

Sonkajärven torialueen yleissuunnitelma

Tekninen lautakunta 19.06.2023 § 50

Valmistelija: tekninen johtaja

Sonkajärven torialueesta on tehty aloitteita 2010- ja 2020-luvulla. Viimeisimpänä vuosina torialueen mallia ja sijoittamista on käsitellyt kunnanhallituksen (kh 31.8.2020 § 112) asettama työryhmä, jonka tavoitteena oli Sonkajärven kirkonkylän taajaman kehittäminen. Työryhmä sai Sonkajärven kirkonkylän taajaman kehittämissuunnitelman valmiiksi 17.6.2021, joka on toimitettu kunnanhallitukselle. Työryhmä esitti kehittämissuunnitelmassa toria entisen virastotalon paikalle.

Sonkajärven Yrittäjät ry teki jäsenilleen heinä-elokuussa 2022 kyselyn torin sijoittamisesta ja sen merkityksestä liiketoimintaan.

Sonkajärven kunnan talousarviossa vuodelle 2023 ja taloussuunnitelmassa 2024 (valtuusto 12.12.2022 § 51) Sonkajärven torin rakentamisen investointi on hyväksytty toteutettavaksi vuosille 2023-2024. Torin investoinnin perusteosiossa rakentaminen on esitetty Sonkajärven puretun virastotalon tontille.

Torin yleissuunnitelma, asemapiirustus, periaatepiirustus leikkauksineen (FCG 1.6.2023) on suunniteltu Sonkajärven puretun virastotalon tontille. Tori rajautuu Lepokankaantie-Rutakontie-Taivallahdentie väliselle alueelle, uuden kunnantalon pohjoispuolelle. Asemakaavassa tontti on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y) ja sijaitsee kunnan omistamalla kiinteistöllä (762-413-7-100).

Torin rakenteet, kuivatus, rakennelmat ja laitteet on esitetty torin yleissuunnitelmassa. Torin rakentamiskustannukset on päivitetty vuoden 2023 tasolle ja ovat n. 406 000 € (alv 0 %), Rakentaminen on suunniteltu jakautuvan vuoden 2023 syksyyn ja vuoden 2024 kesään. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan osallisille on varattava mahdollisuus osallistua hankesuunnitelman valmisteluun asettamalla suunnitelma nähtäville 21.6.-21.7.2023 väliselle ajalle.

Päätösesitys

Tekninen johtaja:
Tekninen lautakunta päättää asettaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaan torialueen yleissuunnitelman julkisesti nähtäville ajalle 21.6.-21.7.2023 mahdollisten muistutusten tekoa varten.

Päätös

Tekninen lautakunta:
Tekninen lautakunta yksimielisesti hyväksyi päätösesityksen.

Tekninen lautakunta 06.09.2023 § 77

Sonkajärven torialueen yleissuunnitelman nähtävilläolon aikana on saatu seitsemän suunnitelmaa koskevaa muistutusta. Yleistä ja yhtäläistä on olleet kannanotot torisuunnitelman laajuudesta, torin oheistoimintojen runsaasta määrästä sekä istutusten puuttumisesta. Toinen yhteinen tekijä jätetyissä muistutuksissa on torin sijainti kaukana keskeisistä kauppaliikkeistä.

Kuntaan on tullut Osuuskauppa PeeÄssältä 18.7.2023 päivätty suostumus tonttien 762-413-7-119 (omistaja Osuuskauppa PeeÄssä) ja 762-413-7-184 (vuokratontti) luovuttamisesta korvauksetta Sonkajärven kunnan käyttöön. Suostumuksen mukaan tontit luovutettaisiin kunnan käyttöön rakennusten purkamisen jälkeen päällystettynä. Tonteilla ei saa harjoittaa Osuuskauppa PeeÄssän kannalta kilpailevaa toimintaa. Sonkajärven kunnan tulee vastata tontin käytöstä ja siihen liittyvistä käyttö- ja ylläpitokustannuksista ml. vedestä ja sähköstä. Suostumus päättyisi 30.12.2040 kun Osuuskauppa PeeÄssän vuokrasopimus tontista 762-413-7-184 päättyy.

Tehdyt muistutukset ja PeeÄssän tekemä tarjous "Suostumus tonttien käytöstä ja luovuttamisesta" korvauksetta kunnan käyttöön edellyttävät vaihtoehtovertailun tekemistä Sonkajärven torin sijainnista, tilavarauksista, sisällöstä ja kustannuksista. Samalla laaditaan vertailu ylläpito- ja pääomakustannuksista sekä tehdään alustava vaihtoehtojen vertailu.

Päätösesitys

Tekninen johtaja

Tekninen lautakunta päättää keskeyttää maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen käsittelyn Sonkajärven torialueen yleissuunnitelmasta.

Tekninen lautakunta päättää, että ennen kuin Sonkajärven torialueen maankäyttö- ja rakennuslain mukaista käsittelyä jatketaan, Sonkajärven torialueesta tehdään vaihtoehtovertailu Sonkajärven torin sijainnista, tilavarauksista, sisällöstä ja kustannuksista. Samalla laaditaan vertailu ylläpito- ja pääomakustannuksista sekä tehdään vaihtoehtojen alustava vertailu.

Päätös

Tekninen lautakunta:

Tekninen lautakunta yksimielisesti hyväksyi päätösesityksen.

