

Kaupunkirakennelautakunta/Pöytäkirja

Aika 11.02.2025 klo 16:30 - 18:53

Paikka Kokoushuone Holvi, Torikatu 19 A, 3. krs, Joensuu

Käsitellyt asiat

Pykälä	Otsikko	Sivu
§ 12	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	4
§ 13	Pöytäkirjantarkastajien valinta	5
§ 14	Merkintöjä	6
§ 15	Mäntyniementie 1 ja ympäristön asemakaavamuutoksen ja tonttijaon hyväksyminen	7
§ 16	Kaupunkirakennelautakunnan sisäisen tarkastuksen tarkastusraportti vuodelta 2024 ja -suunnitelma vuodelle 2025	10
§ 17	Viranhaltijapäätökset	11
§ 18	Kaupunkirakennelautakunnan tilinkäyttäjämuutos vuodelle 2025	12
§ 19	Osoitteessa Penttilänkatu 7-9 sijaitsevien tonttien myyminen rakennuksineen	13

Kaupunkirakennelautakunta/Pöytäkirja

Läsnä	Vuojärvi Petja Puustinen Timo Bogdanoff Eero Kuivalainen Maija Kuokkanen Tiina Mutanen Jukka Pesonen Matti Puhakka Paula Surakka Kari Huovinen Anette Mikkonen Virve Koikkalainen Saara Repo Kunto	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen varajäsen kaupunginhallituksen varaedustaja varajäsen nuorisovaltuuston edustaja	Saapui klo 16:41 Poistui klo 18:46
Muu läsnäolo	Varonen Ari Siven Kalle Sonninen Pauli Matilainen Emmi	esittelijä, kaupunkiympäristöjohtaja kaupungingeodeetti kaavoituspäällikkö pöytäkirjanpitäjä	Paikalla klo 16:30- 17:03 Paikalla klo 16:30- 18:45
Poissa	Patjas Auli Väänänen Päivi Mainonen Jenni	jäsen jäsen kaupunginhallituksen edustaja	

Allekirjoitukset

Petja Vuojärvi
puheenjohtajaEmmi Matilainen
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu 11.2.2025

Paula Puhakka
pöytäkirjantarkastajaTiina Kuokkanen
pöytäkirjantarkastaja

Tämä asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.

Pöytäkirja on yleisesti nähtävillä

Pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi 11.2.2025 yleisessä tietoverkossa.

Pöytäkirjanpitäjä

Emmi Matilainen

Kaupunkirakennelautakunta

§ 12

11.02.2025

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

KRAKLIK 11.02.2025 § 12

Puheenjohtaja päättää todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:

Totesi.

Kaupunkirakennelautakunta § 13

11.02.2025

Pöytäkirjantarkastajien valinta

KRAKLIK 11.02.2025 § 13

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

valita pöytäkirjantarkastajiksi Paula Puhakan ja Tiina Kuokkasen.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 14

11.02.2025

Merkintöjä

KRAKLIK 11.02.2025 § 14

Kuulutus: julkisesti nähtävillä 6.2. – 21.2.2025 kaupungin internetsivulla osoite www.joensuu.fi/katusuunnitelmat seuraavat katu- ja yleisten alueiden suunnitelmat: II. kaupunginosa: Ristipuiston leikkipaikka.

Kaupungingeodeetti Kalle Sivén esitteli tontteihin liittyviä ajankohtaisia asioita.

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

merkitä asiat tiedoksi.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.

Jäsen Maija Kuivalainen saapui asian käsittelyn aikana klo 16:41.

Liitteet

- 1 Kuulutus 5.2.2025, Katu- ja yleisten alueiden suunnitelmat, Ristinpuiston leikkipaikka, Ruutukaava II. kaupunginosa, nähtävillä 6.2.-21.2.2025

Kaupunkirakennelautakunta	§ 74	18.06.2024
Kaupunkirakennelautakunta	§ 15	11.02.2025

Mäntyniementie 1 ja ympäristön asemakaavamuutoksen ja tonttijaon hyväksyminen

KRAKLIK 18.06.2024 § 74

Mäntyniementie 1 ja ympäristössä selvitetään avantouintikeskuksen laajentamista ja omakotitalotontin kaavoittamista. Lisäksi tutkitaan sujuvampia liikennejärjestelyjä ja parkkeeraamista. Kaavatyö on käynnistynyt Joensuun Jääkarhut ry:n aloitteesta.

