

Viinijärven linja-autoasemakiinteistöstä luopuminen ja kiinteistön myyntiin laittaminen

Elinympäristölautakunta 09.09.2025 § 102

Liperin kunta omistaa Viinijärvellä osoitteessa Kauppatie 4 sijaitsevan entisen linja-autoasemakiinteistön/rakennuksen bruttoalaltaan 362 neliötä.

Liperin kunta on saanut Juhta Oy:n 1.9.2025 päivätyn ostotarjouksen Viinijärven entisestä linja-autoasemakiinteistöstä sekä 4.9.2025 päivätyn tarkennuksen vuokratonttimallista. Tarjous on suuruudeltaan 40 000 euroa ostotontilla ja 32 000 euroa vuokratontilla. Tarjous sisältää yrityksen esittämään rahoitusehdon. Tarjous koskee liitekuvan mukaista 6310 m² määräalaa rakennuksineen. Ostaja on ilmoittanut, että sitoutuu kohteen kehittämiseen pitkäjänteisesti ja yhteistyössä kunnan kaavoituksen sekä rakennusvalvonnan kanssa.

Liperin valtuusto on päättänyt kiinteistöselvityksen hyväksymisen yhteydessä 24.2.2025 § 21, että Viinijärven linja-autoasemarakennus myydään. Elinympäristölautakunta on linjannut 3.6.2025 kokouksessaan rakennukselle minimihinnan, jolla kohteesta voidaan luopua.

Valtuuston kiinteistöselvityksen hyväksymispäätöksessä ei ole maapohjaa esitetty myytäväksi. Liperin kunnan strategisena linjauksena on pitää maanomistus keskeisillä alueilla lähtökohtaisesti kunnan omistuksessa ja suosia maankäytön kokonaiskehittämisen turvaamiseksi maanvuokrausperiaatetta, kuten on toteutettu muun muassa Pärnävaaralla, jossa kunta myi yksityiselle toimijalle vain rakennukset ja toimija jäi vuokralle kunnan omistamalle määräalalle.

Asemakaavassa linja-autoaseman tontti on liike- ja toimistorakennuksen korttelialuetta, mutta valtuuston hyväksymässä maankäytön toteuttamisohjelmassa ei ole esitetty Viinijärvellä korttelin K-1 hintaa. Vertailun vuoksi Ylämyllyllä liiketontin hinta on 41,00 €/m² ja Pärnän alueella tavanomaiset kohteet 20,00 €/m² sekä kirkonkylällä 10,00 €/m². Koska tarjouspyynnössä tontin käytöksi on esitetty teollisuus- ja myymäläkäyttöä, niin elinympäristöpalvelut esittää kohteelle uutta valtuustossa määrittelemätöntä 5,00 €/m² hintaa. Maankäytön toteuttamisohjelman mukaan tontin vuosivuokra on 1/15 maapohjan perushinnasta, eli 6310 m² määräalalle vuosivuokra olisi 2103,3 euroa.

Kyseisessä rakennuksessa on tällä hetkellä yksi voimassa oleva vuokrasopimus ulkopuolisen toimijan kanssa 31.12.2025 asti, mutta

kunta on neuvotellut toimijan kanssa, että he voivat tarvittaessa poistua kiinteistöstä 1.10.2025 alkaen.

Vaikutusten arviointi	Kiinteistöllä on jäljellä vielä merkittävä määrä poistamatonta hankintamenoa yli tarjoushinnan, mutta kunta säästää kiinteistön myynnillä kuitenkin sen hoitoon ja ylläpitoon vuosittain syntyvät kustannukset, minkä vuoksi elinympäristöpalvelut kannattaa myyntiä päätösehdotuksen mukaisella ehdoilla.
Valmistelija	Tekninen johtaja
Esittelijä	Tekninen johtaja
Päätösehdotus	Elinympäristölautakunta hyväksyy ja esittää edelleen kunnanhallitukselle ja valtuustolle hyväksyttäväksi, että: 1.) edellä selostettu Viinijärven linja-autoasemakiinteistö siihen liittyvine piharakennuksineen myydään Juhta Oy:lle hintaan 32 000 euroa 2.) tarjouspyynnön mukaista määrää alaa ei myydä vaan se vuokrataan edellä kuvatulla hinnalla Juhta Oy:lle
Päätös	Keskustelun kuluessa puheenjohtaja Jukka Rummukainen esitti teknisen johtajan esityksestä poiketen, että esitys siirretään jatkovalmisteluun. Rummukaisen esitystä kannatettiin yksimielisesti. Elinympäristölautakunta päätti siirtää esityksen jatkovalmisteluun.
Ote	kunnanhallitus
Lisätietoja	tekninen johtaja p. 050 467 3533

