

## Kaupunkirakennelautakunta/Pöytäkirja

Aika 22.09.2026 klo 16:30 - 18:08

Paikka Kokoushuone Holvi, Torikatu 19 A, 3. krs, Joensuu

## Käsitellyt asiat

| Pykälä | Otsikko                                                                                         | Sivu |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| § 103  | Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus                                                        | 3    |
| § 104  | Pöytäkirjantarkastajien valinta                                                                 | 4    |
| § 105  | Skeitin ja skuutin palveluverkko                                                                | 5    |
| § 106  | Valtuutettu Petteri Tahvanaisen ym. valtuustoaloite koirapuiston perustamisesta Enoon           | 7    |
| § 107  | Reijolan päiväkotin asemakaavan muutoksen ja tonttijaon hyväksyminen                            | 9    |
| § 108  | Oikaisuvaatimus kaupungingeodeetin päätöksestä 6.5.2026 § 37                                    | 11   |
| § 109  | Oikaisuvaatimus kaupungingeodeetin päätöksestä 6.5.2026 § 36                                    | 17   |
| § 110  | Rakentamiseen luovutettavien kiinteähintaisten omakoti- ja paritalotonttien luovutusperiaatteet | 23   |
| § 111  | Viranhaltijapäätökset                                                                           | 26   |

Kaupunkirakennelautakunta/Pöytäkirja

---

|              |                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                          |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Läsnä        | Puustinen Pekka<br>Savolainen Terhi<br>Kääriäinen Minna<br>Karhapää Henna<br>Rauma Simo<br>Pesonen Matti<br>Kolehmainen Katja<br>Lasaroff Johannes<br>Laasonen Jenni<br>Saarelainen Antti<br>Bogdanoff Eero<br>Honkanen Anu<br><br>Repo Kunto | puheenjohtaja<br>varapuheenjohtaja<br>jäsen<br>jäsen<br>jäsen<br>jäsen<br>jäsen<br>jäsen<br>jäsen<br>jäsen<br>jäsen<br>kaupunginhallituksen<br>edustaja<br>nuorisovaltuuston<br>edustaja |
| Muu läsnäolo | Varonen Ari<br><br>Jänis Tanja<br>Siven Kalle<br>Martikainen Aleksi<br>Heinonen Timo                                                                                                                                                          | esittelijä,<br>kaupunkiympäristöjohtaja<br>pöytäkirjanpitäjä<br>asiantuntija<br>asiantuntija<br>asiantuntija                                                                             |

## Allekirjoitukset

Pekka Puustinen  
puheenjohtaja

Tanja Jänis  
pöytäkirjanpitäjä

## Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu 22.9.2026

Antti Saarelainen  
pöytäkirjantarkastaja

Jenni Laasonen  
pöytäkirjantarkastaja

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

## Pöytäkirja on yleisesti nähtävillä

Pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi 22.9.2026 yleisessä tietoverkossa.

Pöytäkirjanpitäjä

Tanja Jänis

Kaupunkirakennelautakunta § 103

22.09.2026

**Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**

KRAKLIK 22.09.2026 § 103

Puheenjohtaja päättää todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

**Päätös:**

Totesi.

Kaupunkirakennelautakunta § 104

22.09.2026

### **Pöytäkirjantarkastajien valinta**

KRAKLIK 22.09.2026 § 104

#### **Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:**

Kaupunkirakennelautakunta päättää

valita pöytäkirjantarkastajiksi Antti Saarelaisen ja Jenni Laasosen

#### **Päätös:**

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 105

22.09.2026

**Skeitin ja skuutin palveluverkko**

KRAKLK 22.09.2026 § 105

1330/00.01.02.07/2026

Skeittauksen ja etenkin skuuttauksen suosio on kasvanut Joensuussa viime vuosina merkittävästi. Skeittauksen erikoisseura Rullalautailijat Joensuusta Ry (Rujo) perustettiin vuonna 1999 ja vuonna 2025 perustettiin skuuttajien erikoisseura JoenScoot Ry. Molemmat yhdistykset tekevät aktiivista työtä lajien edistämiseksi, joka näkyy myös kasvaneissa harrastajamäärissä.

Loppuvuodesta 2026 on tavoite aukaista skeitin ja skuutin uusi sisäharrastuspaikka. Tällä hetkellä on käynnissä tilojen rakentaminen. Kaupungin, Rujo Ry:n ja JoenScoot Ry:n kanssa on sovittu uuden sisähallin toteutuksen roolituksesta. Kaupunki järjestää tilan ja avustaa materiaalihankinnoissa. Rujon johdolla suunnitellaan ja rakennetaan hallin olosuhteet. JoenScoot tulee hallin avattua vastaamaan hallin operoinnista yhdessä sovittavalla tavalla.

