

Kunnanhallitus

Aika 09.05.2022 klo 17:00 - 18:00

Paikka Vihdin lukio, ruokasali 2.krs neuvottelutila (219) sekä Teams-yhteydellä

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 100	Pajuniityn eteläosan asemakaava-alueen AKR-tontin 331-11 myynti - myyntipäätöksen jatkaminen	4
§ 101	Osayleiskaavahankkeiden seurantaan nimetyt henkilöt	12
§ 102	Huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden myynti, as oy Huhtasyrjä, Taasolankuja 4 A 16	14
§ 103	Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle kaavasta N172, Nummela, korttelin 23 osaa koskeva asemakaavamuutos	15
§ 104	Täyttölupahakemus vakinaisen erityisluokanopettajan sekä viiden määräaikaisen päätoimisen tuntiopettajan, kolmen määräaikaisen peruskoulun luokanopettajan, peruskoulun erityisluokanopettajan ja peruskoulun englannin kielen lehtorin virkoihin. Lisäksi täyttölupahakemus vakinaisen varhaiskasvatuksen erityisopettajan, varhaiskasvatuksen opettajan, varhaiskasvatuksen lastenhoitajan, neljän kouluohjaajan, laitoshuoltajan työsuhteeseen sekä kolmen määräaikaisen kouluohjaajan ja ruokapalvelutyöntekijän työsuhteisiin	22
§ 105	Kunnanjohtajan ajankohtaiset asiat	25
§ 106	Ilmoitusasiat	26

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Pursiainen Leevi	puheenjohtaja	
	Laitinen Veli-Matti	1.varapuheenjohtaja	
	Rajajärvi Anu	2.varapuheenjohtaja	
	Haapala Tiina	jäsen	
	Lasanen Mikko	jäsen	
	Pietilä Markku	jäsen	
	Sundberg Tuija	jäsen	
	Välimaa Ida	jäsen	
	Aronen Erkki	varajäsen	etäyhteydellä
	Viljanen Eerikki	kunnanvaltuuston puheenjohtaja	
	Jokinen Antti	kunnanvaltuuston 1.varapuheenjohtaja	etäyhteydellä
	Pulkkinen Pentti	kunnanvaltuuston 2.varapuheenjohtaja	
	Erkki Eerola	kunnanjohtaja	
	Noora Nordberg	pöytäkirjanpitäjä	
Mari Haapanen	sivistys- ja hyvinvointijohtaja	etäyhteydellä	
Matti Kokkinen	tekninen johtaja	etäyhteydellä	
Mika Kukkula	maankäyttöinsinööri		
Jere Laine	talousjohtaja	etäyhteydellä	
Päivi Pohjola	henkilöstöjohtaja	etäyhteydellä	
Petra Ståhl	elinvoimajohtaja	etäyhteydellä	
Poissa	Ikonen Olli		

Allekirjoitukset

Leevi Pursiainen
puheenjohtajaNoora Nordberg
pöytäkirjanpitäjä

Käsitellyt asiat

100 - 106

Pöytäkirjan tarkastus

12.5.2022

Tiina Haapala
pöytäkirjantarkastajaErkki Aronen
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävilläpito

Kunnan yleisessä tietoverkossa 16.5.2022

Kunnanhallitus	§ 35	01.03.2021
Kunnanhallitus	§ 233	06.09.2021
Kunnanhallitus	§ 100	09.05.2022

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 päiväkoti.

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 päiväkotihoidtoa, 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 puolueettoman arvioijan arvioitava kiinteistön markkina-arvo.

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

Kunnanhallitus	§ 35	01.03.2021
Kunnanhallitus	§ 233	06.09.2021
Kunnanhallitus	§ 100	09.05.2022

Oheismateriaali

- Sijainti opaskartalla
- Ote ajantasa-asemakaavasta
- Ostotarjous

Valmistelija

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

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Ehdotus

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.

Kauppahinta on 300 000 euroa.

Kauppahinnan lisäksi ostaja maksaa voimassa olevan taksan mukaisen kiinteistönmuodostusmaksun, mikäli kiinteistö on muodostettu ennen myyntiä. Mikäli kaupankohde myydään määräalana vastaa ostaja määräalan lohkomiskustannuksista.

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 (käyttönottotarkastuksen),

Kunnanhallitus valtuuttaa tällä päätöksellä Sievi Hyvinvointitilat Oy:n / perustettava kiinteistöosakeyhtiön hakemaan varausaikana omalla kustannuksellaan poikkeamislupaa sekä rakennuslupaa hankkeelleen.

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.

Kauppakirja laaditaan kunnanhallituksen hyväksymän kauppakirjamallin mukaisesti.

Kauppakirjaan voidaan ennen sen allekirjoittamista tehdä muutoksia tai teknisiä korjauksia, jotka eivät heikennä Vihdin kunnan asemaa sopijaosapuolena.

Myyntipäätös raukeaa, mikäli kuukauden kuluessa lainvoimaisesta myyntipäätöksestä ei ole maksettu varausmaksua.

Samoin myyntipäätös raukeaa, mikäli poikkeamislupaa ei ole haettu 28.2.2020 mennessä.

Kunnanhallitus	§ 35	01.03.2021
Kunnanhallitus	§ 233	06.09.2021
Kunnanhallitus	§ 100	09.05.2022

Lisäksi mikäli poikkeamis- / rakennuslupaa ei myönnetä tai kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu vuoden kuluessa lainvoimaisesta myyntipäätöksestä, tämä myyntipäätös raukeaa.

Päätös Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan ehdotuksen yksimielisesti.

