

Tonttivaraus Ylä-Levin asemakaava kortteli 1166 tontti 1

Khall 17.06.2025 § 233
388/10.00.02/2025

Valmistelija

Tekninen johtaja Roni Jänkälä, p. 040 540 6357
Maanmittausteknikko Veli-Matti Virtanen, p. 040 581 1889

Hengitysliitto ry hakee suunnitteluvarausta Ylä-Levin asemakaavan kortteliin 1166 tonttiin 1 siten, että varaus olisi voimassa 31.12.2027 saakka.

Hakijan yhteistyökumppanina toimii Kiinteistökehittäjä Oy, joka toimii hankkeessa projektinjohtajana vastaten konsepti- ja viitesuunnittelusta, kaupallisista asioista, hankepuolten kokoamisesta, rahoituksen hankkimisesta, yhtiöiden perustamisesta, viranomaisyhteistyöstä, rakennuslupaprosessin koordinoimisesta, tarvittavista rasite- ja yhteisjärjestelysopimuksista, hankeselvityksistä, maaperätutkimuksista ja muutenkin hankkeen toteuttamisedellytysten varmistamisesta.

Kiinteistökehittäjä Oy on suunnitellut tontille voimassa olevaa asemakaavaa ja alueen rakennustapaohjeita mukailevan hankekokonaisuuden.

Hakija (Hengitysliitto ry) oman päätösprosessinsa mukaisten päätösten jälkeen sitoutuu ostamaan asemakaavan mukaisen rakentamiskelpoisen tontin sen jälkeen, kun

- a) kohteelle on saatu toteuttaja valittua (perustajaurakoitsija/rakentaja)
- b) kohteelle on kunnan toimesta toteutettu ajokelpoinen tieyhteys
- c) kohteen kunnallisteknisen vesi- ja viemäriverkoston rakentaminen on aloitettu

Hakemuksen mukaan hakijalla on toteuttajakumppaneiden valinta meneillään ja se tulee valitsemaan hankkeen toteuttajan vuoden 2025 aikana. Toteuttajakumppani yhdessä hakijan kanssa käynnistää hankkeen rakennuslupaprosessin vuoden 2026 aikana.

Varausmaksun osalta hakija esittää, että toteuttajakumppani valitaan lopullisesti vuoden 2025 aikana ja kun se on valittu, varausmaksusta laskutetaan ensimmäisen vuoden (2026) varausmaku 1 % kauppasummasta. Mikäli toteuttajakumppania ei ole valittu vuoden 2025 aikana, peruuntuu suunnitteluvaraus ja varausmaksua ei laskuteta.

Hakemuksen mukaan hakija ostaa tontin vuoden 2026 aikana, kun toteuttajakumppanin kanssa on sovittu maanvuokrasopimuksesta. Mikäli hankkeelle ei saataisi hakijasta riippumattomista syistä rakennuslupaa, purkautuisi tonttikauppa ja rahat palautettaisiin ostajalle.

Tontin 1166/1 pinta-ala on noin 9880 m² ja rakennusoikeus 8 900 k-m²

Kunnanhallitus on aiemmissa Ylä-Levin alueen pidempi aikaisissa tonttivarauspäätöksissään edellyttänyt varaajalta 1 % suuruista varausmaksua, joka hyvitetään kauppahinnassa. Kunnanhallituksen aiemmissa varauspäätöksissä on edellytetty ensimmäisen vuoden varausmaksun suorittamista kuukauden kuluessa varauspäätöksen lainvoimaisuudesta lukien. Mikäli kauppaa ei tehdä, jää varausmaksu kunnalle.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Kurula Timo

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää varata Levin alueen Ylä-Levin asemakaava-alueen korttelin 1166 tontin 1 Hengitysliitto ry:lle. Tontin pinta-ala on noin 9880 m² ja se muodostuu noin 4090 m²: suuruisesta määräalasta kiinteistöstä Rautio 261-409-34-173, noin 5535 m²:n suuruisesta määräalasta kiinteistöstä Tunturirypäs 261-409-67-56 ja noin 255 m²:n suuruisesta määräalasta kiinteistöstä Rinnealueet 261-409-104-1. Rakennusoikeutta tontilla on 8 900 k-m². Kunnanvaltuusto on 31.3.2025 § 26 vahvistanut kyseisen tontin hinnaksi 3 026 000 euroa.

Tontista peritään varausmaksu, joka määräytyy 1 %:n vuotuisen koron mukaan tontin myyntihinnasta. Tontin varausmaksu on 30 260 €/vuosi ja viimeisen 6 kk:n varausmaksu (1.7.2027 – 31.12.2027) on 15 130 €.

Ensimmäisen vuoden (1.7.2025-30.6.2026) varausmaksu tulee suorittaa kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaisuudesta lukien, toisen vuoden (1.7.2026-30.6.2027) varausmaksu 30.6.2026 mennessä ja viimeisen 6 kk:n varausmaksu 30.6.2027 mennessä. Mikäli varausmaksua ei makseta määräaikaan mennessä, varaus raukeaa.

Varausmaksu hyvitetään kiinteistökaupan yhteydessä. Mikäli varaaja ei allekirjoita kiinteistökauppaa kunnan kanssa varausajan kuluessa, jää varausmaksu kunnalle.

Varaus on voimassa 31.12.2027 saakka edellyttäen, että varausmaksut ovat ajallaan maksettu.

Lopullinen kauppa tehdään Hengitysliitto ry:n nimiin ja kauppa tehdään purkavalla ehdolla. Mikäli hankkeelle ei myönnettäisi hakijasta riippumattomista syistä rakennuslupaa, kauppa puretaan.

Päätös

Esitys hyväksyttiin.