

Esisopimus Mutalan kaupunginosassa sijaitsevan muodostettavan tontin myymisestä

KRAKLIK 16.06.2026 § 88
1091/10.00.02.01/2026

Joensuun kaupungingeodeetti varasi 27.11.2025 Master Kodit Oy:lle 24 939 m² suuruisen alueen kiinteistöä 167-401-5-216 PURONSUU (os. Nurmeksentie 73) suunnittelua varten. Varattu alue on osoitettu alueella voimassa olevassa Salpakadun jatke -asemakaavassa (kaavatunnus 21/1764) liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Voimassa olevan asemakaavan yleisten määräysten mukaan KL-korttelialueelle ei saa rakentaa yli 1000 k-m² päivittäistavarakaupan yksikköä.

Master Kodit Oy on esittänyt 5.5.2026 Joensuun kaupungille alustavan tontinkäyttösuunnitelman. Suunnitelmassa esitetään, että noin 10 000 m²:n suuruiselle alueelle sijoitetaan päivittäistavarakaupan tiloja yhteensä noin 2 000 k-m² sekä niitä palvelevat noin 130 autopaikkaa. Tontinkäyttösuunnitelman perusteella Joensuun kaupunki on 10.6.2026 valtuuttanut Master Kodit Oy:n hakemaan poikkeamislupaa kyseiselle alueelle asemakaavan mukaisesta päivittäistavarakaupan kerrosalarajoituksesta sekä autopaikkamääräyksestä.

Joensuun maapoliittisen ohjelman mukaan liiketonttien pääsääntöinen luovutustapa on myynti. Joensuun kaupunki on pyytänyt ulkopuolisen arviolausunnon tontinkäyttösuunnitelman mukaisesta noin 10 000 m² suuruisesta määräalasta muodostettavan tontin markkina-arvosta. Arviolausunnon mukaan tontin markkina-arvo on 600 000 € (300 € / päivittäistavarakaupan mahdollistava k-m²). Kaupunki ja Master Kodit Oy ovat käyneet neuvotteluja, jonka pohjalta on päädytty seuraavanlaiseen ratkaisuun:

- Joensuun kaupunki ja Master Kodit Oy solmivat muodostettavan noin 10 000 m² suuruisen tontin osalta kiinteistökaupan esisopimuksen. Esisopimuksessa Master Kodit Oy sitoutuisi esisopimuksessa määriteltyjen ehtojen täytyessä tekemään kaupan muodostettavasta tontista kahden (2) kuukauden kuluessa myönteisestä poikkeamispäätöksestä. Esisopimus on voimassa 31.6.2027 saakka.
- Muodostettavan tontin hinta on 600 000 € (300 € / päivittäistavarakaupan mahdollistava k-m²). Esikaupassa sovittu kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 2339 ja maksuhetkellä määräytyvä kauppahinta tarkistetaan elinkustannusindeksin kehitystä vastaavaksi.

Kaupunki suhtautuu myönteisesti tontinkäyttösuunnitelman mukaiseen päivittäistavarakaupan rakentamiseen, sillä se vahvistaisi alueen kaupallista tarjontaa ja kilpailua, monipuolistaisi palvelurakennetta sekä edistäisi alueen kaupunkikuvallista kehitystä.

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

Valmistelija: Maankäyttöasiantuntija / kaupungingeodeetti

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:
Kaupunkirakennelautakunta päättää

että Joensuun kaupunki myy Master Kodit Oy:lle tai heidän toimestaan perustettavalle yhtiölle osoitteessa **Nurmeksentie 73** sijaitsevan yhteensä noin 10 000 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä **167-401-5-216 PURONSUU** seuraavin ja muutoin yleisesti käytetyin kaappaehdoin:

