

Tinanpuiston asemakaava-alueen korttelin 2063 tontin 2 varaaminen PROY Oy:lle

Kunnanhallitus 09.06.2025 § 217

386/10.00.02/2025

Valmistelija	kunnangeodeetti Otso Kärkkäinen etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi, puh. 09 29671 (vaihte)
Päätösehdotus	Kunnanjohtaja Sailas Virpi Kunnanhallitus päättää varata Tinanpuiston asemakaava-alueen korttelin 2063 tontin 2, joka on kiinteistö 257-460-2-119, PROY Oy:lle, y-tunnus 3154077-1, liitteenä olevin varausehdoin hankesuunnittelua ja ennakkomarkkinointia varten. Varaus on voimassa puoli vuotta päätöksen lainvoimaisuudesta. Kunta perii varausajalta 2 500 euron varausmaksun, joka on tontin vuokrauksen toteutuessa osa ensimmäisen vuoden vuokraa tai tontin myynnin toteutuessa osa kauppahintaa.
Käsittely	Kuntakehitysjohtaja Anna-Kaisa Kauppinen oli läsnä tämän pykälän aikana.
Päätös	Kunnanhallitus päätti yksimielisesti ehdotuksen mukaisesti.
Tiedoksi	PROY Oy
Selostus	

Kunnanhallituksen päätös myynti- ja vuokrausperusteista ja tonttihaku

Kunnanhallitus päätti 28.10.2019 (§ 359) myynti- ja vuokrausperusteista koskien kunnan omistamia neljää asuinpientalotonttia (kaavamerkintä AP) Tinanpuiston asemakaava-alueella Masalassa. Kunnanhallitus päätti tonttien myynti- ja vuokraushinnoista, ja että tontit varataan kuluttajille suunnattuun, vapaarahoitteiseen yhtiömuotoiseen omistusasuntotuotantoon.

Nyt päätöksen kohteena oleva tontti on ollut mukana tonttihaussa ajalla 2.3.-4.5.2020. Tonttihaku ei kuitenkaan tuolloin johtanut tontin luovutukseen, jonka jälkeen tontti on ollut varattuna eri varaajille kahteen otteeseen.

Päivitetty kiinteistöarvio

Tontti sijaitsee Pyssysepänpänsäällä ja sen rakennusoikeus on 1200 k-m². Tonttipalvelut on tilannut Catella Property Oy:ltä päivitetyn kiinteistöarvion (pvm 29.2.2024).

Neuvottelut

Tonttipalvelut ja PROY Oy ovat neuvottelleet tonttivarauksesta ja tontille toteutettavasta asuntotuotannosta.

Hakija on ensisijaisesti halukas vuokraamaan tontin, ja on arvioinut, että tontille voidaan toteuttaa 6-7 paritaloa, joissa on 12-14 asuntoa.

Neuvotteluissa luovusehdoissa hakija rakentaisi tontille vähintään 1000 k-m² asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta asemakaavan,

lähiympäristö- ja rakentamistapaohjeen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisesti uudisrakennuksia kolmen vuoden kuluessa maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta käyttöönottoon.

Hakija toteuttaisi tontille yhtiömuotoista ja vapaarahoitteista, kuluttajille suunnattua omistusasuntotuotantoa. Hakija sitoutuisi ennakkomarkkinoimaan tonteille rakennettavien rakennusten asuinhuoneistot tarjoamalla ne kuluttajien varattavaksi.

Maaperän pilaantuneisuuden arviointi

Taratest Oy:n tekemässä Tinanpuiston sulfaattimaiden kartoituksessa (5.12.2016) on tontilta otetussa tutkimuspisteessä havaittu laboratoriotulosten perusteella kynnysarvon ylittävät kromi- ja nikkelipitoisuudet. Kynnysarvon ylitys ei tarkoita vielä maaperän pilaantuneisuutta, mutta edellyttää maaperän pilaantuneiden ja puhdistustarpeen arviointia. Kynnysarvon ylittävien maiden laajuuden selvittämiseksi tutkimusraportissa ehdotetaan, että tutkimuspisteen ympäristöstä tehdään lisätutkimukset kaivutyön aikana. Tutkimusraportissa todetaan, että kynnysarvon ylittäviä maa-aineksia saa toimittaa ainoastaan alueelle, jossa on lupa vastaanottaa kyseisiä maa-aineksia. Koko alueen kaivumaita voidaan kuitenkin hyödyntää alueella tehtävissä täyttötöissä.

Mahdollisesta maaperän pilaantumisesta on neuvoteltu seuraavansisältöinen ehto: "Mikäli vuokra-alueen maaperä havaitaan maanvuokrasopimuksen allekirjoituksen jälkeen siten pilaantuneeksi, että toimivaltainen ympäristöviranomainen edellyttää vuokra-alueella olevan maaperän puhdistamista, vastaa vuokranantaja vuokra-alueen maaperän puhdistamisesta vuokralaiselle aiheutuvista ylimääräisistä kustannuksista verrattuna vuokralaiselle aiheutuviin tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin tilanteessa, jossa vuokra-alueen maaperä ei olisi ollut pilaantunut. Vuokranantajan vastuu kattaa mahdollisen maaperän pilaantumisen puhdistamisen siltä osin, kun puhdistamisen tarpeen aiheuttava toiminta on tapahtunut ennen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista. Vuokralainen vastaa tässä kohdassa tarkoitetuista kaikista kustannuksista sitä osin kuin maaperän mahdollinen pilaantuminen on aiheutunut maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen."

Tontin rakennettavuus

Tontin varaajan tiedossa on, että tontti sijoittuu Tinanpuiston asemakaavan laadinnan yhteydessä tehdyn rakennettavuusselvityksen (5.1.2012) mukaan rakennettavuusluokkaan 3 a, mikä tarkoittaa paalutustarvetta. Rakennettavuusselvitys on huomioitu kiinteistöarviossa.

Tonttivaraus

Tonttipalvelut esittää tontin varaamista PROY Oy:lle puoleksi vuodeksi hankesuunnittelua ja ennakkomarkkinointia varten.

Päätös tontin luovutuksesta valmistellaan erikseen, mikäli tontin suunnittelu etenee kunnan asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tällöin tontin luovutushinta perustuisi esitettyyn kiinteistöarvioon huomioiden lisäksi maaperän puhdistustarpeen arvioinnin kustannukset ja mahdolliset maaperän pilaantuneisuudesta johtuvat tavanomaisten maanrakennuskustannusten ylittävät kustannukset.

Yhtiömuotoisten asuntotonttien vuosivuokra määräytyy 5 % mukaan tontin pääoma-arvosta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100).

Esityslistan liitteet:

- tontin varausehdot (ehdot vuokrattavaksi ja myytäväksi)

Esityslistan oheismateriaali:

- varattava tontti kartalla
- kiinteistöarvio, 29.2.2024

Päätöshistoria