

Osoitteessa Penttilänkatu 7-9 sijaitsevien tonttien myyminen rakennuksineen

KRAKLIK 11.02.2025 § 19
158/10.00.02.01/2025

Joensuun kaupungin kaupunkirakennepalvelut järjesti avoimen tarjouskilpailun osoitteessa Penttilänkatu 7-9 sijaitsevasta tontista rakennuksineen. Tontti sijaitsee Suvantosillan kupeessa Pielisjoen itärannalla lähellä rautatieasemaa. Tarjouskilpailu järjestettiin ajalla 23.9.2024 - 14.10.2024.

Kilpailun kohde:

Tarjouskilpailun kohteena oli Penttilänkatu 7-9 -asemakaavamuutoksessa osoitettu noin 2515 m² suuruinen Joensuun Niinivaaran (5) kaupunginosan korttelin 502 tontti 11 rakennuksineen. Tontti sijaitsee asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueella (AL) ja sillä on rakennusoikeutta 5000 k-m².

Tontilla sijaitsee vanha ns. Hankkijan talo, joka käsittää vuosina 1949-1950 valmistuneen konttori- ja varastorakennuksen. Rakennuksen korkeampi konttoriosa on asemakaavassa merkitty suojelumerkinnällä, eli se on rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka vaarantavat rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokkaan tai kaupunkikuvan kannalta merkittävän luonteen säilymisen. Tontilla sijaitseva yksikerroksinen rakennuksen osa on toiminut viimeksi kaupungin arkistona. Yksikerroksisen osan saa purkaa ja tämän osan purkamisesta vastaa ostaja.

Suojellun rakennusosan kerrosala on noin 1751 k-m² ja uudisrakentamisen alta purettavaksi tulevan rakennuksen kerrosala on noin 2366 k-m². Tontille on osoitettu asemakaavassa suojellun rakennuksen lisäksi rakennusalat 8-, 2- ja yksikerroksisen rakennuksen rakentamiseksi. Asemakaavan mukaan kortteliin tulee sijoittaa liiketiloja vähintään 20 % ensimmäisen kerroksen kerrosalasta, ja niiden tulee ensisijaisesti sijoittua joen puoleiselle julkisivulle.

Kilpailun kohteena oleva tontti sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla kaupungin keskustassa ja on osa Joensuun keskustan ilmeelle merkittävää jokivarren kaupunkijulkisivua. Asemakaavan mukaan alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY). Rakentaminen tulee sovittaa arkkitehtuuriltaan huolellisesti kulttuuriympäristökokonaisuuteen.

Joensuun kaupunki on saanut 13.6.2024 myönteisen poikkeamisluvan seuraaviin asemakaavasta poikkeaviin ratkaisuihin:

- 8-kerroksinen rakennus voidaan sijoittaa asemakaavasta poiketen Pielisjoen rantaviivan suuntaisesti ulottuen 1-kerroksisen rakennusalan puolelle ja sen myötä voidaan poiketa 1- ja 2-kerroksisen rakennusalan kerrosluvusta
- enintään kaksitoista (12) autopaikkaa voidaan toteuttaa Penttilänkadun puoleiselle avopihalle, eikä pihakannen alle
- liiketilat voidaan toteuttaa myös muualle kuin tontin joen puoleisille julkisivuille
- liiketilojen toteuttamisprosentti on puolitetty 10 %:iin asemakaavan määräyksiin nähden

- liiketilojen sijaan on mahdollista toteuttaa asumista palvelevia ikkunallisia yhteis-, harrastus- ja kokoontumistiloja, asuntokohtaisia työhuoneita tai vastaaviin käyttötarkoituksiin soveltuvia tiloja, ei kuitenkaan asuntoja
- Penttilänsäntien puoleinen 2-kerroksisen rakennusala voidaan jättää toteuttamatta.

