

1578/10.00.00.09/2024

Hakija/asianosainen

Kiinteistö Oy Joensuun Puuharkko

Asia

Tontin 167-21-2148-6 rakentamisvelvoiteajan jatkaminen

Joensuun kaupunki on vuokrannut ajalle 1.4.2020-31.12.2049 Kar.T.O Oy:n toimesta perustettavalle yhtiölle 5.5.2020 päivätyllä vuokrasopimuksella Raatekankaan kaupunginosassa, osoitteessa Harkkotie 1a sijaitsevan tontin 167- 21-2148-6 teollisuus-, varasto- ja liiketarkoituksiin. Sittemmin on perustettu Kiinteistö Oy Joensuun Puuharkko -niminen yhtiö.

Rakennusliike Kar.T.O Oy:lle on myönnetty rakennuslupa tontin rakentamiseksi 25.6.2020 ja rakentaminen on aloitettu syksyllä 2020. Tontin rakentamisvelvoiteaika on mennyt umpeen 1.4.2021. Tontille on tehty maanrakennustöiden lisäksi perustukset, sen jälkeen hanke ei ole edennyt. Kaupunki antoi kaupungingeodeetin 11.11.2025 § 359 lisäaikaa rakentamiseen vuoden 2025 loppuun saakka. Vuokralainen on ollut uudestaan yhteydessä kaupunkiin rakennusvelvoiteajan pidentämiseksi vuoden 2026 loppuun saakka.

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 ylittämiseksi, voi kaupunki myöntää jatkoaikaa rakentamisvelvoitteelle 31.12.2026 saakka.

Päätös

Joensuun kaupunki päättää myöntää jatkoaikaa tontin 167-21-2148-6 rakentamisvelvoitteelle 31.12.2025 saakka seuraavin ehdoin:

- Kaupunki ei peri vuokralaiselta sopimusehtojen rikkomisesta sopimussakkoa nyt myönnetyn rakentamisvelvoiteajan jatkoajan osalta.
- Mikäli tontille ei ole rakennettu asemakaavan mukaisia rakennuksia 31.12.2026 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

19.11.2025 § 298/2025

1578/10.00.00.09/2024

rakentamisvelvoiteajan päättymistä tehdystä hakemuksesta myönnä uutta jatkoaikaa rakentamiselle tai myönnä poikkeusta rakennusoikeuden käyttämisestä.

- Tontin rakennusoikeudesta on käytettävä 40 %.

Toimivallan perusteet

Kaupunkirakennelautakunta 21.10.2025 § 130

Nähtävilläolo

Päätös asetetaan yleisesti nähtäväksi yleisessä tietoverkossa 20.11.2025

Allekirjoitus

Kaupungingeodeetti

Kalle Sivén

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

Tiedoksianto

Päätös on annettu tiedoksi: kaupunkirakennelautakunnalle ja asianosaiselle.

20.11.2025

Lisätietoa: Maankäyttöasiantuntija Elmeri Tuominen p. 0505530406

1578/10.00.00.09/2024

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-to klo 10-16 ja pe klo 10-15

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 20.11.2025

Tiedoksianto asianosaiselle

Asianosainen: Kiinteistö Oy Joensuun Puuharkko

Lähetetty tiedoksi sähköisesti 20.11.2025 / 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;

1578/10.00.00.09/2024

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, joulukuun- 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.