Liikuntapalveluille tulee tasaisin väliajoin toiveita uusista harrastuspaikoista sekä seuroilta että muilta harrastajilta. Myös toukokuun kaupunginvaltuustossa tehtiin valtuustoaloite uuden skeittipaikan rakentamisesta Rantakylään. Kasvaneet harrastajamäärät, lisääntyneet toiveet sekä nykyisten suorituspaikkojen vähäinen määrä pakotti kaupungin tarkastelemaan olosuhteiden kokonaisuutta palveluverkkomallilla. Vastaava tarkastelu tehtiin muutama vuosi sitten frisbeegolfin olosuhteiden kohdalla.

Olosuhteiden palveluverkkotarkastelun lisäksi tavoite on tarkentaa kaupungin ja seurojen välistä roolijakoa olosuhteiden suunnittelun, rakentamisen ja ylläpidon kohdalla. Lisäksi on tarvetta tarkastella kaupungin sisäisiä roolituksia. Skeitin ja skuuttauksen harrastuspaikkoja on erityisesti näitä lajeja varten rakennettujen liikuntapaikkojen lisäksi kaupunkitilaan joko varta vasten rakennetut olosuhteet sekä harrastajien itse "keksimät" kaupunkitilassa sijaitsevat paikat. Tämän palveluverkkotarkastelun tärkeä tavoite on jatkossa vähentää sitä vastakkainasettelua ja lieveilmiöitä harrastajien ja muiden kuntalaisten kesken, joita helposti syntyy kun harrastajat hyödyntävät kaupunkitilassa olevia olosuhteita. Tässä kohtaa hyvällä suunnittelulla, kaikkien osapuolten yhteistyöllä ja onnistuneella viestinnällä on suuri merkitys.

Kuten frisbeegolfin niin skeitin ja skuutinkin kohdalla on tarpeen laatia olosuhteille luokittelu. Luokittelulla huomioidaan eri taitotasoiset harrastajat, alueen harrastajamäärät, kohteen varustelu, kohteen koko ja kohteen kokonaiskustannukset. Lisäksi uusien kohteiden suunnittelua edeltää karttatarkastelu, jotta koko Joensuun alue tulee huomioitua.

Skeitin ja skuutin palveluverkkotarkastelussa huomioidaan myös kaupunginvaltuuston hyväksymän Joensuun liikkumis- ja urheiluolosuhteiden kehittämissuunnitelman linjauksia.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 105

22.09.2026

Liitteenä olevassa Skeitin ja skuutin palveluverkkoselvityksessä on kuvattu ko. lajien nykytilaa, harrastuspaikkojen luokittelua, toimivien harrastusalueiden ominaisuuksia, ehdotuksia uusista harrastuspaikoista, esimerkkejä Suomen muista toimivista harrastuspaikoista sekä kuvaus kuinka skeitin ja skuutin harrastuspaikkoja voidaan hyödyntää myös matkailun kannalta.

Palveluverkkoselvityksen pohjalta käynnistetään uusien skeitti- ja skuuttipaikkojen suunnittelu. Uudet suunnitelmat tuodaan osaksi kaupungin liikuntapaikkasuunnittelu- ja talousarvioprosessia. Tavoite on, että jo vuoden 2027 talousarviossa on mukana 1-2 uutta skeitti- ja skuuttipaikkaa.

Valmistelija: liikuntajohtaja, maankäyttöinsinööri

**Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:**

Kaupunkirakennelautakunta päättää

hyväksyä Skeitin ja skuutin palveluverkkoselvityksen.

**Päätös:**

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Maankäyttöinsinööri Aleksi Martikainen ja liikuntajohtaja Timo Heinonen olivat kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.

**Liitteet**

- 1 Skeittauksen ja skuuttauksen palveluverkkoselvitys

|                           |       |            |
|---------------------------|-------|------------|
| Kaupunginvaltuusto        | § 48  | 25.05.2026 |
| Kaupunkirakennelautakunta | § 106 | 22.09.2026 |

## **Valtuutettu Petteri Tahvanaisen ym. valtuustoaloite koirapuiston perustamisesta Enoon**

KV 25.05.2026 § 48

Valtuutettu Petteri Tahvanainen jätti 25.5.2026 valtuuston puheenjohtajalle valtuustoaloitteen koirapuiston perustamisesta Enoon.

### **Päätös:**

Lähetettiin kaupunginhallituksen valmisteltavaksi.

KRAKLIK 22.09.2026 § 106  
998/00.02.00.03/2026

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 1.6.2026 lähettää asian kaupunkirakennelautakunnan valmisteltavaksi.

Petteri Tahvanainen ja muut allekirjoittaneet valtuutetut esittävät, että Joensuun kaupunki ryhtyy toimenpiteisiin koirapuiston suunnittelemiseksi ja rakentamiseksi Enon taajama-alueelle. Aloitteessa esitetään, että kaupunki kartoittaisi tarkoitukseen sopivan, keskeisesti sijaitsevan mutta asutukselle mahdollisimman vähän häiriötä aiheuttavan alueen.