Kilpailun ehdoista ja toteutukselle asetetut ehdot:

- Kohteelle oli määritelty alin hyväksyttävä hinta 650 000 euroa. Pohjahinnassa oli huomioitu uudisrakentamisen tieltä purettavasta rakennuksesta ja ostajan vastuulle suojeltavasta rakennuksesta aiheutuvat kustannukset.
- Tarjoajan tuli huomioida kaupan kohteen osalta kilpailuohjelmassa esiin tuodut asemakaavasta johtuvat laadulliset vaatimukset, jotka kirjataan keskeisiltä ja soveltuvilta osin kauppakirjaan ohjaamaan ja velvoittamaan tontin rakentamista.
- Uudisrakennuksen asuinhuoneistojen keskikoko on oltava vähintään 50 k-m².
- Tontin ostajan on lunastettava vähintään kuusitoista (16) velvoiteautopaikkaa viereisellä tontilla 167-5-502-10 osoitteessa Jokikatu 5 sijaitsevasta pysäköintilaitoksesta. Niiden hinta on kuusitoistatuhatta viisikymmentäviisi (16 055) euroa/kappale (alv 0%), yhteensä 256 880 € (alv 0%).

Tarjouskilpailun aikana saatiin yksi hyväksytty tarjous Kortteli 48 Oy:ltä, suuruudeltaan 652 000 euroa. Kortteli 48 Oy on maksanut kilpailuohjelmassa määriteltyt 5%:n suuruisen varausmaksun (32 600 euroa) tarjoamastaan kauppasummasta.

Kilpailun kohteena olleelle tontille 167-5-502-11 on laadittu erillinen tonttijako yhdessä tarjoajan kanssa siten, että siitä on muodostettu tontit 167-5-502-12 ja 167-5-502-13. Asemakaavassa suojeltu rakennus sijaitsee tontilla nro 13.

Valmistelija: kaupungingeodeetti Kalle Sivén

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

myydä Kortteli 48 Oy:lle tai sen toimesta perustettavalle yhtiölle tai yhtiöille osoitteessa Penttilänsäntien 7-9 sijaitsevat Niinivaaran (5) kaupunginosan korttelin 502 tontit 12 ja 13 rakennuksineen seuraavin ja muutoin kaupunginvaltuuston vahvistamin ehdoin:

- Mikäli kauppa tehdään perustettavan yhtiön /yhtiöiden lukuun, perustava yhtiö/yhtiöt ja perustettava yhtiö/yhtiöt ovat yhteisvastuullisia kauppakirjan ehdoista.
- Kauppahinta on kuusisataaviisikymmentäkaksituhatta (652 000) euroa. Kauppahinnasta on maksettu varausmaksuna 32 600 euroa.
- Kauppakirja on allekirjoitettava kuukauden kuluessa myyntipäätöksen lainvoimauudesta tai muutoin tämä päätös raukeaa.
- Ostajan on maksettava ennen kaupantekoa erillistä laskua vastaan käsirahana 10 % kauppahinnasta eli 65 200 euroa. Varausmaksu ja käsiraha ovat osa kauppahintaa.
- Loppu kauppahinta 554 200 euroa tulee olla maksettuna kaupungin pankkitilille erillistä laskua vastaan viimeistään 31.12.2026. Viivästyneelle määrälle ostajan on maksettava korkolain mukainen viivästyskorko eräpäivästä maksupäivään saakka.

