

## Tontin varaushakemus Puistolanpolku 4 ja Puistolanpolku 6 / tontin myyminen / tonttikaupan purkaminen

Kaupunginhallitus 31.01.2022 § 14  
39/10.00.02.00/2022

Valmistelija talous- ja hallintojohtaja

92/10.00.02/2019

Kaupunginhallitus 01.07.2019 § 171

██████████ on 14.6.2019 toimittanut kaupungille tontin -varaushakemuksen hakemuksesta ilmenevillä perusteilla Kössinrinteen alueen tonteista osoitteissa Puistolanpolku 4 ja Puistolanpolku 6.

Säätiön toiminnan tarkoitus on tukea yhteisöllisen asumisen kehittämistä ja ylläpitoa. Tätä tehtävää säätiö toteuttaa perustaessaan yhdessä tulevan seniorikodin asukkaiden kanssa asumisosuuskunnan Oriveden kaupunkiin.

Tontinvaraushakemuksen mukaan tarkoitus on rakentaa varattaville tonteille 1.500–2.000 m<sup>2</sup> suuruinen rakennus, johon sijoittuu 20-30 taloutta. Suunniteltu rakennus on 1-2-kerroksinen ja rakentamisessa huomioidaan erityisesti asuinympäristön viihtyisyys ja rakennuksesta tulee puurakenteinen (CLT) ja asuutilat sijoitetaan yhteisten tilojen ympärille. Varaushakemuksen mukaan ARA on myöntämässä takauslainan hankkeelle. ARA on myös myöntänyt säätiölle hankerahoituksen asumisosuuskunnan kehittämiseen vuosille 2019-20. Senioritalo on yksi ARA:n asumisosuuskuntien kehittämisen valtakunnallisista piloteista. Varaushakemuksen mukaan kiinnostusta liittyä yhteisöllisen senioritalon asumisosuuskuntaan on paljon. Tällä hetkellä noin 75 % asunnoista on varattu. Hankkeen suunniteltu aikataulu on seuraava: asumisosuuskunnan perustaminen lokakuu 2019, rahoitussopimukset joulukuu 2019, rakennussuunnittelu 31.5.2020, rakentaminen 2020-2021.

Puistolanpolku 4 on korttelissa 135 AK V-kerroksisten kerrostalojen rakennuspaikka 2, kiinteistötunnus ██████████. Rakennuspaikan pinta-ala on 2.677 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus yhteensä 1.800 k-m<sup>2</sup>.

Puistolanpolku 6 on korttelin 135 AK IV-kerroksisten kerrostalojen rakennuspaikka 3 kiinteistötunnus ██████████. Rakennuspaikan pinta-ala on 2.902 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 1.500 k-m<sup>2</sup>.

Rakennuspaikoille rakentaminen ja rakennusluvan myöntäminen varaushakemuksessa esitetyllä tavalla edellyttäneet poikkeamista asemakaavasta mm. kaavan rakennusalojen osalta.

Tontit ovat olleet yleisesti varattavissa ja myynnissä asuin kerrostalotontteina joiden myyntihinta on määritelty rakennusoikeuden mukaisesti. Puistolanpolku 4 myyntihinta on 125 000 € ja Puistolanpolku 6 myyntihinta on 120.000 €.

Rakennuspaikkojen yleisten luovutusehtojen mukaan asuin kerrostalojen (AK) rakennuspaikoille tulee rakentaa kerrosalaa vähintään 85 % asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta. Kaupunginhallitus voi päättää mm. rakennusvelvoitteista poikkeamisista.

Oheismateriaalina kokoukseen osallistuville on varaushakemus ja ote ajan-

tasa-asetusta.

**Kaupunginjohtajan ehdotus:** Kaupunginhallitus päättää

- varata [REDACTED]  
Puistolanpolku 4 ja Puistolanpolku 6 tontit 31.5.2020 saakka

- todeta, että tonttien varausmaksu on 1100 euroa, josta huomioidaan kaup-  
pan toteutuessa 1000 euroa osana kauppahintaa.

