

Liiketontin myyminen Pilkosta osoitteesta Linjatie 4

KRAKLIK 11.03.2025 § 31
368/10.00.02.01/2025

Joensuun kaupunki omistaa Pilkossa sijaitsevan tontin 167-20-2009-8, osoitteessa Linjatie 4, 80140 Joensuu. Tontin pinta-ala on 37 179 m² ja rakennusoikeus 10 000 k-m². Kiinteistö on osoitettu Pilkon (20) kaupunginosan korttelin 2009 asemakaavan muutoksessa kaavamerkinnällä KM (liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön).

Biltema Real Estate Finland Oy on hakenut sijoittumispaikkaa liikerakennuksen yksikölleen Joensuussa. Yhtenä liikerakennuksen palvelut Joensuun yhdyskuntarakenteessa huomioivana ja liikenteellisesti sopivana vaihtoehtona nousi tarkasteluun tämä Kuopiontien ja Onttolantien risteysalueen läheisyydessä Pilkossa sijaitseva noin 3,7 hehtaarin tontti, joka mahdollistaa liikerakennuksen sijoittumisen alueelle.

Toimijan sijoittuminen asemakaavassa osoitetulle alueelle K-Citymarket Pilkon viereiselle tontille tukee palveluiden kehittymistä kaupungin yhdyskuntarakenteen kannalta tarkoituksenmukaisesti. Kyseisellä alueella on kaupallisen alan toimijoita ja nyt kyseessä oleva liikerakentaminen tukee alueen elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja laajemmin koko alueen yhdyskuntarakenteen kehittymistä.

Joensuun kaupungin maapoliittisen ohjelman mukaan yritys- ja liiketontteja luovutetaan eri puolilta kaupunkia kysynnän mukaan. Biltema Real Estate Finland Oy on ilmaissut tahtonsa ostaa kaupungilta omistaman noin 37 179 m²:n suuruisen tontin 167-20-2009-8 noin 10 000 k-m² suuruisen liikerakennuksen toteuttamiseksi.

Joensuun kaupungin maapoliittisen ohjelman mukaan liikerakennusten tontit hinnoitellaan tapauskohtaisesti. Tontin käyvästä arvosta on pyydetty ulkopuolisen arvioitsijan lausunto. Tontin kauppahinnaksi on neuvoteltu miljoonaneljäsataatuhatta (1 400 000) euroa, joka edustaa markkinatasoista tonttihintaa arviolausunnon tarkkuus huomioiden.

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

Valmistelija: Maankäyttöinsinööri Pentti Tiilikainen ja kaupungingeodeetti Kalle Siven

Kaupunkiympäristöjohtajan muutettu päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

myydä Biltema Real Estate Finland Oy:lle noin 37 179 m²:n suuruisen ja noin 10 000 k-m²:n suuruisen liikerakennuksen rakentamisen mahdollistavan tontin 167-20-2009-8 seuraavin ja muutoin yleisesti käytetyin viranhaltijavaltuuksin määritellyin ehdoin:

- Kaupasta tehdään esisopimus 17.4.2025 mennessä. Lopullinen kauppa tehdään viimeistään 30.6.2025 mennessä kun toimija on tontilla tekemällään maaperätutkimuksella todennut tontin soveltuvan suunnitellun liikerakennuksen rakentamiseen tavanomaisin menetelmin ja kustannuksin.

- Kauppahinta on miljoonaneljäsataatuhatta (1 400 000) euroa. Kauppahinta maksetaan Myyjän ilmoittamalle pankkitilille seitsemän (7) arkipäivän kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.
- Täysi ja rajoittamaton omistus- ja hallintaoikeus Kaupan kohteeseen siirtyvät Ostajalle sen jälkeen, kun kauppahinta on suoritettu ja vastaanotettu myyjän pankkitilille.
- Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että Kaupan kohde on vapaa kaikista kiinnityksistä ja rasitteista.
- Ostaja sitoutuu hakemaan Kaupan kohteelle lainhuutoa ja vastaa kustannuksellaan lainhuudatus- ja kiinteistönmuodostuskustannuksista.
- Tontille on rakennettava kahden (2) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta liitteenä olevan tontinkäyttösuunnitelman mukainen vähintään 7500 k-m2 suuruinen, asemakaavan ja rakennusjärjestyksen mukainen pysyvä liikerakennus siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa siinä osittaisen loppukatselmuksen, jossa rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi.
- 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 75 % ellei kaupunki myönnä tästä poikkeusta. Mikäli rakennusoikeutta on pysyvästi käytetty vähimmäismäärää vähemmän vähintään viisi (5) vuotta kaupantekopäivästä lukien, on kaupungilla oikeus periä kaupanteosta lukien vuotuista sopimussakkoa 10 % tontin myyntihinnasta.
- Muut kauppaehdot ovat tavanomaisia kiinteistökaupan ehtoja ja ne määritellään viranhaltijavaltuuksin.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.