Koirapuistojen määrää ja sijoittumista on aiemmin tarkasteltu Joensuun kaupungin palveluverkkosuunnitelmassa. Sen periaatteiden mukaan koirapuistoja on sijoitettu tiheille asemakaava-alueille kysyntään ja palvelualueiden asukasmäärään perustuen. Kaupungin aikaisempien linjausten mukaan koirapuiston toteuttaminen edellyttää myös yhteistyötä kolmannen sektorin kanssa siten, että puiston hoidosta ja valvonnasta voidaan sopia yhdistyksen tai muun paikallisen toimijan kanssa.

Enon ja Uimaharjun koirapuistojen tarvetta on käsitelty jo vuonna 2021 tehdyn valtuustoaloitteen yhteydessä. Tuolloin todettiin, että koirapuiston toteuttamisen edellytyksiä ovat paikallisen yhteistyötahon löytyminen sekä tarkoitukseen soveltuva sijainti, joka on käyttäjien kannalta keskeinen mutta riittävän etäällä vakituisesta asutuksesta. Uimaharjun koirapuisto toteutettiin vuonna 2022, ja sen hoidosta on myöhemmin tehty sopimus Enon 4H-yhdistyksen kanssa.

Aloitteen mukaan Enon kyläyhdistys on ilmaissut valmiutensa osallistua Enon koirapuiston hoitoon. Tämä parantaa hankkeen toteuttamisedellytyksiä, koska paikallisen yhteistyötahon löytyminen on ollut kaupungin linjausten mukainen edellytys uusien koirapuistojen rakentamiselle. Yhteistyön tarkempi sisältö, vastuunjako ja käytännön hoitotehtävät tulee kuitenkin määritellä erillisessä sopimuksessa ennen mahdollisen rakentamisen aloittamista.

Yhdyskuntatekniikan vuosien 2026–2028 investointiohjelmaan ei ole nimetty koirapuistoja investointikohteina. Mahdollinen toteutus edellyttää siten hankkeen lisäämistä investointiohjelmaan ja tarvittavan määrärahan osoittamista talousarvion valmistelun yhteydessä.

|                           |       |            |
|---------------------------|-------|------------|
| Kaupunginvaltuusto        | § 48  | 25.05.2026 |
| Kaupunkirakennelautakunta | § 106 | 22.09.2026 |

Kaupunkirakennepalvelut selvittää yhteistyössä maaomaisuuden ja paikallisten toimijoiden kanssa mahdolliset sijoituspaikat Enon taajamassa. Selvityksessä arvioidaan muun muassa kaupungin maanomistus, kaavallinen soveltuvuus, saavutettavuus, pysäköintitarve, valaistus, rakentamisolosuhteet, kunnossapidettävyyden sekä riittävä etäisyys asutuksesta.

Mikäli tarkoitukseen soveltuva alue löytyy ja koirapuiston hoidosta sekä valvonnasta voidaan sopia paikallisen yhdistyksen kanssa, hankkeen rakentamista esitetään arvioitavaksi seuraavien vuosien yhdyskuntatekniikan investointiohjelman valmistelussa. Koirapuiston rakentamiskustannus on olosuhteista ja varustelusta riippuen noin 50 - 100 000 euroa. Toteuttamisajankohta ratkaistaan investointiohjelmalla ja talousarviota koskevassa päätöksenteossa.

Valmistelijat: kaupungininsinööri  
viherasiantuntija

**Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:**

Kaupunkirakennelautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se antaisi edelle kirjoitetun vastauksen valtuustoaloitteeseen Koirapuiston rakentamisesta Enoon.

**Päätös:**

Hyväksyttiin yksimielisesti.

**Liitteet**

- 2 Valtuutettu Petteri Tahvanaisen ym. valtuustoaloite koirapuiston perustamisesta Enoon

Kaupunkirakennelautakunta

§ 107

22.09.2026

**Reijolan päiväkotiki asemakaavan muutoksen ja tonttijaon hyväksyminen**

KRAKLK 22.09.2026 § 107

248/10.02.03.00/2026

Asemakaavan muutos on käynnistynyt Joensuun kaupungin aloitteesta ja se perustuu kaupunginvaltuuston päätökseen (8.12.2025 § 140). Muutos koskee Reijolan (32) kaupunginosan Yhteisötalon korttelia ja urheilu- ja virkistysaluetta. Tavoitteena on muuttaa nykyisen urheilu- ja kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen (YYU) käyttötarkoitus yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Käyttötarkoitus mahdollistaa päiväkodin toiminnan. Muutos mahdollistaa kuusiryhmäisen, yksi- tai kaksikerroksisen päiväkodin rakentamisen. Kaavan muutoksen yhteydessä korttelista 36 (AO) pieni osa muutetaan katualueeksi. Kortteliin ei osoiteta muita muutoksia.

