Oikaisuvaatimus kaupungingeodeetin päätöksestä 31.8.2026 § 134

KRAKLK 20.10.2026 § 119

Asia:

[redacted] oikaisuvaatimus kaupungingeodeetin päätöksestä 31.8.2026 § 134/2026, joka koskee 13.10.1988 päivätyn ja 31.5.1999 siirretyn liiketontin [redacted] maanvuokrasopimuksen jatkamista Raatekankaalla.

Aikaisempi päätös:

Kaupungingeodeetti on päätöksellään 31.8.2026 § 134/2026 päättänyt jatkaa Joensuun kaupungin ja [redacted] välistä tonttia [redacted] koskevaa maanvuokrasopimusta ajalle 1.1.2027–31.12.2046.

Vuokra-alue sijaitsee osoitteessa [redacted]. Tontin pinta-ala on noin 1 855 m² ja asemakaavan mukainen rakennusoikeus 928 k-m². Tontti on asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, jonka tontin rakennusoikeudesta saadaan enintään 25 % käyttää teollisuus- ja varastotiloina (K-11). Tontilla sijaitsee alkuperäiseen vuokraukseen perustuva rakennuskanta. Vuokralainen on täyttänyt voimassa olevan maanvuokrasopimuksen mukaisen rakentamisvelvoitteen ja muut sopimusvelvoitteensa.

Päätöksen mukainen, vuoden 2026 hintatasoa vastaava vuosivuokra on ollut 2 500 euroa. Vuokra perustui riippumattoman arvioitsijan arvioon liiketontin käyvästä vuosivuokratasosta. Vuokran määrässä on huomioitu tontin rakennuksessa sijaitseva n. 25 m² muuntamo. Arviossa on alennettu lopullista maanvuokratasoa muuntamon vuoksi noin 200–250 €/vuodessa.

Oikaisuvaatimus:

[redacted] vaatii kaupungingeodeetin päätöksen 31.8.2026 § 134/2026 oikaisemista vuotuisen maanvuokran määrän osalta, joka koskee kiinteistöllä sijaitsevan muuntamon huomioimista vuokran määräytymisessä.

Oikaisuvaatimuksen mukaan tontilla sijaitsevan noin 25 m²:n muuntamon vaikutusta vuokran määrään ei ole huomioitu riittävästi. Oikaisuvaatimuksessa todetaan, että muuntamo on rakennettu tontilla sijaitsevaan rakennukseen vuonna 1986 kaupungin ohjeiden mukaisesti rakennuksen toteuttamisen yhteydessä. Oikaisuvaatimuksen mukaan muuntamon sijoittamisesta aiheutuva rasite huomioitiin tuolloin alentamalla tontin vuosivuokraa noin 50 %:lla, koska muuntamosta aiheutuvista ylläpito- ja käyttökustannuksista vastaa kiinteistön omistaja.

Oikaisuvaatimuksen mukaan muuntamo aiheuttaa kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen omistajalle ja tontin hallitsijalle vuosittaisia kustannuksia ja velvoitteita, joita ovat mm. vuotuinen lämmitys, lumen auraus sekä lumen poisvienti talvella ja ylimääräinen hiekoitus. Oikaisuvaatimuksessa katsotaan, että kaupungingeodeetin päätöksessä huomioitu noin 200–250 euron vuosittainen vuokranalennus ei vastaa muuntamosta aiheutuvaa rasitetta ja kustannuksia.

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan, että vuotuista maanvuokraa alennetaan muuntamon perusteella 800–1 000 euroa vuodessa.

Oikaisuvaatimuksen tutkiminen:

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi sähköpostitse 31.8.2026. Oikaisuvaatimus on päivätty ja allekirjoitettu sähköisesti 2.9.2026. Oikaisuvaatimuksen on tehnyt päätöksen kohteena oleva maanvuokralainen, jolla on asiassa oikaisuvaatimusoikeus. Oikaisuvaatimus on saapunut kaupungille 2.9.2026 ja se on tehty säädetyssä määräajassa, joten oikaisuvaatimus tutkitaan.

Liiketontin geometria ja muuntamon sijoittuminen rakennukseen:

Vuokratontti [redacted] on muodoltaan jokseenkin suorakaiteen muotoinen, pohjois–eteläsuunnassa pitkulainen tontti, jonka eteläraja rajautuu Kuurnankatuun. Tontin pinta-ala on noin 1 855 m2. Tontin itäpuolella sijaitsee naapuritontti 14.

Tontilla sijaitseva rakennus on tontin pohjois- ja keskiosassa. Rakennuksen ja katualueen väliin tontin eteläosaan jää avointa piha-aluetta. Rakennuksen itäseinän ja tontin itärajan väliin jää noin viiden metrin levyinen kaista.

Muuntamo, pinta-alaltaan noin 25 m², sijaitsee rakennuksen itäosassa, ja se on rakennettu osaksi rakennusta rakennuksen toteuttamisen yhteydessä vuonna 1986. Johtokartan mukaan muuntamoon johtavat kaapelit tulevat tontille sen kaakkoiskulmasta katualueelta. Ne kulkevat tontin itärajan suuntaisesti rakennuksen itäpuolisessa kaistassa muuntamolle. Kulku muuntamolle tapahtuu rakennuksen itäpuolelta.

