

**PKO:n aloite Kauppatorin asemakaavan muuttamiseksi ja tontin varaamiseksi torilta**

2734/10.03.01/2018, 2474/10.03.01/2018

KRAKLLK 19.06.2018 § 148

Pohjois-Karjalan Osuuskauppa (PKO) on tehnyt Joensuun kaupungille aloitteen Kauppatorin asemakaavan muuttamiseksi siten, että torin pohjoisreunalle voidaan rakentaa kauppahalli. Lisäksi PKO esittää, että mahdollisen kaavamuutoksen kautta muodostettava tontti luovutetaan toteutettavaksi sille. PKO perustelee kaavamuutoshakemustaan kauppahallin alkuperäisellä sijaintipaikalla torin aurinkoisella puolella ja saamallaan yhteydenotoilla asiasta. Tontin luovuttamista PKO perustelee taloudellisilla syillä.

Hakemus on osoitettu kaupunginhallitukselle, mutta asian käsittely kuuluu Joensuun kaupungin hallintosäännön ja kaupunginvaltuuston 28.4.2018 (§ 54) hyväksymän maapoliittisen ohjelman mukaan kaupunkirakennelautakunnan toimialaan.

Kauppatorin rakentamismahdollisuudet on ratkaistu viimeksi vuonna 2008 hyväksytyssä asemakaavassa (KV 31.3.2008 § 43). Siinä on esitetty liike- ja palvelurakennuksen sijaintipaikaksi Kauppatorin eteläreuna Koskikadun varressa (kortteli 212 tontti 2). Tälle paikalle voi toteuttaa kauppahallin tai muun liike- ja palvelurakennuksen. Asemakaavan laatimisen yhteydessä tehtiin kaiken muun ohella myös vaihtoehtotarkastelu Kauppatorin alueelle sijoitettavan rakennuksen paikasta. Kaavaa laadittaessa käytiin vilkastakin keskustelua sekä rakennuksen paikasta että sen rakentamistavasta, ja ulkopuolisilta saatiin esityksiä rakennuksen toiminnallisesta ideasta, ulkoasusta ja toteuttamisestakin.

Toripysäköintilaitos toteutuu tämän vuoden syksyyn mennessä. Siihen liittyvät kiistat on käyty ja vuonna 2008 hyväksytty asemakaava siis toteutuu olennaisilta osiltaan. Kaupunki rakennuttaa tänä vuonna mm. torin pintarakenteet, valaistuksen, kiinteän esiintymislavan ja taksien pysäköintipaikat. PKO:n hakemus tarkoittaa, että se ei ole halukas toteuttamaan asemakaavan ja tontinvuokrasopimuksen mukaista rakennusta torin etelälaidalle.

Rakentamisesta Kauppatorille päätetään asemakaavalla. Asemakaavamuutos on syytä käynnistää, koska yhdeltä olennaiselta osaltaan nykyinen asemakaava ei näytä toteutuvan.

Hakemus asemakaavan muuttamiseksi sisältää yhden ratkaisuehdotuksen. Kaavan laatimisen yhteydessä pitää käydä läpi rakentamisen erilaiset vaihtoehdot ja vaihtoehtojen vaikutukset. Kauppahallin tai muun liike- ja palvelurakennuksen sijoittamisen kannalta voi helposti muodostaa useita vaihtoehtoja: nykyisessä kaavassa oleva sijoituspaikka, hakemuksen mukainen sijoituspaikka ja nämä molemmat. Lisäksi yksi vaihtoehto on kauppahallityyppisen toiminnan sijoittaminen esimerkiksi Carelicumin kortteliin, kuten kyseisen korttelin kiinteistönomistajat esittivät. Ratkaistavaksi tulee myös rakennuksen koko kaikkineen - muuttuneessa tilanteessa ja kaavaa muutettaessa nykyisen kaavan mukainen rakentamisen

määrä on vain yksi näkemys asiaan. Lisäksi on suunniteltava ja päätettävä, sallitaanko torille edelleenkin erillisten kahvioiden ym. sijoittamista ja minne, miten näiden tekniikka ratkaistaan, miten torikauppa, huoltoliikenne ja mm. taksit sovitetaan ratkaisuun, miten ratkaisu vaikuttaa tapahtumien järjestämiseen ja miten ratkaisu sovitetaan Torikadun, Siltakadun ja Koskikadun ratkaisuihin.