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

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 on 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 vuokrahankeesta 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 hankeen 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,

Kunnanhallitus	§ 35	01.03.2021
Kunnanhallitus	§ 233	06.09.2021
Kunnanhallitus	§ 100	09.05.2022

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 Espero 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-asemakaavasta
- Sievi Hyvinvointitilat Oy hakemus
- Espero Care Oy / perustettava kiinteistöosakeyhtiö hakemus

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

Esittelijä Kunnanjohtaja

Ehdotus Kunnanhallitus päättää myydä Espero 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.

Kauppahinta on 300 000 euroa.

Mikäli tontille toteutetaan, sen pääkäyttötarkoitukseen, enemmän kuin asemakaavassa osoitettu 1 500 k-m², maksaa ostaja lisäkauppahintana kunnalle 200 €/k-m², jokaisesta rakennusluvalla myönnetystä lisäkerrosneliöstä.

Kauppahinnan lisäksi ostaja maksaa voimassa olevan taksan mukaisen kiinteistönmuodostusmaksun, mikäli kiinteistö on muodostettu ennen myyntiä. Mikäli kaupankohde myydään määräalana, vastaa ostaja määräalan lohkomiskustannuksista.

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).

Kunnanhallitus	§ 35	01.03.2021
Kunnanhallitus	§ 233	06.09.2021
Kunnanhallitus	§ 100	09.05.2022

Kunnanhallitus valtuuttaa tällä päätöksellä Esperri Care Oy:n / perustettavan kiinteistöosakeyhtiön hakemaan varausaikana omalla kustannuksellaan poikkeamislupaa sekä rakennuslupaa hankkeelleen.

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.

Kauppakirja laaditaan kunnanhallituksen hyväksymän kauppakirjamallin mukaisesti.

Kauppakirjaan voidaan ennen sen allekirjoittamista tehdä muutoksia tai teknisiä korjauksia, jotka eivät heikennä Vihdin kunnan asemaa sopijaosapuolena.

Myyntipäätös raukeaa, mikäli kuukauden kuluessa lainvoimaisesta myyntipäätöksestä ei ole maksettu varausmaksua.

Lisäksi mikäli kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu yhden (1) vuoden kuluessa lainvoimaisesta myyntipäätöksestä, tämä myyntipäätös raukeaa.

Samalla kunnanhallitus päättää olla hyväksymättä Sievi Hyvinvointitilat Oy:n hakemusta myyntipäätöksen sisällön muuttamisesta ja voimassaolon jatkamisesta.

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 Esperri Care Oy:lle / perustettavan kiinteistöosakeyhtiön lukuun 300 000 euron kauppahinnalla.

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

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

Kunnanhallitus	§ 35	01.03.2021
Kunnanhallitus	§ 233	06.09.2021
Kunnanhallitus	§ 100	09.05.2022

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 määräalasta 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.

Kunnanhallitus	§ 35	01.03.2021
Kunnanhallitus	§ 233	06.09.2021
Kunnanhallitus	§ 100	09.05.2022

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 Espero Care Oy:lle / perustettavan kiinteistöosaakeyhtiön 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.

Esperi 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

Kunnanhallitus	§ 35	01.03.2021
Kunnanhallitus	§ 233	06.09.2021
Kunnanhallitus	§ 100	09.05.2022

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 / jatkettun 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>

Kunnanhallitus	§ 35	01.03.2021
Kunnanhallitus	§ 233	06.09.2021
Kunnanhallitus	§ 100	09.05.2022

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

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.
Oheismateriaali	<p>Sijainti ajantasa-asemakaavakartalla Esperi Care Oy:n uusi hakemus tontin 331-11 myyntipäätöksen voimassaolon jatkamiseksi Sijainti opaskartalla</p>

Osayleiskaavahankkeiden seurantaan nimetyt henkilöt

Kunnanhallitus 09.05.2022 § 101

157/10.02.02.01/2022

Vihdin kunnanvaltuusto on hyväksynyt 13.12.2021 § 98 kaavoitusohjelman vuosille 2022 ja 2023. Kaavoitusohjelmassa on nostettu tulevalle kaudelle esiin seuraavat osayleiskaavahankkeet: 0267 Etelä-Nummelan osayleiskaava (hyväksytty kunnanvaltuustossa 24.1.2022 § 3), 1123 Tervalammen osayleiskaava, Vihtijärven osayleiskaava, Haimoon osayleiskaava sekä Nummelan osayleiskaava.

Kunnanhallituksen kokouksessa on 21.3.2022 käyty keskustelua kylien osayleiskaavoitukseen nimettävistä yhteyshenkilöistä. Yhteyshenkilöiden tarkoituksena on lakisääteisten osallistumis- ja arviointimenettelyjen osana toimia tiedonkulkua lisäävänä linkkinä kyläläisten sekä kunnan välillä. Yhteyshenkilöt osallistuvat järjestettäviin vuorovaikutustilaisuuksiin ja seuraavat kaavojen edistymistä.

Yhteyshenkilöitä nimettäessä tulee huomioida hallintolaissa säädetyt esteellisyysperusteet. Esteellinen henkilö ei voi osallistua asian käsittelyyn missään vaiheessa.

Kaavoitettavien alueiden kyläyhdistykset ovat omissa kokouksissaan käsitelleet yhteyshenkilöiden nimeämistä. Maanomistus kaavoitettavalla alueella ei välttämättä muodosta esteellisyyttä asian käsittelyyn, mutta edellyttää esteellisyyden tarkempaa arviointia. Maanomistajan osalta arvioitavaksi voisi tulla hallintolain 28 §:n 1 momentin 3 -kohdan mukainen intressijäävi, mikäli asian ratkaisusta on odotettavissa erityistä hyötyä tai vahinkoa hänelle tai hänen hallintolaissa tarkoitetulle läheiselleen. Esteellisyyden syntyminen arvioidaan kokonaisarvioinnin perusteella.

