

Kaupunkirakennelautakunta/Pöytäkirja

---

Aika 04.11.2025 klo 16:30 - 18:11

Paikka Kokoushuone Holvi, Torikatu 19 A, 3. krs, Joensuu

Käsitellyt asiat

| Pykälä | Otsikko                                                                                                                                  | Sivu |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| § 132  | Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus                                                                                                 | 3    |
| § 133  | Pöytäkirjantarkastajien valinta                                                                                                          | 4    |
| § 134  | Merkintöjä                                                                                                                               | 5    |
| § 135  | Hulevesimaksun maksuperusteiden muutos                                                                                                   | 6    |
| § 136  | Mehtimäen kokonaissuunnitelma 2040 (Mehtimäki Master Plan 2040)<br>työn hyväksyminen                                                     | 9    |
| § 137  | Mehtimäen urheilualueen asemakaavamuutoksen keskeyttäminen                                                                               | 11   |
| § 138  | Etuosto-oikeuden käyttäminen kiinteistöjen 167-401-1-31 Kuusikko ja<br>167-401-1-33 Mäntylä yhteensä kolmen määräalan kiinteistökaupassa | 13   |
| § 139  | Viranhaltijapäätökset                                                                                                                    | 15   |

Kaupunkirakennelautakunta/Pöytäkirja

---

|              |                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                              |                               |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Läsnä        | Puustinen Pekka<br>Savolainen Terhi<br>Karhapää Henna<br>Rauma Simo<br>Pesonen Matti<br>Kolehmainen Katja<br>Lasaroff Johannes<br>Laasonen Jenni<br>Saarelainen Antti<br>Bogdanoff Eero<br>Väänänen Päivi<br>Honkanen Anu<br><br>Repo Kunto | puheenjohtaja<br>varapuheenjohtaja<br>jäsen<br>jäsen<br>jäsen<br>jäsen<br>jäsen<br>jäsen<br>jäsen<br>jäsen<br>varajäsen<br>kaupunginhallituksen<br>edustaja<br>nuorisovaltuuston<br>edustaja |                               |
| Muu läsnäolo | Varonen Ari<br><br>Matilainen Emmi<br>Toivanen Tero                                                                                                                                                                                         | esittelijä,<br>kaupunkiympäristöjohtaja<br>pöytäkirjanpitäjä<br>kaupungininsinööri                                                                                                           | Paikalla klo 16:30-<br>17:47. |
| Poissa       | Kääriäinen Minna                                                                                                                                                                                                                            | jäsen                                                                                                                                                                                        |                               |

## Allekirjoitukset

Pekka Puustinen  
puheenjohtaja

Emmi Matilainen  
pöytäkirjanpitäjä

## Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu 4.11.2025

Johannes Lasaroff  
pöytäkirjantarkastaja

Simo Rauma  
pöytäkirjantarkastaja

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

## Pöytäkirja on yleisesti nähtävillä

Pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi 4.11.2025 yleisessä tietoverkossa.

Pöytäkirjanpitäjä

Emmi Matilainen

Kaupunkirakennelautakunta

§ 132

04.11.2025

**Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**

KRAKLK 04.11.2025 § 132

Puheenjohtaja päättää todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

**Päätös:**

Totesi.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 133

04.11.2025

**Pöytäkirjantarkastajien valinta**

KRAKLIK 04.11.2025 § 133

**Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:**

Kaupunkirakennelautakunta päättää

valita pöytäkirjantarkastajiksi Johannes Lasaroffin ja Simo Rauman.

**Päätös:**

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 134

04.11.2025

**Merkintöjä**

KRAKLIK 04.11.2025 § 134

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma:** Mehtimäen uimahalli**Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:**

Kaupunkirakennelautakunta päättää

merkitä asiat tiedoksi.

**Päätös:**

Merkittiin tiedoksi.

Lisäksi kaupungininsinööri Tero Toivanen oli paikalla kokouksessa asian käsittelyn aikana keskustelemassa mikroliikenneluvasta.

