

Penttilänrannan kerrostalotontteja 167-16-96-1, 167-16-96-2 ja 167-16-96-3 koskeva kiinteistökauppa ja kiinteistökaupan esisopimus

KRAKLIK 07.10.2025 § 119
1194/10.00.02.01/2025

Joensuun kaupunki (jäljempänä 'Kaupunki') omistaa Penttilässä sijaitsevat tontit 167-16-96-1, 167-16-96-2 ja 167-16-96-3, osoitteissa Suursahankatu 2–6, 80220 Joensuu. Sekä tontin 167-16-96-1 että tontin 167-16-96-2 pinta-ala on 1739 m², ja rakennusoikeus on 2600 k-m² tonttia kohden. Tontin 167-16-96-3 pinta-ala on 2660 m² ja rakennusoikeutta tontilla on 3100 k-m². Yhteensä tonttien pinta-ala on 6138 m² ja rakennusoikeutta tonteilla 8300 k-m². Tontit ovat osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) Penttilänrannan 1. asemakaavamuutoksessa.

Kaupunki järjesti vuoden 2022 lokakuun ja marraskuun aikana tarjouskilpailun tonteista 167-16-96-1, 167-16-96-2 ja 167-16-96-3 (jäljempänä 'Tontit'). Tonteista saatiin tarjouskilpailussa yksi tarjous, jonka teki YIT Suomi Oy / co perustettavan yhtiön lukuun (jäljempänä 'YIT'). Tarjouskilpailussa Tonttien hinnaksi muodostui 3 029 500,00 euroa. YIT:n investointiryhmä ei tuolloin kuitenkaan voinut antaa suostumusta Tonttien ostoon mm. Ukrainan sodan ja pandemian johdosta hiljentyneen markkinatilanteen takia.

YIT:n toiveesta ja muiden mahdollisten toimijoiden puutteesta Tonteista tehtiin erillinen varaus YIT:lle asuntojen ennakkomarkkinoinnin mahdollistamiseksi ja kysyntätilanteen kartoittamiseksi. Varausta on jatkettu 31.1.2026 saakka, jonka aikana Kaupunki ja YIT ovat käyneet neuvotteluja Tonttien kaupasta ja sen ehdoista.

Neuvottelujen pohjalta YIT on ehdottanut toteuttavansa Tontit neljässä vaiheessa siten, että rannanpuoleinen tontti 167-16-96-3 toteutettaisiin kahdessa vaiheessa ja takamaan tontit 167-16-96-2 ja 167-16-96-1 erillisinä vaiheina. Kiinteistöjen kauppa tehtäisiin vaiheistuksen mukaisesti niin, että ensiksi Kaupunki luovuttaa samalla kauppakirjalla 1/2 suuruisen määräosan tontista 167-16-96-3 sekä tontin 167-16-96-2. Tontin 167-16-96-3 jäljelle jäävästä 1/2 suuruisen määräosasta ja tontista 167-16-96-1 solmittaisiin kiinteistökauppojen esisopimus.

Tonttien hinta olisi kokonaisuudessaan 3 029 510,00 euroa (vastaa elinkustannusindeksin vuoden 2024 keski-indeksiä, pisteluku 2332) . Hinta jakautuu Tonttien kesken:

- Tontin 167-16-96-1 hinta olisi 819 208,00 euroa (315,08 € / k-m²)
- Tontin 167-16-96-2 hinta olisi 819 208,00 euroa (315,08 € / k-m²)
- Tontin 167-16-96-3 hinta olisi 1 391 094,00 euroa (448,74 € / k-m²)

Tonttikauppojen toteutus päivämäärittäin on neuvoteltu toteutettavaksi seuraavasti:

- Tontin 167-16-96-3 ensimmäisen 1/2 suuruisen määräosan ja tontin 167-16-96-2 kauppa solmitaan samalla päivämäärällä Kaupungin ja YIT:n kesken. Tontin 167-16-96-3 ensimmäisen 1/2 suuruisen määräosan kauppahinta maksetaan heti kaupan solmimisen yhteydessä ja YIT sitoutuu maksamaan tontin 167-16-96-2 kauppahinnan viimeistään 31.12.2029.

