

Kaupunkirakennelautakunta/Pöytäkirja

---

Aika 15.08.2023 klo 16:30 - 18:00

Paikka Kokoushuone Ampeeri, Muuntamontie 5, Joensuu

Käsitellyt asiat

| Pykälä | Otsikko                                                                               | Sivu |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------|------|
| § 96   | Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus                                              | 3    |
| § 97   | Pöytäkirjantarkastajien valinta                                                       | 4    |
| § 98   | Merkintöjä                                                                            | 5    |
| § 99   | Tarkennus erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimista koskeviin periaatteisiin | 6    |
| § 100  | Maankäyttösopimus koskien kiinteistöä 167-20-2050-1                                   | 11   |
| § 101  | Kaupunginvaltuuston päätös 19.6.2023                                                  | 13   |
| § 102  | Siltakatu 18 asemakaavahankkeen keskeyttäminen                                        | 14   |
| § 103  | Penttilän Hovi, asemakaavan muutos                                                    | 15   |
| § 104  | Levälahden yksityistien perusparannusavustus                                          | 18   |
| § 105  | Viranhaltijapäätökset                                                                 | 19   |

Kaupunkirakennelautakunta/Pöytäkirja

---

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                         |                                                                 |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Läsnä                              | Vuojärvi Petja<br>Puustinen Timo<br>Bogdanoff Eero<br>Kuivalainen Maija<br>Myller Juuso<br>Poutanen Wilma<br>Puhakka Paula<br>Surakka Kari<br>Väänänen Päivi<br>Haapiainen Olli<br>Mikkonen Virve<br><br>Linjama Tuokko               | puheenjohtaja<br>varapuheenjohtaja<br>jäsen<br>jäsen<br>jäsen<br>jäsen<br>jäsen<br>jäsen<br>jäsen<br>varajäsen<br>kaupunginhallituksen<br>varaedustaja<br>nuorisovaltuuston<br>edustaja |                                                                 |
| Muu läsnäolo                       | Varonen Ari<br><br>Salminen Tiina<br>Sorjonen Joni<br><br>Siven Kalle                                                                                                                                                                 | esittelijä,<br>kaupunkiympäristöjohtaja<br>pöytäkirjanpitäjä<br>tilakeskuksen johtaja<br><br>kaupungingeodeetti                                                                         | Paikalla klo 16.30 -<br>17.28.<br>Paikalla klo 16.30-<br>17.59. |
| Poissa                             | Mikkonen Tiina<br>Mutanen Jukka<br>Mainonen Jenni                                                                                                                                                                                     | jäsen<br>jäsen<br>kaupunginhallituksen<br>edustaja                                                                                                                                      |                                                                 |
| Allekirjoitukset                   |                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                         |                                                                 |
|                                    | Petja Vuojärvi<br>puheenjohtaja                                                                                                                                                                                                       | Tiina Salminen<br>pöytäkirjanpitäjä                                                                                                                                                     |                                                                 |
| Pöytäkirjan tarkastus              | Pöytäkirja on tarkastettu 15.8.2023.<br><br>Maija Kuivalainen<br>pöytäkirjantarkastaja<br><br>Tämä asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä.<br>Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta. | Kari Surakka<br>pöytäkirjantarkastaja                                                                                                                                                   |                                                                 |
| Pöytäkirja on yleisesti nähtävillä | Pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi 15.8.2023 yleisessä tietoverkossa.<br><br>Pöytäkirjanpitäjä                                                                                                                               | Tiina Salminen                                                                                                                                                                          |                                                                 |

Kaupunkirakennelautakunta

§ 96

15.08.2023

**Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**

KRAKLIK 15.08.2023 § 96

Puheenjohtaja päättää todeta kokouksen laillisesti koollekutsuksi ja päätösvaltaiseksi.

**Päätös:**

Totesi.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 97

15.08.2023

**Pöytäkirjantarkastajien valinta**

KRAKLK 15.08.2023 § 97

**Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:**

Kaupunkirakennelautakunta päättää

valita pöytäkirjantarkastajiksi Maija Kuivalaisen ja Kari Surakan.

**Päätös:**

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 98

15.08.2023

**Merkintöjä**

KRAKLIK 15.08.2023 § 98

Tilakeskuksen johtaja Joni Sorjonen esittelee KTI Kuntien kiinteistöjen tunnusluvut 2023 -tutkimuksen tuloksia.

**Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:**

Kaupunkirakennelautakunta päättää

merkitä asian tiedoksi.

**Päätös:**

Merkittiin tiedoksi.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 99

15.08.2023

**Tarkennus erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimista koskeviin periaatteisiin**KRAKLK 15.08.2023 § 99  
1214/10.00.02.00/2023

Joensuun kaupungin tekemissä maanvuokrasopimuksissa on ehtoja, joiden noudattamisen osalta on syytä selvittää menettelyjä tontille rakennettujen rakennusten purkamisten ja uudisrakentamisen yhteydessä harkittaviin maanvuokrasopimusten jatkamisiin ja uusimisiin. Maanvuokrasopimuksessa keskeinen asiakirja on sopimusosapuolten välillä allekirjoitettu maanvuokrasopimus, jossa on kirjattu vuokranantajan (kaupungin) ja vuokralaisen velvollisuudet ja oikeudet.

