



SUUTARNIEMEN ALUEEN KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN JA TONTTIENTEN LUOVUTTAMINEN

Suutarniemen alue on kaavoitettu omakotitonttialueeksi. Kaupungin valtuusto on hyväksynyt 22.2.2010 § 7 asemakaavan (AK 730). Asemakaava liitteenä 1.

Suutarniemen alueen katusuunnitelmat ja kevyen liikenteen väylän suunnitelmat ovat olleet julkisesti nähtävänä 5.1. – 20.1.2021. Tekninen lautakunta on hyväksynyt suunnitelmat 26.1.2021. Katusuunnitelmien yhteyshenkilö on suunnittelupäällikkö Timo Okkonen puh. 044 417 4658 tai timo.okkonen@savonlinna.fi.

Savonlinnan kaupunki rakennuttaa vuoden 2021 aikana osan Suutarniemen alueen kunnallistekniikasta. Huhtikuun aikana Savonlinnan Vesi pyytää urakkatarjoukset kunnallistekniikan rakentamisesta. Lopullinen rakentamisen laajuus ja aikataulu selviävät vasta sen jälkeen, kun Savonlinnan Vesi on tehnyt urakkasopimuksen. Alustava suunnitelma kunnallistekniikan rakentamisen laajuudesta vuonna 2021 on liitteenä 2. Kunnallistekniikan rakentamisen aikataulusta vuoden 2021 jälkeen ei ole suunnitelmia.

Kunnallistekniikan rakentaminen hankaloittaa kesällä 2021 lomarakennuspaikoille pääsemistä ja saattaa häiritä mökillä olemista. Pahoittelemme tilannetta. Urakkatarjouksessa vaaditaan, että kunnallistekniikan rakentaminen ei saa estää lomarakennuspaikoille pääsemistä. Kunnallistekniikan rakentamisessa yhteyshenkilönä on vesihuoltopäällikkö Esa Hinkkanen puh. 044 417 4800 tai esa.hinkkanen@savonlinna.fi.

Tonttipalvelut tulevat irtisanomaan vuoden 2021 aikana ne lomarakennuspaikkojen vuokrasopimukset, jotka sijaitsevat lopullisella urakka-alueella. Irtisanottavat vuokra-alueet sijaitsevat Suutarniemenkadun alkupäässä. Vuokralaiset, joiden vuokrasopimukset tullaan irtisanomaan saavat tämän kirjeen mukana alustavan tiedotteen. Varsinainen irtisanominen tehdään myöhemmin. Vuokralaiset, joiden vuokrasopimusta ei irtisanota, voivat jatkaa vuokrasopimuksen mukaisesti lomarakennuspaikan vuokralaisina toistaiseksi kuuden (6) kuukauden irtisanomisajalla.

Tekninen lautakunta on 2.6.2009 § 161 päättänyt Suutarniemen tonttien luovutusperiaatteista vuokralaisille. Päätös on liitteenä 3. Suutarniemen tonttien hinnoittelu ja lopulliset luovutusperiaatteet viedään teknisen lautakunnan päätettäväksi kevään 2021 aikana.



Vuokralaisilla on etuoikeus ostaa tai vuokrata nykyisen vuokra-alueen käsittävä omakotitontti heti sen jälkeen, kun tontti on asemakaavan ja tonttijaon mukaisesti lohkottu itsenäiseksi kiinteistöksi. Vuokralaisen ostaessa tontin saa hän 10% alennusta vahvistetusta myyntihinnasta. Kunnallistekniikan piiriin tulevat tontit lohkotaan omiksi kiinteistöiksi vuoden 2021 aikana. Alustavan suunnitelman mukaan muita alueen tontteja ei vielä tässä vaiheessa lohkota omiksi kiinteistöikseen. Liitteenä 4 kartta vuokra-alueet ja uudet tontit.

Tiedustelemme, oletteko tulevaisuudessa kiinnostuneita käyttämään etuoikeuttanne ostaa tai vuokrata nykyiselle vuokra-alueellenne lohkottavan omakotitontin. Täyttäkää liitteenä oleva lomake ja palauttakaa se meille liitteenä olevalla palautuskuorella 30.4.2021 mennessä. Vastauksenne on meille tärkeä suunnitellessamme jatko toimenpiteitä. Kiitos vastauksista!

