

Kaupunkirakennepalvelut  
Kaupungingeodeetti

10.06.2026 § 46/2026

1009/10.00.02.00/2026

## Hakija/asianosainen

Novem Capital Oy 3189453-7

## Asia

Tontin 167-17-1705-1, os. Näsiätie 9, vuokrasopimuksen muuttaminen

Joensuun kaupunki on vuokrannut Linnunlahden kaupunginosassa osoitteessa Näsiätie 9 sijaitsevan noin 986 m<sup>2</sup>:n suuruisen omakotitontin 167-17-1705-1, 2.7.1962 päivättyä, 1.11.2007 jatkettua ja viimeksi 1.9.2025 siirretyllä vuokrasopimuksella. Sopimus päättyy 31.12.2027.

Maanvuokrasopimuksen mukaisesti vuokralaisen tulee pitää tontille rakennetut rakennukset kunnossa, eikä tontille rakennettuja rakennuksia saa ilman sopimusosapuolen (kaupungin) suostumusta purkaa. Kaupungin erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimista koskevien periaatteiden mukaisesti, mikäli vuokralainen hakee kaupungilta lupaa asuinrakennuksen purkamiseen, ehtona myönteiselle suhtautumiselle on, että tontti palautuu kaupungille edelleen luovutettavaksi tai se vuokrataan perustellusta syystä tontin vuokralaiselle. Jos tontti vuokrataan rakennusten purkamisen yhteydessä edelleen vuokralaiselle, tontista tehdään uusi uudistonttiin vertautuva maanvuokrasopimus ja maanvuokrasopimuksen uusimisen yhteydessä noudatetaan ensimmäisestä vuodesta alkaen alueen vuokranmääräytymishintaa.

Vuokralainen ovat hakenut rakennuslupaa (lupatunnus 167-2025-245) vuokra-alueella olevan alkuperäisen asuinrakennuksen purkamiseksi ja uudisrakennuksen rakentamiseksi. Vuokra-alueella purkulupaun suhtaudutaan myönteisesti sillä edellytyksellä, että tontin maanvuokrasopimus uusitaan kaupungin erillispientalotonttien uusimista koskevien periaatteiden mukaisesti. Tontista tehdään uusi uudistonttiin vertautuva maanvuokrasopimus, jossa noudatetaan ensimmäisestä vuodesta alkaen alueen vuokranmääräytymishintaa. Samalla tontin vuokra-aikaa pidennetään.

Maanvuokrauksessa noudatetaan Joensuun kaupungin Maapoliittista ohjelmaa 2018–2021 (kaupunginvaltuusto 23.4.2018 § 54), kaupungin omakotitonttien hinnoittelua (kaupunkirakennelautakunta 20.11.2018 § 244) ja tarkennusta erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimista koskeviin periaatteisiin (kaupunkirakennelautakunta 15.8.2023 § 99).

## Päätös

Joensuun kaupunki muuttaa 1.6.2026 alkaen Joensuun kaupungin ja Novem Capital Oy:n välistä, 2.7.1962 päivättyä, 1.11.2007 jatkettua ja viimeksi 1.9.2025 siirrettyä vuokrasopimusta, joka koskee osoitteessa Näsiätie 9 sijaitsevaa noin 986 m<sup>2</sup>:n suuruista tonttia numero 1 Joensuun kaupungin Linnunlahden (17) kaupunginosan korttelissa 1705, kiinteistötunnus 167-17-1705-1, seuraavin ja muutoin kaupunginvaltuuston päättämien yleisten periaatteiden mukaisin ehdoin:

Kaupunkirakennepalvelut  
Kaupungingeodeetti

10.06.2026 § 46/2026

1009/10.00.02.00/2026

- Vuokrasopimus päättyy 31.12.2056.
- Vuotuinen vuokramaksu, joka vastaa elinkustannusindeksin pistelukua 2339 on 2623 euroa (vastaa vuoden 2026 tasoa). Vuokramaksu on sidottu elinkustannusindeksiin ja se tarkistetaan kunkin kalenterivuoden alussa edellisen kalenterivuoden keski-indeksilukua vastaavaksi.
- Vuokra määräytyy kaavalla:  $986 \text{ m}^2 * 2,66 \text{ €/m}^2 = 2623 \text{ €}$ .
- Vuokra-alueen mahdollisista kiinteistönmuodostuskustannuksista vastaa vuokralainen.
- Muut maanvuokrasopimuksen ehdot ovat normaaleja Joensuun kaupungin maanvuokrauksessa käyttämiä ehtoja. Sopimus muotoillaan viranhaltijavaltuuksin.
- Tämä päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.
- Vuokrasopimus on allekirjoitettava kuukauden kuluessa päätöksen laillistumisesta tai muutoin tämä päätös raukeaa.

### Toimivallan perusteet

Kaupunkirakennelautakunta 21.10.2025 § 130

### Nähtävilläolo

Päätös asetetaan yleisesti nähtäväksi yleisessä tietoverkossa 11.6.2026.

### Allekirjoitus

kaupungingeodeetti

Kalle Sivén

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

### Tiedoksianto

Päätös on annettu tiedoksi: kaupunkirakennelautakunnalle ja asianosaiselle

11.6.2026

Lisätietoja päätöksestä: Elmeri Tuominen p. 050 553 0406

Kaupunkirakennepalvelut  
Kaupungingeodeetti

10.06.2026 § 46/2026

1009/10.00.02.00/2026

## 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 11.6.2026

### Tiedoksianto asianosaiselle

Asianosainen: Novem Capital Oy  
Lähetetty tiedoksi sähköisesti 11.6.2026 / 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;

Kaupunkirakennepalvelut  
Kaupungingeodeetti

10.06.2026 § 46/2026

1009/10.00.02.00/2026

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 26 päivä 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.