

Tontin 111-10-37-1, Muonamiehenkatu 3 (Kumpeli) hinnoittelu maanvuokrasopimuksen jatkamista varten
khal 16.02.2026 § 28
165/10.00.02/2026

Päätös	Kaupunginhallitus päätti ehdotuksen mukaisesti seuraavaa: 1. tontin 111-10-37-1, Muonamiehenkatu 3 (Hotelli Kumpeli) arvoksi 850 000 € ja 2. siitä johdetuksi perusvuosivuokraksi 42 500 €, 3. että perusvuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja 4. että mikäli tontin rakennusoikeus nousee uuden vireillä olevan asemakaavan voimaan tullessa ja vuokralainen ottaa lisääntyneen rakennusoikeuden käyttöön hakemalla rakentamiseen lupaa, vuosivuokraa tarkistetaan ylöspäin 1,70 €/lisätty kerrosneliömetri. Asiantuntijana asiaa esitteli maankäyttöinsinööri Mirja Ruutu klo 15.00-15.31.
Esittelijä	kaupunginjohtaja Parkkonen, Jari
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää 1. tontin 111-10-37-1, Muonamiehenkatu 3 (Hotelli Kumpeli) arvoksi 850 000 € ja 2. siitä johdetuksi perusvuosivuokraksi 42 500 €, 3. että perusvuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja 4. että mikäli tontin rakennusoikeus nousee uuden vireillä olevan asemakaavan voimaan tullessa ja vuokralainen ottaa lisääntyneen rakennusoikeuden käyttöön hakemalla rakentamiseen lupaa, vuosivuokraa tarkistetaan ylöspäin 1,70 €/lisätty kerrosneliömetri.
Toimivalta	Heinolan kaupungin hallintosääntö 5 luku 22 § ja 8 luku 58 §
Valmistelija	maankäyttöinsinööri Mirja Ruutu p. 044 769 4374, etunimi.sukunimi@heinola.fi
Valmistelu	Alueella on voimassa asemakaava Akm 355, jonka mukaan tontin rakennusoikeus on n. 10 100 kerrosneliömetriä. Alueella on vireillä asemakaavan muutos Akm 724, jossa alueelle on asemakaavaluonnoksessa esitetty 16 000 kerrosneliömetriä rakennusoikeutta. Tontin pinta-ala on noin 16 836 m ² . Nykyisen

päärakennuksen kokonaisala on 8 021 m² ja talousrakennuksen pinta-ala 60 m². Päärakennus on valmistunut vuonna 1986.

Tontin 111-10-37-1, Muonamiehenkatu 3, Kumpeli, rakennuksen omistaja on pyytänyt vuokra-ajan jatkamista voidakseen myydä rakennuksensa vuokraoikeuden kanssa. Nykyinen vuokrasopimus on alkanut 1.10.1984 ja loppuisi 30.9.2034. Rakennuksen omistaja toivoo uutta kolmenkymmenen vuoden vuokrasopimusta. Uutta vuokrasopimusta varten kohde tulee hinnoitella.

Kahdelta AKA-arvioitsijalta hankitut kiinteistöarviot puoltavat suunnilleen nykyisen vuokratason asettamista perusvuokraksi 30 vuoden vuokratudelle tontin osalta. Arviot ovat kaupunginhallituksen luettavissa Cloud Meetingin tiedostoissa. Arvioitsijat esittävät myös näkemyksensä rakennusoikeuden nousun vaikutuksesta vuosivuokraan. Lisävuokraehdotus noin 10 000 € 6 000 kerrosneliömetrin tapauksessa perustuu johtavan rakennustarkastajan näkemukseen. Tästä on johdettu kerrosneliömetrin lisähinta vuosivuokraan, jota voidaan soveltaa, vaikka kaavaan lopulta vahvistuva lisärakennusoikeus olisikin nykyisestä kaavaehdotuksesta poikkeava.

Kumpelin tontin vuokra vuonna 2025 oli 40 869,67 €.

Kokouksessa asiantuntijana keskustelun ajan maankäyttöinsinööri Mirja Ruutu.

Tiedoksianto

virallinen ote
sähköposti

vuokralainen
kiinteistösihteeri
maankäyttöinsinööri