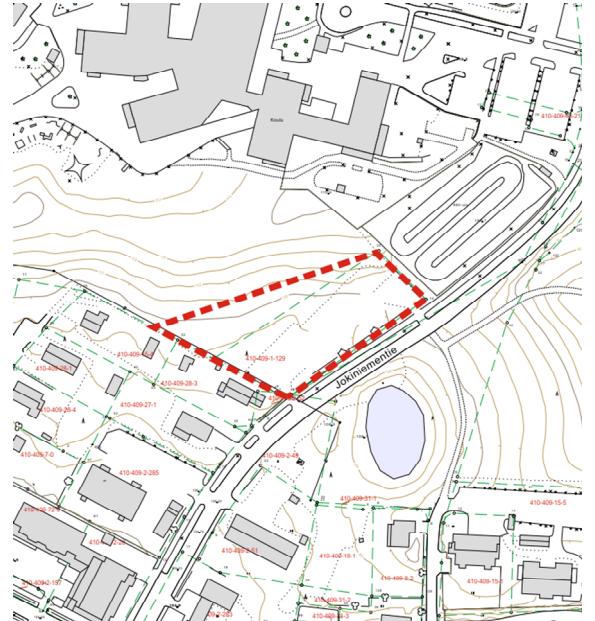


Jokiniementie 9 ”Jokiniementien Neulanen”

Kumppanuushaku 1.–28.2.2023

Laukaan kunta on käynnistänyt asemakaavamuutoksen Laukaan kirkonkylän keskustan korttelissa 56 sijaitsevaan tilaan 410-409-1-129 ja sen läheisyyteen osoitteessa [Jokiniementie 9](#) (Jokiniementien Neulanen). Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueelle nykyistä tehokkaampaa ja modernia asuntorakentamista.

Laukaan kunta hakee kumppania asemakaavatyön loppuun saattamiseen ja Jokiniementien Neulasen toteuttamiseen. Suunnittelualueetta on mahdollista laajentaa kunnan omistamalle viereiselle lähivirkistysalueelle. Alueella on vanha asuinrivitalo, jonka purkutyöt on käynnistetty kunnan toimesta tammikuussa 2023. Tontti luovutetaan rakentamattomana ja kiinteistöllä olevat sähkö-, vesihuolto- ja kaukolämpöliittymät siirtyvät ostajalle osana lopullista kauppaa. Kumppanuushaun tavoitteena on löytää laadukas ja taajamakuullisesti korkeatasoinen ratkaisu, jonka pohjalta toteutetaan asemakaavamuutos. Asemakaavatyö tehdään yhdessä valitun kumppanin ja valinnan jälkeen muodostettavan ohjausryhmän kanssa kaavasta saatu asukas- ja asiantuntijapalaute huomioiden.



Suunnittelualueen sijaintikuvaus ja Laukaan kunnan visio



Laukaan kirkonkylän keskusta on muodostunut nopeasti pienestä maaseutupitäjän taajamasta kasvavan ja kehittyvän kunnan hallinnon ja palvelujen keskuksiksi. Keskusta on houkutteleva ja viihtyisä kaupan sekä asumisen ympäristö, jota kunta kehittää määrätietoisesti kohti tiiviimpää ja korkeatasoisempaa taajamaympäristöä.

Suunnittelualue 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 puistiksoon 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. Myös Laukaan pääkirjastoon on matkaa alle kilometri.

Laukaan kunnan tavoitteena on, että suunnittelualueelle toteutetaan arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkeatasoinen asumisen ratkaisu, joka osaltaan edistää monipuolisia ja viihtyisiä asumisen vaihtoehtoja Laukaan keskustassa. Toteutuksella tavoitellaan myös taajamakuuvan parantamista ja tehokkaampaa, tiivistävää rakentamista. Kohde soveltuu esimerkiksi kaupunkipientaloille tai pari-, rivi- tai luhtilorakentamiseen. Jotta rakentaminen olisi tehokasta, tulisi se toteuttaa vähintään kaksikerroksisena.