Elinympäristölautakunta 07.10.2025 § 118

Elinympäristölautakunnan evästysten pohjalta Viinijärven entisen linja-autoasemakiinteistön/rakennuksen myyntiin liittyen on selvitetty yhdessä Joensuun seudun joukkoliikenneasiantuntijoiden kanssa, miten linja-autoliikenne järjestetään, kun piha ei ole enää käytettävissä. Evästysten pohjalta selvitettiin myös, minne linja-autoasemalla toimivat yhdistysten ja järjestöjen toiminnot voivat sijoittua väliaikaisesti ennen Viinijärven uuden koulurakennuksen valmistumista. Lisäksi pyydettiin Juhta Oy:ltä tarkempi selvitys taajamakuvalisista vaikutuksista.

Tehtyjen selvitysten pohjalta voidaan todeta, että:

- Viinijärven linja-autoliikenne on järjestettävissä hyvin myös siinä tilanteessa, kun piha ei ole enää käytettävissä. Uusien liikennejärjestelyjen myötä varaudutaan vuoden 2026

investoinneissa siihen, että Joensuuntien varteen asennetaan linja-autokatos, jos sille ilmenee tarvetta.

- Linja-autoasemalla toimiville yhdistyksille ja järjestöille löytyy tehdyn selvityksen mukaisesti tilaa kunnan eri rakennuksista ja tarvittaessa Juhta Oy on sitoutunut vuokraamaan siirtymävaiheessa em. toiminnoille tiloja siirtymävaiheen ajalle ennen kuin Viinijärven koulun uudet tilat ovat valmistuneet.
- Juhta Oy:n toiminta ja rakentaminen ei myöskään aiheuta Viinijärven taajamaan negatiivista vaikutusta, sillä Juhta Oy:n mukaan kiinteistö tulee olemaan näkyvä asiakaspalvelupiste. Juhta Oy pitää siten välttämättömänä, että rakennus ja sen piha-alueet pidetään siisteinä ja edustavina.

Vaikutusten arviointi	Tarkennettujen selvitysten mukaisesti Juhta Oy:n toiminta elävöittää Viinijärven taajamaa. Kuntatalouden näkökulmasta kiinteistöllä on jäljellä vielä merkittävä määrä poistamatonta hankintamenoa yli tarjoushinnan, mutta kunta säästää kiinteistön myynnillä kuitenkin sen hoitoon ja ylläpitoon vuosittain syntyvät kustannukset, minkä vuoksi elinympäristöpalvelut kannattaa myyntiä päätösehdotuksen mukaisella ehdoilla. Myymällä kiinteistö toteutetaan myös valtuuston kiinteistöselvityksen toimenpiteitä.
Valmistelija	Tekninen johtaja
Esittelijä	Tekninen johtaja
Päätösehdotus	Muutettu päätösehdotus: Elinympäristölautakunta hyväksyy ja esittää edelleen kunnanhallitukselle ja valtuustolle hyväksyttäväksi, että: 1.) edellä selostettu Viinijärven linja-autoasemakiinteistö siihen liittyvine piharakennuksineen myydään Juhta Oy:lle hintaan 32 000 euroa 2.) tarjouspyynnön mukaista määrää alaa ei myydä, vaan se vuokrataan edellä kuvatulla hinnalla Juhta Oy:lle 3.) Joensuuntien varteen asennetaan linja-autokatos selvityksessä osoitettuun paikkaan 4.) pysäkin vastapäätä Joensuuntien toiselle puolelle, kunnan omistamalle maa-alueelle, toteutetaan tarvittava määrä paikoitustilaa.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotus.
Ote	kunnanhallitus, valtuusto
Lisätietoja	tekninen johtaja p. 050 467 3533