Kaavahanke edistää kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista. Se mahdollistaa suunnittelualueelle yritystoiminnan kehittämisen. Uusien toimintojen myötä alueen yritykset voivat saada lisää asiakaskantaa. Lisäksi hanke voi luoda uusia työpaikkoja esimerkiksi rakennusvaiheessa ja logistiikassa. Työllisyysvaikutukset voivat tukea Joensuun taloudellista kehitystä.

Asemakaavahankkeella voi olla vaikutusta Vehkalahden uimarantaan muuttamalla sen maisemaa ja vähentämällä metsäisiä alueita.

Kaikki edellä mainitut asiat tarkentuvat ehdotusvaiheessa.

Kyseessä on kaavoitusohjelman työ nro 1797.

Valmistelija: maankäytön suunnittelija Minna Tolvanen / PS

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

asettaa edellä selostetun Mäntyniementie 1 ja ympäristö asemakaavamuutoksen luonnoksen julkisesti nähtäville ja

pyytää tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

KRAKLIK 11.02.2025 § 15
516/10.02.03.00/2023

Mäntyniementie 1 ja ympäristössä selvitetään avantouintikeskuksen laajentamista ja omakotitalotontin kaavoittamista. Lisäksi tutkitaan sujuvampia liikennejärjestelyjä ja parkkeeraamista. Kaavan yhteydessä päivitetään myös vesialueen ja uimaranta-alueen raja.

Kaavatyö on käynnistynyt Joensuun jääkarhut Ry:n aloitteesta. Joensuun kaupunki on asettanut tavoitteeksi omakotitalotontin kaavoittamisen.

Hanke noudattaa kaupungin maapoliittista ohjelmaa. Hanke lisää Joensuun elinvoimaisuutta ja tukee Urheilukaupunki Joensuu -hankkeen tavoitteita kaupungin strategian mukaisesti.

Kaupunkirakennelautakunta	§ 74	18.06.2024
Kaupunkirakennelautakunta	§ 15	11.02.2025

Kaavamuutoksesta annettiin 10 lausuntoa ja 13 muistutusta, joista 19:ssä oli kommentoitavaa. Luonnoksessa saaduissa lausunnoissa ja mielipiteissä liikenne ja pysäköinti aiheutti huolta, erityisesti pysäköintialueiden laajentamisen ja liikenneturvallisuuden näkökulmasta. Liian pysäköintialueiden laajenemisen katsottiin vähentävän liikaa viheralueita ja muuttavan maisemaa. Liikenneturvallisudessa taas kiinnitettiin huomiota siihen, että autoilun ja jalankulku- ja pyöräliikenteen yhdistäminen koettiin haasteellisena. Lisäksi liikennemäärien arvioitiin olevan ajoittain suuret. Jääkarhujen avantouintikeskuksen tontin laajennus puolestaan katsottiin vähentävän liikaa viheralueita ja muuttavan maisemaa. Lisäksi liikennemäärien uskottiin nousevan sekä paikoituksen ongelmia nostettiin esille. Monet kommentoivat rantapuuston ja viheralueiden tärkeyttä viihtyvyyden, maiseman ja ympäristön kannalta. Turvallisuus ja jalankulku ja pyöräliikenteen turvallisuuteen kiinnitettiin huomiota. Erityisesti kiinnitettiin huomioita pyöräilijöiden ja jalankulkijoiden liikkumisen helpottamiseksi. Saimme myös runsaasti kommentteja siitä, miten kaavamuutos vaikuttaa alueen asukkaiden arkeen ja asuinviihtyvyyteen; kasvavatko alueen kävijämäärät niin suureksi, että asuinviihtyvyys laskee alueella.