**Päätös:** Ehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin, että vt. kaavoituspäällikkö Seppo Tingvall oli asiantuntijana pai-  
kalla asian käsittelyn aikana.

-----

Kaupunginhallitus 25.05.2020 § 140

[REDACTED] hakee jatkoaikaa tonttivarauksopimukseen koskien  
tontteja Puistolanpolku 4 (135:2) ja Puistolanpolku 6 (135:3) 30.9.2020  
saakka. Syynä ja perusteena ARA:n varauspäätöksen käsittelyn viivästymi-  
nen.

Rakennushankkeen laajuus on 22/24 asuntoa, joista 21/22 on varattu.

**Kaupunginjohtajan ehdotus:** Kaupunginhallitus päättää jatkaa [REDACTED]  
[REDACTED] Puistolanpolku 4 ja Puistolanpolku 6  
tonttien varausta 30.9.2020 saakka.

**Päätös:** Ehdotus hyväksyttiin.

-----

Kaupunginhallitus 21.09.2020 § 219

[REDACTED] on 15.9.2020 toimittanut hakemuksen tontinvarausso-  
pimuksen jatkoajasta 31.12.2020 saakka. Syynä jatkoajaksi he perustele-  
vat ARA:n rahoitusneuvottelujen ja arkkitehtuurisuunnittelun yhteensovitta-  
misen hitautta.

**Kaupunginjohtajan ehdotus:** Kaupunginhallitus päättää jatkaa [REDACTED]  
[REDACTED] Puistolanpolku 4 ja Puistolanpolku 6  
tonttien varausta 31.12.2020 saakka.

**Päätös:** Ehdotus hyväksyttiin.

-----

Kaupunginhallitus 14.12.2020 § 283

" [REDACTED] esittää seuraavaa:

Haemme jatkoaikaa tonttivarauksopimukseemme koskien Oriveden kau-  
pungin omistamia tontteja Puistolanpolku 4 [REDACTED] ja Puistolanpolku 6 [REDACTED]  
31.5.2021 saakka. Syynä ja perusteena ARA:n rahoitusneuvottelujen hidas  
eteneminen. Toivomme Oriveden kaupunginhallituksen hyväksyvän  
jatkoaikahakemuksemme.

[REDACTED], psta

[REDACTED]  
hankejohtaja "

Asiassa on käyty neuvotteluja sekä [REDACTED] että Ara:n kanssa. Tilannekatsaus esitetään kokouksessa.

Kaupunginhallitus päättää

- merkitä tiedoksi kokouksessa annettavan tilannekatsauksen hankkeesta.

- jatkaa [REDACTED] Puistolanpolku 4 ja Puistolanpolku 6 tonttien varausta 31.5.2021 saakka.

**Päätös:** Ehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin, että asumispalvelupäällikkö Veli-Pekka Naumanen oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

Merkittiin, että kokous keskeytettiin tauon ajaksi kello 16.33-16.40.

-----

Kaupunginhallitus 15.02.2021 § 33

[REDACTED] esittää seuraavaa:

"Esitämme varaamiemme Oriveden kaupungin omistamien tonttien (Puistolanpolku 4 (135:2) ja Puistolanpolku 6 (135:3)) myymistä [REDACTED] yhteensä 130 000 euron kauppahinnalla. Osuuskunnan rakennushankkeen rakennustyöt pyritään aloittamaan kuluvan kevään 2021 aikana välittömästi sen jälkeen, kun on saatu ARAlta rahoitusta koskeva osapäätös ja rakennuslupa Oriveden kaupungilta. Tonttia koskeva kauppakirja voidaan allekirjoittaa ARAn osapäätöksen jälkeen. Esitämme myös, että Oriveden kaupunki myöntää osuuskunnalle oikeuden hakea rakennuslupaa ennen tonttikaupan allekirjoittamista. Suunnittelutyö on rakennuslupahakemusta ja rahoituspäätöstä varten pääosin tehty. ARAn osapäätöksen odotetaan valmistuvan maaliskuun 2021 aikana. Liitteenä hankkeen viimeistelyvaiheessa olevia piirustuksia. Toivomme Oriveden kaupunginhallituksen suhtautuvan myötämielisesti hankkeeseemme.