Valmistelija	Erkki Eerola, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 467 5231
Esittelijä	Kunnanjohtaja Erkki Eerola
Ehdotus	Kunnanhallitus päättää nimetä yhteyshenkilöt seuraaville osayleiskaavoille <ul style="list-style-type: none">– Tervalammen osayleiskaava,– Vihtijärven osayleiskaava,– Haimoon osayleiskaava
Käsittely	Keskustelun kuluessa kunnanhallituksen I varapuheenjohtaja Laitinen esitti jäsen Haapalan kannattamana, että <ul style="list-style-type: none">– Tervalammen osayleiskaavaan Leevi Pursiaisen ja varalle Erkki Jokelan;– Vihtijärven osayleiskaavaan Markku Pietilän ja varalle Risto Peltolan; ja– Haimoon osayleiskaavaan Mikko Lasasen ja varalle Lauri Rissasen.

Kunnanhallituksen II varapuheenjohtaja Rajajärvi esitti jäsen Välimaan kannattamana, että yhteyshenkilöitä ei nimetä.

Ensin äänestettiin siitä, nimetäänkö yhteyshenkilöitä. Nimenhuudolla suoritettussa äänestyksessä kunnanjohtajan pohjaehdotus yhteyshenkilöiden nimeämisestä (JAA) sai viisi ääntä (Pursiainen, Laitinen, Haapala, Lasanen, Pietilä) ja Rajajärven esitys siitä, että yhteyshenkilöitä ei nimetä (EI) sai kolme ääntä (Aronen, Rajajärvi, Välimaa). Lisäksi annettiin yksi tyhjä ääni (Sundberg). Näin ollen kunnanhallitus oli päättänyt nimetä yhteyshenkilöt osayleiskaavojen valmisteluun. Yhteyshenkilöiden nimeämiseksi ei tullut muita ehdotuksia, joten yhteyshenkilöt nimettiin kunnanhallituksen I varapuheenjohtaja Laitisen esityksen mukaisesti.

Päätös

Kunnanhallitus päätti nimetä seuraavat yhteyshenkilöt osayleiskaavoille

- Tervalammen osayleiskaavaan Leevi Pursiaisen ja varalle Erkki Jokelan
- Vihtijärven osayleiskaavaan Markku Pietilän ja varalle Risto Peltolan
- Haimoon osayleiskaavaan Mikko Lasasen ja varalle Lauri Rissasen

Kunnanhallituksen II varapuheenjohtaja Rajajärvi jätti tämän asian osalta eriävän mielipiteen.

Huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden myynti, as oy Huhtasyrjä, Taasolankuja 4 A 16

Kunnanhallitus 09.05.2022 § 102

175/02.07.00.03/2022

Kunnan omistama, vuokralla ollut asunto asunto-osakeyhtiö Huhtasyrjässä on vapautunut. Asunto sijaitsee osoitteessa Taasolankuja 4 A 16, Nummela. Kyseessä on vuonna 1990 rakennettu saunallinen kaksio, jonka pinta-ala on 60 m². Asunnossa on suoritettu korjaustöitä mm. kylpyhuoneessa ja keittiössä.

Asunnosta on pyydetty välitystarjous sekä hinta-arviot seitsemältä Vihdin alueella toimivalta kiinteistönvälittäjältä, joista neljä jätti tarjouksen asunnon välittämisestä. Välitysarjoukset sekä arviot myyntihinnasta on esitetty oheismateriaalissa.

Vihdin kunnan hallintosäännön 17 §:n 14-kohdan mukaan kunnanhallitus päättää osakkeiden ja osuuskuntien osuuksien ostamisesta, myymisestä ja merkitsemisestä. Toimintasäännön 5 §:n 6-kohdan mukaan kunnanjohtaja päättää asunto-osakkeiden myynnistä silloin, kun on kysymys kunnanhallituksen hyväksymillä kauppahinnoilla ja ehdoilla myytävästä omaisuudesta.

Valmistelija Noora Nordberg, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 050 597 0913

Esittelijä Kunnanjohtaja Erkki Eerola

Ehdotus Kunnanhallitus päättää antaa Asunto-osakeyhtiö Huhtasyrjä, osoitteessa Taasolankuja 4 A 16, Nummela, sijaitsevan huoneiston välitettäväksi hallintojohtajan kilpailuttamalle kiinteistönvälittäjälle.

Päätös Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan ehdotuksen yksimielisesti.

Oheismateriaali

(s) Yhteenvedo Huhtasyrjän osakkeen välitystarjouksista

Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle kaavasta N172, Nummela, korttelin 23 osaa koskeva asemakaavamuutos

Kunnanhallitus 09.05.2022 § 103
115/10.02.03.00/2021

Helsingin hallinto-oikeus on 22.04.2022 pyytänyt Vihdin kunnan lausuntoa valitukseen, joka koskee Vihdin kunnanvaltuuston 28.02.2022 § 7 tekemää kaavan N172, Nummelan korttelin 23 osaa koskeva asemakaavamuutos, hyväksymispäätöstä. Hallinto-oikeus on valituksen johdosta pyytänyt kunnanhallitusta hankkimaan valtuuston lausunnon/antamaan lausunnon ja toimittamaan hallinto-oikeudelle kaikki valituksen kohteena olevan päätöksen perusteena olevat asiakirjat. Lausunnot ja asiakirjat on toimitettava hallinto-oikeudelle viimeistään 03.06.2022.

