

Niittylahden kiinteistön myynti

Yhtymähallitus 19.12.2024 § 223

Pohjois-Karjalan koulutuskuntayhtymä Riverian Niittylahden kampus muodostuu kokonaisuudessaan kahdesta erillisestä kiinteistöstä: osoitteessa Niittylahden tie 297 sijaitsevasta 5,214 hehtaarin Opistolasta (167-444-31-174) ja osoitteessa Rantatien 150 sijaitsevasta 7,51 hehtaarin Louhilahdesta (167-444-6-12). Molemmat kiinteistöt ovat hyvien liikenneyhteyksien päässä ja rajoittuvat Pyhäselän vesistöön, lisäksi Opistola rajoittuu Niittylahden pientalojen asuntoalueeseen. Opistolan päärakennuksessa on opetus-, toimisto- ja asuntolatiloja viidessä eri kerroksessa.

Opistolan tontilla sijaitsee v. 1928 rakennettu, kaavamerkinnällä SR/5.2 julkisivun osalta suojeltu opistorakennus, (3.805 m²) sekä liikuntahalli (v. 2002, 996 m²), huoltorakennus (v. 2014, 63 m²), lämpökeskus (v. 2014, 29 m²), rantasauna (v. 1930, 122 m²) ja kota (v. 2008, 76 m²).

Opistorakennuksen tiloissa toimii Riverian omien toimintojen lisäksi vuokralaisena Hammaslahden koulu 31.5.2025 saakka, sekä Niittylahden päiväkotitoistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella. Riverian oma toiminta on kasvatus- ja ohjausalan, kansanopiston sekä matkailualan eräopetuksen koulutusta. Tutkintokoulutuksessa opiskelevia on Niittylahdessa kirjoilla 126 ja kansanopistossa 13. Asuntolassa asuu yhteensä n. 20 tutkinto- sekä kansanopisto-opiskelijaa.

Mikäli Opistolan kiinteistö myytäisiin, voisi Riveria ostajan kiinteistölle suunnittelema käytöstä riippuen joko jäädä vuokralaiseksi tällä hetkellä käytössä oleviin tiloihin tai siirtää edellä mainitut toiminnot muille Joensuun kampuksille ostajan kanssa yhteisesti sovittavalla, opetustoimintaa häiritsemättömällä aikataululla.

Opistolan tontille voidaan rakentaa tiloja yksityisiä palveluja varten enintään 40 % sallitusta rakennusoikeudesta. Rakennusoikeutta on noin 11 100 kerrosneliometriä (k-m²). Olemassa olevien rakennusten kerrosala on noin 5 000 m² eli käyttämätöntä rakennusoikeutta on noin 6 100 k-m². Kiinteistöön kuuluu kaksi lohkomatonta asuinpienalojen (AP) tonttia. Suurempi rantaan rajoittuva tontti on noin 1,2 ha (tehokuusluku e=0,3) ja pienempi on noin 0,32 ha (e=0,2). Rakennusoikeutta suuremmalla tontilla on siis 3 600 k-m² ja pienemmällä tontilla 640 k-m².

Louhilahti-tilan alue varataan pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella sallitaan maa- ja metsätaloutta palveleva, maaseudulle soveltuvan elinkeinon harjoittamisen kannalta tarpeellinen rakentaminen ja haja-asutusluonteinen rakentaminen. Rakentaminen ja ympäristöhoito ovat sovittava huolellisesti maisemaan ja kyläkuvaan.

Louhilahden kiinteistöllä sijaitsee kaksi kaavoitettua loma-asuntojen rakennuspaikkaa. Alue on tarkoitettu omaranteisten loma-asuntojen rakentamiseen. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla 6 % rakennuspaikan pinta-alasta kuitenkin enintään 300 kerrosneliometriä (k-m²).

Opistolan kiinteistön todennäköisen myyntihinnan selvittämiseksi on teetetty kaksi arviolausuntoa paikallisilla asiantuntijoilla mahdollisimman realistisen arvion saamiseksi. Arvioita on laadittu markkina-, tuotto- ja kustannuslähestymistavoilla. Louhilahden kiinteistön arvoa ei ole arvioitu tässä yhteydessä, koska rakennusoikeuden käyttöön liittyvät selvitykset ovat kesken.

Kiinteistöarviolausunnot on laatijan toimesta kielletty julkaisemasta kokonaan tai osittain. Lausunnossa kielletään myös tekemästä viittauksia lausuntoon tai sen

sisältämiin arvioinnin lukuihin, arvioijan nimeen tai ammatillisiin sidoksiin ilman ennakkoon saatua arvion laatijan kirjallista suostumusta.

