisesti. Kiinteistökauppa lisää kunnan lainamäärää 120 000 eurolla ja kasvattaa siten rahoituskuluja. Noin 2,5 prosentin korkotasolla vuosittaiset korkokustannukset ovat kuitenkin euromääräisesti melko maltilliset.

Kauppahinta kirjataan kunnan taseeseen maa- ja vesialueiden investointikuluksi, josta ei tehdä poistoja, joten sillä ei ole suoraa vaikutusta käyttötalouden tulokseen. Sen sijaan mahdolliset jatkotoimenpiteet, kuten rakennusten purkaminen, aiheuttaisivat arviolta 25 000 – 35 000 euron suuriset käyttötalouskulut. Tässä taloustilanteessa tällaisia lisäkustannuksia ei ole perusteltua toteuttaa välittömästi.

Koska keskustan kehittämiselle ei ole välitöntä aikataulupainetta eikä käytettävissä ole riittäviä taloudellisia resursseja, purkuhanketta voidaan siirtää myöhempään ajankohtaan. Näin investoinnin talousvaikutuksia voidaan jaksottaa ja hallita paremmin. Rakennusten purkamisesta ja muista jatkotoimenpiteistä päätetään erikseen taloudellisen tilanteen salliessa.

Kiinteistöä voidaan hyödyntää väliaikaisesti esimerkiksi vuokraustoimintaan, jolloin on mahdollista, että vuokratuloilla voidaan kattaa lainanhoitokuluja osittain tai jopa kokonaan. Tämä pienentäisi hankinnan nettovaikutusta käyttötalouteen siirtymävaiheessa. Todetaan kuitenkin, että vuokrausmahdollisuutta ei ole selvitetty tarkemmin eikä valmisteltu millään tasolla, joten siitä päätetään mahdollisesti myöhemmin erikseen.

Harkinta ja perustelut

Vaikka kunnan taloudellinen tilanne on haastava, kyseessä on sijainniltaan keskeinen ja maankäytöllisesti strateginen kohde, jonka hankintamahdollisuudet ovat harvinaisia. Mikäli vastaavia kohteita ei hankita niiden tullessa markkinoille, kunnan mahdollisuudet ohjata keskustan kehittämistä heikkenevät olennaisesti.

Kauppahinta vastaa kohteen arvioitua markkina-arvoa, ja se on arvioitu puolueettomasti ja objektiivisesti. Lisäksi hankinnan taloudellisia vaikutuksia voidaan hallita ajoittamalla jatkotoimenpiteitä sekä hyödyntämällä kohdetta väliaikaisesti. Näin ollen kyseessä on hallittu ja strategisesti perusteltu investointi, joka tukee kunnan pitkän aikavälin kehittämistavoitteita, vaikka lyhyen aikavälin taloustilanne onkin tiukka.

Kokonaisuutena arvioiden kiinteistöjen hankintaa voidaan pitää kunnan kokonaisedun mukaisena ja pitkän aikavälin kehittämisen kannalta perusteltuna.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Linda Leinonen

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Jarmo Toikka, puh. 040 353 8258