Asemakaavaehdotuksessa on pyritty huomioimaan lausuntojen ja mielipiteiden huolet ja löytämään alueen viihtyvyyttä ja turvallisuutta tukeva vaihtoehto. Luonnosvaiheen jälkeen todettiin, että avantouintikeskuksen maltillisen kasvun vaihtoehto on paras. Näin tonttia ei tarvitse laajentaa merkittävästi uimarannan puolelle, ja pysäköintijärjestelyt pysyvät erittäin kohtuullisina säästäten tärkeää puustoa. Lisäksi liikenneturvallisuutta on parannettu siirtämällä avantouintikeskukselle menevää jalankulku- ja pyöräliikennettä omalle reitilleen pois Mäntyniemenkujalta ja Mäntyniementieltä.

Asemakaavan muutos koskee Joensuun Kaupungin Penttilän (16) kaupunginosan korttelin 1649 tonttia 1, korttelin 1648 tonttia 1 sekä katu-, virkistys-, erityis- ja vesialueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Penttilän (16) kaupunginosan korttelin 1649 tontit 2, 3 ja 4, korttelin 1648 tontit 1 ja 2 sekä katu-, virkistys-, erityis- ja vesialueet.

Tonttijako tulee tehdä.

Kyseessä on kaavoitusohjelman työ nro 1797.

Valmistelija: maankäytön suunnittelija Minna Tolvanen.

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

asettaa edellä selostetun Mäntyniementie 1 ja ympäristö asemakaavamuutoksen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville,

pyytää lausunnot tarvittavilta tahoilta,

Kaupunkirakennelautakunta	§ 74	18.06.2024
Kaupunkirakennelautakunta	§ 15	11.02.2025

sekä jos asemakaavan muutosta vastaan ei tehdä muistutuksia ja mikäli lausunnoissa ei ole huomautettavaa, esittää kaupunginhallitukselle, että se ehdottaa, että kaupunginvaltuusto päättää

hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan kaavakartan mukaisen Mäntyniementie 1 ja ympäristö asemakaavamuutoksen ja tonttijaon.

Päätös:

Maija Kuivalainen ehdotti asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi. Anette Huovinen kannatti Maija Kuivalaisen tekemää ehdotusta.

Puheenjohtajan esityksestä päätettiin suorittaa asiassa äänestys siten, että ne jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat Maija Kuivalaisen tekemää kannatettua ehdotusta asian palauttamisesta uudelleen valmisteltavaksi äänestävät EI.

Suoritettussa äänestyksessä annettiin 9 JAA-ääntä (Petja Vuojärvi, Kari Surakka, Paula Puhakka, Eero Bogdanoff, Saara Koikkalainen, Timo Puustinen, Jukka Mutanen, Tiina Kuokkanen ja Matti Pesonen) ja 2 EI-ääntä (Maija Kuivalainen ja Anette Huovinen). Puheenjohtaja totesi äänestyksen tulokseksi tulleen 9–2.

Siten kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus tuli hyväksytyksi.

Lisäksi kaupunkirakennelautakunta velvoittaa yksimielisesti selvittämään ja toteuttamaan uimarannan pysäköintialueelle johtavan, uimaranta-alueen sisäisen tieyhteyden suoraan Mäntyniementieltä ns. metsäparkin kautta.

Kaavoituspäällikkö Pauli Sonninen oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.

Liitteet

- 2 Kaavakartta, Mäntyniementie 1 ja ympäristö
- 3 Kaavaselostus, Mäntyniementie 1 ja ympäristö
- 4 Äänestysraportti 11.2.2025

Kaupunkirakennelautakunta

§ 16

11.02.2025

Kaupunkirakennelautakunnan sisäisen tarkastuksen tarkastusraportti vuodelta 2024 ja -suunnitelma vuodelle 2025

KRAKLIK 11.02.2025 § 16

72/00.03.01.00/2025

Joensuun kaupunginhallituksen 27.11.2023 § 450 hyväksymän sisäisen valvonnan toimintaohjeen mukaan toimialojen ja Joensuun Vesi liikelaitoksen on vuosittain laadittava oma sisäisen tarkastuksen suunnitelma. Suunnitelma tulee viedä toimialan toimielimen hyväksyttäväksi viimeistään tarkastuskauden helmikuun loppuun mennessä. Suunnitelman mukaista tarkastusta tulee tehdä koko tarkastuskauden ajan.