Valmistelija Kaavoitusinsinööri Emma Kiukas, etunimi.sukunimi@vihti.fi, p. 040 612 4193

Esittelijä Kunnanjohtaja Erkki Eerola

Ehdotus Kunnanhallitus päättää antaa seuraavan lausunnon Helsingin hallinto-oikeudelle liittyen kaavan N172, Nummelan korttelin 23 osaa koskeva asemakaavamuutos, hyväksymispäätöksestä 28.02.2022 § 7 tehtyyn valitukseen.

Vihdin kunta vaatii valituksen hylkäämistä tässä lausunnossa esitetyin perustein.

Valitus

Valituksessa pyydetään kunnioittavasti, että hallinto-oikeus:

- 1) kumoaa Vihdin kunnanvaltuuston päätöksen asemakaavamuutoksen hyväksymisestä;
- 2) kieltää päätöksen täytäntöönpanon, tai toissijaisesti jos päätöksen täytäntöönpano on jo ehditty aloittaa, määrää täytäntöönpanon keskeytettäväksi valituksen käsittelyn ajaksi; ja
- 3) velvoittaa Vihdin kunnan korvaamaan Nykäsen asianosais- ja oikeudenkäyntikulut asiassa myöhemmin esitettävän laskun mukaan korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisine viivästyskorkeineen kuukausi hallinto-oikeuden ratkaisun antamisesta lukien.

PERUSTEET

1 Aluksi

Päätöksen mukaisen asemakaavamuutoksen valmistelussa ei ole lainsäädännön edellyttämällä tavalla selvitetty ja otettu huomioon Päätöksen vaikutuksia esimerkiksi ihmisten elinympäristölle. Kaavamuutoksen toteuttamisvaihtoehtojen arvioinnissa ei ole lainsäädännön edellyttämällä tavalla huomioitu naapurikiinteistölle kaavamuutoksesta aiheutuvia haittatekijöitä, joita ovat esimerkiksi liikenteen lisääntyminen sekä meluhaitta, jota aiheutuu myös yöaikaan.

Kaavamuutosalueelle suunnitellun rakennuksen ja parkkipaikkojen sijoittelusta sekä ajoliittymistä ja huoltoreiteistä on pääteltävissä, että kaavamuutosvaiheessa ja Päätöstä tehtäessä on jo hyvin pitkälle suunniteltu ja päätetty myös niitä asioita, jotka MRL 135 §:n 1 momentin mukaan kuuluvat rakennuslupaharkintaan. Koska jo kaavaselostuksesta käy ilmi vasta rakennuslupavaiheeseen kiinteästi liittyviä seikkoja, olisi kaavamuutospäätöstä tehtäessä tullut ottaa paremmin huomioon myös MRL 135 §:n 1 momentin 6 kohdan mukainen vaatimus, jonka mukaan asemakaava-alueella rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Jos vaikutusten arviointi olisi kaavamuutoksen valmistelun aikana tehty lainsäädännön edellyttämällä tavalla, eikä nyt suoritettulla tavalla puutteellisesti jättäen huomioimatta muun muassa kaavamuutoksen haitat naapurikiinteistölle, olisi kaavamuutos todennäköisesti toteutettu ihmisten elinympäristölle vähemmän haitallisin vaikutuksin. Päätös on kumottava lainvastaisuusperusteella.

2 Päätöksen oikeudellinen arviointi

Päätöksen mukainen kaavamuutosalue sijaitsee Nummelan keskustan pääväylän, Vihdintien varrella, Vihdintien ja Lohjantien risteyksen luoteispuolella. Päätöksen mukaan kaavamuutosalue on liikerakennusten korttelialuetta, jolle on sijoitettu päivittäistavarakauppa pysäköintialueineen. Ajoliittymät on suunniteltu Vihdintiellä alueen pohjoispäättyyn sekä Lohjantien varteen.

Valituksen jättänyt omistaa naapurikiinteistön (927-406-3-160) Päätöksen mukaisen kaavamuutosalueen pohjoispuolella. Valituksen jättänyt on kaavan käsittelyn aikaisemmassa vaiheessa tehnyt Vihdin kunnalle muistutuksen, jonka sisältö on selostettu Kaavaselostuksen sivuilla 24–25. Kaavaselostus on esitetty valituksen liitteenä 3.

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999 ”MRL”) sekä sen nojalla annettu maankäyttö- ja rakennusasetus (895/1999 ”MRA”) edellyttävät, että

kaavan laadinnan tai kaavaan tehtävien muutosten yhteydessä selvitetään sen mahdolliset merkittävät vaikutukset myös alueen ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n 1 ja 2 momenttien mukaan:

Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaisesti MRL:n 9 §:n mukaisten selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida kaavasuunnitelman toteuttamisen merkittävät ja välittömät vaikutukset mm. ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä liikenteeseen.

MRL:n 54 §:n 3 momentin mukaan:

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Valituksen jättäneen lisäksi myös Ympäristövalvonta kiinnitti kaavamutoksen valmisteluvaiheessa huomiota siihen, että kaava-alue tulee rajautumaan pohjoisesta omakotitalokiinteistöön.

Ympäristövalvonnan lausunnon mukaan:

Kaavassa suunnitellun liikerakentamisen huoltoliikenne sijoittuu myös tontin tälle rajalle ja se voi aiheuttaa häiriöitä omakotitalokiinteistölle. Rajalle on kaavassa osoitettu ”istutettava alueen osa”. Mikäli liikekiinteistön huoltoliikennettä ei pysty siirtämään, voisi kaavassa osoittaa kiinteistöjen rajalle rakennettavaksi istutuksia melua tehokkaammin torjuvan rakenteen, esim. meluaidan.