- Omistus- ja hallintaoikeus tontilla 167-5-502-12 sijaitsevaan rakennukseen, tontilla 167-5-502-13 sijaitsevaan asemakaavassa suojeltuun rakennukseen ja tonttiin 167-5-502-13 siirtyy ostajalle kauppakirjan allekirjoituksella. Ostaja vastaa suojellun rakennuksen kunnossapidosta kaupanteosta alkaen.
- Omistusoikeus tonttiin 167-5-502-12 siirtyy ostajalle, kun loppuosa kauppahinnasta on kokonaan maksettu. Ostaja saa hallintaoikeuden tonttiin kauppakirjan allekirjoituksin. Hallintaoikeus on voimassa 31.12.2026 saakka tai kunnes omistusoikeus siirtyy ostajalle, mikäli omistusoikeus tonttiin siirtyy kauppahinnan maksun muodossa ennen 31.12.2026. Hallinta-ajalta ei makseta erillistä korvausta. Tontin hallinnan osalta tehdään tarpeen vaatiessa maanvuokrasopimus noudattaen normaaleja Joensuun kaupungin maanvuokrauksessa käyttämiä ehtoja. Sopimus muotoillaan viranhaltijavaltuuksin.
- Ostajan on lunastettava kuusitoista (16) velvoiteautopaikkaa viereisellä tontilla 167-5-502-10 osoitteessa Jokikatu 5 sijaitsevasta pysäköintilaitoksesta yhteishintaan 256 880 € (alv 0%) 31.12.2026 mennessä.
- Ostaja vastaa kiinteistönmuodostamiskustannuksesta. Kaupunki vastaa kaupanvahvistajan palkkiosta.
- Ostaja vastaa myytävillä tonteilla sijaitsevien rakennusten purkamiskustannuksista. Uudisrakentamisen tieltä purettavan rakennuksen osa ulottuu myytävän tontin ulkopuolelle asemakaavan mukaiselle katualueelle. Ostajan tulee nurmettaa kyseinen katualue purkamisen jälkeen.
- Tontille 167-5-502-12 on haettava rakennuslupaa asemakaavan ja poikkeamisluvan mukaiselle rakentamiselle poikkeamisluvan voimassaoloaikana eli 13.6.2026 mennessä.
- Tontit sijaitsevat kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla kaupungin keskustassa ja ovat osa Joensuun keskustan ilmeelle merkittävää jokivarren kaupunkijulkisivua. Asemakaavan mukaan alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY). Rakentaminen tulee sovittaa arkkitehtuuriltaan huolellisesti kulttuuriympäristökokonaisuuteen.
- Tontille 167-5-502-12 on rakennettava kolmen (3) vuoden kuluessa rakennusluvan hakemiselle asetetusta määräajasta asemakaavan, poikkeamisluvan ja rakennusjärjestyksen mukaiset pysyvät rakennukset siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa niissä osittaisen loppukatselmuksen, jossa rakennukset hyväksytään käyttöön otettaviksi.
- Tontille 167-5-502-13 oleva suojeltava rakennus on vanha peruskorjattava rakennus, joka jo kuntoarviossa kunnostustarpeista esille tulleiden tietojen mukaan tarvitsee huomattavia kustannuksia aiheuttavaa kunnostusta. Peruskuntoarvion suorittamistavan, arviosta ilmenneiden tietojen ja rakennuksen iän perusteella on jo kauppaa tehtäessä todennäköistä, että rakennuksessa on myös piiloon jääneitä virheitä, joita ei ollut voitu peruskuntotutkimuksessa todeta eikä siten ottaa kuntoarviossa huomioon. Ostajalla on ollut halutessaan mahdollisuus tehdä rakennuksen kunnosta tarkempia tutkimuksia. Ostaja ottaa vastattavakseen kaikista mahdollisista rakennuksen peruskorjaamisesta tarvittavista toimenpiteistä ja näistä aiheutuvista kustannuksista siitä riippumatta,

onko ne huomioitu kuntoarviossa ja ovatko ne olleet kaupantekohetkellä mahdollisesti piileviä tai onko niillä rakennuksen käytettävyydelle haitallisia vaikutuksia. Tämä ostajan vastuu korjaamistoimenpiteistä on huomioitu kauppahintaa alentavana tekijänä. Myyjä ei ole vastuussa kaupan kohteessa mahdollisesti esiin tulevista virheistä ja ostaja sitoutuu siihen, ettei tule esittämään kaupan jälkeen mitään vaatimuksia kaupan kohteen kunnosta ja ominaisuuksista.

- Muut kaupan ehdot ovat tavan mukaisia kaupungin noudattamia kiinteistökaupan ehtoja.

Päätös:

Asia päätettiin ottaa lisälistalta käsittelyyn.

Hyväksyttiin yksimielisesti.