

Oikaisuvaatimus kaupungingeodeetin päätöksestä 6.5.2026 § 37

KRAKLIK 22.09.2026 § 108

492/10.00.02.00/2026

Asia

Asunto Oy Joensuun Linnunlaulun oikaisuvaatimus kaupungingeodeetin päätöksestä 6.5.2026 § 37/2026, joka koskee rivitalotontin 167-17-1761-7 maanvuokrasopimuksen jatkamista Linnunlahdella.

Aikaisempi päätös

Kaupungingeodeetti on päätöksellään 6.5.2026 § 37/2026 päättänyt jatkaa Joensuun kaupungin ja Asunto Oy Joensuun Linnunlaulun välistä tonttia 167-17-1761-7 koskevaa maanvuokrasopimusta ajalle 1.1.2027–31.12.2056.

Vuokra-alue sijaitsee osoitteessa Kuusitie 7. Tontin pinta-ala on noin 14 085 m² ja asemakaavan mukainen rakennusoikeus 4 225 k-m². Tontti on asemakaavassa rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta AR. Tontilla sijaitsee alkuperäiseen vuokraukseen perustuva rakennuskanta. Vuokralainen on täyttänyt voimassa olevan maanvuokrasopimuksen mukaisen rakentamisvelvoitteen ja muut sopimusvelvoitteensa.

Päätöksen mukainen, vuoden 2026 hintatasoa vastaava täysimääräinen vuosivuokra on ollut 30 215 euroa. Vuokran muutos on päätetty toteuttaa kymmenen vuoden siirtymäaikana siten, että ensimmäisenä vuotena peritään 55 prosenttia uudesta vuokrasta ja täysimääräinen vuokra tulee perittäväksi vuodesta 2036 alkaen.

Oikaisuvaatimus

Asunto Oy Joensuun Linnunlaulu vaatii kaupungingeodeetin päätöksen oikaisemista erityisesti vuotuisen maanvuokran määrän osalta.

Oikaisuvaatimuksen mukaan vuokran määräytymisessä tulisi soveltaa kaupunkirakennelautakunnan 21.5.2019 § 85 hyväksymää vajaasti rakennettujen tonttien hinnoitteluperustetta. Oikaisuvaatimuksessa katsotaan, että kaavan mukaisen rakennusoikeuden hyödyntäminen on tontilla vaikeaa muun muassa nykyisten rakennusten sijoittumisen, tontilla olevan kulkuyhteyden sekä nykyisen arkkitehtonisen kokonaisuuden ja asumisviihtyvyyden säilyttämisen vuoksi.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi kyseenalaistettu vuokran perusteena käytetty rakennusoikeuden yksikköhinta. Oikaisuvaatimuksen mukaan Linnunlahden palvelut ja joukkoliikenneyhteydet eivät puolla alueen hintavyöhykkeen ylärajaa lähestyvän hinnan käyttämistä.

Oikaisuvaatimuksen tutkiminen

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi sähköpostitse 6.5.2026. Oikaisuvaatimus on päivätty ja allekirjoitettu sähköisesti 22.5.2026. Oikaisuvaatimuksen on tehnyt päätöksen kohteena oleva maanvuokralainen, jolla on asiassa oikaisuvaatimusoikeus. Oikaisuvaatimus on saapunut kaupungille 22.5.2026 ja se on tehty säädetyssä määräajassa, joten oikaisuvaatimus tutkitaan.

Sovellettavat hinnoitteluperiaatteet

Kaupunkirakennelautakunta on 21.5.2019 § 85 hyväksynyt kaupungin kerros-, rivi- ja pientalotonttien hinnoitteluperusteet.

Hinnoitteluperiaatteiden mukaan:

- kerros-, rivi- ja pientalotonttien vuosivuokra on 4,5 prosenttia tontin myyntihinnasta;
- alkuperäisellä rakennuskannalla olevan uudelleen vuokrattavan tontin maanvuokran perusteena käytetään rakennusoikeuden yksikköhintaa, joka on 60 prosenttia kyseisen alueen vyöhykehinnasta;
- maanvuokraa peritään lähtökohtaisesti tontin asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden perusteella;
- vuokran noustessa yli kaksinkertaiseksi noudatetaan kymmenen vuoden siirtymäaikaa;
- tontin uudelleen vuokraamisen yhteydessä selvitetään tontin täydennysrakentamismahdollisuudet;
- mikäli tontti on hyvin vajaasti rakennettu eikä kaavan salliman rakennusoikeuden hyödyntäminen ole helposti toteutettavissa, vuokra voidaan määrätä käytetyn rakennusoikeuden perusteella lisäämällä näin saatuun vuokraan käyttämätöntä rakennusoikeutta vastaavan tontinosan osalta 40 prosenttia kyseisen alueen omakotitonttien vuokrasta; ja
- alueiden sisällä voidaan vyöhykehinnasta poiketa perustellusta syystä enintään 40 prosenttia.

