

24 § HUSULANMÄEN RAKENTAMIS- JA LUOVUTUSPERIAATTEET JA TONTTIHINNAT

Valmistelu ja lisätiedot: kunnanjohtaja Tiina Heikka, puh. 044-720 8686, tiina.heikka(at)lapinjarvi.fi; tekninen johtaja Maria Luoma-aho, puh. 044- 720 8652 maria.luoma-aho(at)lapinjarvi.fi

Husulanmäen alue hankittiin kunnan omistukseen vuonna 2014. Alueelle laadittiin maankäytön suunnitelma yhdessä Aalto-yliopiston kanssa 2016. Hanna Jähkosen tekemä maankäytön suunnitelma toimi pohjana kaavoitukselle. Kaava alueelle hyväksyttiin vuonna 2019. Kaavan yhteydessä alueelle on hyväksytty rakentamistapaohjeet.

Husulanmäki on uudenlainen luonnonläheinen, yhteisöllinen puurakentamisen alue, jonka kaavassa edellytetään kiertotalouden periaatteiden noudattamista. Husulanmäki toimii pilottialueena Resurssiviisaaksi ihmislähtöisin keinoin -projektissa, jossa kehitetään uudenlaista ryhmärakentamisen toimintamallia vähähiiliseen ja kiertotaloutta edistävään omakotitaloasumiin.

Husulanmäki on entisenä Metsäntutkimuslaitoksen alueena poikkeuksellinen puulajistoltaan. Alue rajautuu Lapinjärveen. Alueella sijaitsee kaunis päärakennus sekä rantasauna. Kaavassa alueelle on kaavoitettu venepoukama asukkaiden käyttöön. Alue poikkeaa muista Lapinjärven kunnan tonttialueista sekä maankäytön suunnittelultaan että itse alueeltaan.

Alueen myynti ja markkinointi aloitetaan maaliskuussa etsimällä ryhmärakennuttamisprojektiin osallistujia eli alueen tulevia asukkaita. Tässä vaiheessa tulee määrittää alueen tonttien hintataso sekä alueen rakentamis- ja tontinluovutusperiaatteet.

Tonttihinnan laskemisessa on käytetty pohjana alueen tonttimaan, yhteisalueiden maapohjan, yhteiskäyttöisten olemassaolevien rakennusten (päärakennus, sauna, piharakennukset) arvoja sekä kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksia. Näin tonttien neliöhinnaksi on saatu 20 €/neliö, joka on kohteen erityisluonteen perusteella perusteltu. Kustannuksiin ei sisälly alueelle suunnitellut uudet yhteistilat, joiden kustannuksista vastaavat asukkaat.

Tontin rakentamis- ja luovutusehdoissa on huomioitu se, että alue on uudenlaisen ryhmärakentamisen mallin pilottikohde sekä käsittää yhteisiä piha-alueita sekä yhteistiloja.

Pöytäkirjantarkastajien nimet				Otteen oikeaksi todistaa
	Lautakunta	Hallitus	Valtuusto	
				Susanne Sjöblom, hallintojohtaja 19.5.2020

EHDOTUS (KJ): Kunnanhallitus päättää:

- ehdottaa valtuustolle, että se vahvistaa Husulanmäen tonttien hinnaksi 20 €/neliö ja päättää tonttien hinnoittelusta seuraavaa:

Tonttihintaan sisältyy:

- Maapohjan hinta ja kunnallistekniikka, yhteisalueiden maapohja, yhteiset rakennukset (rantasauna, päärakennus, piharakennus) sekä venevalkama

Tonttihintaa ei sisälly:

- Vesilaitoksen (vesijohto- ja viemäri liittymät) liittymäkorvauksia eikä sähköliittymämaksuja.
- Rakentamisaluetta ympäröivä VL-alue ei sisälly tonttihintaan vaan alue jää yleiseen virkistyskäyttöön.

- lisäksi kunnanhallitus ehdottaa, että valtuusto hyväksyy seuraavat tonttien rakentamis- ja luovutusperiaatteet Husulanmäelle:

Tontin rakentamis- ja luovutusehdot:

- Alue luovutetaan ryhmärakentamiseen/ryhmärakennuttamiseen osana resurssiviisaaksi ihmislähtöisen keinoin -hankkeessa tehtävää kehitystyötä.
- Alue on tarkoitettu vakituiseen asumiseen. Asuntojen vuokraustoiminta on sallittu. Asukkaat määrittävät sallitaanko alueella lomavuokraus (esim. Airbnb).
- Husulanmäen asemakaavan rakentamisalue avataan haettavaksi vuonna 2020. Hakijoista valitaan neuvottelumenettelyn perusteella alueen rakentajat. Neuvotteluissa arvioidaan rakentajien halu ja mahdollisuudet toteuttaa ryhmärakentamiskohde kaavan edellyttämällä tavalla. Mikäli soveltuvia varaajia on enemmän kuin rakennuspaikkoja, arvotaan rakennuspaikan saaja/t.
- Alueelle tulee muodostaa joko asunto-osakeyhtiö tai osuuskunta, asukkaat tulevat osakeyhtiön/osuuskunnan jäseniksi osakemerkinnän tai osuuden hankinnan kautta.
- Rakentamisessa tulee noudattaa alueen rakentamistapaohjetta.
- Kaikilla tonteilla on rakentamisvelvoite kolmen vuoden kuluessa varauksesta.
- Rakennuslupaa tulee hakea lupaviranomaiselta 12 kk kuluessa tontin varauksesta.
- Omakotitalotonteilla rakentamisvelvoite on 40 % omakotitalon rakennusoikeudesta.

Pöytäkirjantarkastajien nimet				Otteen oikeaksi todistaa
	Lautakunta	Hallitus	Valtuusto	Susanne Sjöblom, hallintojohtaja 19.5.2020

-
- Kaavassa on osoitettu myös asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä korttelialueita. Myös näitä alueita koskee rakentamisvelvoite.
 - Nykyisten ja uusien yhteiskäyttötilojen osalta asukkaiden tulee laatia käyttöperiaatteet.
 - Rakentamisessa tulee suosia vähähiilisiä, resurssiviisaita ja kiertotalouden mukaisia ratkaisuja
 - Husulanmäen tonttijakoa ei ole vahvistettu. Tonttijako tulee hyväksytyt asemakaavan mukaan vahvistaa erikseen.
 - Tonttijaosta päätetään ryhmärakennuttamisprosessin yhteydessä. Tontit tulee lohkoa. Tonttien lohkomiskustannuksista vastaavat ostajat.
 - Alueen energiaratkaisussa tulee käyttää ympäristöystävällisiä ja/tai uusiutuvia energiamuotoja ja yhteisöenergiaratkaisuja.
 - Muut tontinluovutusehdot kunnan periaatteiden mukaisesti.
 - Mahdollisista muista ehdoista ja periaatteista päättää tarvittaessa kunnanhallitus.

PÄÄTÖS: Hyväksyttiin yksimielisesti.

Pöytäkirjantarkastajien nimet				Otteen oikeaksi todistaa
	Lautakunta	Hallitus	Valtuusto	Susanne Sjöblom, hallintojohtaja 19.5.2020