

Rautatien suunnitteluvarauksen jatkaminen / Lujatalo Oy

Kaupunginhallitus 18.12.2023 § 566
737/02.08.00/2023
808/02.08.00.00/2015

Valmistelija Kaupungingeodeetti Matti Kivistö

Kaupunginhallitus päätti 22.5.2017 §271:

- 1 *varata suunnittelua varten kaupunginosan 1 korttelit 13 ja 14 Lujatalo Oy:lle yhteistyökumppaneineen kilpailuehdotuksen "DoReMi" suunnittelua varten.*
- 2 *että suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2019 asti.*
- 3 *hyväksyä suunnitteluvaraussopimuksen allekirjoitettavaksi.*

Rautatien asemakaava hyväksyttiin valtuustossa 25.9.2017 § 92. Asemakaavasta valitettiin, mikä johti sekä Lujatalo Oy:n että kaupungin puolelta hankkeen valmistelujen keskeytykseen.

Korkein hallinto-oikeus hylkäsi valituslupahakemuksen päätöksellään 31.3.2020 /1470. Valtuuston päätös asemakaavasta sai lainvoiman kuulutuksella 15.4.2020.

Edellä mainittuun perustuen Lujatalo Oy teki anomuksen varausajan jatkamisesta 31.12.2023 asti.

Kaupunginhallitus päätti 26.10.2020 § 457 hyväksyä kaupunginosan 1 kortteleiden 13 ja 14 suunnitteluvarauksia koskevan sopimuksen allekirjoittamisen Lujatalo Oy:n kanssa 31.12.2023 asti.

Lujatalo Oy on 5.10.2023 päivätyllä kirjeellä pyytänyt varauksen jatkamista 31.12.2024 saakka.

Liite A § 566

Anomus

Rakentaminen on hiljentynyt merkittävästi kuluvan vuoden aikana johtuen korkojen ja rakennuskustannusten noususta sekä inflaation kiihtymisestä.

Suurteollisuusalueella tapahtuva aktiivinen rakentaminen ja Kruunuportin alueelle kohdistunut kiinnostus antavat kuitenkin uskoa kaupungin kehittymiselle, joten rautatien alue tulee olemaan merkittävässä roolissa tulevalle asuntorakentamiselle. Kaupungin näkökulmasta alueen rakentaminen on tärkeä vetovoimatekijä, mutta kaupungin ei myöskään ole tarkoitusmukaista sitoutua yhteen hankkeeseen liian pitkäksi ajaksi.

Lujatalo Oy on ollut kaupunkiin yhteydessä varausaikana useasti ja tuonut tapaamisissa rehellisesti esille tilanteen vaikeuden, mutta yritys on myös tehnyt runsaasti töitä investoreiden hankkimiseksi alueelle. Lujatalo Oy:llä on vielä uskoa hankkeen toteuttumiseen, joten on kohtuullista antaa vielä yksi mahdollisuus hankkeen aloittamiseen, mutta hieman kiristynein ehdoin.

Lujatalo Oy:n edustajien kanssa on neuvoteltu jatkoaikaa annettavaksi vielä 30.06.2024 saakka, mutta varattavaa aluetta pienennetään noin puoleen alkuperäisestä liitteenä olevan kartan mukaisesti.

Liite B § 566

Kartta varattavasta alueesta

Lujatalo Oy:n on varausaikana pystyttävä näyttämään toteen, että sillä on vähintään esisopimukset varattavan alueen rakentamisesta. Mikäli varausta jatketaan 30.06.2024 jälkeen, varausajalta määrätään varausmaksu, josta päätetään erikseen.

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

- 1 hyväksyä kaupunginosan 1 kortteleita 13 ja 14 koskevaa suunnitteluvarausta jatkettavaksi Lujatalo Oy:n kanssa 30.06.2024 saakka siten, että varattava alue on liitteen B mukainen.
- 2 Lujatalo Oy:n tulee varausaikana osoittaa, että sillä on vähintään esisopimukset varattavan alueen rakentamisesta.
- 3 Edellä kohdassa 2. mainitun ehdon toteuduttua varausta on mahdollista jatkaa. Varauksen jatkosta 30.06.2024 jälkeen ja siitä määrättävästä varausmaksusta päätetään erikseen.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.