Kaavamutoksesta saatujen lausuntojen ja muistutuksen perusteella kaavamääräyksiin on lisätty määräys huoltoliikenteen melua estävästä aidasta. Siltä osin, kun korttelialueella harjoitetaan huoltoliikennettä

lähellä naapurikiinteistöjen rajaa, tulee asuinkiinteistöjen vastaiselle rajalle toteuttaa rakenteellinen ratkaisu, esimerkiksi melua estävä aita, jolla vähennetään huoltoliikenteestä asumiselle aiheutuvaa häiriötä. Valituksen jättäneen käsityksen mukaan aita ei kuitenkaan riitä torjumaan lisääntyvästä – erityisesti yöaikaisesta – liikenteestä johtuvaa merkittävää haittaa.

Päätöksen mukaisen asemakaavamuutoksen aiheuttaman liikennemäärien kasvun arviointi ja liikenteeseen liittyvä meluselvitys (melumittaus) on laiminlyöty. Päätöksen mukaisessa kaavamuutoksessa olisi ollut mahdollista sijoittaa alueelle suunnitellun vähittäistavarakaupan huoltoliikenne tapahtuvaksi etäämmältä naapurikiinteistöllä sijaitsevasta omakotitalosta, esimerkiksi Lohjantien puolelta.

Kaavamuutoksen vaikutusten arvioinnissa ei ole otettu huomioon alueen Vihdintien puolella sijaitsevien liittymien vähentämisen vaikutusta naapurikiinteistölle. Päätöksen mukaan alueen nykyisistä kahdesta Vihdintien puoleisesta liittymästä poistuu toinen. Tämä aiheuttaa huomattavan liikennemäärän kasvun kaavamuutosalueen pohjoisosaan sijoitetulle liittymälle, joka sijaitsee naapurikiinteistön liittymän välittömässä läheisyydessä.

3 Lopuksi

Kaavamuutoksesta ja alueelle suunnitellusta rakentamisesta naapurikiinteistölle aiheutuvia vaikutuksia ei ole arvioitu lainsäädännön edellyttämällä tavalla tarpeellisessa määrin. Kaavamuutoksen toteuttamisvaihtoehtojen ja kaavamuutoksen aiheuttamien haittojen arvioinnissa ei ole noudatettu MRL:n ja MRA:n vaatimuksia koskien mm. kiinteistölle suunniteltujen rakennusten sijoittelua ja liikennejärjestelyjä. Naapurikiinteistölle kaavamuutoksesta aiheutuvia haittatekijöitä ei ole huomioitu lainsäädännön edellyttämällä tavalla riittävästi.

Edellä esitetyllä tavalla Vihdin kunnanvaltuuston Päätös on lainvastainen. Näin ollen Päätös tulee kumota.

Kunnan vastine valitukseen

Alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on MRL 5:n pykälän mukaisesti vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää mm. elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja toimivan kilpailun kehittymistä (MRL 5§ 9. momentti) sekä palvelujen saatavuutta (MRL 5§ 10. momentti). Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin

selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. (MRL 9§ 1. ja 2. momentti).

Valituksessa todetaan, ettei asemakaavamuutoksen valmistelussa ole lainsäädännön edellyttämällä tavalla selvitetty ja otettu huomioon asemakaavamuutoksen vaikutuksia ihmisten elinympäristölle tai huomioitu naapurikiinteistölle kaavamuutoksesta aiheutuvia haittatekijöitä, joita ovat esimerkiksi liikenteen lisääntyminen sekä meluhaitta, jota aiheutuu myös yöaikaan.

Suunnittelussa on hyödynnetty vuonna 2014 valmistunutta liikennemeluselvitystä (*Tie- ja raideliikennemeluselvitys (N123, N166), Promethor Oy, 2014*), jossa on tutkittu Vihdintien liikennemelua kaavamuutosalueen pohjoispuolelle ja itäpuolelle sijoittuvilla kaavamuutosalueilla. Koska kaava-alue sijaitsee liikenneselvitystä koskevien alueiden kanssa samalla tieosuudella, on voitu todeta, että liikenneselvityksen tulokset ovat sovellettavissa koskemaan myös nyt kaavamuutoksen kohteena olevaa aluetta ja sillä esiintyvää melutasoa. Liikenneselvityksen mukaan nyky- ja ennustetilanteessa melutaso ylittää 2 metrin korkeudessa päivä- ja yöajan ohjearvon Vihdintien puoleisilla alueilla.

Koska kaava-alueesta on ehdotusvaiheessa jäänyt pois AK-korttelialue, eikä hyväksyttävänä olleelle alueelle sijoitu meluherkkää toimintaa, ei uuden meluselvityksen laatimiselle koettu olevan erityistä tarvetta. Myöskään kaava-alueen sisäisen liikenteen meluselvitykseen ei koettu olevan tarvetta liikennemäärien ollessa melko vähäiset.

Kaava-alueella tapahtuvan sisäisen liikenteen ja huoltoajon aiheuttamia meluhaittoja naapurikiinteistölle on pyritty kaavaratkaisussa minimoimaan. Hankkeen mukaan marketin tavarantoimitus tapahtuu yhtenä kuljetuksena yöaikaan. Kaavaehdotusvaiheessa naapurikiinteistöltä saadun muistutuksen sekä ympäristöpalveluiden ehdotuksesta antaman lausunnon perusteella kaavaan lisättiin määräys melua torjuvan rakenteen, esimerkiksi meluidan, rakentamisesta kiinteistön rajalle. Hanke on ilmoittanut olevansa valmis rakentamaan melua torjuvan rakenteen kiinteistön pohjoisreunaan. Melua torjuvan rakenteen lisäksi suunnittelualueen pohjoisreunaan on esitetty istutettava alueen osa, joka toimii suojavyöhykkeenä naapurikiinteistöön nähden.