**Liitteet**

- 1 Työ 1812, osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaupunkirakennelautakunta

§ 135

04.11.2025

**Hulevesimaksun maksuperusteiden muutos**

KRAKLK 04.11.2025 § 135

1480/02.05.00.01.00/2024

Joensuun kaupunginvaltuusto on päättänyt ottaa käyttöön hulevesimaksun (KV 17.6.2024 § 49) ja kaupunkirakennelautakunta on hyväksynyt hulevesimaksun maksuperusteet 22.10.2024 § 104.

Hulevesilaskutus toteutettiin ensimmäisen kerran syyskuussa 2025. Lähetettyjen laskujen yhteismäärä oli noin 12 600 kpl. Kaupunki on saanut runsaasti palautetta laskuihin liittyen. Useimmat palautteet koskevat yleisesti hulevesimaksun tarkoitusta ja laskutusperusteita. Erityisesti rakentamattomien kiinteistöjen maksu on herättänyt epätietoisuutta.

Hulevesimaksujen laskutusperusteita määrittäessä on pyritty noudattamaan Kuntaliiton ohjetta, onka mukaan maksut olisivat mahdollisimman hyvin aiheuttamisperiaatteen mukaisia, maksujen määrittäminen kunnassa olisi melko yksinkertaista ja perustuisivat kohtalaisen muuttumattomiin kiinteistön ominaisuuksiin.

Alueidenkäyttölain 103 n §:n mukaisesti kunta voi periä kunnan hulevesijärjestelmästä sille aiheutuneiden kustannusten kattamiseksi vuosittaisen maksun hulevesijärjestelmän vaikutusalueella sijaitsevien kiinteistöjen omistajilta tai haltijoilta. Kuntaliiton laatiman hulevesimaksuoppaan mukaisesti kunnan hulevesijärjestelmä käsittää kunnan hulevesien hallintaan liittyvät rakenteet ja laitteet, joita voivat olla esimerkiksi avo-ojat, erilaiset viivytys- ja imeytysrakenteet sekä sellaiset hulevesiviemärit, jotka ovat kunnan omistuksessa. Myös kaduilla ja muilla yleisillä alueilla sijaitsevat huleveden johtamiseen tarkoitetut rakenteet kuuluvat kunnan hulevesijärjestelmään

Kiinteistön rakennustyyppi indikoi kiinteistön vettä läpäisemättömän pinta-alan suuruutta sekä muodostuvien hulevesien laatua ja määrää kohtalaisen hyvin. Rivi-/kerrostalokiinteistöillä sekä liike- ja teollisuusrakennuksilla on suhteessa keskimäärin enemmän läpäisemätöntä pintaa kuin omakoti/paritalokiinteistöillä.

Joensuussa hulevesimaksuperusteita määriteltäessä ei ole otettu kantaa, onko kiinteistö rakennettu vai ei. Hulevesimaksu on lähetetty noin 330:lle rakentamattomalle kiinteistölle ja näiden yhteenlaskettu maksukertymä on ollut noin 100 000 euroa. Maksu on perustunut asemakaavamerkintään ja pinta-alaan

Saadun palautteen perusteella rakentamattomien ja luonnontilaisten kiinteistöjen hulevesimaksua on tarkasteltu uudelleen.

Myös rakentamattoman kiinteistön hulevedet kulkeutuvat ainakin osittain kaupungin rakentamaan ja ylläpitämään hulevesiverkostoon mm. avo-ojiin, vaikkakin rakentamattoman kiinteistön hulevesistä imeytyy maaperään todennäköisesti suurempi osuus kuin rakennetuilla. Lisäksi, kuten aikaisemmin on todettu, kunnan hulevesijärjestelmän piiriin kuuluvat myös kaduilla ja muilla yleisillä alueilla sijaitsevat,

Kaupunkirakennelautakunta

§ 135

04.11.2025

huleveden johtamiseen tarkoitetut rakenteet, joista kunnalle aiheutuvat kustannukset sisältyvät hulevesimaksulla katettaviin kustannuksiin. Hulevesiverkosto palvelee myös rakentamattoman kiinteistön tulevaa käyttöä ehkäisemällä tulvia ja pitämällä alueen rakentamiskelpoisena.

