

**Kaupintie 4:n ja Orvokkikuja 3 ja 6:n tonttivarauksen jatkaminen / Orvokkikuja 3:n kiinteistön myyminen tai vuokraaminen / kauppakirjan hyväksyminen / Kaupintie 4:n kiinteistön kauppakirjan hyväksyminen / Kaupintie 4:n kaupan ehtojen muuttaminen**

Kaupunginhallitus 14.02.2022 § 37  
120/10.00.02.00/2022

Valmistelija <lisää fraasi tai kirjoita käsin>

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 Hoivatilojen 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 varausaikaa 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 m<sup>2</sup> suuruinen kiinteistö Orvokkikuja 3 562-413-11-254.

Kiinteistö käsittää Korttelissa 96 olevan asuinkerrostalojen, rivitalojen ja yleisten rakennusten AKRY 4.293 m<sup>2</sup> suuruisen rakennuspaikan 1, jonka rakennusoikeus on 2.600 km<sup>2</sup>, sekä korttelissa 95 olevan AKRY rakennuspaikan käyttöön osoitetun 1.136 m<sup>2</sup> suuruisen autopaikkojen korttelialueen LPA.

Muutetun kaavan mukaiset Orvokkikuja 3 ja 6 rivitalotontit AKR olivat aiemmin yleisessä myynnissä yhteishintaan 129.500 € + kiinteistönmuodosta-

miskulut a 1.100 euroa. Tonttien pinta-ala oli yhteensä 4.512 ja rakennus-oikeus 1.850 km<sup>2</sup>. Hinnoittelu tonteilla perustui rakennusoikeuteen ja oli 70 €/km<sup>2</sup>.

Muodostetusta kiinteistöstä on pyydetty kiinteistövälittäjältä kuntalain 130 §:n mukainen puolueettoman tahon arvio kiinteistön markkina-arvosta. Arviokirja saadaan kaupunginhallituksen kokoukseen mennessä. Tästä joh-tuen 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 kauppa-kirjalla, 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 kiinteis-tön ja olevansa valmis allekirjoittamaan kauppakirjan viikolla 24. Kauppa-kirjaluonnos on parhaillaan laadittavana ja ostajalla kommentteilla. Kauppa-kirja 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 teknisluontei-sia muutoksia.

**Päätös:** Ehdotus hyväksyttiin.

Pöytäkirja tämän pykälän osalta tarkastettiin kokouksessa.

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

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/km<sup>2</sup>, 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 teknislounteisia muutoksia.

**Päätös:** Ehdotus hyväksyttiin.

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

-----  
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 viivästyämään 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.  
-----