Kaupunki on tehnyt maanvuokraukseen kytkeytyviä päätöksiä. Joensuun kaupungin maapoliittinen ohjelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 23.4.2018 § 54. Siinä on linjattu menettelyistä mm. kaupungin tontinluovutukseen ja maanvuokrasopimusten uusimiseen. Tämän lisäksi kaupunki on tehnyt päätökset omakotitonttien hinnoittelun (KRAKLK 20.11.2018 § 244), kerros-, rivi- ja pientalotonttien hinnoittelun (KRAKLK 21.05.2019 § 85) ja yritystonttien hinnoittelun (KRAKLK 15.01.2019 § 6) osalta.

Kaupungin maapoliittisen ohjelman mukaiset linjaukset ja tonttihinnoittelua koskevat päätökset tulevat noudatettavaksi tontinluovutuksessa ja sopimustoiminnassa, kun voimassa olevan aiemman yksityisoikeudellisen maanvuokrasopimuksen ehdot ja velvoitteet sekä niistä johtuvat menettelyt on käyty läpi. Maanvuokrasopimuksessa on vuokralaista velvoittavia ehtoja, joita hänen tulee noudattaa myös vuokra-aikana. Kaupungilla on noin 6500 maanvuokrasopimusta Kaikkien sopimusten ehtojen noudattamisen jatkuvaan valvontaan ei kaupungilla ole resursseja, vaan maanvuokralaisten kanssa käydään neuvotteluja ja pyydetään selvityksiä, mikäli kaupungin tietoon tulee mahdollinen vuokrasopimusehdoista poikkeava toiminta, kuitenkin viimeistään vuokrasopimuksen päättymisen yhteydessä.

Kiinteistön omistusoikeus on pysyvä oikeus. Maanvuokraoikeus sen sijaan ei ole. Vaikka vuokratontilla sijaitseekin vuokralaisen omistamia rakennuksia, niin maanvuokralain perusteella asuntotontin vuokraoikeus on aina määräaikainen. Tältä osin maanvuokralaki turvaa maanomistajalle kuuluvia oikeuksia ja vuokraajan päätyttyä maanomistajalla on mahdollisuus tarkistaa tontin vuokrataso sekä sopimuksen muut ehdot tai halutessaan myös ottaa alue omaan hallintaansa ja kehittää tontin maankäyttöä.

Kaupungin maanvuokrasopimusten sisällöt ovat olleet vuosikymmeniä sisällöltään lähtökohtaisesti samanlaisia, kuin muissa maanvuokratoimintaa harjoittavissa kaupungeissa. Maanvuokrasopimus pohjien sisältöjä on aika-ajoin päivitetty ajantasaisiksi Kuntaliiton johdolla yhdessä kaupunkien maapoliittikan ammattilaisten kanssa. Sopimusten sanamuodot ovat muuttuneet erinäisiltä osin, mutta henki määräaikaisten sopimusten ehtojen osalta on pysynyt samana, kuin vuodelta 1966 oleva maanvuokraustoimintaa raamittava maanvuokralaki (29.4.1966/258). Kuntaliiton toimesta on kuntien käyttöön valmistunut myös "Kiinteistökauppa ja maanvuokra 2022"-opas, joka sisältää muun muassa maanvuokrasopimusmallit. Joensuu on ottamassa tuoreimmat, monen muun kaupungin jo käyttöön ottamat maanvuokrasopimus pohjat käyttöön heti, kun ne saadaan käytyä läpi

Vasta viime aikoina on tullut ilmi, että Joensuun kaupungin rakennusvalvontaviranomainen ei rakennushankkeita luvittaessaan tutki kaupungin ja vuokralaisen välisiä maanvuokrasopimuksia. Luvituksen yhteydessä

Kaupunkirakennelautakunta

§ 99

15.08.2023

rakennusvalvontaviranomaiselle riittää, että luvan hakija hallitsee vuokra-alueita. Tämä tarkoittaa selkeätä toiminnallistakin irtiottoa kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen ja kaupungin maa-alueista vastaavan maaomaisuuden välillä maanvuokrasopimusten sopimussisällön osalta. Rakennusvalvontaviranomaisella on itsenäinen ja riippumaton asema rakennushankkeita luvittavana viranomaisena, vaikka se onkin osa Joensuun kaupungin organisaatiota. Tästä syytä sopimusehtojen valvonta kaupungin puolella on yksinomaan kaupungilla sopimusosapuolena toimivalla maa- ja vesialueista vastaavalla maaomaisuudella. Lähtökohta kuitenkin on, että erityisiä valvontatöitä ei tarvita lähteä, vaan vuokralainen noudattaa omalta osaltaan sopimusta.

