

Oikaisuvaatimus tontin 297-12-65-4 maanvuokrasopimuksen uusimista koskevaan päätökseen

Kaupunkirakennelautakunta 04.02.2026 § 30
8553/10.00.02/2025

Valmistelijat / lisätiedot:

tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen, puh. 044 718 5531

kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy, puh. 044 718 5505

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

elinvoimajohtaja Timo Antikainen

Kaupunkirakennelautakunta päättää hylätä tontin 297-12-65-4 vuokralaisen tekemän 19.11.2025 § 122 tehtyyn tonttipäällikön päätöksen kohdistuvan oikaisuvaatimuksen ja pysyttää voimassa mainitun päätöksen muilta osin, paitsi tontin uuden vuosivuokran osalta.

Tontin uudeksi vuosivuokraksi päätetään 7 211 euroa sidottuna elinkustannusindeksin lukuun 2 333 (joulukuu 2024).

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Puijonlaaksossa sijaitsevan tontin 297-12-65-4 maanvuokrasopimus päättyy 31.3.2026. Tontti on asemakaavassa osoitettu rivitalojen korttelialueeksi (Ar1). Tontin pinta-ala on 1 850 m². Tonttipäällikkö teki tontin vuokrasopimuksen uusimisesta päätöksen 19.11.2025 § 122.

Asuntotonttien maanvuokrasopimukset uusitaan pääsääntöisesti noin 30 vuoden pituisilla sopimuksilla. Uusissa vuokrasopimuksissa tonttien vuokrat määräytyvät kaupunkirakennelautakunnan 28.5.2025 § 131 hyväksymien asuntotonttien hinta-alueiden ja niiden hintojen perusteella. Hinnat on sidottu elinkustannusindeksiin ja hintoja tarkistetaan vuosittain indeksin muutoksen mukaisesti.

Tontin 297-12-65-4 maanvuokrasopimus uusittiin tonttipäällikön 19.11.2025 § 122 päätöksellä 31.12.2025 saakka. Vuokran määrittämisessä käytettiin kaupunkirakennelautakunnan 7.4.2021 § 74 hyväksymää rivitalotonttiahintaa, joka on Puijonlaakson kaupunginosassa sama kuin kaupunkirakennelautakunnan 28.5.2025 § 131 päättämä hinta. Virheellisellä päätösviittauksella ei siten ole merkitystä. Rivitalotonteilla vuokra määräytyy tontin rakennusoikeuden mukaan, vuosivuokran ollessa 4 % tontin pääoma-arvosta. Käytetyn rakennusoikeuden määrä otetaan vuokran määrittämisessä huomioon, mikäli se on suurempi kuin asemakaavan sallima rakennusoikeus. Käytetyn rakennusoikeuden määräksi vuokrauspäätöksessä oli merkitty 992 k-m². Elinkustannusindeksillä tarkistettu vuoden 2025 rivitalotonttiahinta Puijonlaakson alueella oli 200,31 €/k-m². Täten tontin uudeksi vuosivuokraksi määriteltiin $992 \text{ k-m}^2 \cdot 200,31 \text{ €/k-m}^2 \cdot 0,04 = 7\,948$ euroa.

Voimassa olevan maanvuokrasopimuksen mukainen tontin vuosivuokra vuonna 2025 oli 4 453,49 euroa. Vuokra perustuu vuoden 1976 vuokratasoon, jolloin nykyinen sopimus on alkanut. Vuokraa on vuosittain tarkistettu elinkustannusindeksin muutoksen mukaisesti, muita korotuksia vuokraan ei ole vuosien aikana tullut. Sopimuksen uusimisen yhteydessä vuokra nousisi 1,78 kertaiseksi. Kaupunginvaltuuston 17.5.2021 § 32 päätöksen mukaisesti asuntotonttien vanhoja vuokrasopimuksia uusittaessa vuokran korotusta voidaan porrastaa, mikäli vuokra nousee yli kaksin-, nelin- tai kuusinkertaiseksi. Kun vuokran nousu jää alle kaksinkertaiseksi, vuokran porrastusta ei ole.

