

Kaupunkirakennepalvelut
Kaupungingeodeetti

15.06.2026 § 49/2026

1116/10.00.02.00/2026

Hakija/asianosainen

Asunto Oy Joensuun Sahan Piha

Asia

Kiinteistön 167-16-96-4 vuokraaminen myytävien kerrostalotonttien autopaikkojen toteuttamista varten

Joensuun kaupungin Penttilän (16) kaupunginosassa korttelissa (96) sijaitseva tontti 4 (kiinteistötunnus 167-16-96-4) on voimassa olevassa asemakaavassa autopaikkojen korttelialuetta (LPA) (Myöhemmin 'LPA-tontti'). LPA-tontin vieressä sijaitsevat kerrostalotontit 1, 2, 3, 5, 6 ja 7. LPA-tontille on mitoitettu yhteensä kolmekymmentä (30) autopaikkaa, joita voidaan jakaa viereisten kerrostalotonttien kesken. Asuinkerrostalotontteja palvelevia autopaikkoja saa sijoittaa LPA-tontille seuraavanlaisesti:

- Tonttia 1 palvelevia autopaikkoja saa sijoittaa LPA-tontille seitsemän (7)
- Tonttia 2 palvelevia autopaikkoja saa sijoittaa LPA-tontille seitsemän (7)
- Tonttia 3 palvelevia autopaikkoja saa sijoittaa LPA-tontille kuusi (6)
- Tontteja 5, 6 ja 7 palvelevia autopaikkoja saa sijoittaa LPA-tontille kymmenen (10)

Joensuun kaupunki on tehnyt päätöksen (kaupunginvaltuusto 25.5.2026 § 41) myydä YIT Housing Oy:lle tai heidän toimestaan perustettavalle yhtiölle tai yhtiöiden lukuun LPA-tontin vieressä sijaitsevat kerrostalotontit 1, 2 ja 3. YIT Housing Oy on ehdottanut toteuttavansa kerrostalotontit neljässä vaiheessa siten, että tontti 3 toteutettaisiin kahdessa vaiheessa sekä tontit 2 ja 1 erillisinä vaiheina. Kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti Joensuun kaupunki myy kerrostalotontit seuraavanlaisesti:

- Tontin 3 1. (1/2) suuruinen määräosasta ja tontista 2 solmitaan kauppa samalla päivämäärällä. Kaupantekopäiväksi on sovittu 16.6.2026. Tontin 3 1. (1/2) suuruisen tontin kauppahinta maksetaan heti kaupan solmimisen yhteydessä ja tontin 2 kauppahinta maksetaan viimeistään 31.12.2029.
- Jäljelle jäävästä, tontin 3 2. (1/2) suuruisesta määräosasta ja tontista 1 solmitaan kiinteistökauppojen esisopimus tontin 3 1. (1/2) suuruisen määräosan ja tontin 2 kaupan yhteydessä. Esisopimuksessa YIT Housing Oy sitoutuisi esisopimuksessa määriteltujen ehtojen täytyessä tekemään kaupan tontin 3 2. (1/2) suuruisen määräosasta viimeistään 31.12.2030 mennessä ja tekemään tontin 1 kaupan viimeistään 31.12.2032 mennessä.

Käytännössä YIT Housing Oy:n ja/tai perustettavien/perustettujen yhtiöiden lukuun myytävälle kerrostalotontteille osoitetaan 20/30 LPA-tontin autopaikoista.

Kaupunkirakennepalvelut
Kaupungingeodeetti

15.06.2026 § 49/2026

1116/10.00.02.00/2026

Kaupunki ja YIT Housing Oy ovat sopineet LPA-tontin vuokraamisesta autopaikkoja varten. Totetutumismallin mukaisesti autopaikat jakautuisivat seuraavanlaisesti:

- Tontille 3 1. (1/2) suuruinen määräosalle (3/30 autopaikkaa)
- Tontille 2 (7/30 autopaikkaa)
- Tontille 3 2. (1/2) suuruiselle määräosalle (3/30 autopaikkaa)
- Tontille 1 (7/30 autopaikkaa)
- Tontille 5, 6 ja 7 (10/30 autopaikkaa)

Tonttien 2, 3 2. (1/2) suuruisen määräosan ja tontin 1 osalta lopulliset maanvuokrasopimukset allekirjoitetaan kerrostalotonttikauppojen toteutumisen mukaisessa aikataulussa, kuitenkin viimeistään 31.12.2032 mennessä. Mikäli tonttikaupat eivät toteudu, esisopimus raukeaa ilman eri toimenpiteitä. Tontteja 5, 6 ja 7 palvelevien autopaikkojen (10/30) osalta vuokraoikeuden määräosat jäävät kaupungin hallintaan, ja ne siirretään myöhemmin kyseisten tonttien tuleville omistajille tonttien luovutusten yhteydessä.

