

1090/10.00.00.09/2024

Hakija/asianosainen Joensuun Kourutuote Oy

Asia

Tontin 167-21-2110-23 os. Helatie 7, rakentamisvelvoiteajan jatkaminen

Tontti 167-21-2110-23 on vuokrattu Joensuun Kourutuote Oy:lle 11.3.2020 päivätyllä ja 30.4.2020 muutetulla vuokrasopimuksella. Vuokra-aika on alkanut 1.4.2020. Vuokrasopimukseen 30.4.2020 tehdyn muutoksen mukaan tontin rakennusoikeudesta on kolmen vuoden kuluessa (31.3.2023) vuokra-ajan alkamisesta käytettävä 13 % ja 40 % kuuden vuoden (31.3.2026) kuluessa vuokra-ajan alkamisesta.

13 % rakentamisvelvoiteaika on mennyt umpeen 31.3.2023. Vuokralaista on lähestytty kirjeitse ja kysytty suunnitelmista tontin rakentamisen suhteen. Vuokralainen on vastauksessaan kertonut, että tontin rakentaminen on suunnitteluvaiheessa ja rakennuslupaa haetaan vuoden 2024 aikana. Vuokralainen on pyytänyt muutosta rakentamisvelvoiteaikatauluun siten, että rakennusoikeudesta olisi käytettävä 40 % 31.12.2027 mennessä. Tämä tarkoittaisi luopumista 13 %:n rakentamisvelvoitteen toteuttamisesta 1.4.2023 mennessä ja rakentamisvelvoiteajan jatkamista vuodella.

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).

Koska vuokralaisella on aito pyrkimys rakentaa tontille ja hän on esittänyt syyt rakentamisvelvoiteajan ylittämislle, voi kaupunki myöntää muutosta rakentamisvelvoitteeseen siten, että luovutaan 13 %:n rakentamisvelvoitteesta 31.3.2023 mennessä, mutta vuokralaisen hakemuksesta poiketen 40 % rakentamisvelvoiteaikaa ei jatketa vuodella vaan rakentamisvelvoiteaika pysyy alkuperäisen vuokrasopimuksen mukaisena.

Päätös

Joensuun kaupunki päättää muuttaa 30.4.2020 päivätyllä vuokrasopimuksen muutoksella sovittua tontin 167-21-2110-23 rakentamisvelvoitetta seuraavasti:

- Joensuun kaupunki ei veloiteta rakentamaan tontille 13 %:a kolmen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta. Tontille on rakennettava tontinkäyttösuunnitelman mukaiset rakennukset 31.3.2026 mennessä.
- Mikäli tontille ei ole rakennettu tontinkäyttösuunnitelman mukaisia rakennuksia 31.3.2026 mennessä siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa niissä osittaisen loppukatselmuksen, jossa rakennukset hyväksytään käyttöön otettaviksi, 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.
- Rakennuslupaa on haettava vuoden 2024 aikana.
- Tontin rakennusoikeudesta on käytettävä 40 %.

09.07.2024 § 97/2024

1090/10.00.00.09/2024

Toimivallan perusteet Kaupunkirakennelautakunta 15.6.2021 § 101.

Nähtävilläolo Päätös asetetaan yleisesti nähtäväksi yleisessä tietoverkossa 9.7.2024

Allekirjoitus

Kaupungingeodeetti

Kalle Siven

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

1090/10.00.00.09/2024

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 9.7.2024

Tiedoksianto asianosaiselle

Asianosainen: Joensuun Kourutuote Oy

Lähetetty tiedoksi sähköisesti 9.7.2024 / 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).

1090/10.00.00.09/2024

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 25. 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.