Savonlinnan kaupungin kotisivuilla

https://www.savonlinna.fi/asukas/rakentaminen/tonttipalvelut/myytavana_olevat_kohteet/omakotitontit/Suutarniemi on infoa Suutarniemen alueen kunnallistekniikan rakentamisesta, tonttien luovuttamisesta ja markkinoinnista. Päivitämme sinne aikatauluja ja tietoja heti niiden varmistuessa.

Ystävällisin terveisin

Riku Mönkkönen
maankäyttöinsinööri
puh. 044 417 4670
riku.monkkonen@savonlinna.fi

Tiina Inkinen
maankäyttöneuvottelija
puh. 044 417 4671
tiina.inkinen@savonlinna.fi

LIITTEET: Asemakaava 730
Kartta vuonna 2021 rakennettavan kunnallistekniikan alue (alustava)
Tekninen lautakunta 2.6.2009 § 161
Kartta vuokra-alueet ja uudet tontit
Lomake
Palautuskuori

SAVONLINNAN KAUPUNKI

Asemakaava Savonlinnan kaupungin, Kaartilanrannan kylän osalle tiloja RN:ot 740-512-11-7, 740-512-11-9 ja 740-512-12-13.

Asemakaavan muutos koskee:

12. kaupunginosan korttelia 76 sekä osaa 12. kaupunginosan puisto-, lähivirkistys-, katu- ja yhdyskuntateknistä huoltoja palvelevien rakennusten ja laitosten alueita.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu:

12. kaupunginosan kortteli 76 ja korttelit 111-135 sekä niihin liittyvät ulmaranta-, venevalkama-, lähivirkistys- suojaviher- ja katualueet.

Muutoksenalaisen alueen asemakaavat on vahvistettu:

464, 23.10.1984 ja 605, 27.01.1995.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT- JA MÄÄRÄYKSET:

AO	Erillispientalojen korttelialue.
AO-1	Erillispientalojen korttelialue. Pilaantuneet maat on puhdistettava ennen rakentamisen aloittamista.
Y	Yleisten rakennusten korttelialue. Y-korttelissa liito-oravan levähdys- ja lisääntymispaikan ympäristöön tulee jättää vähintään 10-15 metrin käsittelemätön vyöhyke sekä turvattava liito-oravan kulkuyhteydet.
ET	Yhdyskuntateknistä huoltoja palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.
LV	Lähivirkistysalue.
LVK	Lähivirkistysalue jolla on ympäristöarvoja. Alueella on kielletty luonnonsuojelulain 49 §:n momentin mukaisesti liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen. Liito-oravan lisääntymispaikan ympäristöön tulee jättää vähintään 10-15 metrin käsittelemätön vyöhyke.
UO	Ulmara-alue.
LV	Venevalkama.
NEVK	Suojaviheralue.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

KESÄKODINK Kadun nimi.

300 Rakennusluku kerrosalaneliömetreinä.

II Roomainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen talosen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=0,30 Tehokkuusluku elikerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Rakennusala.

Istutettava alueen osa. Rannat on säilytettävä luonnontilaisena.



Jalankululle ja pyöräilylle varattu katu.



Johtoa varten varattu alueen osa, v = jätevesijohto.



Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.



Auton säilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusala.



Alue, jolle saa rakentaa saunan.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erittäin tärkeä alue, ekologinen käytävä, jolla tulee säilyttää liito-oravan tarvitsemia kulkuyhteyksiä varten vähintään 10 metrin pituisia puita noin 10 metrin välein. Lisäksi pesäpuut suojapuineen on jätettävä hakkuuden ulkopuolelle. Kulkureitillä suositetaan erityisesti lehtipuita, kuten haapaa.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Asemakaava-alueella noudatetaan asemakaavamääräyksiä ja alueesta erikseen laadittua rakennustapaohjetta sekä rakennusjärjestystä, siltä osin kuin asemakaava- tai rakennustapaohjeissa ei ole määrätty.

Asemakaavassa esitetty tonttijako on ohjellinen. Asemakaava-alueella on laadittava erillinen sitova tonttijako.

Tontit on liitettävä kunnallistekniikkaan. Jätevedet on pumpattava tonttikohdaisesti yleiseen viemäriin.

Kastumuksesta kärsivät rakenteet on tehtävä vähintään + 78 m (N60) + aaltovara yläpuolelle.

AO-tontille saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa.