Kumppanuushaku

Kiinnostuneiden kumppaneiden tulee toimittaa kunnalle vapaamuotoinen hakemus viitesuunnitelmiseen alueen täydennysrakentamisen toteuttamisesta. Hakemuksesta tulee ilmetä hakija/hakijat, toteuttaja/rakennuttaja, mahdolliset muut yhteistyötahot (esim. suunnittelija), alustava aikataulu, rahoitusmalli, toteuttavien asuntojen suunniteltu hallintamuoto sekä käyttäjärühmä. Viitesuunnitelmien tulee vastata Laukaan kunnan tavoitteita ja sopia ympäristöönsä. Käyttötarkoituksena tulee olla asuminen. Viitesuunnitelman lisäksi hakemukseen tulee liittää enintään kolme liitettä: hakijan referenssit, esitys toteutuksesta ja vapaavalintainen liite.

Haku aika on 1. – 28.2.2023. Vapaamuotoiset hakemukset tulee toimittaa tiistaihin 28.2.2023 klo 15.00 mennessä ensisijaisesti sähköisenä osoitteeseen kirjaus@laukaa.fi. Sähköpostiin aiheeksi "Jokiniementien Neulanen kumppanuushaku, [hakija]". Lisäksi viestissä tulee mainita asiatus: 987/10.00.02.01/2022.

Kunnan valitsema arviointiryhmä käsittelee kumppanuushakuun osallistuneet hakemukset ja valitsee niiden perusteella kumppanin. Valinta tehdään hakemuksen kokonaisansioiden perusteella. Arvioinnissa kiinnitetään huomiota kunnan tavoitteiden ohella kokonaisratkaisuun. Kumppanin valinnassa arvostamme myös referenssejä aikaisemmista vastaavista hankkeista. Kunta pidättää itselleen oikeuden olla valitsematta ketään hakijoista.

Kumppanin valinnan jälkeen kunta ja valittu kumppani allekirjoittavat yhteistyösopimuksen ja tontista tehdään kumppanille alustava tonttivaraus. Asemakaavamuutoksen saatua lainvoiman tontista tehdään varsinainen tonttivaraus. Tontin varausmaksu on 1 % myyntihinnasta, ja sillä tontti varataan vuodeksi. Varausaikana tontista tulee tehdä tonttikauppa, jossa asemakaavan mukainen rakennusoikeus myydään kumppanille yksikköhinnalla 90 euroa/k-m². Luovutushinta perustuu valmiin asemakaavan rakennusoikeuteen. Rakennusoikeuden määrä voi tarkentua kaavaprosessin kuluessa. Esimerkiksi 1000 k-m²:n rakennusoikeudella tontin hinta olisi 90 000 euroa. Lisäksi ostaja vastaa lohkomiskustannuksista.

Uudisrakentaminen alueella voi alkaa, kun uusi asemakaava on saanut lainvoiman.

Viitesuunnitelman sisältö

Vision toteuttamisessa, hankkeen arkkitehtuurissa, talojen massoitellussa sekä asumisen ratkaisussa toivotaan kiinnitettävän huomiota mm. seuraaviin seikkoihin:

- Kuinka hyvin talojen massoitellun rakeisuus sopii ympäristön kanssa? Kohdetontti sijoittuu puistomaiseen ympäristöön, jossa on maisemallisesti merkittävää puustoa.
- Katutilan ja talojen välisen alueen käytöllä sekä rakentamisen sijoittumisella katuun nähden voidaan luoda esimerkiksi asumisen yksityisyyden kannalta erilaisia ratkaisuja. Tällä on vaikutusta myös uuden taajamakuvasynnyttämiseen.
- Rakentamisen porrastus vaaka ja/tai pystysuunnassa on syytä tutkia rakennusmassan luontevan istuttamisen kannalta. Taajamakuvallisesti on Jokiniementien kaarevuus ja sen korkeusvaihtelu syytä huomioida.
- Massoitellulla sekä mahdollisten kattolappeiden suunnalla, julkisivujen materiaaleilla ja väreillä on vaikutusta myös siihen, kuinka yksilöllisenä yksittäinen asunto halutaan nähdä: kaikki asunnot ovat yksilöitä kokonaisuudessa tai kaikki asunnot ovat osa kokonaisuutta.
- Kuinka hanke vastaa kestävyden vaatimuksia sekä tulevaisuuden tarpeita (muuntojousto)?
- Mitä asumisen vaihtoehtojen edistäminen tässä hankkeessa voisi sisältää?

