

**Huhdanmäen taajamanosan ja Linnanniitun alueen asemakaava ja asemakaavamuutos (N 132)
alueen Huhdanmäen taajamaosassa sijaitsevan korttelin 269 tonttien 2 ja 3 vuokraaminen**

Kunnanhallitus 08.12.2025 § 319

462/10.00.02/2025

Vestera Oy / perustettavan koy:n lukuun on jättänyt hakemuksen Huhdanmäen taajamaosan ja Linnanniitun alueen asemakaava ja asemakaavamuutos (N 132) alueen Huhdanmäen taajamaosassa sijaitsevan korttelin 269 tontin 2 vuokraamisesta ja varaamisesta nimiinsä 12.8.2026 asti.

Korttelin 269 tontti 2 muodostuu noin 7.886 m² suuruisesta määräalasta kiinteistöä 927-436-1-296 K269. Rakennusoikeutta korttelin 269 tontilla 2 on 3.000 k-m².

Tontti on merkitty asemakaavassa asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueeksi (AKR-6).

Voimassa olevassa asemakaavassa on kortteliin 269 osoitettu LPA-2 tontti, joka on tarkoitettu korttelin tonttien 1 ja 2 yhteiseksi autopaikkojen sijoituspaikaksi. Kaavamääräyksen mukaan korttelialueen kautta tulee sallia ajo- ja huoltoyhteys siihen rajoituville tonteille.

Korttelin 269 LPA-2 tontti 3 muodostuu noin 2.692 m² suuruisesta määräalasta kiinteistöä 927-436-1-296 K269 ja sillä on rakennusoikeutta 300 k-m². Korttelin 269 tonttien 1 ja 2 rakennusoikeuksien suhteessa tontin 2 osuus tästä LPA-2 tontista olisi 15/24. LPA-2 tontin käytön osalta tullaan laatimaan myöhemmin erillinen sopimus, joka tuodaan päätöksentekoon, sen jälkeen kun tontin käyttösuunnitelma on hakijan toimesta laadittu.

Hakija hakee tonttia hoivahankkeen toteuttamista varten. Tontille on tarkoitus toteuttaa n. 60 paikkainen ikääntyvien asumispalveluyksikkö sekä yhteisölliseen että ympärivuorokautiseen palveluasumiseen. Hakijan on tarkoitus käynnistää hankkeen suunnittelu ja rakentaminen siten, että palvelutuotanto voisi käynnistyä vuoden 2027 aikana. Palveluntuottajaksi uusiin tiloihin tulee yksityinen hoivatoimija.

Vestera Oy / perustettavan koy:n lukuun on tarjonnut tontista vuokraa, joka määräytyisi 780.000 euron myyntihinnan perusteella. Tontin ensimmäisen vuoden vuosivuokra olisi 5 % esitetystä 780.000 eurosta 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 arvioitsijan arvioitava kiinteistön markkinaperusteinen vuokrataso.

Markkina-arvon määrittämiseksi on tilattu arviolausunto arviointiasiantuntijalta AKA/KHK . Arvio on tehty erityisoletuksella että tontille rakennetaan ikäihmisten yhteisöllistä ja hoiva-asumista palveleva rakennus.

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

Esittelijä Kunnanjohtaja Erkki Eerola

Ehdotus Kunnanhallitus päätti

- 1) vuokrata Vestera Oy:lle / perustettavan koy:n lukuun Huhdanmäen taajamaosan ja Linnanniitun alueen asemakaava ja asemakaavamuutos (N 132) alueen Huhdanmäen taajamaosassa sijaitsevan korttelin 269 tontin 2, joka muodostuu noin 7.886 m² suuruisesta määräalasta kiinteistöä 927-436-1-296 K269 tai tästä myöhemmin muodostetusta kiinteistöstä, ikääntyvien asumispalveluyksikön rakennuspaikaksi yhteisölliseen sekä ympärivuorokautiseen palveluasumiseen, sekä
- 2) vuokrata Vestera Oy:lle / perustettavan koy:n lukuun 15/24 suuruisen määräosan Huhdanmäen taajamaosan ja Linnanniitun alueen asemakaava ja asemakaavamuutos (N 132) alueen Huhdanmäen taajamaosassa sijaitsevan korttelin 269 tontista 3, joka muodostuu noin 2.692 m² suuruisesta määräalasta kiinteistöä 927-436-1-296 K269 tai tästä myöhemmin muodostetusta kiinteistöstä.

