

Rantakatu 31-asemakaavamuutoksessa osoitettavan tontin myyminen rakennuksineen

KRAKLIK 14.03.2023 § 41
192/10.00.02.01/2023

Joensuun kaupungin kaupunkirakennepalvelut järjesti avoimen tarjouskilpailun osoitteessa Rantakatu 31 sijaitsevasta tontista rakennuksineen (ent. konservatorio, ent. kauppaoppilaitos). Kilpailun järjestämisestä ja kilpailuohjelman sisällöstä on tehty päätös kaupunkirakennelautakunnassa 30.8.2022 § 122.

Kilpailun pohjana oli kaupungin laatima Rantakatu 31 asemakaavamuutosluonnos, sen selostus, luonnoksesta saatu palaute ja palautteeseen annetut vastineet. Kilpailuohjelman mukaisesti kilpailun ratkeamisen jälkeen tontti varataan tarjouskilpailun voittajalle, laaditaan asemakaavaehdotus kumppanuuskaavoitusmenettelyssä tarjouskilpailun voittajan kanssa ja luovutetaan tontti tarjouskilpailun voittajalle, kun laadittu asemakaavamuutos on hyväksytty ja lainvoimainen.

Kilpailun kohteena oli Joensuun II kaupunginosan korttelin 14 nykyisestä tontista 12 Rantakatu 31-asemakaavamuutoksessa osoitettava uusi noin 2741 m² suuruinen tontti rakennuksineen. Tarjouskilpailuaika oli 1.12.2022 – 31.1.2023.

Kilpailun kohteena oleva tontti sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla ydinkeskustassa ja on osa Joensuun keskustan ilmeelle merkittävää jokivarren kaupunkijulkisivua. Se rajautuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kaupunkiympäristöön (RKY). Joensuun rantapuistovyöhykkeeksi nimetty RKY-alue Pielisjoen rannassa muodostaa kaupungin historiallisten rakennusten ja puistojen vyöhykkeen, jossa julkisten rakennusten sijoittelu perustuu empirekaavaan.

Kaavaluonnoksessa on esitetty osa nykyisestä rakennuksesta suojeltavaksi ja osa tontista uudisrakennettavaksi. Käyttötarkoitukseksi on esitetty toimisto-, liike- ja asuinkäyttöä (AL). Rakennusoikeuden määräksi on ehdotettu 4700 k-m², mikä sisältää myös suojeltavaksi aiotun rakennusosan kerrosalan 1044 k-m². Suurimmaksi kerrosluvuksi luonnoksessa on esitetty 5 kerrosta.

Kilpailuohjelman mukaisesti tarjouksen jättäjän tuli hintatarjouksen lisäksi esittää hankkeesta asemapiirros, pihasuunnitelma, pohjapiirroksat, julkisivu- ja leikkauskuvat, sekä havainnekuvat katunäkymästä ja ilmaperspektiivistä. Lisäksi tuli toimittaa lyhyt selostus, jossa esitetään ratkaisun pääperiaatteet, rakentamistapa pääosiltaan ja laajuustiedot.

Tarjouskilpailun aikana saatiin yksi tarjous/kilpailuehdotus Rakennustoimisto K.Tervo Oy:ltä. Kilpailuohjelman mukaisesti arviointiryhmä kokoontui arvioimaan tarjouksen/kilpailuehdotuksen. Arviointiryhmä totesi, että annettu kilpailuehdotus on laadittu hyväksyttävästi ja on laadultaan riittävän hyvä. Ehdotus muodostaa kokonaisuuden, jossa rakennetaan uusi viisikerroksinen asuinrakennus ja säilytetään vanha suojeltava 2-kerroksinen rakennus. Uudisosan ja säilytettävän osan muodostama liitto soveltuu luontevasti kaupunkikuvalliseen ympäristöön. Ehdotus tekee kunniaa purettavan rakennuksen osan arkkitehtuurille ja luo tämän avulla kaikuja, jolla kaupunkikuvallinen yhtenäisyys säilyy. Samassa yhteydessä todettiin, että kaavaluonnoksessa esitettyä rakennusoikeutta on haasteellista saada toteutettua kaavaluonnoksen rajatessa uudisosan enintään 5-kerroksiseksi. Täten kilpailuohjelman mukaisesta alimmassa hyväksyttävästä tarjoushinnasta voidaan poiketa ja sitoa kauppahinta tontille rakennettavissa olevaan rakentamisen määrään. Hintatarjouksessa peruskorjattavan rakennusoikeuden hinta oli 100 € /k-m² ja asuinrakennusoikeuden / uudistakennusoikeuden hinta oli 339 € / k-m². Tarjouksen mukainen tontilla käytettäväksi tuleva rakennusoikeus on 4017,5 k-m², jonka pohjalta määräytyvä kohteen kauppahinta on 1 112 416,50 €.