- Kauppahinta kiinteistöstä **167-401-5-216 PURONSUU** muodostettavalle Tontille on kuusisataatuhatta (600 000) euroa. Kauppahinta on sidottu vuoden 2025 keski-indeksin pistelukuun 2339. Jos kauppa tehdään vuoden 2027 puolella, tarkistetaan kauppahintaa elinkustannusindeksillä vuoden 2027 keski-indeksilukua vastaavaksi, mikäli näin määräytyvä kauppahinta olisi vuoden 2026 keski-indeksin perusteella määräytyvää korkeampi. Kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan kaupantekotilaisuudessa Myyjän erikseen ilmoittamalle pankkitilille, ja se kuitataan kokonaisuudessaan maksetuksi Kauppakirjan allekirjoituksin.
- Nykyisen asemakaavan mukainen tehokkuusluku ($e=0.4$) ja sen perusteella määräytyvä rakennusoikeus (4 000 k-m²) myytävälle Tontille on liian suuri suunnitellun päivittäistavarakaupan tarpeisiin. Kauppahinta määräytyy päivittäistavarakaupan toteutukselle soveltuvan tonttitehokkuuden $e=0,2$ mukaan, jolloin kaupan kohteena olevalle alueelle rakennetaan enintään 2000 k-m². Kun alueella muutetaan asemakaavaa, muutetaan myytävän tontin rakennusoikeus tonttitehokkuutta $e=0,2$ vastaavaksi.
- Joensuun kaupunki ja Master Kodit Oy solmivat muodostettavan Tontin osalta kiinteistökaupan esisopimuksen. Esisopimuksessa Master Kodit Oy sitoutuu esisopimuksessa määriteltyjen ehtojen täytyessä tekemään kaupan muodostettavasta Tontista kahden (2) kuukauden kuluessa myönteisestä poikkeamispäätöksestä.
- Esisopimus on voimassa siihen saakka, kun lopulliset kiinteistökaupat on solmittu kuitenkin enintään 31.6.2027 saakka.
- Osapuolet sitoutuvat tekemään lopullisen kaupan muodostettavasta Tontista kahden (2) kuukauden kuluessa siitä, kun:
 - Päivittäistavarakauppaa koskevasta asemakaavassa asetetusta rajoituksesta on myönnetty lainvoimainen poikkeamislupa, joka mahdollistaa n. 2000 krs-m² suuruisen päivittäistavarakaupan yksikön rakentamisen sekä n. 130 asiakasautopaikan sijoittumisen Tontille;
 - Poikkeamislupaan ei liity ehtoja, jotka olennaisesti estävät tai vaikeuttavat Ostajan suunnittelemaa liikerakentamista;
 - Ostaja on esittänyt hyväksyttävän ja toteuttamiskelpoisen rakennussuunnitelman, joka perustuu myönnettyyn poikkeamislupaan.
- Selvyyden vuoksi todetaan, että tällä päätöksellä ei oteta kantaa mahdolliseen poikkeamislupaan eikä se ennakoiki poikkeamislupaa koskevaa harkintaa tai päätöksentekoa.
- Esisopimuksen mukaan, mikäli määritellyt ehdot ovat täyttyneet ja lopullista kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.6.2027 mennessä, maksaa Master Kodit Oy kertakaikkisena korvauksena sopimussakon, jonka suuruus on 40 000 €. Sopimussakkoa ei tarvitse maksaa ylitsepääsemättömän esteen takia, tai jos Master Kodit Oy:n Vuokralainen vetäytyy hankkeesta.

- Tontin omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajalle, kun kauppakirja on allekirjoitettu ja kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.
- Ostaja vastaa kaupasta menevästä varainsiirtoverosta. Ostaja sitoutuu hakemaan kaupan kohteelle lainhuutoa ja vastaa myös kustannuksellaan lohkomiskustannuksista ja muista kiinteistönmuodostamiskustannuksista. Ostaja vastaa myös kaupanvahvistajan palkkiosta tai sähköisen kaupankäynnin kuluista.
- Kaupan kohteen veroista ja julkisoikeudellisista maksuista, joiden maksuunpanon peruste on aika ennen kaupantekopäivää vastaa myyjä ja sen jälkeen niistä vastaa ostaja. Niin ikään kaupan kohteisiin liittyvistä ylläpito- ym. kuluista, jotka kohdistuvat kaupantekopäivää edeltävään aikaan, vastaa myyjä, ja tämän jälkeiseen aikaan kohdistuvista kuluista vastaa ostaja.
- Kaupan kohteelle on rakennettava kahden (2) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta lainvoimaisen asemakaavan, rakennusjärjestyksen sekä myönnetyn poikkeamisluvan mukainen liikerakennus siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa osittaisen loppukatselmuksen ja hyväksyä rakennuksen käyttöön otettavaksi.
- Mikäli rakentamisen toteuttaminen viivästyy Kaupan kohteella havaitusta maaperän pilaantuneisuudesta johtuvien puhdistustoimenpiteiden vuoksi taikka esimerkiksi rakennuslupaa koskevasta päätöksestä tehtyjen valitusten takia, edellä mainittua määräaika pidennetään ajalla, joka vastaa viivästyksen tosiasiallista kestoa siltä osin kuin viivästys ei ole Ostajasta johtuva.
- Mikäli Ostaja olennaisesti laiminlyö rakentamisvelvollisuutensa tai olennaisesti muuttaa liikerakennukseen suunniteltujen tilojen käyttötarkoitusta poikkeamisluvan tai asemakaavan vastaisesti, kaupungilla on oikeus periä sopimussakkoa enintään kauppahinnan määrä, ellei kaupunki erityisistä syistä myönnä jatkoaikaa rakentamiselle tai lupaa poiketa suunnitelmista voimassa olevan kaavan tai poikkeamisluvan rajoissa.
- Valmista liikerakennusta ei saa kaupungin luvatta kokonaan tai osittain purkaa. Mikäli rakennus kokonaan tai osittain tuhoutuu, se on rakennettava uudelleen kahden (2) vuoden kuluessa.
- Mikäli Ostaja luovuttaa tontin ennen kuin liikerakennus on hyväksytty käyttöön otettavaksi, Ostaja on velvollinen maksamaan sopimussakkoa kauppahinnan määrän, ellei kaupunki myönnä vapautusta tai huojennusta. Tontti katsotaan rakentamattomaksi, kunnes rakennuksen käyttöönottokatselmus on hyväksytty.
- Tontin päivittäistavara-kaupan mahdollistavasta rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 85 % (kerrosalaa laskettaessa huomioidaan kaikki myymälää palvelevat tilat), ellei kaupunki myönnä tästä poikkeusta. Mikäli rakennusoikeutta on pysyvästi käytetty tätä vähemmän vähintään viiden (5) vuoden ajan kaupantekopäivästä lukien, kaupungilla on oikeus periä vuotuista sopimussakkoa, joka on 10 % tontin myyntihinnasta kultakin vuodelta.
- Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisena selontekona Myyjä ilmoittaa, että sen tiedossa ei ole, että alue olisi todettu pilaantuneeksi tai että maaperässä olisi sellaisia jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.
- Mikäli kaupan kohteena olevan tontin maaperä tai pohjavesi on kuitenkin pilaantunut ennen tontin omistus- ja hallintaoikeuden siirtymistä ostajalle, Myyjä vastaa tontin maaperän ja pohjaveden puhdistamisesta.