Vajaasti rakennettua tonttia koskeva hinnoitteluperuste ei siten muodosta automaattista oikeutta alennettuun vuokraan, vaan sen soveltaminen perustuu tonttikohlaiseen arvioon tontin rakentuneisuudesta ja jäljellä olevan rakennusoikeuden käytännön hyödyntämismahdollisuuksista.

Tontin rakentuneisuus ja olosuhteet

Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 4 225 k-m². Tarkistetussa vuokralaskelmassa käytetyn tiedon mukaan tontilla on toteutettu rakennusoikeutta 3 335 k-m², jolloin käyttämätöntä rakennusoikeutta on 890 k-m². Tontin rakennusoikeudesta on tällöin käytetty noin 79 prosenttia ja käyttämättä noin 21 prosenttia.

Tontilla on useita olemassa olevia asuinrakennuksia, sisäisiä kulkuyhteyksiä, piha-alueita ja pysäköintijärjestelyjä. Olemassa oleva rakennuskanta sijoittuu tontille siten, että jäljellä olevan rakennusoikeuden hyödyntäminen edellyttäisi nykyisten piha-, liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen merkittävää uudelleensuunnittelua.

Tontin nykyinen rakentamistapa, rakennusten sijoittuminen sekä tontin sisäiset kulku- ja pysäköintijärjestelyt rajoittavat käyttämättömän rakennusoikeuden hyödyntämistä. Vaikka lisärakentaminen ei ole asemakaavan perusteella kokonaan poissuljettua, jäljellä olevan rakennusoikeuden hyödyntämistä ei voida pitää helposti toteutettavana ilman merkittäviä muutoksia tontin nykyisiin järjestelyihin.

Kokonaisarvion perusteella tontin olosuhteet antavat perusteet soveltaa kaupunkirakennelautakunnan 21.5.2019 § 85 hyväksymää vajaasti rakennettuja tontteja koskevaa vuokranmääräytymisperiaatetta.

Rakennusoikeuden yksikköhinnan arviointi

Alkuperäisessä päätöksessä vuokran perusteena käytetty rakennusoikeuden yksikköhinta on perustunut 265 euron yksikköhintaan. Tarkistetussa laskelmassa rakennusoikeuden yksikköhinaksi on arvioitu 280 euroa/k-m² vuoden 2026 hintatasossa.

Rakennusoikeuden yksikköhinnan kohtuullisuutta on arvioitu Linnunlahden kaupunginosassa toteutuneiden omakotikiinteistöjen kauppojen perusteella.

Tarkasteluaineistossa olevien kauppojen maapohjan yksikköhinnat vaihtelevat olennaisesti kohteen ominaisuuksien mukaan. Niissä kaupoissa, joissa rakennusoikeus on ilmoitettu, rakennusoikeuteen suhteutetut kauppahinnat ovat olleet esimerkiksi:

- 294,12 euroa/k-m²;
- 312,50 euroa/k-m²;
- 321,45 euroa/k-m²;
- 354,17 euroa/k-m²;
- 383,33 euroa/k-m²;
- 392,50 euroa/k-m²;
- 416,67 euroa/k-m²;
- 437,50 euroa/k-m²; ja
- 500 euroa/k-m².

Aineistossa rakennusoikeuteen suhteutettujen kauppahintojen laskennallinen keskiarvo on noin 374 euroa/k-m². Aineistoon sisältyy myös kohteita, joilla on ollut vain arvottomiksi merkittyjä rakennuksia tai joiden rakennukset eivät ole kuuluneet kauppaan.

Osassa vertailukaupoista ostajan vastattavaksi ovat lisäksi jääneet olemassa olevien purkukuntoisten rakennusten purkamisesta aiheutuvat kustannukset. Näitä kustannuksia ei ole sisällytetty rekisteriin merkittyyn kauppahintaan. Tämän vuoksi tällaisten kohteiden rekisteröity kauppahinta voi aliarvioida ostajalle tosiasiallisesti syntynyttä tontin hankintakustannusta.

Vertailukaupat koskevat pääosin omakotitontteja eivätkä ne ole sellaisinaan suoraan rinnastettavissa rivitalotonttiin. Ne antavat kuitenkin aluekohtaisen markkinanäytön Linnunlahden asemakaavoitetun rakennusmaan ja rakennusoikeuden arvosta. Toteutuneiden kauppojen perusteella 280 euron rakennusoikeuden yksikköhinta ei ylitä alueella toteutunutta hintatasoa, vaan jää tarkasteluaineistossa ilmoitettujen rakennusoikeuteen suhteutettujen kauppahintojen alapuolelle.