AO-tontilla voidaan rakennuslukuun lisäksi rakentaa yksi huvimaja, grillikatos tai koka kerros- ja kokonaisalaltaan 15 m². Lisäksi rantatontille (AO) voidaan rakentaa yksi sauna rakennuskerrosalaltaan 25 m². Nämä eivät voi sijaita rantavyöhykkeen 15 metriä leveällä viher-alueella. Vaihdohteisesti vanha rantasauna tai kesämökkirakennus voidaan kunnostaa, jos uutta saunarakennusta ei haluta rakentaa, mutta ikälle ei saa rakentaa uutta talttaajentia vanhaa rakennusta talterassia. Kunnostettava rakennus voi sijaita alle 15 metrin etäisyydellä rantaviivasta, kunhan se voidaan liittää kunnallistekniikkaan ja kastumisesta kärsivät rakenteet sijaitsevat vähintään + 78 m (N60) + aaltovara yläpuolella.

Talous- ja autotallirakennus sijaitsee osalla tonteista sille erikseen osoitetulla rakennusallalla. Muilla tonteilla talous- ja autotallirakennus sisältyy tontin kokonaisrakennusoikeuteen.

Yhteensä tontille (AO) saa rakentaa yhden päärakennuksen, yhden talous- ja autotallirakennuksen sekä rakentaa yhden grillikatoksen (tai huvimajan tai kodan). Rantatontille lisäksi yhden saunarakennuksen tai vaihtoehtoisesti kunnostaa vanha saunarakennuksen (tai kesämökin).

Venevalojen rakentamista ei sallita paitsi venevalkamissa (LV) ja julkisten rakennusten korttelialueella (Y).

Rakennusten etäisyys naapuritontin rajasta on oltava vähintään 4 metriä ja 5 metriä kadun reunasta, mikäli kaavakartassa ei ole toisin määrätty. Naapurin suostumuksella rakennukset voidaan sijoittaa 4 metriä lähemmäs tontin rajaa. Tällöin on huolehdittava palomääräysten noudattamisesta ja tarvittavien rautasuojauksen ja kuivastusten asianmukaisuudesta, eikä naapurille saa aiheutua rasitteita.

AO-tontin kerrosalasta enintään 20 % saa olla liike- tai toimistotilaa. Tonteilla ei sallita ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa.

Autopaikkoja on varattava vähintään seuraavasti:

-AO-korttelialueella 1 autopaikka / asunto ja yksi vieraspaikka. Koska tontille saa rakentaa myös toisen asunnon, on tällaisessa tapauksessa varattava tilia myös toiselle autopaikalle ja yhdelle ylimääräiselle vieraspaikalle.
-Y-korttelialueella 1 autopaikka / 85 kem2 kohden.

Savonlinnassa 17.09.2009

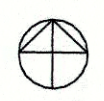
Päivi Behm
kaavoitusarkkitehti

22.02.2010	§ 7	Hyväksyminen	kv
15.02.2010	§ 21	Hyväksyminen	kh
23.11.2009	§ 533	Uudelleen valmisteltavaksi	kh
05.10.-03.11.2009		Nähtävänä olo	kh
17.09.2009	§ 252	Hyväksyminen	tekn.ltk
30.04.-29.05.09		Nähtävänä olo	kh
06.05.2009		Lausunnot	
21.04.2009	§ 122	Hyväksyminen	tekn.ltk
28.10.2008		Lausunnot ja kuulemiset	tekn.ltk
21.10.2008	§ 223	Periaatteellinen käsittely	tekn.ltk
25.03.2008	§ 141	Kaavoitus päätös	kh

KAUPUNGINOSA, ALUEEN NIMI		PVM	17.09.2009
12 SUUTARNIEMI		HYVÄKSYMISPVM	22.02.2010
REKISTERIKARTTA		LAIVOMAJA	10.01.2011
58/45, 58/46, 59/44, 59/45, 59/46		AK NRO	730
SAVONLINNAN KAUPUNGIN TEKNINEN VIRASTO KAUPUNKISUUNNITTELUPALVELUT/ASEMAKAAVOITUS			