Suoritetuista tarkastuksista on laadittava kirjallinen tarkastusraportti. Raportti tulee viedä toimialan toimielimelle tiedoksi ja toimittaa kaupungin sisäisen tarkastuksen yksikköön viimeistään tarkastuskautta seuraavan vuoden helmikuun loppuun mennessä.

Sisäisen tarkastuksen yksikkö saattaa tiedoksi sisäisen tarkastuksen toimikunnalle toimialojen ja liikelaitoksen omana työnään tehdyt sisäisen tarkastuksen raportit sekä antaa ne tiedoksi myös tilintarkastajalle.

Kaupunkiympäristön toimialalla on kaksi lautakuntatasoista toimielintä, kaupunkirakennelautakunta ja rakennus- ja ympäristölautakunta. Näin ollen on tarkoituksenmukaista, että kaupunkiympäristön toimialan sisäisen tarkastuksen tarkastusraportti ja -suunnitelma ei ole yksi kokonaisuus, vaan kumpikin toimielin käsittelee oman alueensa tarkastusraportin ja -suunnitelman ja lisäksi Joensuun Vesi liikelaitoksen johtokunta käsittelee oman alueensa tarkastusraportin ja -suunnitelman. Näin ollen kaupunkiympäristön toimialalta toimitetaan kolme erillistä tarkastusraporttia sisäisen tarkastuksen yksikköön.

Kaupunkiympäristöjohtaja esittelee kaupunkirakennelautakunnan kokouksessa 27.2.2024 § 20 hyväksytyt tarkastussuunnitelman mukaisista tarkastuksista tehdyn tarkastusraportin vuodelta 2024 ja vuoden 2025 tarkastussuunnitelman.

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

merkitä tiedoksi kaupunkirakennelautakunnan sisäisen tarkastuksen tarkastusraportin vuodelta 2024 ja

hyväksyä kaupunkirakennelautakunnan sisäisen tarkastuksen suunnitelman vuodelle 2025.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Varajäsen Saara Koikkalainen poistui asian käsittelyn aikana klo 18:45.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 17

11.02.2025

Viranhaltijapäätökset

KRAKLIK 11.02.2025 § 17

47/00.02.01.01/2025

Kaupungingeodeetti	30.01.2025 § 29-34 31.01.2025 § 35, 36 03.02.2025 § 37-40 06.02.2025 § 41, 42 10.02.2025 § 43
Kaupunkiympäristöjohtaja	03.02.2025 § 7, 8 07.02.2025 § 9
Tilakeskuksen johtaja	31.01.2025 § 4 07.02.2025 § 5
Tonttipäällikkö	31.01.2025 § 1 06.02.2025 § 2

Viranhaltijapäätökset liitteineen ovat luettavissa Cloud Meetingissä
Kaupunkirakennelautakunnan Tiedostot kohdassa Viranhaltijapäätökset kansiossa.

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

merkitä tiedokseen, eikä oteta kuntalain 92 §:n nojalla kaupunkirakennelautakunnan käsiteltäväksi.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 18

11.02.2025

Kaupunkirakennelautakunnan tilinkäyttäjämuutos vuodelle 2025

KRAKLIK 11.02.2025 § 18

1718/00.01.01.02/2024

Talousarvion 2025 määräysten mukaan kaupunginhallitus antaa yksityiskohtaiset ohjeet talousarvion täytäntöönpanosta ja tilinkäyttäjien määrämisestä.

Talousarvion täytäntöönpano-ohjeiden mukaan lautakuntien on määrättävä oman toimialansa tilinkäyttäjät. Tilinkäyttäjäksi on määrättävä henkilö, jolla on tosiasialliset mahdollisuudet vastata talousarvion noudattamisesta ja varojen käytöstä sekä seurannasta.

