

Kaupunkirakennepalvelut
Tonttipäällikkö

12.01.2026 § 1/2026

99/10.00.02.00/2026

Hakija/asianosainen

Area-koti Oy

Asia

Paritalotontin 167-24-123-10 vuokraaminen Karhunmäestä

Erillispientalotontti 167-24-123-10 osoitteessa Maitohuoneentie 35 sijaitsee asemakaava-alueen mukaisella asuinpientalojen (AP) korttelialueella Karhunmäessä. Tontti on ollut haettavana paritalorakentamista varten kaupungin karttapalvelun kautta. Hakija oli tontin ainoa hakija. Hakija täyttää kaupungin tontinluovutusehdot ja tontti voidaan vuokrata hakijalle.

Maanvuokrauksessa noudatetaan Joensuun kaupungin maapoliittista ohjelmaa 2018–2021 (Kaupunginvaltuusto 23.4.2018 § 54) sekä omakotitonttien hinnoittelua (Kaupunkirakennelautakunta 20.11.2018 § 244).

Päätös

Joensuun kaupunki vuokraa Area-koti Oy:lle osoitteessa Maitohuoneentie 35 sijaitsevan 1621 m²:n suuruisen tontin numero 10 Joensuun kaupungin Karhunmäen korttelissa 123, kiinteistötunnus 167-24-123-10, seuraavin ja muutoin kaupunginvaltuuston päättämien yleisten periaatteiden mukaisin ehdoin:

- Vuokra-aika on 1.2.2026–31.12.2075.
- Vuotuinen vuokramaksu, joka vastaa elinkustannusindeksin pistelukua 2332 on 2191 euroa (vastaa vuoden 2025 tasoa). Vuokramaksu on sidottu elinkustannusindeksiin ja se tarkistetaan kunkin kalenterivuoden alussa edellisen kalenterivuoden keski-indeksilukua vastaavaksi.
- Vuokra määräytyy kaavalla: $1621 \text{ m}^2 * 1,35164 \text{ €/m}^2 = 2191 \text{ €}$.
- Vuokra-alueen kiinteistönmuodostuskustannuksista vastaa vuokralainen.
- Tontille on rakennettava kaksiasuntainen asuinrakennus (paritalo).
- Tontille on rakennettava kaavanmukaiset rakennukset, joiden kerrosala on vähintään 60 % kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta, kahden (2) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen on suorittanut rakennuksessa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.
- Mikäli vuokralainen laiminlyö rakentamisveloitteen toteuttamisen, on vuokranantajalla oikeus periä tontista kaksinkertaista vuokraa siltä viivästysajalta, kun rakentaminen on toteuttamatta sovittuun valmiusasteeseen.

99/10.00.02.00/2026

- Rakentamattoman tontin edelleen luovuttaminen ilman kaupungin suostumusta on kielletty.
- Kaupunki ei ole suorittanut vuokra-alueella yksityiskohtaisia maaperätutkimuksia, vaan ne on tehtävä vuokralaisen toimesta ennen rakennushankkeen aloittamista. Rakennuspaikan maapohjan edellyttäessä pohjatutkimusta, vastaa vuokralainen siitä kustannuksellaan. Vuokralainen vastaa rakennusten perustamistavasta ja maaperän edellyttämistä rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.
- Kaupunki ei ole velvollinen korvaamaan mitään suunnitteluun ja rakentamiseen liittyviä kuluja.
- Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan tontin edustalla olevan istutettavan kadunosan puhtaana- ja kunnossapidosta.
- Luonnontilaiselta alueelta tontille tulevat vedet kuuluvat tontinhaltijan johdettavaksi sadevesiviemäriin tai muutoin rakennusluvassa määriteltyn paikkaan. Vesiä ei kuitenkaan saa johtaa siten, että siitä on haittaa naapurikiinteistöille.
- Vuokra-alueella ennen rakennustöiden aloittamista kasvava puusto on vuokranantajan omaisuutta. Vuokranantaja voi poistaa puuston ennen rakentamisen aloittamista. Vuokranantaja voi puiden poistossa jättää vuokra-alueelle rakennusluvan mukaista maisema- ja suojapuustoa, mikä siirtyy korvauksetta vuokralaisen omaisuudeksi. Rakentamista varten tehdyn puiden poiston jälkeen vuokralainen saa kaataa vuokratontilla puita ilman vuokranantajan lupaa.
- Mahdollisesta maisematyöluvasta tai muusta puiden kaatamista edellyttävistä luvista vastaa tällöin vuokralainen.
- Jos vuokralainen luovuttaa rakentamattoman vuokra-alueen vuokraoikeuden tai muutoin rikkoo vuokrasopimuksen ehtoja, on hän velvollinen maksamaan sopimussakkona 20-kertainen vuotuinen vuokra, ellei kaupunki myönnä vapautusta tai huo Jennusta sopimussakon suoritusvelvollisuudesta ja kaupungilla on oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi, ellei tämän sopimuksen ehdoista muuta seuraa.
- Mikäli vuokralainen olennaisesti laiminlyö rakentamisvelvollisuutensa tai muuttaa rakennuksiin suunniteltujen tilojen käyttötarkoitusta, kaupungilla on oikeus periä sopimussakkona rakentamisvelvoitteen täyttämättä jättämisestä enintään 20-kertainen vuotuinen vuokra silloin voimassa olevien perusteiden mukaisesti, ellei kaupunki erityisistä syistä myönnä jatkoaikaa rakentamiselle tai lupaa poiketa suunnitelmista asemakaavan sallimissa rajoissa.
- Muut maanvuokrasopimuksen ehdot ovat normaaleja Joensuun kaupungin maanvuokrauksessa käyttämiä ehtoja. Sopimus muotoillaan viranhaltijavaltuuksin.

Kaupunkirakennepalvelut
Tonttipäällikkö

12.01.2026 § 1/2026

99/10.00.02.00/2026

- Vuokrasopimus on allekirjoitettava kuukauden kuluessa päätöksen laillistumisesta tai muutoin tämä päätös raukeaa.

Toimivallan perusteet

Kaupunkirakennelautakunta 21.10.2025 § 130.

Nähtävilläolo

Päätös asetetaan yleisesti nähtäväksi yleisessä tietoverkossa 12.1.2026.

Allekirjoitus

vs. Tonttipäällikkö

Kalle Sivén

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

Tiedoksianto

Päätös on annettu tiedoksi: kaupunkirakennelautakunnalle ja asianosaiselle

12.1.2026

Lisätietoja päätöksestä: Heini Romppanen p. 050 511 5027

Kaupunkirakennepalvelut
Tonttipäällikkö

12.01.2026 § 1/2026

99/10.00.02.00/2026

OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Päätöksen tekijä

Tonttipäällikkö

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 12.1.2026

Tiedoksianto asianosaiselle

Asianosainen: Area-koti Oy
Lähetetty tiedoksi sähköisesti 12.1.2026 / 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;

Kaupunkirakennepalvelut
Tonttipäällikkö

12.01.2026 § 1/2026

99/10.00.02.00/2026

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.