

Asuinkerrostalotontin (AK) 740-3-36-23 osoitteessa Kipparinkatu 21, hinnoittelu, varausajan jatkaminen ja vuokraaminen

TL 21.10.2025 § 193

683/10.00.02.01/2023

Valmistelija

maankäyttöasiantuntija Petra Junnila p. 044 4174670
petra.junnila@savonlinna.fi

Selostus

Savonlinnan Vuokratalot Oy on teknisen lautakunnan päätöksellä 13.6.2023 § 127 tehneet varauksen Kipparinkatu 19 ja Kipparinkatu 21 kerrostalotontteihin vuoden 2024 loppuun. Päätöksessä on mainittu, että vuokrahinnoittelu lasketaan myöhemmin saatavan ARA-päätöksen mukaan.

11.10.2024 ARA-päätöksellä tonttihinnaksi hyväksyttiin hakemuksen ja käytyjen keskustelujen perusteella sama hinta, mikä on hyväksytty jo aikaisemmin toteutetulla kohteella osoitteessa Kipparinkatu 15. ARA-hinnoittelun mukaan AK -tonttien osoitteessa Kipparinkatu 19 ja Kipparinkatu 15 enimmäishinta on 80 €/k-m². Tonttien vuosivuokra on 5% tonttien arvosta.

Vuoden 2025 aikana ARA:n toiminta on siirtynyt osaksi ympäristöministeriötä. Toiminta jatkuu Varke-nimisen yksikön alaisena. Huomattavaa on kuitenkin, että rahoitusta sekä tavallisille vuokra-asuntohankkeille että erityisesti erityisryhmäkohteille on leikattu todella paljon.

Kaupunginhallitus on 25.08.2025 § 318 antanut konserniohjeen Savonlinnan Vuokratalot Oy:lle koskien Kipparintorni 3 -hankkeen suunnittelun käynnistämisestä syksyllä 2025. Vuokra-asumisen kehittämissuunnitelmassa 2025-2029 on uudisrakentamisen osalta tuotu esille tarve kahden kerrostalokohteen rakentamisesta keskusta-alueelle. Toinen kohteista on Kipparintorni 3, joka on tarkoitus rakentaa samaan kortteliin Kipparintorni 1 ja 2 kanssa. Erona kahteen edellä mainittuun kohteeseen olisi se, että Kipparintorni 3:n kohderyhmänä ovat senioreiden lisäksi myös muut pienten asuntojen tarvitsijat. Alustavasti kohde on kaavailtu toteutettavaksi ns. tavallisena vuokrakerrostalona kuitenkin siten, että asunnot ja muut ratkaisut mukailisivat korttelissa olevia senioritalokohteita, joten esteettömiä asuntoja tulisi myös Kipparintorni 3:seen. Uudiskohteiden toteutukseen Savonlinnan Vuokratalot Oy tarvitsee kaupungin rahallista lisäsiioitusta sekä lainojen takauksia. Lopullinen rakentamispäätös edellyttää kaupungin erillistä päätöstä hankkeen rahoittamisesta (SVOP) ja lainatakauksesta.

Savonlinnan Vuokratalot Oy on alustavasti ilmoittanut, että se sitoutuu rakennettavan kohteen osalta lain aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksi lunastamisesta (1190/1993) mukaisiin käyttö- ja luovutusrajoituksiin kohteelle otettavan lainan laina-ajan loppuun saakka. Näin ollen kohde on täysin muita ARA-rajoitusten alaisia kohteita vastaava ja sen osalta tonttihinnoittelussa on perusteltua käyttää samaa ARA-hinnoittelua kuin kahden muun tontin osalta.

Maankäyttöasiantuntijan päätöksellä 18.10.2024 § 78 Kipparinkatu 19 hinnoittelussa on seuraava ehto: Mikäli tontti otetaan muuhun kuin valtion

(ARA) tukemaan asuntotuotantoon, määritellään vuokra sillä hetkellä käyvän markkinahinnan tasoon Kuntalain (410/2015) 130 §:ssä tarkoitetulla tavalla Savonlinnan kaupungin toimivaltaisen toimielimen päätöksen mukaisesti. Hallintosäännön 12 § 78 mukaan maankäyttöasiantuntijan ratkaisuvallalta rajoittuu hinnoiteltujen asemakaavan mukaisten tonttien varaamiseen ja luovuttamiseen. Tekninen lautakunta päättää ennestään hinnoittelemattomien asemakaavatonttien luovuttamisesta.

Tonttitiedot ja hinnoitteluehdotus:

Tontti	740-3-36-23
Osoite	Kipparinkatu 21
ak-määräys	AK VIII
pinta-ala	857 m ²
rakennusoikeus	2.060 k-m ²
hinnoitteluehdotus	164.800 euroa (80 €/k-m ²)
vuosivuokra	(5 %) 8.240 € (ind. 2332)

Toimivalta 12 § 78

Esittelijä Tekninen johtaja Siponen Kari

Päätösehdotus Savonlinnan kaupunki jatkaa varausaikaa vuoden 2025 loppuun ja vuokraa asuinkerrostalotontin (AK) 740-3-36-23 os. Kipparinkatu 21, Savonlinnan Vuokratalot Oy:lle seuraavin pääehdoin:

1. Vuokra-aika alkaa maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Vuokra-aika päättyy 31.12.2085.
2. Vuosivuokra on 8.240 euroa sidottuna elinkustannusindeksiin pistelukuun 2332 (vuoden 2024 vuosikeskiarvo).
3. Mikäli tontti otetaan muuhun kuin valtion (ARA) tukemaa asuntotuotantoa vastaavaan käyttöön, määritellään vuokra sillä hetkellä käyvän markkinahinnan tasoon Kuntalain (410/2015) 130 §:ssä.
4. Vuokralaisella ei ole osto-oikeutta tonttiin.
5. Vuokralainen sitoutuu tekemään 8.11.2022 allekirjoitetun yhteisjärjestelysopimuksen mukaisen vuokrasopimuksen tonttien 740-3-36-13 (AH-1) ja 740-3-36-9 (LPA-2) toimintojen järjestämisestä.
6. Vuokrasopimus allekirjoitetaan, mikäli Savonlinnan Vuokratalot Oy saa myönteisen kaupungin päätöksen hankkeen rahoittamisesta (SVOP) ja lainatakauksesta.
7. Muuten sovelletaan tavanomaisia vuokraehtoja.

Käsittely Thomas Svensk poistui esteellisenä kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (Hall. 28.1 § kohta 2, edustusjäävi) klo 16.45-16.47.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi Savonlinnan Vuokratalot Oy

Toimenpiteet Tonttipalvelut