LPA-tontti vuokrataan maanvuokralain (258/1966) 5. luvun mukaisena muuna maanvuokrana ajoneuvojen pysäköintialueeksi. Vuokra-aika alkaa 1.7.2026 ja päättyy 31.12.2075.

Käytännön toteutuksena LPA-tontista allekirjoitetaan 16.6.2026 maanvuokrasopimus, jossa vuokralaisina aluksi ovat Asunto Oy Joensuun Sahan Piha 3/30 määräosalla ja Joensuun kaupunki 27/30 määräosalla. Maanvuokrasopimuksen mukaan kaupunki siirtää hallitsemiaan vuokraoikeuden määräosia tonttien tuleville omistajille autopaikkojen määrää vastaavin määräosin sitä mukaa, kun tonttikaupat toteutuvat ja tonttien rakennukset valmistuvat.

Vuokralaiset jakavat LPA-tontin vuokraoikeuden hallinnan keskinäisellä hallinnanjakosopimuksella, jossa sovitaan tonttikohtaisista hallinta-alueista, yhteishallinta-alueista sekä LPA-tontin toteutuksesta ja sen kustannusten jakautumisesta autopaikkojen lukumäärän mukaisessa suhteessa. Lisäksi vuokraoikeuden haltijoiden kesken solmitaan yhteisjärjestelysopimus, jossa sovitaan LPA-tontin ja sillä sijaitsevien autopaikkojen käytöstä, ylläpidosta ja kustannusten jaosta. LPA-tontin rakentamisen toteuttaa YIT Housing Oy, ja työn arvioidaan valmistuvan 30.6.2027 mennessä. Kaupunki ei osallistu niihin suunnittelu-, rakentamis- eikä ylläpitokustannuksiin, jotka kohdistuvat tonttien 1, 2 ja 3 velvoiteautopaikkoihin, vaan kaupunki osallistuu kustannuksiin tonttien 5, 6 ja 7 osalta.

Maanvuokauksessa noudatetaan Joensuun kaupungin maapoliittista ohjelmaa 2018-2021 (kaupunginvaltuusto 23.4.2018 § 54).

Päätös

Kaupunkirakennepalvelut
Kaupungingeodeetti

15.06.2026 § 49/2026

1116/10.00.02.00/2026

Joensuun kaupunki vuokraa Asunto Oy Joensuun Sahan Pihalle osoitteessa Suursahankatu 8 sijaitsevan, pinta-alaltaan 1 656 m²:n suuruisen tontin nro 4 Joensuun kaupungin Penttilän kaupunginosan (16) korttelissa 96 (kiinteistötunnus 167-16-96-4) seuraavin ehdoin sekä muutoin kaupunginvaltuuston päättämien yleisten periaatteiden mukaisesti:

Vuokra-aika on 1.7.2026 – 31.12.2075.

Tontin vuokra on vuokra-ajalta tuhat (1000) euroa.

Vuokra suoritetaan Vuokranantajan määräämään rahalaitokseen laskua vastaan 31.5.2027 mennessä.

Autopaikkojen lukumäärät ja hallinta-alueet määritellään kerrostalotonttien omistajien kesken erillisessä hallinnanjakosopimuksessa, joka päivitetään vaiheittain rakentamisen edetessä. Vuokranantaja luovuttaa autopaikkoja vuokralaisille tämän maanvuokrasopimuksen mukaisesti sitä mukaa, kun tonttien rakennukset valmistuvat (ts. Kaupunki vuokralaisena siirtää tämän vuokrasopimuksen autopaikkojen määrää vastaavalta määräosalta uusille vuokralaisille).

Asunto Oy Joensuun Sahan Portti hallitsee autopaikkojen suhteessa (3/30 määräosalla).

LPA-alueelle toteutettavien autopaikkojen sekä kaavassa osoitetun jalankulku- ja polkupyöräilyalueen (pp) rakentamisesta ja kunnossapidosta vastaavat tonttien 167-16-96-1, 167-16-96-2, 167-16-96-3 sekä tonttien 167-16-96-5, 167-16-96-6 ja 167-16-96-7 omistajat. Osapuolet laativat keskenään erillisen toteutussopimuksen, jossa sovitaan LPA-alueen suunnittelusta ja toteutuksesta sekä niihin kohdistuvista kustannuksista. Osapuolet laativat keskenään myös erillisen yhteisjärjestelysopimuksen, jossa sovitaan LPA-alueen käytöstä, ylläpidosta ja kunnossapidon kustannusten jaosta.

Vuokrakohteella on sijainnut ennestään saha-alue. Vuokrakohteella on suoritettu vuosina 2009-2012 pilaantuneen maaperän kunnostustöitä, jossa alueen pilaantuneeksi todettu täyttömaakerros puhdistettiin.