Edellä esitetyn perusteella myös kunnan hulevesijärjestelmän (Joensuussa asemakaava-alueet) piiriin kuuluvat, rakentamattomat ja luonnontilaiset kiinteistöt on jatkossakin syytä sisällyttää hulevesimaksun piiriin. Tehdyn tarkastelun perusteella maksua on kuitenkin syytä tarkistaa.

Mikäli kiinteistöllä ei ole rakennuksia mutta sillä on kuitenkin tehty esim. pintamaiden kuorintaa tai tehty sora- tai asfalttipinnoitetta, tulisi se käsitellä hulevesimaksua määriteltäessä rakennettuna kiinteistönä.

Rakentamattoman ja luonnontilaisen kiinteistön hulevesimaksuksi esitetään samaa maksua kuin omakotitontilla eli 40 € riippumatta kiinteistön pinta-alasta.

Valmistelijat: kaupungininsinööri Tero Toivanen  
yhdyskuntainsinööri Juha Kokko  
hulevesi-insinööri Ari J Tolvanen

**Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:**  
Kaupunkirakennelautakunta päättää

muuttaa rakentamattoman ja luonnontilaisen kiinteistön vuosittaiseksi hulevesimaksuksi 40 €/kiinteistö riippumatta kiinteistön pinta-alasta. Muutos koskee jo vuoden 2025 hulevesimaksua. Muilta osin hulevesimaksuperusteet vuoden 2025 laskutuksen osalta säilyvät kaupunkirakennelautakunnan aiemman päätöksen mukaisina.

Hulevesimaksujen yksityiskohtien tarkastelu tehdään ennen seuraavaa laskutusta ja mikäli tarkastelun perusteella maksuperusteisiin on tarpeen tehdä muutoksia, niin muutokset otetaan käyttöön vuoden 2026 hulevesimaksussa.

**Päätös:**

Matti Pesonen teki vastaesityksen:

”Esitän, että esitystä muutetaan siten, että siihen lisätään, että hulevesimaksu perutaan pitäjien asemakaava-alueilta ja kuluvalta vuodelta 2025 ei peritä maksua. Tulevassa hulevesimaksujen tarkastelussa tehdään tarvittavat muutokset hyvissä ajoin, ennen seuraavaa laskutusta ja muutokset otetaan käyttöön vuoden 2026 hulevesimaksussa myös pitäjillä mikäli tarvetta ilmenee.”

Puheenjohtaja totesi esityksen rauenneen kannattamattomana.

Matti Pesonen ilmoitti jättävänsä asiasta eriävän mielipiteen.

Pekka Puustinen teki vastaesityksen:

”Lisäksi kaupunkirakennelautakunta päättää, että kaava-alueen tontit, joilla on esimerkiksi vanha lato, varasto tai muu rakennelma, joka ei ole aktiivisessa käytössä, ja jonka maaperä on luonnontilainen, määritellään rakentamattomaksi kiinteistöksi.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 135

04.11.2025

Hulevesimaksujen määräytymisperusteissa tulee mahdollisimman tarkasti varmistaa aiheutumisperiaatteen toteutuminen. On myös varmistettava, ettei hulevesimaksun sekä vesi- ja jätevesilaskun yhteenlaskettu määrä ylitä merkittävästi kiinteistölle aiempina vuosina määritellyn vesi- ja jätevesilaskun summaa ilman erityisen painavaa syytä.”

Puheenjohtaja totesi esityksen rauenneen kannattamattomana.

Keskustelun aikana Katja Kolehmainen ehdotti kaupunkiympäristöjohtajan pohjaehdotuksesta poiketen, että päätösehdotus muutetaan muotoon:

*Kaupunkirakennelautakunta päättää*

*muuttaa rakentamattoman tai ei-aktiivisessa käytössä olevan luonnontilaisen kiinteistön vuosittaiseksi hulevesimaksuksi 40 €/kiinteistö riippumatta kiinteistön pinta-alasta. Muutos koskee jo vuoden 2025 hulevesimaksua. Muilta osin hulevesimaksuperusteet vuoden 2025 laskutuksen osalta säilyvät kaupunkirakennelautakunnan aiemman päätöksen mukaisina.*

*Hulevesimaksujen yksityiskohtien tarkastelu tehdään ennen seuraavaa laskutusta ja mikäli tarkastelun perusteella maksuperusteisiin on tarpeen tehdä muutoksia, niin muutokset otetaan käyttöön vuoden 2026 hulevesimaksussa.*

Eero Bogdanoff kannatti Kolehmaisien tekemää ehdotusta.

