

Vihdin kirkonkylän Vääkilä-Kouvoinmäki asemakaava ja asemakaavamuutoksen (kaava V35) korttelin 129 tontin 4 vuokraus

Kunnanhallitus 24.03.2025 § 67
391/10.00.02.01/2021

Vestera Oy / perustettavan koy:n lukuun on jättänyt hakemuksen Vihdin kirkonkylän Vääkilä-Kouvoinmäki asemakaava ja asemakaavamuutoksen (kaava V35) korttelin 129 tontin 4 vuokraamisesta ja varaamisesta nimiinsä 31.12.2025 saakka.

Hakija hakee tonttia hoivahankkeen toteuttamista varten. Tontille on suunniteltu rakennettavan 18-paikkainen kehitysvammaisten asumispalveluyksikkö. Rakennus on suunniteltu toteuttavaksi puurakenteisena ja yhteen kerrokseen. Hankkeen laajuus on hakemuksen mukaan noin 1.050 k-m². Hakijan tarkoituksena on käynnistää hankkeen suunnittelu ja rakentaminen siten, että palveluntuotanto voisi käynnistyä vuoden 2026 aikana. Palveluntuottajaksi uusiin tiloihin tulee yksityinen hoivatoimija.

Tarjouksen jättäjä pyytää lupaa tarvittaessa hakea poikkeamislupaa varausajalla sekä lupaa tehdä maaperätutkimukset ja tarvittavat kairaukset kyseisellä tontilla.

Korttelin 129 tontti 4 muodostuu kiinteistöstä 927-431-1-114, K129 T4. Tontin pinta-ala on 3.705 m². Tontin tehokkuusluku on e=0,3.

Tontti on merkitty asemakaavassa asuinrakennusten korttelialueeksi (A-2). Alueella on vireillä Koivissillan k128, k129, k171 ja koivissillanpuiston asemakaavamuutos (kaava V49).

Vestera Oy / perustettavan koy:n lukuun on tarjonnut tontista vuokraa, joka määräytyisi 171.000 euron myyntihinnan perusteella. Kyseinen tarjottu hinta on vahvistettu hakemuksen jälkeen sähköpostitse. Tontin vuosivuokra olisi 5 % tontin tarjotusta 171.000 euron hinnasta ja maanvuokrasopimuksen kesto 50 vuotta. Vestera Oy / perustettavan koy:n lukuun esittävät lisäksi, että vuokrasopimukseen lisätään kirjaus tontin osto-optiosta.

Kuntalain 130 §:n mukaan kunnan antaessa vuokralle omistamansa kiinteistön vähintään kymmeneksi (10) vuodeksi ilman tarjouskilpailua on puolueettoman arvioidan arvioitava kiinteistön markkinaperusteinen vuokrataso.

Markkina-arvon määrittämiseksi on tilattu arviolausunto auktorisoidulta kiinteistöarvioijalta. Arvio on tehty erityisoletuksella että rakennusoikeuden käyttötarkoitus on asumispalveluyksikkö.

Valmistelija

Pirjo Varjoranta etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 767 4901

Esittelijä

Kunnanjohtaja Erkki Eerola

Ehdotus

Kunnanhallitus päättää vuokrata Vestera Oy:lle / perustettavan koy:n lukuun Vihdin kirkonkylän Vääkilä-Kouvoinmäki asemakaava- ja asemakaavamuutosalueen (kaava V35) korttelin 129 tontin 4, joka muodostuu 3.705 m² suuruisesta kiinteistöstä 927-431-1-114 K129 T4.

Tontin elinkustannusindeksiin sidottu vuosivuokra on 8.550 euroa (5 % x 171.000 €).

Kunnanhallitus valtuuttaa tällä päätöksellä Vestera Oy:n / perustettavan koy:n hakemaan tarvittavat poikkeamis- ja rakentamisluvat sekä tekemään tarvittavat maaperätutkimukset ja kairaukset omalla kustannuksellaan kyseisellä tontilla.

Mikäli tontille toteutetaan enemmän kuin asemakaavassa on osoitettu, maksaa ostaja lisäkauppahintaa kunnalle 154 €/ k-m², jokaisesta rakentamisluvalla myönnetystä lisäkerrosneliöstä.