Nykyisiä YYU-korttelin urheilutoimintoja siirretään urheilu- ja virkistysalueelle (VU). Ajoliittymä palvelukortteliin järjestetään Louhelantieltä. Samalla jalankulun ja pyöräilyn mahdollisuuksia alueella parannetaan. Vuoden 2006 asemakaavassa urheilutoiminnoille varatut osa-aluevaraukset eivät ole toteutuneet, minkä seurauksena kortteli on jäänyt suurelta osin rakentamattomaksi. Alueen maankäytölliset ja palvelutarpeet ovat sittemmin muuttuneet, eikä voimassa oleva kaava enää vastaa tarkoituksenmukaisella tavalla nykytarpeita. Kaavamuutosalue on tunnistettu soveltuvaksi varhaiskasvatuksen palveluiden sijoittamiseen. Ratkaisu vastaa nykyisiä ja ennakoituja palvelutarpeita sekä edistää alueen tehokasta ja tarkoituksenmukaista käyttöä.

Päiväkodin sijoittaminen Yhteisötalon taakse on arvioitu toimivimmaksi vaihtoehdoksi maaperän, rakentamisolosuhteiden sekä liikenne ja turvallisuusjärjestelyjen kannalta. Ratkaisu mahdollistaa turvalliset saattoliikenne-, huolto- ja pysäköintijärjestelyt sekä muodostaa Yhteisötalon kanssa yhtenäisen palvelukokonaisuuden. Päiväkodin piha avautuu lähiliikuntapaikan suuntaan, mikä luo virikkeellisen ja toimivan ympäristön lapsille.

Osa korttelista 36 (tila 28:150) sekä pieni osa VL-alueesta (yhteensä 24 m<sup>2</sup>) liitetään katualueeseen. Muutos parantaa kadun näkemäolosuhteita kadun leventyessä ja helpottaa samalla talvikunnossapitoa lumitilan lisääntyessä.

Kaavan mukaiset liikenneratkaisut parantavat alueen saavutettavuutta ja turvallisuutta. VL alue toimii suojavyöhykkeenä palvelutoiminnan ja asutuksen välillä. Kaavahanke edistää kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista. Palveluja lisäämällä parannetaan Reijolan kaupunginosan kehitystä. Uusi päiväkotiki lisää alueen työpaikkoja ja asukasmäärää, ja tuo myös urheilu- ja virkistysalueelle lisää käyttäjiä. Urheilualan lisääntyvä ajoittainen melu ja muu mahdollinen häiriö saatetaan kokea lähiasukkaiden keskuudessa heikennyksenä nykyiseen. Tämä on mahdollista huomioida alueen tarkemmassa suunnittelussa ja toteutuksessa.

Asemakaavalla on vaikutuksia luonnonympäristöön ja maisemaan, koska nykytilanteessa kaava-alue on rakentamaton aluetta. Kaavamuutoksen myötä yhteenlaskettu virkistysalueiden koko kasvaa, lähiympäristössä säilyy laaja urheilu- ja

Kaupunkirakennelautakunta

§ 107

22.09.2026

virkestysalue, eikä päiväkodin rakentamisen nähdä merkittävästi heikentävän virkestysmahdollisuuksia.

Kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 28.5.–22.6.2026. Kaavahanketta esiteltiin yleisötilaisuudessa 1.6.2026. Kaavaluonnoksesta jätettiin kahdeksan lausuntoa ja yksi mielipide. Lausuntojen perusteella asemakaavaa on täydennetty ilmastovaikutusten arvioinnin osalta hiililaskentatyökaluja käyttäen. Lisäksi kaavaratkaisussa on varmistettu liikennejärjestelyjen turvallisuus, teknisten verkostojen huomioon ottaminen sekä viherrakenteen ja puuston säilyttämiseen liittyvät tavoitteet.

Asemakaavan muutos koskee Reijolan (32) kaupunginosan korttelia 36 ja 38, virkestysalueita sekä katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Reijolan (32) kaupunginosan korttelit 36 ja 38, sekä virkestysalueet ja katualue.

Sitovalla tonttijaolla muodostuu Reijolan (32) kaupunginosan korttelin 36 tontti nro 1, sekä korttelin 38 tontit 1 ja 2.

Kyseessä on kaavoitusohjelman työ nro 1814.

Valmistelija: maankäytön suunnittelija LuK

**Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:**

Kaupunkirakennelautakunta päättää

asettaa edellä selostetun Reijolan päiväkotia asemakaavan muutoksen alueidenkäyttölain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville,

pyytää lausunnot tarvittavilta tahoilta,

sekä jos asemakaavan muutosta vastaan ei tehdä muistutuksia ja mikäli lausunnoissa ei ole huomautettavaa, esittää kaupunginhallitukselle, että se ehdottaa, että kaupunginvaltuusto päättää

hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan kaavakartan mukaisen Reijolan päiväkotia asemakaavan muutoksen ja tonttijaon.

**Päätös:**

Hyväksyttiin yksimielisesti.