[REDACTED]  
Ilkka Kaakkolammi  
toimitusjohtaja"

Asumisosuuskunnan hanke on kerrosalalta noin 1550 m<sup>2</sup> ja siihen tulee 24 asuntoa. Hanke koostuu viidestä rakennuksesta, joista neljä ovat rivitaloasuntokohdetta ja yksi rakennus sisältää yhteiset tilat. Rakennusmateriaali on hirsi. Kaikki 24 asuntoa ovat varattu ja lisäksi jonossa on vielä paljon kiinnostuneita.

Kaupunki on konserniyhtiö Kotikoivu Oy:n kautta varannut 3 asuntoa, jotka tulevat vuokratyöskäyttöön. Omarahoitus osuuden ostajalle on 15 %, loppuosa katetaan Aran takauslainalla. Asukkaat maksavat vuokraa asumisosuuskunnalle, joka on noin 13 euroa/m<sup>2</sup>. Vuokralla katetaan ylläpito- ja rahoitus-

tuskulut. Asunto ei siirry missään vaiheessa asukkaan omistukseen vaan asunnot säilyvät osuuskunnalla. Asukasvaihdoksissa asumisosuuskunnan osuus tulee siirtää uudelle omistajalle.

Kyseinen hanke vaatii ympäristölautakunnan poikkeamispäätöksen. Poikkeamista asemakaavasta ja sen määräyksistä tarvitaan mm. käyttötarkoituksen, rakennusalan ja autopaikkojen määrän osalta.

Tonttien myynnistä ja myyntihinnasta osuuskunnalle ei ole päätöstä. Tontit ovat olleet aiemmin yleisessä myynnissä kerrostalotontteina ja hinnat ovat perustuneet toteutettavaan kerrosalaan. Tätä perustetta on käytetty neuvotteluissa, jolloin tonttien myyntihinta olisi 130 000 euroa. Suunnitelman 01/2021 mukaan toteutettava kerrosala on yhteensä noin 1550 k-m<sup>2</sup>. Alue muuttuisi I kerroksisten rivitalotyypin rakennusten rakennuspaikaksi.

Jotta asumisosuuskunta voisi hanke poikkeamispäätöstä asemakaavasta, tulee osuuskunnalla olla omistus- tai hallintaoikeus tontteihin. Koska lopullinen ARA:n päätös on tämän hetken tiedon mukaan tulossa maaliskuussa, ei osuuskunnalla ole vielä mahdollisuutta ostaa tontteja omistukseensa. Jotta osuuskunta voi hakea poikkeamispäätöstä asemakaavasta, on valmisteltu kauppakirjaluonnos, jossa kauppakirjan allekirjoituksin siirtyy hallintaoikeus osuuskunnalle, mutta omistusoikeus siirtyy vasta kun kauppahinta on maksettu.

Liitteenä kauppakirjaluonnos.

**Kaupunginjohtajan ehdotus:** Kaupunginhallitus päättää:

- myydä [REDACTED] tilat Puistolanpolku 4, kiinteistötunnus [REDACTED] ja Puistolanpolku 6, kiinteistötunnus [REDACTED] yhteensä 130 000 euron kauppahinnalla.

- hyväksyä liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen.

- oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään kauppakirjaluonnokseen mahdollisesti tarvittavia tarkennuksia.

- oikeuttaa kaupunginjohtajan allekirjoittamaan kauppakirjan.

**Päätös:** Ehdotus hyväksyttiin.

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

-----

[REDACTED] - hanke on viivästynyt ja sen laajuus on supistunut verrattuna hankkeen laajuuteen silloin, kun tonttikaupat hyväksyttiin. Hanke sisältää nyt 10 vuokra-asuntoa ja laajuus on 511 as<sup>m</sup>2 ja 700 kerros<sup>m</sup>2.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on hyväksynyt kohteen rakennussuunnitelmat hyväksyneet tuettaviksi kustannuksiksi (sis alv:n) enintään 1 675 350 euroa.

