

Maa-alueiden ostaminen Väylävirastolta Raatekankaan, Käpykankaan ja Penttilän alueilta

KRAKLIK 06.10.2020 § 159
355/10.00.01.00/2020

Joensuun kaupunki on vuokrannut Väylävirastolta maa-alueita, jotka on tarkoituksenmukaista hankkia kaupungin omistukseen. Kaupunkirakennelautakunta teki kokouksessaan 16.6.2020 (§120) päätöksen ostaa seuraavat maa-alueet:

kiinteistö 167-21-2139-10 ja noin 1091 m² suuruinen määräala kiinteistöstä 167-871-1-16. Kauppaa ei kuitenkaan tehty päätöksen edellyttämässä aikataulussa, joten maakaupasta tulee tehdä uusi päätös. Lisäksi solmitaan kiinteistökaupan esisopimus Penttilässä sijaitsevasta Peltolan puutavararatapihan alueesta tehtävästä kaupasta alueelle laaditun asemakaavan toteuttamisen edistämiseksi.

Kaupan kohteena oleva noin 2,3057 hehtaarin suuruinen kiinteistö 167-21-2139-10 sijaitsee Raatekankaalla osoitteessa Lukkotie 11. Kohde on asemakaavassa osoitettua tavaraliikenneterminaalin korttelialuetta (LTA). Kiinteistö on nykyisin vuokrattu kaupungille Väylävirastolta, nykyinen sopimus on voimassa 31.12.2037 saakka. Kaupunki on vuokrannut alueen edelleen ja sillä sijaitsee vuokralaisen omistamat rakennukset. Kiinteistön kauppahinnaksi on neuvoteltu 129 119 euroa (maapohja 5,6 € / m²). Kaupan kohde on esitetty liitekartalla 1.

Kaupan kohteena oleva noin 1091 m² suuruinen määräala kiinteistöstä 167-871-1-16 Rataosa 1707 Joensuun asemakaava-alue sijaitsee Käpykankaalla jo rakennetun Kauppakaari-kadun katualueella Joensuun Prisman itäpuolella. Määräala on nykyisin vuokrattu kaupungille Väylävirastolta, nykyinen sopimus on voimassa 31.3.2031 saakka. Määräalan kauppahinnaksi on neuvoteltu 1091 euroa (maapohja 1 € / m²). Kaupan kohde on esitetty liitekartalla 2.

Kaupan kohteena oleva noin 24 651 m² suuruinen määräala kiinteistöstä 167-871-1-17 Rataosa 1713 Joensuun ratapiha sijaitsee Penttilässä. Kyseessä oleva alue on ollut ja on toistaiseksi puutavararatapihakäytössä ja koostuu Joensuun ratapihan ratasuunnitelmassa lakkaavaksi osoitetuista rautatien osista, jotka ovat asemakaavassa osoitettu muuhun kuin rautatietoimintaan. Väylävirastolla on tarvetta käyttää aluetta vielä ratapihan rakentamisen yhteydessä työmaa-alueena. Esisopimuksella sovitaan lopullisen kaupan tekemisestä heti alueen vapauduttua Väyläviraston ratapihan rakentamisen aikaisilta tarpeilta. Noin 14050 m² suuruinen alue määräalasta on sitovan tonttijaon mukaisena tavaraliikenneterminaalin korttelialueena (LTA) osoitettua tonttia 167-16-1604-11. Noin 4472 m² suuruinen alue on osa opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO), joka on osoitettu pysäköintikäyttöön. Noin 1273 m² suuruinen alue on osoitettu yleiseen pysäköintikäyttöön (LP). Noin 4856 m² suuruinen alue on osoitettu suojaviheralueena (EV). Määräalan kauppahinnaksi on neuvoteltu 70 893 euroa. Kaupan kohde on esitetty liitekartalla 3.

Valmistelija: kaupungingeodeetti Kalle Sivén

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää ostaa Väylävirastolta noin 2,3057 hehtaarin suuruisen kiinteistön 167-21-2139-10 ja noin 1091 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 167-871-1-16 Rataosa 1707 Joensuun asemakaava-alue seuraavin ehdoin:

- Kauppahinta on kiinteistön 167-21-2139-10 osalta 129 119 euroa ja kiinteistön 167-871-1-16 määräalan osalta 1091 euroa. Kauppahinta maksetaan myyjän ilmoittamalle pankkitilille seitsemän (7) arkipäivän kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.
- Kaupan kohteiden omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle kun kauppahinta on maksettu.

- Ostaja vastaa kaupanvahvistajan palkkiosta ja määräalojen kiinteistönmuodostamiskustannuksista.
- Kauppa on tehtävä 31.12.2020 mennessä.
- Muut kauppaehdot ovat tavanomaisia kiinteistökaupan ehtoja ja ne määritellään viranhaltijavaltuuksin.

Kaupunkirakennelautakunta päättää ostaa Väylävirastolta noin 24 651 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 167-871-1-17 Rataosa 1713 Joensuun ratapiha seuraavin ehdoin:

Kaupasta tehdään esisopimus 31.12.2020 mennessä ja lopullinen kauppa tehdään kolmen kuukauden kuluessa Joensuun ratapihan urakan valmistuttua.

- Kauppahinta on 70 893 euroa. Kauppahinta maksetaan myyjän ilmoittamalle pankkitilille seitsemän (7) arkipäivän kuluessa lopullisen kaupakirjan allekirjoittamisesta.
 - Kaupan kohteiden omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle kun kauppahinta on maksettu.
 - Ostaja vastaa kaupanvahvistajan palkkiosta ja määräalojen kiinteistönmuodostamiskustannuksista.
 - Myyjä vastaa kustannuksellaan kaupungille luovutettavalla määräalalla sijaitsevien rakennusten ja rakennelmien, kuten raiteiden ja niiden ohjainlaitteiden sekä pylväiden poistamisesta.
 - Myyjän tiedossa ei ole, että kaupan kohteen maaperä tai pohjavesi olisi saastunut tai pilaantunut. Myyjän tietojen mukaan maaperässä tai pohjavedessä ei ole jätteitä tai aineita, jotka voisivat aiheuttaa maaperän saastumisen tai pilaantumisen. Myyjä vastuu kaupan kohteesta määräytyy maakaaren (1995/540) mukaisesti. Myyjä vastaa pilaantuneen maaperän, pohjaveden puhdistamisesta asemakaavan toteuttamisen edellyttämään tasoon asti sekä ongelmajätteisiin luokiteltavien rakennusosien / aineiden poistamisesta ja kuljetuksesta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista. Ostajan tulee varata Myyjälle oikeus kilpailuttaa toimenpiteet pilaantuneiden maa-aineisten ja rakennusosien poistamisesta ja kuljettamisesta, sillä edellytyksellä, että kilpailutukseen ryhdytään viipymättä, eikä tässä sovittu Myyjän mahdollisuus kilpailuttaa toimenpiteet aiheuta ylimääräistä viivästystä Ostajan rakennushankkeille.
- Ostaja neuvottelee ja sopii kaikista Myyjän vastuulle kuuluvista puhdistustoimenpiteistä ja niistä aiheutuvien kustannusten korvaamisesta Myyjän kanssa.
- Muut kauppaehdot ovat tavanomaisia kiinteistökaupan ehtoja ja ne määritellään viranhaltijavaltuuksin.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.