**Liitteet**

- 3 Kaavakartta, Reijolan päiväkotia
- 4 Kaavaseloitus, Reijolan päiväkotia

Kaupunkirakennelautakunta

§ 108

22.09.2026

**Oikaisuvaatimus kaupungingeodeetin päätöksestä 6.5.2026 § 37**

KRAKLK 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 m<sup>2</sup> ja asemakaavan mukainen rakennusoikeus 4 225 k-m<sup>2</sup>. 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

§ 108

22.09.2026

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 tonttikohtaiseen arvioon tontin rakentuneisuudesta ja jäljellä olevan rakennusoikeuden käytännön hyödyntämismahdollisuuksista.

#### **Tontin rakentuneisuus ja olosuhteet**

Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 4 225 k-m<sup>2</sup>. Tarkistetussa vuokralaskelmassa käytetyn tiedon mukaan tontilla on toteutettu rakennusoikeutta 3 335 k-m<sup>2</sup>, jolloin käyttämätöntä rakennusoikeutta on 890 k-m<sup>2</sup>. 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.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 108

22.09.2026

**Rakennusoikeuden yksikköhinnan arviointi**

Alkuperäisessä päätöksessä vuokran perusteena käytetty rakennusoikeuden yksikköhinta on perustunut 265 euron yksikköhintaan. Tarkistetussa laskelmassa rakennusoikeuden yksikköhinna on arvioitu 280 euroa/k-m<sup>2</sup> vuoden 2026 hintatasossa.

Rakennusoikeuden yksikköhinnan kohtuullisuutta on arvioitu Linnunlahden kaupunginosassa toteutuneiden omakotikiinteistöjen kauppohen perusteella. Tarkasteluaineistossa olevien kauppohen maapohjan yksikköhinnat vaihtelevat olennaisesti kohteen ominaisuuksien mukaan. Niissä kaupoissa, joissa rakennusoikeus on ilmoitettu, rakennusoikeuteen suhteutettut kauppahinnat ovat olleet esimerkiksi:

- 294,12 euroa/k-m<sup>2</sup>;
- 312,50 euroa/k-m<sup>2</sup>;
- 321,45 euroa/k-m<sup>2</sup>;
- 354,17 euroa/k-m<sup>2</sup>;
- 383,33 euroa/k-m<sup>2</sup>;
- 392,50 euroa/k-m<sup>2</sup>;
- 416,67 euroa/k-m<sup>2</sup>;
- 437,50 euroa/k-m<sup>2</sup>; ja
- 500 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Aineistossa rakennusoikeuteen suhteutettujen kauppahintojen laskennallinen keskiarvo on noin 374 euroa/k-m<sup>2</sup>. Aineistoon sisältyy myös kohteita, joilla on ollut vain arvottomiksi merkittjä 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 merkittyn kauppahintaan. Tämän vuoksi tällaisten kohteen 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 kauppohen 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-m<sup>2</sup>, Keskimääräinen: 240,14 €/k-m<sup>2</sup>, Maksimi: 324,19 €/k-m<sup>2</sup>. Kyseessä on merkittävästi oikaisuvaatimuksessa vertailuun tuotuja Rantakylää tai Nollakkaa sijainniltaan kysytymmästä ja tonteista maksettujen kauppahintojen perusteella arvokkaammasta alueesta. Kyseinen kohde sijaitsee aivan Mehtimäen urheilualueen

Kaupunkirakennelautakunta

§ 108

22.09.2026

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-m<sup>2</sup>. 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 yksikköhinaksi on siten perusteltua vahvistaa 280 euroa/k-m<sup>2</sup> vuoden 2026 hintatasossa.

### **Tarkistettu vuokranmääräytyminen**

Tarkistetussa vuokralaskelmassa tontin vuokra määräytyy seuraavasti:

### **Käytetty rakennusoikeus**

Tontilla käytetyksi rakennusoikeudeksi on laskelmassa merkitty 3 335 k-m<sup>2</sup>.

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

- rakennusoikeuden yksikköhinta: 280 euroa/k-m<sup>2</sup>;
- uudelleen vuokrattavan tontin hinnoittelutaso: 60 prosenttia;
- vuokran perusteena oleva pääoma-arvo: 168 euroa/k-m<sup>2</sup>; ja
- vuosivuokra: 4,5 prosenttia pääoma-arvosta.

Käytetyn rakennusoikeuden vuokra on täysimääräisenä:

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

### **Käyttämättömän rakennusoikeus**

Käyttämättömä 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/m<sup>2</sup>.

Käyttämättömän rakennusoikeuden osalle kohdistuva vuokra on tällöin noin:

Kaupunkirakennelautakunta

§ 108

22.09.2026

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

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 vuokranmääräytymisperiaatetta.

