

Kiinteistöjen ostaminen Mutalasta

KRAKLIK 27.01.2026 § 6

167/10.00.01.00/2026

Joensuun kaupungin 10. kaupunginosa Mutala on pientalovaltainen, arvostettu ja rauhallinen asuinalue, jossa palvelut ja luonto ovat lähellä. Asuinkiinteistöjä Mutalan alueella on noin 840 kappaletta, joista noin puolet on kaupungin vuokrakiinteistöjä.

Yksityinen maaomistaja on lähestynyt kaupunkia ja tarjonnut omistamiaan kiinteistöjä Joensuun kaupungille ostettaviksi. Kiinteistökaupasta on käyty useampia neuvotteluita.

Kyseisen yksityisen perikunnan omistamat kiinteistöt 167-401-4-59, 167-10-1082-5, 167-10-1008-7 ja 167-10-1009-2 sijaitsevat Mutalan kaupunginosan länsiosassa, alueella Rautatiekatu, Purotie, Leipurinkatu, Muurarinkatu ja Nurmeksenpuisto. Kiinteistöjen alueilla on voimassa kolme eri asemakaavaa:

- Mutalan (10) kaupunginosan kortteleitten asemakaavanmuutos työ no 167864 (kaupunginvaltuusto 24.9.1979 § 342)
- Mutalan (10) kaupunginosan korttelin 10145 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutos työ no 988 (kaupunginvaltuusto 5.3.1984 § 73)
- Mutalan 10 kaupunginosan kortteleiden sekä katu- ja virkistysalueiden asemakaavan muutos. työ no 1595 (kaupunginvaltuusto 30.3.2015 § 32).

Kiinteistökaupan kohteena olevat kiinteistöt:

Kiinteistö 167-401-4-59 Ollila

- Kokonaispinta-ala noin 20619 m²
- lähivirkistysaluetta (VL) noin 12931 m²
- Omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialuetta (AO-19) noin 5591 m²
- Erillispientalojen korttelialue (AO) aluetta noin 2097 m²
- Kiinteistöllä Ollila sijaitsee kymmenen vuokratyössä olevaa kiinteistöä, joista seitsemällä on voimassa oleva maanvuokrasopimus:
- Vuokrakiinteistöjä ei ole lohkottu asemakaavan mukaisiksi tonteiksi

Kiinteistö 167-10-1082-5

- pinta-ala noin 789 m²
- Omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialuetta (AO-19) noin

Kiinteistö 167-10-1008-7

- pinta-ala noin 1011 m²
- Erillispientalojen korttelialuetta (AO)

Kiinteistö 167-10-1009-2

- pinta-ala noin 1174 m²
- Erillispientalojen korttelialuetta (AO)

Kiinteistökauppaneuvotteluiden kuluessa kaupunki on ollut maanomistajan suostumuksella yhteydessä osaan kiinteistöjen vuokralaisista, tarkoituksenaan selvittää maanvuokrasopimuksen jatkumisen tilanne ja kartoittaa kiinteistöillä olevien rakennusten kuntoa sekä pyrkiä selvittämään kaupungille kiinteistökaupan myötä mahdollisesti koituvia riskejä. Kiinteistökaupan kohteista ja maanvuokrasopimustilanteesta saatujen tietojen pohjalta kaupunki on tehnyt tarjouksen, maanomistajalle 300 000 €, jonka se on hyväksynyt.

Kiinteistökaupassa kaupungille tulevien kiinteistöjen maanvuokrasopimukset ovat pääosin voimassa vuoden 2030 paikkeille, jonka jälkeen vuokrasopimuksia joko jatketaan tai tarvittaessa tehdään kokonaan uusi sopimus kaupungin voimassa olevilla vuokraehdoilla ja hinnoittelulla. Vuokrattujen kiinteistöjen (10 kpl) vuokratulolla sekä kaupungin maanvuokraehtojen mukaisesti uusittavaksi tulevilla sopimuksilla voidaan kiinteistöjen hankintamenoa kuolettaa tasaisesti ja ne saadaan tuottamaan maanvuokratuloa, kuten muutkin kaupungin vuokratut tontit alueella. Tarvittaessa kolme nykyään ilman maanvuokrasopimusta olevaa kiinteistöä voidaan laittaa myyntiin luovuttaen ne uudisrakentamiseen kaupungin voimassa olevien hinnoittelun - ja myyntiehtojen mukaisesti, jolloin kaupasta kaupungille tulevia kustannuksia saataisiin nopeastikin kuoletettua.

Kiinteistökaupan myötä kaupunki saa luovutettavakseen asemakaavoitettuja tontteja alueelta, jolla uudisrakentamiseen tarjolla olevia tontteja ei ole ollut vuosikymmeniin ja edesautetaan voimassa olevan asemakaavan toteutumista sekä asemakaavoitettujen tonttien että puistoalueiden osalta. Kaupunki vastaisi kustannuksellaan puistoalueella olevien rakennusten purkamisesta. Purkukustannukset on huomioitu kauppahinnassa.

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

Valmistelija: Maankäyttöinsinööri Pentti Tiilikainen/KS

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

- ostaa Joensuun kaupungin Mutalan kaupunginosassa sijaitsevat kiinteistöt 167-401-4-59, 167-10-1082-5, 167-10-1008-7 ja 167-10-1009-2 niillä sijaitsevine myyjän omistamine rakennuksineen ja rakennuksiin kuuluvine liittymineen sekä puustoineen.
- Kauppahinta on kolmesataatuhatta (300 000) euroa.
- Kauppahinta 300 000 euroa maksetaan Myyjän ilmoittamalle tilille seitsemän (7) arkipäivän kuluessa kaupanteosta.
- Kiinteistöjen hallinta- ja omistusoikeus siirtyy Ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin.
- Kiinteistöihin kohdistuu rasi- ja rakennusluvan alaan kuuluvat vuokraoikeudet. Muutoin kiinteistöt luovutetaan vapaana rasitteista ja rasituksista.
- Kaupan kohteen veroista ja julkisoikeudellisista maksuista, joiden maksuunpanon peruste on aika ennen kaupantekopäivää vastaa Myyjä ja sen jälkeen niistä vastaa Ostaja. Niin ikään kaupan kohteeseen liittyvistä ylläpito- ym.

kuluista, jotka kohdistuvat kaupantekopäivää edeltävään aikaan, vastaa myyjä, ja tämän jälkeiseen aikaan kohdistuvista kuluista vastaa ostaja.

- Kaupunki vastaa kaupanvahvistajan palkkiosta.
- Kiinteistöihin kohdistuvat maanvuokrasopimukset siirtyvät kaupan yhteydessä Joensuun kaupungille.
- Muut kaupan ehdot ovat tavanomaisia kiinteistökaupan ehtoja ja ne määritellään viranhaltijavaltuuksin.
- Kauppa on tehtävä kuukauden kuluessa siitä kun kaupunkirakennelautakunnan päätös on lainvoimainen tai muuten tämä päätös raukeaa.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.