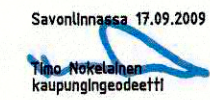
Kaartilanranta 512

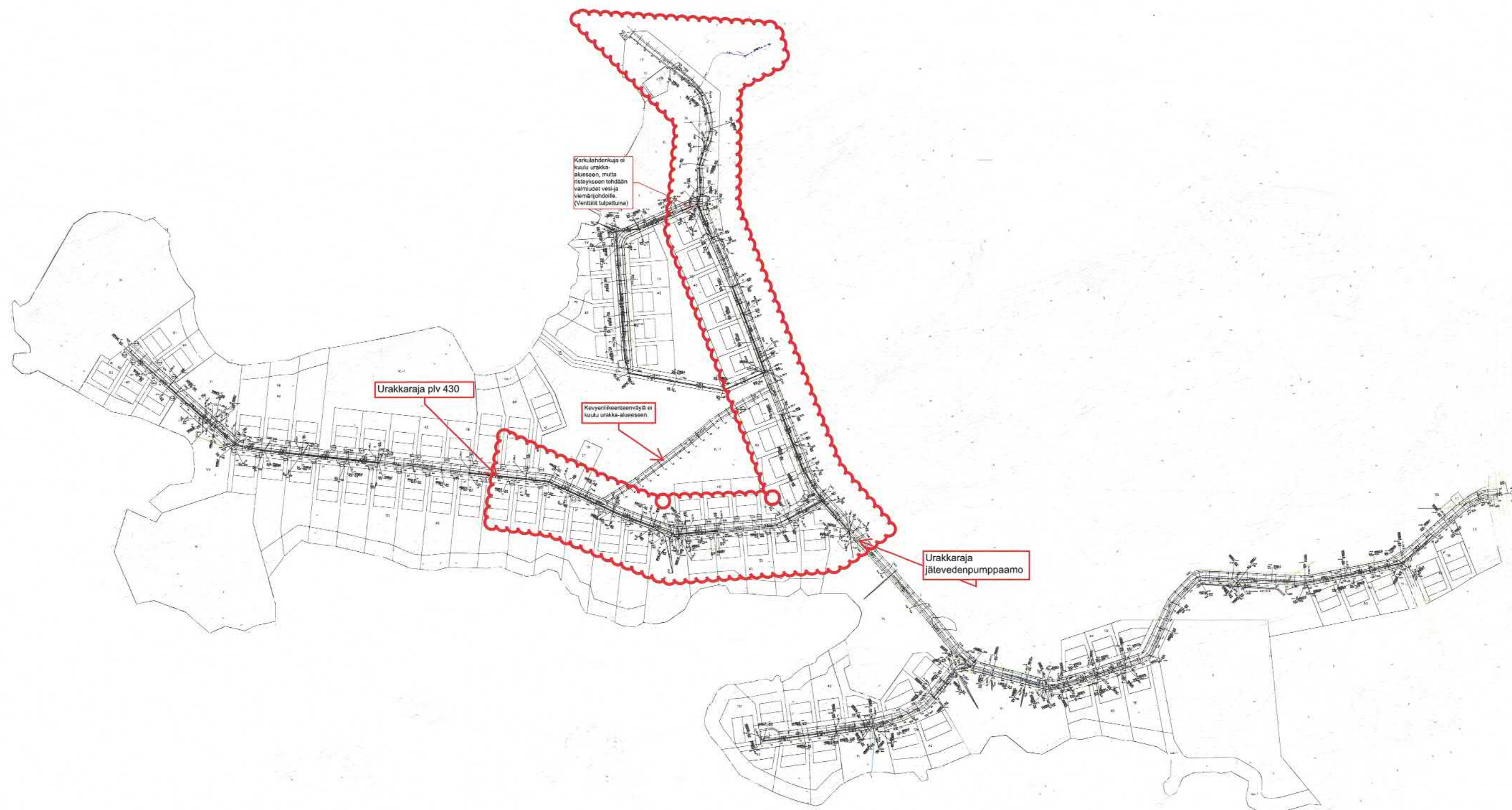
Kaartilanranta 512



1:2000

Karttaliikenne ja polkakatutähtäykset
kaavolautamissaasetuksen 1284/99 mukaiset vaatimukset.
Savonlinnassa 17.09.2009





Suutarniemen tonttien luovutusperiaatteet vuokralaisille

449/62/622/2009

TL § 161

Selostus:

Suutarniemen asemakaavaehdotus käsittää 81 uutta omakotitonttia, joista 76 on kokonaan kaupungin omistamia. Omarantaisia tontteja on 47 ja muita 29. Noin neljäkymmenen (40) rantatontin alue sisältää kokonaan tai osaksi nykyisin vuokralla olevia alueita. Risasen telakkaa lukuun ottamatta kyseiset alueet on vuokrattu lomarakennuspaikoiksi.

