

Anomus lievennyksestä kerrostalotontin 167-16-94-3 kauppakirjan ehtoihin

KRAKLIK 06.10.2020 § 158
340/10.00.02.01/2020

Joensuun kaupunki on myynyt Penttilänrannan alueelta kerrostalotontin osoitteesta Penttilänkulma 6 Kesälahden Rakennus Oy:lle 16.11.2017 päivätyllä kauppakirjalla. Tontin kiinteistötunnus on 167-16-94-3. Kyseessä olevan tontin myynti perustui kaupunkirakennelautakunnan hyväksymän kilpailuohjelman pohjalta järjestettyyn kilpailuun. Kilpailu käytiin rakennusten ja tontin suunnittelun ja toteutuksen laadullisilla tekijöillä sekä innovatiivisilla ratkaisuilla. Tontin hinta oli kiinteä 1.300.000 €.

Kilpailuun osallistuvissa suunnitelmissa asuntojen keskikoon tuli olla vähintään 55 huom². Hyväksyttyjä, arvioitiin otettavia kilpailuehdotuksia tuli neljä kappaletta.

Itse kilpailuehdotusten arviointi jaettiin kahteen osaan:

- *Rakennusten arkkitehtuuri sekä rakennusten ja pihojen toiminnallisuus ja soveltuvuus ympäristöön (0-20 pistettä)*
- *Innovatiiviset ratkaisut (0-10 pistettä)*

Kesälahden Rakennus Oy:n kilpailuehdotus valikoitui arvioinnin pohjalta voittajaksi.

Kesälahden Rakennus Oy on perustanut ostamalleen tontille kolme asunto-osakeyhtiötä. Jo valmistunut Asunto Oy Penttilän Sanus sekä suunnitteluvaiheessa olevat Asunto Oy Penttilän Mundus ja Asunto Oy Penttilän Firmus.

Kesälahden Rakennus Oy on 4.9.2020 esittänyt kaupungille anomuksen kauppakirjassa edellytetyn asuntojen keskikokovaatimuksen alentamisesta 9 huom²:lla tai sen perusteella määräytyvästä sanktiosta luopumista. Perusteena keskikoon pienentämiselle esitetään, että huonolla maisemalla olevat isohkot asunnot eivät myy. Jo valmistuneessa Asunto Oy Penttilän Sanuksessa on ollut myynnissä 50,5 huom² suuruisia kaksioita kaksioita jo yli kaksi ja puoli vuotta, kun ennakkomarkkinointi lasketaan mukaan. Myyntiä ovat hidastaneet asuntojen koko ja näkymät joelta poispäin. Kaikkiin asuntoihin ei voi saada jokinäkymää. Myös korona-epidemia on vaikuttanut asuntojen myyntiin negatiivisesti. Asuntoesittelyitä ei ole voitu järjestää epidemian aikana. Esitetyillä muutoksilla olisi tarkoitus saada kohteen loput asunnot rakennettua ja myytyä mahdollisimman nopeasti. Keskikoon alentaminen on ainut keino saada asunnoista houkuttelevampia. Siitä huolimatta kohteessa ei tule olemaan kovinkaan paljon pieniä sijoitusyksiöitä. Anomus liitteineen löytyy päätösasiakirjoista.

Asuntojen lukumäärä oli alkuperäisessä kilpailuehdotuksessa 53 kpl ja huoneistojen keskikoko 56,7 huom². Nyt esitettyjen muutosten jälkeen asuntomäärä olisi 63 kpl ja huoneistojen keskikoko 45,8 huom². Pääosin asuntokoot ja asuntopohjat säilyisivät alkuperäisen suunnitelman mukaisina. Muutoksena on esitetty sisäpihalle ja poispäin Pielisjoelta olevien, ilman näkymiä joelle jäävien asuntojen muuttamista kaksioista yksiöiksi. Kilpailuehdotuksen sisältö löytyy päätösasiakirjoista.

Sekä kilpailuohjelmassa, johon tonttikilpailuun osallistuvat ovat sitoutuneet, että kauppakirjassa on asuntojen keskikokovaatimus ja siitä poikkeamisesta perittävää sopimussakkoa koskeva muotoilu ja sisältö ollut sama:

Asuntojen keskikoon on oltava vähintään 55 huom². Jokaisesta huoneistoneliömetrin poikkeamasta keskikoosta alaspäin peritään sopimussakkoa 20 000 euroa. Huoneistoneliömäärät tarkistetaan rakennusluvan myöntämisen yhteydessä.

Huomioiden tarjouskilpailuun osallistuneilta vaadittu ja kauppakirjaan kirjattu, sopimussakosta luopuminen ei tule kyseeseen. Tontin saamisen edellytys on ollut

kilpailuun osallistuminen hyväksytyllä asuntokeskikoolla. Joensuun asuntomarkkinassa tonttikilpailun jälkeen tapahtuneet muutokset ja koronavirusepidemian talouteen heijastama epävarmuus huomioiden voidaan sopimussakon suuruutta esitettyjen perustelujen pohjalta madaltaa.

Valmistelija: kaupungingeodeetti Kalle Siven

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää muuttaa edellä selostetun perusteella Kesälahden Rakennus Oy:n kanssa 16.11.2017 päivätyn tonttia 167-16-94-3 koskevan kauppakirjan asuntojen keskikokoa koskevaa ehtoa seuraavasti:

Asuntojen keskikoon on oltava vähintään 55 m². Jokaisesta huoneistoneliömetrin poikkeamasta keskikoosta alaspäin peritään sopimussakkoa 10 000 euroa. Huoneistoneliömäärät tarkistetaan rakennusluvan myöntämisen yhteydessä.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.