

**Tolsanmäen asemakaavan maankäyttösopimuksen maksujärjestelyjen muutos, kiinteistö
NEDERGÅRD RN:o 1:302**
Kunnanhallitus 09.06.2025 § 216
1079/10.00.00/2019

Valmistelija	kunnangeodeetti Otso Kärkkäinen etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi, puh. 09 29671 (vaihe)
Päätösehdotus	Kunnanjohtaja Sailas Virpi Kunnanhallitus päättää 1 hyväksyä liitteen olevan Tolsanmäen asemakaavan maankäyttösopimusta koskevan sopimusmuutoksen ja luovutuskirjan. Luovutuskirjalla Kirkkonummen kunta hankkii liitekartan mukaisen noin 3960 m2 suuruisen määräalan kiinteistöstä NEDERGÅRD 257-486-1-302 luovutushintaan 307 410 euroa. Määräala on asemakaavassa erillispientalojen korttelialuetta (kaavamerkintä AO/s) käsittäen korttelin 764 tontit 1, 2 ja 4 ja osan tontista nro 5. 2 oikeuttaa ja valtuuttaa kunnanjohtajan tekemään sopimukseen ja luovutuskirjaan vähäisiä tarkistuksia ja allekirjoittamaan sopimuksen ja luovutuskirjan. 3 päättää, että päätös voidaan panna täytäntöön odottamatta sen lainvoimaisuutta (kuntalaki 143 §).
Käsittely	Kuntakehitysjohtaja Anna-Kaisa Kauppinen esitteli asiaa kokouksessa.
Päätös	Kunnanhallitus päätti yksimielisesti ehdotuksen mukaisesti.
Tiedoksi	kiinteistön NEDERGÅRD 257-486-1-302 omistaja

Selostus	Maankäyttösopimus Kirkkonummen kunta ja kiinteistön NEDERGÅRD 257-486-1-302 omistaja ovat allekirjoittaneet Kirkkonummella 22.1.2020 Tolsanmäen asemakaavan maankäyttösopimuksen, jossa 2. ja 3. maksuerät on sidottu kerrostalotonttien luovutukseen. Maanomistajalla on maankäyttösopimusta neuvoteltaessa ollut voimassa kaava-alueen asuinkerrostalotonteista (kortteli 762 ja korttelin 763 tontti 3) rakennusliikkeen kanssa solmittu esisopimus, joka ei kuitenkaan ole toteutunut. Kunnalla on parhaalla etusijalla kaksi kiinnitystä em. kiinteistöön, yhteensä rahamäärältään 700 000 euroa. Sopimusmuutos ja luovutuskirja
----------	---

Tolsanmäen katualueiden ja kunnallistekniikan rakennusurakka on käynnistynyt tammikuussa 2025 ja sen urakkasopimuksen mukainen valmistumisaika on 31.5.2026 mennessä.

Tonttipalvelut ja maanomistaja ovat neuvotelleet maankäyttösopimuksen jäljellä olevan sopimuskorvauksen 2. ja 3. maksuerien aikataulun ja maksutavan muutoksesta ja indeksitarkistuksen kohtuullistamisesta.

Osan jäljellä olevasta sopimuskorvauksesta maanomistaja kuittaa luovuttamalla kunnalle kolme rakentamatonta erillispientalotonttia (kaavamerkintä AO/s) ja tontinosan Tolsanmäen asemakaavan korttelissa 764. Hinnoittelu perustuu maankäyttösopimuksessa käytettyyn hinnoitteluun.

Lisäksi kunta ja maanomistaja sopivat sopimuskorvauksen indeksitarkistuksen muutoksesta ja rahakorvauksena maksettavan osuuden maksuerän eräpäiväksi 31.8.2026. Indeksitarkistuksessa perusindeksinä ei käytetä maankäyttösopimuksen allekirjoituskuukauden (tammikuu 2020) indeksin pistelukua, vaan tammikuun 2022 pistelukua ja tarkistusindeksinä huhtikuun 2025 indeksin pistelukua, joka on viimeisin tiedossa oleva pisteluku.

Myönnetty infra-avustus

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA, nykyisin valtion tukeman asuntorakentamisen keskus) on myöntänyt kunnalle 14.12.2021 infra-avustuksen asuntoalueiden kunnallistekniikan rakentamiseen Juhlakallio-Tolsanmäen alueelle. Avustuksen enimmäismäärä 30 prosenttia kohteen hyväksytyistä arvonnalisäverottomista kustannuksista. Avustuksen maksamista varten tarvittava selvitys on esitettävä viimeistään 31.12.2026. Infra-avustuspäätös on oheismateriaalina.

ARA:n vuonna 2021 avustuksen perusteeksi hyväksymät kustannukset ovat 3,93 miljoonaa euroa, joka perustuu infra-avustushakemuksen tekovaiheessa tiedossa olleeseen yleissuunnitelman mukaiseen kustannusarvioon. Urakkakilpailutuksissa saadut tarjoushinnat ovat kuitenkin olleet huomattavasti korkeammat.

Infra-avustushakemuksessa kunta on sitoutunut toteuttamaan avustuksella MAL-sopimusta. Voimassa olevassa MAL-sopimuksessa on asuntokannan monipuolisuuden ja asuntomarkkinoiden toimivuuden varmistamiseksi kunta sitoutunut toteuttamaan vapaarahoitteisen asuntotuotannon lisäksi valtion tukemaa asuntotuotantoa.

Tarjouskilpailu ja evästyspyyntö

Maanomistajan konsultti on järjestänyt tarjouskilpailun em. kerrostalokokonaisuudesta olemassa olevassa markkinatilanteessa. Oheismateriaalina olevassa maanomistajan konsultin muistiossa on tarkemmat tiedot järjestetystä tarjouskilpailusta.

Tarjouskilpailun tuloksen perusteella tonttipalvelut pyytää kunnanhallitusta evästämään, onko korttelin 762 asuinkerrostalotontit mahdollista osoittaa valtion tukemaan asuntotuotantoon niin, että vähintään puolet asuinkerrosalasta on ns. pitkän korkotukimallin mukaista asuntotuotantoa. Varsinaisen lausunnon kunta voi antaa hankkeesta vasta, kun lausuntopyyntö lainahakemuksesta lainamäärineen ja asuntojakaumineen

on saapunut valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen asiointijärjestelmään.

Oheismateriaalina on karttaote Tolsanmäen korttelista 762 sekä tiedot Tolsan asemanseudun asemakaava-alueelle toteutuneesta asuntotuotannosta.

Esityslistan liite:

- muutossopimus sisältäen luovutuskirjan

Esityslistan oheismateriaali:

- ARA:n infra-avustuspäätös, 14.12.2021
- maanomistajan konsultin aineisto (muistio kunnanhallitukselle 26.5.2025, myyntiesite 25.3.2025, tarjouskilpailun asiakkaat 23.5.2025 ja referenssit)
- karttaote Tolsanmäen korttelista 762
- tiedot Tolsan asemanseudulle ja Tolsantien varren kerrostalokortteliin 601 toteutuneesta asuntotuotannosta