

## Kerrostalotontin 167-5-5102-12 myyminen Niinivaaralta

KRAKLIK 26.10.2021 § 143  
2537/10.00.02.01/2021

Joensuun kaupungin maaomaisuus on järjestänyt 30.8. - 27.9.2021 välisellä ajalla tarjouskilpailun kerrostalotontin myymiseksi.

Tarjouskilpailun kohteena oli Niinivaaran kaupunginosassa osoitteessa Suvikuja 5 sijaitseva tontti 167-5-5102-12. Tontti sijaitsee asemakaavassa osoitetulla asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueella, sen koko on 3373 m<sup>2</sup> ja tehokkuusluvulla e=1.4 ilmaistu rakennusoikeus noin 4722 k-m<sup>2</sup>. Tontille on osoitettu rakennusalat 2- ja 8-kerroksisten osien rakentamiseksi. Asemakaavan mukaisesti kyseessä olevalla asuin-, liike- ja toimistorakennusten tontilla asuintiloja ei saa sijoittaa ensimmäiseen kerrokseen. Tontille saa sijoittaa myös yksityisiä ja julkisia palveluja. Tontille sijoitettavan rakennuksen maantasokerrokseen voidaan toteuttaa asumista palvelevia aputiloja, kuten varasto-, sauna-, harrastus-, kokoontumis- ja autonsäilytystiloja, sekä tiloja lähipalveluita varten.

Tarjouskilpailun yhteydessä linjattiin seuraavaa. Kilpailun voittaja varaa tontin maksamalla varausmaksun, joka on 2,5 % tarjotusta ostohinnasta. Varausmaksu on maksettava kahden viikon kuluessa kilpailun ratkaisun jälkeen kaupungin erikseen laskuttamaa laskua vastaan ja se luetaan osaksi käsirahaa/kauppahintaa. Myyntipäätös viedään lautakunnan päätettäväksi loka/marraskuussa 2021 tarjouskilpailun pohjalta, kun varausmaksu on maksettu. Varausmaksulla tontti varataan ostajalle 31.12.2021 saakka, johon mennessä on tehtävä lopullinen kauppa. Tarjouskilpailun voittaja maksaa kauppahinnasta käsirahaa 10 % ennen lopullisen kauppakirjan allekirjoittamista. Loput kauppahinnasta tulee olla maksettuna 31.8.2022, jolloin omistus- ja hallintaoikeus tonttiin siirtyy ostajalle. Kaupan mahdollisesti peruuntuessa tarjoajasta johtuvasta syystä varausmaksua ja käsirahaa ei palauteta.

Huomioiden kilpailutettavan tontin keskeinen sijainti Niinivaaran palvelujen keskittymässä ja alueelle laaditun asemakaavan sisältö, on tarjouskilpailun yhteydessä edellytetty, että tontille toteutetaan liikerakentamista vähintään 600 k-m<sup>2</sup>. Tontilla sijaitsee vanha Niinivaaran kirjastorakennus, jonka purkaminen ja siitä aiheutuvat kustannukset kuuluvat tontin ostajalle. Rakentamisolueitaika myytävällä tontilla on 3 vuotta kaupantekojankohdasta.

Kilpailutettavan tontin 167-5-5102-12 vieressä sijaitsee kaavan mukainen LPA alue, tontti 167-5-5102-11. Tontti on tarkoitettu ensisijaisesti korttelin 5102 tontin 12 palvelu-, liike- ja toimistotilojen työntekijä- ja asiakaspysäköintiin. Tontista 11 luovutetaan tontille 12 sijoitettavaa liike- ja toimistotilojen rakennusoikeuden edellyttämää autopysäköintiä vastaava alue. Kilpailutettavalla tontilla kulkee asemakaavan mukainen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jonka tontin ostaja toteuttaa kulutusta kestäväällä pinnalla. Kilpailutettavan tontin ostaja vastaa em. pysäköintialueen, sekä yleisen jalankululle ja polkupyöräilylle varatun väylän suunnitelmien laatimisesta. Sekä pysäköintialueen että yleisen jalankululle ja polkupyöräilylle varatun väylän suunnitelmat on hyväksyttävä kaupungilla.

