

Pajuniityn eteläosan asemakaava-alueen AKR-tontin 331-11 myynti - myyntipäätöksen jatkaminen

Kh 12.08.2019 § 125

Sievi Hyvinvointitilat Oy / perustettavan kiinteistöosakeyhtiön lukuun on jättänyt ostotarjouksen Pajuniityn eteläosan asemakaava-alueen korttelin 331 AKR-tontista 11.

Hakijan tarkoitus on rakentaa tontille vanhusten tehostetun palveluasumisen hoivakoti ja mahdollisesti myös päiväkotia.

Palveluntuottajana tulisi ensisijaisesti olemaan Norlandia. Lopullinen palveluntuottaja varmistuu kuitenkin vasta hankkeen valmistelun edetessä.

Tarjouksen jättäjä on pyytänyt, että tontti varattaisiin ostajalle 1 vuoden ajaksi, jonka aikana ostaja valtuutetaan hakemaan poikkeamispäätöstä ja rakennuslupaa hankkeelleen.

Tontti 331-11 muodostuu noin 5 475 m² suuruisesta määräalasta kiinteistöä 927-406-4-220 Höytiönkallio ja sille on osoitettu asuinrakennusoikeutta 1 500 k-m².

Tontti on merkitty asemakaavassa asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueeksi (AKR).

Sievi Hyvinvointitilat Oy / perustettavan kiinteistöosakeyhtiön lukuun on tarjonnut tontista 300 000 €, mikä on 200 €/k-m².

Karviaisen lausunnon mukaan vanhusten hoivakotien tilanne on parhaillaan se, että alueen paikat ovat täysiä. Uusi kilpailutus aukeaa kesän aikana, jolloin on mahdollisuus listautua palveluntuottajaksi. Kysymyksessä on dynaaminen kilpailutusjärjestelmä, joten mukaan pääsee jatkuvasti. Karviaisen mukaan uudet vanhusten palvelujen tuottajat ovat alueelle tervetulleita, koska kysyntä on tällä hetkellä suurempi kuin tarjonta.

Varhaiskasvatuksen lausunnon mukaan Nummelan alueella ei ole tarvetta lisätä yksityistä päiväkotihoidon, koska Etelä-Nummelan kunnallinen päiväkotihanke etenee. Yksityisen varhaiskasvatuksen määrä on tällä hetkellä riittävä suhteessa kunnalliseen varhaiskasvatukseen, koska yksityisellä puolella on jatkuvasti muutamia vapaita paikkoja. Asiakkaalla on oikeus kieltäytyä hänelle tarjotusta palvelusetelistä, jolloin kunnan tulee ohjata hänet kunnan muilla tavoin järjestämien palvelujen piiriin.

Kuntalain 130 §:n 2 momentin mukaan kunnan luovuttaessa omistamansa kiinteistön ilman saman pykälän 1 momentin mukaista tarjouskilpailua, on puolueetoman arvioijan arvioitava kiinteistön markkina-arvo.

Markkina-arvon määrittämiseksi on tilattu arviolausunto auktorisoidulta kiinteistönarvioijalta. Arvion tiedot ovat käytettävissä kokouksessa.

