

603/10.00.00.09/2024

Hakija/asianosainen

Asunto Oy Joensuun Pikkukivenpolku

Asia

Tontin 167-24-81-17 rakentamisvelvoiteajan jatkaminen

Joensuun kaupunki on myynyt osoitteessa Pikkukivenpolku 2 sijaitsevan tontin 167-24-81-15 Poimukate Oy:n toimesta perustettavien asunto-osakeyhtiöiden Asunto Oy Joensuun Pikkukivi ja Asunto Oy Joensuun Pikkukivenpolku lukuun 21.6.2022 päivätyllä kauppakirjalla. Sitten tontista on muodostettu kaksi erillistä tonttia 167-24-81-16 ja 167-24-81-17. Asunto Oy Joensuun Pikkukiven omistama tontti 167-24-81-16 on rakennettu, mutta Asunto Oy Joensuun Pikkukivenpolun omistama tontti 167-24-81-17 on rakentamaton. Rakentamisvelvoite tontilla päättyy 21.6.2026. Asunto Oy Joensuun Pikkukivenpolku on 1.12.2025 päivätyllä hakemuksella hakenut tontin rakentamisvelvoitteelle jatkoaikaa.

Kauppakirjan ehdon 10 mukaan tontille on rakennettava kahden (2) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien asemakaavan ja rakennusjärjestyksen mukaiset rakennukset siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa niissä käyttöönottokatselmuksen.

Kauppakirjan 10. kohdan mukaan, mikäli ostaja olennaisesti laiminlyö rakentamisvelvollisuutensa, kaupungilla on oikeus periä sopimussakkoa rakentamisvelvoitteen täyttämättä jättämisestä enintään kauppahinnan mukainen rahamäärä, ellei kaupunki erityisistä syistä myönnä jatkoaikaa rakentamiselle.

Kauppakirjan 11. kohdan mukaan, tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 70 %, ellei kaupunki myönnä tästä poikkeusta. Mikäli rakennusoikeutta on pysyvästi ollut käyttämättä sallittua enemmän vähintään viisi (5) vuotta, kaupungilla on oikeus periä kaupanteosta lukien vuotuista sopimussakkoa käyttämättömästä rakennusoikeudesta kaupungin kulloinkin vahvistamien perusteiden mukaisesti, kuitenkin enintään 10 % vuodessa tontin myyntihinnasta.

Tontin 167-24-81-17 rakentamisvelvoiteaika on menossa umpeen 21.6.2026. Asunto Oy Joensuun Pikkukivenpolku on hakenut rakentamisvelvoiteajalle jatkoa 21.6.2028 saakka. Perusteena hakemukselle on yleinen asuntomarkkinatilanne.

Koska tontin omistaja on esittänyt hyväksyttävät syyt rakentamisvelvoiteajan ylittämiseksi jo ennen rakentamisvelvoiteajan päättymistä, voi kaupunki myöntää jatkoa rakentamisvelvoiteajalle 21.6.2028 saakka.

04.12.2025 § 310/2025

603/10.00.00.09/2024

Päätös

Joensuun kaupunki päättää myöntää jatkoaikaa tontin 167-24-81-17 rakentamisvelvoiteajalle 21.6.2028 saakka seuraavin ehdoin:

Mikäli tontille ei ole rakennettu asemakaavan mukaisia rakennuksia 21.6.2028 mennessä siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa niissä osittaisen loppukatselmuksen, jossa rakennukset hyväksytään käyttöön otettaviksi, kaupunki voi määrätä ja periä uuden sopimussakon kauppakirjan ehtokohtien 10 ja 11 mukaisesti, ellei kaupunki ennen rakentamisvelvoiteajan päättymistä tehdystä hakemuksesta myönnä uutta jatkoaikaa rakentamiselle tai myönnä poikkeusta rakennusoikeuden käyttämisestä.

Rakentamisvelvoiteajan jatkamisesta kaupunki perii käsittelymaksuna maaomaisuuden hinnaston (kaupunkirakennelautakunta 3.12.2024 § 132) mukaisesti 120 € + alv 25,5 %.

Toimivallan perusteet

Kaupunkirakennelautakunta 21.10.2025 § 130.

Nähtävilläolo

Päätös asetetaan yleisesti nähtäväksi yleisessä tietoverkossa 4.12.2025.

Allekirjoitus

Kaupungingeodeetti

Kalle Sivén

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

Tiedoksianto

Päätös on annettu tiedoksi: kaupunkirakennelautakunnalle ja asianosaiselle.

4.12.2025

Lisätietoa päätöksestä: maankäyttösihteeri Heini Romppanen, p. 0505115027

603/10.00.00.09/2024

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 4.12.2025.

Tiedoksianto asianosaiselle

Asianosainen: Asunto Oy Joensuun Pikkukivenpolku

Lähetetty tiedoksi sähköpostitse, 4.12.2025/ Heini Romppanen

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;

603/10.00.00.09/2024

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.