Hankkeen takauslainoituksen lisäehtona ovat seuraavien edellytysten täytyminen:

- Kaikki asunnot on varattava sitovasti ja maksettava osuus- sekä

liittymismaksut kokonaisuudessaan osapäätöksen jälkeen. [REDACTED] vastaa hankkeen omarahoitusosuuden maksamisesta niin kauan, kunnes kaikki osuuskunnan jäsenet ovat maksaneet osuus- ja liittymismaksunsa kokonaan asumisosuuskunnalle. Hankkeen omarahoitusosuus, 15 % hyväksytyistä tuettavista kustannuksista, on käytettävä kohteen suunnitteluun ja rakentamiseen ennen takauslainan nostoa.

- Oriveden kaupungin vuokratyöyhtiö Oriveden Kotikoivu Oy liittyy [REDACTED] yhteisöjäseneksi ja hankkii kohteesta 3 asuntoa maksamalla niistä vastaavat omarahoitusosuudet. Oriveden Kotikoivu Oy:n tai vaihtoehtoisesti Oriveden kaupungin edustaja nimitetään osuuskunnan hallituksen jäseneksi.
- [REDACTED] perustetaan asumisosuuskunnan sääntöjen § 30 mukainen sidottu vararahasto, johon sijoitetaan 35 000 €. Vararahastoa tulee käyttää asumisosuuskunnan sääntöjen mukaisesti, ja sitä ei saa purkaa valtion tukeman takauslainan aikana.

Oriveden kaupungin ja [REDACTED] kauppakirjassa oli purkava ehto koskien poikkeuslupan hakemista. Poikkeuslupa olisi pitänyt myöntää 31.12.2021 mennessä. Lupaa ei ole haettu, koska hanke oli muuttunut.

[REDACTED] on 12.1.2022 toimittanut esityksen omistamiensa tonttien Puistolanpolku 4 ([REDACTED]) ja Puistolanpolku 6 ([REDACTED]) kaupan purkamisesta.

Samalla [REDACTED] esittää, että heille myydään tontti [REDACTED], Puistolanpolku 4, aiemman kauppakirjan mukaisin kauppakirjan määräytymisperustein. Lisäksi säätiö esittää, että kyseisen tontin rakennusvelvoitteisiin myönnetään huojennus siten, että sille rakennettava kerrosala olisi 700 m<sup>2</sup>.

Edelleen säätiö esittää, että Oriveden Kotikoivu Oy hankkisi kolme asuntoa [REDACTED]

Vaikka hanke on supistunut aiemmasta laajuudesta, on kaupungin asumisen ja elinvoiman kehittämisen kannalta perusteltua myydä yksi tontti hankkelle ja hyväksyä rakentamisvelvoitteen alentaminen. Toinen tontti jää kaupungille. Hankkeen toteuttaminen edellyttää ympäristölautakunnan poikkeamislupaa.

[REDACTED] esitys on oheismateriaalina kokoukseen osallistuville.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää:

1. että Oriveden kaupungin ja [REDACTED] kauppa koskien tiloja Puistolanpolku 4, kiinteistötunnus [REDACTED] ja Puistolanpolku 6, kiinteistötunnus [REDACTED], puretaan.
2. että [REDACTED] myydään tila Puistolanpolku 4, kiinteistötunnus [REDACTED]. Kauppahinnaksi määrätään 80 000 euroa perustuen tontin rakennusoikeuden määrään ja merkittävään rakentamisvelvoitteen alentamiseen.
3. hyväksyä, että tontin rakentamisvelvoite on 700 kerrosneliometriä.

4. antaa omistajaohjauksen, että Oriveden Kotikoivu Oy hankkii [REDACTED]  
[REDACTED] 3 asuntoa.

5. antaa omistajaohjauksen, että Oriveden Kotikoivu Oy nimeää [REDACTED]  
[REDACTED] hallitukseen.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

-----