Määräalan ostaminen Vihdin kunnalle kiinteistöstä 927-406-5-142 Mattila

Kunnanhallitus 23.11.2026
449/10.00.01/2025

Vihdin kunta on neuvotellut kiinteistön 927-406-5-142 Mattila omistajan kanssa määräalan ostamisesta kyseisestä kinteistöstä. Kiinteistö sijaitsee Vihdin eteläosassa Härköilän kylässä. Ostettavaksi suunnitellun määräalan sijainti ja alustava rajaus ilmenevät liitteenä olevista kartoista.

Ostettavan määräalan pinta-ala on noin 61,546 hehtaaria. Kaupan jälkeen myyjälle jäisi noin 1,607 hehtaarin suuruinen osa kiinteistöstä. Määräala ostettaisiin rakennuksineen ja puustoineen sekä velkakiinnityksistä vapaana.

Kunta on tehnyt määräalasta aiemmin ostotarjouksen, jota myyjä ei ole pitänyt riittävänä. Kunnassa käytyjen jatkoneuvottelujen perusteella ostotarjousta on tarkistettu. Päivitetyn, 2.11.2026 päivätyn ostotarjouksen mukaan määräalasta tarjottava kokonaiskauppahinta on 1 900 000 euroa. Colliersin tekemän arviointilausunnon mukaan kauppahinnasta rakennusten arvo on 150 000 euroa, raakamaan arvo on 1 680 000 euroa ja asuinpientalojen rakennuspaikkojen arvo on 70 000 euroa.

Vihdin kunnan maan hankinnan investointimäärärahat vuodelle 2026 ovat talousarvion mukaan olleet kokonaisuutena 2 350 000 euroa, joista tähän mennessä on käytetty 217 500 euroa ja investointimäärärahoja on jäljellä 2 132 500 euroa.

Kunta vastaa määräalan lohkomiskustannuksista ja kaupanvahvistajan palkkiosta. Tarjous on voimassa 30.11.2026 saakka, ja se sitoo Vihdin kuntaa kunnanhallituksen hyväksyttyä sen. Kiinteistön omistaja on hyväksynyt tarjouksen.

Ostotarjoukseen sisältyy järjestely, jonka perusteella myyjä ja hänen lapsensa perheineen voisivat jatkaa asumista kiinteistöllä sijaitsevissa asuinrakennuksissa. Asumisesta laadittaisiin kaupanteon yhteydessä erilliset asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaiset vuokrasopimukset.

Vuokrasopimukset olisivat voimassa toistaiseksi. Vuokralaiset voisivat asua asuinrakennuksissa vastikkeetta ensimmäiset kolme vuotta, minkä jälkeen vuokran määrä tarkistettaisiin markkinaehtoiseksi. Vuokralaiset vastaisivat asumiseen liittyvistä käyttö- ja ylläpitokustannuksista, kuten sähköstä, lämmityksestä ja jätehuollosta, sekä kiinteistön kulkuyhteyden kunnossapidosta. Kunnalla olisi vuokranantajana oikeus irtisanoa vuokrasopimukset kuuden kuukauden irtisanomisajalla siten, että sopimukset päättyisivät aikaisintaan kahden vuoden kuluttua kaupanteosta. Vuokrasopimusten lopullisista ehdoista voidaan tarvittaessa neuvotella.

Kunta on teettänyt kiinteistöä koskevan luontoselvityksen vuonna 2025 maanhankintaa ja alueen mahdollista myöhempää kaavoittamista varten. Selvitys käsitti koko noin 63,46 hehtaarin suuruisen kiinteistön. Kiinteistö on pääosin mäkistä ja voimaperäisessä talouskäytössä ollutta metsämaata. Kiinteistön pohjoisosassa sijaitsevat tilakeskus rakennuksineen sekä sitä ympäröivät pellot.

Luontoselvityksessä alueelta rajattiin yksi arvokas luontokohde, Palaneenmäen runsaslahopuustoinen kalliometsä. Kohde on selvityksen mukaan silmälläpidettävää luontotyyppiä ja täyttää METSO-ohjelman luokan I kohteen kriteerit. Selvityksessä suositellaan, ettei kalliometsää hakata, vaan se jätetään kehittymään luonnontilassa. Kiinteistö rajautuu lisäksi Pekkulan luonnonsuojelualueeseen.