Viitesuunnitelmalta odotetaan kestäviä ratkaisuja, joissa on kiinnitetty huomiota täydennysrakentamisen yhteensovittamiseen niin toiminnallisesti kuin taajamakuvallisesti. Asuinrakentamisen monipuolistaminen kaupunkipientialorakentamisella (2-3 krs) katsotaan eduksi. Myös muut asuinrakentamisen monipuolisuutta, viihtyisyyttä ja laatua tukevat innovatiiviset ratkaisut tukevat tavoitteita. Rakennusten ja piha-alueiden tulee muodostaa arkkitehtuuriltaan korkeatasoista ja omaleimaista kokonaisuutta, joka luo Jokiniementien varteen mittakaavaltaan sopuisuutta ja arkkitehtuuriltaan mielenkiintoista ympäristöä. Uudisrakentamisen



rakennusoikeuden määrä on riippuvainen suunnitelmaratkaisusta. Viitesuunnitelma toimii alueelle laadittavan asemakaavamuutoksen pohjana (ensimmäisessä vaiheessa asemakaavaluonnos), joten suunnitelman tulee olla toteutuskelpoinen.

Luonnosmaisen viitesuunnitelman toivotaan sisältävän seuraavat aineistot:

- **Asemapiirros 1:500**, josta ilmenee myös suunnittelualueen laajuus. Suunnittelualueen sisäisten ratkaisujen lisäksi tulee esittää kokonaisuuden liittyminen ympäristöön.
- **Olennaiset pohjapiirustukset, julkisivut ja leikkaukset 1:200**. Piirustuksissa esitetään pääpiirteissään mm. huoneistotyytit, maantasokerroksen liittyminen katualueiseen ja pihaan sekä rakenteiden ja julkisivujen päämateriaalit.
- **Selostus**, jossa kuvataan lyhyesti ehdotuksen kokonaisidea sekä ratkaisujen pääperiaatteet.
- **Havainnekuva**, josta käy ilmi ehdotuksen taajamakuullinen idea.

Pohjakartta (DWG) ja muut lähtötiedot ovat ladattavissa osoitteessa www.laukaa.fi/jokiniementien-neulanen



Asemakaavaprosessin tilanne ja seuraavat vaiheet

Asemakaavamuutos on käynnistetty tammikuussa 2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma [on nähtävillä 26.1.–9.2.2023](#) välisen ajan.

Asemakaavaluonnos laaditaan valitun kumppanin laatimien viitesuunnitelmien pohjalta. Kaavaluonnos on tarkoitus valmistella ja asettaa nähtäville syksyyn 2023 mennessä. Luonnosvaiheessa saadut palautteet käydään läpi ja arvioidaan niiden aiheuttamat muutostarpeet. Jos muutostarpeita ilmenee, kumppani tekee tarvittavat muutokset viitesuunnitelmiin, jonka pohjalta kunta laatii kaavaehdotuksen ja asettaa sen nähtäville. Hyväksymisvaiheessa Laukaan kunnanvaltuusto hyväksyy kaavaehdotuksen. Tavoitteena on, että asemakaavamuutos tulee voimaan kesään 2024 mennessä. Aikataulu täsmentyy kaavaprosessin edetessä.

Lähtökohtaisesti Laukaan kunnalla ja valitulla kumppanilla on yhteiset tavoitteet kaavan sisällöstä. Kunta kuitenkin vastaa asemakaavan laatimisesta kustannuksellaan ja päättää kaavan sisällöstä. Valittu kumppani vastaa kustannuksellaan viitesuunnitelmien mahdollisesta päivittämisestä kaavaprosessin aikana.

Lisätietoja

Kumppanuushaku:

Jarmo Toikka, maankäyttöpäällikkö, puh. 040 353 8258

Asemakaavoitus:

Mari Holmstedt, kaavoitusjohtaja, puh. 0400 317 759

Sähköpostit ovat muotoa etunimi.sukunimi@laukaa.fi

