

1238/10.00.02.00/2025

Hakija/asianosainen

Suomen Ympäristötuotanto Oy

Asia

Teollisuustontin 167-21-2105-5 vuokrasopimuksen jatkaminen

Joensuun kaupunki on vuokrannut Raatekankaan kaupunginosassa osoitteessa Ahjotie 1 sijaitsevan 5000 m²:n suuruisen tontin 167-21-2105-5 teollisuustarkoituksiin ajalle 1.1.1982 - 31.12.2025.

Voimassa olevan 3.12.1981 päivätyn, 6.2.2002 siirretyn, 27.10.2004 muutetun ja päivämäärillä 12.7.2022, 23.10.2023 ja 29.11.2024 jatkettun maanvuokrasopimuksen mukaisesti, mikäli kaupunki ei tarvitse tonttia tai sen osaa omiin tarkoituksiinsa ja vuokralainen on täyttänyt maanvuokrasopimuksen ehdot, vuokralaisella on etuoikeus saada tontti uudelleen vuokratuksi silloin määrättävin ehdoin.

Tontti 167-21-2105-5 on vuokrattu sopimuksentekoajankohtanaan teollisuustarkoituksiin. Alueen maankäyttö ja asemakaava ovat muuttuneet noista ajoista, ja tontti on osoitettu nykyisessä asemakaavassa yhdistettyjen teollisuus-, liike- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Tontin pinta-ala on 5000 m², jossa on rakennusoikeutta 2500 k-m² (e=0,5). Tontilla sijaitsee noin 133 k-m² suuruinen teollisuusrakennus ja 104 k-m² suuruinen talousrakennus. Tontti on erittäin vajaasti rakennettu.

Joensuun kaupungin yritystonttien jatkoa harkitaan aina tapauskohtaisesti. Joensuun kaupunginvaltuuston hyväksymän maapoliittisen ohjelman (KV 23.4.2018 § 54) mukaisesti uusittaessa maanvuokrasopimusta vuokra-ajan harkinnassa huomioidaan maankäytön muuttuminen ja muutostarpeet, vuokrasopimuksen ehtojen ja asemakaavan mukaisen käyttötarkoituksen täyttyminen sekä rakennusten rakennusvuodet ja kunto. Liike- ja toimistotontteja luovutettaessa rakentamisvelvoite on pääsääntöisesti 85 % rakennusoikeudesta ja teollisuus- ja varastotontteja 40 % kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta. Vajaasti rakennettujen tonttien osalta vuokralaisen kanssa neuvotellaan tontin tehokkaammasta käytöstä vuokrasopimuksen päättymisen yhteydessä. Vuokralaisella on mahdollisuus antaa selvitys tontin nykyisestä käytöstä ja tulevista suunnitelmista maanvuokrasopimuksen uusimiseen liittyen.

Joensuun kaupungin yritystonttien suurin kysyntä kohdistuu Raatekankaan alueelle, jolla kaupungin rakentamattomien tonttien tarjonta on samanaikaisesti loppumassa. Tästä syystä alueella olevat kaupungin vuokraamat kaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta poikkeavasti ja vajaasti rakennetut vuokratontit on syytä saada toteutumaan tehokkaammin kaavan mukaisina. Joensuun kaupungin ja vuokralaisen välistä tontin vuokrasopimusta jatketaan vielä kahdella vuodella, jonka ajan vuokra-alue voi kuitenkin olla vielä nykyisessä käytössään.

