

## Juhlakallion asemakaavan korttelin 737 tontin 1 varaaminen

Kunnanhallitus 04.12.2023 § 415

874/10.00.02/2023

Valmistelija	Kunnangeodeetti Otso Kärkkäinen etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi, puh. 09 29671 (vaihe)
Päätösehdotus	Kunnanjohtaja Sailas Virpi  Kunnanhallitus päättää varata liitteenä olevin varausehdoin Juhlakallion asemakaavan korttelin 737 tontin 1 Hoivarakentajat Oy:lle (y-tunnus 2406791-2) Autismisäätiön autismikirjon asukkaiden ryhmäkodin hankesuunnittelua varten. Kunta perii tontista 5 000 euron varausmaksun, joka on vuokrauksen toteutuessa osa ensimmäisen vuoden maanvuokraa. Varaus on voimassa 31.12.2024 asti.
Käsittely	Kunnangeodeetti Otso Kärkkäinen esitteli asiaa kokouksessa.
Päätös	Kunnanhallitus päätti yksimielisesti ehdotuksen mukaisesti.
Tiedoksi	Hoivarakentajat Oy
Selostus	

### **Tonttihakemus**

Tonttipalvelut on neuvotellut Juhlakallion asemakaavan korttelin 737 tontin 1 varaamisesta Hoivarakentajat Oy:lle Autismisäätiön autismikirjon asukkaiden ryhmäkodin hankesuunnittelua varten.

Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen vammaispalvelut on antanut Autismisäätiön hankkeelle 13.1.2023 päivätyn puoltavan lausunnon. Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen vammaispalveluilla on tehtyjen markkinakartoitusten perusteella jatkuva puute ympärivuorokautisesta tehostetusta palveluasumisesta autismin kirjon henkilöille. Lausunnossa tontin todetaan soveltuvan hyvin sijaintinsa puolesta asumispalvelujen tuottamiseen vammaisille henkilöille, ja että keskeinen sijainti mahdollistaa asiakkaille lähipalvelujen hyödyntämisen sekä tarjoaa hyvät liikenneyhteydet parantaen henkilöstön saatavuutta.

Hoivarakentajat Oy on tehnyt hankesuunnitelman, jonka perusteella Autismisäätiö on jättänyt kuntaan 14.9.2023 päivätyn tonttihakemuksen.

### **Asemakaava**

Hanke on käyttötarkoitukseltaan asemakaavan mukainen. Juhlakallion asemakaavassa A-korttelialueilla saa rakentaa asuntoja erityisryhmille sekä näiden kerho- ja yhteistiloja.

### **Varausehdot**

Kunta perii tontista 5 000 euron varausmaksun, joka on vuokrauksen toteutuessa osa ensimmäisen vuoden maanvuokraa. Varaus on voimassa 31.12.2024 asti. Mahdollinen jatkovaraus ja tontin vuokrauspäätös valmistellaan erikseen, mikäli tontin suunnittelu etenee kunnan asettamien tavoitteiden mukaisesti.

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla tontilla rakennushankkeen edellyttämiä maaperä- ym. vastaavia tutkimuksia.

Kunta valtuuttaa varauksensaajan hakemaan omalla kustannuksellaan ja riskillään rakennuslupaa ennen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista kuitenkin niin, tontin hallinnan tulee olla siirtynyt allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen nojalla varauksensaajalle ennen kuin rakennuslupa voidaan käsitellä.

### **Neuvotellut vuokrausehdot**

Kunta on teettänyt tontista puolueettomaan 7.11.2023 laaditun kiinteistöarvion, jonka mukaan tontin pääoma-arvo on 367 500 euroa. Vuosivuokran (perusvuokra) määrä on 5 % pääoma-arvosta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

Neuvotelluissa vuokrausehdoissa tontin vuokraajana on Hoivarakentajat Oy perustettavan yhtiön lukuun.

Vuokrausehdoissa tontti vuokrataan 31.12.2024 asti noin 50 vuodeksi maanvuokralain 3 luvun tarkoittamalla tavalla asumiseen sopimuksen alkaessa autismikirjon asukkaiden ryhmäkotia varten. Vuokralainen sitoutuu rakentamaan tontille asemakaavan, rakentamistapaohjeen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisesti puurunkoisen uudisrakennuksen kolmen vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta käyttöönottoon.

Esityslistan liitteet:

- tontin varausedot
- pihaluonnos, 9.11.2023

Esityslistan oheismateriaali:

- Autismisäätiön yleisesite
- Autismisäätiön tonttihakemus, 14.9.2023
- Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen lausunto, 13.1.2023
- tontti karttapalvelussa:  
<https://kirkkonummi.karttatiimi.fi/link/3NhMd3>
- maanvuokrasopimusluonnos