- Niiltä osin, kuin mahdollinen pilaantunut maa jouduttaisiin rakentamisen vuoksi muutenkin kaivamaan ja viemään ylijäämämaana pois, lasketaan pilaantuneen maan kunnostuskustannuksiksi vain pilaantuneen maan vastaanottopisteen perimät vastaanottomaksut ja kunnostustyön konsulttivalvonnan kustannukset. Pilaantuneen maan kuljetuskustannukset lasketaan tällaisessa tapauksessa kunnostuskustannuksiin vain niiltä osin, kuin pilaantunutta maata joudutaan kuljettamaan Joensuun alueen ulkopuolella sijaitsevaan vastaanottopisteeseen.
- Uudisrakennusten alle jäävän alueen osalta Ostajan on tarvittaessa ennen varsinaisen rakentamisen aloittamista selvitettävä mahdollinen puhdistustarve.
- Mikäli pilaantunutta maata löytyy, pidetään ennen jatkotoimenpiteitä viivytyksettä neuvottelu, jossa jatkotoimenpiteistä sovitaan.
- Laskuttaessaan jätteisiin tai pilaantuneisiin maa-alueisiin liittyviä kustannuksia Myyjältä on Ostajan esitettävä Myyjälle aiheutuneista kustannuksista kirjallinen selvitys tositteineen.
- Myyjä ei vastaa mahdollisista pilaantuneiden maa-ainesten tai jätteiden aiheuttamista viivytyksistä aiheutuvista kustannuksista eikä muista vastaavista kustannuksista.
- Myyjän tässä tarkoitettu vastuu päättyy sitten, kun kaupan kohteena olevalle tontille rakennettavat uudisrakennukset on otettu käyttöön. Myyjän vastuu päättyy kuitenkin viimeistään sitten, kun viisi (5) vuotta on kulunut tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta.
- Master Kodit Oy vastaa yhteisvastuullisesti perustamansa yhtiön kanssa kauppahinnan maksamisesta, rakentamisveloitteen täyttämisestä ja muutoinkin kauppakirjan ehtojen täyttämisestä siihen saakka, kunnes rakennusvalvontaviranomainen on suorittanut tontille rakennettavassa uudisrakennuksessa loppukatselmuksen, jossa uudisrakennus hyväksytään käyttönotettavaksi. Myyjä voi vapauttaa Master Kodit Oyn edellä mainitusta yhteisvastuusta, mikäli Master Kodit Oy osoittaa, että perustettavalla yhtiöllä itsellään on riittävät resurssit uudisrakennushankkeen toteuttamiseen rakentamisveloitteen mukaisessa aikataulussa.
- Muut kauppaehdot ovat tavanomaisia kiinteistökaupan ehtoja ja ne määritellään viranhaltijavaltuuksin.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.