

Kaupunkirakennepalvelut  
Kaupungingeodeetti

29.05.2026 § 45/2026

171/10.00.02.00/2025

**Hakija/asianosainen**

Joensuun Yrityskiinteistöt Oy

**Asia**

Tontin 167-16-1647-6 vuokraaminen osoitteesta Ahtaaankuja 10

Joensuun Yrityskiinteistöt Oy:n kanssa on käyty neuvotteluita teollisuustontin vuokraamiseksi Penttilästä. Hakijalle on tarjottu 18 708 m<sup>2</sup> suurista tonttia 167-16-1647-6. Rakennusoikeutta tontilla on kaksikerroksisessa rakentamisessa 9354 k-m<sup>2</sup> (e=0,5) ja yksikerroksisessa rakentamisessa 7483 k-m<sup>2</sup> (e=0,4). Hakija on esittänyt alustavana tontinkäyttösuunnitelman (liitteenä) ja selvityksen, jonka mukaisesti tontille on tarkoitus rakentaa n. 1470 k-m<sup>2</sup> suuruinen tuotantolaitos ja siihen välittömästi liittyvät 806 k-m<sup>2</sup> suuruiset toimistotilat. Lisäksi tontille on tarkoitus rakentaa yhteensä vähintään 9000 m<sup>2</sup> suuruiset pysäköinti-, kenttä- ja varastointialueet.

Joensuun kaupungin maapolittisen ohjelman mukaisesti teollisuus- ja varastotonttien osalta rakentamisvelvoite on pääsääntöisesti kaksi vuotta ja rakennettavan kerrosalan vaatimus on 40 % kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta. Joensuun Yrityskiinteistöt Oy on esittänyt alustavan tontinkäyttösuunnitelman, joka ei täytä rakentamisvelvoitetta.

Rakentamisvelvoitteesta voidaan kuitenkin poiketa huomioiden tontille sijoittuvan toiminnan luonne ja sen erityinen tilantarve.

Joensuun kaupungin strategiaan 2021-2025 on otettu tavoitelinjaukseksi Suomen yritysystävällisimmäksi kaupungiksi tähtääminen sekä yritysten kasvun ja kansainvälistymisen mahdollistaminen ja uusien yritysten syntyminen. Tällä kyseessä olevalla tontinluovutuksella toteutetaan kaupungin strategiaa mahdollistaen yritystoiminnan kannattavan harjoittaminen ja kannattavan yritystoiminnan kehittäminen. Alueen elinkeino- ja palvelurakenteen kannalta tontin luovuttamisella on positiivisia vaikutuksia, koska se monipuolistaa alueella harjoitettavaa yritystoimintaa ja yritystoiminta jakautuu useammalle toimialalle. Lisäksi tontille sijoittuva liiketoiminta sijoittuu luonteen mukaisesti sivulle liike – ja toimistorakentamiselle soveltuvista alueista. Tontinluovutuksella on työllistävä vaikutus sekä rakentamisaikana että tontille sijoittuvan liiketoiminnan käynnistymisen jälkeen. Yritysvaikutuksiltaan tontinluovutusta koskeva päätös on kaikkienensa positiivinen.

Kuntalain 130 §:n mukaan Kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman 1 momentin mukaista tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso. Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään. Yrityksille luovutettavien tonttien hinnoittelun tulee perustua markkinahintoihin eli käypään hintaan EU:n valtioneuvoston mukaisesti. Tontin vuokra vastaa kaupunkirakennelautakunnan hyväksymää alueen yritystonttien hinnoittelua ja vuokra kattaa tontin tasearvon.

Teollisuustontin vuokrauksessa noudatetaan kaupungin maapoliittista ohjelmaa 2018-2021 (Kaupunginvaltuusto 23.4.2018 § 54) ja yritystonttien hinnoittelua (Kaupunkirakennelautakunta 15.1.2019 § 6)

**Päätös**

Joensuun kaupunki vuokraa Joensuun Yrityskiinteistöt Oy:lle osoitteessa Ahtaa-jankuja 10 sijaitsevan 18 708 m<sup>2</sup>:n suuruisen Joensuun kaupungin Penttilän kaupunginosassa korttelissa 1647 sijaitsevan tontin numero 6 (kiinteistötunnus

167-16-1647-6) seuraavin ja muutoin kaupunginvaltuuston päättämien yleisten periaatteiden mukaisin ehdoin:

Vuokra-aika on 29.5.2026 – 31.12.2058.