Oheismateriaali

- Sijainti opaskartalla
- Ote ajantasa-asetusta
- Ostotarjous

Valmistelija

Mika Kukkula, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 467 5227

Esittelijä	Kunnanjohtaja
Ehdotus	<p>Kunnanhallitus päättää myydä Sievi Hyvinvointitilat Oy / perustettavan kiinteistö-osakeyhtiön lukuun Pajuniityn eteläosan asemakaava-alueen korttelin 331 AKR-tontin 11, joka muodostuu noin 5 475 m² suuruisesta määräalasta kiinteistöä 927-406-4-220 Höytiönkallio tai tästä myöhemmin muodostettavasta kiinteistöstä.</p> <p>Kauppahinta on 300 000 euroa.</p> <p>Kauppahinnan lisäksi ostaja maksaa voimassa olevan taksan mukaisen kiinteistönmuodostusmaksun, mikäli kiinteistö on muodostettu ennen myyntiä. Mikäli kaupankohde myydään määräalana vastaa ostaja määräalan lohkomiskustannuksista.</p> <p>Ostaja sitoutuu rakentamaan tontille 50 %:ia sen rakennusoikeudesta kahden (2) vuoden kuluessa kaupanteosta sellaiseen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän hyväksyttävän osittaisen lopputarkastuksen (käyttöönottotarkastuksen),</p> <p>Kunnanhallitus valtuuttaa tällä päätöksellä Sievi Hyvinvointitilat Oy:n / perustettava kiinteistöosakeyhtiön hakemaan varausaikana omalla kustannuksellaan poikkeamislupaa sekä rakennuslupaa hankkeelleen.</p> <p>Tontti voidaan varata maksamalla varausmaksuna 1 000 euroa. Varausmaksu tulee maksaa kuukauden kuluessa lainvoimaisesta myyntipäätöksestä. Varausmaksu hyvitetään kaupanteon yhteydessä osana kauppahintaa, mutta sitä ei palauteta, jos kauppaa ei synny.</p> <p>Kauppakirja laaditaan kunnanhallituksen hyväksymän kauppakirjamallin mukaisesti.</p> <p>Kauppakirjaan voidaan ennen sen allekirjoittamista tehdä muutoksia tai teknisiä korjauksia, jotka eivät heikennä Vihdin kunnan asemaa sopijaosapuolena.</p> <p>Myyntipäätös raukeaa, mikäli kuukauden kuluessa lainvoimaisesta myyntipäätöksestä ei ole maksettu varausmaksua.</p> <p>Samoin myyntipäätös raukeaa, mikäli poikkeamislupaa ei ole haettu 28.2.2020 mennessä.</p> <p>Lisäksi mikäli poikkeamis- / rakennuslupaa ei myönnetä tai kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu vuoden kuluessa lainvoimaisesta myyntipäätöksestä, tämä myyntipäätös raukeaa.</p>
Päätös	<p>Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan ehdotuksen yksimielisesti.</p> <p>Kunnanhallituksen jäsen Viherkanto poistui esteellisenä (Hallintolain 28 §:n 1 momentin 3 -kohdan mukainen intressijäävi) tämän asian käsittelyn ajaksi.</p>

Kh 05.10.2020 § 164	Kunnanhallitus 12.8.2019 § 125 päätti myydä Pajuniityn eteläosan asemakaava-alueen korttelin 331 AKR-tontin 11 Sievi Hyvinvointitilat Oy:lle / perustettavan

kiinteistöosakeyhtiön lukuun.

Päätöksen mukaan, mikäli kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu vuoden kuluessa lainvoimaisesta myyntipäätöksestä, myyntipäätös raukeaa.

Tontista 331-11 ei allekirjoitettu kauppakirjaa vuoden kuluessa lainvoimaisesta myyntipäätöksestä, jonka johdosta kunnanhallituksen 12.8.2019 § 125 tekemä myyntipäätös raukesi.

Sievi Hyvinvointitilat Oy toimitti myyntipäätöksen jatkohakemuksen 3.8.2020. Hakemuksen mukaan Sievi Hyvinvointitilat Oy:n tarkoitus hakea uutta poikkeamislupaa, jolla mahdollistettaisiin, kaavan pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden ylittävä, noin 1 800 k-m² suuruinen vanhusten tehostetun palveluasumisen ja päivätoiminnan keskus. Samalla Sievi Hyvinvointitilat Oy esitti, että tontin myyntipäätöksen voimassaoloa jatkettaisiin 31.5.2021 asti ja, että myyntihintaa muutettaisiin siten, että lopullinen kauppahinta tulisi määräytymään 200 €/k-m² mukaisesti tontilla käytettävän rakennusoikeuden mukaisesti ollen kuitenkin vähintään aiemmin päätetty 300 000 euroa.

Perusteluinaan Sievi Hyvinvointitilat Oy on esittänyt Perusturvakuntayhtymä Karviaisen kiinnostuksen vuokrahankkeesta tälle tontille.

Perusturvakuntayhtymä Karviaisen mukaan Nummelan Pajuniityn eteläosan asemakaavan mukainen tontti 331-11 ei ole soveltuva Perusturvakuntayhtymä Karviaiselle, koska tontin hinta on liian korkea ja tontille tuleva rakennus pitää paaluttaa, jotka molemmat nostavat hankkeen kokonaiskustannukset sen verran korkeaksi, että julkinen toimija ei ole kilpailukykyinen yksityiseen nähden.

Esperi Care Oy / perustettavan kiinteistöosakeyhtiön lukuun on 21.9.2020 jättänyt ostohakemuksen Pajuniityn eteläosan asemakaava-alueen korttelin 331 AKR-tontista 11.

Hakemuksen mukaan tontti soveltuu heidän käyttöönsä sijaintinsa, kokonsa, rakennusoikeuden sekä kaavamerkintänsä puolesta, jotka mahdollistavat n. 30 paikkaisen n. 1 198 k-m² tehostetun hoivan ikäyksikön rakentamisen poikkeamisluvalla.

