

Rakennuspaikkojen luovutusehdot Ruukin Asemanseudun korttelin 35 rakentamiseen

KHALL 20.05.2024 § 180
141/10.02.03/2023

Valmistelija

Maanmittausinsinööri Merja Ojanperä

Ruukin Asemanseudun korttelin 35 asemakaavan muutos entisellä kunnanviraston alueella on luonnosvaiheessa. Kaavassa mahdollistetaan asuin- liike- ja toimistorakentaminen alueelle. Alue on yleiskaavassa osoitettu keskustoimintojen alueeksi. Kunnanhallitus valitsi kaavaluonnoksen pohjaksi rakennemallin, jossa entisen kunnanviraston paikalle esitettiin kolme 3-(4) kerroksista asuinrakennusta. Kortteliin mahdollistetaan myös liike- ja toimisto sekä kaupan rakentaminen. Kaavahankkeeseen liittyy myös väyläviraston ratahankkeen suunnittelu. Kaavamerkinnot ja -määräykset tarkentuvat hankkeiden suunnittelun myötä.

Tavoitteet:

- korkeatasoinen ja keskusrakentamisen perinteitä kunnioittava, moderni arkkitehtuuri
- tuoreita asumisratkaisuja ja monipuolinen asuntojakauma
- rakennusten hallittu sovittaminen maastoon
- huolitellut pihaympäristöt.

Rakennuspaikan varaus

Ennen korttelin 35 rakennuspaikan lopullista luovutusta rakennuspaikka varataan hakijalle hankkeen suunnittelua varten 1 vuoden ajaksi. Varausmaksu on 1000€. Mikäli varausaikaa jatketaan, varausmaksua korotetaan jokaiselta uudelta varausjaksolla 500€. Ensimmäinen varausmaksu hyvitetään maanvuokrasopimuksen vuokrassa.

Hankesuunnittelun kautta rakennuspaikkoja luovutettaessa hakijalta edellytetään, että rakennuspaikkaa hakeva yritys esittää kunnan sopivaksi katsoman suunnittelukumppanin tai kumppanit, jonka tai joiden kanssa hakija arvioi pystyvänsä suunnittelemaan kohteen. Samalla tulee esittää kohteesta alla luetellut suunnitteluasiakirjat. Lisäksi hakemuksesta tulee ilmetä rahoitusmuoto sekä vahvistus siitä, että yritys sitoutuu rakentamaan suunnitelmien mukaisesti.

Hakemukseen on liitettävä:

- asemapiirros 1:500
- yhden kerrostalon maantaso- ja normaalikerroksen pohja, leikkaus, katu- ja pihajulkisivu 1:200
- yksi perspektiivinäkymä sekä
- toimenpiteitä energiatehokkuuden lisäämiseksi.

Ennen pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten allekirjoittamista alueen käyttösuunnitelmat tulee hyväksyttävä kunnalla.

Korttelin 35 rakennuspaikat laitetaan yleisesti jakoon varauspäätöstä varten. Varaamatta jääneillä rakennuspaikoilla on jatkuva haku.

Rakennuspaikan luovutusehdot

Korttelin 35 rakennuspaikka luovutetaan maanvuokrasopimuksella. Vuokra-aika on 60 vuotta. Vuosivuokra vähimmäishinta on 2 €/rakennuspaikan rakennusoikeuden kem² (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuosivuokra on 5% rakennuspaikan laskennallisesta luovutushinnasta.

Rakennuspaikalle tulee rakentaa uudisrakennus hyväksytyjen piirustusten mukaisesti viiden (5) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa hyväksyvän käyttöönottokatselmuksen. Mikäli näin ei tapahdu, vuokrasopimus raukeaa. Tässä tapauksessa maksettuja vuokria ei palauteta. Kunta voi pätevästä syytä hakemukseen perustuen myöntää pidennystä rakennusaikaan.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki rakennushankkeen toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvut ja että hän noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä. Rakennuspaikan vuokralaisen/ostajan tulee suorittaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset. Vuokralainen / Ostaja vastaa rakennuksen perustamistavasta.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta.

Vuokralainen vastaa rakennuspaikan lohkomiskustannuksista sekä sähkö-, vesi- ja jätevesijohtoihin liittymisestä aiheutuvista maksuista.

Muutoin rakennuspaikan luovutuksessa noudatetaan kunnan normaaleja luovutusehtoja.

Rakennuspaikan käyttöön ja luovutukseen liittyvistä ehdoista sovitaan maanvuokrasopimuksessa tai kauppakirjassa.

Esittelijä	Kunnanjohtaja Pertti Severinkangas
Päätösehdotus	Kunnanhallitus esittää valtuustolle yllä mainittujen tontinluovutusehtojen periaatteiden hyväksymistä.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.