Kuntalain 130 §:n mukaan Kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman 1 momentin mukaista tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso. Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan

1238/10.00.02.00/2025

unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään. Yrityksille luovutettavien tonttien hinnoittelun tulee perustua markkinahintoihin eli käypään hintaan EU:n valtioneuvoston päätösten mukaisesti. Uuden sopimuksen osalta vuokra tarkastetaan vastaamaan tontin käypää arvoa vuokrasopimuksen uusimisajankohtana, jolloin tukeudumme kaupunkirakennelautakunnan hyväksymään yritystonttien hinnoitteluun ja tarvittaessa ulkopuolisen arvioitsijan arvioon tontin arvosta maanvuokran määrittämiseksi. Tontin käyvästä markkinavuokrasta on pyydetty ulkopuoliselta kiinteistöarvioitsijalta arviolausunto. Päätöksessä esitetty vuokra edustaa käypää markkinavuokraa arviolausunnon tarkkuusrajat huomioiden. Markkinavuokra tontin osalta on linjassa lautakunnan päättämien yritystonttien hinnoittelun kanssa.

Maanvuokrauksessa noudatetaan Joensuun kaupungin Maapoliittista ohjelmaa 2018–2021 (kaupunginvaltuusto 23.4.2018 § 54) ja kaupungin yritystonttien hinnoittelua (kaupunkirakennelautakunta 15.1.2019 § 6).

Päätös

Joensuun kaupunki jatkaa Joensuun kaupungin sekä Suomen Ympäristötuotanto Oy välistä, 3.12.1981 päivätyn, 6.2.2002 siirrettyä, 27.10.2004 muutettua ja päivämäärillä 12.7.2022, 23.10.2023 ja 29.11.2024 jatkettua vuokrasopimusta, joka koskee osoitteessa Ahjotie 1 sijaitsevaa, 5000 m²:n suuruista tonttia nro 5 Joensuun kaupungin Raatekankaan kaupunginosan korttelissa 2105, kiinteistötunnus 167-21-2105-5, seuraavin ja muutoin kaupunginvaltuuston päättämien yleisten periaatteiden mukaisin ehdoin:

Vuokra-aika on 1.1.2026-31.12.2027.

Vuotuinen vuokramaksu, joka vastaa elinkustannusindeksin pistelukua 2339, on 31.12.2026 saakka 6602 euroa. Vuokramaksu on sidottu elinkustannusindeksiin ja se tarkistetaan kunkin kalenterivuoden alussa edellisen kalenterivuoden keski-indeksilukua vastaavaksi. Vuoden 2026 vuokra peritään välittömästi.

Vuokralainen antaa suostumuksensa siihen, että kaupunki saa markkinoina tontin 167-21-2105-5 vuokraoikeutta kolmannelle.

Vuokra-alue on vuokra-ajan loppuun mennessä Vuokralaisen toimesta ja kustannuksella tyhjennettävä, siistittävä ja ennallistettava kaupungin hyväksymään kuntoon. Jos velvoitetta ei ole täytetty, kaupungilla on Vuokralaista kuulematta oikeus suorittaa työt Vuokralaisen kustannuksella.

Muilta osin 3.12.1981 päivätty, 6.2.2002 siirretty, 27.10.2004 muutettu ja päivämäärillä 12.7.2022, 23.10.2023 ja 29.11.2024 jatkettu vuokrasopimus on voimassa entisin ehdoin.

Tämä päätös voidaan panna täytäntöön ennen päätöksen lainvoimaistumista.

Toimivallan perusteet

Kaupunkirakennelautakunta 15.6.2021 § 101.

Nähtävilläolo

Päätös asetetaan yleisesti nähtäväksi yleisessä tietoverkossa 7.9.2026.

1238/10.00.02.00/2025

Allekirjoitus

Kaupungingeodeetti

Kalle Siven

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

Tiedoksianto

Päätös on annettu tiedoksi hakijalle ja kaupunkirakennelautakunnalle.

7.9.2026

Lisätietoja

maaomaisuus@joensuu.fi

1238/10.00.02.00/2025

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 7.9.2026

Tiedoksianto asianosaiselle

Asianosainen: Suomen Ympäristötuotanto Oy

Lähetetty tiedoksi sähköisesti 7.9.2026 / Heidi Lehikoinen

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.

1238/10.00.02.00/2025

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 26 päivä 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.