

Liiketontin myyminen Hukanhaudalta

KRAKLIK 12.12.2023 § 157
1651/10.00.02.01/2023

Joensuun kaupunki on laatimassa Repokallion alueelle Hukanhaudan kaupunginosaan, Ilomantsintien (kt 74) ja Lappeenrannantien (vt 6) risteysalueen eteläpuolelle asemakaavaa (työ nro 1631). 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 aiemmin asemakaavoittamaton ja sillä on jonkin verran pientaloasutusta aivan Lappeenrannantien varressa. Alueen asemakaavoittamista asumistarkoitukseen on useaan kertaan selvitetty, mutta riittävän asuinrakentamiseen osoittamiseksi tarpeellisen melunsuojauksen toteuttaminen on hyvin haasteellista ja riittämättömänkin melunsuojauksen kustannukset mittavia.

Laadinnassa olevassa asemakaavassa on nyt lähdetty hakemaan Repokallion alueen ominaisuudet huomioivaa alueelle soveltuvaa maankäyttöratkaisua. Lidl Suomi Ky on hakenut jo vuosia sijoittumispaikkaa päivittäistavarakaupan yksikölleen Joensuussa Pielisjoen itäpuoliselta alueelta. Yhtenä kaupan palvelut Joensuun yhdyskuntarakenteessa huomioivana ja liikenteellisesti sopivana vaihtoehtona nousi tarkasteluun tämä Ilomantsintien ja Lappeenrannantien risteysalueella Hukanhaudalla sijaitseva reilun hehtaarin alue. Kaupungin kannalta taloudelliset edellytykset alueen maankäyttöratkaisun edistämiseksi ja toteuttamiseksi ovat olleet olemassa, kun kaupungilla on ollut kiinnostunut neuvottelutaho alueelle ensi vaiheessa sijoittuvasta kaupallisesta hankkeesta, joka mahdollistaa kyseisellä alueella olevien asuttujen asuinrakennusten hankkimisen maapohjineen. Hankkeen mahdollistamiseksi kaupunki on vapaaehtoisilla kauppoilla hankkinut kyseisellä alueella sijaitsevat pientalokiinteistöt omistukseensa. Nähtävillä laitettavassa asemakaavaehdotuksessa on osoitettu kaksi liiketonttia, jotka mahdollistaisivat kaupallisten toimijoiden sijoittumisen alueelle. Toisella tontilla tulisi olemaan rakennusoikeutta 3000 k- m² ja toisella 2500 k-m².

Asemakaavahankkeen taustana on alueen ja palveluiden kehittäminen kaupungin yhdyskuntarakenteen kannalta tarkoituksenmukaisesti. Kyseisen Ilomantsintien ja Lappeenrannantien risteysalueen vaikutusalueella on Kesko Oyj:llä omistuksessaan rakentamaton ns. Citymarket-tontti Oksojantiellä Karsikon kaupunginosan puolella, jossa on rakennusoikeutta 16 000 k-m². Myös Pohjois-Karjalan Osuuskaupalla on omistuksessaan tontti osoitteessa Käkisalmenkatu 33 Hukanhaudan kaupunginosassa, jonka osalta on käynnissä kaavamuutoksen laadinta, jossa tavoitellaan tontin osoittamista urheilu- ja kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, yhdistetyksi asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi sekä liikerakennusten korttelialueeksi. Repokallion alueelle laadinnassa oleva asemakaava ja siihen liittyvä tontinluovutus edistävät elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja toimivan kilpailun kehittymistä.

Joensuun kaupungin maapoliittisen ohjelman mukaan yritys- ja liiketontteja luovutetaan eri puolilta kaupunkia kysynnän mukaan. Lidl Suomi Ky on ilmaissut tahtonsa ostaa kaupungilta asemakaavaehdotuksessa osoitettavan noin 11 949 m²:n suuruisen Repokalliontien varteen sijoittuvan tontin 167-15-184-1 noin 3000 k-m² suuruisen päivittäistavarakaupan toteuttamiseksi. Kyseinen hanke, sekä kaavan mahdollistama toisenkin toimijan sijoittuminen alueelle tukevat lähialueen palveluiden lisäksi laajemminkin alueen asukkaita palvelevan kaupan palvelutarjontaa sekä rakentuvan Papinkankaan yritysalueen toimintaedellytyksiä. Kun lisäksi otetaan huomioon alueen keskeinen sijainti risteysalueella kaupungin sisääntuloväylien välittömässä läheisyydessä, on ilmeistä, että alue sopii liikerakentamiseen ja vahvistaa osaltaan kaupungin yhdyskuntarakentamisen kehittymistä. Kaavatyön myötä alueella olisi sijoittumismahdollisuus myös toiselle kaupalliselle toimijalle mikäli sellainen ilmaantuu.