Kaavaprosessin alusta alkaen vuokralaisille on ilmoitettu, että heillä on etuoikeus ostaa tai vuokrata hallitsemalleen vuokra-alueelle muodostettava asemakaavatontti kaupungin erikseen päättämin ehdoin.

Vuokralaiset ovat esittäneet yhteisen toiveen, että kaupunki määrittäisi vuokralaisten osto- tai vuokrausoikeuden pääperusteet jo tässä vaiheessa.

Käytännöksi on muodostunut, että omarantaiset tontit luovutetaan myymällä tarjouskilpailuun tai huutokauppaan perustuen.

Viime vuosina on huutokaupalla luovutettu tontteja Seponkadulta (2007), Rantakoivikosta (2008) ja Kurvinniemenestä (29.5.2009).

Seponkadun tonttien pohjahinnat olivat välillä 94.000-104.000 € ja lopulliset kauppahinnat välillä 100.000-143.000 €. Hinnat nousivat huutokaupassa pohjahinnoista 0-42 %, keskimäärin 18 %. Keskimääräinen myyntihinta oli 117.000 €.

Rantakoivikon tonttien pohjahinnat olivat välillä 60.000-79.000 € ja myyntihinnat välillä 60.000-81.000 €. Hinnat nousivat huutokaupan pohjahinnoista 0-9 %, keskimäärin 3 %. Keskimääräinen myyntihinta oli 71.400 €.

Kurvinniemen tonttien pohjahinnat ovat välillä 62.000-70.000 €.

Jäljempänä olevissa laskelmissa Suutarniemen rantatonttien alimpien hintojen on nykyisin vallitsevan hintatason mukaan oletettu olevan välillä 50.000-70.000 € ja muiden tonttien välillä 15.000-22.000 € sijainnista riippuen. Hintoja ei kuitenkaan tässä yhteydessä ole syytä vahvistaa, vaan hinnoittelu on tehtävä lähempänä luovutushetkeä tuolloin vallitsevan hintatietoisuuden pohjalta.

Edellä olevin olettamuksin tonttien alimmat hinnat olisivat nykyrhassa yhteensä noin 3,5 miljoonaa euroa. Alueen kunnallistekniikan

ja katuverkoston kustannuksiksi on alustavasti arvioitu noin 2,4 miljoonaa euroa.

On ilmeistä, että alueen kunnallistekniikka rakennetaan useammas-
sa vähintään kolmessa vaiheessa. Näin ollen myös tonttien luovu-
tus tapahtuu useamman vuoden aikana.

Pöytäkirjaliitteenä A on yhteenveto eräin täsmennyksin jäljempänä
esitettävistä tonttien luovutusperusteista vuokralaisille.

Valmistelu: maankäyttöpäällikkö, 044 417 4670

Viraston johtajan esitys:

Tekninen lautakunta päättää, että tonttien luovutuksessa Suutar-
niemestä lomarakennuspaikkojen vuokralaisille tullaan noudatta-
maan seuraavia pääperiaatteita:

1. Vuokralaisilla on etuoikeus ostaa tai vuokrata nykyisen vuokra-
alueen käsittävä omakotitontti heti sen jälkeen kun tontti on asema-
kaavan ja tonttijaon mukaisesti lohkottu itsenäiseksi kiinteistöksi.
2. Jos vuokralainen ostaa tontin suoraan omakseen, kauppahintana
on tontille vahvistettava käypä hinta alennettuna 10 %:lla.
3. Jos tontti vuokrataan, elinkustannusindeksiin sidottava vuokra on
5 % tontille vahvistettavasta käyvästä hinnasta (pääoma-arvosta).
Vuokra-aika on 50 vuotta. Muutoin noudatetaan yleisesti käytettyjä
vuokrausehtoja. Tontista peritään kuitenkin vuokraa vanhan vuokra-
sopimuksen mukaisesti alueen kunnallistekniikan valmistumisvuotta
seuraavan vuoden loppuun saakka.
4. Tontin vuokralaisella on oikeus ostaa tontti omakseen koska ta-
hansa vuokrakauden aikana ostohetken pääoma-arvoa vastaavalla
hinnalla.
5. Nykyiset vuokrasopimukset tullaan irtisanomaan, ellei vuokraeh-
doista muuta johdu, kunnallistekniikan rakentamisaikataulun mukai-
sesti siten, että vuokra-aika päättyy kunnallistekniikan valmistumis-
vuotta seuraavan kalenterivuoden lopussa.
6. Alueen kunnallistekniikka rakennetaan kaupungin taloussuunni-
telman ja erikseen vuosittain hyväksyttävien työohjelmien mukai-
sessa aikataulussa.