Oikaisuvaatimus:

Tontin vuokralainen on tehnyt vuokrasopimuksen uusimisesta oikaisuvaatimuksen, joka on saapunut 13.12.2025 ja 14.12.2025 saapuneen lisäselvityksen. Määräaika oikaisuvaatimuksen tekemisellä päättyi 16.12.2025. Oikaisuvaatimus on saapunut ajoissa, joten se on käsiteltävä. Oikaisuvaatimuksessa ja lisäselvityksessä vuokralainen ilmoittaa käytetyn rakennusoikeuden määräksi tontilla on 721 k-m², kaupungin vuokrauspäätöksessä mainitun 992 k-m²:n sijaan. Lisäksi vuokralaisella on käsitys, että korotettu vuokra tulisi myös heidänkin tontilla voimaan portaittain, kuten naapuritontillakin on tullut.

Vastine oikaisuvaatimukseen:

Uuden vuokran määrittämisessä käytetyn rakennusoikeuden määrä katsotaan kaupungin ylläpitämästä rakennusrekisteristä. Vuokralaisen esittämän rakennusoikeuden määrän perustelle käytetyn rakennusoikeuden määrä tarkastettiin rakennusvalvonnan toimesta. Tarkastuksessa on todettu, että uuden vuokran määrittämisessä käytetty, rekisterissä ollut käytetyn rakennusoikeuden määrä 992 k-m², on ollut virheellinen. Rakennuslupapäätökseen perustuen tontin käytetyn rakennusoikeuden määräksi on rakennusvalvonnassa todettu rivitalon osalta 790 k-m² ja autotallin osalta 110 k-m². Tällöin yhteenlaskettu käytetty rakennusoikeus tontilla on 900 k-m². Tonttipäällikön 19.11.2025 § 122 vuokrauspäätöksessä määriteltyä tontin uutta vuokran määrää esitetään korjattavaksi päivitetyn käytetyn rakennusoikeuden määrän mukaisesti. Tällöin tontin uudeksi vuosivuokraksi muodostuisi $900 \text{ k-m}^2 * 200,31 \text{ €/k-m}^2 * 0,04 = 7\,211$ euroa. Sopimuksen uusimisen yhteydessä vuokra nousisi täten 1,62 kertaiseksi.

Vuokrasopimuksen uusimisen yhteydessä määritelty uusi vuokra perustuu voimassa olevaan kaupunkirakennelautakunnan hyväksymään tonttihintaan. Etukäteen hyväksyttyjä vuokranmääräytymisperusteita on noudatettava johdonmukaisesti. Mikäli sopimuksia uusittaessa poikettaisiin kaupunkirakennelautakunnan hyväksymästä hinnoittelusta tai kaupunginvaltuuston vahvistamasta vuokran korotuksen porrastamisesta, asettaisi se vuokralaiset eriarvoiseen asemaan keskenään. Mikäli tontin vuokrankorotus jää alle kaksinkertaiseksi, jolloin tonttivuokran korotuksen porrastusta ole, on vuokralaisen silti mahdollista kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti maksaa vuosivuokra kahdessa tai neljässä erässä yhden erän sijaan. Yksittäiseen sopimukseen vuokran korotuksen porrastuksen periaatteen muuttaminen ei ole tasapuolista muihin vuokralaisiin nähden. Täten oikaisuvaatimuksen mukaiseen vuokran porrastukseen ei ole edellytyksiä.

Toimivallan peruste

Kuopion kaupungin hallintosääntö 33 § kohta 1 ja 43.

Vaikutusten arviointi

Päätösten vaikutusten ennakkoarviointia ei tehdä, kun kyseessä on oikaisuvaatimuksen käsittelyä koskeva asia (KH 21.10.2024, § 293).

Liitteet

8553/2026 Viranhaltijapäätös

8553/2025 Oikaisuvaatimus / Tontin 297-12-65-4 (Samoilijantie 22)
maanvuokrasopimuksen uusiminen

8553/2025 Lisäselvitys oikaisuvaatimukseen