Vuotuinen vuokramaksu, joka vastaa elinkustannusindeksin pistelukua 2339, on 31.12.2026 saakka (viisitoistatuhattakolmesataakolmekymmentäkolme) 15 330 euroa. Vuokramaksu on sidottu elinkustannusindeksiin ja se tarkistetaan kunkin kalenterivuoden alussa edellisen kalenterivuoden keski-indeksilukua vastaavaksi.

Vuokra määräytyy kaavalla:  $9354 \text{ k-m}^2 * 36,42 \text{ €/k-m}^2 * 0,045 = 15\,330 \text{ €}$ .

Vuokra-alueen kiinteistönmuodostuskustannuksista vastaa vuokralainen. Vuokralaisen on suoritettava kuukauden sisällä vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta vuokrattavan tontin kiinteistötoimitusmaksu erillistä laskua vastaan.

Vuokralainen sitoutuu kahden (2) vuoden kuluessa em. rakentamistoimenpiteiden sallitusta aloittamispäivämäärästä lukien rakentamaan tontille liitteenä olevan esitetyn tontinkäyttösuunnitelman, asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymien piirustusten mukaisen tuotantolaitoksen ja toimistotilat sekä kenttäalueet siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa osittaisen loppukatselmuksen, jossa rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi.

Rakennustyöt on aloitettava vuoden kuluessa vuokrakauden alusta lukien ja rakennettava käyttöönototarkastusvaiheeseen kahden vuoden kuluessa vuokrakauden alkamisesta.

Vuokrattavan tontin maaperän selontekovelvollisuuteen liittyen Joensuun kaupunki ilmoittaa, että alueella on tehty maaperätutkimuksia tonttia 167-16-1647-5 palvelevan vesijohdon reitillä. Tutkimuksissa on havaittu maaperässä öljyhiilivedyillä pilaantunutta maa-ainesta sekä sekalaista purkujätettä. Putkireitin alueelta havaitut purkujätteet ja pilaantunut maa-ainekäyttö on viety vuokrattavalta alueelta pois. Kaupungin tiedossa ei ole muuta vuokra-alueen pilaantumista, joka estäisi alueen rakentamisen suunniteltuun käyttötarkoitukseen, kun rakentamisessa otetaan huomioon tarvittavat tekniset ratkaisut ja turvallisuusvaatimukset.

Vuokrattavan tontin osalta vuokralainen ottaa riittävän kattavasti maaperänäytteitä ja teettää niiden perusteella maaperän PIMA- tutkimuksen ennen varsinaisen maarakentamisen aloittamista. Tutkimuksesta selviää mahdollinen lisäpuhdistustarve ja saatu tutkimustulos toimii samalla PIMA:n lähtöarvona mahdollisesti myöhemmin tehtävien maaperätutkimuksien osalta. Mikäli vuokralaisen suorittamissa maaperätutkimuksissa havaitaan tontin suunnitellun maankäytön estäviä haitta ainepitoisuuksia, vastaa kaupunki tontin maaperän puhdistamisen kustannuksista tasolle, joka ei estä tontin suunniteltua maankäyttöä.

Mikäli tontti tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain tarkoittamalla tavalla pilaantunut vuokralaisen toiminnan seurauksena enemmän kuin vuokrasopimuksen alkaessa tehdyissä tutkimuksissa todettu, Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta itse aiheuttamansa pilaantumisen osalta siten kuin sanotun lain 14 luvussa säädetään. Vuokralainen on vuokrasuhteen päätyttyä velvollinen puhdistamaan maaperän teollisen käyttötarkoituksen edellyttämään tasoon.

Niiltä osin, kuin mahdollinen pilaantunut maa jouduttaisiin rakentamisen vuoksi muutenkin kaivamaan ja viemään ylijäämämaana pois, lasketaan pilaantuneen maan kunnostuksen kustannuksiksi vain pilaantuneen maan vastaanottopisteen perimät vastaanottomaksut ja kunnostustyön konsulttivalvonnan kustannukset. Pilaantuneen maan kuljetuskustannukset lasketaan tällaisessa tapauksessa kunnostuskustannuksiin vain niiltä osin, kuin pilaantunutta maata joudutaan kuljettamaan Joensuun alueen ulkopuolella sijaitsevaan vastaanottopisteeseen.