Joensuun kaupungin maapoliittisen ohjelman mukaan päivittäistavarakaupan tontit hinnoitellaan tapauskohtaisesti. Tontin käyvästä arvosta on pyydetty ulkopuolisen arvioitsijan lausunto. Tontin kauppahinnaksi on neuvoteltu kahdeksansataaviisikymmentätuhatta (850 000) euroa, joka edustaa markkinatasoista tonttihintaa arviolausunnon tarkkuus huomioiden.

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

Valmistelijat: maankäyttöinsinööri Pentti Tiilikainen ja kaupungingeodeetti Kalle Sivén.

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

myydä Lidl Suomi Ky:lle asemakaavatyössä nro 1631 osoitettavan noin 11 949 m²:n suuruisen noin 3000 k-m² suuruisen päivittäistavarakaupan rakentamisen mahdollistavan Repokalliontien varteen sijoittuvan tontin 167-15-184-1 seuraavin ja muutoin yleisesti käytetyin viranhaltijavaltuuksin määritellyin ehdoin:

- Kaupasta tehdään esisopimus 31.1.2024 mennessä. Lopullinen kauppa tehdään kun tonttia koskeva asemakaava on saanut lainvoiman ja kaupan kohde täyttää esisopimukseen kirjattavat ehdot päivittäistavarakaupan rakentamisen mahdollistamiseksi.
- Kaupan kohde (tontti 167-15-184-1) muodostuu kiinteistöistä:
 - 167-895-0-6 noin 1429 m²:n määräala
 - 167-401-20-54 noin 722 m²:n määräala
 - 167-401-20-14 noin 1083 m²:n määräala
 - 167-401-20-13 noin 1211 m²
 - 167-401-20-12 noin 1204 m²
 - 167-401-23-69 noin 4500 m²:n määräala
 - 167-401-23-69-M500 noin 1800 m²:n määräala
- Lopullinen tontin ulottuvuus määräytyy hyväksytyyn lainvoimaisen asemakaavan pohjalta.
- Kauppahinta on kahdeksansataaviisikymmentätuhatta (850 000) euroa. Kauppahinta maksetaan Myyjän ilmoittamalle pankkitilille seitsemän (7) arkipäivän kuluessa lopullisen kauppakirjan allekirjoittamisesta.
- Täysi ja rajoittamaton omistus- ja hallintaoikeus Kaupan kohteeseen siirtyvät Ostajalle sen jälkeen, kun kauppahinta on suoritettu ja vastaanotettu myyjän pankkitilille.
- Myyjä sitoutuu purkamaan kaupan kohteessa sijaitsevat rakennukset kustannuksellaan viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluttua kaupasta ja viemään kaikki purkamisesta aiheutuneet sekä muut mahdolliset jätteet pois.
- Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, ettei Kaupan kohteeseen kohdistu mitään velkaa ja että Kaupan kohde on vapaa kaikista pantti- ja pidätysoikeuksista, kiinnityksistä, rasitteista, takauksista, omistuksenpidätyksistä ja muista sopimukseen perustuvista velvoitteista.
- Ostaja sitoutuu hakemaan Kaupan kohteelle lainhuutoa ja vastaa kustannuksellaan lainhuudatus- ja kiinteistönmuodostuskustannuksista.
- 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.

- Mikäli ostaja olennaisesti laiminlyö rakentamisvelvollisuutensa tai olennaisesti muuttaa rakennuksiin suunniteltujen tilojen käyttötarkoitusta, kaupungilla on oikeus periä sopimussakkoa rakentamisvelvoitteen täyttämättä jättämisestä enintään kauppahinnan mukainen rahamäärä, ellei kaupunki erityisistä syistä myönnä jatkoaikaa rakentamiselle tai lupaa poiketa suunnitelmista asemakaavan sallimissa rajoissa.
- Valmista rakennusta ei saa kaupungin luvatta kokonaan tai osittain purkaa. Jos rakennus kokonaan tai osittain palaa tai muutoin tuhoutuu, se on kahden (2) vuoden kuluessa uudelleen rakennettava.
- Jos ostaja luovuttaa rakentamattoman tontin, on hän velvollinen maksamaan sopimussakkoa kauppahinnan mukaisen rahamäärän, ellei kaupunki myönnä vapautusta tai huojennusta sopimussakon suorittamisvelvollisuudesta. Tontti katsotaan rakentamattomaksi, kunnes tontille rakennettavien rakennusten käyttöönottokatselmus on hyväksytty.
- Tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 85 % ellei kaupunki myönnä tästä poikkeusta. Mikäli rakennusoikeutta on pysyvästi ollut käyttämättä sallittua enemmän vähintään viisi (5) vuotta, kaupungilla on oikeus periä kaupanteosta lukien vuotuista sopimussakkoa käyttämättömästä rakennusoikeudesta kaupungin kulloinkin vahvistamien perusteiden mukaisesti, kuitenkin enintään 10 % vuodessa tontin myyntihinnasta.
- Muut kauppaehdot ovat tavanomaisia kiinteistökaupan ehtoja ja ne määritellään viranhaltijavaltuuksin.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.