

845/10.00.02.00/2026

## Hakija/asianosainen

Asunto-osakeyhtiö Opensoppi

## Asia

Rivitalotontin 167-15-1512-2 maanvuokrasopimuksen jatkaminen Hukanhaudalla

Joensuun kaupunki on vuokrannut Hukanhaudan kaupunginosassa osoitteessa Keinälänkatu 10 sijaitsevan rivitalotontin 167-15-1512-2 ajalle 1.1.1967–31.12.2026. Tontin pinta-ala on 4320 m<sup>2</sup> ja tontilla on rakennusoikeutta 1512 k-m<sup>2</sup>. Tontille on rakennettu rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan 1003 k-m<sup>2</sup>. Kyseessä on asemakaavassa osoitetulla rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten (AR) korttelialueella oleva tontti.

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

Vuokra-alue ja vuokra-alueella olevat rakennukset ovat asianmukaisessa kunnossa. Alueella ei myöskään ole nähtävissä maankäytön muutoksia tai muutostarpeita. Vuokralainen on täyttänyt vuokrasopimuksen mukaisen rakentamisvelvoitteen ja muut voimassa olevan sopimuksen mukaiset velvoitteet. Tontin 167-15-1512-2 maanvuokrasopimusta voidaan täten jatkaa.

Maanvuokrauksessa noudatetaan Joensuun kaupungin Maapoliittista ohjelmaa 2018–2021 (kaupunginvaltuusto 23.4.2018 § 54) ja kaupungin kerros-, rivi- ja pientalotonttien hinnoittelua (kaupunkirakennelautakunta 21.5.2019 § 85).

## Päätös

Joensuun kaupunki jatkaa Joensuun kaupungin sekä Asunto-osakeyhtiö Opensopen välistä, 27.2.1967 päivätyä vuokrasopimusta, joka koskee osoitteessa Keinälänkatu 10 sijaitsevaa, noin 4320 m<sup>2</sup>:n suuruista tonttia nro 2 Joensuun kaupungin Hukanhaudan kaupunginosan korttelissa 1512, kiinteistötunnus 167-15-1512-2, seuraavin ja muutoin kaupunginvaltuuston päättämien yleisten periaatteiden mukaisin ehdoin:

Vuokra-aika on 1.1.2027–2046.

Vuotuinen vuokranmaksu, joka vastaa elinkustannusindeksin pistelukua 2339 (vuokrat vastaavat vuoden 2026 tasoa) on seuraava:

Vuonna 2027:	6675 euroa
Vuonna 2028:	7282 euroa
Vuonna 2029:	7888 euroa
Vuonna 2030:	8495 euroa
Vuonna 2031:	9102 euroa

06.05.2026 § 35/2026

845/10.00.02.00/2026

Vuonna 2032: 9709 euroa  
Vuonna 2033: 10315 euroa  
Vuonna 2034: 10922 euroa  
Vuonna 2035: 11529 euroa  
Vuodesta 2036 alkaen 12136 euroa

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

Vuokra-alueen mahdollisista kiinteistönmuodostuskustannuksista vastaa vuokralainen.

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

### **Toimivallan perusteet**

Kaupunkirakennelautakunta 21.10.2025 § 130.

### **Nähtävilläolo**

Päätös asetetaan yleisesti nähtäväksi yleisessä tietoverkossa 6.5.2026.

### **Allekirjoitus**

Kaupungeingeodeetti                      Kalle Sivén

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

### **Tiedoksianto**

Päätös on annettu tiedoksi: Kaupunkirakennelautakunnalle ja asianosaiselle

6.5.2026

Lisätietoja päätöksestä: maankäyttösihteeri Heini Romppanen p. 050 511 5027

845/10.00.02.00/2026

## **OIKAISUVAATIMUSOHJEET**

### **Päätöksen tekijä**

Kaupungingeodeetti

### **Oikaisuvaatimusoikeus**

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

### **Oikaisuvaatimusviranomainen**

Joensuun kaupungin kaupunkirakennelautakunta

Käyntiosoite: Koskikatu 5, 80100 Joensuu, ma-to klo 10–16 ja pe klo 10–15

Postiosoite: PL 59, 80101 Joensuu

Sähköposti: kirjaamo@joensuu.fi

### **Oikaisuvaatimusaika ja sen alkaminen**

Oikaisuvaatimus on tehtävä neljäntoista (14) päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimusaikaa laskettaessa tiedoksisaantipäivää ei oteta lukuun. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän (7) päivän kuluessa siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän (7) päivän kuluttua siitä, kun päätöstä koskeva pöytäkirjanote on lähetetty hänelle kirjeellä. Mikäli tiedoksianto on toimitettu saantitodistusta vastaan tai luovuttamalla asiakirjat asiaosaiselle, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi asianosaiselle sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan (tavallinen sähköinen tiedoksianto), päätös katsotaan saadun tiedoksi kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä. Mikäli päätös on annettu tiedoksi asianosaiselle sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan niin, että päätös on noudettavissa viranomaisen osoittamalta palvelimelta, tietokannasta tai muusta tiedostosta (todisteellinen sähköinen tiedoksianto), päätös katsotaan saadun tiedoksi, kun se on noudettu viranomaisen osoittamalta yhteydeltä

### **Pöytäkirjan nähtäväksi asettaminen**

Pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi yleisessä tietoverkossa 6.5.2026

### **Tiedoksianto asianosaiselle**

Asianosainen: As Oy Opensoppi

Lähetetty tiedoksi sähköpostitse isännöitsijälle ja hallituksen puheenjohtajalle, 6.5.2026 / Heini Romppanen

### **Oikaisuvaatimuksen sisältö**

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon vaaditaan oikaisua (valituksen kohteena oleva päätös);
- 2) miltä kohdin päätökseen vaaditaan oikaisua ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
- 3) vaatimusten perustelut;

845/10.00.02.00/2026

4) mihin oikaisuvaatimusoikeus perustuu, jos oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös ei kohdistu oikaisuvaatimuksen tekijään.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava oikaisuvaatimuksen tekijän nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää oikaisuvaatimuksen tekijän laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on oikaisuvaatimuksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä oikaisuvaatimusviranomaiselle.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikaisuvaatimuksen käsittelyyn liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite).

Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin oikaisuvaatimuksen tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

### **Oikaisuvaatimuksen toimittaminen**

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusviranomaiselle ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, 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.