Arvioiden pohjalta laadittua Opistola kiinteistön myynti-ilmoitusta esitellään kokouksessa.

Valmistelija ja lisätietoja Hallinto- ja talousjohtaja Merja Laituri-Korhonen, puh. 050 575 4025,
merja.laituri-korhonen(at)riveria.fi

Päätösehdotus

Kuntayhtymän johtaja, rehtori
Yhtymähallitus päättää

1. laittaa yhtenä kokonaisuutena myyntiin Opistola-nimisen kiinteistön osoitteessa Niittylahdentie 297, Niittylahti, pinta-ala: 5,214 ha, kiinteistötunnus: 167-444-31-174
2. hyväksyä kokouksessa esitetyn tavoitehinnan
3. valtuuttaa kuntayhtymän johtaja, rehtorin solmimaan kaupan tavoitehinnan täytyessä ja allekirjoittamaan kauppakirjan hallintosäännön mukaisesti.

Päätös

Yhtymähallitus
Yhtymähallitus päätti

1. laittaa yhtenä kokonaisuutena myyntiin Opistola-nimisen kiinteistön osoitteessa Niittylahdentie 297, Niittylahti, pinta-ala: 5,214 ha, kiinteistötunnus: 167-444-31-174
2. hyväksyä kokouksessa esitetyn tavoitehinnan kaksi miljoonaa euroa
3. valtuuttaa kuntayhtymän johtaja, rehtorin solmimaan kaupan tavoitehinnan täytyessä ja allekirjoittamaan kauppakirjan hallintosäännön mukaisesti.

Mika Kärkkäinen poistui kokouksesta klo 17.21 asian käsittelyn aikana ennen päätöksentekoa.

Yhtymähallitus 27.08.2025 § 165

310/10.00.02/2024

Niittylahden Opistola-kiinteistön välittäjä kilpailutettiin yhtymähallituksen 16.12.2024 päätöksen mukaan. Toimeksianto annettiin kilpailutuksen vertailuperusteet parhaiten täyttävälle, kokonaistaloudellisesti edullisimmalle tarjoajalle Habita Joensuulle.

Toimeksiannon aikana maaliskuusta 2025 lähtien on aktiivisesti kontaktoitu kiinteistökehittäjiä, kohteeseen kenties soveltuvia yrityksiä, matkailu- ja palvelualan toimijoita sekä pääomasijoittajia ja rakennusalan toimijoita.

Kohde on koettu mielenkiintoiseksi ja sen kehittäminen muuhun kuin oppilaitoskäyttöön on ollut muutamilla kiinteistökehittäjillä pohdinnassa. Pohdinnat eivät kuitenkaan ole johtaneet etenemiseen. Kyselyjä on tullut myös yksityishenkilöiltä Suomesta sekä joiltain kansainvälisiltä tahoilta. Kyselyt eivät ole johtaneet jatkoneuvotteluihin.

Yleinen talouden tila ja epävarmuus tulevaisuudesta estävät tai hidastavat tällä hetkellä Niittylahden kohteen kaltaisten haasteellisten kiinteistöjen myyntiä.

Riveriassa on laadittu suunnitelmia Niittylahden Opistola-kiinteistön jalostamista kokonaan omaan käyttöön. Omaan käyttöön ottaminen edellyttää kiinteistön myyntitoimeksiannon irtisanomista. Irtisanomisaika on yksi kuukausi eikä toimeksiannon irtisanomisesta aiheudu kustannuksia.

Valmistelija

Hallinto- ja talousjohtaja Merja Laituri-Korhonen, puh. 050 575 4025,
merja.laituri-korhonen(at)riveria.fi

Lisätietoja

Kuntayhtymän johtaja, rehtori Esa Karvinen, puh 050 327 8191,
esa.karvinen(at)riveria.fi

Päätösehdotus

Kuntayhtymän johtaja, rehtori
Yhtymähallitus päättää poistaa myynnistä Opistola-nimisen kiinteistön
osoitteessa Niittylahdentie 297, Niittylahti (pinta-ala: 5,214 ha, kiinteistötunnus:
167-444-31-174) ja irtisanoa 18.3.2025 Habita Joensuu / Uutta Kohti LKV Oy:n
kanssa solmitun myyntisopimuksen.

Päätös

Yhtymähallitus
Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kirsi Koppinen poistui kokouksesta klo 18.03 asian käsittelyn aikana ennen
päättöksentekoa.
