

Palman alueen asemakaava-alueen korttelin 372 tontin 1 sekä siihen liittyvän korttelin 373 tontin 1 osan vuokraaminen

Kunnanhallitus 28.04.2025

210/10.00.02/2025

Vihdin kunta ja KAS kodit Oy ovat neuvotelleet Palman alueen asemakaava-alueen (kaava N123) korttelin 372 tontin 1 luovuttamisesta KAS kodit Oy:lle valtion tukeman vuokratalokohteen suunnittelua ja rakennuttamista varten.

KAS kodit Oy on jättänyt kuntaan tonttivaraushakemuksen koskien Palman alueen asemakaava-alueen korttelin 372 tonttia 1 sekä osaa korttelin 373 tontista 1.

Korttelin 372 tontti 1 muodostuu kiinteistöistä 927-406-1-388 K372 T1 ja 927-406-1-253 Palma, lukuunottamatta siitä aikaisemmin luovutettua määräalaa 927-406-1-253-M601. Tontin 372-1 pinta-ala on noin 4.978 m².

Voimassa olevassa asemakaavassa (N123) korttelin 372 tontti 1 on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontille on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusoikeutta 4.150 k-m² ja myymälärakennusoikeutta 450 k-m² eli rakennusoikeutta yhteensä 4.600 k-m².

KAS kodit Oy:n tarkoituksena on rakennuttaa tontille kerrostalo / -taloja kohtuuhintaiseen vuokra-asumiseen. Hakemuksen mukaan tontin kokonaisrakennusoikeus 4.600 k-m² on pyrkimys käyttää täysimääräisesti asuntorakentamiseen. Jotta koko kerrosala on mahdollista käyttää asuntorakentamiseen tulee se vaatimaan rakentamisluvan yhteydessä poikkeamisen asemakaavamääräyksistä.

KAS kodit Oy:n tonttihakemus koskee myös osaa korttelissa 373 sijaitsevasta LPA-tontista, josta hakemuksen mukaan on tarkoitus vuokrata noin 2.350 m² suuruinen alue.

Voimassa olevassa asemakaavassa (N123) korttelin 373 tontti 1 on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) ja se on kaavamääräyksissä osoitettu korttelin 372 hyväksi. Kyseistä LPA-tonttia ei ole kuitenkaan tarkoitus luovuttaa kokonaan KAS kodit Oy:lle vaan vain osa siitä sillä kunnan suunnitelmissa on käynnistää alueella asemakaavan muutos, jossa olisi tarkoitus hyödyntää loppuosaa LPA-tontista toiseen käyttötarkoitukseen.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA (nyk. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus, Varke) on hyväksynyt osittain Vihdin kunnan tekemän oikaisuvaatimuspyynnön ARA:n tekemästä ennakkoratkaisupäätöksestä koskien nyt kyseessä olevan tontin vyöhykehintaa. ARA:n tarkennetun päätöksen mukaan enimmäistonttintahintana alueella voidaan käyttää 149 €/k-m².

KAS kodit Oy:n hakemuksen mukaan ennen hankkeen suunnittelun käynnistämistä on sille saatava Varkelta ehdollinen varaus ja ennen lopulliseen tontinvuokrasopimukseen sitoutumista osapäätös, jonka edellytyksenä on, että hanke voidaan toteuttaa Varken hyväksymissä hintaraameissa.

Palman alueelta on purettu vanhat Palman rakennukset lukuunottamatta Rakves – nimistä rakennusta, joka sijaitsee naapuritontilla. Hakemuksen mukaan KAS kodit Oy haluaa teettää tontilla maaperä- ja pohjatutkimuksen. Mikäli suoritettavissa tutkimuksissa ilmenee, että maaperä on pilaantunut tai, että maaperästä löytyy puretun rakennuksen osia taikka muuta sinne kuulumatonta, esittää hakija, että kunta sitoutuisi toteuttamaan maaperän puhdistuksen.

Valmistelija	Mika Kukkula etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 467 5227
Esittelijä	Kunnanjohtaja Erkki Eerola
Ehdotus	Kunnanhallitus päättää vuokrata KAS kodit Oy:lle liitekartassa osoitetun Palman alueen asemakaava-alueen korttelin 372 tontin 1, joka muodostuu yhteensä noin 4.978 m² suuruisista kiinteistöistä 927-406-1-388 K372 T1 ja 927-406-1-253 Palman (lukuunottamatta aikaisemmin luovutettua määrääalaa 927-406-1-253-M601) sekä osan korttelin 373 tontista 1, joka muodostuu noin 2.350 m² suuruisesta osasta kiinteistöä 927-406-1-389 LPA tai näistä myöhemmin muodostetusta kiinteistöistä / kiinteistöistä, toteutettavaksi Varken pitkäaikaisella 40-vuotisella korkotukilainalla. Vuokrauksen kohteen elinkustannusindeksiin sidottu vuosivuokra on 34.270 €/vuosi (Varke:n enimmäistonttihinta korotuksineen 149 €/k-m² x korttelin 372 tontin 1 kokonaisrakennusoikeus 4.600 k-m² x 5 %). Mikäli tontille toteutetaan sen pääkäyttötarkoitukseen enemmän kuin 4.600 k-m², korotetaan vuosivuokraa 4.600 k-m² ylittävän osuuden verran edellä kuvatun laskentaperusteen mukaisesti. Esim. mikäli tontille toteutetaan 4.700 k-m², korotetaan vuosivuokraa 100 k-m² x 149 €/k-m² x 5 % → 745 €:lla. Vuokra-aika on 50 vuotta ja se alkaa vuokrasopimuksen allekirjottamisesta. Mikäli vuokrakohteeseen toteutettava hanke vapautuu myöhemmin Varken rajoituksista on vuokranantajalla oikeus tarkistuttaa vuosivuokra vastaamaan kulloinkin voimassa olevaa markkinaehtoista vuokratasoa. Kunnanhallitus valtuuttaa KAS kodit Oy:n hakemaan yhtiön omalla kustannuksella vuokra-alueelle suunnitellulle toiminnalle vaadittavat viranomaisluvut sekä suorittamaan alueella tarpeelliset maaperä- ja pohjatutkimukset.

Mikäli suoritetuissa maaperä- ja pohjatutkimuksissa ilmenee maaperän pilaantuneisuutta, määrätty sen puhdistamisvelvollisuus ympäristönsuojelulain 133 §:n perusteella.

Mikäli suoritetuissa maaperä- ja pohjatutkimuksissa maaperästä löytyy puretun rakennuksen rakenneosia taikka muuta sinne kuulumatonta, sitoutuu kunta neuvottelemaan niiden puhdistamisesta ja sen kustannuksista edellyttäen, että niiden poistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen merkittäviä kustannuksia.

Mahdolliset puhdistamisvaatimukset tulee esittää etukäteen ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Maanvuokrasopimus tehdään kunnanhallituksen hyväksymän maanvuokrasopimusmallin mukaisesti.

Maanvuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.4.2026 tai tämä päätös raukeaa.

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

Päätös

Tiedoksi