Lisäksi on päätettävä tasetilien hyväksyjistä kaupunginhallituksen tilinkäyttäjäpäätöksessään edellyttämällä tavalla.

Kaupunkirakennelautakunta on hyväksynyt 28.01.2025 § 4 tilinkäyttäjät ja tasetilien hyväksyjät, jota nyt päivitetään kustannuspaikkojen 2712, 7368 ja 1639 osalta.

Valmistelija: taloussuunnittelija

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

määrätä kaupunkirakennelautakunnan tilinkäyttäjät ja tasetilien hyväksyjät vuodelle 2025 oheisen liitteen mukaisesti.

Päätös:

Asia päätettiin ottaa lisälistalta käsittelyyn.

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 5 Kaupunkirakennelautakunnan tilinkäyttäjät vuodelle 2025 muutettu
- 6 Kaupunkirakennelautakunnan tilinkäyttäjät vuodelle 2025 Tilakeskus muutettu

Kaupunkirakennelautakunta

§ 19

11.02.2025

Osoitteessa Penttilänkatu 7-9 sijaitsevien tonttien myyminen rakennuksineen

KRAKLIK 11.02.2025 § 19

158/10.00.02.01/2025

Joensuun kaupungin kaupunkirakennepalvelut järjesti avoimen tarjouskilpailun osoitteessa Penttilänkatu 7-9 sijaitsevasta tontista rakennuksineen. Tontti sijaitsee Suvantosillan kupeessa Pielisjoen itärannalla lähellä rautatieasemaa. Tarjouskilpailu järjestettiin ajalla 23.9.2024 - 14.10.2024.

Kilpailun kohde:

Tarjouskilpailun kohteena oli Penttilänkatu 7-9 -asemakaavamuutoksessa osoitettu noin 2515 m² suuruinen Joensuun Niinivaaran (5) kaupunginosan korttelin 502 tontti 11 rakennuksineen. Tontti sijaitsee asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueella (AL) ja sillä on rakennusoikeutta 5000 k-m².

Tontilla sijaitsee vanha ns. Hankkijan talo, joka käsittää vuosina 1949-1950 valmistuneen konttori- ja varistorakennuksen. Rakennuksen korkeampi konttoriosa on asemakaavassa merkitty suojelumerkinnällä, eli se on rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka vaarantavat rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokkaan tai kaupunkikuvan kannalta merkittävän luonteen säilymisen. Tontilla sijaitseva yksikerroksinen rakennuksen osa on toiminut viimeksi kaupungin arkistona. Yksikerroksisen osan saa purkaa ja tämän osan purkamisesta vastaa ostaja.

Suojellun rakennusosan kerrosala on noin 1751 k-m² ja uudisrakentamisen alta purettavaksi tulevan rakennuksen kerrosala on noin 2366 k-m². Tontille on osoitettu asemakaavassa suojellun rakennuksen lisäksi rakennusalat 8-, 2- ja yksikerroksisen rakennuksen rakentamiseksi. Asemakaavan mukaan kortteliin tulee sijoittaa liiketiloja vähintään 20 % ensimmäisen kerroksen kerrosalasta, ja niiden tulee ensisijaisesti sijoittua joen puoleiselle julkisivulle.

Kilpailun kohteena oleva tontti sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla kaupungin keskustassa ja on osa Joensuun keskustan ilmeelle merkittävää jokivarren kaupunkijulkisivua. Asemakaavan mukaan alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY). Rakentaminen tulee sovittaa arkkitehtuuriltaan huolellisesti kulttuuriympäristökokonaisuuteen.

