

01.09.2026 § 140/2026

1359/10.00.02.00/2026

Hakija/asianosainen



Asia

Omakotitontin 167-5-569-11 maanvuokrasopimuksen jatkaminen Niinivaaralla

Joensuun kaupunki on vuokrannut Niinivaaran kaupunginosassa osoitteessa [REDACTED] sijaitsevan noin 1251 m²:n suuruisen omakotitontin 167-5-569-11 viimeksi ajalle 1.1.1997–31.12.2026. Vuokraoikeus on siirretty viimeksi 14.10.2011 ja 8.2.2024. Vuokratontilta on purettu alkuperäinen asuinrakennus ja se on korvattu 2008 ja 2010 valmistuneilla uudisrakennuksilla.

Maanvuokrasopimuksen mukaan vuokralaisella on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle silloin määrättävin vuokraehdoin, sikäli kuin se uudestaan luovutetaan vuokralle samanlaiseen asuntotarkoitukseen. Uudelleen luovutuksen edellytyksenä on, että vuokralainen on täyttänyt kaikki voimassa olevan sopimuksen mukaiset velvoitteensa.

Vuokra-alue ja vuokra-alueella olevat rakennukset ovat asianmukaisessa kunnossa. Alueella ei myöskään ole nähtävissä maankäytön muutoksia tai muutostarpeita. Vuokralainen on täyttänyt vuokrasopimuksen mukaisen rakentamisvelvoitteen ja muut voimassa olevan sopimuksen mukaiset velvoitteet. Tontin 167-5-569-11 maanvuokrasopimusta voidaan täten jatkaa.

Kaupunkirakennelautakunta on päätöksellään 15.8.2023 § 99 tehnyt tarkennuksen erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimista koskeviin periaatteisiin. Niiden mukaan, mikäli uusittaessa maanvuokrasopimusta tontilta on jo purettu alkuperäinen asuinrakennus ja se on korvattu uudisrakennuksella, noudatetaan maanvuokrasopimuksen mahdollisessa uusimisessa ensimmäisestä vuodesta alkaen alueen vuokranmääräytymishintaa.

Maanvuokrauksessa noudatetaan Joensuun kaupungin Maapoliittista ohjelmaa 2018–2021 (kaupunginvaltuusto 23.4.2018 § 54), kaupungin omakotitonttien hinnoittelua (kaupunkirakennelautakunta 20.11.2018 § 244) ja tarkennusta erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimista koskeviin periaatteisiin (kaupunkirakennelautakunta 15.8.2023 § 99).

Päätös

Joensuun kaupunki jatkaa Joensuun kaupungin sekä [REDACTED] välistä, 20.12.1991 päivätyä, 19.4.1996 jatkettua, 5.12.1997 muutettua ja viimeksi 14.10.2011 ja 8.2.2024 siirrettyä vuokrasopimusta, joka koskee osoitteessa [REDACTED] sijaitsevaa, noin 1251 m²:n suuruista tonttia nro 11 Joensuun kaupungin Niinivaaran kaupunginosan korttelissa 569, kiinteistötunnus 167-5-569-11, seuraavin ja muutoin kaupunginvaltuuston päättämien yleisten periaatteiden mukaisin ehdoin:

01.09.2026 § 140/2026

1359/10.00.02.00/2026

Vuokra-aika on 1.1.2027–31.12.2056.

Vuotuinen vuokranmaksu, joka vastaa elinkustannusindeksin pistelukua 2332 on 1.1.2026 alkaen 2399(vuokra vastaa vuoden 2025 tasoa) euroa.

Kun tontilla on maanvuokrasopimusta uusittaessa purettu alkuperäinen asuinrakennus ja se on korvattu uudisrakennuksella, noudatetaan maanvuokrasopimuksen uusimisessa ensimmäisestä vuodesta alkaen alueen vuokranmääräytymishintaa.

Vuokranmaksu on sidottu elinkustannusindeksiin ja se tarkistetaan kunkin kalenterivuoden alussa edellisen kalenterivuoden keski-indeksilukua vastaavaksi.

Vuokrassa on huomioitu junaradasta aiheutuvasta häiriöstä alennus.

Vuokra-alueen mahdollisista kiinteistönmuodostuskustannuksista vastaa vuokralainen.

Muut maanvuokrasopimuksen ehdot ovat normaaleja Joensuun kaupungin maanvuokrauksessa käyttämiä ehtoja. Sopimus muotoillaan viranhaltijavaltuuksin.

Toimivallan perusteet

Kaupunkirakennelautakunta 21.10.2025 § 130.

Nähtävilläolo

Päätös asetetaan yleisesti nähtäväksi yleisessä tietoverkossa 1.9.2026.

Allekirjoitus

Kaupungingeodeetti Kalle Sivén

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

Tiedoksianto

Päätös on annettu tiedoksi: Kaupunkirakennelautakunnalle ja asianosaiselle

1.9.2026

Lisätietoja päätöksestä: maankäyttösihteeri Heini Romppanen p. 050 511 5027

1359/10.00.02.00/2026

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 1.9.2026

Tiedoksianto asianosaiselle

Asianosainen: [REDACTED]

Lähetetty tiedoksi sähköpostitse, 1.9.2026 / 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;

1359/10.00.02.00/2026

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, joului- 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.