

09.07.2024 § 98/2024

607/10.00.00.09/2024

Hakija/asianosainen

Asia

Tontin 167-21-2150-12, os. Lekatie 1, rakentamisvelvoiteajan jatkaminen

Tontti 167-21-2150-12 on vuokrattu [REDACTED]:lle 12.2.2020 päivätyllä vuokrasopimuksella. Vuokra-aika on alkanut 16.11.2019. Vuokrasopimuksen 5. kohdan mukaan: "Vuokra-alueelle on rakennettava kahden (2) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta vähintään 1100 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen teollisuus- ja liiketarkoituksiin tarkoitettu rakennus vuokralaisen esittämän tontinkäyttösuunnitelman mukaisesti siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa niissä osittaisen loppukatselmuksen, jossa rakennukset hyväksytään käyttöön otettaviksi. Neljän (4) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta tontin rakennusoikeudesta tulee käyttää vähintään 3000 km<sup>2</sup>. Tontin rakentaminen tulee toteuttaa tontinkäyttösuunnitelman mukaisesti. Mikäli tästä on kuitenkin tarpeen poiketa, tulee siihen olla vuokranantajan suostumus."

Tontin ensimmäisen vaiheen rakentamisvelvoiteaika on mennyt umpeen 15.11.2021 ja toisen vaiheen rakentamisvelvoiteaika on mennyt umpeen 15.11.2023. Vuokralaista on lähestytty kirjeitse ja kysytty suunnitelmista tontin rakentamisen suhteen. Vuokralainen on esittänyt toiveensa rakentamisvelvoiteajan jatkamisesta. Vuokralaisen selvityksen mukaan tontin ensimmäinen rakennusvaihe on valmistunut siihen pisteeseen, jossa ilman vakituisia vuokralaisia rakenteet eivät vaadi myöhemmin muutoksia.

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).

Vuokralaisen selvityksen mukaan toinen rakennusvaihe on tarkoitus aloittaa heti, kun markkinatilanne sen sallii ja ensimmäisen vaiheen tilat on vuokrattu. Koska vuokralaisella on aito pyrkimys rakentaa tontille ja hän on esittänyt syyt rakentamisvelvoiteajan ylittämiseksi, voi kaupunki myöntää jatkoaikaa rakentamisvelvoitteelle 31.12.2026 saakka.

Päätös

Joensuun kaupunki päättää myöntää jatkoaikaa tontin 167-21-2150-12 rakentamisvelvoitteelle 31.12.2026 saakka seuraavin ehdoin:

- Kaupunki ei peri vuokralaiselta sopimusehtojen rikkomisesta sopimussakkoa 31.12.2025 saakka. Maanvuokrasopimuksen mukaisen rakentamisvelvoiteajan ylittävältä ajalta **1.1.2026 alkaen** peritään sopimussakkona kultakin alkavalta kalenterikuukaudelta vastaavan tontin vuosivuokraa vastaava summa jaettuna kahdellatoista. Sopimussakko laskutetaan vuosittain siihen saakka, kunnes tontille on rakennettu asemakaavan mukaiset rakennukset siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa niissä osittaisen loppukatselmuksen, jossa rakennukset hyväksytään käyttöön otettaviksi.
- Mikäli tontille ei ole rakennettu tontinkäyttösuunnitelman mukaisia rakennuksia 31.12.2026 mennessä siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa niissä osittaisen loppukatselmuksen, jossa rakennukset hyväksytään käyttöön otettaviksi,

09.07.2024 § 98/2024

607/10.00.00.09/2024

kaupunki voi määrätä ja periä uuden sopimussakon vuokrasopimuksen ehtokohdan 6 mukaisesti, ellei kaupunki ennen rakentamisvelvoiteajan päättymistä tehdystä hakemuksesta myönnä uutta

jatkoaikaa rakentamiselle tai myönnä poikkeusta rakennusoikeuden käyttämisestä.

- Mikäli kaupungin puolelta löytyy taho, joka olisi alueelle ja kyseiselle tontille toteuttamassa asemakaavan mukaista rakentamista eikä vuokralainen ole jatkanut rakentamista tontilla, on vuokralainen velvollinen alistumaan vuokra-alueen muutokseen.

**Toimivallan perusteet**

Kaupunkirakennelautakunta 15.6.2021 § 101.

**Nähtävilläolo**

Päätös asetetaan yleisesti nähtäväksi yleisessä tietoverkossa 9.7.2024

**Allekirjoitus**

Kaupungeingeodeetti

Kalle Sivén

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

**Tiedoksianto**

Päätös on annettu tiedoksi: kaupunkirakennelautakunnalle ja hakijalle

9.7.2024

Lisätietoa: [maaomaisuus@joensuu.fi](mailto:maaomaisuus@joensuu.fi)

607/10.00.00.09/2024

## OIKAISUVAATIMUSOHJEET

### Päätöksen tekijä

Kaupungeingeodeetti

### 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 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

### Pöytäkirjan nähtäväksi asettaminen

Pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi yleisessä tietoverkossa 9.7.2024

### Tiedoksianto asianosaiselle

Asianosainen: ██████████  
Lähetetty tiedoksi sähköisesti 9.7.2024 / Heidi Lehikoinen

### 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).

607/10.00.00.09/2024

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, joului- 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.