Voimassa oleva asemakaava on mahdollistanut alueelle ympäri vuorokauden toimivan huoltoaseman palveluineen, joten korttelialueen aiempaan käyttötarkoitukseen suhteutettuna liikennemäärien kasvu ei ole

merkittävä. Huoltoasema ja siihen liittyvät rakenteet on purettu vuonna 2021 ja tällä hetkellä korttelialueella ei ole toimintaa. Kaavan toteutuessa liikennemäärät voivat nousta hieman nykyisestä tilanteesta. Kaava-alueelle suunnitellun päivittäistavarakaupan sijainti mahdollistaa palveluiden saavutettavuuden myös kestävillä kulkumuodoilla. Lisäksi jalankulku- ja pyöräilyväylien ratkaisuihin on kiinnitetty huomiota kaavaa valmisteltaessa.

Kaavaehdotusvaiheessa käynnistettiin laajempi Vihdintien liikenteen toimivuustarkastelu (Nummelan keskusta, Vihdin kunta, FCG, 2022.), jossa selvitettiin keskustan liittymien toimivuus ja parantamistoimenpiteet Nummelan maankäytön kehittyessä. Liittymien toimivuutta tarkasteltiin nykytilanteessa nykyverkolla sekä ennustevuoden 2050 tilanteessa kolmella eri liikenneverkkovaihtoehdolla. Kaava-alueen kulmassa sijaitsevan Mäntytien valo-ohjatun liittymän keskimääräinen sekä maksimijonoutuminen on pääosin maltillista ja pääsääntöisesti jonot purkautuvat yhden valokierron aikana.

Valituksen mukaan kaavamuutosalueelle suunnitellun rakennuksen ja parkkipaikkojen sijoittelusta sekä ajoliittymistä ja huoltoreiteistä on pääteltävissä, että kaavamuutosvaiheessa ja Päätöstä tehtäessä on jo hyvin pitkälle suunniteltu ja päätetty myös niitä asioita, jotka MRL 135 §:n 1 momentin mukaan kuuluvat rakennuslupaharkintaan. Koska jo kaavaselostuksesta käy ilmi vasta rakennuslupavaiheeseen kiinteästi liittyviä seikkoja, olisi kaavamuutospäätöstä tehtäessä tullut ottaa paremmin huomioon myös MRL 135 §:n 1 momentin 6 kohdan mukainen vaatimus, jonka mukaan asemakaava-alueella rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

MRL 50§:n mukaan alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla. MRL 135§:n 1 momentin mukaisesti rakennushankkeen tulee olla voimassa olevan asemakaavan mukainen.

Kaavamuutosalue sijaitsee keskeisellä paikalla, tiiviisti rakennetussa ympäristössä. Asemakaava on perustellusti laadittu esitetyssä tarkkuudessaan, jotta alueesta saadaan turvallinen ja toimiva. Suunnittelun yhteydessä on tarkastettu myös voimassa olevan asemakaavan ajantasaisuus merkintöjen ja määräysten osalta.

Ajoliittymien sijainnit kiinteistöille tai rakennuspaikoille tulee määritellä lähtökohtaisesti asemakaavaa laatiessa, jotta alueella voidaan varmistaa sujuva ja turvallinen liikenne kaikilla liikennemuodoilla. Suunnittelualue sijaitsee Vihdintien ja Lohjantien kulmauksessa ja risteysalueen liikennettä ohjataan liikennevaloin. Liittymien sijoittaminen esitetyille paikoille on ollut liikenteellisesti paras ja turvallisin vaihtoehto, jotta risteysalueeseen saadaan riittävät etäisyydet. Kiinteistölle on esitetty edelleen kaksi erillistä liittymää, joten Vihdintieltä toisen liittymän poistaminen ei aiheuta huomattavaa liikennemäärän kasvua naapurikiinteistön kohdalla. Lisäksi suurin osa kiinteistölle suunnitelluista pysäköintipaikoista on sijoitettu kiinteistön eteläosaan, johon on liittymä Lohjantien puolelta.

Lähtökohtaisesti kiinteistöjen pysäköintijärjestelyt ja liittymät tulee mahdollisuuksien mukaan toteuttaa niin, että ajoneuvojen kääntäminen tontilla on mahdollista, eikä aiheudu tarvetta peruuttaa kadulle tai tielle. Lisäksi ELY-keskus on lausunut sekä luonnos-, että ehdotusvaiheessa, että liikenteen toimivuus ja liikennejärjestelyt tulee olla selvitetynä asemakaavavaiheessa ennen kaavan hyväksymistä. Lopullinen ratkaisu sisäisten liikenne- ja ratkaisujen toteuttamisesta tehdään kuitenkin rakennusluvan yhteydessä.

Asemakaava tulee MRL 54§:n mukaan laatia siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Kaavan toteutuessa se parantaa Nummelan keskusta-alueen kaupallista palveluverkkoa erityisesti läntisten asuinalueiden näkökulmasta.

Edellä mainitut perustelut huomioiden asemakaava täyttää MRL 54 §:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset, ja perustuu MRL 9 §:n vaatimalla tavalla riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin.

Lisäksi kaavamuutosta laatiessa naapurikiinteistön omistajan tekemä muistutus on otettu huomioon ja asemakaavaehdotusta on sen mukaisesti muutettu. Näin ollen ei voida myöskään todeta, etteikö kaavoituksessa olisi soveltuvin osin otettu huomioon MRL 135 §:n 1. momentin 6. kohdan mukainen vaatimus ajatellen kaavan myöhempää toteuttamista.

Päätös
Oheismateriaali

Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan ehdotuksen yksimielisesti.