Lautakunta päättää, että tonttikohtaisesta hinnoittelusta ja lopullisista
luovutusehdoista päätetään edellä olevien periaatteiden pohjalta
erikseen sen jälkeen kun asemakaava on hyväksyttynä tullut lain-
voimaiseksi ja tonttijaot on laadittu.

Käsittely: Jäsen Heikki Pärnänen poistui kokoushuoneesta, eikä ottanut osaa asian käsittelyyn eikä päätöksentekoon.

Päätös: Esitys hyväksyttiin.

Toimenpiteet: Maankäyttö

Asianmukaisesti allekirjoitetusta ja tarkastetusta pöytäkirjasta kirjoitetun otteen oikeaksi todistaa

Savonlinnassa

Suutarniemen tonttien luovutusperusteet vuokralaisille

Oletetut aikaisimmat mahdolliset ajankohdat

- | | | |
|---|------------------------------|-------|
| - | (AK) asemakaavan voimaantulo | 2010 |
| - | (TM) tontinmuodostukset | 2011 |
| - | (KT) kunnallistekniikka | |
| | ✓ vaihe I | 2012 |
| | ✓ vaihe II | 2013 |
| | ✓ vaihe III | 2014- |

Vuokrasopimukset

- irtisanotaan päättymään vaiheittain vuoden (KT) + 1 lopussa
- vuokra-alueen rajojen tarkistus asemakaavan mukaiseksi tonttijaon yhteydessä

Tonttien hinnat

- (PH) käypä hinta, joka on tarjouskilpailun/huutokaupan pohjahinta

Vuokralaisten oikeudet

- etuoikeus tontin vuokraamiseen tai ostamiseen vuodesta (TM) alkaen
- vuokra-aika 50 vuotta
- vanhan sopimuksen mukainen vuokra vuoden (KT) + 1 loppuun saakka
- uusi vuokra vuoden (KT)+2 alusta alkaen
- vuokra 5 % (PH):sta
- tontin myyntihinta (PH) -10 % suorassa kaupassa
- osto-oikeus myös vuokra-aikana hintaan (PH) + indeksitarkistus

Rakentamisvelvoite

- kauppakirjassa ja vuokrasopimuksessa rakentamisvelvoite:
- aloitus 3 vuotta ja valmistuminen 5 vuotta luovutuksesta (tai kunnallistekniikan valmistumisesta, jos kt-liittymä ei valmiina luovutushetkellä)

