

Kaupintie 4:n ja Orvokkikuja 3 ja 6:n tonttivarauksen jatkaminen / Orvokkikuja 3:n kiinteistön myyminen tai vuokraaminen / kaupunkirajan hyväksyminen / Kaupintie 4:n kiinteistön kaupunkirajan hyväksyminen / Kaupintie 4:n kaupan ehtojen muuttaminen / Kaupintie 4:n kiinteistökaupan purkaminen ja uuden kaupunkirajan hyväksyminen

Kaupunginhallitus 29.03.2021 § 75

Orvokkikuja 3 ja 6 sekä Kaupintie 4:n sote-kiinteistöhankeiden rahoittamiseen on Artun Palveluasunnot Oy saanut ARA:lta ehdolliset varaukset erityisryhmien investointiavustuksesta ja vuokra-asuntojen rakentamisen korotukilainasta.

Kaupintie 4:n tontille on tarkoitus rakentaa ikäihmisten välimuotoiseen asumiseen tarkoitettu kerrostalo ja Orvokkikuja 3 ja 6 tonteille tehostetun palveluasumisen yksikkö. Kiinteistöt tulevat korvaamaan Tähtiniemikodin tilat. Kaupunginhallitus on 8.6.2020 § 152 tehnyt päätöksen varata tontit sote-hankeiden käyttöön 31.12.2020 asti. Tässä yhteydessä kaupunginhallitus on päättänyt, että ensisijaisesti hankkeet toteutetaan ARA-rahoituksella ja jos se ei toteudu, niin tehostetun palveluasumisen yksikön rakentamisesta neuvotellaan myös Hoivatiilojen kanssa.

ARA-rahoituksen saaminen edellyttää hankkeiden suunnittelulähtökohtien varmistamista yhdessä ARA:n kanssa aloituskokouksessa, jonka jälkeen hankkeiden suunnittelu ARA:n rakennussuunnitelmien ja kustannusten hyväksymispäätöstä varten voi käynnistyä.

Edellä olevan perusteella tonttien varausaika tulee vielä jatkaa.

Kaupunginjohtajan ehdotus: Kaupunginhallitus päättää jatkaa Orvokkikuja 3 ja 6 sekä Kaupintie 4, kortteli 7 tontti 2 tonttivarauksia 31.12.2021 asti.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin, että kaavoituspäällikkö Seppo Tingvall oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

Kaupunginhallitus 17.05.2021 § 129

Varattuna olleista Orvokkikuja 3 ja 6 tonteista on 15.6.2020 hyväksytyn asemakaavanmuutoksen mukaisesti muodostettu 24.4.2021 kaupungin omiin nimiin 5.429 m² suuruinen kiinteistö Orvokkikuja 3 562-413-11-254.

Kiinteistö käsittää Korttelissa 96 olevan asuinkerrostalojen, rivitalojen ja yleisten rakennusten AKRY 4.293 m² suuruisen rakennuspaikan 1, jonka rakennusoikeus on 2.600 km², sekä korttelissa 95 olevan AKRY rakennuspaikan käyttöön osoitetun 1.136 m² suuruisen autopaikkojen korttelialueen LPA.

Muutetun kaavan mukaiset Orvokkikuja 3 ja 6 rivitalotontit AKR olivat aiemmin yleisessä myynnissä yhteishintaan 129.500 € + kiinteistönmuodostamiskulut a 1.100 euroa. Tonttien pinta-ala oli yhteensä 4.512 ja rakennusoikeus 1.850 km². Hinnoittelu tonteilla perustui rakennusoikeuteen ja oli 70 €/km².

Muodostetusta kiinteistöstä on pyydetty kiinteistövälittäjältä kuntalain 130

§:n mukainen puolueettoman tahon arvio kiinteistön markkina-arvosta. Arviokirja saadaan kaupunginhallituksen kokoukseen mennessä. Tästä johtuen esittelijän ehdotus tehdään kokouksessa.

Liitteenä ajantasakaavakartta kiinteistöstä.

OP Koti Orivesi Oy LKV on 12.5.2021 laatinut Orvokkikuja 3:n kiinteistöstä hinta-arvion, jonka mukaan kiinteistön käypä arvo on noin 130.000 euroa. Kiinteistön ostajana tai vuokraajana on Artun Palveluasunnot Oy (Y-tunnus 2359213-3). Yhtiö harkitsee kiinteistön ostoa tai vuokrausta siitä riippuen, onko kiinteistö ARA-hintainen. (kokouksessa lisätty kappale).

Kaupunginjohtajan ehdotus: Tehdään kokouksessa.

Kaupunginjohtajan kokouksessa tekemä ehdotus: Kaupunginhallitus päättää

1. myydä tai vuokrata Orvokkikuja 3:n kiinteistön 562-413-11-254 Artun Palveluasunnot Oy:lle 130.600 euron kauppahinnalla.
2. että tarkemmat kaupan tai vuokraamisen ehdot määritellään kauppakirjalla, joka tuodaan erikseen kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin, että kaavoituspäällikkö Seppo Tingvall oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

Kaupunginhallitus 14.06.2021 § 167

Artun Palveluasunnot Oy on ilmoittanut ostavansa Orvokkikuja 3:n kiinteistön ja olevansa valmis allekirjoittamaan kauppakirjan viikolla 24. Kauppakirjaluonnos on parhaillaan laadittavana ja ostajalla kommentteilla. Kauppakirja esitellään kokouksessa.