Ostaja sitoutuu rakentamaan tontille 50 % :ia sen rakennusoikeuden määrästä kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta sellaiseen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa rakentamislain edellyttämän hyväksyttävän 122 § mukaisen loppukatselmuksen tai 123 § mukaisen hyväksyttävän osittaisen loppukatselmuksen.

Vuokralainen voi lunastaa vuokra-alueen täytettyään vuokrasopimuksen mukaisen rakentamisvelvollisuutensa. Kunta määrittelee kauppahinnan sen hetkisen hintatason mukaisesti.

Maanvuokrasopimus tehdään kunnanhallituksen hyväksymän maanvuokrasopimuksen mukaisesti.

Tontti voidaan varata maksamalla 2.000 euron varausmaksun. Varausmaksu tulee maksaa yhden (1) kuukauden kuluessa lainvoimaisesta vuokrauspäätöksestä. Varausmaksu hyvitetään osana ensimmäisen vuoden vuosivuokraa, mutta sitä ei palauteta, jos vuokrasopimusta ei synny. Mikäli varausmaksua ei ole maksettu yhden (1) kuukauden kuluessa lainvoimaisesta vuokrauspäätöksestä, tämä vuokrauspäätös raukeaa.

Lisäksi mikäli maanvuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.12.2025 mennessä, niin tämä vuokrauspäätös raukeaa.

Maanvuokrasopimusmallia on mahdollista täydentää ja siihen on mahdollista tehdä teknisiä korjauksia ja muutoksia, jotka eivät heikennä Vihdin kunnan asemaa sopijaosapuolena.

Päätös

Kunnanhallitus päätti vuokrata Vestera Oy:lle / perustettavan koy:n lukuun Vihdin kirkonkylän Vääkilä-Kouvoinmäki asemakaava- ja asemakaavamuutosalueen (kaava V35) korttelin 129 tontin 4, joka muodostuu 3.705 m² suuruisesta kiinteistöstä 927-431-1-114 K129 T4.

Tontin elinkustannusindeksiin sidottu vuosivuokra on 8.550 euroa (5 % x 171.000 €).

Kunnanhallitus valtuutti tällä päätöksellä Vestera Oy:n / perustettavan koy:n hakemaan tarvittavat poikkeamis- ja rakentamisluvat sekä tekemään tarvittavat maaperätutkimukset ja kairaukset omalla kustannuksellaan kyseisellä tontilla.

Mikäli tontille toteutetaan enemmän kuin asemakaavassa on osoitettu, maksaa ostaja lisäkauppahintaa kunnalle 154 €/ k-m², jokaisesta rakentamisluvalla myönnetystä lisäkerrosneliöstä.

Ostaja sitoutuu rakentamaan tontille 50 % :ia sen rakennusoikeuden määrästä kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta sellaiseen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa rakentamislain edellyttämän hyväksyttävän 122 § mukaisen loppukatselmuksen tai 123 § mukaisen hyväksyttävän osittaisen loppukatselmuksen.

Vuokralainen voi lunastaa vuokra-alueen täytettyään vuokrasopimuksen mukaisen rakentamisvelvollisuutensa. Kunta määrittelee kauppahinnan sen hetkisen hintatason mukaisesti.

Maanvuokrasopimus tehdään kunnanhallituksen hyväksymän maanvuokrasopimuksen mukaisesti.

Tontti voidaan varata maksamalla 2.000 euron varausmaksun. Varausmaksu tulee maksaa yhden (1) kuukauden kuluessa lainvoimaisesta vuokrauspäätöksestä. Varausmaksu hyvitetään osana ensimmäisen vuoden vuosivuokraa, mutta sitä ei palauteta, jos vuokrasopimusta ei synny. Mikäli varausmaksua ei ole maksettu yhden (1) kuukauden kuluessa lainvoimaisesta vuokrauspäätöksestä, tämä vuokrauspäätös raukeaa.

Lisäksi mikäli maanvuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.12.2025 mennessä, niin tämä vuokrauspäätös raukeaa.

Maanvuokrasopimusmallia on mahdollista täydentää ja siihen on mahdollista tehdä teknisiä korjauksia ja muutoksia, jotka eivät heikennä Vihdin kunnan asemaa sopijaosapuolena.

Tiedoksi