Viinijärven linja-autoaseman ulkopuoliset vuokralaiset ovat päättäneet vuokrasopimuksensa viimeisen vuoden aikana ja toinen osa rakennuksesta on jäämässä kokonaan tyhjilleen 1.1.2026. ISLABin näytteenotto päättyi vuoden 2024 loppuun, Liperin seurakunta irtisanoi toimistotilansa toukokuun 2025 loppuun ja Siun sote viimeisenä ulkopuolisena vuokralaisena irtisanoi vuokrasopimuksen päättymään vuoden 2025 loppuun. Vinkkari on toiminut tiloissa käyttöoikeussopimukseen perustuen ilman vuokraan.

Kohde on ollut julkisessa myynnissä valtuuston helmikuussa 2025 tekemän linjauspäätöksen jälkeen Habitalla. Kohde on löytynyt myös etuovi.com -palvelusta.

Kokousasian oheismateriaalina on selvitys linja-autoliikenteen järjestelyistä sekä Viinijärveltä löytyvistä korvaavista tiloista Vinkkarissa toimiville yhdistyksille.

Joensuuntien varteen pyritään asentamaan linja-autokatos loppuvuoden aikana. Toiseen suuntaan kulkevalle liikenteelle katoksen tarpeellisuutta tarkastellaan vuonna 2026.

Tarvittavien parkkipaikkojen osalta on elinympäristölautakunnan kokouksen jälkeen saatu vuokratarjous uuden pysäkin läheisyydessä olemassa olevista paikoista. Uuden paikoitustilan tarvetta tarkastellaan siinä vaiheessa, jos vuokrapaikat eivät riitä. Linja-autoasemalla on tällä hetkellä myös koulun henkilökunnan autoja, joille voidaan osoittaa parkkipaikat koululta sen valmistuttua.

Valmistelija Kunnanjohtaja

Esittelijä Kunnanjohtaja

Päätösehdotus Kunnanhallitus esittää edelleen valtuustolle hyväksyttäväksi, että:

- 1.) edellä selostettu Viinijärven linja-autoasemakiinteistö siihen liittyvine piharakennuksineen myydään Juhta Oy:lle hintaan 32 000 euroa,
- 2.) tarjouspyynnön mukaista määrääalaa ei myydy, vaan se vuokrataan edellä kuvatulla hinnalla Juhta Oy:lle,
- 3.) Joensuuntien varteen asennetaan linja-autokatos selvityksessä osoitettuun paikkaan ja
- 4.) linja-autokatoksen läheisyyteen toteutetaan tarvittava määrä paikoitustilaa.

Päätös

Kunnanjohtajan uusi päätösehdotus:

Kunnanhallitus hyväksyy ja esittää edelleen valtuustolle hyväksyttäväksi, että:

1. edellä selostettu Viinijärven linja-autoasemakiinteistö siihen liittyvine piharakennuksineen myydään Juhta Oy:lle hintaan 32 000 euroa,
2. tarjouspyynnön mukaista määrääalaa ei myydä, vaan se vuokrataan edellä kuvatulla hinnalla Juhta Oy:lle,
3. Joensuuntien varteen asennetaan linja-autokatos selvityksessä osoitettuun paikkaan ja
4. linja-autokatoksen läheisyyteen toteutetaan tarvittava määrä paikoitustilaa.
5. ennen lopullista kauppaa järjestöille on järjestettävä väistötilat kevään 2026 ajaksi.

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Tiina Savolainen jääväsi itsensä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (osallisuusjäävi). Savolainen on Juhta Oy:n omistaja.

Ote
Lisätietoja

Valtuusto
tekninen johtaja p. 050 467 3533