Joensuun kaupunki on saanut 13.6.2024 myönteisen poikkeamisluvan seuraaviin asemakaavasta poikkeaviin ratkaisuihin:

- 8-kerroksinen rakennus voidaan sijoittaa asemakaavasta poiketen Pielisjoen rantaviivan suuntaisesti ulottuen 1-kerroksisen rakennusalan puolelle ja sen myötä voidaan poiketa 1- ja 2-kerroksisen rakennusalan kerrosluvusta

Kaupunkirakennelautakunta

§ 19

11.02.2025

- enintään kaksitoista (12) autopaikkaa voidaan toteuttaa Penttilänkadun puoleiselle avopihalle, eikä pihakannen alle
- liiketilat voidaan toteuttaa myös muualle kuin tontin joen puoleisille julkisivuille
- liiketilojen toteuttamisprosentti on puolitettu 10 %:iin asemakaavan määräyksiin nähden
- liiketilojen sijaan on mahdollista toteuttaa asumista palvelevia ikkunallisia yhteis-, harrastus- ja kokoontumistiloja, asuntokohtaisia työhuoneita tai vastaaviin käyttötarkoituksiin soveltuvia tiloja, ei kuitenkaan asuntoja
- Penttilänkadun puoleinen 2-kerroksisen rakennusala voidaan jättää toteuttamatta.

Kilpailun ehdoista ja toteutukselle asetetut ehdot:

- Kohteelle oli määritelty alin hyväksyttävä hinta 650 000 euroa. Pohjahinnassa oli huomioitu uudisrakentamisen tieltä purettavasta rakennuksesta ja ostajan vastuulle suojeltavasta rakennuksesta aiheutuvat kustannukset.
- Tarjoajan tuli huomioida kaupan kohteen osalta kilpailuohjelmassa esiin tuodut asemakaavasta johtuvat laadulliset vaatimukset, jotka kirjataan keskeisiltä ja soveltuvilta osin kauppakirjaan ohjaamaan ja velvoittamaan tontin rakentamista.
- Uudisrakennuksen asuinhuoneistojen keskikoko on oltava vähintään 50 k-m².
- Tontin ostajan on lunastettava vähintään kuusitoista (16) velvoiteautopaikkaa viereisellä tontilla 167-5-502-10 osoitteessa Jokikatu 5 sijaitsevasta pysäköintilaitoksesta. Niiden hinta on kuusitoistatuhatta viisikymmentäviisi (16 055) euroa/kappale (alv 0%), yhteensä 256 880 € (alv 0%).

Tarjouskilpailun aikana saatiin yksi hyväksytty tarjous Kortteli 48 Oy:ltä, suuruudeltaan 652 000 euroa. Kortteli 48 Oy on maksanut kilpailuohjelmassa määritellyt 5%:n suuruisen varausmaksun (32 600 euroa) tarjoamastaan kauppasummasta.

Kilpailun kohteena olleelle tontille 167-5-502-11 on laadittu erillinen tonttijako yhdessä tarjoajan kanssa siten, että siitä on muodostettu tontit 167-5-502-12 ja 167-5-502-13. Asemakaavassa suojeltu rakennus sijaitsee tontilla nro 13.

Valmistelija: kaupungingeodeetti Kalle Sivén

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

myydä Kortteli 48 Oy:lle tai sen toimesta perustettavalle yhtiölle tai yhtiöille osoitteessa Penttilänkatu 7-9 sijaitsevat Niinivaaran (5) kaupunginosan korttelin 502 tontit 12 ja 13 rakennuksineen seuraavin ja muutoin kaupunginvaltuuston vahvistamin ehdoin:

- Mikäli kauppa tehdään perustettavan yhtiön /yhtiöiden lukuun, perustava yhtiö/yhtiöt ja perustettava yhtiö/yhtiöt ovat yhteisvastuullisia kauppakirjan ehdoista.
- Kauppahinta on kuusisataaviisikymmentäkaksituhatta (652 000) euroa. Kauppahinnasta on maksettu varausmaksuna 32 600 euroa.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 19