Kaupunkirakennelautakunnan vuoden 2019 päätöksen mukainen rivitalotonttien hinnoittelu perustuu rakennusoikeuden arvoon, sijaintiin ja hintavyöhykkeisiin. Linnunlahden alue sijoittuu vahvistetussa hinnoittelussa keskustan läheiseen hintavyöhykkeeseen. Vyöhykkeellä noudatettavat hinnat ovat seuraavat, Minimi: 192,11 €/k-m², Keskimääräinen: 240,14 €/k-m², Maksimi: 324,19 €/k-m². Kyseessä on merkittävästi oikaisuvaatimuksessa vertailuun tuotuja Rantakylää tai Naljakkaa sijainniltaan kysytymmästä ja tonteista maksettujen kauppahintojen perusteella arvokkaammasta alueesta. Kyseinen kohde sijaitsee aivan Mehtimäen urheilualan sekä yliopistokampuksen läheisyydessä sekä kävelyetäisyydellä myös Joensuun ruutukaavakeskustasta.

Alueella toteutuneet kiinteistökaupat, rakennusoikeuteen suhteutetut kauppahinnat sekä vuoden 2019 hinnoittelun jälkeen tapahtunut yleinen hintatasojen muutos tukevat rakennusoikeuden yksikköhinnan tarkistamista aikaisemmasta 265 eurosta 280 euroon/k-m². Yksikköhinnan korotus on noin 5,7 prosenttia.

Oikaisuvaatimuksessa esitetty vertailu Linnunlahden ja muiden kaupunginosien asuntojen neliöhintojen välillä ei anna suoraa perustetta alentaa tontin rakennusoikeuden yksikköhintaa. Rakennettujen asuntojen kauppahintoihin vaikuttavat maapohjan arvon lisäksi muun muassa rakennusten ikä, kunto, huoneistojen ominaisuudet, tehdyt ja tulevat korjaukset sekä asunto-osakeyhtiön taloudellinen asema.

Rakennusoikeuden yksikköhinna on siten perusteltua vahvistaa 280 euroa/k-m² vuoden 2026 hintatasossa.

Tarkistettu vuokranmääräytyminen

Tarkistetussa vuokralaskelmassa tontin vuokra määräytyy seuraavasti:

Käytetty rakennusoikeus

Tontilla käytetyksi rakennusoikeudeksi on laskelmassa merkitty 3 335 k-m².

Alkuperäisellä rakennuskannalla olevan uudelleen vuokrattavan tontin vuokran perusteena käytetään 60 prosenttia alueen rakennusoikeuden yksikkö hinnasta:

- rakennusoikeuden yksikköhinta: 280 euroa/k-m²;
- uudelleen vuokrattavan tontin hinnoittelutaso: 60 prosenttia;
- vuokran perusteena oleva pääoma-arvo: 168 euroa/k-m²; ja
- vuosivuokra: 4,5 prosenttia pääoma-arvosta.

Käytetyn rakennusoikeuden vuokra on täysimääräisenä:

$$3\,335 \text{ k-m}^2 \times 280 \text{ euroa/k-m}^2 \times 60 \% \times 4,5 \% = 25\,212,60 \text{ euroa vuodessa.}$$

Käyttämätön rakennusoikeus

Käyttämätöntä rakennusoikeutta on laskelman mukaan:

$$4\,225 \text{ k-m}^2 - 3\,335 \text{ k-m}^2 = 890 \text{ k-m}^2.$$

Käyttämättömän rakennusoikeuden osuus tontin kokonaisrakennusoikeudesta on noin 21,07 prosenttia. Tätä osuutta vastaava laskennallinen tontinosa on noin:

$$14\,085 \text{ m}^2 \times 890 / 4\,225 = \text{noin } 2\,968 \text{ m}^2.$$

Kaupunkirakennelautakunnan hyväksymän periaatteen mukaan käyttämättömän rakennusoikeuden osalta peritään 40 prosenttia kyseisen alueen omakotitonttien vuokrasta. Laskelmassa Linnunlahden omakotitonttien indeksitarkistettu vuosivuokra on noin 2,66285 euroa/m².

Käyttämättömän rakennusoikeuden osalle kohdistuva vuokra on tällöin noin:

$$2\,968 \text{ m}^2 \times 2,66285 \text{ euroa/m}^2 \times 40 \% = 3\,160,29 \text{ euroa vuodessa.}$$

Täysimääräiseksi vuosivuokraksi muodostuu:

$$25\,212,60 \text{ euroa} + 3\,160,29 \text{ euroa} = 28\,372,89 \text{ euroa.}$$

Tarkistetun laskelman mukainen täysimääräinen vuosivuokra on siten vuoden 2026 hintatasossa pyöristettynä 28 373 euroa.