Lausuntopyyntö Vihdin kunnanhallitus 22.4.2022
Valitus 11.4.2022

Täyttölupahakemus vakinaisen erityisluokanopettajan sekä viiden määräaikaisen päätoimisen tuntiopettajan, kolmen määräaikaisen peruskoulun luokanopettajan, peruskoulun erityisluokanopettajan ja peruskoulun englannin kielen lehtorin virkoihin. Lisäksi täyttölupahakemus vakinaisen varhaiskasvatuksen erityisopettajan, varhaiskasvatuksen opettajan, varhaiskasvatuksen lastenhoitajan, neljän kouluohjaajan, laitoshuoltajan työsuhteeseen sekä kolmen määräaikaisen kouluohjaajan ja ruokapalvelutyöntekijän työsuhteisiin

Kunnanhallitus 09.05.2022 § 104
11/01.00.02.00/2022

Vuoden 2022 talousarvion täytäntöönpano-ohjeiden mukaan kunnanhallitus myöntää täyttöluvan kaikkiin vuoden ja yli vuoden kestäviin työ-/virkasuhteisiin sekä kaikkiin työ-/virkasuhteisiin, jotka kestävät kolme kuukautta tai enemmän ja lisäävät talousarviossa huomioitua henkilöstöresursointia sekä niihin alle vuoden kestäviin työ-/virkasuhteisiin, jotka ketjutuksen kautta jatkuvat vuoden tai yli vuoden.

Sivistyspalvelut palvelukeskuksen opetuksen tulosalue hakee täyttölupaa vakinaisen erityisluokanopettajan virkaan (Nro 0337) 1.8.2022 lukien. Virka sijoittuu Nummelanharjun kouluun ja on tullut avoimeksi irtisanoutumisten vuoksi.

Lisäksi opetuksen tulosalue hakee täyttölupaa viiden määräaikaisen päätoimisen tuntiopettajan, kolmen määräaikaisen peruskoulun luokanopettajan, peruskoulun erityisluokanopettajan ja peruskoulun englannin kielen lehtorin virkoihin ajalle 1.8.2022- 31.7.2023. Päätoimisten määräaikaisten tuntiopettajien virat sijoittuvat Otalammen kouluun, Nummelan kouluun (2) ja Ukrainasta tulleiden lasten valmistavaan opetukseen Ojakkalan koulussa ja Nummelanharjun koulussa. Otalammen koulussa kysymyksessä on hoitovapaan sijaisuus, opettavina oppiaineina englannin ja ruotsin kieli. Nummelan koulussa molemmat päätoimisen tuntiopettajan virat kohdentuvat luokanopetukseen. Ukrainasta tulleiden lasten valmistavan opetuksen määräaikaiset päätoimiset tuntiopettajan virat sijoittuvat Ojakkalan ja Nummelanharjun kouluihin.

Kolmen määräaikaisen luokanopettajan virat ajalle 1.8.2022- -31.7.2023 sijoittuvat Nummelan kouluun (virat 0077, 0100) ja Otalammen kouluihin. Nummelan koulussa virat ovat avautuneet viransijaisuuksien myötä, Otalammen koululla virassa (0117) ollut henkilö on irtisanoutunut. Virka täytetään määräaikaisena laskevan oppilasmäärän vuoksi. Peruskoulun erityisopettajan virka (0352) Ojakkalan koulussa ja peruskoulun englannin lehtorin virka Pappilanpellon koulussa ovat vapautuneet virkavapauden myötä.

Sivistyspalvelut palvelukeskuksen opetuksen tulosalue hakee täyttölupaa neljän vakinaisen kouluohjaajan työsuhteelle ja kolmen määräaikaisen kouluohjaajan työsuhteelle. Kaikki vakinaiset työsuhteet ovat vapautuneet irtisanoutumisten myötä ja ne halutaan täyttää 8.8.2022 lukien 20h/vko työajalla. Kaksi vakinaisista työsuhteista sijoittuu Nummelan kouluun, kaksi Kuoppanummen kouluun. Täytettävien Kuoppanummen koulun kouluohjaajien työsuhteet sijoittuvat vaikeasti vammaisten oppilaiden ryhmään ja ammattinimikkeet ollaan muuttamassa vaikeasti vammaisten lasten hoitovastuullisiksi kouluohjaajiksi. Määräaikaisiset kouluohjaajan tehtävät halutaan täyttää ajalle 1.8.2022 – 31.7.2023. Yksi tehtävistä sijoittuu Huhmarnummen kouluun, kaksi Ukrainasta tulleiden lasten valmistavaan opetukseen Ojakkalan ja Nummenlanharjun kouluihin.

Sivistyspalvelut palvelukeskuksen varhaiskasvatuksen tulosalue hakee täyttölupaa vakinaisen varhaiskasvatuksen erityisopettajan, varhaiskasvatuksen opettajan ja varhaiskasvatuksen lastenhoitajan työsuhteeseen. Varhaiskasvatuksen erityisopettajan ja opettajan työsuhteet halutaan täyttää 1.8.2022 lukien. Varhaiskasvatuksen erityisopettajan työsuhde on tullut avoimeksi irtisanoutumisen myötä. Varhaiskasvatuksen opettajan työsuhde on ollut täytettynä edellisen toimintakauden määräaikaisena kelpoisten hakijoiden puuttumisen vuoksi. Varhaiskasvatuksen opettajan tehtävä sijoittuu Metsäniityn päiväkotiin. Varhaiskasvatuksen lastenhoitajan työsuhde on avautunut irtisanoutumisen myötä. Tehtävä halutaan täyttää 28.5. lukien ja se sijoittuu Pajuniityn päiväkotiin.