Muuntamoa koskevat sopimukset:

Tonttia koskevissa 13.10.1988 päivätyssä ja 31.5.1999 siirretyssä maanvuokrasopimuksessa ei ole nimenomaista määräystä tontilla sijaitsevasta muuntamosta tai sen vaikutuksesta maanvuokran määrään.

Maanvuokrasopimuksen uusimisen yhteydessä asianosainen on kuitenkin esittänyt, että vuokran alennus (oikaisuvaatimuksessa esitetty noin 50 %) on sovittu silloisen Joensuun kaupungin teknisen johtajan tai muun vastaavan tahon kanssa suullisesti.

Muuntamoa koskeva erillinen sopimus on tehty 22.12.1995 Joensuun kaupungin teknisen viraston ja Joensuun Energia Oy:n (nykyisin Caruna Espoo Oy) välillä. Sopimuksen 5. kohdan mukaan yhtiöllä on oikeus liikkua sopimuksen mukaisilla alueilla ja niiden ympäristössä muuntamoiden merkitsemistä, rakentamista, kunnossapitoa ja käyttöä varten. Sopimusta on muutettu 4.2.2000. Muutoksen mukaan yhtiöllä on pysyvä oikeus muuntamoiden sekä niihin liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittamiseen ja pitämiseen kaupungin omistamilla alueilla, eikä tästä makseta kaupungille vuokraa tai muuta vastiketta.

Edellä mainitut sopimukset eivät sisällä määräyksiä yksityiselle maanvuokralaiselle maksettavasta korvauksesta tai maanvuokran alennuksesta muuntamon sijoittamisen perusteella. Joensuun kaupungin ja muuntamon haltijan väliset sopimukset koskevat muuntamon sijoittamiseen, käyttöön, kulkuoikeuksiin ja kunnossapitoon liittyviä oikeuksia, eivät maanvuokralaisen ja kaupungin välisen maanvuokrasuhteen ehtoja tai maanvuokran määräytymistä.

Caruna Espoo Oy:n kaupungille antaman selvityksen mukaan yhtiön kiinteistömuuntamoita huolletaan viiden vuoden välein. Tontilla sijaitsevalla muuntamolla on viimeksi käyty huoltokäynnillä vuonna 2024.

Johtopäätökset:

Kaupunki tunnistaa, että tontilla sijaitsevasta muuntamosta saattaa aiheutua maanvuokralaiselle jonkin verran haittaa ja kustannuksia. Maanvuokrasopimuksista tai kaupungin ja verkkoyhtiön välisistä muuntamosopimuksista ei kuitenkaan seuraa kaupungille velvollisuutta alentaa maanvuokraa muuntamon perusteella. Kaupunki on siitä huolimatta huomioinut muuntamon aiheuttaman rasitteen vuokran määrityksessä alentamalla vuosivuokraa riippumattoman arvioitsijan arvion mukaisesti noin 200–250 eurolla vuodessa.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaista virallista selvitystä muuntamosta aiheutuvien kustannusten määrästä tai muista uusista perusteista, joiden johdosta vuokraa olisi aihetta alentaa arvioitsijan huomioimaa määrää enemmän. Verkkoyhtiön selvityksen mukaan muuntamon määräaikaishuolto tehdään noin viiden vuoden välein, ja sen lisäksi muuntamolla käydään tarvittaessa kytkentätöiden vuoksi. Muuntamolle kulku on siten satunnaista, eikä siitä aiheudu tontin käytölle merkittävää haittaa. Lumen auraus ja hiekoitus on pääasiassa tontin muun käytön tarpeesta, kuin muuntamosta aiheutuvaa. Vuokran määrityksen lähtökohtana on tontin markkinaehtoinen vuosivuokrataso, jossa muuntamon aiheuttama rasite on arvioitu ja huomioitu asianmukaisella tavalla.

Oikaisuvaatimuksessa esitetystä vuokranalennuksesta ei ole esitetty kirjallista näyttöä, eikä vuokran alennuksesta ole määräystä 13.10.1988 päivätyssä maanvuokrasopimuksessa. Mahdollinen aiemmalla vuokrakaudella sovellettu alennus ei sido kaupunkia jatkokauden vuokran määrittämisessä, vaan jatkokauden vuokra määritetään jatkamishetken käyvän vuokratason mukaisesti.

Valmistelija: maankäyttöasiantuntija / kaupungingeodeetti

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:
Kaupunkirakennelautakunta päättää

hylätä [redacted] oikaisuvaatimuksen kaupungingeodeetin päätöksestä 31.8.2026 § 134/2026.

Päätös:
Kaupunkirakennelautakunta päätti jättää asian pöydälle käsiteltäväksi seuraavassa kokouksessa.

KRAKLK 03.11.2026 § 130
1346/10.00.02.00/2026

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:
Kaupunkirakennelautakunta päättää

hylätä [redacted] oikaisuvaatimuksen kaupungingeodeetin päätöksestä 31.8.2026 § 134/2026.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kalle Siven oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.