

ORIVEDEN KAUPUNGINHALLITUKSELLE

TON TIN VARAAMINEN KOLUNTIE 6

Kaupunginhallitus on 27.01.2025 antanut omistajaohjauksen, jonka perusteella Oriveden Kotikoivu Oy on valmistellut uuden vuokratilojen rakentamista keskustaan. Tontin osoite on Koluntie 6. Kohde rahoitetaan pitkällä 40 vuoden korkotukilainalla, johon liittyy ARA-rajoitukset. Hankkeesta on jätetty ehdollinen varaushakemus Ympäristöministeriön alaiselle VARKE:lle, jolle ARA:n toiminta on maaliskuun alussa 2025 siirtynyt. Uuden organisaation virallinen nimi on Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus (Varke).

Hankkeen valmistelu

Kaupunginhallituksen valitsema keskustatontti oli esitetyistä vaihtoehtoisista huomattavasti pienempi ja suunnittelullisesti haastavampi ja kustannuksiltaan ja vuokraltaan kalliimpi pienen rakennusoikeuden sallitun kerrokorkeuden vuoksi, mutta hanke saatiin lopulta mahtumaan ARA:n kustannusraamiin ja laatuvaatimuksiin ainakin laskennallisesti. Varsinainen urakkakilpailu ja neuvottelut VARKEN kanssa määrittelevät lopullisen hinnan. Uusia asuntoja tulee siis vain 29, eikä 40, kuten Kotikoivulla oli tavoitteena.

ARA:n suosituksesta ja aikataulun nopeuttamiseksi hanketta valmistellaan toteutettavaksi KVR-urakkana, jossa tarkempi suunnittelu tehdään rakennusaikana. KVR-urakkakilpailun valmistelu on meneillään. Kun urakkakilpailu on pidetty, haetaan VARKE:lta suunnitelmien ja kustannusten hyväksymistä ja sitten korkotukilainan hyväksymistä. Vasta lainapäätöksen yhteydessä VARKE sitoo hankkeeseen määrärahan myöntämisvaltuudestaan, josta kilpailee todella paljon muitakin hankkeita. Tämän vuoksi hankkeella valmistelulla lainapäätösvaiheeseen asti on kiire.

LAAJUUSTIEDOT (varaushakemuksessa):

Asuntojen lukumäärä:	29 asuntoa, 4 kerrosta
Asuinpinta-ala:	1.200,5 m ² (keskipinta-ala 41,40 m ²)
Tontti:	562-413-3-121, Koluntie 6, Vuokratontti
Hankinta-arvo (arvio):	4.288.500 euroa (3.572 eur/m ²)
Korkotukilaina (arvio):	4.074.075 euroa
Omarahoitus (arvio):	214.425 euroa (III-laina)
Vuokrataso: (arvio)	15,69 eur/m ² /kk (15,32, jos ei peritä OPO-korkoa)
Aikataulu (arvio):	08/2025 – 06/2026

Tontin hinta ja tonttivaraus

ARA-asuntotuotannon hinnat ovat kaikissa kunnissa olleet alempia kuin vapaarahoitteisten tonttien hinnat. VARKE (ARA) on määritellyt kuntakohtaiset enimmäistonttihinnat yhteistyössä Mas-ton kanssa. Orivesi kuuluu vyöhykkeeseen VIII ja kerrostalon hyväksytty enimmäistonttihinta on 85 eur/kerros m². Hankkeen tontilla on rakennusoikeutta 1.500 kerros m². Tällöin tontin ostohinta olisi ARA-hinnalla 1.500 m² x 85 eur = 127.500 euroa ja vuokratonttina vuokra (5%/vuosi) olisi 6.375 eur/vuosi. Kotikoivu esittää vuokratonttia, jotta hankkeen hinta pysyisi VARKE:n kustannusraamissa.

Oriveden Kotikoivu Oy aikoo hakea suunnitelmille poikkeuslupaa rakennusoikeuden lievän ylityksen vuoksi ja ehkä joihinkin muihinkin suunnitteluratkaisuihin.

Omarahoitusosuus kolmoissijaislainana

Hankkeen rakennuttajakonsultin ja suunnittelijoiden laskut tulevat maksettavaksi ennen kuin hanke on niin pitkällä, että rahoituksesta 95% muodostava korkotukilaina on nostokelpoinen. Kotikoivu joutuu rahoittamaan kustannukset sitä ennen väliaikaisesti.

Yksinkertaisinta kulujen rahoittaminen on nostamalla ensin omarahoitusosuuteen otettava laina. Omarahoitusosuus voidaan rahoittaa joko oman pääoman sijoituksena tai oman pääoman ehtoisella kolmoissijaislainalla.

Lainasta voidaan periä korkoa ja vuokralaskelmassa on oletettu koron olevan 2,5 %. Rakennusaikana ARA-kohteissa ei normaalisti peritä korkoa, koska silloin ei tule vuokratulojakaan. Asumisaikanakaan koron periminen ei ole suositeltavaa asuntojen kohderyhmä huomioiden, mutta jos Kotikoivun toiminta kehittyä tulevaisuudessa ylijäämäiseksi, korkoa voisi alkaa perimään.

Kotikoivun esitykset:

1. Hankkeen valmistelutilanne merkitään tiedoksi.
2. Kaupunki varaa tontin 562-413-3-121 (Koluntie 6) Oriveden Kotikoivu Oy:lle
3. Kaupunki päättää vuokrata tontin Oriveden Kotikoivu Oy:lle 6.375 euron vuosivuokralla.
4. Kaupunki myöntää Oriveden Kotikoivu Oy:lle 214.425 euron kolmoissijaislainan, joka on rakennusaikana koroton. Korkoa peritään 2,5% tilikausilta, jotka ovat ylijäämäisiä.

Lisätietoja antaa tarvittaessa toimitusjohtaja Veli-Pekka Naumanen, puh. 040 1339 250 tai veli-pekka.naumanen@orivesi.fi

Ystävällisin terveisin

ORIVEDEN KOTIKOIVU OY



Veli-Pekka Naumanen
toimitusjohtaja