

Kiinteistön 562-416-13-0 hankkiminen

Kaupunginhallitus 23.06.2025 § 178
331/10.00.01.00/2025

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Kaupungille on tarjottu ostettavaksi kiinteistöä 562-416-13-0. Myös aiemmin kaupunki on Aseman alueen kiinteistöjen selvittely- ja tiedustelutyön yhteydessä käynyt keskustelua kiinteistöstä.

Kiinteistö sijaitsee Oriveden Asemanseudulla rautatieaseman ja rautatien välittömässä läheisyydessä. Kiinteistö sijoittuu Asematien varteen. Kiinteistö rajautuu toiselta sivultaan rautatiehen ja toiselta sivultaan Aseman uudistettuun pysäköintialueeseen. Kiinteistön sijainti Asemanseudulla on keskeinen ja se sijaitsee erittäin näkyvällä paikalla Asematien, rautatieaseman pysäköintialueen sekä rautatien suunnilta. Neljänneltä sivultaan kiinteistö rajautuu yksityisessä omistuksessa olevaan kiinteistöön, jolla sijaitsevissa rakennuksissa on asuntoja sekä varastotilaa.

Kiinteistöllä on toiminut aiemmin päivittäistavarakauppa. Kiinteistö on tällä hetkellä sijoitusyhtiön omistuksessa. Kaupan toiminta alueella on loppunut kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen kuntotekijöihin liittyvän syyn vuoksi. Kiinteistö on tällä hetkellä tyhjiään.

Kiinteistöllä sijaitsee rakennuskantaa sekä pysäköinti- ja piha-alueita. Kiinteistön pinta-ala on 2090 m². Kaupungin rakennusrekisterin mukaan kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen kerrosala on 515 k-m². Rakennus on yksikerroksinen. Rakennuksessa sijaitsee myymälätilaa sekä kaksi asuinhuoneistoa. Rakennusrekisterin mukaan rakennus on valmistunut vuonna 1965 ja sitä on laajennettu vuonna 2000. Kohteessa on öljylämmitys ja kiinteistöllä sijaitsee maan alla oleva öljysäiliö.

Kiinteistöllä voimassa olevassa asemakaavassa (vuodelta 1980) alue on osoitettu osaksi liikerakennusten korttelialuetta (AL). Kaavamääräyksen mukaan kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa enintään kaksi asuinhuoneistoa kiinteistön hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten. Korttelin tonttitehokkuus on $e = 0,40$ ja suurin sallittu kerrosluku II.

Kiinteistön omistaja on tarjonnut kohdetta kaupungin ostettavaksi. Omistaja on ilmoittanut, että kohteelle todennäköisesti etsitään uutta omistajaa muilla keinoin, mikäli kaupunki ei ole kohteesta kiinnostunut.

Omistajan kanssa on neuvoteltu kiinteistön mahdolliseen kauppaan liittyvistä lähtökohdista. Neuvotteluissa on päädytty 8 000 euron kauppahintaan.

Neuvoteltu kauppakirja on esityslistan liitteenä. Liitteenä myös kiinteistörekisterin karttaote.

Huomionarvoista kauppakirjassa on, että kaupan myötä vastuut kiinteistön rakennuksista siirtyisivät kaupungille. Rakennukset myytäisiin purkukuntoisina. Lisäksi kauppakirjassa on sovittu sellaisista Maakaaren määräysten poissulkemisesta, jotka koskevat muun muassa vallintavirhettä ja oikeudellisen virheen poissulkemista rajaten sen vain siihen kun kyse on virheellisen tiedon antamisesta tai kauppakirjassa sovittujen ehtojen rikkomisesta. Kohdassa 2.9. on esitetty myös muita Maakaaren

määräyksiä poissulkevia kohtia, jotka koskevat mm. osapuolten oikeutta esittää vaatimuksia toisilleen, useiden oikeussuojakeinojen poissulkemista sekä osapuolten korvausvastuuta.

Käytännössä edellä mainitut tarkoittavat sitä, että myyjän vastuu kiinteistöön poistuisi suurelta osin kokonaan kaupanteon yhteydessä. Kaupunki ottaisi kiinteistön rakennukset vastattavaksi. Lisäksi ehdot tarkoittaisivat myös sitä, että kiinteistöllä sijaitseva mahdollinen pilaantunut maaperä ja vastaavat tilanteet jäisivät kaupungin vastuulle.

Kauppakirjan kohdassa 2.1. myyjä tuo esiin mm. seuraavaa:

"Myyjän tiedossa ei ole, että Kiinteistöllä olisi harjoitettu toimintaa tai säilytetty sellaisia jätteitä tai aineita, jotka olisivat aiheuttaneet maaperän tai pohjaveden pilaantumista tai että pilaantumista Kiinteistöllä olisi tutkittu."