Joensuun kaupungin nykyisin käyttämissä maanvuokralain 3. luvun mukaisissa asuntoalueiden maanvuokrasopimuksissa on noin 22 kohtaa. Seuraavassa on nostettu muutamia maanvuokrasopimuksissa olevia ehtoja, joiden johdosta maanvuokrasopimusten uusimisen menettelyihin on tarpeen tehdä tarkennuksia:

**Kohta 3. Vuokralaisen on täytynyt täyttää kaikki sopimuksen ehdot, että hänellä etuoikeus saada tontti uudelleen vuokralle.**

*Vuokralaisella on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle silloin määrättävin vuokraehdoin, sikäli kuin se uudestaan luovutetaan vuokralle samanlaiseen asuntotarkoitukseen. Uudelleen luovutuksen edellytyksenä on, että vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa.*

**Kohta 4. Sopimuksen päättyen kaupungilla on lunastusvelvollisuus**

*Kun vuokrasuhde päättyy, on kaupunki velvollinen lunastamaan itselleen vuokra-alueella olevat vuokralaisen rakennukset. Lunastusta maksetaan 60 % rakennusten rakennusteknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana. Arvioitaessa ei oteta huomioon maan arvon kohoamista, rakennusten mahdollista tuottoa eikä yleisyyslaitteita.*

**Kohta 6. Poikkeus kaupungin lunastusvelvollisuuteen**

*Milloin kaupunki on ennen vuokrakauden päättymistä ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen entisin ehdoin tai vähintään kymmeneksi vuodeksi alueen uudelleen vuokraamiseen vuokrasta, joka ei ylitä sen käypää vuokraa uudelleen vuokraamisen ajankohtana, mutta vuokralainen ei ole hyväksynyt tarjousta, ei kaupunki ole velvollinen suorittamaan lunastusta. Tällöin on vuokralainen velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun irtaimiston ja panemaan niiden paikan kuntoon. Jollei rakennuksia, laitteita ja laitoksia sekä muuta irtaimistoa poisteta kuudessa (6) kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä, on kaupungilla oikeus vuokralaisen lukuun myydä ne julkisella huutokaupalla ja huolehtia paikan kuntoonpanosta.*

**Kohta 9. Tontille rakennettavat pysyvät rakennukset on rakennettava kolmen vuoden kuluessa**

*Tontin vuokraajan tulee kolmen (3) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta tai maanvuokrasopimuksessa mainitusta rakentamistoimenpiteiden aloittamispäivämäärästä lukien rakentaa tontille asemakaavan ja rakennusjärjestyksen mukaiset pysyvät rakennukset siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa niissä osittaisen loppukatselmuksen, jossa rakennukset hyväksytään käyttöön otettaviksi.*

**Kohta 9. Rakennuksia ei saa kaupungin luvatta purkaa**

Kaupunkirakennelautakunta

§ 99

15.08.2023

*Valmista rakennusta ei saa kaupungin luvatta kokonaan tai osittain purkaa. Jos rakennus kokonaan tai osittain palaa tahi muutoin tuhoutuu, se on kolmen (3) vuoden kuluessa uudelleen rakennettava. Kaupunki voi hakemuksesta pidentää mainittuja rakennusaikoja.*

**Kohta 10. Sopimusrikkomuksesta aiheutuva sakko ja sopimuksen purkaminen sopimusrikkomuksen johdosta.**

*Jos vuokralainen luovuttaa rakentamattoman vuokra-alueen vuokraoikeuden tai muutoin rikkoo tämän vuokrasopimuksen ehtoja, on hän velvollinen maksamaan sopimussakkona 20-kertainen vuotuinen vuokra, ellei kaupunki myönnä vapautusta tai huojenusta sopimussakon suoritusvelvollisuudesta ja kaupungilla on oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi, ellei tämän sopimuksen ehdoista muuta seuraa.*

*Mikäli vuokralainen olennaisesti laiminlyö rakentamisvelvollisuutensa tai muuttaa rakennuksiin suunniteltujen tilojen käyttötarkoitusta, kaupungilla on oikeus periä sopimussakkona rakentamisvelvoitteen täyttämättä jättämisestä enintään 20-kertainen vuotuinen vuokra silloin voimassa olevien perusteiden mukaisesti, ellei kaupunki erityisistä syistä myönnä jatkoaikaa rakentamiselle tai lupaa poiketa suunnitelmista asemakaavan sallimissa rajoissa.*

*Jos vuokralainen laiminlyö määrätyn rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, on kaupungilla oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi, paitsi milloin vuokra-alueelle rakennettavien rakennusten rakentamiseksi on myönnetty ja voimassa valtion asuntolaina tai muu rakentamisen tukimuoto.*

**Kohta 13. Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueella olevat rakennukset kunnossa, siisteinä ja turvallisina.**

*Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueella olevat rakennukset ja aidan sekä alueen muun osan hyvässä kunnossa, siisteinä ja turvallisina sekä noudattamaan annettuja määräyksiä.*

*Vuokra-aluetta ei saa ilman kaupungin lupaa käyttää muuhun kuin asuntotarkoitukseen eikä sillä saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tahi muulla tavalla häiritsee ympäristöä.*

*Kaupungilla on oikeus kustannuksellaan poistaa puut vuokra-alueelta ennen rakennustyön aloittamista. Kaupunki voi puiden poistossa jättää vuokra-alueelle puustoa, mikä siirtyy korvauksetta vuokralaiselle. Tämän jälkeen puiden poisto kuuluu vuokralaiselle ja hän vastaa mahdollisesta puiden kaatamiseen tarvittavasta luvasta. Vuokralainen vastaa vuokra-alueella olevien puiden mahdollisesti aiheuttamasta vahingosta.*

*Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan saastu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (527/2014) 16 tai 17 §:n tarkoittamalla tavalla saastunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 133 §:ssä säädetään.*

