

## Maa-alueen ja rakennusten myyminen Liperin kunnasta Pärnävaaran urheilukeskuksen alueelta

KRAKLIK 14.09.2021 § 122  
2162/10.00.02.01/2021

Joensuun kaupunki omistaa Liperin kunnan puolella maita Pärnävaaran urheilukeskuksen alueelta ja sen ympäristöstä. Urheilukeskuksen alueella on myös kuusi keskuksen toiminnallisuuteen liittyvää Joensuun kaupungin omistamaa rakennusta. Rakennukset sijaitsevat osoitteessa Pärnävaarantie 32, 80400 Ylämylly ja ne ovat valmistuneet vuosina 1992-1999. Kaupungin liikuntatoimi on irtisanonut kyseisissä rakennuksissa olleet tilavuokrasopimuksensa vuonna 2020. Liperin kunnan alueella oleville rakennuksille ei ole suunniteltu tulevaisuudessa Joensuun kaupungin käyttöä. Rakennusten omistuksesta luopumisesta on tehty päätös vuodelle 2021 hyväksytyin Joensuun kaupungin talousarvion yhteydessä.

Joensuun kaupungin toimesta on pyydetty ulkopuoliselta arvioitsijalta lausunto ydinalueen maapohjan arvosta. Kaupungin tilakeskus on pyytänyt myös kuntoarvion (Sisäilmatalo Kärki Oy 18.2.2021) ja kaksi erillistä kiinteistöarviota (SP Koti 29.4.2021 ja Realia Management 10.5.2021) alueella olevista kaupungin omistamista rakennuksista. Alueella olevat rakennukset liittyvät välittömästi ulko-alueilla tapahtuvaan urheilutoiminnan tukemiseen ja toimivat tähän käyttötarkoitukseen kohtalaiseen hyvin. Arvion mukaan rakennukset kokonaisuutena voivat osoittautua hankalaksi myytäväksi julkisilla markkinoilla niiden luonteen vuoksi. Toisen kiinteistöarvion perusteella kohteen vuokrattavuus nykyisen kaltaiseen käyttöön on arvioijan näkemyksen tyydyttävä ja kohteen myytävyyden taasen heikko. Kiinteistöarvioiden perusteella rakennusten myynnistä ei ole tehty kiinteistövälittäjän kanssa toimeksiantoa, koska Liperin kunta ilmaisi kiinnostuksensa alueeseen rakennuksineen.

Rakennukset ovat kuntoarvioraportin mukaan keskimääräisesti tyydyttävässä kunnossa. Viimeisenä viitenä vuotena rakennusten käyttökustannukset ovat olleet vuodessa 8 700–13 000 €. Seuraavan 10 vuoden kunnossapitajakson korjauskustannuksiksi on kuntoarvioija arvioinut olevan yhteensä 158 000 euroa. On kuitenkin huomioitava, ettei kuntoarviomenettelyn pintapuolisuus riitä määrittämään koko kunnossapitokorjaustarvetta, vaan kuntoarvion tarkentaviksi toimenpiteiksi on ehdotettu myös kuntotutkimuksia.

Liperin kunta ilmaisi kiinnostuksensa ostaa Pärnävaaran urheilukeskuksen rakennukset ja ydinalueella olevan maa-alueen urheilukeskuksen tulevaisuuden turvaamiseksi ja kehittämisen mahdollistamiseksi. Kunnan tavoitteena olisi kehittää Pärnävaaran aluetta liikunta-, urheilu- ja vapaa-ajan toimintaa varten systemaattisesti ja pitkäjänteisesti. Urheilukeskuksen toiminnalle tavoiteltaisiin jatkuvuutta ja tavoitteena olisi, että urheilukeskus latupohjineen, erilaisine maastoreitteineen ja harrastepaikkoineen olisi kaupunkilaisten ja kuntalaisten käytössä kilpa- ja kuntourheilun harrastamiseksi aiempaa parempikuntoisena sekä monipuolisemmilla aktiviteettimahdollisuuksilla varustettuna.