Hakemuksen mukaan kyseessä on uudisrakennushanke, jolla on tarkoitus korvata Vihdin kirkonkylällä toimiva Esperi Hoivakoti Vihdin Valkaman tehostetun hoivan ikäyksikkö. Nykyiset tilat eivät hakemuksen mukaan täytä kaikkia nykyisiä viranomaisten tilavaatimuksia ja -suosituksia, mm. asukashuonekohtaiset kylpyhuoneet puuttuvat.

Esperi Hoivakoti Vihdin Valkamassa on 21 asukaspaikkaa eli lisäkapasiteettia hakemuksen mukaan tulisi tehostettuun hoivaan 9 kpl ja palveluasumiseen 4 kpl, yhteensä n. 13 asukaspaikkaa lisää.

Esperi Care Oy / perustettava kiinteistöosakeyhtiön tavoitteena on, että uusi yksikkö olisi valmis vuoden 2021 loppuun mennessä.

Oheismateriaali

- sijainti opaskartalla
- ote ajantasa-asetuksesta
- Sievi Hyvinvointitilat Oy hakemus
- Esperi Care Oy / perustettava kiinteistöosakeyhtiö hakemus

Valmistelija	Mika Kukkula, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 467 5227
Esittelijä	Kunnanjohtaja
Ehdotus	<p>Kunnanhallitus päättää myydä Esperi Care Oy:lle / perustettavan kiinteistöosakeyhtiön lukuun Pajuniityn eteläosan asemakaava-alueen korttelin 331 AKR-tontin 11, joka muodostuu noin 5 475 m² suuruisesta määräalasta kiinteistöä 927-406-4-220 Höytiönkallio tai tästä myöhemmin muodostettavasta kiinteistöstä.</p> <p>Kauppahinta on 300 000 euroa.</p> <p>Mikäli tontille toteutetaan, sen pääkäyttötarkoitukseen, enemmän kuin asemakaavassa osoitettu 1 500 k-m², maksaa ostaja lisäkauppahintana kunnalle 200 €/k-m², jokaisesta rakennusluvalla myönnetystä lisäkerrosneliöstä.</p> <p>Kauppahinnan lisäksi ostaja maksaa voimassa olevan taksan mukaisen kiinteistönmuodostusmaksun, mikäli kiinteistö on muodostettu ennen myyntiä. Mikäli kaupankohde myydään määräalana, vastaa ostaja määräalan lohkomiskustannuksista.</p> <p>Ostaja sitoutuu rakentamaan tontille 50 %:ia sen rakennusoikeudesta kahden (2) vuoden kuluessa kaupanteosta sellaiseen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän hyväksyttävän osittaisen lopputarkastuksen (käyttöönottotarkastus).</p> <p>Kunnanhallitus valtuuttaa tällä päätöksellä Esperi Care Oy:n / perustettavan kiinteistöosakeyhtiön hakemaan varausaikana omalla kustannuksellaan poikkeamislupaa sekä rakennuslupaa hankkeelleen.</p> <p>Tontti voidaan varata maksamalla varausmaksuna 1 000 euroa. Varausmaksu tulee maksaa kuukauden kuluessa lainvoimaisesta myyntipäätöksestä. Varausmaksu hyvitetään kaupanteon yhteydessä osana kauppahintaa, mutta sitä ei palauteta, jos kauppaa ei synny.</p> <p>Kauppakirja laaditaan kunnanhallituksen hyväksymän kauppakirjamallin mukaisesti.</p> <p>Kauppakirjaan voidaan ennen sen allekirjoittamista tehdä muutoksia tai teknisiä korjauksia, jotka eivät heikennä Vihdin kunnan asemaa sopijaosapuolena.</p> <p>Myyntipäätös raukeaa, mikäli kuukauden kuluessa lainvoimaisesta myyntipäätöksestä ei ole maksettu varausmaksua.</p> <p>Lisäksi mikäli kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu yhden (1) vuoden kuluessa lainvoimaisesta myyntipäätöksestä, tämä myyntipäätös raukeaa.</p> <p>Samalla kunnanhallitus päättää olla hyväksymättä Sievi Hyvinvointitilat Oy:n hakemusta myyntipäätöksen sisällön muuttamisesta ja voimassaolon jatkamisesta.</p>
Päätös	Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan ehdotuksen yksimielisesti.

Kunnanhallituksen jäsen Viherkanto poistui esteellisenä (Hallintolain 28 § 1 mom. 3-kohdan mukainen intressijäävi) tämän asian käsittelyn ajaksi.