Ennen korttelin 269 tontin 3 vuokrasopimuksen allekirjoittamista tulee olla tehtynä erillinen sopimus kyseisen tontin käytöstä.

Korttelin 269 tontin 2 elinkustannusindeksiin sidottu vuosivuokra on 39.000 euroa (5 % x 780.000 €). Määräosasta korttelin 269 tonttia 3 ei erikseen veloiteta vuokraa, vaan se sisältyy korttelin 269 tontin 2 vuokraan.

Mikäli vuokraaja toteuttaa korttelin 269 tontille 2 enemmän kuin asemakaavassa on osoitettu, vuosivuokra kasvaa sen mukaisesti, olemassa oleva vuosivuokra + 260 €/k-m² x lisärakennusoikeus x 5 %, joka 260 €/k-m² sidotaan elinkustannusindeksiin.

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

Ostaja sitoutuu rakentamaan korttelin 269 tontille 2 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 (269-2) täytettyään vuokrasopimuksen mukaisen rakentamisvelvollisuutensa. Kunta määrittelee kauppahinnan sen hetkisen hintatason mukaisesti.

Maanvuokrasopimus tehdään kunnanhallituksen hyväksymän maanvuokrasopimusmallin mukaisesti. Vuokra-aika on 50 vuotta.

Tontti voidaan varata maksamalla 2.500 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 12.8.2026 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 päättää

- 1) vuokrata Vestera Oy:lle / perustettavan koy:n lukuun Huhdanmäen taajamaosan ja Linnanniitun alueen asemakaava ja asemakaavamuutos (N 132) alueen Huhdanmäen taajamaosassa sijaitsevan korttelin 269 tontin 2, joka muodostuu noin 7.886 m² suuruisesta määräalasta kiinteistöä 927-436-1-296 K269 tai tästä myöhemmin muodostetusta kiinteistöstä, ikääntyvien asumispalveluyksikön rakennuspaikaksi yhteisölliseen sekä ympärivuorokautiseen palveluasumiseen, sekä
- 2) vuokrata Vestera Oy:lle / perustettavan koy:n lukuun 15/24 suuruisen määräosan Huhdanmäen taajamaosan ja Linnanniitun alueen asemakaava ja asemakaavamuutos (N 132) alueen Huhdanmäen taajamaosassa sijaitsevan korttelin 269 tontista 3, joka muodostuu noin 2.692 m² suuruisesta määräalasta kiinteistöä 927-436-1-296 K269 tai tästä myöhemmin muodostetusta kiinteistöstä.

Ennen korttelin 269 tontin 3 vuokrasopimuksen allekirjoittamista tulee olla tehtynä erillinen sopimus kyseisen tontin käytöstä.

Korttelin 269 tontin 2 elinkustannusindeksiin sidottu vuosivuokra on 39.000 euroa (5 % x 780.000 €). Määräosasta korttelin 269 tonttia 3 ei erikseen veloiteta vuokraa, vaan se sisältyy korttelin 269 tontin 2 vuokraan.

Mikäli vuokraaja toteuttaa korttelin 269 tontille 2 enemmän kuin asemakaavassa on osoitettu, vuosivuokra kasvaa sen mukaisesti, olemassa oleva vuosivuokra + $260 \text{ €/k-m}^2 \times \text{lisärakennusoikeus} \times 5 \%$, joka 260 €/k-m^2 sidotaan elinkustannusindeksiin.

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

Ostaja sitoutuu rakentamaan korttelin 269 tontille 2 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 (269-2) täytettyään vuokrasopimuksen mukaisen rakentamisvelvollisuutensa. Kunta määrittelee kauppahinnan sen hetkisen hintatason mukaisesti.

Maanvuokrasopimus tehdään kunnanhallituksen hyväksymän maanvuokrasopimusmallin mukaisesti. Vuokra-aika on 50 vuotta.

Tontti voidaan varata maksamalla 2.500 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 12.8.2026 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