Tontista saatiin tarjouskilpailussa yksi tarjous, jonka teki Rakentaja M. Laukkanen Oy. Tarjottu hinta 1 251 251 euroa ylitti asetetun pohjahinnan 1 100 000 euroa. Rakentaja M. Laukkanen Oy on maksanut tontista varausmaksuna 2,5 % kauppahinnasta, eli 31 281 euroa, jolla tontti on varattu yhtiölle 31.12.2021 asti.

Valmistelija: kaupungingeodeetti Kalle Sivén

### **Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:**

Kaupunkirakennelautakunta päättää

myydä Rakentaja M. Laukkanen Oy:n toimesta perustettavan yhtiön lukuun Joensuun kaupungin Niinivaaran kaupunginosassa, osoitteessa Suvikuja 5 sijaitsevan 3373 m<sup>2</sup>:n suuruisen tontin nro 12 korttelissa 5102 (167-5-5102-12) seuraavin ja muutoin kaupunginvaltuuston vahvistamin ehdoin:

- Kauppahinta on miljoonakaksisataaviisikymmentäyksituhatta kaksisataaviisikymmentäyksi (1 251 251) euroa. Kauppahinnasta on maksettu varausmaksuna 31 281 euroa. Kaupan peruuntuessa ostajasta johtuvasta syystä varausmaksua ei palauteta.
- Kauppakirja on allekirjoitettava 31.12.2021 mennessä tai muutoin tämä päätös raukeaa.
- Ostajan on maksettava ennen kaupantekoa erillistä laskua vastaan käsirahana 10 % kauppahinnasta eli 125 125 euroa. Varausmaksu ja käsiraha ovat osa kauppahintaa.
- Loppu kauppahinta 1 094 845 euroa tulee olla maksettuna kaupungin pankkitilille erillistä laskua vastaan viimeistään 31.8.2022. Viivästyneelle määrälle ostajan on maksettava korkolain mukainen viivästyskorko eräpäivästä maksupäivään saakka.
- Tontin omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle, kun kauppakirja on allekirjoitettu ja kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.
- Ostaja vastaa kiinteistönmuodostamiskustannuksista. Kaupunki vastaa kaupanvahvistajan palkkiosta.
- Tontille on rakennettava kolmen (3) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta asemakaavan ja rakennusjärjestyksen mukaiset pysyvät rakennukset siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa niissä osittaisen loppukatselmuksen, jossa rakennukset hyväksytään käyttöön otettaviksi.
- Tontille on toteutettava liikerakentamista vähintään 600 k-m<sup>2</sup>.
- Myytävän tontin vieressä sijaitsee kaavan mukainen LPA-alue, tontti 167-5-5102-11. Tontti on tarkoitettu ensijaisesti myytävän tontin palvelu-, liike- ja toimistotilojen työntekijä- ja asiakaspysäköintiin. Tontista 11 luovutetaan myytävälle tontille sijoitettavaa liike- ja toimistotilojen rakennusoikeuden edellyttämää autopysäköintialueen varten vastaava alue. Ostaja vastaa pysäköintialueen suunnitelman laatimisesta ja se on hyväksyttävä kaupungilla. Myytävän tontin asuinrakentamisen vaadittavat autopaikat tulee järjestää myytävällä tontilla.
- Myytävällä tontilla kulkee asemakaavan mukainen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jonka tontin ostaja toteuttaa kulutusta kestäväällä pinnalla. Ostaja vastaa kyseisen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatun väylän suunnitelman laatimisesta ja se on hyväksyttävä kaupungilla.
- Myytävä tontti sijaitsee keskeisellä paikalla Niinivaaralla, torialueen ja olemassa olevien liikekeskusten vieressä. Rakennusten on sopeuduttava alueella noudatettuun rakennustapaan ja samalla sen odotetaan tuovan siihen sopiva, identiteetiltään vahva lisä. Tontin suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota piha-alueiden viihtyisyyteen, pihalaatoituksiin ja viherkaistoihin. Pihatilojen on liityttävä luontevasti naapurissa olevien liikekeskusten ja kulkuväylien suuntaan.

**Päätös:**

Hyväksyttiin yksimielisesti.