Kaupunkirakennelautakunta päätti hyväksyä Katja Kolehmaisien tekemän kannatetun päätösehdotuksen.

Kaupungininsinööri Tero Toivanen oli kokouksessa paikalla asiantuntijana asian käsittelyn aikana.



Kaupunkirakennelautakunta

§ 136

04.11.2025

**Mehtimäen kokonaissuunnitelma 2040 (Mehtimäki Master Plan 2040) työn hyväksyminen**

KRAKLK 04.11.2025 § 136

312/02.08.00.01/2025

Joensuun kaupungin yhdyskuntasuunnittelu on valmistellut Mehtimäen laajaa aluetta koskevaa kokonaissuunnitelmatyötä tavoitevuotenaan 2040 (Mehtimäki Master Plan 2040).

Työtä on valmisteltu vuoden 2025 aikana ja työ on teetetty kaupungin maankäytön suunnittelun puitesopimuksen mukaisena konsulttityönä. Työn valmistelusta on vastannut kaupungin virkahenkilöistä koostuva monialainen valmisteluryhmä ja konsulttina on toiminut Luo arkkitehdit Oy.

Mehtimäen alue on jo nykyisin varsin ainutlaatuinen ja monipuolinen kokonaisuus, jossa yhdistyy osaaminen, koulutus ja tutkimus, liikunta, liikkuminen ja huippu-urheilu sekä virkistys, vapaa-aika ja matkailu. Alue on myös tunnettu suurtapahtumien, ja miksei myös pienempienkin tapahtumien, järjestyspaikka. Kokonaisuus alkaa olla jopa Suomen mittakaavassa huomattavan monipuolinen ja ainutlaatuinen. Erityisen alueesta tekee se, että Mehtimäki sijoittuu aivan kaupungin ydinkeskustan kupeeseen. Monipuoliset puitteet sijoittuvat aivan kävely- ja pyörämatkan päähän torilta. Lisäksi alue on hyvin saavutettavissa myös muilla kulkumuodoilla, saapuipa alueelle läheltä tai kauempaa.

Kokonaissuunnitelmatyön tavoitteena on vahvistaa tätä Mehtimäen ainutlaatuista kokonaisuutta, nostaa alueen profiilia ja vaikuttaa sitä kautta myönteisesti Joensuun kaupungin elinvoimaan. Kyseessä on kaupungin merkittävä elinvoimahanke, joka on samalla yksi osa-alue Joensuun *Symmetrisen kaupungin vision* pitkäjänteisestä toteuttamisesta.

Työtä varten on hyödynnetty laajaa lähtötietoaineistoa, joka pitää sisällään muun muassa aluetta koskevia strategisia tavoitteita sekä alueen liikuntaa, matkailua, rakentamista ja liikennettä koskevia suunnitelmia ja selvityksiä. Kokonaissuunnitelma 2040 työ on laadittu lähtöaineistojen perusteella sekä yhteistyössä alueen keskeisten sidosryhmien ja maanomistajien kanssa. Kokonaissuunnitelman 2040 muodostaminen on perustunut sekä työpajatyöskentelyyn että erillisiin palavereihin.

Työssä on huomioitu muun muassa kampusalueen kehittämismahdollisuudet, urheilualueiden mahdolliset laajenemistarpeet, rantojen ja rantojen läheisten alueiden virkistys- ja matkailukäytön lisääminen, keskeisten yleisten alueiden parantaminen, valon ja puun nostaminen ja korostaminen kaupungin kärkeiteemojen, *metsäbiotalouden ja fotoniiikan*, mukaisesti sekä myös uusien mahdollisten rakennushankkeiden sijaintipaikat.