Arviointiryhmä esitys on, että kaavamuutoksessa muodostettava tontti rakennuksineen myydään Rakennustoimisto K.Tervo Oy:lle kilpailuehdotuksen

mukaiseen rakennusoikeuteen sidotulla kauppahinnalla ja kaavan laatimista jatketaan Rakennustoimisto K.Tervo Oy:n kilpailuehdotuksen pohjalta.

Rakennustoimisto K.Tervo Oy on maksanut tontista varausmaksun 55620,83 euroa.

Valmistelija: tonttipäällikkö Sanna Alenius / kaupungingeodeetti Kalle Sivén /
kaavoituspäällikkö Pauli Sonninen

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

myydä Rakennustoimisto K.Tervo Oy:lle tai toimesta perustettavan yhtiön lukuun Joensuun kaupungin II kaupunginosassa, osoitteessa Rantakatu 31 sijaitsevan korttelin 14 nykyisestä tontista nro 12 Rantakatu 31-asemakaavamuutoksessa osoitettavan, uuden noin 2741 m² suuruisen tontin rakennuksineen seuraavin ja muutoin kaupunginvaltuuston vahvistamin ehdoin:

- Kauppahinta määräytyy tarjouksen mukaisesti siten, että peruskorjausrakennusoikeuden hinta on 100 € /k-m² ja uudistakennusoikeuden hinta on 339 € / k-m². Lopullinen kauppahinta lasketaan em. hinnoilla hyväksytyssä kaavamuutoksessa esitetyn rakennusoikeuden perusteella.
- Kauppahinnasta on maksettu varausmaksuna 55620,83 euroa. Varausmaksu on osa kauppahintaa kaupan toteutuessa ja varausmaksua ei palauteta, jos kauppa peruuntuu tarjoajasta johtuvasta syystä.
- Kiinteistökaupasta tehdään esisopimus kaavaluonnoksen ja tarjouksen pohjalta. Esisopimus tehdään kuukauden sisällä myyntipäätöksen saatua lainvoiman. Lopullinen esisopimuksen mukainen kauppa tehdään kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutos on hyväksytty ja lainvoimainen.
- Ostaja maksaa 15 % suuruisen käsirahan lopullisesta kauppahinnasta lopulliseen kaupantekoon mennessä.
- Jäljellä oleva kauppahinta maksetaan enintään kahdessa erässä kuuden kuukauden kuluessa kaupanteosta. Maksamatta olevalle kauppahinnalle ostaja maksaa kolmen prosentin suuruisen koron kaupanteosta maksupäivään saakka.
- Omistus- ja hallintaoikeus tontilla sijaitseviin rakennuksiin siirtyy ostajalle lopullisen kauppakirjan allekirjoituksella.
- Omistus- ja hallintaoikeus tonttiin siirtyy, kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.
- Ostaja vastaa kiinteistönmuodostamiskustannuksesta. Kaupunki vastaa kaupanvahvistajan palkkiosta.
- Ostaja vastaa mahdollisista rakennusten purkamiskustannuksista.
- Muut kaupan ehdot ovat tavan mukaisia kaupungin noudattamia kiinteistökaupan ehtoja.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaavoituspäällikkö Pauli Sonninen oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.