

## Kiinteistöjen 927-406-1-147 Rakves I, 927-406-1-253 Palma ja 927-406-3-380 Rakves ostaminen Vihdin kunnalle

Kunnanhallitus 24.02.2025

71/10.00.01/2025

Palman tieto-taito-keskus Oy:n kanssa on alustavasti neuvoteltu Palman alueen asemakaavan (kaava N123) alueella sijaitsevien kiinteistöjen 927-406-1-147 Rakves I, 927-406-1-253 Palma ja 927-406-3-380 Rakves ostamisesta Vihdin kunnalle.

Vihdin kunta on pyrkinyt löytämään Palman alueen asuinkerrostaloteille rakentajia ja kontaktoinut sen johdosta useita rakennusliikkeitä ja rakennuttajia. Neuvottelut Palman alueen korttelin 372 AK-tontin 1 vuokraamisesta ARA-hankkeelle ovat pitkällä. Kyseisen korttelin 372 AK-tontti 1 muodostuu Vihdin kunnan omistamasta kiinteistöstä 927-406-1-388 K372 T1 ja Palman tieto-taito-keskus Oy:n omistamasta kiinteistöstä 927-406-1-253 Palma (lukuun ottamatta Vihdin kunnalle aikaisemmin luovutettua määrääalaa 927-406-1-253-M601).

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) kanta on ollut se, että ensisijainen vuokranantaja koko tontilla olisi kunta mutta myös kunnan 100 %:sti omistama yhtiökin voisi olla tietyissä tapauksissa vuokranantajana. Kunnassa on katsottu tarkoituksenmukaisempaan vaihtoehtona, että kunta toimisi koko tontin vuokranantajana, mikä edellyttää kiinteistön luovutuksen kauppana tai muuna luovutuksena.

Kunnassa on katsottu myös, että Palman alueen korttelin 4 AL-tontin 6, joka muodostuu kiinteistöistä 927-406-1-147 Rakves I ja 927-406-3-380 Rakves (lukuun ottamatta näistä Vihdin kunnalle aikaisemmin luovutettuja määrääaloja 927-406-1-147-M601 ja 927-406-3-380-M601), omistuksen siirtyminen kunnalle edistäisi kokonaisuudessaan alueen kehittämistä ja rakentamista.

### **Ostettavat kiinteistöt:**

Kiinteistö 927-406-1-253 Palman lukuun ottamatta aikaisemmin Vihdin kunnalle luovutettua määrääalaa 927-406-1-253-M601. Kiinteistö muodostaa osan Palman alueen asemakaavan (kaava N123) mukaisen korttelin 372 tontista 1. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta Palman-tieto-taito-keskus Oy:n omistamalla kiinteistöllä on 2.900 k-m<sup>2</sup>

Kiinteistöt 927-406-1-147 Rakves I ja 927-406-3-380 Rakves niillä sijaitsevina rakennuksineen lukuun ottamatta aikaisemmin Vihdin kunnalle luovutettuja määrääaloja 927-406-1-147-M601 ja 927-406-3-380-M601. Kiinteistöt muodostavat Palman alueen asemakaavan (kaava N123) mukaisen korttelin 4 tontin 6. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Rakennusoikeutta tontilla on 3.000 k-m<sup>2</sup>. Kaavamääräysten mukaan

vähintään 1/3 asuinrakennuksen pinta-alasta tulee olla asuntoja. Kiinteistöillä sijaitsee huonokuntoinen ”Rakves”-niminen rakennus, jonka purkamista kunta on suunnitellut alueen asuinkerrostalorakentamisen edistämiseksi. Tulevat purkukustannukset huomioidaan kauppahinnassa.

### **Kauppahinta ja sen määräytyminen:**

Kiinteistöjen rakennusoikeuksien markkina-arvoista on teetetty ulkopuolisella arvioitsijalla arvio.

Kiinteistön 927-406-1-253 Palma, joka muodostaa osan korttelin 372 tontista 1, osuus kauppahinnasta määräytyy sillä perusteella, että tontille toteutetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymää valtion tuella toteutettavaa asuntotuotantoa. ARA on hyväksynyt vireillä olevalle hankkeelle 6 % korotuksen vyöhykehintaan (140 €/k-m<sup>2</sup>), jolloin korttelin 372 tontin 1 enimmäistonttihintana voidaan käyttää 149 €/k-m<sup>2</sup>. Kiinteistön osuus kauppahinnasta olisi näin ollen 432.100 euroa (149 €/k-m<sup>2</sup> x 2.900 k-m<sup>2</sup>).

Kiinteistön 927-406-1-253 Palma kauppahinta on markkinahintaa alhaisempi. Markkinaehtoisen kauppahinnan ja ARA-hinnan välinen erotus on korvausta yleistä taloudellista etua koskevan palvelun tuottamisesta eli niin sanottua SGEI-tukea (komission päätös 2012 /21/EU, EUVL L7/2012).

Mikäli ostaja luovuttaa myymällä tai vuokraamalla ostamansa osan korttelin 372 tontista 1 edelleen muuhun kuin ARA-tuotantoon kolmen (3) vuoden kuluessa kaupanteosta, on ostaja velvollinen maksamaan myyjälle markkinahinnan ja ARA-hinnan välisen erotuksen jokaiselta kerrosneliöltä, joka on muuta kuin ARA-tuotanto.

Kiinteistöjen 927-406-1-147 Rakves I ja 927-406-3-380 Rakves, jotka muodostavat kortteli 4 tontin 6, ja niillä sijaitsevan rakennuksen osuus kauppahinnasta on 215.000 euroa. Kauppahinta on määritetty siten, että tontin rakennusoikeudesta puolet toteutettaisiin asuinrakentamiseen ja puolet liike- ja toimistorakentamiseen. Määrittely vastaa Palman alueen asemakaavan laadinnan yhteydessä tehdyn kunnan ja yhtiön välisen maankäyttö- ja luovutussopimuksen arviointiperiaatteita kyseisen tontin osalta. Kauppahintaa alentavana tekijänä on kauppahinnassa huomioitu kiinteistöillä sijaitsevien rakennusten tulevat purkukustannukset.

Kaupan kohteiden kauppahinta on yhteensä 647.100 euroa.

Kaupan kohteet luovutetaan rakennuksineen ja liittymineen sekä kiinnityksistä vapaina.

Valmistelija

Pirjo Varjoranta etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 767 4901  
Mika Kukkula etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 467 5227

Esittelijä

Kunnanjohtaja Erkki Eerola

Ehdotus

Kunnan hallitus päättää hyväksyä liitteenä olevan kauppakirjan, jolla Vihdin kunta ostaa kiinteistöt 927-406-1-147 Rakves I, 927-406-1-253 Palma ja 927-406-3-380 Rakves, lukuun ottamatta näistä aikaisemmin Vihdin kunnalle luovutettuja määräaloja 927-406-1-147-M601, 927-406-1-253-M601 ja 927-406-3-380-M601, rakennuksineen, liittymineen ja kiinnityksistä vapaina.

Kauppahinta on 647.100 euroa.

Ostaja vastaa kaupanvahvistajan palkkiosta.

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

Päätös

Tiedoksi