Kunnanhallitus 01.03.2021 § 35

Kunnanhallitus päätti 5.10.2020 § 164 myydä Pajuniityn eteläosan asemakaava-alueen korttelin 331 AKR-tontin 11 Espero Care Oy:lle / perustettavan kiinteistösaakeyhtiön lukuun 300 000 euron kauppahinnalla.

Päätetty kauppahinta on perustunut tontin kaavan mukaisen rakennusoikeuden määrään 1 500 k-m² ja rakennusoikeuden arvoon 200 €/k-m².

Esperi Care Oy on maksanut tontin varausmaksuna 1 000 euroa, jolla tontti on varattuna heille yhden (1) vuoden ajan myyntipäätöksen 5.10.2020 § 164 lainvoimaistumisesta.

Esperi Care Oy on lähestynyt kuntaa hakemuksella, jolla pyydetään tarkistamaan tontin myyntihintaa, jotta se mahdollistaisi hankkeen toteuttamisen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tuella.

Hakemuksen mukaan kohteelle on loppuvuoden 2020 aikana haettu toteuttajaa sekä rahoittajaa, jotka pystyisivät toteuttamaan hankkeen laadukkaasti ja kustannustehokkaasti johtuen mm. tontin normaalia suuremmista perustamiskustannuksista. Selvittelyjen pohjalta he ovat päätyneet, että hanke toteutettaisiin ARA:n erityisryhmien investointiavustuksella ja korkotukilainalla.

Hakemuksen mukaan tontille on tarkoitus toteuttaa 24 kpl tehostetun palveluasumisen asuinhuoneita á 25 m² ja 6 kpl palveluasumisen asuinhuoneistoja á 32,5 m² yhteensä 30 asuinhuoneistoa

ARA:n enimmäistonttihinta alueella on voimassa olevien tonttihintavyöhykkeiden mukaan 190 €/k-m². Hakija on lisäksi pyytänyt ARA:lta ennakkoratkaisua kyseessä olevan tontin enimmäishinnaksi, joka 17.2.2021 annetun päätöksen mukaisesti on 190 €/k-m².

Valmistelija

Mika Kukkula, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 467 5227

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Ehdotus

Kunnanhallitus päättää muuttaa 5.10.2020 § 164 tekemäänsä myyntipäätöstä siten, että kaupan kohteena olevan Pajuniityn eteläosan asemakaava-alueen korttelin 331 AKR-tontin 11, joka muodostuu noin 5 475 m² suuruisesta määrälästä kiinteistöä 927-406-4-220 Höytiönkallio tai tästä myöhemmin muodostettavasta kiinteistöstä, kauppahinta on 285 000 euroa.

Lisäksi kunnanhallitus päättää, että mikäli kaupan kohde toteutetaan muuna kuin ARA:n pitkäaikaisella 40-vuotisella korkotuella, tulee ostajan maksaa lisäkauppahintaa toteuttamistavasta riippumatta 15 000 euroa.

Lisäksi kunnanhallitus päättää, että mikäli tontille toteutetaan, sen pääkäyttötarkoitukseen, enemmän kuin asemakaavassa osoitettu 1 500 k-m², maksaa ostaja lisäkauppahintana kunnalle 190 €/k-m² (mikäli tontille toteutetaan hanke ARA:n pitkäaikaisella 40-vuotisella korkotuella) tai 200 €/k-m² (mikäli tontille toteutetaan hanke jollain muulla tuella tai vapaarahoitteisena), jokaisesta rakennusluvalla myönnetystä lisäkerrosneliöstä.

Muutoin 5.10.2020 § 164 tehty myyntipäätös pysyy ennallaan.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan ehdotuksen yksimielisesti.

Kunnanhallituksen jäsen Viherkanto poistui esteellisenä (Hallintolain 28 §:n 1 momentin 3 -kohdan mukainen intressijäävi) tämän asian käsittelyn ajaksi.

Kunnanhallitus 06.09.2021 § 233

Kunnanhallitus on 5.10.2020 § 164 päättänyt myydä Pajuniityn eteläosan asemakaava-alueen korttelin 331 AKR-tontin 11 Esperri Care Oy:lle / perustettavan kiinteistösaakeyhtiön lukuun.

Päätöksen mukaan kauppakirja tulee allekirjoittaa yhden (1) vuoden kuluessa lainvoimaisesta myyntipäätöksestä eli viimeistään 3.11.2021.

5.10.2020 tehdyn myyntipäätöksen mukaista kauppahintaa on muutettu 1.3.2021 § 35 tehdyllä päätöksellä, mikä mahdollisti kohteen toteuttamisen ARA:n pitkäaikaisella 40-vuotisella korkotuella.

