

Kauppatorin asemakaavan mukaisten kahvilarakennuspaikkojen (kah) hinnoitteluperuste

KRAKLIK 12.04.2022 § 58
2720/02.05.00.01.00/2021

Joensuun kaupungin ja Joensuun Virta Oy:n välisen Joensuun kaupunkikeskustan yhteistyö- ja käyttösopimuksen mukaan Kauppatorin asemakaavaan sisältyvät Kauppatori ja Keskuspuisto ovat osa aluetta, jonka käyttöoikeuden kaupunki on luovuttanut Joensuun Virta Oy:lle. Kauppatorin asemakaavan saatua lainvoiman, on Joensuun Virta Oy käynnistänyt valmistelut em. alueilla olevien kahvilarakennuspaikkojen luovuttamiseksi myyntitoimintaan.

Joensuun Virta Oy on tehnyt jäljempänä kerrotun esityksen kahvilarakennuspaikkojen hinnoitteluperiaatteista. Kaupungin ja Joensuun Virta Oy:n välisen sopimuksen mukaisesti Joensuun Virta Oy on velvollinen noudattamaan Joensuun kaupungin määrittämiä yleisten alueiden, mainospaikkojen ja tapahtuma-alueiden taksoja. Kaupunki määrittää taksat Joensuun Virta Oy:n esityksestä.

Ote asemakaavaselostuksesta

'Kauppatori on merkitty katuaukioksi/toriksi. Alueelle on erikseen osoitettu kaavamääräyksillä aluevaraukset ja rakennusalat esiintymislavalle (es-1), kahvilarakennuksille (kah-1 ja kah-3), jätteiden keräilylaitteille (jä-2), taksiasemalle (TAXI) sekä huoltorakennukselle (hr). Torin alapuolinen alue on osoitettu maanalaista pysäköintilaitosta varten (ma-LPA).

Kahvilarakennuksilla (kah-1) tarkoitetaan tässä sellaisia kausiluonteisesti tai ympärivuotisesti käytettäviä pieniä rakennuksia, joiden voidaan sallia olla paikallaan ympärivuotisesti. Näiden rakennusten rakentamisessa noudatetaan tavanomaisia lupamenettelyitä. Näille rakennuksille ei muodosteta omia tontteja. Rakennuspaikkojen vuokraamisesta tehdään tavanomaisia maanvuokrasopimuksia lyhyemmät sopimukset (esim. 5-10 vuotta).'

Joensuun Virta Oy:n esitys hakuun avattavien kahvilarakennuspaikkojen sisältämistä alueista

Joensuun Kauppatorin asemakaava mahdollistaa kolme myyntipaikkaa rakennettaville puolikiinteille kesäkahvio- tai ravintolarakennuksille.

Kaavassa merkinnällä kah-1 on Kauppatorilla kaksi rakennuspaikkaa, joiden rakennusoikeus on 35 k-m². Nämä kaksi rakennuspaikkaa sijaitsevat Kauppatorin länsipäädyssä Kauppakadun suuntaisesti. Kauppakadun varrella sijaitsevien rakennusten enimmäisleveys voi olla kahdeksan metriä. Kah-1 paikkavuokraan sisältyy lisäksi 32 m² vapaa tila rakennuksen edessä eli vuokraan sisältyvä ala on yhteensä 67 m².

Kauppatorin kah-1 merkinnällä olevat rakennuspaikat voivat muodostaa myös yhden ehjän kokonaisuuden, joten kilpailutuksessa on mahdollisuus tehdä esitys toiminnaksi koskien molempia rakennusaloja.

Kaavassa on merkitty Kauppatorille kah-3 merkinnällä yksi rakennuspaikka, jonka rakennusoikeus on 50 k-m². Tämä paikka sijaitsee Kauppatorin luoteiskulmassa, Kauppakadun ja Siltakadun kulmassa. Paikkavuokraan sisältyy lisäksi 48 m² vapaa tila rakennuksen edessä, eli vuokraan sisältyvä ala on yhteensä 98 m².

Asemakaavassa on myös Keskuspuistossa merkinnällä kah-1 kaksi rakennuspaikkaa, joiden rakennusoikeus on 35 k-m² per rakennus sisältäen terassialan siten, että kokonaisuudesta muodostuu 820 m² suuruinen yhtenäinen alue kesäkahvila- ja ravintolakäyttöön.

Joensuun Virta Oy:n esitys kahvilarakennuspaikkojen hinnoitteluperiaatteiksi

Joensuun Virta Oy valmistautuu avoinna olevien paikkojen täyttämiseen. Tavoitteena on saada paikoille arkkitehdin suunnittelemat laadukkaat kokonaisuudet, jossa huomioidaan Kauppatorin rakennukset (torilava, tuleva kauppahalli) ja torin ympäröivä rakennuskanta ja miljöö sekä laadukas tuotevalikoima.

Kahvilarakennuspaikkojen hinta ei olisi kilpailutuksessa oleva kriteeri, vaan paikkojen hinnoittelu on valmisteltu Joensuun kaupungin voimassa olevaa hinnastoa ”tilapäiset grillit ja kioskit” noudattaen siten, että kah-3 osalta on huomioitu suurempi rakennus- ja terassiala. Keskuspuiston hinnoittelussa ei ole huomioitu isoa terassialaa hintaa korottavaksi tekijäksi.

Kahvilarakennuspaikkojen hinta määräytyy Joensuun kaupungin hinnaston tilapäiset kioskit ja myyntivaunut mukaisesti, jolloin vuosivuokra vuoden 2022 hinnaston mukaisesti on kah-1 osalta 5210,58 €/vuosi + alv per rakennus. Kah-3 osalta vuokra on 7443,69 €/vuosi + alv. Joensuun kaupunki vahvistaa hinnaston vuosittain ja tässä yhteydessä vuokrasumma voi muuttua, sillä yleisesti hinnastomuutokset on tehty kaupungin talousarviossa määriteltujen periaatteiden mukaisesti. Kahvilarakennuspaikan lisäksi Kauppatorille valituksi tulevalla yrityksellä on mahdollisuus vuokrata lisäterassialaa Kauppatorilta torihinnoittelun mukaisesti (joko vuosi- tai kausipaikkasopimuksella). Esityksen lisäterassialasta voi tuoda esille kilpailutuksessa.

Keskuspuiston osalta kah-1 hinta on 5210,58 €/vuosi + alv per kahvilarakennuspaikka sisältäen käytettävissä olevan terassialan, ja se voi muodostaa yhden ehjän kokonaisuuden.

Valmistelija: kaupunkiympäristöjohtaja Ari Varonen

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:
Kaupunkirakennelautakunta päättää

hyväksyä Kauppatorin asemakaavan mukaisten kahvilapaikkojen (kah) hinnoitteluperusteet ja rakennuspaikkojen sisältämät alueet Joensuun Virta Oy:n esityksen mukaisesti.

Päätös:
Hyväksyttiin yksimielisesti.