

Kartanonranta Sundet III -asemakaava-alueen korttelin 2150 tontin 2 varaaminen

Kunnanhallitus 04.12.2023 § 413

807/10.00.02/2023

Valmistelija	maankäyttöinsinööri Aija Aunio, kunnangeodeetti Otso Kärkkäinen etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi, puh. 09 29671 (vaihe)
Päätösehdotus	Kunnanjohtaja Sailas Virpi Kunnanhallitus päättää, että 1 Kartanonranta Sundet III -asemakaava-alueen korttelin 2150 tontti 2 varataan Ab Villa Sipriina Oy:lle, y-tunnus 1578847-8, 31.5.2024 asti kehitysvammaisten tehostetun palveluasumisen yksikön hankesuunnittelua sekä rahoituksen ja viranomaislupien hakemista varten. 2 kunta perii varausmaksuna 3 000 euroa niin, että varausmaksua ei palauteta, mutta tontin vuokrauksen toteutuessa se on osa ensimmäisen vuoden maanvuokraa.
Päätös	Esittelijä veti asian pois esityslistalta.
Tiedoksi	Ab Villa Sipriina Oy
Selostus	

Tonttihakemus

Ab Villa Sipriina Oy on jättänyt 3.10.2023 kuntaan tontin varaushakemuksen Kartanonranta Sundet III asemakaava-alueen korttelin 2150 tontista 2. Hakijan tarkoituksena on toteuttaa tontille 20-22-paikkainen ympärivuorokautisen tehostetun palveluasumisen yksikkö kehitysvammaisille, sekä tarvittaessa myös päivätoimintaa. Hakija vastaa liiketoiminnasta ja palveluiden tuottamisesta.

Hakijalla, Ab Villa Sipriina Oy:llä on tällä hetkellä kehitysvammaisten tuetun ympärivuorokautisen palveluasumisen yksikkö Kantvikin Haapiorinteessä ja päivätoimintaa Liikeportissa. Tonttipalveluiden saamien tietojen mukaan Haapiorinteeseen palvelukodin lähialueen asukkailla ei ole ollut kunnan tietoon tullutta huomautettavaa toiminnasta.

Hyvinvointialueen Tilapalvelut-vastuualue on antanut lausunnon tonttivarauksihakemuksesta. Se toteaa, että Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen vammaispalveluilla on puutetta kehitysvammaisten ympärivuorokautisista asumispalveluista. Palvelujen puutteessa palveluasumispaikkoja ei löydy alueelta tai asiakkaita sijoitetaan epätarkoituksenmukaisesti kauas kotikunnastaan. Edelleen lausunnon mukaan kyseinen tontti soveltuu hyvin sijaintinsa puolesta asumispalvelujen tuottamiseen vammaisille henkilöille. Länsi-Uudenmaan vammaispalvelut puoltaa tontin myöntämistä Villa Sipriinan hankkeelle.

Hakijan arvio toteutettavasta rakennusoikeudesta on enintään 990 k-m² sisältäen ryhmäkodin asukkaiden asunnot, yhteiset tilat ja mahdolliset päivätoimintatilat.

Asemakaava

Tontti sijaitsee Sundsberginlahden rannan tuntumassa osoitteessa Sipulintie 2. Kaavatontti rajoittuu nk. Sipulinrannan virkistysalueen. Lyhin etäisyys tontilta rantaviivaan on noin 60 metriä.

Tontin pinta-ala on noin 7 614 m². Vuonna 2008 hyväksytyssä ja 2010 lainvoiman saaneessa asemakaavassa se on varattu palvelurakennuksille (P). Rakennusoikeutta enintään kaksikerroksisten rakennusten rakentamiseen on osoitettu 1 575 k-m². Vajaa puolet tontin alasta on merkitty luonnonmukaisena säilytettäväksi alueen osaksi, jolla ei ole sallittua tehdä liito-oravan elinedellytyksiä heikentäviä toimenpiteitä.

Tontinvaraushakemuksen mukainen hanke on asemakaavan mukainen. Rakennushankkeesta on laadittu viitesuunnitelma, joka täyttää sille kaavassa sekä laatu- ja ympäristöohjeessa asetetut keskeiset vaatimukset.

Vaihtoehtoinen tontin käyttö

Kaavoitus- ja liikennepalvelut on lausunut mielipiteensä hakemuksesta. Kaavoitusyksikkö toteaa, että liikenteellisesti parempia sijaintipaikkoja olisi kaavamuutoksella tai poikkeamisluvalla kehitettävissä esimerkiksi Jorvaksen aseman läheisyyteen. Haetulle Kartanonrannan tontille olisi mahdollista laatia asemakaavamuutos, jossa se voitaisiin osoittaa erillispientalojen korttelialueeksi, arviolta viideksi tontiksi, joiden tontinmyyntitulot olisivat arviolta noin 1,1 milj. euroa. Kaavamuutokseen sisältyy kuitenkin riskejä esim. luontoarvoja koskien.

Neuvotellut vuokrausehdot

Tontille on laadittu päivitetty kiinteistöarvio elokuussa 2023. Kiinteistöarvio on esityslistan oheismateriaalina.

Tonttipalvelut on neuvotellut kyseisen kiinnostuneen hakijan kanssa tontista ja sen luovutusehdoista. Tonttipalvelut toteaa, että tontista on ollut aiemminkin tiedusteluja, mm. päiväkotij- ja vanhustalvaluille, mutta hankkeet eivät ole edenneet.

Tonttipalvelut esittää korttelin 2150 tontin 2 varaamista hakijalle siten, että tontti varattaisiin 31.5.2024 asti hankesuunnittelua sekä rahoituksen ja viranomaislupien hakemista varten. Varausta olisi mahdollista jatkaa pyynnöstä kerran puolella vuodella. Varausmaksuna perittäisiin 3 000 euroa per puolen vuoden varausaika siten, että varausmaksua ei palauteta, mutta mahdollisen tontin vuokrauksen toteutuessa varausmaksu olisi osa ensimmäisen vuoden maanvuokraa.

Hankesuunnittelun edetessä kunnan tavoitteiden mukaan, tehtäisiin varausaikana erillinen vuokrauspäätös hakijalle tai hankkeen toteuttajalle tarvittaessa perustettavan yhtiön lukuun. Vuokrattaessa vuokra-aika ja vuokranantajan lunastusehdot määräytyisivät kunnassa vuokrauspäätöksen hetkellä voimassa olevien asuntotonttien vuokrausehtojen mukaisesti.

Vaparahoitteisena tontin pääoma-arvo määräytyy puolueettoman kiinteistöarvion (LandPro Oy, arvopvm 31.8.2023) markkina-arvon, 400 euroa per rakennusoikeuden k-m², mukaan. Vuokrattaessa vuosivuokra (perusvuokra) olisi 5 % em. tontin pääoma-arvosta hankekoko huomioiden, ja vuokra sidottaisiin elinkustannusindeksiin. Esitetyllä 990 k-m²:n hankekoolla vuosivuokran määrä olisi sopimuksen alkaessa 19 800 euroa.

Esityslistan liitteet:

- tontin varausehdot

Esityslistan oheismateriaali:

- kartat 3 kpl varattavasta Kartanonranta Sundet III-asemakaava-alueen korttelin 2150 tontista 2
- kiinteistöarvio, 31.8.2023
- maanvuokrasopimusluonnos