Mehtimäen kokonaissuunnitelman 2040 on tarkoitus toimia jatkossa ohjeellisena alueen asemakaavoitusta ja muuta suunnittelua ohjaavana työnä. Kokonaissuunnitelma ei ole siten itsessään asemakaavahanke, jonka perusteella yksittäiset rakennushankkeet voitaisiin toteuttaa suunnitelmassa esitetyille paikoilleen, vaan yksittäisten hankkeiden

Kaupunkirakennelautakunta

§ 136

04.11.2025

toteutus edellyttää asemakaavan muuttamista, todennäköisesti pala tai osa-alue kerrallaan. Kokonaissuunnitelma auttaa Mehtimäen kokonaisuuden ja tavoitteiden hahmottamisessa ja yhteensovittamisessa. Yksittäisten asemakaavahankkeiden yhteydessä tehdään tavanomaiset kaavakohtaiset vaikutusarviointit ja muutosalueita koskevat olennaiset selvitykset, kuten vaikkapa luontoselvitykset.

Ensimmäinen käytännön asemakaavahanke, joka Mehtimäen kokonaissuunnitelman 2040 alueella seuraavaksi käynnistyy, on uutta uimahallia varten käynnistettävä *Mehtimäen uimahallin asemakaavamuutos*. Uusi uimahalli on tarkoitus toteuttaa niin sanotulle Lähtelän tontille jäähallin eteläpuolelle. Kaupunginvaltuusto hyväksyi uimahallia koskevan hankesuunnitelman ja kustannusarvion kokouksessaan 29.09.2025 § 110. Uimahallin sijainti on sekä hankesuunnitelman että Mehtimäen kokonaissuunnitelman 2040 mukainen.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Antti Rissanen

**Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:**

Kaupunkirakennelautakunta päättää

ehdottaa kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy edellä selostetun ja liitteenä olevan Mehtimäen kokonaissuunnitelma 2040 (Mehtimäki Master Plan 2040) työn ohjeellisena noudatettavaksi alueen asemakaavahankkeissa ja muissa aluetta koskevissa suunnitelmissa.

**Päätös:**

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

2 Mehtimäen kokonaissuunnitelma 2040 (Mehtimäki Master Plan 2040)

Kaupunkirakennelautakunta

§ 137

04.11.2025

**Mehtimäen urheilualueen asemakaavamuutoksen keskeyttäminen**

KRAKLK 04.11.2025 § 137

2875/10.02.03.00/2021

Joensuun kaupunki käynnisti Mehtimäen urheilualueen asemakaavan muutoksen vuodenvaihteessa 2021-2022.

Kaavahanke liittyi tuolloin käynnissä olleeseen *Urheilukaupunki Joensuu* -hankkeseen. Kaavatyön yhtenä keskeisenä tavoitteena oli muun muassa uuden uimahallin rakentaminen Virkistysuimala Vesikon tontille. Lisäksi kaavatyössä tutkittiin muita Mehtimäen urheilualueen muutostarpeita.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) annettiin kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi KRAKLK 21.12.2021 § 173. OAS oli nähtävillä 13.1. - 7.2.2022.

Kaavamuutoksen luonnosvaihe oli nähtävänä 6. – 31.10.2022.

Tämän jälkeen kaupungin tavoitteet ovat ennättäneet osittain jo muuttua, joten kaavatyö on jätetty kesken.

- Virkistysuimala Vesikkoa ei ole enää tarkoitus laajentaa, eikä Vesikon tontille ole tarkoitus rakentaa uutta uimahallia. Uuden uimahallin paikaksi on kaavailtu niin sanottua Lähtelän tonttia jäähallin eteläpuolelta. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt uuden Mehtimäen uimahallin hankesuunnitelman ja kustannusarvion kokouksessaan 29.09.2025 § 110. Hankesuunnitelmassa uimahallin sijaintipaikaksi on osoitettu Lähtelän tontti. Mehtimäen uutta uimahallia varten käynnistetään *Mehtimäen uimahallin asemakaavamuutos*, jonka osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on annettu lautakunnalle tiedoksi tässä samassa 4.11.2025 lautakunnan kokouksessa.
- Toisaalta Mehtimäen monipuolista urheilun ja virkistyksen, osaamisen ja koulutuksen, viihtymisen ja vapaa-ajan sekä suurtpahtumien aluekokonaisuutta ja tulevaisuutta on suunniteltu Mehtimäen kokonaissuunnitelma 2040 -työssä (Mehtimäki Master Plan 2040). Työtä on valmisteltu vuoden 2025 aikana ja se on hyväksymiskäsittelyssä tässä samassa 4.11.2025 lautakunnan kokouksessa. Varsinaisen hyväksymispäätöksen asiassa tekee lopulta kaupunginhallitus. Mehtimäen kokonaissuunnitelman 2040 on tarkoitus toimia ohjeellisena alueen suunnittelua ohjaavana suunnitelmana alueen asemakaavahankkeissa ja muissa suunnitelmissa.

