

22.05.2026 § 38/2026

935/10.00.02.00/2026

Hakija/asianosainen



Asia

Omakotitontin 167-15-1593-5 vuokrasopimuksen jatkaminen Hukanhaudalla

Joensuun kaupunki on vuokrannut Hukanhaudan kaupunginosassa osoitteessa [REDACTED] sijaitsevan noin 812 m²:n suuruisen vuokra-alueen kiinteistöstä 167-15-1593-5 ajalle 15.6.1977–31.12.2026.

Vuokralaisena on tontin alkuperäinen vuokralainen. Vuokratulla alueella sijaitsevat vuokralaisen omistamat alkuperäisen maanvuokrasopimuksen mukaiset rakennukset. Vuokra-alue ei ole tällä hetkellä rakennuskelpoinen, koska sitä ei ole lohkottu asemakaavan mukaiseksi tontiksi 167-15-1593-11. Tontin lohkominen suoritetaan vuokralaisen hakiessa toimitusta ja tontin muodostuksesta peritään hakemushetkellä voimassa olevat maksut. Tässä yhteydessä myös vuokrasopimus ja vuokra tarkistetaan vastaamaan pinta-alaltaan tonttijaon mukaista tonttia.

Maanvuokrasopimuksen mukaan vuokralaisella on etuoikeus vuokratuuden 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. Vuokra-alueen maanvuokrasopimusta voidaan täten jatkaa.

Kun vuokralaisena on tontin alkuperäinen vuokralainen (tai em. leski tai jakamaton kuolinpesä, jossa leski osallisena) vuokrasta annetaan hänen osaltaan 30 % alennus, kunnes vuokraoikeus siirretään edelleen.

Maanvuokrauksessa noudatetaan Joensuun kaupungin Maapoliittista ohjelmaa 2018–2021 (kaupunginvaltuusto 23.4.2018 § 54) ja kaupungin omakotitonttien hinnoittelua (kaupunkirakennelautakunta 20.11.2018 § 244).

Päätös

Joensuun kaupunki jatkaa Joensuun kaupungin sekä [REDACTED] välistä, 27.6.1977 päivättyä vuokrasopimusta, joka koskee osoitteessa [REDACTED] sijaitsevaa, noin 812 m²:n suuruisia vuokra-alueita Joensuun kaupungin Hukanhaudan kaupunginosan korttelissa 1593, kiinteistötunnus 167-15-1593-5, seuraavin ja muutoin kaupunginvaltuuston päättämien yleisten periaatteiden mukaisin ehdoin:

22.05.2026 § 38/2026

935/10.00.02.00/2026

Vuokra-aika on 1.1.2027–31.12.2036.

Vuotuinen vuokranmaksu, joka vastaa elinkustannusindeksin pistelukua 2339 (vuokrat vastaavat vuoden 2026 tasoa) on seuraavanlainen, niin pitkään kuin alkuperäinen vuokralainen (tai em. leski tai jakamaton kuolinpesä, jossa leski osallisena) hallitsee osa vuokaoikeutta:

Vuodet 2027–2031	835 euroa
Vuodet 2032–2033	922 euroa
Vuodet 2034–2035	965 euroa
Vuodesta 2036 alkaen	1009 euroa

Vuokrassa on huomioitu 30 % alennus, koska vuokralaisena on tontin alkuperäinen vuokralainen. Alennus poistuu, kun vuokraoikeus siirretään.

Mikäli alkuperäinen vuokralainen siirtää vuokraoikeuden toiselle, on vuokralainen velvollinen ilmoittamaan siitä kahden viikon kuluessa luovutuskirjan tai muun saannon perusteena olevan asiakirjan tekemisestä kirjallisesti vuokranantajalle, jotta vuokra tulee tarkistettua vuokra-alueen hallinnanmuutosta vastaavaksi.

Mikäli vuokralainen vaihtuu, on vuokra seuraava (vuokrat vastaavat vuoden 2026 tasoa):

Vuodet 2027–2029	835 euroa
Vuodet 2030–2031	1193 euroa
Vuodet 2032–2033	1317 euroa
Vuodet 2034–2035	1379 euroa
Vuodesta 2036 alkaen	1441 euroa

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 22.5.2026.

Allekirjoitus

Kaupungingeodeetti Kalle Sivén

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

22.05.2026 § 38/2026

935/10.00.02.00/2026

Tiedoksianto

Päätös on annettu tiedoksi: Kaupunkirakennelautakunnalle ja asianosaiselle

22.5.2026

Lisätietoja päätöksestä: maankäyttösihteeri Heini Romppanen p. 050 511 5027

935/10.00.02.00/2026

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 22.5.2026

Tiedoksianto asianosaiselle

Asianosainen: ██████████

Lähetetty tiedoksi postitse ja sähköpostitse, 22.5.2026 / 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;

935/10.00.02.00/2026

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.