

Kiinteistön 167-401-20-27 ostaminen Hukanhaudalta

KRAKLIK 23.05.2023 § 75
801/10.00.01.00/2023

Repokallion alue sijaitsee Hukanhaudan kaupunginosassa, Ilomantsintien ja Lappeenrannantien risteysalueen eteläpuolella. Alueella on voimassa seutuvaltuuston 2.12.2008 hyväksymä Joensuun seudun yleiskaava 2020 kaavamerkinnoilla Virkistysalue (V), Melualue (me), Muun haitallisen ympäristövaikutuksen alue (ha) ja Viherkäytävä. Kyseinen alue on asemakaavoittamaton. Alueella on jonkin verran pientaloasutusta Lappeenrannantien suuntaisesti. Alueen asemakaavoittamista asumistarkoitukseen on useaan kertaan selvitetty, mutta riittävän alueen asuinrakentamiseen osoittamiseksi tarpeellisen melunsuojauksen toteuttaminen on hyvin haasteellista ja riittämättömänkin melunsuojauksen kustannukset mittavia.

Kaupungin maaomaisuuden puolelta on jo aikanaan ilmaistu, että maankäyttöratkaisu alueella asuintarkoitukseen ja pientalovaltaiseen uudisrakentamiseen on hyvin ristiriitaista varsinkin melun takia. Samoin yhdyskuntatekniikan puolelta on ilmaistu, ettei kaupungin ole tarkoituksenmukaista vastata alueen melunsuojauksen kustannuksista asuntorakentamisen mahdollistamiseksi alueella. Joensuun kaupungin maapoliittisen ohjelman mukaisesti kaupunki laatii aiemmin asemakaavoittamattomille alueille asemakaavan vasta, kun alueet ovat kaupungin omistuksessa. Erityisestä syystä voidaan kuitenkin yksityisen omistaman alueen ensikertaiseen asemakaavoitukseen ryhtyä, jos maanomistajien kanssa päästään sopimukseen seuraavista lähtökohdista. Asemakaavoitukseen yhteydessä maanomistajien tulisi luovuttaa kaupungin omistukseen kaavassa osoitetut yleiset alueet ja yksityiset vastaisivat kustannuksellaan alueen yhdyskuntatekniikan rakentamis- ja kunnossapitokustannuksista. Sopimuksia tältä osin ei ole tehty. Maaomaisuus onkin nyt selvittänyt Repokallion alueen ominaisuudet huomioiden alueelle soveltuvan maankäyttöratkaisun edellytyksiä.

Kaupunki on saanut ulkopuoliselta kiinteistönvälittäjältä arviot alueen kiinteistöjen markkina-arvosta ja näiden arvioiden pohjalta on alueen kiinteistöjen omistajien kanssa käyty neuvotteluja kiinteistöjen hankkimisesta kaupungin omistukseen. Kiinteistökaupasta on tehty esisopimus, jossa lopullisen kaupan ehtona on, että kaupungin kiinteistön ostoa koskeva päätös saa lainvoiman.

Kiinteistökaupan myötä ensimmäistä kertaa asemakaavoitettavaa aluetta saadaan kaupungin omistukseen ja alueella on paremmat edellytykset kaupungin suunnitteleuille maankäyttöratkaisulle. Kiinteistökaupalla luodaan paremmat edellytykset kehittää maankäytöllisesti järkevää ja taloudellista yhdyskuntarakennetta.

Kiinteistön kaupassa noudatetaan Joensuun kaupungin maapoliittista ohjelmaa 2018-2021 (kaupunginvaltuusto 23.4.2018 § 54).

Valmistelija: kaupungingeodeetti Kalle Sivén ja maankäyttöinsinööri Pentti Tiilikainen

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:
Kaupunkirakennelautakunta päättää

ostaa yksityisiltä maanomistajilta Joensuun kaupungin Hukanhaudalla sijaitsevan noin 1200 m²:n suuruisen Koivuaho-nimisen tilan 167-401-20-27 sillä olevine rakennuksineen, kun tämä kauppaa koskeva kaupunkirakennelautakunnan päätös saa lainvoiman, viimeistään 31.7.2023. Mikäli kiinteistön kauppaa koskeva päätös ei saa lainvoimaa purkautuu kiinteistökaupasta tehty esisopimus. Kauppa tehdään seuraavin ja muutoin yleisesti käytetyin kauppaehdoin:

- Kauppahinta on 215 000 euroa. Kauppahinta maksetaan Myyjän ilmoittamalle pankkitilille seitsemän (7) arkipäivän kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.
- Kiinteistön omistusoikeus siirtyy Ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin ja hallintaoikeus viimeistään 31.8.2023 mennessä. Hallinnan luovutushetkellä rakennusten on oltavat tyhjiä tavaroista ja roskista.
- Mikäli hallinnan luovutus viivästyy edellä sovitusta, Myyjä on velvollinen sopimussakkona suorittamaan Ostajalle 800 euroa jokaiselta alkavalta viivästysviikolta.
- Myyjälle jää kiinteistön 167-401-20-27 hallintaoikeus 31.8.2023 saakka. Myyjä on velvollinen pitämään kiinteistön ja sillä olevat rakennukset ja muut rakenteet tarpeistoineen siinä kunnossa kuin ne kaupantekohetkellä ovat olleet. Myyjä vastaa rakennusten vakuuttamisesta hallinnan siirtymiseen saakka.
- Myyjä siirtää energialaitoksen, vesilaitoksen, teleoperaattorin ja muut kiinteistöön kohdistuvat liittymät oikeuksineen ostajalle ilman eri korvausta. Myyjä vakuuttaa, että kaikki ko. liittymissopimuksiin perustuvat myyjän hallinta-aikaan kohdistuvat maksut on maksettu ja myyjä sitoutuu vastaamaan tulevista maksuista hallinnan siirtymispäivään saakka. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymäsopimuksen siirrosta energialaitokselle, vesilaitokselle ja teleoperaattorille.
- Kiinteistöä 167-401-20-27 rasittaa rasisitustodistukselta ilmenevät kiinnitykset. Myyjä sitoutuu kuolettamaan kiinnitykset kaupan kohteena olevan kiinteistön osalta kaupan teon jälkeen.

Muutoin kiinteistö luovutetaan vapaana rasisitteista ja rasisituksista

- Ostaja maksaa kaupanvahvistajan palkkion.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.