*Maanvuokrasopimusten mukaisesti vuokralaisen tulee pitää tontille rakennetut rakennukset kunnossa eikä tontille rakennettuja rakennuksia saa ilman kaupungin suostumusta purkaa. Nykyisellään rakennusvalvontaviranomaisen kanssa on sovittu, että jatkossa kaupungin maaomaisuuteen tulee tieto, jos vuokralainen on hakemassa purkulupaa hallitsemalleen kaupungin omistamalle maalle, jotta vuokralaisen kanssa päästään tarkastelemaan purkuhanketta maanvuokrasopimuksen ehtojen näkökulmasta. Toiveena on, että*

Kaupunkirakennelautakunta

§ 99

15.08.2023

rakennusvalvontaviranomainen voisi jatkossa purkulupien yhteydessä informoida luvan hakijaa, että rakennusvalvonnan myöntämä purkulupa (viranomaislupa) rakennukselle ei ole maanvuokrasopimuksen sopimusehtojen mukainen sopimusosapuolen antama kaupungin lupa sopimusalueella olevan rakennuksen purkamiseen.

Kaupungin maapoliittisen ohjelman mukaisesti, jos vuokra-aikaa jatketaan kesken sopimuskauden, tarkistetaan vuokran hintataso lähtökohtaisesti voimassa olevan hinnoittelun mukaiseksi. On tarkoituksenmukaista, että mikäli kaupunki suhtautuu myönteisesti vuokratulla tontilla olevan rakennuksen purkamiseen, ehtona tälle on että tontista tehdään uusi uudistonttiin vertautuva maanvuokrasopimus, mikäli se vuokrataan perustellusta syystä aiemmalle vuokralaiselle sen sijaan, että tontti palautuu kaupungille uudellee luovutettavaksi. Tällöin noudatetaan kyseisen alueen vuokrahinnoittelua.

Kaupungin kannalta on tarkoituksenmukaista edistää vanhojen alueiden täydennysrakentamista, jolla tarkoitetaan esimerkiksi uuden talon rakentamista samalle tontille vanhemman talon viereen tai vauhdittaa asuinkelvottomien asuinrakennusten korvaamista uudisrakentamisella. Korvaavan uudisrakentamisen vauhdittaminen edellyttäisi kaupungilta aktiivisempaa sopimusehtojen valvomista, jotta tontit palautuvat kaupungille takaisin luovutettavaksi uudisrakentamiseen. Täydennysrakentaminen on merkittävä keino kaupunkirakenteen eheyttämisen kannalta ja taloudellisesti järkevää, koska alueen kunnallistekniikka on jo valmiiksi rakennettu. Tontin arvoon vaikuttaa oleellisesti rakennusoikeuden määrä, ja jos tontin rakennusoikeus kaavamuutoksella kasvaa, niin siitä saatava hyöty kuuluu maanomistajalle eikä vuokraoikeuden haltijalle. Edellä mainittujen seikkojen takia vuokratontin kehitysmahdollisuudet on selvitettävä ennen uuden vuokrasopimuksen tekemistä. Tontin kehitysmahdollisuuksien tarkistaminen on tehtävä hyvissä ajoin ennen vuokrasopimuksen päättymistä, koska mahdollinen asemakaavan muutostyö voi kestää useita vuosia. Kaavamuutoksen ansiosta voi olla mahdollista jakaa vanha vuokratontti ja rakentaa uudelle tontille uudiskohde.

Mikäli vuokratontti on tehottomasti rakennettu, rakennukset huonokuntoisia ja tontin kehittäminen edellyttää rakennusten purkamista, on kaupungin tapauskohtaisesti arvioitava, onko kaupungin edun mukaista tehdä uutta vuokrasopimusta. Vuokratontin luovuttaminen uutena tonttina uudelle vuokralaiselle voi olla täydennysrakentamisen edistämisen lisäksi maanomistajalle taloudellisuudisestikin järkevämpää. Mahdollisen kaavamuutoksen jälkeen myös maan arvo voi olla moninkertainen verrattuna sillä olevaan vuokralaisen omistamaan rakennukseen.

Vuokrasopimusten uusimisesta päätettäessä on täydennysrakentamisen ja purkavan saneerauksen mahdollisuudet arvioitava aina tapauskohtaisesti ja sen perusteella päätettävä vuokrasopimuksen uusimisesta. Päätöstä tehtäessä on otettava huomioon myös asukkaiden kannalta vaikea tilanne, mikäli maanvuokrasopimusta ei jatketa ja vuokralaisen omistamat rakennukset joudutaan lunastamaan.

Tällaisissa tilanteissa kynnyksen olla uusimatta vuokrasopimusta tulee olla korkea, mutta joissakin tilanteissa se on kaupungin kannalta perusteltua ja maanomistajan laillinen oikeus.

Muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta kaupungin tekemissä asuntoalueen vuokrasopimuksissa on ehto, jonka perusteella kaupunki lunastaa vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisen rakennukset, jos vuokraamista ei jatketa. Lunastuskorvausta maksetaan tällöin 60 % rakennusten rakennusteknisestä arvosta.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 99

15.08.2023

Valmistelija: kaupungingeodeetti Kalle Sivé

**Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:**

Kaupunkirakennelautakunta päättää hyväksyä seuraavat tarkennukset erillispientalotonttien maanvuokrasopimusten uusimista koskeviin periaatteisiin:

- Mikäli vuokratontti on tehottomasti rakennettu, rakennukset huonokuntoisia ja tontin kehittäminen edellyttää rakennusten purkamista, harkitaan tapauskohtaisesti, onko kaupungin edun mukaista tehdä uutta vuokrasopimusta. Vanhoilla kaupunkirakenteessa sijaitsevilla alueilla tontin palautuessa kaupungille tontti saadaan luovutettavaksi ensikertaa luovutettavana täydennysrakennustonttina.
- Mikäli vuokralainen hakee kaupungilta lupaa vuokratontille rakennetun asuinrakennuksen purkamiseen, ehtona myönteiselle suhtautumiselle on, että tontti palautuu kaupungille edelleen luovutettavaksi tai se vuokrataan perustellusta syystä tontin vuokralaiselle. Tällöin tontista tehdään uusi uudistonttiin vertautuva maanvuokrasopimus ja maanvuokrasopimuksen uusimisen yhteydessä noudatetaan ensimmäisestä vuodesta alkaen alueen vuokranmääräytymishintaa.
- Mikäli uusittaessa maanvuokrasopimusta tontilta on jo purettu alkuperäinen asuinrakennus ja se on korvattu uudisrakennuksella, noudatetaan maanvuokrasopimuksen mahdollisessa uusimisessa ensimmäisestä vuodesta alkaen alueen vuokranmääräytymishintaa.

**Päätös:**

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupungingeodeetti Kalle Sivé oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 100

15.08.2023

**Maankäyttösopimus koskien kiinteistöä 167-20-2050-1**KRAKLIK 15.08.2023 § 100  
1098/10.00.00.05/2023

Joensuun Ympäristötuotanto Oy (Maanomistaja) omistaa osoitteessa Viljapellontie 38 sijaitsevan kiinteistön 167-20-2050-1 rakennuksineen. Maanomistajan kanssa on neuvoteltu kiinteistöä koskeva maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:ssä tarkoitettu maankäyttösopimus, jossa sovitaan mm. kaupungille maksettavasta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta. Sopimusalue käy ilmi liitteenä olevan maankäyttösopimuksen liitekartasta.

Sopimusalueella on voimassa kaupunginvaltuuston 16.6.2008 hyväksymä Pilkon 20 kaupunginosan katu- ja virkistysalueen asemakaavamuutos asemakaava nro 1671503. Alue on asemakaavassa osoitettu puutarha- ja kasvihuonealueeksi (MP). Tontin pinta-ala on 39731 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta tontille on osoitettu 4000 k-m<sup>2</sup>. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Kaupunki on laatinut Sopimusaluetta koskevan Ojalankaarto ja Kanavatie 6 asemakaavan muutosehdotuksen (asemakaava nro 1745), joka on jo ollut nähtävillä 21.4.–16.5.2022.

Asemakaavaehdotuksessa Sopimusalue on tonttia 167-20-2050-1, jonka pinta-ala on 39731 m<sup>2</sup>. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Tontin käyttötarkoituksmerkintä on asuinpienalojen korttelialue (AP) ja rakennusoikeus 5000 k-m<sup>2</sup>. Tontin kokonaisrakennusoikeus lisääntyy 1000 k-m<sup>2</sup>.

Kaupunki ja maanomistaja ovat neuvotelleet maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti Sopimusalueen toteuttamisesta ja maanomistajan osallistumisesta kaavamuutosaluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille aiheuttamiin ja aiheutuviin kustannuksiin. Maankäyttösopimus on neuvoteltu kaupunginvaltuuston hyväksymän maapoliittiseen ohjelman (KV 23.4.2018 § 54) linjatun mukaisesti.

Neuvottelutuloksen mukaan Maanomistaja osallistuu asemakaavan nro 1745 muutosalueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla kaupungille maankäyttösopimuskorvauksena viisitoistatuhattaseitsemänsataakaksikymmentäyksi (15 721) euroa. Maankäyttösopimuskorvauksen määräytymisen perusteena on ollut Maanomistajan tontille kohdistuvan rakennusoikeuden lisäyksen mukanaan tuoma tontin arvonnousu.

Maankäyttösopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämiseksi kaupunki edellyttää Maanomistajalta vakuutta maankäyttösopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi.

Tarkemmat sopimusehdot käyvät ilmi liitteenä olevasta sopimusluonnoksesta.

Valmistelija: maankäyttöinsinööri Pentti Tiilikainen / KS

**Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:**

Kaupunkirakennelautakunta päättää

hyväksyä liitteenä olevan kiinteistön 167-20-2050-1 koskevan maankäyttösopimuksen.

- Sopimukseen saadaan tehdä teknisluontoisia tarkistuksia ja korjauksia ennen päätöksen toimeenpanoa.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 100

15.08.2023

- Kuntalain 143 §:n nojalla tämä päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

**Päätös:**

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupungingeodeetti Kalle Sivén oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.

Liitteet

[1] Maankäyttösopimusluonnos 167-20-2050-1

Kaupunkirakennelautakunta

§ 101

15.08.2023

**Kaupunginvaltuuston päätös 19.6.2023**

KRAKLIK 15.08.2023 § 101

Kaupunginvaltuusto 19.6.2023:

§ 65

Riihivaaran tilan ranta-asetuksen hyväksyminen

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Riihivaaran tilan ranta-asetuksen.

**Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:**

Kaupunkirakennelautakunta päättää

merkitä kaupunginvaltuuston päätöksen tiedoksi.