ARA on 10.6.2021 myöntänyt hankkeelle ehdollisen korkotukilaina- ja investointiavustusvarauksen.

Esperri Care Oy on 6.8.2021 saapuneella hakemuksella hakenut jatkoaikaa, hankkeen valmistelun viivästymisestä johtuen, myyntipäätöksen voimassaololle toukokuun 2022 loppuun asti.

Hakemuksen mukaan kauppa olisi mahdollista tehdä heti kun ARA on myöntänyt hankkeelle korkotukilaina- ja investointiavustuspäätöksen (osapäätös).

Hankkeen urakkatarjouskilpailu on tarkoitus järjestää suunnitteluiden ja rakennusluvan jälkeen alkuvuodesta 2022 ja nykyisen aikataulun mukaan osapäätös olisi mahdollista saada huhti-toukokuun 2022 aikana. Hakija on kilpailuttanut kohteen suunnittelun ja valinnut hankkeelle suunnittelijat kesällä 2021.

Valmistelija	Mika Kukkula, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 467 5227
Esittelijä	Kunnanjohtaja
Ehdotus	<p>Kunnanhallitus päättää jatkaa myyntipäätöksen voimassa oloa 31.5.2022 saakka.</p> <p>Mikäli kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.5.2022 mennessä, tämä myyntipäätös raukeaa.</p> <p>Muutoin 5.10.2020 § 164 tehty myyntipäätös ja 1.3.2021 § 35 tehty myyntipäätöksen muutos pysyvät ennallaan.</p>
Päätös	<p>Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan ehdotuksen yksimielisesti.</p> <p>Kunnanhallitus 09.05.2022 § 100 138/10.00.02.00/2021</p> <p>Kunnanhallitus on 5.10.2020 § 164 päättänyt myydä Pajuniityn eteläosan asemakaava-alueen korttelin 331 AKR-tontin 11 Espero Care Oy:lle / perustettavan kiinteistösaakeyhtiön lukuun.</p> <p>Kunnanhallitus on 1.3.2021 § 35 päättänyt muuttaa 5.10.2020 § 164 tehdyn myyntipäätöksen mukaista kauppahintaa siten, että se mahdollisti kohteen toteuttamisen ARA:n pitkäaikaisella 40-vuotisella korkotuella.</p> <p>Kunnanhallitus on 6.9.2021 § 233 päättänyt jatkaa myyntipäätöksen voimassaoloa 31.5.2022 saakka aiemmin tehtyjen päätösten pysyen muutoin ennallaan.</p> <p>Espero Care Oy on 12.4.2022 saapuneella hakemuksella hakenut myyntipäätöksen voimassaololle jatkoaikaa marraskuun 2022 loppuun asti.</p> <p>Hakemuksen mukaan hankkeelle myönnettiin rakennuslupa 9.12.2021, jonka jälkeen 01 – 02 / 2022 järjestettiin urakkatarjouskilpailu viiden toimijan kesken. Ensimmäinen tarjouskilpailu ei tuottanut yhtään tarjousta, jonka jälkeen tarjouspyynnön saajia laajennettiin ja tarjousten jättämiselle annettiin jatkoaikaa 03 / 2022 loppuun. Uuden / jatketun tarjouskilpailun jälkeen hanke sai kaksi tarjousta.</p> <p>Tarjousten saamisen viivästyminen sekä tarvittavien neuvottelujen käyminen tarjoajien ja ARA:n kanssa ovat aiheuttaneet sen, että korkotukilaina- ja investointipäätöksen (osapäätös) saaminen ARA:sta ennen 31.5.2022 ei toteutune.</p> <p>Hakemuksen mukaan lopullinen kiinteistökauppa olisi mahdollista tehdä heti kun ARA on myöntänyt hankkeelle korkotukilaina- ja investointiavustuspäätöksen (osapäätös).</p>
Valmistelija	Mika Kukkula, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 467 5227

Esittelijä	Kunnanjohtaja Erkki Eerola
Ehdotus	<p>Kunnanhallitus päättää jatkaa myyntipäätöksen voimassa oloa 30.11.2022 saakka.</p> <p>Mikäli kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 30.11.2022 mennessä, tämä myyntipäätös raukeaa.</p> <p>Muutoin 5.10.2020 § 164 tehty myyntipäätös ja 1.3.2021 § 35 tehty myyntipäätöksen muutos pysyvät ennallaan.</p>
Päätös	Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan ehdotuksen yksimielisesti.