Koska *Mehtimäen urheilualueen asemakaavamuutos* on tavoitteiltaan monilta osin vanhentunut ja muuttunut, on kaavatyö tarkoituksenmukaista keskeyttää. Tällä päätöksellä keskeytettävän Mehtimäen urheilualueen kaavahankkeen alueelle jää voimassa oleva asemakaava edelleen voimaan.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Antti Rissanen

Kaupunkirakennelautakunta

§ 137

04.11.2025

**Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:**

Kaupunkirakennelautakunta päättää

keskeyttää Mehtimäen urheilualueen asemakaavahankkeen laadinnan.

**Päätös:**

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 138

04.11.2025

**Etuosto-oikeuden käyttäminen kiinteistöjen 167-401-1-31 Kuusikko ja 167-401-1-33 Mäntylä yhteensä kolmen määräalan kiinteistökaupassa**

KRAKLK 04.11.2025 § 138

1787/10.00.01.00/2025

Etuostolain (608/1977) 1 §:n mukaan kunnalla on etuosto-oikeus kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa ja etuosto-oikeutta voidaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten. Etuosto-oikeutta on käytettävä kolmen kuukauden kuluessa kaupantekopäivästä lukien. Etuosto tarkoittaa sitä, että kaupunki tulee kiinteistökaupassa alkuperäisen ostajan sijaan kaupassa sovituilla ehdoilla.

Joensuun kaupunginvaltuuston 23.4.2018 § 54 hyväksymän maapoliittisen ohjelman 2018-2021 mukaan etuostolain mukaista etuosto-oikeutta käytetään aina, kun se on kaupungin tulevan maankäytön kannalta tarkoituksenmukaista.

Kiinteistöjen Kuusikko ja Mäntylä omistajat ovat myyneet 5.9.2025 allekirjoitetulla kauppakirjalla Joensuun liksenvaaralla sijaitsevat määräalat:

- tilasta 167-401-1-31 Kuusikko noin 9989 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala. Määräalalla on AO/2 kaavamerkinnällä oleva pihapiiri, jolla sijaitsee huonokuntoinen asuinkäytössä ollut rakennus sekä kaavamerkinnällä M oleva metsäalue.
- tilasta 167-401-1-33 Mäntylä kaksi yhteensä noin 11405 m<sup>2</sup>:n kaavamerkinnällä M olevaa metsäaluetta.

Määräalojen kauppahinta oli 62 500 euroa.

Kaupunki oli käynyt ennen kyseessä olevaa kauppaa kiinteistöjen Kuusikko ja Mäntylä omistajien kanssa neuvotteluja kiinteistöjen hankkimisesta kaupungin omistukseen. Käydyissä neuvotteluissa edettiin ja kaupunki teki kiinteistöjen alueesta kaksi erilaista ostotarjousta. Vapaaehtosiin kauppoihin maanomistajien kanssa ei kuitenkaan päästy. Kaupungin suunnittelemaa maankäyttöä ajatellen etenkin kiinteistöjen Kuusikko ja Mäntylä M- alueet ovat keskeisessä asemassa sijaintinsa kannalta. Mahdollisesti tulevinä vuosikymmeninä tulossa olevan asemakaavoituksen myötä alueen tarkoituksenmukainen ja suunnitelmallinen kehittäminen ja toteuttaminen edellyttävät yhtenäisen maanomistuksen tuomaa kokonaisuuksien hallintaa.