**Päätös:**

Merkittiin tiedoksi.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 102

15.08.2023

**Siltakatu 18 asemakaavahankkeen keskeyttäminen**

KRAKLIK 15.08.2023 § 102  
2900/10.02.03.00/2021

Siltakatu 18 asemakaavan muuttaminen käynnistyi kiinteistöosakeyhtiö Joensuun Kauppakulman hakemuksesta loppuvuodesta 2021. Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1991.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) annettiin kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi KRAKLIK 22.11.2022 § 158. OAS oli nähtävillä 24.3. - 18.4.2022.

Asemakaavan ehdotus valmisteltiin yhteistyössä hakijan kanssa ja hakija hyväksyi luonnostellun ehdotuksen. Kaavamuutoksen tavoitteena oli liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (merkintä K) muuttaminen asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (merkintä AL). Asunnoiksi olisivat muuttuneet 3. ja 4. kerroksen tilat. Asuinrakentamiselle oltaisiin sallittu 60 % kiinteistön rakennusoikeudesta. Palveluasuminen olisi myös sallittu.

Luonnos- ja ehdotusvaiheessa neuvoteltiin myös maankäyttösopimuksesta. Asemakaavoitettavan alueen tontin 10 yksityisen maanomistajan kanssa pyrittiin neuvottelemaan ja tekemään maankäyttösopimus MRL 12 a luvun mukaisesta, yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksesta. Sopimukseen ei päästy. Syynä sopimusneuvotteluiden päättämiseen ilman sopimusta on maankäyttösopimuskorvauksen suuruus. Kiinteistöosakeyhtiö Joensuun Kauppakulman hallitus teki hallituksen kokouksessaan päätöksen, että asemakaavan muutosta ei viedä eteenpäin.

Asian näin ollessa on asemakaavan muutoksen laatiminen syytä päättää tähän, mikä tarkoittaa voimassa olevan asemakaavan jäämistä Siltakatu 18:n tontilla 167-2-27-10 edelleen voimaan. Yhdyskuntasuunnittelu tiedottaa kaavahankkeen päättymisestä asian edellyttämällä tavalla.

Valmistelija: maankäytönsuunnittelija Minna Tolvanen/ PS

**Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:**

Kaupunkirakennelautakunta päättää

keskeyttää Siltakatu 18 asemakaavahankkeen laadinnan.

**Päätös:**

Hyväksyttiin yksimielisesti.

|                           |       |            |
|---------------------------|-------|------------|
| Kaupunkirakennelautakunta | § 85  | 13.06.2023 |
| Kaupunkirakennelautakunta | § 103 | 15.08.2023 |

### **Penttilän Hovi, asemakaavan muutos**

KRAKLIK 13.06.2023 § 85

Penttilän Hovi asemakaavan muutos on käynnistynyt kiinteistön omistajien tarpeista, koska Penttilän Hovin kiinteistön rajat eivät vastaa asemakaavan mukaista tonttijakoa.

Kaupungin ja asuntoyhtiön edustajien kesken on sovittu tilusvaihdosta 15. ja 16. 12.2022. Asemakaavan muutoksessa tontin rajat merkitään vastaamaan 28.3.2023 pidettyä toimitusta, joka koski tilusvaihtoa ja tontin muodostusta. Muilta osin voimassa olevan asemakaavan mukaisia ratkaisuja ei ole tarve muuttaa.

Penttilän Hovin rakennuspaikka on muodostunut kaupunginvatuuston 23.4.2018 hyväksymässä Penttilänranta III -asemakaavassa. Asemakaavatyön aikana kiinteistön rajat ja asemakaavan mukaisen korttelin/tontin rajat eivät olleet yhtenevät. Rajojen virheellisyys on esteenä rakennusluvan myöntämiselle. Tilusvaihdon ja tontin muodostuksen yhteydessä tontin rajat on muutettu vastaamaan alkuperäisen kiinteistökaupan mukaisia rajoja. Asemakaavatyön aikana ei ole tullut esille sellaista, että voimassa olevan asemakaavan mukaisia muita ratkaisuja olisi tarve muuttaa. Rakennussuojelu- ja muut tontin käyttöön liittyvät merkinnät ja määräykset ovat säilyneet ennallaan. Kyseessä on puhtaasti teknisestä kiinteistörajojen ja kaavarajojen yhteensovittamiseen liittyvästä teknisestä korjauksesta.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n 1 momentin mukaan vaikutukseltaan vähäistä asemakaavan muutosta koskeva ehdotus on pidettävä nähtävänä vähintään 14 päivän ajan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavaluonnos ovat olleet nähtävinä 4.5.–29.5.2023 ja niistä on pyydetty tarpeelliset lausunnot.

#### **Luonnosvaiheen palautteet**

Ympäristönsuojelu on esittänyt, että keskeisimmät kysymykset liittyvät alueen luonnonympäristön säilyttämiseen ja rakentamisen sovittamiseen siihen. Luonnosvaiheessa tulisi olla useampi mahdollinen vaihtoehto mahdollisesti tulevaan toteuttamiseen.

Penttilän uuden asuinalueen ja Penttilän Hovin väliin tulee jättää riittävä vihervyöhyke ympäristön säilyttämiseksi.