Kaupunginjohtajan ehdotus: Tehdään kokouksessa.

Kaupunginjohtajan kokouksessa tekemä ehdotus: Kaupunginhallitus päättää

1. hyväksyä liitteenä olevan Orvokkikuja 3:n kauppakirjan.
2. valtuuttaa kaupunginjohtajan tekemään kauppakirjaan teknisiä muutoksia.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin.

Pöytäkirja tämän pykälän osalta tarkastettiin kokouksessa.

Merkittiin, että kaavoituspäällikkö Seppo Tingvall oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

Kaupunginhallitus 13.09.2021 § 254

Artun Palveluasunnot Oy on ilmoittanut ostavansa Kaupintie 4:n kiinteistön

ja olevansa valmis allekirjoittamaan kauppakirjan. Kauppakirjaluonnos on parhaillaan laadittavana ja ostajalla kommentteilla. Kauppakirja esitellään kokouksessa.

Kaupintie 4:n tontin hinnaksi on määritelty 200.000 euroa sekä lisäksi kiinteistönmuodostamiskuluja 1 100 euroa. ARA hyväksyy maksimissaan tonttikuluja 85 euroa/km², joten kaupan hyväksymisen yhteydessä kauppahintaa tulee hieman laskea. ARA:n hinnoittelun mukaan kauppahinnaksi hyväksytään enintään 195 500 euroa, joka sisältää kiinteistönmuodostamiskulut.

Kaupunginjohtajan ehdotus: Kaupunginhallitus päättää

1. hyväksyä liitteenä olevan Kaupintie 4:n kauppakirjan.
2. valtuuttaa kaupunginjohtajan tekemään kauppakirjaan teknislouneisia muutoksia.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin, että kaavoituspäällikkö Seppo Tingvall ja hyvinvointijohtaja Tuija Peurala olivat asiantuntijoina paikalla asian käsittelyn aikana.

Kaupunginhallitus 14.02.2022 § 37

Kaupintie 4:n 9.12.2021 allekirjoitetussa kauppakirjassa on purkava ehto siten, että mikäli ostaja ei saa hakemiaan rakennuslupia ja/tai hakemaansa Aran rahoitusta kaupan osapuolista riippumattomista syistä 31.3.2022 mennessä, kauppa puretaan maakaassa säädetyllä tavalla.

Tontille suunnitellun kevyn hoivan senioritalon rakentamisen kustannukset ovat merkittävästi nousseet yleisten rakentamiskustannusten nousun vuoksi. Artun Palveluasunnot Oy on ilmoittanut, että rakentamista ei voida toteuttaa suunnitellun mukaisena nykyisellä kustannustasolla. Suunnitelmia tulee käydä läpi ja löytää keinoja kustannusten alentamiseksi. Tämän vuoksi rakentaminen tulee viivästymään alkuperäisestä suunnitelmasta.

Artun Palveluasunnot Oy:n kanssa on neuvoteltu, että kauppakirjan purkavan ehdon määräaika tulisi tämän vuoksi jatkaa siten, että uusi määräaika olisi 30.6.2022.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää muuttaa Artun Palveluasunnot Oy:n kanssa allekirjoitettua Kaupintie 4:n kauppakirjaa siten, että purkavan ehdon uusi määräaika on 30.6.2022.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 13.06.2022 § 136
120/10.00.02.00/2022

Valmistelija Talous- ja hallintojohtaja Marjatta Lilja

Kaupintie 4:n tilasta on 9.12.2021 allekirjoitettu kauppakirja, jossa ostajana on Artun Palveluasunnot Oy ja myyjänä Oriveden kaupunki. Tilalle on suunniteltu rakennettavaksi välimuotoiseen asumiseen tarkoitettu kerrostalo. Rakentamiskustannusten merkittävän nousun vuoksi rakentaminen ei ole vielä käynnistynyt, vaan Artun Palveluasunnot Oy on hakenut Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta (ARA) uutta päätöstä korkotuesta ja avustuksesta.

ARA on päätöksellään 25.5.2022 hyväksynyt Kaupintie 4:n kohteen tarkennetut rakennussuunnitelmat ja kustannukset. Korkotuettaviksi kustannuksiksi on hyväksytty enintään 6 955 334 euroa ja sama määrä avustettaviksi kustannuksiksi.

Uusien kustannusten hankinta-arvoerittelyn mukaan ARA hyväksyy Kaupintie 4:n tontin ostohinnaksi enintään 170.000 euroa, joten aiemmin allekirjoitettua kauppakirjaa tulee kauppahinnan ja kaupanmaksun osalta vielä muuttaa.

Kaupintie 4:n kiinteistökaupan purkamista koskeva kauppakirja sekä uusi kauppakirja ovat liitteenä.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää:

1. purkaa 9.12.2021 tehdyn Kaupintie 4:n kiinteistökaupan ja hyväksyä liitteenä olevan kaupan purkua koskevan kauppakirjan,
2. hyväksyä liitteenä olevan Kaupintie 4:n uuden kauppakirjan ja
3. valtuuttaa kaupunginjohtajan tekemään kauppakirjaan teknisluonteisia muutoksia.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.