Samalla rakennusoikeuden yksikköhinta tarkistetaan 280 euroon/k-m<sup>2</sup>. 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-m<sup>2</sup> vastaa kohtuullista käypää hintatasoa.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 108

22.09.2026

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 hinnoitteluperiaatetta;
4. vahvistaa tontin käytetyn rakennusoikeuden hinnoittelussa käytettäväksi rakennusoikeuden yksikköhinnoiksi 280 euroa/k-m<sup>2</sup> vuoden 2026 hintatasossa;
5. vahvistaa tontin vuoden 2026 hintatasoa vastaaviksi vuosivuokriksi:
  - o vuonna 2027 15 605 euroa;
  - o vuonna 2028 17 024 euroa;
  - o vuonna 2029 18 442 euroa;
  - o vuonna 2030 19 861 euroa;
  - o vuonna 2031 21 280 euroa;
  - o vuonna 2032 22 698 euroa;
  - o vuonna 2033 24 117 euroa;
  - o vuonna 2034 25 536 euroa;
  - o vuonna 2035 26 954 euroa; ja
  - o 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.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 109

22.09.2026

**Oikaisuvaatimus kaupungingeodeetin päätöksestä 6.5.2026 § 36**

KRAKLK 22.09.2026 § 109

486/10.00.02.00/2026

**Asia**

Asunto Oy Joensuun Linnunlaulun oikaisuvaatimus kaupungingeodeetin päätöksestä 6.5.2026 § 36/2026, joka koskee rivitalotontin 167-17-1761-6 maanvuokrasopimuksen jatkamista Linnunlahdella.

**Aikaisempi päätös**

Kaupungingeodeetti on päätöksellään 6.5.2026 § 36/2026 päättänyt jatkaa Joensuun kaupungin ja Asunto Oy Joensuun Linnunlaulun välistä tonttia 167-17-1761-6 koskevaa maanvuokrasopimusta ajalle 1.1.2027–31.12.2056.

Vuokra-alue sijaitsee osoitteessa Kuusitie 5. Tontin pinta-ala on noin 12 190 m<sup>2</sup> ja asemakaavan mukainen rakennusoikeus 3 657 k-m<sup>2</sup>. 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 26 153 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

§ 109

22.09.2026

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 tonttikoh特aiseen arvioon tontin rakentuneisuudesta ja jäljellä olevan rakennusoikeuden käytännön hyödyntämismahdollisuuksista.

### **Tontin rakentuneisuus ja olosuhteet**

Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 3 657 k-m<sup>2</sup>. Tarkistetussa vuokralaskelmassa käytetyn tiedon mukaan tontilla on toteutettu rakennusoikeutta 2 897 k-m<sup>2</sup>, jolloin käyttämätöntä rakennusoikeutta on 760 k-m<sup>2</sup>. 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

Kaupunkirakennelautakunta

§ 109

22.09.2026

rakennusoikeuden yksikköhinnaksi on arvioitu 280 euroa/k-m<sup>2</sup> vuoden 2026 hintatasossa.

Rakennusoikeuden yksikköhinnan kohtuullisuutta on arvioitu Linnunlahden kaupunginosassa toteutuneiden omakotikiinteistöjen kauppohen perusteella. Tarkasteluaineistossa olevien kauppohen maapohjan yksikköhinnat vaihtelevat olennaisesti kohteen ominaisuuksien mukaan. Niissä kaupoissa, joissa rakennusoikeus on ilmoitettu, rakennusoikeuteen suhteutettut kauppahinnat ovat olleet esimerkiksi:

- 294,12 euroa/k-m<sup>2</sup>;
- 312,50 euroa/k-m<sup>2</sup>;
- 321,45 euroa/k-m<sup>2</sup>;
- 354,17 euroa/k-m<sup>2</sup>;
- 383,33 euroa/k-m<sup>2</sup>;
- 392,50 euroa/k-m<sup>2</sup>;
- 416,67 euroa/k-m<sup>2</sup>;
- 437,50 euroa/k-m<sup>2</sup>; ja
- 500 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Aineistossa rakennusoikeuteen suhteutettujen kauppahintojen laskennallinen keskiarvo on noin 374 euroa/k-m<sup>2</sup>. Aineistoon sisältyy myös kohteita, joilla on ollut vain arvottomiksi merkittjä 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 merkittyn kaupphintaan. Tämän vuoksi tällaisten kohteen rekisteröity kaupphinta 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 kauppohen 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-m<sup>2</sup>, Keskimääräinen: 240,14 €/k-m<sup>2</sup>, Maksimi: 324,19 €/k-m<sup>2</sup>. Kyseessä on merkittävästi oikaisuvaatimuksessa vertailuun tuotuja Rantakylää tai Nollakkaa sijainniltaan kysytyimmästä ja tonteista maksettujen kauppahintojen perusteella arvokkaammasta alueesta. Kyseinen kohde sijaitsee aivan Mehtimäen urheilualueen sekä yliopistokampuksen läheisyydessä sekä kävelyetäisyydellä myös Joensuun ruutukaavakeskustasta.

Alueella toteutuneet kiinteistökaupat, rakennusoikeuteen suhteutettut kauppahinnat sekä vuoden 2019 hinnoittelun jälkeen tapahtunut yleinen hintatasojen muutos tukevat rakennusoikeuden yksikköhinnan tarkistamista aikaisemmasta 265 eurosta 280 euroon/k-m<sup>2</sup>. Yksikköhinnan korotus on noin 5,7 prosenttia.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 109

22.09.2026

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-m<sup>2</sup> vuoden 2026 hintatasossa.