Vastineen mukaan Penttilän Hovi asemakaavan muutos on puhtaasti tekninen korjaus liittyen kiinteistön rajojen ja kaavan mukaisten korttelin/tontin rajojen yhteensovittamiseen. Penttilän uuden asuinalueen ja Penttilän Hovin väliin jää voimassa olevan asemakaavan mukainen riittävä vihervyöhyke ympäristön säilyttämiseksi. Vaihtoehtotarkastelut eivät ole tarpeellisia.

Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen mukaan pyöräpysäköintiä koskevat vaatimukset, jotka ovat voimassa olevassa asemakaavassa, näyttävät puuttuvan laaditusta asemakaavaluonnoksesta. Penttilän hovin rakentamistapa huomioiden asia ei ole suurimerkityksinen, mutta voisi silti olla perusteltua noudattaa johdonmukaisesti kaupungin omaksumaa linjaa polkupyöräpysäköinnissä. Jos myöhemmin laadittava asemakaavaehdotus ei poikkea mainittavasti asemakaavaluonnoksesta, ei ELY-keskukselta tarvitse pyytää lausuntoa asemakaavaehdotuksesta.

|                           |       |            |
|---------------------------|-------|------------|
| Kaupunkirakennelautakunta | § 85  | 13.06.2023 |
| Kaupunkirakennelautakunta | § 103 | 15.08.2023 |

Vastineessa todetaan, että polkupyöräpysäköintiä koskeva määräys lisätään kaavaehdotukseen.

Valmistelija: vs. maankäytön suunnittelija Vesa Huohvanainen / PS

**Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:**

Kaupunkirakennelautakunta päättää

asettaa edellä selostetun Penttilän Hovi asemakaavamuutoksen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 14 vuorokauden ajaksi,

sekä jos asemakaavamuutosta vastaan ei tehdä muistutuksia ja mikäli lausunnoissa ei ole huomautettavaa

päättää hyväksyä edellä selostetun ja liitteena olevan kaavakartan mukaisen Penttilän Hovi asemakaavamuutoksen.

**Päätös:**

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaavoituspäällikkö Pauli Sonninen oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.

KRAKLIK 15.08.2023 § 103  
543/10.02.03.00/2023

Penttilän Hovin asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 22.6.–10.7.2023. Kaavaehdotuksesta ei ollut tarve pyytää lausuntoja.

Kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana jätettiin yksi muistutus.

Muistutuksessa todettiin, että Hovi on rantasaunapaikka, jonka seikan voisi korjata laatimalla vanhan Jontkakanavan hovin kautta jossa olisi ranta ja sauna. Samalla jokivirtaama kovenisi ja koski kuohuisi paremmin. Myös kannaksen Emmanrannan kohdan hietikoista voisi Ruusupuiston ja majakanperustan seuduin kaivaltaa aurinkorantahietikon jokivarsilampena. Kun sellaisesta poistuu vettä, tulee hiekan läpi kirkasta tilalle.

Vastineen mukaan asemakaavamuutosalue ei rajoitu Pielisjokeen, eikä kaavamuutoksen tavoitteena ole muuttaa Penttilän Hovin rakennuspaikan ja Pielisjoen välistä aluetta. Kaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa asemakaavaa siten, että kiinteistön rajat vastaavat tontin/korttelin rajoja. Kyseessä on puhdas tekninen korjaus.

Nähtävillä olleeseen asemakaavan muutosehdotukseen ei ole tarve tehdä muistutuksessa esitettyjä muutoksia.

Valmistelija: vs. maankäytön suunnittelija Vesa Huohvanainen / PS

**Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:**

Kaupunkirakennelautakunta päättää

hyväksyä edellä selostetun ja liitteena olevan kaavakartan mukaisen Penttilän Hovi asemakaavamuutoksen.

**Päätös:**

Hyväksyttiin yksimielisesti.

|                           |       |            |
|---------------------------|-------|------------|
| Kaupunkirakennelautakunta | § 85  | 13.06.2023 |
| Kaupunkirakennelautakunta | § 103 | 15.08.2023 |

## Liitteet

- [2] Kaavakartta, Penttilän Hovi
- [3] Kaavaselostus, Penttilän Hovi

Kaupunkirakennelautakunta

§ 104

15.08.2023

**Levälahden yksityistien perusparannusavustus**

KRAKLIK 15.08.2023 § 104

153/10.01.00.04.03/2023

Levälahden yksityistie hakee kaupungilta avustusta yksityistien perusparantamiseen. Hakemuksen mukaan avustusta haetaan Levälahden yksityistien kuivatuksen ja kantavuuden korjaukseen. Korjaustoimenpiteet sisältävät rumpujen lisäystä ja uusimista, ojien kaivuuta, tiealueen maiden muokkausta ja maisemointia, maakivien poistoa, ajoradan levennystä ja kantavuuden parantamista. Perusparannuksella lisätään tien käytettävyyttä ja tien turvallisuutta. Hanke toteutetaan vuosien 2023 ja 2024 aikana.

Levälahden yksityistie on Kiihtelysvaarassa sijaitseva 3,3 km pituinen yksityistie ja tiellä on yhteensä 15 osakasta, joista neljä on vakituisesti asuvia.

Kaupunkirakennelautakunnassa vahvistettujen avustusperusteiden mukaisesti kaupunki avustaa määrärahojen puitteissa niitä tiekuntia joille on myönnetty valtionavustus siten, että avustus on puolet jäljelle jäävästä osuudesta kustannuksiin, kuitenkin enintään 20 % kokonaiskustannuksista. Pohjois-Savon ELY-keskus on myöntänyt 8.6.2023 tielle valtionavustusta.