11.02.2025

- Kauppakirja on allekirjoitettava kuukauden kuluessa myyntipäätöksen lainvoimauudesta tai muutoin tämä päätös raukeaa.
- Ostajan on maksettava ennen kaupantekoa erillistä laskua vastaan käsirahana 10 % kauppahinnasta eli 65 200 euroa. Varausmaksu ja käsiraha ovat osa kauppahintaa.
- Loppu kauppahinta 554 200 euroa tulee olla maksettuna kaupungin pankkitilille erillistä laskua vastaan viimeistään 31.12.2026. Viivästyneelle määrälle ostajan on maksettava korkolain mukainen viivästyskorko eräpäivästä maksupäivään saakka.
- Omistus- ja hallintaoikeus tontilla 167-5-502-12 sijaitsevaan rakennukseen, tontilla 167-5-502-13 sijaitsevaan asemakaavassa suojeltuun rakennukseen ja tonttiin 167-5-502-13 siirtyy ostajalle kauppakirjan allekirjoituksella. Ostaja vastaa suojellun rakennuksen kunnossapidosta kaupanteosta alkaen.
- Omistusoikeus tonttiin 167-5-502-12 siirtyy ostajalle, kun loppuosa kauppahinnasta on kokonaan maksettu. Ostaja saa hallintaoikeuden tonttiin kauppakirjan allekirjoituksin. Hallintaoikeus on voimassa 31.12.2026 saakka tai kunnes omistusoikeus siirtyy ostajalle, mikäli omistusoikeus tonttiin siirtyy kauppahinnan maksun muodossa ennen 31.12.2026. Hallinta-ajalta ei makseta erillistä korvausta. Tontin hallinnan osalta tehdään tarpeen vaatiessa maanvuokrasopimus noudattaen normaaleja Joensuun kaupungin maanvuokrauksessa käyttämiä ehtoja. Sopimus muotoillaan viranhaltijavaltuuksin.
- Ostajan on lunastettava kuusitoista (16) velvoiteautopaikka viereisellä tontilla 167-5-502-10 osoitteessa Jokikatu 5 sijaitsevasta pysäköintilaitoksesta yhteishintaan 256 880 € (alv 0%) 31.12.2026 mennessä.
- Ostaja vastaa kiinteistönmuodostamiskustannuksesta. Kaupunki vastaa kaupanvahvistajan palkkiosta.
- Ostaja vastaa myytävillä tonteilla sijaitsevien rakennusten purkamiskustannuksista. Uudisrakentamisen tieltä purettavan rakennuksen osa ulottuu myytävän tontin ulkopuolelle asemakaavan mukaiselle katualueelle. Ostajan tulee nurmettaa kyseinen katualue purkamisen jälkeen.
- Tontille 167-5-502-12 on haettava rakennuslupaa asemakaavan ja poikkeamisluvan mukaiselle rakentamiselle poikkeamisluvan voimassaoloaikana eli 13.6.2026 mennessä.
- Tontit sijaitsevat kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla kaupungin keskustassa ja ovat osa Joensuun keskustan ilmeelle merkittävää jokivarren kaupunkijulkisivua. Asemakaavan mukaan alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY). Rakentaminen tulee sovittaa arkkitehtuuriltaan huolellisesti kulttuuriympäristökokonaisuuteen.
- Tontille 167-5-502-12 on rakennettava kolmen (3) vuoden kuluessa rakennusluvan hakemiselle asetetusta määräajasta asemakaavan, poikkeamisluvan ja rakennusjärjestyksen mukaiset pysyvät rakennukset siihen

Kaupunkirakennelautakunta

§ 19

11.02.2025

valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa niissä osittaisen loppukatselmuksen, jossa rakennukset hyväksytään käyttöön otettaviksi.

