

Rakentamiseen luovutettavien kiinteähintaisten omakoti- ja paritalotonttien luovutusperiaatteet

KRAKLIK 22.09.2026 § 110

1584/10.00.00.03/2026

Joensuun kaupungin voimassa olevan maapoliittisen ohjelman 2018–2021 mukaisesti kaupunkirakennelautakunta päättää kiinteähintaisten luovutettavien omakoti- ja paritalotonttien luovutusperusteista maapoliittiseen ohjelmaan kirjattuja periaatteita soveltaen. Maapoliittisessa ohjelmassa tontinsaajan valinta ja luovutusperiaatteet ovat seuraavanlaiset:

- Pääosa uusista tonteista luovutetaan julkisella haulla kiinteään, kaupungin etukäteen määrittämään hintaan (hintavyöhykkeen hinta).
- Erityisarvoa omaavat tontit sekä osa muistakin tonteista myydään tarjousten perusteella.
- Kiinteähintaisten tonttien saajia valittaessa lapsiperheet ovat etusijalla, mutta tontinsaantimahdollisuuksia ei suljeta pois muiltakaan hakijoilta.
- Osa kiinteähintaisten tonteista voidaan jakaa myös toisiin perustein.
- Tontteja voidaan luovuttaa myös rakennusliikkeille ns. jatkuvassa haussa. Ehtona luovutukselle on kuitenkin, ettei yrityksellä ole hallussaan rakentamatonta kaupungin luovuttamaa omakotitonttia.

Pientalorakentaminen on viime vuosina hiljentynyt selvästi sekä valtakunnallisesti että Joensuussa, mikä näkyy suoraan tonttikysynnän laskuna. Tämän vuoksi uusia tonttikatuja ei ole tarkoituksenmukaista avata hakuun samassa tahdissa kuin aiempina vuosina, vaan tarjonta mitoitetaan nykyistä kysyntää vastaavaksi.

Jatkuvassa haussa on runsaasti vapaita tontteja Karhunmäen ja Multimäen pientaloalueilla, eikä näillä alueilla ole tarvetta avata uusia tonttikatuja syksyn 2026 aikana. Syksyn 2026 hakuun asetetaan yksittäisiä tontteja Mutalasta sekä Utrasta Savikujan ja Kourukujan alueelta. Haettavissa olevien tonttien arvioidaan riittävän vähentyneen kysynnän vuoksi kevääseen 2027 saakka, jolloin on tarkoitus avata haettavaksi Kirkkotarhantien kaava-alueen seuraavia katuosuuksia.

Lisäksi tontteja on haettavissa Niittylahdessa, Hammaslahdessa, Enossa, Louhiojalla, Uimaharjussa, Ukkolassa, Kiihtelysvaarassa, Koverossa ja Tuupovaarassa yhteensä yli 100 kappaletta.

Kiinteähintaisten tonttien lisäksi tarjouskilpailulla on tarkoitus myydä omakotitontteja Mutalasta syksyllä 2026 sekä Niinivaaran kaupunginosissa alkuvuodesta/kevällä 2027 yksittäisiä, mikäli Niinivaaralla vireillä oleva Impilahdenkatu 7 ja Suistamonkatu 6 - kaavamuutos etenee suunnitellusti.

Valmistelija: Kaupungeingeodeetti

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää hyväksyä seuraavat rakentamiseen luovutettavien kiinteähintaisten omakoti- ja paritalotonttien luovutusperusteet noudatettavaksi vuosina 2026 ja 2027, sekä merkitsee tiedoksi esitetyn tontinluovutustilanteen.

- Tonttien luovutuksessa ensisijaisia ovat kotitaloudet omatoimista omakotirakentamista varten. Tontin saaja/saajat rakentavat tai rakennuttavat talon itselleen.
- Samassa kotitaloudessa asuvat voivat saada vain yhden tontin.

- Uusia tontteja luovutettaessa tonttihakua voidaan tarvittaessa järjestää useammassa vaiheessa.
- Tontit luovutetaan ja arvotaan haussa mukana olevien valintaryhmien mukaisessa etusijajärjestyksessä.
- Tontit vapautetaan myös rakennusliikkeiden haettavaksi myöhemmässä vaiheessa, kun ne ovat olleet riittävän ajan tarjolla omatoimista rakentamista varten ja on turvattu perheiden ja yksityishenkilöiden omatoiminen omakotirakentaminen vuoden 2026 ja 2027 osalta. Vuoden 2026 keväällä tai sitä aiemmin rakentamiseen tarjolla olleet tontit ovat myös rakennusliikkeiden haettavana.
- Haettavaksi tulevien kiinteähintaisten omakoti- ja paritalotonttien valintaryhmät ovat seuraavat:
 - Valintaryhmä 1: Ne kotitaloudet, jotka eivät ole saaneet koskaan kaupungin luovuttamaa omakoti- tai paritalotonttia.
 - Valintaryhmä 2: Ne kotitaloudet, jotka eivät ole saaneet kaupungilta omakoti- tai paritalotonttia hakuvuotta edeltävän 5 vuoden aikana, eli 1.1.2022 jälkeen.
 - Valintaryhmä 3: Ryhmään tulevat ne henkilöt, joilla ei ole kaupungin luovuttamaa rakentamatonta omakoti- tai paritalotonttia. Rakentamattomaksi katsotaan tässä kohtaa tontti, jolle ei ole rakennettu asuinrakennusta siihen valmiusasteeseen, että sille on tehty käyttöönottotarkastus.
 - Valintaryhmä 4: Ryhmään tulevat ne rakennusliikkeet, joilla tai sen omistajatahoilla ei ole rakentamatonta kaupungin luovuttamaa omakoti- tai paritalotonttia. Rakentamattomaksi katsotaan tässä kohtaa tontti, jonka perustustöitä ei ole tehty. Mikäli tontti luovutetaan rakennusliikkeelle, rakentamisvelvollisuus aika on kaksi vuotta ja rakentaminen täytyy aloittaa yhdessä vuodessa.
- Erikoistapauksissa omakoti- tai paritalotontin saantia koskeva ehto voidaan lyhentää 3 vuoteen. Tämä voi tulla kyseeseen esimerkiksi, jos kyseessä on yhteinen koti, josta eron, työttömyyden tai vakavan sairauden takia on jouduttu luopumaan. Tällöin aika lasketaan luovutushetkestä.
- Rakennusliikkeitä koskevasta yhden rakentamattoman tontin rajoituksesta voidaan poiketa tapauskohtaisesti silloin, kun kyse on alueesta, jolla tontteja on ollut jatkuvassa haussa luovuttamatta yli kaksi vuotta. Poikkeamisen edellytyksenä on, että useamman tontin varaaminen samalle toimijalle edistää alueen rakentumista ja rakentamisen tarkoituksenmukaista vaiheistusta. Tällöin voidaan soveltaa seuraavaa:

Jatkuvassa haussa olevan tontin luovutuksen yhteydessä rakennusliikkeelle voidaan varata enintään yksi samalla alueella sijaitseva viereinen tai läheinen tontti. Varaus on voimassa enintään 12 kuukautta, ja varatun tontin lopullinen luovutus edellyttää, että ensimmäiselle tontille on haettu rakennuslupa tai rakentaminen on aloitettu. Tässä yhteydessä rakennusliikkeeltä edellytetään vakuuttavaa selvitystä edellytyksistä toteuttaa luovutettavat ja varattavat tontit annetussa rakentamisvelvoiteajassa, jotta varaus tulee kyseeseen.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupungingeodeetti Kalle Siven oli asiantuntijana asian käsittelyn aikana.