Tekninen lautakunta 13.12.2023 § 107

Valmistelija: Ma. tekninen johtaja

Teknisen toimen toimeksiannosta FCG Finnish Consulting Group Oy on laatinut kaksi vaihtoehtoista torin yleissuunnitelmaa kustannusarvioineen Osuuskauppa PeeÄssän esittämälle tontille. Tontin voimassa oleva asemakaavamerkintä on AL, eli asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Suunnitelmissa on esitetty alueelle vastaavia toimintoja, kuin mitä puretun virastotalon tontille aikaisemmassa yleissuunnitelmassa on esitetty. Poikkeuksena Osuuskauppa PeeÄssän tontille ei ole suunniteltu lasten leikkialuetta läheiseltä koulukeskukselta löytyvien vastaavien toimintojen takia. Lisäksi suunnittelussa on otettu huomioon aiemmin nähtävillä olleesta yleissuunnitelmasta saatu palaute, jossa torialueelle toivottiin enemmän istutuksia ja viherelementtejä.

Vaihtoehdon 1 toteutuksen kustannusarvio suunnittelu- ja rakennuttamistehtävineen on yhteensä noin 320 000 euroa (alv 0 %). Vaihtoehdon 2 toteutuksen kustannusarvio suunnittelu- ja rakennuttamistehtävineen on noin 390 000 euroa (alv 0 %). Vaihtoehtojen toteutuksen kustannusero johtuu pitkälti siitä, että vaihtoehdossa 2 on esitetty käytettäväksi laajalla alueella päällysteenä betonikiveä, kun taas vaihtoehdossa 1 on esitetty koko alue asfalttipäällysteiseksi.

Päätösesitys

Ma. tekninen johtaja:

Tekninen lautakunta päättää asettaa nyt tehdyt vaihtoehtoiset yleissuunnitelmaluonnokset sekä aiemmin tehdyn yleissuunnitelman julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi mielipiteiden esittämistä varten sekä pyytää lausunnot naapurikiinteistöjen omistajilta.

Tekninen lautakunta päättää pyytää lausunnot yleissuunnitelmista myös kunnanhallitukselta sekä sivistyslautakunnalta.

Tekninen lautakunta pyytää palautetta ensisijaisesti torin sijainnin soveltuvuudesta vaihtoehtojen kesken sekä torialueella tarvittavista toiminnoista ja rakenteista.

Päätös

Tekninen lautakunta:

Tekninen lautakunta yksimielisesti hyväksyi päätösesityksen. Lausunnot pyydetään kunnanhallitukselta, sivistyslautakunnalta, nuorisovaltuustolta, vanhus- ja vammaisneuvostolta ja Sonkajärven Yrittäjiltä.

Tekninen lautakunta 13.02.2024 § 11
216/10.03.01.02/2023

Valmistelija: tekninen johtaja

Vaihtoehtoiset yleissuunnitelmaluonnokset Osuuskauppa PeeÄssän tontille sekä aiemmin tehty yleissuunnitelma vanhan virastotalon tontille olivat julkisesti nähtävillä 20.12.2023-19.1.2024 välisenä aikana mielipiteiden esittämistä varten. Lausunnot pyydettiin naapurikiinteistöjen omistajilta, kunnanhallitukselta, sivistyslautakunnalta, nuorisovaltuustolta, vanhus- ja vammaisneuvostolta sekä Sonkajärven Yrittäjät ry:ltä.

Mielipiteitä saatiin 6 kpl, naapurikiinteistöjen omistajien lausuntoja 2 kpl sekä lausunnot sivistyslautakunnalta, nuorisovaltuustolta, kunnanhallitukselta sekä Sonkajärven Yrittäjät ry:ltä.

Mielipiteiden ja lausuntojen perusteella Osuuskauppa PeeÄssän tontti on toivotuin sijainti torin paikaksi. Perustelujen mukaan kyseinen tontti on sijainniltaan keskeisempi ja tukeutuu paremmin taajaman muihin palveluihin. Palautteen perusteella Osuuskauppa PeeÄssän tontille tehdyistä vaihtoehdoista versio 1 on toivotumpi edullisemmän toteutuksen takia. Myös versio 2 sai palautteessa jonkin verran kannatusta.

Mielipiteissä nousi esille suunnitelmissa esitettyjen wc-rakennuksen ja esiintymislavan tarpeellisuuden arvioiminen jatkosuunnittelussa. Palautteessa pyydettiin myös huomioimaan eri-ikäisten kuntalaisten tarpeet mm. leikkivälineiden osalta.

Päätösesitys

Tekninen johtaja:

Tekninen lautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että teknisessä toimessa aloitetaan torin toteutussuunnitelman ja hankinta-asiakirjojen laadinta torin toteuttamiseksi Osuuskauppa PeeÄssän tontille. Toteutussuunnitelman pohjana käytetään laaditun yleissuunnitelman versioita 1, kuitenkin siten, että osa torialueen päällysrakenteesta toteutetaan betonikivellä. Toteutussuunnittelussa otetaan huomioon varaus mahdollisesti myöhemmin toteutettavalle wc-rakennukselle. Toteutussuunnitelma tuodaan teknisen lautakunnan käsiteltäväksi ja asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti julkisesti nähtäville ennen toteutukseen ryhtymistä.

Tekninen lautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että neuvottelut
torin toteuttamista varten tarvittavien maa-alueiden hallintaan liittyvistä
sopimuksista aloitetaan.

Päätös

Tekninen lautakunta:

Tekninen lautakunta yksimielisesti hyväksyi päätösesityksen.
