

26.04.2024 § 59/2024

427/10.00.00.09/2024

Hakija/asianosainen RAPinsto Oy

Asia Tontin 167-32-201-3, os. Tempontie 3, rakentamisvelvoiteajan jatkaminen

Tontti 167-32-201-3 on vuokrattu RAPinsto Oy:lle 19.5.2020 päivätyllä vuokrasopimuksella. Vuokra-aika on alkanut 1.2.2020. Vuokrasopimuksen mukaan vuokra-alueelle on rakennettava asemakaavan ja rakennusjärjestyksen mukaiset pysyvät rakennukset siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa niissä osittaisen loppukatselmuksen, jossa rakennukset hyväksytään käyttöön otettaviksi. Tontille on rakennettava kaupungilla toimitetun, 20.5.2019 päivätyn tontinkäyttösuunnitelman mukainen rakennus ja rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään tontinkäyttösuunnitelmassa osoitettu rakennusoikeus (kohta 5).

Tontin alkuperäinen rakentamisvelvoiteaika on mennyt umpeen 31.1.2022. Rakentamisvelvoitteelle myönnettiin vuokralaisen hakemuksesta jatkoaikaa 31.12.2023 saakka siten, että vuokralaisen tuli hakea rakennuslupaa 31.1.2023 mennessä ja rakentaminen olisi aloitettu rakennusluvan ehtojen mukaisesti. Selvityksen mukaisesti teräsrunkoisen hallin runkorakenteet oli hankittu ja ne olivat odottamassa kiinteistöllä. Rakennuslupa on myönnetty v. 2023, mutta rakentamista ei ole vielä aloitettu.

Vuokrasopimuksen mukaan, mikäli vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvoitteensa on kaupungilla oikeus periä sopimussakkona rakentamisvelvoitteen täyttämättä jättämisestä enintään 20-kertainen vuotuinen vuokra silloin voimassa olevien perusteiden mukaisesti, ellei kaupunki erityisistä syistä myönnä jatkoaikaa rakentamiselle (kohta 6).

Joensuun kaupunginvaltuuston hyväksymän maapoliittisen ohjelman (KV 23.4.2018 § 54) mukaisesti liike- ja toimistotontteja luovutettaessa rakentamisvelvoite on pääsääntöisesti 85 % rakennusoikeudesta ja teollisuus- ja varastotontteja 40 % kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta. Rakentamisvelvoiteaika yritystonteilla on pääsääntöisesti kaksi vuotta.

Vuokralaiset on pyytäneet lisääaikaa rakentamisvelvoitteelle vuoden 2024 loppuun saakka. Rakennuslupa on myönnetty vuonna 2023, mutta rakentamista ei ole vielä aloitettu. Rakennuksen rakentaminen on suunnitelman mukaisesti tarkoitus aloittaa heti lumien sullettua, rakennus on tarkoitus rakentaa valmiiksi vuoden 2024 aikana.

Päätös Joensuun kaupunki päättää myöntää jatkoaikaa tontin 167-32-201-3 rakentamisvelvoiteajalle 31.12.2024 saakka seuraavin ehdoin:

Vuokra-alueelle on rakennettava kaupungille toimitetun 20.5.2019 päivätyn tontin käyttösuunnitelman mukainen rakennus ja rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään tontinkäyttösuunnitelmassa osoitettu rakennusoikeus.

Vuokralaiselta on peritty maanvuokrasopimuksen mukaisen rakentamisvelvoiteajan ylittävältä ajalta välillä 1.2.2022-31.12.2023 maanvuokrasopimuksen mukaista vuokraa kaksinkertaisena. Vuodelta 2024 kaksinkertaista vuokraa ei peritä.

Mikäli tontille ei ole rakennettu 20.5.2019 päivätyn tontinkäyttösuunnitelman mukaisia rakennuksia 31.12.2024 mennessä siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa niissä osittaisen loppukatselmuksen,

26.04.2024 § 59/2024

427/10.00.00.09/2024

jossa rakennukset hyväksytään käyttöön otettaviksi, **rakentamisvelvoitetta ei enää**

jatketa ja vuokrasopimus puretaan. Kaupunki voi määrätä ja periä uuden sopimussakon vuokrasopimuksen kohtien 5 ja 6 mukaisesti.

Toimivallan perusteet

Kaupunkirakennelautakunta 15.6.2021 § 101.

Nähtävilläolo

Päätös asetetaan yleisesti nähtäväksi yleisessä tietoverkossa 26.4.2024

Allekirjoitus

Kaupungingeodeetti

Kalle Sivén

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

Tiedoksianto

Päätös on annettu tiedoksi: kaupunkirakennelautakunnalle ja asianosaiselle

26.4.2024

Lisätietoa: maaomaisuus@joensuu.fi

427/10.00.00.09/2024

OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Päätöksen tekijä

Kaupungingeodeetti

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-ti ja to-pe klo 10-16 ja ke klo 10-17

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 kuluessa siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän (7) päivän kuluttua siitä, kun päätöstä koskeva pöytäkirjanote on lähetetty hänelle kirjeellä. Mikäli tiedoksianto on toimitettu saantitodistusta vastaan tai luovuttamalla asiakirjat asiaosaiselle, 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

Pöytäkirjan nähtäväksi asettaminen

Pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi yleisessä tietoverkossa 26.4.2024

Tiedoksianto asianosaiselle

Asianosainen: RAPInsto Oy

Lähetetty tiedoksi sähköisesti 26.4.2024 / Heidi Lehtikainen

Lähetetty tiedoksi kirjeellä, pvm ja tiedoksiantaja 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).

427/10.00.00.09/2024

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 26 päivä 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.