

Lisääjan myöntäminen maankäyttö- ja luovutussopimuksen (kaava Oj 16A) mukaisten velvoitteiden täyttämiseksi sekä sopimuksen mukaisten velvoitteiden siirtäminen

Kunnanhallitus 04.04.2022 § 74
79/10.00.01.03/2022

VHL-Kiinteistöt Oy on lähestynyt kuntaa 11.1.2022 allekirjoitetulla hakemuksella.

Hakemuksessa VHL-Kiinteistöt Oy esittää, että

1. Vihdin kunta myöntää 3. vaiheen kunnallistekniikan rakentamiselle lisääaikaa viisi (5) vuotta.
2. Vihdin kunta hyväksyy 3. vaiheen kunnallistekniikan rakentamisen osalta maankäyttösopimuksessa tarkoitetun kunnallistekniikan rakentamisvelvollisuuden siirtämisen Aurinkoyhtymä Oy:lle.

Vihdin kunta ja VHL-Kiinteistöt Oy ovat 28.11.2016 allekirjoittaneet maankäyttö- ja luovutussopimuksen ja siihen liittyvän lisälehden 27.9.2017. Maankäyttö- ja luovutussopimus sekä sen lisälehti ovat liittyneet Auringonkehrän läntisen osan asemakaavamuutokseen (kaava Oj16a).

Maankäyttö- ja luovutussopimuksen sekä myöhemmin allekirjoitetun lisälehden mukaan maanomistaja (VHL-Kiinteistöt Oy) vastaa mm. koko sopimusalueen tarvitseman kunnallistekniikan ja yleisten alueiden rakentamisesta ja suunnittelusta omalla kustannuksellaan. Niin ikään sopimuksen mukaan kunnalle ei tule kustannuksia mistään sopimusalueen tarvitseman kunnallistekniikan tai yleisten alueiden rakentamisesta tai suunnittelemisesta missään vaiheessa, vaan kustannuksista vastaa maanomistaja.

Lisäksi asemakaavassa osoitettujen kaikkien VL- ja EV-alueiden kunnossapidosta ja rakentamisesta vastaa sopimuksen mukaan maanomistaja kustannuksellaan siitä huolimatta, että osa niistä siirtyy kunnan omistukseen.

Maankäyttö- ja luovutussopimuksen mukaan kunnallistekniikka rakennetaan kolmessa vaiheessa. Ellei maanomistaja ole rakentanut kunnallistekniikkaa täysin valmiiksi viiden (5) vuoden kuluessa kaavan lainvoimaiseksi tulemisesta, tulee maanomistajan toimittaa kunnalle välittömästi luotettava selvitys viivästymisen syistä ja esittää suunnitelma rakennustöiden loppuun saattamiseksi.

Vihdin Ojakkalan Auringonkehrän läntisen osan asemakaavamuutos (kaava Oj16a) on tullut lainvoimaiseksi 23.1.2017.

Kunnallistekniikan rakentamisen kolmas vaihe, Auringonkehräntie, on toteuttamatta.

Hakemuksen mukaan kunnallistekniikan rakentamisen rahoitus oli suunniteltu siten, että 1. ja 2. vaiheen tonttien myyntituloilla olisi rahoitettu 3. vaiheen toteutus. Tonttien ja talojen myynti ei ole edennyt suunnitellulla tavalla. Hakemuksen mukaan kunnallistekniikan 3. vaiheen rakentaminen on viivästynyt, koska sille ei ole ollut tarvittavaa rahoitusta, eikä sen tekemiselle ole myöskään ollut taloudellisia perusteita.

Auringonkehrän alueelle on tähän mennessä valmistunut 4 taloa ja lisäksi muutaman talon rakennustyöt ovat käynnissä.

VHL-Kiinteistöt Oy on myynyt 16.12.2021 omistuksessaan olleet 1. ja 2. vaiheen 19 AO-tonttia sekä kaava-alueella olevan kiinteistön 927-416-2-244 Ylitalo Aurinkoyhtymä Oy:lle, jonka tarkoituksena on toteuttaa alue rakentamalla tonteille omakotitalot ja myymälle ne loppukäyttäjille.

Samalla VHL-Kiinteistöt Oy ja Aurinkoyhtymä Oy ovat 16.12.2021 tehneet esisopimuksen kaikkien 25:n 3. vaiheen AO-tonttien kaupasta. Kaupan edellytyksenä on mm., että Vihdin kunta myöntää viiden (5) vuoden lisäajan 3. vaiheen kunnallistekniikan rakentamiselle ja siirtää kunnallistekniikan toteuttamisvelvoitteen maankäyttösopimuksen tarkoittamalla tavalla Aurinkoyhtymä Oy:lle.

Suunnitelma 3. vaiheen kunnallistekniikan rakennustöiden loppuunsaattamiseksi hakija on esittänyt, että Aurinkoyhtymä Oy, joka on ostanut alueelta tontteja ja tehnyt muiden tonttien osalta esisopimuksen, toteuttaisi 3. vaiheen rakennustyöt yhdessä yhteistyökumppanien kanssa.

Hakemuksessa esitettyjen syiden ja suunnitelmien mukaan 3. vaiheen kunnallistekniikan rakentamiselle on perusteltua myöntää lisäaikaa.

Sen sijaan maankäyttösopimuksessa tarkoitetun kunnallistekniikan rakentamisvelvollisuuden siirtämiseen Aurinkoyhtymä Oy:lle ei katsota vielä tässä vaiheessa olevan edellytyksiä. Maankäyttö- ja luovutusopimuksessa on sovittu kunnallistekniikan rakentamisvelvollisuuden lisäksi mm. yleisten alueiden, sekä kaikkien VL- ja EV-alueiden rakentamisesta, joiden osalta toteuttaja jäisi avoimeksi mahdollisen siirron toteuduttua.

Valmistelija	Mika Kukkula, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 467 5227
Esittelijä	Kunnanjohtaja Erkki Eerola
Ehdotus	Kunnanhallitus päättää myöntää VHL-Kiinteistöt Oy:lle lisäaikaa 23.1.2027 saakka 3. vaiheen kunnallistekniikan rakentamiselle.

Lisäksi kunnanhallitus päättää olla hyväksymättä 3. vaiheen kunnallistekniikan rakentamisvelvollisuuden siirtämisestä Aurinkoyhtymä Oy:lle. Kunnanhallitus edellyttää, että ennen velvollisuuksien siirtämistä tulee varmistaa muiden maankäyttö- ja luovutusopimuksen mukaisten maanomistajalle osoitettujen velvoitteiden lopullinen toteuttaja.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan ehdotuksen yksimielisesti.