- Jäljelle jäävistä, tontin 167-16-96-3 toisesta 1/2 suuruisesta määräosasta ja tontista 167-16-96-1 solmitaan Kaupungin ja YIT:n kesken kiinteistökauppojen esisopimus tontin 167-16-96-3 ensimmäisen 1/2 suuruisen määräosan ja tontin 167-16-96-2 kaupan yhteydessä. Esisopimuksessa YIT sitoutuisi esisopimuksessa määriteltujen ehtojen täytyessä tekemään kaupan tontin 167-16-96-3 toisen 1/2 suuruisen määräosasta viimeistään 31.12.2030 mennessä ja tekemään tontin 167-16-96-1 kaupan viimeistään 31.12.2032 mennessä. Esikaupassa sovittu kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin ja maksuhetkellä määäräytyvä kauppahinta tarkistetaan elinkustannusindeksin kehitystä vastaavaksi.

Kaupunki suhtautuu myönteisesti Tonttien myynnistä neuvoteltuun malliin, koska se piristäisi sekä Penttilänrannan ranta-alueen hiljentynyttä rakentumista että kaupunkikuvallista kehitystä. Kaupungilla on tarjota Suursahankadun varresta Penttilänrannasta vastaavia tontti- ja korttelikokonaisuuksia myös muille rakentajille myöhemmässä vaiheessa asuntorakentamisen tarpeisiin kysyntää vastaavasti.

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

Valmistelija: Maankäyttöasiantuntija Elmeri Tuominen ja kaupungingeodeetti Kalle Sivén

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että Joensuun kaupunki päättää myydä YIT:lle tai heidän toimestaan perustettaville yhtiöille tai yhtiöiden lukuun osoitteessa Suursahankatu 2–6 sijaitsevat yhteensä 6138 m² suuruiset tontit 1,2 ja 3 Joensuun kaupungin Penttilän korttelissa 96, kiinteistötunnukset 167-16-96-1, 167-16-96-2 ja 167-16-96-3, seuraavin ja muutoin yleisesti käytetyin kauppaehdoin:

- Tonttien hinta on kokonaisuudessaan 3 029 510,00 euroa (vastaa elinkustannusindeksin vuoden 2024 keski-indeksiä, pisteluku 2332). Hinta jakautuu Tonttien kesken:
 - o Tontin 167-16-96-1 hinta on 819 208,00 euroa (315,08 € / k-m²)
 - o Tontin 167-16-96-2 hinta on 819 208,00 euroa (315,08 € / k-m²)
 - o Tontin 167-16-96-3 hinta on 1 391 094,00 euroa (448,74 € / k-m²)
- Tontin 167-16-96-3 ensimmäisen 1/2 suuruisen määräosan ja tontin 167-16-96-2 kauppa solmitaan samalla päivämäärällä Kaupungin ja YIT kesken. Tontin 167-16-96-3 ensimmäisen 1/2 suuruisen määräosan kauppahinta maksetaan heti kaupan solmimisen yhteydessä ja YIT sitoutuu maksamaan tontin 167-16-96-2 kauppahinnan viimeistään 31.12.2029.
- Jäljelle jäävistä, tontin 167-16-96-3 toisesta 1/2 suuruisen määräosasta ja tontista 167-16-96-1 solmitaan Kaupungin ja YIT:n kesken kiinteistökaupan esisopimus tontin 167-16-96-3 ensimmäisen 1/2 suuruisen määräosan ja tontin 167-16-96-2 kaupan yhteydessä. Esisopimuksessa YIT sitoutuu esisopimuksessa määriteltujen ehtojen täytyessä tekemään kaupan tontin 167-16-96-3 toisesta 1/2 suuruisesta määräosasta viimeistään 31.12.2030 mennessä ja tekemään tontin 167-16-96-1 kaupan viimeistään 31.12.2032 mennessä. Esikaupassa sovittu kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin ja maksuhetkellä määäräytyvä kauppahinta tarkistetaan elinkustannusindeksin kehitystä vastaavaksi.