Rakennettavan alueen alle jäävän alueen osalta vuokralainen ottaa riittävän kattavasti maaperänäytteitä ja teettää niiden perusteella maaperän PIMA-tutkimuksen ennen varsinaisen maarakentamisen aloittamista. Tutkimuksesta selviää mahdollinen lisäpuhdistustarve ja saatu tutkimustulos toimii samalla PIMA:n lähtöarvona mahdollisesti myöhemmin tehtävien maaperätutkimuksien osalta. Rakennettavan alueen alle jäävän alueen osalta vuokralaisen 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 vuokralaisen on esitettävä vuokranantajalle aiheutuneista kustannuksista kirjallinen selvitys tositteineen.

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

Vuokranantajan tässä tarkoitettu vastuu päättyy sitten, kun tontille oleville tontille rakennettavat toiminnot on otettu käyttöön. Vuokranantajan vastuu päättyy kuitenkin viimeistään sitten, kun viisi (5) vuotta on kulunut tämän maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että tontti ei Vuokralaisen toiminnan seurauksena pilaannu enempää kuin se vuokrasuhteen alkaessa on. Vuokralaisen on ympäristönsuojelulain (527/2014) mukaisesti välittömästi ilmoitettava valvontaviranomaiselle, jos maahan tai pohjaveteen on päässyt ainetta, joka saattaa aiheuttaa pilaantumista.

Mikäli Vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, kaupungilla on oikeus toteuttaa puhdistaminen Vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset Vuokralaiselta.

Vuokranantajan vaatiessa Vuokralainen on velvollinen toimittamaan kustannuksellaan kaupungille yhtä (1) vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä Vuokranantajan hyväksymän tutkimuslaitoksen tekemän selvityksen vuokra-alueen maaperän puhtaudesta. Selvityksen tulee olla niin kattava, että sen perusteella pystytään toteamaan, ettei tontti ole ympäristönsuojelulain tarkoittamalla tavalla entisestään pilaantunut.

Vuokra-alueen rakentamista ja käyttöä koskevat toiminnot on suunniteltava ja sijoitettava siten, että tontti tulee rakennettavilta osin tehokkaasti toteutettua ja samalla mahdollistaa toiminnan tarkoituksenmukainen laajentaminen. Mikäli myöhemmin ilmenee, ettei toiminta edellytä koko vuokratun alueen käyttöä, vuokra-aluetta voidaan tarkistaa ja muuttaa vastaamaan todellista käytön laajuutta

Kaupunkirakennepalvelut  
Kaupungingeodeetti

29.05.2026 § 45/2026

171/10.00.02.00/2025

vuokranantajan erillisellä päätöksellä. Vuokralainen sitoutuu hyväksymään tällaiset aluemuutokset.

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

Vuokrasopimus on allekirjoitettava kuukauden kuluessa päätöksen laillistumisesta tai muutoin tämä päätös raukeaa.

Tämä päätös voidaan panna täytäntöön ennen päätöksen lainvoimaistumista.

**Toimivallan perusteet**

Kaupunkirakennelautakunta 15.6.2021 § 101.

**Nähtävillääolo**

Päätös asetetaan yleisesti nähtäväksi yleisessä tietoverkossa 29.5.2026.

**Allekirjoitus**

Kaupungingeodeetti

Kalle Sivén

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

**Tiedoksianto**

Päätös on annettu tiedoksi hakijalle ja kaupunkirakennelautakunnalle

29.5.2026

Lisätietoja:

maaomaisuus@joensuu.fi

**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-ti ja to-pe klo 10-16 ja ke klo 10-17

Postiosoite: PL 59,8 0101 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.

Kaupunkirakennepalvelut  
Kaupungingeodeetti

29.05.2026 § 45/2026

171/10.00.02.00/2025

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 1.6.2026.

### **Tiedoksianto asianosaiselle**

Asianosainen: Joensuun Yrityskiinteistöt Oy  
Lähetetty tiedoksi sähköisesti 29.5.2026 / Elmeri Tuominen

### **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, joului- 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.