

Määräalan 167-401-23-69-M500 ostaminen Hukanhaudalta

KRAKLIK 13.06.2023 § 93
933/10.00.01.00/2023

Repokallion alue sijaitsee Hukanhaudan kaupunginosassa, Ilomantsintien ja Lappeenrannantien risteysalueen eteläpuolella. Alueella on voimassa seutuvaltuuston 2.12.2008 hyväksymä Joensuun seudun yleiskaava 2020 kaavamerkinnöillä 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 ei ole tältä osin 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. Määräalaa 167-401-23-69-M500 koskevasta kiinteistökaupasta on tehty esisopimus, jossa lopullisen kaupan ehtona on, että kaupungin määräalan ostoa koskeva päätös saa lainvoiman.

Kiinteistökaupan myötä ensimmäistä kertaa asemakaavoitettavaa aluetta saadaan kaupungin omistukseen ja alueella on paremmat edellytykset kaupungin suunnitteleuille maankäyttöratkaisulle.

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 yksityiseltä maanomistajalta Joensuun kaupungin Hukanhaudalla sijaitsevan noin 4500 m²:n suuruisen määräalan 167-401-23-69-M500 sillä sijaitsevina rakennuksineen. Kauppa tehdään seuraavin ja muutoin yleisesti käytetyin kauppaehdoin:

- Kauppahinta on 218 400 euroa. Kauppahinta maksetaan Myyjän ilmoittamalle pankkitilille seitsemän (7) arkipäivän kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

- Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle, kun kauppakirja on allekirjoitettu ja kauppahinta maksettu. Myyjä on vuokrannut määräalalla sijaitsevan asuinrakennuksen yksityiselle asuinhuoneiston vuokrasopimuksella. Kaupan kohde siirtyy Myyjältä Ostajalle vuokrattuna.
- 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.
- Määräalaa 167-401-23-69-M500 kohdistuu kiinnityksiä. Myyjä sitoutuu kuolettamaan kiinnitykset kaupan kohteena olevan määräalan osalta kaupan teon jälkeen.

Muutoin määräala luovutetaan vapaana rasitteista ja rasituksista.

- Ostaja vastaa kaupanvahvistajan palkkiosta ja lohkomiskuluista. Muista kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja julkisoikeudellisista maksuista vastaa Myyjä kaupantekopäivään asti ja sen jälkeen niistä vastaa Ostaja.
- Ostaja ottaa kiinteistön rakennukset vastaan siinä kunnossa, kuin ne kaupantekohetkellä ovat.

Myyjällä ei ole vastuuta kaupan kohteessa ilmenevistä maakaaren 2 luvun 17 § mukaisista virheistä eikä myyjä ole velvollinen korvaamaan ostajalle kyseisistä virheistä aiheutuneita vahinkoja.

- Kauppa on tehtävä 31.8.2023 mennessä tai mikäli päätös ei saa lainvoimaa ennen 31.8.2023, tehdään kauppa kuukauden kuluessa siitä kun päätös saa lainvoiman. Mikäli määräalan kauppaa koskeva päätös ei saa lainvoimaa purkautuu kiinteistökaupasta tehty esisopimus.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.