**Tarkistettu vuokranmääräytyminen**

Tarkistetussa vuokralaskelmassa tontin vuokra määräytyy seuraavasti:

**Käytetty rakennusoikeus**

Tontilla käytetyksi rakennusoikeudeksi on laskelmassa merkitty 2 897 k-m<sup>2</sup>.

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

- rakennusoikeuden yksikköhinta: 280 euroa/k-m<sup>2</sup>;
- uudelleen vuokrattavan tontin hinnoittelutaso: 60 prosenttia;
- vuokran perusteena oleva pääoma-arvo: 168 euroa/k-m<sup>2</sup>; ja
- vuosivuokra: 4,5 prosenttia pääoma-arvosta.

Käytetyn rakennusoikeuden vuokra on täysimääräisenä:

$$2\,897\text{ k-m}^2 \times 280\text{ euroa/k-m}^2 \times 60\% \times 4,5\% = 21\,901,32\text{ euroa vuodessa.}$$

**Käyttämätön rakennusoikeus**

Käyttämätöntä rakennusoikeutta on laskelman mukaan:

$$3\,657\text{ k-m}^2 - 2\,897\text{ k-m}^2 = 760\text{ k-m}^2.$$

Käyttämättömän rakennusoikeuden osuus tontin kokonaisrakennusoikeudesta on noin 20,78 prosenttia. Tätä osuutta vastaava laskennallinen tontinosa on noin:

$$12\,190\text{ m}^2 \times 760 / 3\,657 = \text{noin } 2\,533\text{ m}^2.$$

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

Käyttämättömän rakennusoikeuden osalle kohdistuva vuokra on tällöin noin:

$$2\,533\text{ m}^2 \times 2,66285\text{ euroa/m}^2 \times 40\% = 2\,698,00\text{ euroa vuodessa.}$$

Täysimääräiseksi vuosivuokraksi muodostuu:

$$21\,901,32\text{ euroa} + 2\,698,00\text{ euroa} = 24\,599,32\text{ euroa.}$$

Tarkistetun laskelman mukainen täysimääräinen vuosivuokra on siten vuoden 2026 hintatasossa pyöristettynä 24 599 euroa.

**Siirtymäaika**

Kaupunkirakennelautakunta

§ 109

22.09.2026

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: 13 529 euroa;
- vuonna 2028: 14 759 euroa;
- vuonna 2029: 15 989 euroa;
- vuonna 2030: 17 219 euroa;
- vuonna 2031: 18 449 euroa;
- vuonna 2032: 19 679 euroa;
- vuonna 2033: 20 909 euroa;
- vuonna 2034: 22 139 euroa;
- vuonna 2035: 23 369 euroa; ja
- vuodesta 2036 alkaen: 24 599 euroa.

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja tarkistetaan vuosittain maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti.

### **Johtopäätös**

Oikaisuvaatimuksen johdosta 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 vuokranmääräytymisperiaatetta.

Samalla rakennusoikeuden yksikköhinta tarkistetaan 280 euroon/k-m<sup>2</sup>. Tarkistettu yksikköhinta perustuu Linnunlahden sijaintiin, kaupungin hyväksymään hintaväyhykejärjestelmään, elinkustannusindeksin muutokseen sekä alueella toteutuneista kiinteistökaupoista saatavaan markkinatietoon. Vertailukauppojen rakennusoikeuteen suhteutetut hinnat tukevat arviota siitä, että 280 euroa/k-m<sup>2</sup> 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

9. ottaa Asunto Oy Joensuun Linnunlaulun oikaisuvaatimuksen tutkittavakseen;

10. hyväksyä oikaisuvaatimuksen osittain;

Kaupunkirakennelautakunta

§ 109

22.09.2026

11. muuttaa kaupungingeodeetin 6.5.2026 § 36/2026 tekemää päätöstä siten, että tontin 167-17-1761-6 maanvuokran määräytymisessä sovelletaan kaupunkirakennelautakunnan 21.5.2019 § 85 hyväksymää vajaasti rakennettua tonttia koskevaa hinnoitteluperiaatetta;
12. vahvistaa tontin käytetyn rakennusoikeuden hinnoittelussa käytettäväksi rakennusoikeuden yksikköhinnaksi 280 euroa/k-m<sup>2</sup> vuoden 2026 hintatasossa;
13. vahvistaa tontin vuoden 2026 hintatasoa vastaaviksi vuosivuokriksi:
  - o vuonna 2027 13 529 euroa;
  - o vuonna 2028 14 759 euroa;
  - o vuonna 2029 15 989 euroa;
  - o vuonna 2030 17 219 euroa;
  - o vuonna 2031 18 449 euroa;
  - o vuonna 2032 19 679 euroa;
  - o vuonna 2033 20 909 euroa;
  - o vuonna 2034 22 139 euroa;
  - o vuonna 2035 23 369 euroa; ja
  - o vuodesta 2036 alkaen 24 599 euroa;
14. todeta, että vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja tarkistetaan maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti;
15. pitää kaupungingeodeetin 6.5.2026 § 36/2026 tekemän päätöksen muilta osin voimassa; sekä
16. oikeuttaa kaupungingeodeetin tekemään maanvuokrasopimukseen tämän päätöksen edellyttämät muutokset ja muut teknisluonteiset tarkistukset.