liksenvaaran alueella on voimassa liksenvaaran - Ketunpesien – Papinkankaan osayleiskaava. Kaavassa alue on osoitettu yhdyskuntarakenteen mahdollisena laajentumisalueena, jonka rakentamismahdollisuus selvitetään tarkemmin asemakaavalla. Alueelle on osoitettu Joensuun kaupungin maankäytön toteutusohjelmassa 2025 maanhankintatarve 2030-luvulle. Kun huomioidaan voimassa oleva osayleiskaava, alueella oleva maanhankintatarve ja kaupungin nykyinen maanomistus alueella, on ilmeistä, että kyseiset alueet ovat keskeisessä osassa kaupungin maaomaisuuden kannalta ja liittyvät oleellisesti kaupungin yhdyskuntarakentamiseen.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 138

04.11.2025

Kaupungilla on lain tarkoittamat edellytykset käyttää kaupassa etuosto-oikeutta. Huomioimalla osayleiskaavan mukainen rakennuspaikka ja metsän arvo kauppahintaa voidaan pitää hyväksyttävänä ja nyt kyseessä olevat määräalat hankkimalla voidaan varmistaa liksenvaaran alueen suunnitelmallinen kehittäminen sekä asutukseen että virkistykseen.

Etusto-oikeuden käyttäminen kiinteistöjen Kuusikko ja Mäntylä määräalojen kiinteistökaupassa on Joensuun kaupungin yhdyskuntarakentamista varten tarpeellinen toimenpide.

Etustolain 21 §:n mukaisesti asiasta päättää kaupunginhallitus.

Kaupungin on korvattava ostajalle kaupan johdosta syntyneet rahoitus- ja muut tarpeelliset kustannukset.

Valmistelija: maankäyttöinsinööri Pentti Tiilikainen/KS

**Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:**

Kaupunkirakennelautakunta päättää

ehdottaa kaupunginhallitukselle, että se päättää käyttää etuosto-oikeutta 5.9.2025 allekirjoitetussa kiinteistökaupassa koskien Joensuun kaupungin liksenvaaralla sijaitsevia kiinteistöjä 167-401-1-31 Kuusikko ja 167-401-1-33 Mäntylä.

Etusto-oikeuden käyttämiseen on etustolain 1 §:ssä tarkoitetut edellytykset.

**Päätös:**

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

3 Kartta kiinteistöistä 167-401-1-31 ja 167-401-1-33

Kaupunkirakennelautakunta

§ 139

04.11.2025

**Viranhaltijapäätökset**

KRAKLK 04.11.2025 § 139

47/00.02.01.01/2025

Kaavoituspäällikkö

29.10.2025 § 38

30.10.2025 § 39-41

Kaupungeingeodeetti

23.10.2025 § 221-230

28.10.2025 § 231-244

30.10.2025 § 245-252

Kaupungininsinööri

23.10.2025 § 48

Kaupunkiympäristöjohtaja

24.10.2025 § 47

29.10.2025 § 48

Tilakeskuksen johtaja

28.10.2025 § 49

Viranhaltijapäätökset liitteineen ovat luettavissa Cloud Meetingissä  
Kaupunkirakennelautakunnan Tiedostot kohdassa Viranhaltijapäätökset kansiossa.

**Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:**

Kaupunkirakennelautakunta päättää

merkitä tiedokseen, eikä oteta kuntalain 92 §:n nojalla kaupunkirakennelautakunnan käsiteltäväksi.

**Päätös:**

Hyväksyttiin yksimielisesti.

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 132, § 133, § 134, § 136, § 137, § 138, § 139**

## **MUUTOKSENHAKUKIELTO**

### **Muutoksenhakukielto ja peruste:**

Päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, jolloin kuntalain (10.4.2015/410) 136 §:n nojalla tästä päätöksestä ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.



## **Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 135**

### **OIKAISUVAATIMUSOHJEET**

#### **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, 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 kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän (7) päivän kuluttua siitä, kun päätöstä koskeva pöytäkirjaote on lähetetty hänelle kirjeellä. Mikäli tiedoksianto on toimitettu saantitodistusta vastaan tai luovuttamalla asiakirjat asianosaiselle, 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.

#### **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).

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.