Kauppakirjan kohdassa 2.2. todetaan seuraavaa kiinteistön rakennuksiin, ominaisuuksiin, virheisiin ja riskeihin liittyen:

"Kiinteistö myydään siinä kunnossa kuin se on kaupantekohetkellä, sillä sijaitsevat rakennukset purkukuntoisina, eikä Myyjä vastaa milään osin Kiinteistön laadusta, ominaisuuksista tai mahdollisista Kiinteistöön liittyvistä vastuista, riskeistä tai virheistä (mukaan lukien myös vastuu Kiinteistön maaperästä tai sen mahdollisesta pilaantumisesta) tai edellä mainittuihin liittyen Ostajalle aiheutuvista vahingoista, ellei Myyjä ole tahallaan antanut Ostajalle väärää tietoa Kiinteistöä koskien. Myyjän vastuun rajoitukset on otettu huomioon myös kauppahintaa määritettäessä ja Ostaja hyväksyy Kiinteistön täysin sellaisena kuin se on."

Kiinteistön ostamiseen kaupungille liittyvät kustannukset on huomioitu kiinteistön kauppahinnan määrittelyssä. Kauppahinta on verrattain edullinen kiinteistölle, joka sijoittuu rautatieyhteyden välittömään läheisyyteen.

Kiinteistön rakennuksista ei ole kaupungilla tiedossa tarkempaa kuvausta, tutkimusta tai kuntotutkimusta. Rakennukset arvioidaan purkukuntoisiksi. Näin ollen kiinteistön kauppaan liittyen kaupungille aiheutuisi lähtökohtaisesti purkukustannuksia. Rakennuksiin liittyen ei ole kaupungilla tiedossa arviota purkamisen kustannuksista tai rakennusten haitta-ainetutkimusta.

Valmistelijat arvioivat käytettävissä olevien tietojen perusteella, että kohteen rakennuskannan purkaminen kokonaisuudessaan maksaisi kaupungille noin 40 000 – 100 000 euroa. Tilapalveluiden asiantuntemusta on hyödynnetty arvion laatimisessa. Purkukustannuksiin liittyy merkittävää epävarmuutta, koska ei ole tiedossa rakennuksen mahdollisten haitta-aineiden esiintyvyyttä (esim. asbesti), joka ilmetessään nostaa kustannuksia merkittävästi. Riski on huomioitu arviossa, ja sen vuoksi purkukustannusten arvion haitari on suuri. Kiinteistöllä tulee varautua myös maan alla olevaan öljysäiliöön ja sen mahdollisesti aiheuttamiin kustannuksiin.

Kiinteistö sijoittuu erittäin näkyvälle ja saavutettavalle paikalle. Asuinrakentamisen kehittäminen kiinteistölle olisi haastavaa alueen meluolosuhteiden vuoksi, ja edellyttäisi rakennettavaan rakennukseen kalliita meluntorjunnan ratkaisuja. Sen sijaan kiinteistöä olisi mahdollista hyödyntää liike- ja tai toimitilarakentamiseen tai esimerkiksi pysäköintialueena. Myös erilaiset liikuntaan ja virkistytymiseen liittyvät toiminnot voisivat olla mahdollisia toteuttaa kiinteistölle.

Oriveden aseman uudistetun pysäköintialueen käyttöaste on viime aikoina ollut korkea ja junaan tapahtuvien matkustajanousujen määrä kasvanut. Pysäköintipaikat ovat olleet usein täynnä. Pysäköintialueen lisäksi junan käyttöön liittyvää pysäköintiä on toteutettu kaupungin omistamalla Asematien toisella puolella sijaitsevalla hiekkakentällä silloin, kun rautatieaseman pysäköintialue on ollut täynnä. Kenttä on liikennemerkkein osoitettu pysäköintiin. Hiekkakentän vieressä sijaitsee Oriveden Kotikoivu Oy:n omistama vuokralokohde. Yhtiö on päättänyt kohteen rakennusten purkamisesta kaupungin omistajaohjauksen perusteella. Rakennukset on tavoitteena purkaa syksyllä 2025. Alueella tulisi käynnistää kehittämis- ja asemakaavamuutoshanke keskeiselle alueelle vapautuvan laajan alueen kehittämiseksi. Samaan kokonaisuuteen liittyisi luontevasti hiekkakenttä, jota nyt käytetään pysäköintiin. Näin ollen nyt käsiteltävänä olevan kiinteistön hankkiminen tarjoaisi kaupungille mm. mahdollisuuksia järjestellä alueen pysäköintiä ja vapauttaa Asematien toisella puolella oleva hiekkakenttä muuhun käyttöön. Todettakoon, että tekstissä kuvailtujen ratkaisujen toteuttaminen edellyttäisi asemakaavan muuttamista.

Kiinteistön hankkimiseen liittyy laajemman alueen kehittämiseen liittyviä mahdollisuuksia. Toisaalta siihen liittyy myös monia haasteita ja riskejä, joista merkittävimpiä ovat rakennusten purkukulut. Kokonaisuutena valmistelussa arvioidaan, että kiinteistön hankkiminen esitetyllä kauppakirjalla ja kauppahinnalla on kaupungille perusteltua, ottaen huomioon kiinteistön keskeinen sijainti Asemanseudulla ja kiinteistön korkea näkyvyys sekä alueen kehitysmahdollisuudet.

Toimivalta	hallintosääntö 23 §, kohta 10
Esittelijä	kaupunginjohtaja Juha Kuusisto
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää, että kaupunki ostaa kiinteistön 562-416-13-0 kauppakirjan mukaisesti kauppahintaan 8 000 euroa.
Asian käsittely	Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.

- - - - -