**Päätös:**

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupungingeodeetti Kalle Siven oli asiantuntijana asian käsittelyn aikana.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 110

22.09.2026

**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 kiinteähintaisina 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 kiinteähintaisista tonteista voidaan jakaa myös toisin 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/keväällä 2027 yksittäisiä, mikäli Niinivaaralla vireillä oleva Impilahdenkatu 7 ja Suistamonkatu 6 - kaavamuutos etenee suunnitellusti.

Valmistelija: Kaupungingeodeetti

**Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:**

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

Kaupunkirakennelautakunta

§ 110

22.09.2026

- 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

Kaupunkirakennelautakunta

§ 110

22.09.2026

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.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 111

22.09.2026

**Viranhaltijapäätökset**

KRAKLK 22.09.2026 § 111

88/00.02.01.01/2026

Kaavoituspäällikkö

09.09.2026 § 38-39

Kaupungeingeodeetti

09.09.2026 § 156-169

10.09.2026 § 170-173

11.09.2026 § 174-178

17.09.2026 § 179-187

18.09.2026 § 188-190

Kaupungininsinööri

09.09.2026 § 56-57

14.09.2026 § 58

17.09.2026 § 59

18.09.2026 § 60

21.09.2026 § 61

Kaupunkiympäristöjohtaja

09.09.2026 § 22-23

14.09.2026 § 24-25

Viranhaltijapäätökset liitteineen ovat luettavissa Cloud Meetingissä  
Kaupunkirakennelautakunnan Tiedostot kohdassa Viranhaltijapäätökset kansiossa.

**Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:**

Kaupunkirakennelautakunta päättää

merkitä tiedokseen, eikä oteta kuntalain 92 §:n nojalla kaupunkirakennelautakunnan käsiteltäväksi.

**Päätös:**

Hyväksyttiin yksimielisesti.

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 103, § 104, § 106, § 107, § 111**

## **MUUTOKSENHAKUKIELTO**

### **Muutoksenhakukielto ja peruste:**

Päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, jolloin kuntalain (10.4.2015/410) 136 §:n nojalla tästä päätöksestä ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

## **Muutoksenhakuohje koskee pykäläi: § 105, § 110**

### **OIKAISUVAATIMUSOHJEET**

#### **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, 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 kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän (7) päivän kuluttua siitä, kun päätöstä koskeva pöytäkirjaote on lähetetty hänelle kirjeellä. Mikäli tiedoksianto on toimitettu saantitodistusta vastaan tai luovuttamalla asiakirjat asianosaiselle, 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.

#### **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.

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.

**Muutoksenhakuohje koskee pykäliä: § 108, § 109****VALITUSOSOITUS (Kunnallisvalitus)****Valitusoikeus ja valitusperusteet**

Kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksin vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa päätökseen hakea muutosta kunnallisvalituksin myös asianosainen sekä kunnan jäsen.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

**Valitusviranomainen ja valitusaika**

Itä-Suomen hallinto-oikeus

Ensisijainen valitusosoite on hallinto- ja tuomioistuinten asiointipalvelu:

<https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>



Käyntiosoite: Minna Canthin katu 64  
Postiosoite: PL 1744, 70101 KUOPIO  
Puhelin: 029 56 42500 (vaihde)  
Faksi: 029 56 42501  
Sähköposti: ita-suomi.hao@oikeus.fi

Valitus on tehtävä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Valitusaikaa laskettaessa tiedoksisaantipäivää ei oteta lukuun. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän (7) päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän (7) päivän kuluttua siitä, kun päätöstä koskeva pöytäkirjaote on lähetetty hänelle kirjeellä. Mikäli tiedoksianto on toimitettu saantitodistusta vastaan tai luovuttamalla asiakirjat asianosaiselle, 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.

**Valituskirjelmä**

Valituksessa on ilmoitettava:

1) päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);

- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle. Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite).

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle

### **Valitusasiakirjojen toimittaminen ja maksut**

Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun tai juhannusaatto tai arklauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa valitusviranomaiselle ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Omalla vastuulla voi valitusasiakirjat lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä. Valitusasiakirjat voi lähettää omalla vastuullaan myös telefaksina tai sähköpostiviestinä. Tällöin valituksen on oltava perillä viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Valituksen voi tehdä hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/>. Tällöinkin valituksen on oltava perillä viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Hallinto-oikeudessa valituksen käsittelystä perittävä oikeudenkäyntimaksu on 270 euroa. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.