Ottaen huomioon edellä mainitut kunnostustyöt Osapuolet Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisena selontekona ilmoittavat, että tiedossa ei ole, että vuokrakohte olisi todettu pilaantuneeksi tai että maaperässä olisi sellaisia jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli vuokrakohteen maaperä tai pohjavesi on kuitenkin pilaantunut ennen vuokrakohteen hallintaoikeuden siirtymistä Vuokralaisille, Vuokranantaja vastaa vuokra-alueen maaperän ja pohjaveden puhdistamisesta siltä osin, kun vuokrattavan kohteen kaavan mukainen käyttötarkoitus edellyttää maaperän ja pohjaveden puhdistamista, kuitenkin vain siltä osin, kuin yksilöidyt kustannukset ylittävät tavanomaiset maanrakennuskustannukset Vuokrakohteella. Mikäli Vuokrakohteelta löytyy esim.

Kaupunkirakennepalvelut
Kaupungingeodeetti

15.06.2026 § 49/2026

1116/10.00.02.00/2026

kynnysarvomaita, jotka toimivaltainen viranomaisen edellyttää omaehtoisesti poistettavan ja joita ei muutoin Vuokrakohteella voida hyödyntää, ja ne joudutaan tästä syystä toimittamaan viranomaisen edellyttämään paikkaan, vastaa Vuokranantaja myös näistä aiheutuvista lisäkustannuksista.

Pysäköintialueen alle jäävän alueen osalta Vuokralaisten on ennen varsinaisen rakentamisen aloittamista tarvittaessa selvitettävä mahdollinen puhdistustarve. Mikäli pilaantunutta maata löytyy, pidetään ennen jatkotoimenpiteitä viivytyksettä neuvottelu, jossa jatkotoimenpiteistä sovitaan.

Laskuttaessaan jätteisiin tai pilaantuneisiin maa-alueisiin liittyviä kustannuksia Vuokranantajalta Vuokralaisten on esitettävä Vuokranantajalle aiheutuneista kustannuksista kirjallinen selvitys tositteineen.

Vuokranantaja ei vastaa mahdollisista pilaantuneiden maa-ainesten tai jätteiden taikka niiden poistamisen Vuokralaisille aiheuttamista viivytyksistä aiheutuvista kustannuksista eikä muista vastaavista kustannuksista.

Vuokranantajan tässä tarkoitettu vastuu päättyy sitten, kun vuokrauksen kohteena oleva tontti on otettu käyttöön.

Vuokralaisilla ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta vuokranantajaa kuulematta kolmannelle.

Kaupungin ollessa Vuokralaisena, on sillä kuitenkin oikeus siirtää vuokraoikeuden määräosia vuokralainen –kohdassa mainittujen tonttien tuleville omistajille.

Jos Vuokralaiset rikkovat tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä olennaisesti, ovat he velvollisia maksamaan, paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkona enintään 50 000 €, ellei Vuokranantaja myönnä vapautusta tai huojujennusta sopimussakon suoritusvelvollisuudesta ja Vuokranantajalla on oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi, ellei tämän sopimuksen ehdoista muuta seuraa. Ennen sopimussakon ja sopimuksen purkamisen soveltamista Vuokranantajan tulee antaa Vuokralaisille kirjallinen kehoitus, jossa kehoitetaan korjaamaan havaitut rikkomukset tai laimin-lyönnit sekä asetetaan kohtuullinen määräaika niiden korjaamiselle.

Vuokralaiset vastaavat sopimussakosta yhteisvastuullisesti suhteessa Vuokranantajaan. Mikäli rikkomus on kuitenkin yksittäisen vuokralaisen aiheuttama, kyseinen vuokralainen vastaa sopimussakosta yksin ja on velvollinen korvaamaan muille vuokralaisille näille mahdollisesti aiheutuvat kustannukset.

Vuokra-alueen kiinteistönmuodostuskustannuksista vastaa vuokralainen.

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

Kaupunkirakennepalvelut
Kaupungingeodeetti

15.06.2026 § 49/2026

1116/10.00.02.00/2026

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 15.6.2026.

Allekirjoitus

Kaupungingeodeetti

15.6.2026

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

Tiedoksianto

Päätös on annettu tiedoksi hakijalle ja kaupunkirakennelautakunnalle

15.6.2026

Lisätietoja

maaomaisuus@joensuu.fi

Kaupunkirakennepalvelut
Kaupungingeodeetti

15.06.2026 § 49/2026

1116/10.00.02.00/2026

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, pe klo 10–15 (Huom. suljettu 6.-19.7.2026, korvaava osoite: Torikatu 19 a, Joensuun kaupungin postilaatikko

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 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.

Pöytäkirjan nähtäväksi asettaminen

Pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi yleisessä tietoverkossa 15.6.2026

Tiedoksianto asianosaiselle

Asianosainen: Asunto Oy Joensuun Sahan Piha

Lähetetty tiedoksi sähköisesti 15.6.2026/ Heini Romppanen

Oikaisuvaatimuksen sisältö

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

1) päätös, johon vaaditaan oikaisua (valituksen kohteena oleva päätös);

Kaupunkirakennepalvelut
Kaupungingeodeetti

15.06.2026 § 49/2026

1116/10.00.02.00/2026

- 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, joulu- 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.