

KANERVIKKOKADUN INVESTOINNIN TOTEUTTAMINEN

Khall 03.03.2022 § 70

Talousarviossa 2022 on päätetty Kanervikkokadun vakituisen asumisen alueen kaavateiden ja infran rakentamisen aloitus talousarviovuonna. Kunnalle varattu kustannusosuus on 300 000 €. Tavoitteena on, että infrahankkeen myötä alueelle käynnistyy myös rivitalon rakentaminen vuonna 2022. Lisäksi hanke mahdollistaa kunnan tonttien käyttöönoton ja myynnin. Infra hankkeen toteutuksen myötä kunta saa Kanervikkokadun asemakaavassa kaavoitettua rakennusoikeutta käytön piiriin noin 6000 kerrosneliötä. Liitteenä Kanervikkokadun asemakaava ja rakennettävien katualueiden yleissuunnitelma urakkarajoineen.

Kanervikkokadun alueen rakentamisen käynnistämisestä on pidetty viisi suunnittelukokousta toimijoiden kesken. Mukana hankkeessa on kunnan lisäksi kaksi muuta maanomistajaa, Koillis-Lapin sähkö Oy, Pyhä-Luosto Vesi Oy sekä Napapiirin energia ja vesi. Tarkoitus on rakentaa Kanervikkokadun alkuosuus, Katajakuja ja tie tontille 1142. Lisäksi on tarkoitus rakentaa Kanervikkokadun loppuosa ja Varvikkokatu. Kaduille tulee kuivatus, valaistus sekä vesi-, viemäri-, sähkö ja valoikuituinfra.

Pyhä-Luosto Vesi Oy on edellyttänyt, että rakentamisen yhteydessä maanomistajat maksavat ennakkomaksuina puolet vesi- ja viemäri liittymien maksuista, jolla he rahoittavat yhtiölle tulevan infran rakentamisen osuuden. Koillis-Lapin sähkö Oy ja Napapiirin energia ja vesi (valokuituverkko) vastaavat omista verkoston rakentamisen kuluistaan.

Kanervikkokadun kaavan laadinnan yhteydessä on sovittu alueen infran rakentamisen periaatteista asemakaavassa ja maankäyttösopimuksilla alueen maanomistajien ja kunnan kesken. Keskeisenä periaatteena kaavassa ja hyväksytyissä maankäyttösopimuksissa ovat:

- Kadut ja muut yleiset alueet.

Sopimusalueella asemakaavassa osoitettujen katujen suunnittelusta ja rakentamisesta vastaa maanomistaja omalla kustannuksellaan.

- Kustannusten korvaaminen.

Kaavateiden rakentaminen.

Kaava-alueen tiestön ja katujen toteutus- ja ylläpitovastuu on maankäyttö- ja rakennuslain 91 § perusteella ja mukaisesti maanomistajilla.

- Kaavamääräys. Tiet ja kadut. Teiden ja katujen toteuttamisvastuu siirretään MRL 91 § tarkoittamalla tavalla maanomistajille ja -haltijoille.

Kanervikkokadun alkupään ja Katakujan osalta katujen rakentaminen on kunnan omistamilla mailla, joten siltä osin katujen rakentamisen kustannukset kuuluvat Pelkosenniemen kunnalle.

Pelkosenniemen kunnan edustajat ja investoinnin kohteena olevan kaava-alueen kaksi muuta maanomistaja ovat neuvotelleet Varvikkokadun alueen infran rakentamisen kustannuksista useampaan otteeseen ja viimeksi 22.2.2022.

Neuvotteluissa on vaihtoehtoina esitetty joko maankäyttösojimusmalli siten, että laaditaan uudet sopimukset, jossa kustannukset jaetaan rakennusoikeuden suhteessa. Tässä vaihtoehdossa muut maanomistajat edellyttävät, että rakentamisen jälkeen kunta ottaa katualueet haltuun ja ylläpidettäväksi. Tämä vaihtoehto ei kuitenkaan ole tehtyjen maankäyttösojimusten ja asemakaavamäärästen mukainen.

Toinen vaihtoehto on, että käynnistetään Varvikkokadun osalta yksityistietoimitus, jossa tehdään virallinen yksiköinti rakennus- ja ylläpitokustannusten osalta. Tämä on osallisten mielestä oikeudenmukainen tapa jakaa syntyvät kustannukset.

Maanomistajien kesken käydyssä neuvotteluissa 22.2.2022 on osapuolten kesken todettu, että Varvikkokadun alueen rakentaminen voidaan toteuttaa yksityistietoimituksen mukaisesti.

Lisätiedot/valmistelija: Kunnanjohtaja Päivi Vauhkonen, p. 040 157 7045
Tekninen johtaja Panu Leinonen puh. 040 487 2445

Kunnanjohtajan esitys: Kunnanhallitus päättää

- 1) käynnistää Kanervikkokadun hankkeen kunnan puolesta
- 2) että hanke toteutetaan ns. yhteishankkeena ja kunta toimii rakennuttajana maarakennushankkeessa. Kustannukset jaetaan osallisten kesken niiden kuuluvuus periaatteella
- 3) että kunta maksaa Pyhä-Luosto Vesi Oy:lle sovittuina ennakkomaksuina puolet vesi- ja viemäri liittymien maksuista tonteista, jotka saadaan rakennettavuuden piiriin, yhteensä 58 418 €
- 4) että Varvikkokadun ja Kanervikkokadun loppuosan katujen rakentamisen ja ylläpidon kustannukset maanomistajien kesken jaetaan tilattavan yksityistietoimituksen perusteella
- 5) valtuuttaa teknisen johtajan laadittamaan urakka-asiakirjat ja kilpailuttamaan maarakennusurakan.

Käsittely: Merkittiin pöytäkirjaan, että Markku Kankaanranta esteellisenä

poistui kokouksesta eikä osallistunut asian käsittelyyn tai päätöksentekoon (asianosaisjävi, HL 28.1 kohta 1).

Merkittiin pöytäkirjaan, että Kankaanrannan varaedustajana Anna-Kaisa Luoma-aho osallistui asian käsittelyyn ja päätöksentekoon.

Puheenjohtajana tämän asian käsittelyn aikana toimi Mikael Helistenkangas.

Päätös: Kunnanhallitus päätti yksimielisesti hyväksyä kunnanjohtajan esityksen.

Kunnanhallitus piti kokoustaun tämän asian käsittelyn jälkeen klo 19.27-19.40.

Tiedoksi: Tekniset palvelut

Muutoksenhaku: Päätöksestä voi tehdä kuntalain 134 §:n mukaisen oikaisuvaatimuksen kunnanhallitukselle.