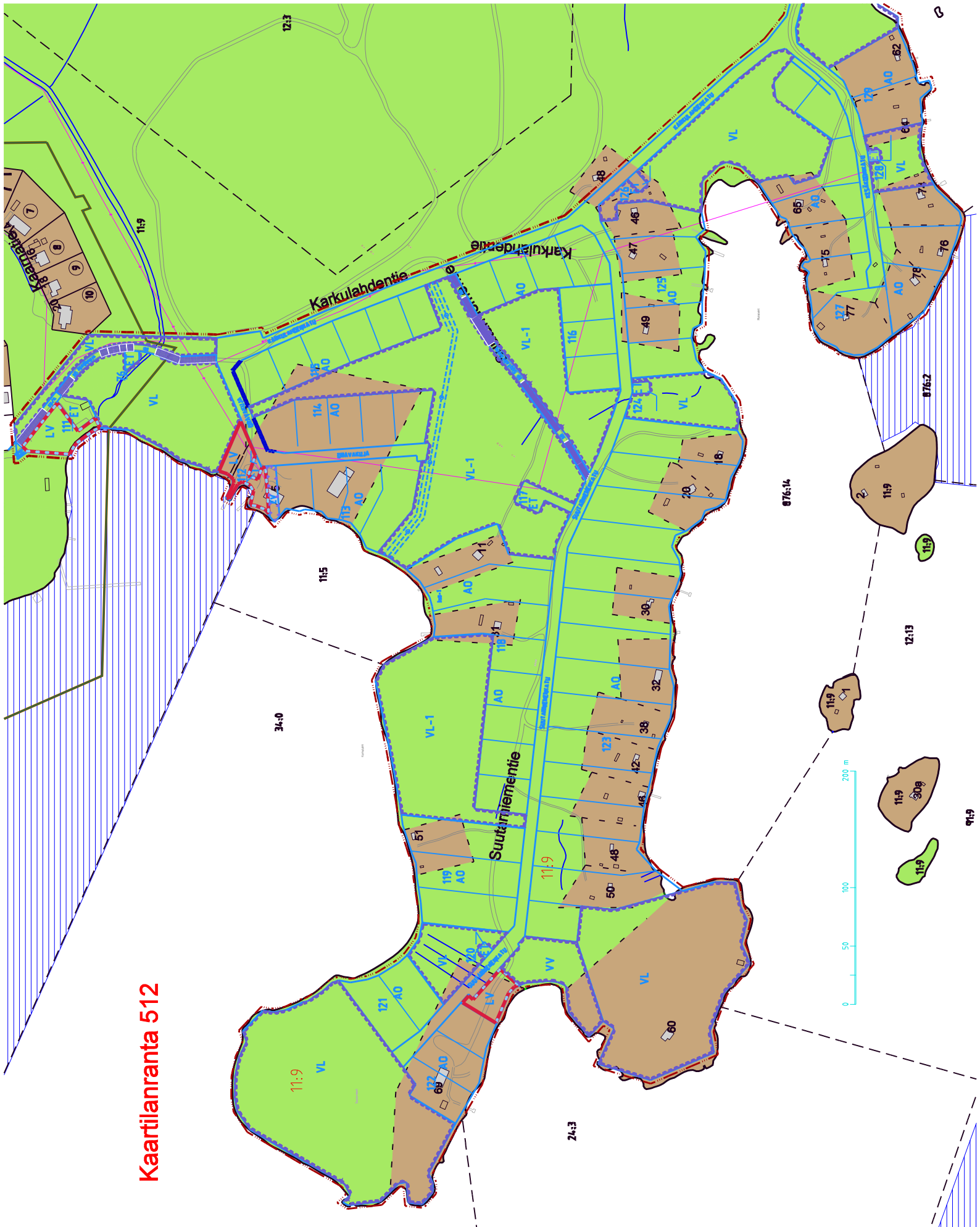
Erityisehdot

- kullakin vuokralaisella on osto- tai vuokrausoikeus vain yhteen (1) tonttiin
- mikäli vuokra-alue käsittää useamman kaavatontin aluetta, osto- tai vuokrausoikeus koskee ensisijaisesti sitä tonttia, jonka alueella loma-asunto (päärakennus) tai suurin osa siitä sijaitsee

Huomautuksia

- nämä ehdot ovat alustavia pääperiaatteita, joihin teknisellä lautakunnalla on oikeus myöhemmin tehdä tarkistuksia, lisäyksiä ja muutoksia
- lautakunta päättää näiden periaatteiden pohjalta erikseen tonttikohtaisista luovutusperusteista, jolloin kaikki erityistilanteet otetaan huomioon

Kaartilanranta 512





SUUTARNIEMEN OMAKOTITONTIN OSTAMINEN/VUOKRAAMINEN

Vuokralainen

Vuokra-alueen osoite
(vanha)

☐

Haluan ostaa tai vuokrata vuokra-alueelleni muodostettavan omakotitontin

☐

Mahdollisesti haluan ostaa tai vuokrata vuokra-alueelleni muodostettavan omakotitontin

☐

En halua ostaa tai vuokrata vuokra-alueelleni muodostettavaa omakotitonttia

Tontin ostaminen/vuokraaminen sisältää omakotitalon rakentamisvelvoitteen. Tontin ostaja tai vuokralainen sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen asuinrakennuksen, viiden vuoden kuluessa siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomaisen voi siinä suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

Voimassa olevien vuokrasopimusten mukaan vuokrasopimuksen päättyessä on vuokralaisen kustannuksellaan siirrettävä vuokra-alueella olevat rakennuksensa ja laitteet pois sekä pantava alue kuntoon.

____/____ 2021

Allekirjoitus

Palautettava 30.4.2021 mennessä