Siirtymäaika

Koska uusi vuosivuokra nousee yli kaksinkertaiseksi aikaisemman sopimuksen mukaiseen vuokraan nähden, vuokran muutokseen sovelletaan kaupunkirakennelautakunnan 21.5.2019 § 85 hyväksymää kymmenen vuoden siirtymäaikaa.

Uudesta maanvuokrasta peritään ensimmäisenä vuotena 55 prosenttia, toisena 60 prosenttia, kolmantena 65 prosenttia ja tämän jälkeen vuosittain viisi prosenttiyksikköä enemmän siten, että täysimääräinen vuokra peritään kymmenennen vuoden alusta.

Vuoden 2026 hintatasoa vastaavat vuosivuokrat ovat tarkistetun laskelman mukaan:

- vuonna 2027: 15 605 euroa;
- vuonna 2028: 17 024 euroa;
- vuonna 2029: 18 442 euroa;
- vuonna 2030: 19 861 euroa;
- vuonna 2031: 21 280 euroa;
- vuonna 2032: 22 698 euroa;
- vuonna 2033: 24 117 euroa;
- vuonna 2034: 25 536 euroa;
- vuonna 2035: 26 954 euroa; ja
- vuodesta 2036 alkaen: 28 373 euroa.

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja tarkistetaan vuosittain maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti.

Johtopäätös

Oikaisuvaatimuksen takia tehdyssä uudelleenarvioinnissa on otettu huomioon tontin olemassa olevan rakennuskannan sijoittuminen, sisäiset kulkuyhteydet, piha- ja pysäköintijärjestelyt sekä jäljellä olevan rakennusoikeuden hyödyntämisedellytykset.

Kokonaisarvion perusteella jäljellä olevan rakennusoikeuden hyödyntämistä ei voida pitää helposti toteutettavana ilman tontin nykyisten järjestelyjen merkittävää muuttamista. Tämän vuoksi tontin vuokrauksessa on perusteltua soveltaa kaupunkirakennelautakunnan 21.5.2019 § 85 mukaista vajaasti rakennettua tonttia koskevaa vuokranmääräytymisperiaattia.

Samalla rakennusoikeuden yksikköhinta tarkistetaan 280 euroon/k-m². Tarkistettu yksikköhinta perustuu Linnunlahden sijaintiin, kaupungin hyväksymään hintavyöhykejärjestelmään, elinkustannusindeksin muutokseen sekä alueella toteutuneista kiinteistökaupoista saatavaan markkinatietoon. Vertailukauppojen rakennusoikeuteen suhteutetut hinnat tukevat arviota siitä, että 280 euroa/k-m² vastaa kohtuullista käypää hintatasoa.

Oikaisuvaatimus hyväksytään näin ollen osittain. Kaupungingeodeetin päätöstä muutetaan vuokran määräytymisen ja vuotuisten vuokrien osalta. Muilta osin päätös jää voimaan.

Valmistelija: kaupungingeodeetti

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus

Kaupunkirakennelautakunta päättää

1. ottaa Asunto Oy Joensuun Linnunlaulun oikaisuvaatimuksen tutkittavakseen;
2. hyväksyä oikaisuvaatimuksen osittain;
3. muuttaa kaupungingeodeetin 6.5.2026 § 37/2026 tekemää päätöstä siten, että tontin 167-17-1761-7 maanvuokran määräytymisessä sovelletaan kaupunkirakennelautakunnan 21.5.2019 § 85 hyväksymää vajaasti rakennettua tonttia koskevaa hinnoitteluperiaattia;
4. vahvistaa tontin käytetyn rakennusoikeuden hinnoittelussa käytettäväksi rakennusoikeuden yksikköhinnaksi 280 euroa/k-m² vuoden 2026 hintatasossa;
5. vahvistaa tontin vuoden 2026 hintatasoa vastaaviksi vuosivuokriksi:
 - vuonna 2027 15 605 euroa;
 - vuonna 2028 17 024 euroa;

- vuonna 2029 18 442 euroa;
 - vuonna 2030 19 861 euroa;
 - vuonna 2031 21 280 euroa;
 - vuonna 2032 22 698 euroa;
 - vuonna 2033 24 117 euroa;
 - vuonna 2034 25 536 euroa;
 - vuonna 2035 26 954 euroa; ja
 - vuodesta 2036 alkaen 28 373 euroa;
6. todeta, että vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja tarkistetaan maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti;
 7. pitää kaupungingeodeetin 6.5.2026 § 37/2026 tekemän päätöksen muilta osin voimassa; sekä
 8. oikeuttaa kaupungingeodeetin tekemään maanvuokrasopimukseen tämän päätöksen edellyttämät muutokset ja muut teknisluonteiset tarkistukset.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupungingeodeetti Kalle Siven oli asiantuntijana asian käsittelyn aikana.