Liperin kunnan ilmaistua kiinnostuksensa, on Joensuun kaupungin ja kunnan viranhaltijoiden kesken käyty neuvotteluja urheilukeskuksen alueen kiinteistökaupoista. Ennen kunnan kanssa aloitettuja neuvotteluja kaupungin puolelta myytäväksi alueeksi oltiin hahmoteltu niin sanotun hiihtostadionalueen ympäristössä olevaa noin 12,45 hehtaarin ydinaluetta. Kunnan tavoitteiden ja intressien myötä neuvotteluja alettiin käymään laajemmasta noin 44 hehtaarin alueesta. Liperi on ilmaissut kiinnostuksensa ostaa alueelta myös noin 30 hehtaarin lisäalueen, jonka maakauppa-asiasta neuvottelu jätetään kuitenkin myöhäisempään aikaan.

Myytävä alue koostuisi seuraavista kiinteistöistä tai niiden määräaloista, pinta-alat on tarkistettu kiinteistörekisteritietojen pohjalta:

- noin 29 500 m<sup>2</sup> suuruudesta kiinteistöistä 426-405-77-10,
- noin 29 500 m<sup>2</sup> suuruudesta kiinteistöistä 426-405-77-11,

- noin 102 150 m<sup>2</sup> suuruisesta kiinteistöstä 426-405-77-70,
- noin 18 840 m<sup>2</sup> suuruisesta kiinteistöstä 426-405-77-80,
- noin 15 000 m<sup>2</sup> suuruisesta kiinteistöstä 426-405-84-41,
- noin 136 870 m<sup>2</sup> suuruisesta kiinteistöstä 426-405-84-88,
- noin 26 020 m<sup>2</sup> suuruisesta kiinteistöstä 426-405-84-76,
- noin 32 630 m<sup>2</sup> suuruisesta kiinteistön 426-405-77-50 määräalasta ja
- noin 47 000 m<sup>2</sup> suuruisesta kiinteistön 426-405-77-98 määräalasta.

Joensuun kaupungin puolelta on nähty hyvänä maa-alueen ja urheilutoimintaan liittyvien rakennusten ja rakennelmien siirtyminen Liperin kunnan omistukseen, koska tällä nähdään oleva alueen kehittämisen edellytyksiä parantava vaikutus. Kaupunki on ollut neuvotteluissa valmis edistämään maakaupan toteutumista maakauppahintaesityksellä, joka muodostui maapohjan tasearvojen, puuston arvon ja rakennuksista saatujen arviolausuntojen pohjalta. Neuvottelujen pohjalta kauppahintaesitys asetui puolin ja toisin 510 000 euroon. Rakennuksista luopumista puoltaa se, että ilman rakennuksissa olevia vuokralaisia tai vain osittain vuokratessa, ei yllä- ja kunnossapidosta muodostuvia kuluja pystytä kattamaan. Rakennuksien tuleva peruskorjaustarve ja kaupungille muodostuvat käyttökulut huomioiden sekä maaomaisuudesta saatava korvaus, voidaan rakennuksista maksettavaa korvausta pitää hyväksyttävänä.

Kiinteistökaupan ja kauppahintaan suostumisen ehtona on neuvotteluissa ollut, että Liperi ottaa kokonaisuutena vastattavakseen kaiken Pärnävaaran urheilukeskuksen toimintaan liittyvän Liperin kunnan alueella, niin kaupan kohteena olevalla alueella kuin muutoin Joensuun kaupungin omistamilla alueilla, kulkevan liikuntaverkoston ja myytävien rakennusten ylläpito- ja peruskorjausvastuut (eli ladut, polut, rakenteet, rullahiihtoradan päällysteet yms.), lukuun ottamatta niitä yhdyshiihtolatuja, joiden latuverkoston ylläpidosta Joensuun kaupunki vastaa nykyisellään. Jatkossa Liperin kunta ottaa vastattavakseen Pärnävaaran urheilukeskusta koskevan 5.2.2015 Liperin kunnan ja Joensuun kaupungin allekirjoitetun ylläpitoa ja ylläpitokulujen jakamista koskevan sopimuksen Joensuun kaupungin sopimusvastuut. Liperin kunta sitoutuu myös kunnostamaan kolmen vuoden sisällä kaupanteosta myytävällä alueella ja kaupungin omistukseen jäävällä alueella sijaitsevan urheilukeskuksen toimintoihin liittyvän rullahiihtoradan asfaltin.

