

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

Kunnanhallitus 08.12.2025 § 319

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 rajoittuville 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 suuruudesta 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 suuruudesta 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

Kunnanhallitus 10.8.2026
462/10.00.02/2025

Kunnanhallitus on päätöksellään 8.12.2025 § 319 päättänyt 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 m^2 suuruisesta määräalasta kiinteistöä 927-436-1-

296 K269 tai tästä myöhemmin muodostetusta kiinteistöstä, ikääntyvien asumispalveluyksikön rakennuspaikaksi yhteisölliseen sekä ympärivuorokautiseen palveluasumiseen.

Tämän lisäksi kunnanhallitus on päätöksellään 8.12.2025 § 319 päättänyt 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 (LPA-2), joka muodostuu noin 2.692 m² suuruisesta määräalasta kiinteistöä 927-436-1-296 K269 tai tästä myöhemmin muodostetusta kiinteistöstä.

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 rajoittuville tonteille.

Päätöksen mukaan määräosasta korttelin 269 tontista 3 (LPA-2) ei erikseen veloiteta vuokraa, vaan se sisältyy korttelin 269 tontin 2 vuokraan ja tämän lisäksi, että erillinen sopimus korttelin 269 tontin 3 (LPA-2) käytöstä tulee olla tehtynä ennen sen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Päätöksen mukaisesti tontit on varattu hakijalle 2.500 euron varausmaksulla. Maksettua varausmaksua ei palauteta, jos maanvuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 12.8.2026 mennessä.

Vestera Oy / perustettavan koy:n lukuun on hakenut 12.6.2026 korttelin 269 tontin 2 varausajan jatkamista kunnanhallituksen 8.12.2025 § 319 vuokrauspäätöksen ehtojen mukaisesti siten, että varausaikaa jatketaan 30.8.2027 asti. Tarkoituksena on käynnistää hankkeen suunnittelu ja rakentaminen siten että palveluntuotanto voisi käynnistyä vuoden 2028 aikana. Vestera Oy:n mukaan hankkeeseen liittyvät selvitykset ovat kesken ja neuvotteluja eri toimijoiden kanssa käydään edelleen.

Varausajan jatkaminen on kunnan kannalta perusteltua, koska hanke on edelleen valmistelussa eikä tontille ole vaihtoehtoja toteuttajaa.

Toimivalta	Vihdin hallintosääntö § 23 kohta 21
Valmistelija	Pirjo Varjoranta etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 767 4901
Esittelijä	Kunnanjohtaja Erkki Eerola
Ehdotus	Kunnanhallitus päättää jatkaa tekemänsä vuokrauspäätöksen 8.12.2025 § 319, koskien Huhdanmäen taajamaosassa sijaitsevan korttelin 269 tontin 2 sekä siihen liittyvän tontin 3 (LPA-2) 15/24 suuruisen määräosan vuokraamista Vestera Oy:lle / perustettavan koy:n lukuun, voimassaoloa 30.8.2027 saakka.

Tontin varausta voidaan jatkaa maksamalla 2.500 euron varausmaksu. Varausmaksu tulee maksaa yhden (1) kuukauden kuluessa tämän

päätöksen lainvoimaisuudesta. Varausmaksu hyvitetään osana ensimmäisen vuoden vuosivuokraa, mutta sitä ei palauteta, jos vuokrasopimusta ei synny määräaikaan mennessä.

Mikäli varausmaksua ei ole maksettu yhden (1) kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaistumisesta, tämä vuokrauspäätös raukeaa. Lisäksi mikäli maanvuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 30.8.2027 mennessä, niin tämä vuokrauspäätös raukeaa.

Muutoin 8.12.2025 § 319 tehty vuokrauspäätös pysyy ennallaan.

Päätös

Tiedoksi

Vestera Oy