- Tontille 167-5-502-13 oleva suojeltava rakennus on vanha peruskorjattava rakennus, joka jo kuntoarviossa kunnostustarpeista esille tulleiden tietojen mukaan tarvitsee huomattavia kustannuksia aiheuttavaa kunnostusta. Peruskuntoarvion suorittamistavan, arviosta ilmenneiden tietojen ja rakennuksen iän perusteella on jo kauppaa tehtäessä todennäköistä, että rakennuksessa on myös piiloon jääneitä virheitä, joita ei ollut voitu peruskuntotutkimuksessa todeta eikä siten ottaa kuntoarviossa huomioon. Ostajalla on ollut halutessaan mahdollisuus tehdä rakennuksen kunnosta tarkempia tutkimuksia. Ostaja ottaa vastattavakseen kaikista mahdollisista rakennuksen peruskorjaamisessa tarvittavista toimenpiteistä ja näistä aiheutuvista kustannuksista siitä riippumatta, onko ne huomioitu kuntoarviossa ja ovatko ne olleet kaupantekohetkellä mahdollisesti piileviä tai onko niillä rakennuksen käytettävyydelle haitallisia vaikutuksia. Tämä ostajan vastuu korjaamistoimenpiteistä on huomioitu kauppahintaa alentavana tekijänä. Myyjä ei ole vastuussa kaupan kohteessa mahdollisesti esiin tulevista virheistä ja ostaja sitoutuu siihen, ettei tule esittämään kaupan jälkeen mitään vaatimuksia kaupan kohteen kunnosta ja ominaisuuksista.
- Muut kaupan ehdot ovat tavan mukaisia kaupungin noudattamia kiinteistökaupan ehtoja.

Päätös:

Asia päätettiin ottaa lisälistalta käsittelyyn.

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 12, § 13, § 14, § 15, § 16, § 17, § 18

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Muutoksenhakukielto ja peruste:

Päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, jolloin kuntalain (10.4.2015/410) 136 §:n nojalla tästä päätöksestä ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 19

OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Oikaisuvaatimusoikeus

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

JOENSUUN KAUPUNGIN KAUPUNKIRAKENNELAUTAKUNTA

Käyntiosoite: Koskikatu 5, 80100 Joensuu, ma-to klo 10-16 ja pe klo 10-15

Postiosoite: PL 59, 80101 JOENSUU

Sähköposti: kirjaamo@joensuu.fi

Oikaisuvaatimusaika ja sen alkaminen

Oikaisuvaatimus on tehtävä neljäntoista (14) päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimusaikaa laskettaessa tiedoksisaantipäivää ei oteta lukuun. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän (7) päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän (7) päivän kuluttua siitä, kun päätöstä koskeva pöytäkirjaote on lähetetty hänelle kirjeellä. Mikäli tiedoksianto on toimitettu saantitodistusta vastaan tai luovuttamalla asiakirjat asianosaiselle, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi asianosaiselle sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan (tavallinen sähköinen tiedoksianto), päätös katsotaan saadun tiedoksi kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi asianosaiselle sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan niin, että päätös on noudettavissa viranomaisen osoittamalta palvelimelta, tietokannasta tai muusta tiedostosta (todisteellinen sähköinen tiedoksianto), päätös katsotaan saadun tiedoksi, kun se on noudettu viranomaisen osoittamalta yhteydeltä.

Oikaisuvaatimuksen sisältö

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon vaaditaan oikaisua (valituksen kohteena oleva päätös);
- 2) miltä kohdin päätökseen vaaditaan oikaisua ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin oikaisuvaatimusoikeus perustuu, jos oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös ei kohdistu oikaisuvaatimuksen tekijään.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava oikaisuvaatimuksen tekijän nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää oikaisuvaatimuksen tekijän laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on oikaisuvaatimuksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä oikaisuvaatimusviranomaiselle.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikaisuvaatimuksen käsittelyyn liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite).

Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin oikaisuvaatimuksen tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusviranomaiselle ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimusasiakirjat toimittaa oikaisuvaatimusviranomaiselle ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Omalla vastuulla oikaisuvaatimusasiakirjat voi lähettää postitse tai toimittaa lähetin välityksellä. Postiin oikaisuvaatimusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille viimeistään oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen oikaisuvaatimusviranomaisen aukioloajan päättymistä. Oikaisuvaatimuksen voi lähettää omalla vastuullaan myös sähköpostiviestinä. Tällöin oikaisuvaatimuksen on oltava perillä viimeistään oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen oikaisuvaatimusviranomaisen aukioloajan päättymistä.