**Maanvaihto Sirkkalassa sijaitsevien kiinteistöjen välillä**

KRAKLK 20.10.2026 § 123
1727/10.00.01.00/2026

Joensuun kaupunki on käynnistänyt Pohjois-Karjalan Osuuskaupan aloitteesta Musiikki- ja kulttuuritalo- nimisen asemakaavan muutoksen (työ nro 1816). Kaavamuutoksen tavoitteena on musiikki- ja kulttuuritalohankkeen toteuttaminen Original Sokos Hotel Kimmelin kortteliin. Samalla on tarkoitus säilyttää voimassa olevan asemakaavan mukainen mahdollisuus majoituskapasiteetin kasvattamiseen korttelialueen kaakkoiskulmassa. Lisäksi kaavatyön lähtökohtaisena tavoitteena on, ettei korttelialueen rakennusoikeutta tarvitse muuttaa eikä Sirkkapuiston (VP) laajuutta supistaa.

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen edellyttää kuitenkin maanvaihtoja Pohjois-Karjalan Osuuskaupan ja Joensuun kaupungin välillä. Joensuun kaupunki ja Pohjois-Karjalan Osuuskauppa ovat käyneet neuvotteluita vaihdettavista maa-alueista. Käydyissä neuvotteluissa on sovittu, että molemmat osapuolet luovuttavat ja vastaanottavat 913 $m^2$:n suuruiset maa-alueet. Koska kaupunki luovuttaa nykyisen kaavan mukaista puistoaluetta, joka on laadinnassa olevassa kaavamuutoksessa osoitettavaa liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta ja Pohjois-Karjalan Osuuskauppa luovuttaa nykyisen kaavan mukaista osoitettavaa liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, joka on laadinnassa olevassa kaavamuutoksessa osoitettavaa puistoa, kyseessä on maanvaihto, jossa vaihdettavat maa-alueet ovat samanarvoisia eikä vaihdon yhteydessä tarvitse välirahaa maksella puolin tai toisin.

Valmistelija: Maankäyttöinsinööri PT / Kaupungingeodeetti KS

**Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:**
Kaupunkirakennelautakunta päättää hyväksyä määräalojen vaihdon Joensuun kaupungin ja Pohjois-Karjalan Osuuskaupan välillä seuraavin ja muutoin yleisesti käytetyin kauppaehdoin:

- Joensuun kaupunki luovuttaa yleisestä alueesta 167-13-9903-5 Pohjois-Karjalan Osuuskaupalle liitekartan mukaisesti yhteensä noin 913 $m^2$ suuruiset määräalat. Määräolojen alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 25.9.2017 § 107 hyväksymä asemakaava kaavamerkinnällä VP (Puisto). Laadinnassa olevassa kaavassa alueet ovat osa kaavamerkinnällä K osoitettavaa liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta.

- Pohjois-Karjalan Osuuskauppa luovuttaa tontista 167-13-1302-2 Joensuun kaupungille liitekartan mukaisesti yhteensä noin 913 $m^2$:n suuruiset määräalat. Määräolojen alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 25.9.2017 § 107 hyväksymä asemakaava kaavamerkinnällä K (Liike- ja toimistorakennusten korttelialue). Laadinnassa olevassa kaavassa alueet ovat osa kaavamerkinnällä VP osoitettavaa puistoa.

- Maanvaihtokauppa on sidottu lykkäävään ehtoon siten että mikäli Musiikki- ja kulttuuritalo- niminen kaavatyö ei saa lainvoimaa esitetyn kaavaratkaisun mukaisesti tai kaupungin kauppaa koskeva kaupunkirakennelauttakunnan päätös ei saa lainvoimaa maanvaihto purkautuu. Mikäli maanvaihto purkautuu kumpikin Osapuoli vastaa tällöin itse mahdollisesti aiheutuvista kustannuksistaan.

- Vaihdettavien määräalojen arvot vastaavat toisiaan eikä vaihdossa makseta välirahaa.

- Määräalojen hallinta - ja omistusoikeus siirtyy vaihtokirjan allekirjoituksin.

- Kiinteistön 167-13-1302-2 kiinteistörekisteriotteelta ilmenevät rasitteet eivät kohdistu vaihdon kohteena oleviin määräaloihin. Muutoin kiinteistöt luovutetaan vapaana rasitteista ja rasituksista.

- Osapuolet vastaavat omistamiensa vaihdon kohteen veroista ja julkisoikeudellisista maksuista, joiden maksuunpanon peruste on aika ennen kaupantekopäivää. Samoin osapuolet vastaavat vaihdon kohteisiin liittyvistä ylläpito- ym. kuluista, jotka kohdistuvat kaupantekopäivää edeltävään aikaan, tämän jälkeiseen aikaan kohdistuvista kuluista vastaa Saaja.

- Pohjois-Karjalan Osuuskauppa vastaa kaupanvahvistajan palkkiosta. Molemmat osapuolet vastaavat vaihdossa saamiensa alueiden kiinteistönmuodostamiskustannuksista.

- Vaihtokirja on tehtävä kuukauden kuluessa siitä kun kaupunkirakennelautakunnan päätös on lainvoimainen tai muuten tämä päätös raukeaa.

**Päätös:**
Hyväksyttiin yksimielisesti.