- Kauppakirja ja kiinteistökaupan esisopimus on allekirjoitettava **kahden kuukauden** kuluessa päätöksen laillistamisesta tai muutoin tämä päätös raukeaa.
- Esisopimuksen mukaan, mikäli lopullista tontin 167-16-96-3 toisen 1/2 suuruisen määräosan ja tontin 167-16-96-1 kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2030 mennessä, maksaa YIT kertakaikkisena korvauksena sopimussakon, jonka suuruus on kahdeksan prosenttia (8 %) tontin 167-16-96-3 määräosan kauppahinnasta ja viisi prosenttia (5 %) tontin 167-16-96-1 kauppahinnasta. Sopimussakon suuruus on siten yhteensä 96 604 euroa.
- Määräosien ja tonttien omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajille sitä mukaa, kun kauppakirjat ovat allekirjoitettu ja kauppahinnat ovat kokonaisuudessaan maksettu.
- Ostaja maksaa Tontteja koskevat kiinteistötoimitusmaksut. Kaupunki vastaa kaupanvahvistajan palkkioista. Ostaja suorittaa Tontteihin liittyvät lainhuudatuskulut ja varainsiirtoverot.
- Tonttien rakennukset ja rakennelmat muodostavat yhden osan Penttilänrannan jokijulkisivusta. Rakennusten on sopeuduttava noudatettuun rakennustapaan ja samalla sen odotetaan tuovan siihen sopiva, identiteetiltään vahva lisä. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä suunnitelmat, joissa esitetään rakennusten sopeutuminen Penttilänrannan jokijulkisivun muihin rakennuskohteisiin, jotka on jo rakennettu tai ovat suunnitteluvaiheessa. Arkkitehtuurin on oltava paikkaan sopivaa, kestävä ja laadukasta. Rakennusten ja rakennelmien on oltava detaljoinniltaan huolellisia ja korkeatasoisia. Penttilänraitin katutaso julkisivu on avauduttava Penttilänraitille niin julkisivuiltaan kuin tiloiltaan. Ratkaisun on oltava voimassa olevan asemakaavan mukainen.
- Rakennusluvan yhteydessä suunnitelmat viedään kaupunkikuvatoimikuntaan käsiteltäviksi. Kaupunkikuvatoimikunnan kokouksissa on oltava paikalla rakennuttajien lisäksi rakennuttajan valitsema riittävän pätevyyden omaavat pää- ja rakennussuunnittelijat. Kokouksissa voi olla paikalla myös muita asiantuntijoita. Suunnitelmille on saatava kaupunkikuvatoimikunnan hyväksyntä.
- Rakennettavien asuntojen keskikoon on oltava Tonteilla 40 m². Jokaisesta huoneistoniömetrin poikkeamasta keskikoosta alaspäin peritään sopimussakkona 20 000 euroa.
- Ostaja sitoutuu kiinteistölle tuleviin taidehankintoihin noin 1 % osuudella alueen toteuttamiskustannuksista. Kyseisen taidehankintavelvoite on tässä kohteessa 86 444 euroa. Sopimus tästä on allekirjoitettava ennen rakennusluvan aloittamista. Taidehankintasuunnitelma on esitettävä Penta-taidehankintaryhmän käsiteltäväksi.
- Maaperän puhdistamismenojen arvonnisäverot kaupunki on kirjannut palautusjärjestelmään ja kohdistaa ne kiinteistölle. Kuntapalautuksena otettujen kiinteistön arvonnisäverojen tarkistusoikeus ja -velvollisuus eivät siirry tontin ostajalle.
- Ostajan tulee suorittaa kustannuksellaan Tonttien rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset ja mahdollinen pohjatutkimus. Ostaja vastaa rakennusten perustamistavasta ja maaperän edellyttämistä rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.
- Kolmen vuoden kuluttua kauppakirjan allekirjoittamisesta on oltava rakennettuna 60 % asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta ja kohteen tulee olla kokonaisuudessaan toteutettuna viiden vuoden kuluttua kauppakirjan allekirjoittamisesta. Jokaista rakennusvelvoiteajan ylittävää kuukautta kohden peritään sopimussakkoa 5000 euroa.

- Muut kauppaehdot ovat tavanomaisia kiinteistökaupan ehtoja ja ne määritellään viranhaltijavaltuuksin.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupungingeodeetti Kalle Sivén oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.