Selvityksessä ei todettu luonnonsuojelulain 64 tai 65 §:ssä tarkoitettuja suojeltuja luontotyyppejä, vesilaissa tarkoitettuja pienvesikohteita eikä metsälain 10 §:n mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Alueella ei myöskään arvioitu olevan liito-oravalle tai viitasammakolle potentiaalisia esiintymisalueita. Lepakoiden esiintyminen alueella arvioitiin kuitenkin mahdolliseksi ja jopa todennäköiseksi. Alueen mahdollista kaavoittamista varten suositellaan lepakkoselvityksen tekemistä. Selvityksen tulisi käsittää myös kiinteistön rakennukset ja piha-alueet. Rakennuksia ei suositella purettavaksi ennen kuin kesäaikaisella tarkastuksella on varmistettu, ettei niissä sijaitse lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja.

Kiinteistön aluetta koskee myös Fingrid Oyj:n Hikiä–Inkoo 2 × 400 kV:n voimajohtohanke, jonka alustava reitti kulkee Mattilan kiinteistön kautta. Luontoselvityksen laatimishetkellä hankkeen ympäristövaikutusten arviointimenettely oli käynnissä eikä YVA-selostus ollut vielä valmistunut.

Määräalan hankinta tukee kunnan pitkäjänteistä maanhankintaa ja mahdollistaa alueen myöhemmän maankäytön ja kaavoituksen suunnittelun esimerkiksi työpaikkarakentamisen tarpeisiin. Määräala on maastonmuodoiltaan peltoa ja kalliota. Tämä mahdollistaa massatasapainoisuuden mahdollisen työpaikkarakentamisen esirakentamisen osalta ja toisaalta mahdollisuutena on myös harkita alueen kiviaineksen myymistä kiviainestoimijalle. Alueen myöhemmässä suunnittelussa on otettava huomioon Palaneenmäen arvokas kalliometsä, Pekkulan luonnonsuojelualueen läheisyys, lepakoita koskevat lisäselvitystarpeet sekä suunnitellun voimajohtoyhteyden vaikutukset.

Jos ostotarjous hyväksytään, kunta pyytää samalla maanomistajalta oikeutta tehdä määräalalla tarpeellisia kairausperusteisia ja muita pohjatutkimuksia, pohjaveden tasoa ja paineellisuutta koskevia tutkimuksia sekä muita alueen suunnittelun edellyttämiä tutkimuksia ja selvityksiä, kuten arkeologisen selvityksen. Tutkimukset ja selvitykset tehdään siten, ettei niistä aiheudu haittaa tai vahinkoa kiinteistölle. Maanomistajalle ja alueen vuokralaisille ilmoitetaan tutkimuksista etukäteen, ja tutkimustulokset annetaan tiedoksi maanomistajalle. Kunta vastaa tutkimusten ja selvitysten kustannuksista. Lisäksi kunta pyytää

saada tutustua määräalaan mahdollisesti kohdistuviin vuokrasopimuksiin ja niiden ehtoihin.

Toimivalta Hallintosääntö 23§ kohta 19

Valmistelija Pekka Puistosalo etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 467 5227

Esittelijä Kunnanjohtaja Erkki Eerola

Ehdotus Kunnanhallitus päättää

1. hyväksyä liitteenä olevan 2.11.2026 päivätyn päivitetyn ostotarjouksen, jonka mukaan Vihdin kunta tarjoaa noin 61,546 hehtaarin suuruisesta määräalasta kiinteistöä 927-406-5-142 Mattila rakennuksineen ja puustoineen sekä velkakiinnityksistä vapaana 1 900 000 euron kokonaiskauppahinnan;
2. hyväksyä, että Vihdin kunta vastaa määräalan lohkomiskustannuksista ja kaupanvahvistajan palkkiosta;
3. hyväksyä ostotarjouksessa esitetyt asumisjärjestelyjen periaatteet siten, että asumista koskevat lopulliset vuokrasopimukset laaditaan erikseen kaupanteon yhteydessä; sekä
4. oikeuttaa maankäyttöpäällikön neuvottelemaan kauppakirjaan ja asumista koskeviin vuokrasopimuksiin ennen allekirjoituksia vähäisiä ja teknisluonteisia tarkistuksia, jotka eivät heikennä kunnan asemaa eivätkä muuta kauppahintaa tai järjestelyn muita olennaisia ehtoja.

Päätös

Tiedoksi Kiinteistön omistaja