Myytävällä alueella sijaitsee Joensuun kaupungin ja Joensuun Agilityurheilijat ry:n välinen maanvuokralain 5. luvun mukaisena laadittu maanvuokrasopimus, joka siirtyy oikeuksineen ja velvollisuuksineen uudelle maanomistajalle.

Valmistelija: kaupungingeodeetti Kalle Sivén ja vs. tilakeskuksen johtaja Joni Sorjonen

### **Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:**

Kaupunkirakennelautakunta päättää

myydä liitekarttaan rajatun noin 29 500 m<sup>2</sup> suuruisesta kiinteistöstä 426-405-77-10, noin 29 500 m<sup>2</sup> suuruisesta kiinteistöstä 426-405-77-11, noin 102 150 m<sup>2</sup> suuruisesta kiinteistöstä 426-405-77-70, noin 18 840 m<sup>2</sup> suuruisesta kiinteistöstä 426-405-77-80, noin 15 000 m<sup>2</sup> suuruisesta kiinteistöstä 426-405-84-41, noin 136 870 m<sup>2</sup> suuruisesta kiinteistöstä 426-405-84-88, noin 26 020 m<sup>2</sup> suuruisesta kiinteistöstä 426-405-84-76, noin 32 630 m<sup>2</sup> suuruisesta kiinteistön 426-405-77-50 määräalasta ja noin 47 000 m<sup>2</sup> suuruisesta kiinteistön 426-405-77-98 määräalasta koostuvan maa-alueen sillä sijaitsevine kaupungin omistamine rakennuksineen Liperin kunnalle 510 000 euron hintaan seuraavin ja muutoin yleisesti käytetyin kauppaehdoin:

- Liperin kunta ottaa kokonaisuutena vastattavakseen kaiken Pärnävaaran urheilukeskuksen toimintaan liittyvän Liperin kunnan alueella, niin kaupan kohteena olevalla alueella kuin muutoin Joensuun kaupungin omistamilla alueilla, kulkevan liikuntaverkoston ja myytävien rakennusten ylläpito- ja peruskorjausvastuut (eli ulkoilureitit/polut, ladut, rakennukset, rakenteet, rullahiihtoradan päällysteet yms.), lukuun ottamatta niitä yhdyshiihtolatuja, joiden latuverkoston ylläpidosta Joensuun kaupunki vastaa nykyisellään.

- Jatkossa Liperin kunta ottaa vastatavakseen Pärnävaaran urheilukeskusta koskevan 5.2.2015 Liperin kunnan ja Joensuun kaupungin allekirjoitettaman ylläpitoa ja ylläpitokulujen jakamista koskevan sopimuksen Joensuun kaupungin sopimusvastuut.
- Liperin kunta sitoutuu myös kunnostamaan kolmen vuoden sisällä kaupanteosta myytävällä alueella ja kaupungin omistukseen jäävällä alueella sijaitsevan urheilukeskuksen toimintoihin liittyvän rullahiihtoradan asfaltin.
- Myytävällä alueella sijaitsee Joensuun kaupungin ja Joensuun Agilityurheilijat ry:n välinen maanvuokralain 5. luvun mukaisena laadittu maanvuokrasopimus, joka siirtyy oikeuksineen ja velvollisuuksineen uudelle maanomistajalle.

Muut kiinteistökaupan ehdot muotoillaan viranhaltijavaltuuksin.

Kiinteistökauppa on tehtävä vuoden 2021 aikana tai muuten tämä päätös raukeaa.

**Päätös:**

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupungingeodeetti Kalle Sivén oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.