Infra- ja tukipalvelukeskuksen ateria- ja puhdistuspalvelujen tulosalue hakee täyttölupaa vakinaisen laitoshuoltajan työsuhteeseen ja määräaikaisen ruokapalvelutyöntekijän työsuhteisiin. Laitoshuoltajan työsuhde halutaan täyttää 1.8.2022 lukien. Tehtävä on vapautunut irtisanoutumisen myötä. Määräaikaisen ja osa-aikaisen (50 %) ruokapalvelutyöntekijän työsuhteelle ajalle 1.7.2022 – 30.6.2023. Työsuhteelle on mahdollista saada työllistämistukea. Tehtävä sijoittuu Pajuniityn päiväkodin keittiöön, perusteena on vakinaisen työntekijän sijaisuus.

Edellä kuvattujen virkojen ja työsuhteiden palkkaamiseen on määrärahat varattu vuoden 2022 talousarviossa lukuun ottamatta Ukrainasta tulleiden lasten valmistavan opetuksen järjestämiseen liittyviä kahta opettajan virkaa ja kahta kouluohjaajan työsuhdetta.

Valmistelija

Päivi Pohjola, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 050 587 5500

Esittelijä

Kunnanjohtaja Erkki Eerola

Kunnanhallitus

§ 104

09.05.2022

Ehdotus

Kunnanhallitus päättää myöntää edellä pykälätekstissä kuvatut täyttöluvut vakinaisen erityisluokanopettajan sekä viiden määräaikaisen päätoimisen tuntiopettajan, kolmen määräaikaisen peruskoulun luokanopettajan, määräaikaisen peruskoulun erityisluokanopettajan ja peruskoulun englannin kielen lehtorin virkoihin. Lisäksi kunnanhallitus päättää myöntää täyttöluvut varhaiskasvatuksen erityisopettajan, varhaiskasvatuksen opettajan, varhaiskasvatuksen lastenhoitajan, neljän kouluohjaajan ja laitoshuoltajan vakinaisille työsuhteille sekä kolmen määräaikaisen kouluohjaajan ja määräaikaisen ruokapalvelutyöntekijän työsuhteelle.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan ehdotuksen yksimielisesti.

Kunnanjohtajan ajankohtaiset asiat

Kunnanhallitus 09.05.2022 § 105

Esittelijä

Kunnanjohtaja Erkki Eerola

Ehdotus

Kunnanjohtaja antaa kunnanhallitukselle katsauksen ajankohtaisista asioista.

Päätös

Kunnanjohtaja antoi kunnanhallituksen katsauksen seuraavista asioista:

- Paloniemen sairaalan myynti huutokaupalla;
- joukkoliikenteen tilanne Vihdissä; ja
- Myllylammen uimarannan tilanne.

Ilmoitusasiat

Kunnanhallitus 09.05.2022 § 106

- 1) Lautakuntien pöytäkirjoja:
Tarkastuslautakunta 26.4.2022
Ympäristölautakunta 27.4.2022
- 2) Kuntayhtymien pöytäkirjoja:
Uudenmaan liitto/maakuntahallitus ja maakuntavaltuusto
https://www.uudenmaanliitto.fi/uudenmaan_liitto/paatoksenteko
Perusturvakuntayhtymä Karviaisen yhtymähallitus
<https://karviainen.cloudnc.fi/fi-FI>
- 3) Metsäyhtymä Kurjenmaan pyyntö liittää Kurjenmaan metsäalue Tervalammen osayleiskaavaan
- 4) Lohjan kaupungin päätös Paloniemen sairaalan asettaminen myyntiin julkisella huutokaupalla.
- 5) Lohjan kaupungin päätös Paloniemen sairaalan henkilöstölle rakennetun rivitalokiinteistön asettaminen myytäväksi huutokaupalla.

Esittelijä Kunnanjohtaja Erkki Eerola

Ehdotus Kunnanhallitus merkitsee ilmoitusasiat tiedoksi.

Päätös Kunnanhallitus merkitsi ilmoitusasiat tiedoksi.

Oheismateriaali

Kurjenmaan metsäalueen liittäminen Tervalammen osayleiskaavaan
Kurjenmaa 2022 kartta
Lohjan kaupunginhallituksen pöytäkirjan ote §131
Lohjan kaupunginhallituksen pöytäkirjan ote §132

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 100, § 101, § 102**Oikaisuvaatimusohje**

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Vihdin kunnan kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, kolmantena päivänä sähköpostin lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun päätöksen sisältävä pöytäkirja on nähtävänä kunnan yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksiantopäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomaisen

Oikaisuvaatimus tehdään Vihdin Kunnanhallitus

Yhteystiedot:

postiosoite: Vihdin kunta, kirjaamo, PL 13, 03101 Nummela

käyntiosoite: Asemantie 30, Nummela

sähköpostin: kunnanvirasto@vihti.fi

puhelinnumero: (09) 4258 3000

kirjaamon aukioloaika: maanantai - torstai klo 8.00 – 15.30, perjantaisin ja arkipyhien aattoina klo 8.00 – 14.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan oikaisua
- 2) miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- 3) millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen ja se on tekijän allekirjoitettava.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusviranomaiselle valitusajan kuluessa ennen sen viimeisen päivän virka-ajan päättymistä Vihdin kunnan kirjaamoon, osoitteeseen:

Muutoksenhaku virkaehtosopimuksen tulkintaa koskevassa asiassa

Jos viranhaltijalla tai työntekijällä on oikeus saattaa päätös työtuomioistuimen tutkittavaksi, siitä ei voi tehdä oikaisuvaatimusta.

Pöytäkirjan nähtäväksi asettaminen

Pöytäkirja on 16.5.2022 viety nähtäväksi kunnan yleiseen tietoverkkoon.

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Vihdin kunnan kirjaamosta.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 103, § 104, § 105, § 106

Muutoksenhakukielto

Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n nojalla tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.