Tämän vuoden aikana toteutettava rakentaminen kiinnittää useita asioita ja vähentää suunnittelun liikkumavaraa merkittävästi siitä, mitä se oli voimassa olevaa asemakaavaa laadittaessa. Lisäksi avoin kaavaprosessi tuo esiin näkökulmia, joita ei vielä tiedetä. Kyse on kaupungin keskustan ytimestä, julkisista alueista kaikkein julkisimmasta.

Kaavan laatiminen voidaan käynnistää loppukesästä 2018. Kaavatyölle on varattava aikaa vuodesta puoleentoista. Päätettäväksi se voidaan saada vuoden 2019 aikana. Aikatauluun tulee vaikuttamaan merkittävästi se, kuinka laajaa mielenkiintoa ja keskustelua asiasta herää. Uuden kaavan mukainen rakentamismahdollisuus voisi olla olemassa noin vuoden 2020 alusta.

Kaupunki on käynnistänyt jo aiemmin Vesikioskin ympäristön asemakaavamuutoksen ([www.joensuu.fi/vesikioskin-ymparisto](http://www.joensuu.fi/vesikioskin-ymparisto)). Jos nyt päätetään käynnistää Kauppatorin asemakaavan muuttaminen, on nämä hankkeet syytä yhdistää. Keskusaukio ja Keskuspuisto ovat toriparkin rakentamisen aikana osoittautuneet hyviksi paikoiksi erityisesti kesäaikaiselle kahvio- ja toritoiminnalle, joten tämä kokonaisuus edellyttää ratkaisemista yhtenä kokonaisuutena. Kahvioiden ja muiden myyntipaikkojen nykyisiä sopimuksia on syytä jatkaa pääsääntöisesti nykyisin ehdoin ylimenoajaksi tai tarjota vaihtoehtona lyhyitä sopimuksia Kauppatorin alueelta.

Toripysäköintilaitokselle haettiin toteuttajaa useita vuosia erilaisilla menettelyillä. Loppuvaiheessa päädyttiin neuvottelumenettelyyn, koska hanke ei ollut taloudellisesti riittävän kiinnostava. Neuvottelumenettelyssä toteutuskohteena olivat sekä toripysäköintilaitos että puretun kauppahallin paikalle rakennettava liike- ja palvelurakennus. Nämä hankkeet sidottiin yhdeksi kokonaisuudeksi siksi, että näin ajateltiin saatavan riittävän kiinnostava kohde investoreille.

Jos nyt asemakaavaa muutetaan ja rakentaminen torille ratkaistaan uudestaan, torille syntyy erillinen, uusi liikerakentamisen tontti - tai tontteja, ratkaisusta riippuen. Sijainti on keskeinen liikekeskustassa ja koko kaupungissa. Kohde saattaa herättää myös muiden mahdollisten investorien kiinnostusta, kuten nähtiin myös edellisen kaavamuutoksen aikana reilu kymmenen vuotta sitten.

Maapoliittisen ohjelman kohdassa 3.2.9 on esitetty menettely tapauksissa, joissa ulkopuolinen tekee esityksen asemakaavan muuttamisesta ja samalla haluaa varata maa-alueen suunnittelua varten. Ratkaisun asiassa tekee kaupunkirakennelautakunta ja jos hakemuksen mukaiseen kaavamuutokseen ja tontin varaamiseen yhdelle toimijalle päädytään, niin tontinluovutusvaiheessa on varmistettava tontin luovuttaminen käypään hintaan.

Maapoliittisen ohjelman tonttien luovutusta koskevien yleisten periaatteiden mukaan tällaiset kohteet luovutetaan julkisen hinta- ja laatukilpailun kautta. Kun kyse on aivan keskustassa sijaitsevasta liikerakentamisen tontista, on luovutuksessa syytä toimia äärimmäisen läpinäkyvästi ja avoimesti. Luovutuksen menettelyksi soveltuvin olisi siten tarjouskilpailu, jossa kriteereinä olisivat toteutuksen laatu (mm. toiminnallinen sisältö, arkkitehtuuri, kestävät tekniset ratkaisut) ja tarjottava maanvuokra. Kilpailu voitaisiin järjestää joko kaavaluonnoksen oltua nähtävillä tai kaavan saatua lainvoiman. Luovutus tapahtuisi kaavan saatua lainvoiman. Juridisesti tontti on mahdollista luovuttaa myös neuvottelumenettelyllä hakijalle, kun huolehditaan että tontin luovutus täyttää kuntalain 130 § mukaiset edellytykset ja maanvuokra perustuu puolueettomaan, ulkopuoliseen arvioon.

