

Kiinteistön rakentamisvelvoitteesta poikkeaminen

KRAKLK 27.01.2026 § 8
171/10.00.00.09/2026

Joensuun kaupunki on myynyt Hukanhaudan kaupunginosasta kiinteistön 167-15-184-1 Lidl Suomi Ky:lle 17.9.2024 päivätyllä kauppakirjalla. Kiinteistön kauppakirjan kohdan 15 mukaisesti "Tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 80 % 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." Kaavassa tontille on merkitty rakennusoikeutta 3000 k-m². Rakentamisvelvoite on täten 2400 k-m².

Lidl Suomi Ky on toimittanut kaupungille anomuksen saada poikkeuksen rakentamisvelvoitteeseen siten, että tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 2000 k-m² (noin 67% rakennusoikeudesta). Rakennusluvan mukaan tontille rakenteilla jo olevan liikerakennuksen kerrosala on kuitenkin 2243 k-m² (n. 75% rakennusoikeudesta). Tämä selittyy rakennusluvan asemapiirroksen merkintöjen erilaisesta tulkinnasta.

Lidl Suomi Ky:lle myydyn tontin hinta on perustunut tontin rakennusoikeuteen. Rakentamisvelvoitteella on pyritty varmistumaan, että luovutettu kaavoitettu tontti rakentuu riittävän tehokkaasti. Alkuperäinen rakentamisvelvoite tuli asetetuksi silloisen suunnitellun liikerakennuksen kokoa vastaavaksi. Lopullinen toteutus on nyt ollut liiketiloihin liittyvien aputilojen osalta tehokkaampi. Kaavassa osoitettu rakennusoikeus on jo lähtökohtaisesti varautunut ensivaiheessa toteutettavien liiketilojen myöhempään laajentumismahdollisuuteen. Neuvottelujen pohjalta on päädytty ratkaisuun, jolla rakentamisvelvoitteesta annettaisiin poikkeus ja Lidl Suomi Ky maksaisi tässä yhteydessä Joensuun kaupungille sopimuskorvausta 45 000 €.

Rakentamisvelvoitteesta poikkeamisesta laaditaan osapuolten kesken erillinen sopimus.

Valmistelija: Maankäyttöinsinööri Pentti Tiilikainen/KS

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää myöntää

- pysyvän poikkeuksen tontin 167-15-184-1 rakentamisvelvoitteelle siten, että tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 75 % ehdolla, että Lidl Suomi Ky maksaa kertakaikkisena sopimuskorvauksena Joensuun kaupungille neljäkymmentäviisituhatta (45 000) euroa erillistä laskua vastaan.

Rakentamisvelvoitteesta poikkeamisesta laaditaan osapuolten kesken erillinen sopimus viranhaltijavaltuuksin.

Muut 17.9.2024 allekirjoitetun kauppakirjan ehdot säilyvät ennallaan.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.