Levälahden yksityistien tiekunnan perusparannusavustushakemus täyttää kaupunkirakennelautakunnan määrittelemät yksityisteiden perusparannusten avustusperusteet, joten avustuksen myöntäminen haetun mukaisesti on perusteltua. Hankkeen kokonaiskustannusarvio on 86 950 euroa, josta ELY-keskus on myöntänyt valtionavustusta 70 %, kuitenkin enintään 60 865 euroa. Kaupungin avustusosuus on puolet jäljelle jäävästä osuudesta kustannuksiin, kuitenkin enintään 13 042,50 euroa.

Valmistelija: yhdyskuntainsinööri Laura Koskela

**Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:**

Kaupunkirakennelautakunta päättää

myöntää Levälahden yksityistielle avustusta tien perusparantamiseen hyväksyttävien toteutuskustannuksien mukaan puolet valtion avustusosuuden jäljelle jäävästä osuudesta, kuitenkin enintään 13 042,50 euroa. Vuoden 2023 avustus maksetaan toteutuneen työn mukaan ottaen huomioon kaupungin avustuksiin vuodelle 2023 ja 2024 varatut määrärahat. Loppuosa avustuksesta maksetaan vuonna 2024 toteutuneen työn mukaan. Avustuspäätös on voimassa 31.10.2024 asti ja viimeisen erän maksatushakemus tulee olla toimitettuna 31.10.2024 mennessä Joensuun kaupungin kaupunkirakennepalveluihin.

Avustus maksetaan toteutuneiden kustannusten mukaan.

**Päätös:**

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 105

15.08.2023

**Viranhaltijapäätökset**KRAKLIK 15.08.2023 § 105  
5/00.02.01.01/2023**Viranhaltijapäätökset:**

Kaavoituspäällikkö

29.06.2023 § 19  
09.08.2023 § 20  
10.08.2023 § 21

Kaupungeingeodeetti

14.06.2023 § 48, 49  
16.06.2023 § 50  
26.06.2023 § 51  
29.06.2023 § 52  
30.06.2023 § 53, 54  
13.07.2023 § 55 - 57  
19.07.2023 § 58  
20.07.2023 § 59  
03.08.2023 § 60  
09.08.2023 § 61  
11.08.2023 § 62

Kaupungininsinööri

16.06.2023 § 36 - 38  
19.06.2023 § 39  
21.06.2023 § 40, 41  
26.06.2023 § 42  
27.06.2023 § 43, 44  
05.07.2023 § 45  
06.07.2023 § 46  
10.07.2023 § 47  
11.07.2023 § 48  
02.08.2023 § 49  
07.08.2023 § 50  
09.08.2023 § 51  
10.08.2023 § 52

Kaupunkiympäristöjohtaja

19.06.2023 § 28, 29  
11.07.2023 § 30  
20.07.2023 § 31  
25.07.2023 § 32

Tilakeskuksen johtaja

16.06.2023 § 44  
20.06.2023 § 45  
26.06.2023 § 46, 47  
27.06.2023 § 48  
04.07.2023 § 49 - 52  
07.08.2023 § 53  
11.08.2023 § 54 - 56

Tonttipäällikkö

16.06.2023 § 24, 25  
26.06.2023 § 26  
06.07.2023 § 27  
20.07.2023 § 28, 29

Kaupunkirakennelautakunta

§ 105

15.08.2023

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.

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 96, § 97, § 98, § 101, § 102, § 105**

## **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 pykälä: § 99, § 100, § 104**

## **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: Muuntamontie 5, 80100 JOENSUU

Postiosoite: PL 148, 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, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimusasiakirjat toimittaa oikaisuvaatimusviranomaiselle ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Omalla vastuulla oikaisuvaatimusasiakirjat voi lähettää postitse tai toimittaa lähtetin 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.

**Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 103****VALITUSOSOITUS (Kunnallisvalitus)****Valitusoikeus ja valitusperusteet**

Kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksin vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa päätökseen hakea muutosta kunnallisvalituksin myös asianosainen sekä kunnan jäsen.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

**Valitusviranomainen ja valitusaika**

Valitusviranomainen, käyntiosoite, postiosoite, telefaksi ja sähköposti:

ITÄ-SUOMEN HALLINTO-OIKEUS  
Käyntiosoite: Minna Canthin katu 64  
Postiosoite: PL 1744, 70101 KUOPIO  
Puhelin: 029 56 42500 (vaihde)  
Faksi: 029 56 42501  
Sähköposti: ita-suomi.hao@oikeus.fi

Valitus on tehtävä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Valitusaikaa 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.

**Valituskirjelmä**

Valituksessa on ilmoitettava:

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

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite).

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle

### **Valitusasiakirjojen toimittaminen ja maksut**

Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arklauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa valitusviranomaiselle ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Omalla vastuulla voi valitusasiakirjat lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä. Valitusasiakirjat voi lähettää omalla vastuullaan myös telefaksina tai sähköpostiviestinä. Tällöin valituksen on oltava perillä viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>. Tällöinkin valituksen on oltava perillä viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Hallinto-oikeudessa valituksen käsittelystä perittävä oikeudenkäyntimaksu on 270 euroa. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.