Kaavaprosessin aikana ratkaistaan ne seikat, jotka tulevat vaikuttamaan tontin tai tonttien kysyntään ja hinnoitteluun. Sitoutuminen tässä vaiheessa yhteen ennalta määrättyyn tonttiin ja sen luovuttamiseen ei luo edellytyksiä kaavavaihtoehtojen aidolle tarkastelulle. Tämän vuoksi esitetään, että tontin luovutus ratkaistaan vasta kaavaluonnoksen valmistuttua, kun mm. kuntalaisten mielipiteet ja ympäröivien liikekiinteistöjen näkemykset on selvitetty kaavaprosessin kautta.

Liikerakennuksen sijaintiin Kauppatorilla ovat aiemmin jättäneet näkemyksensä korttelin 39 kiinteistönomistajat ja kyseiseen tiedusteluun on annettu vastaus kaupunginhallituksen kokouksessa 16.4.2018. Iso Myyn hallitus on lähettänyt kaupungille oman vastineensa liikerakennuksen sijaintiin. Iso Myyn hallituksen jättämä vastine on lautakunnan jäsenten luettavissa luottamushenkilöiden verkopalvelussa oheismateriaalina. Mielipiteet tullaan käsittelemään osana kaavamuutosprosessia.

Jos asemakaavamuutos johtaa tilanteeseen, jossa nyt voimassa olevan asema-kaavan mukainen PKO:lle luovutettu tontti jää uudesta asemakaavasta pois, on kohtuullista tarjota ensisijaisesti uutta tonttia suoraan PKO:lle neuvottelumenettelyllä. Mahdollinen uusi Kauppatorille sijoittuva tontti tulee sijaitsemaan toripy-säköintilaitoksen kannen päällä. Tämä puoltaa tontin luovuttamista toteutettavaksi samalle toimijalle. Näin rakenteisiin liittyvistä riskeistä vastaa yksi taho.

Tontinluovutuksessa tulee varmistaa, että pienliiketilöiden toteutuminen ja muut nykyiseen liikerakennuksen tontinvuokrasopimukseen kirjatut ehdot tulevat soveltuvin osin edelleen täytetyiksi. Lisäksi tontinluovutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen kaupunkikuvalliseen merkitykseen.

Kaupunki on tehnyt nykyisten hyväksytyjen suunnitelmien mukaisia ratkaisuja, joita voidaan joutua muutamaaan, mikäli liikerakennuksen paikka kauppatorin alueella muuttuu. Suunnittelun edetessä arvioidaan nämä kustannukset ja ne tulee ottaa huomioon tontin luovutuksesta neuvoteltaessa. Mahdollinen muutos ei saa aiheuttaa kaupungille torin ja ympäröivien katujen rakentamiseen lisäkustannuksia. Tontin hinnoittelun tulee perustua käypään markkinahintaan ja sen lisäksi tulee ottaa huomioon myös mahdollista muutostöistä aiheutuvat kustannukset.

Asian valmisteluun ovat osallistuneet kaavoituspäällikkö Juha-Pekka Vartiainen, kaupungininsinööri Ari Varonen ja kaupungingeodeetti Kalle Sivén.

**Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:**

Kaupunkirakennelautakunta päättää

- 1) käynnistää Kauppatorin alueen asemakaavan muuttamisen,
- 2) yhdistää Vesikioskin asemakaavan muutoksen Kauppatorin alueen asemakaavan muuttamiseen ja että
- 3) laadittavan asemakaavan mukaisen mahdollisen Kauppatorin alueen tontin tai tonttien luovutuksesta tehdään erillinen päätös, kun kaavaluonnos on ollut nähtävillä, siitä saatu palaute käsitelty ja johtopäätökset kaavaehdotuksen laatimiseksi on tehty. Tontinluovutuksessa otetaan huomioon edellä kirjoitetut seikat.

**Päätös:**

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Keskustelun aikana Eero Bogdanoff esitti, että nykyinen Kauppatorin alueen asemakaava pidetään voimassa. Esitystä ei kannatettu, joten se raukesi.

Merkittiin pöytäkirjaan Eero Bogdanoffin eriävä mielipide päätökseen, jonka hän jätti kirjallisena.