

## Reservering av tomt 2 i kvarter 2150 i detaljplaneområdet Herrgårdsstranden Sundet III

Kommunstyrelsen 04.12.2023 § 413

807/10.00.02/2023

Beredare	markanvändningsingenjör Aija Aunio, kommungeodet Otso Kärkkäinen fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi, tfn 09 29671 (växel)
Beslutsförslag	Kommundirektör Virpi Sailas  Kommunstyrelsen beslutar att  1 tomt 2 i kvarter 2150 i detaljplaneområdet Herrgårdsstranden Sundet III reserveras för Ab Villa Sipriina Oy, FO-nummer 1578847-8, till och med 31.5.2024 för projektplaneringen av serviceboende med heldygnsomsorg för personer med utvecklingsstörning samt för ansökan om finansiering och myndighetstillstånd.  2 kommunen tar ut en reserveringsavgift på 3 000 euro så att reserveringsavgiften inte återbetalas men blir en del av det första årets arrende om arrenderingen blir verklighet.
Beslut	Föredraganden strök ärendet från föredragningslistan.
För kännedom	Ab Villa Sipriina Oy
Redogörelse	<b>Tomtansökan</b>  Ab Villa Sipriina Oy har 3.10.2023 ansökt hos kommunen om reservering av tomt 2 i kvarter 2150 i detaljplaneområdet Herrgårdsstranden Sundet III. Sökanden har för avsikt att bygga en enhet för serviceboende med heldygnsomsorg med 20–22 platser för personer med utvecklingsstörning och vid behov även dagverksamhet på tomten. Sökanden svarar för affärsverksamheten och produktionen av tjänster.  Sökanden, Ab Villa Sipriina Oy, har för närvarande en enhet för understött serviceboende med heldygnsomsorg för person med utvecklingsstörning på Äspingsbrinken i Kantvik och dagverksamhet i Liikeportti. Enligt de uppgifter som tomttjänsterna fått har invånarna i närheten till servicehemmet på Äspingsbrinken inte så vitt som kommunen vet haft något att anmärka om verksamheten.  Ansvarsområdet Lokaltjänster inom välfärdsområdet har gett sitt utlåtande om tomtreserveringsansökan. Det konstaterar att tjänsterna för personer med funktionsnedsättning inom Västra Nylands välfärdsområde har brist på serviceboende med heldygnsomsorg för personer med utvecklingsstörning. I brist på service saknas platser för serviceboende i området eller klienter placeras oändamålsenligt långt ifrån sin hemkommun. Vidare enligt utlåtandet lämpar sig tomten med tanke på läget utmärkt för produktion av boendeservice för personer med funktionsnedsättning. Västra Nylands tjänster för personer med funktionsnedsättning förordar beviljande av tomten för Villa Sipriinas projekt.

Sökandens beräkning av den byggrätt som ska byggas är högst 990 v-m<sup>2</sup> inklusive bostäder för de boende i grupphemmet, gemensamma lokaler och eventuella dagverksamhetslokaler.

## **Detaljplan**

Tomten ligger i närheten av Sundsbergsvikens strand på adressen Sipulivägen 2. Plantomten gränsar till närrekreationsområdet på det s.k. Sipulis strand. Det kortaste avståndet från tomten till strandlinjen är cirka 60 meter.

Tomtens areal är ca 7 614 m<sup>2</sup>. I detaljplanen, som godkänts år 2008 och vunnit laga kraft år 2010, är den reserverad för servicebyggnader (P). Det har anvisats 1 575 v-m<sup>2</sup> byggrätt för uppförande av byggnader i högst två våningar. Knappt hälften av tomtens areal har betecknats som del av område som ska bevaras i naturligt tillstånd och där man inte får vidta åtgärder som försämrar flygekorrens livsvillkor.

Projektet enligt tomtreserveringsansökan är förenlig med detaljplanen. Om byggprojektet har man gjort upp en referensplan som uppfyller de centrala krav som ställts på det i planen och i kvalitets- och miljöanvisningen.

## **Alternativ användning av tomten**

Planläggnings- och trafiktjänsterna har yttrat sin åsikt om ansökan. Planläggningsenheten konstaterar att trafikmässigt bättre lägen kunde utvecklas genom planändring eller undantagslov till exempel i närheten av Jorvas station. För den sökta tomten på Herrgårdsstranden skulle det vara möjligt att utarbeta en detaljplaneändring där det kunde anvisas som kvartersområde för fristående småhus, uppskattningsvis fem tomter, och inkomsterna från försäljningen av dessa tomter beräknas vara cirka 1,1 milj. euro. En planändring innebär dock risker bl.a. när det gäller naturvärdena.

## **Förhandlade arrendevillkor**

En uppdaterad fastighetsvärdering har utarbetats för tomten i augusti 2023. Fastighetsvärderingen ingår som tilläggsmaterial till föredragningslistan.

Tomttjänsterna har förhandlat med den intresserade sökanden om tomten och överlåtelsevillkoren för den. Tomttjänsterna konstaterar att det även tidigare har kommit förfrågningar om tomten, bl.a. för daghemstjänster och tjänster för äldre, men projekten har inte framskridit.

Tomttjänsterna föreslår reservering av tomt 2 i kvarter 2150 för sökanden så att tomten reserveras ända till 31.5.2024 för projektplanering samt ansökan om finansiering och myndighetstillstånd. På begäran vore det möjligt att en gång fortsätta reserveringen med ett halvt år. Reserveringsavgiften vore 3 000 euro per sex månaders reserveringstid så att reserveringsavgiften inte betalas tillbaka, men att reserveringsavgiften skulle vara en del av det första årets arrende då den eventuella tomtarrenderingen förverkligas.

Då projektplanen framskrider enligt kommunens mål skulle man under reserveringstiden fatta ett separat arrenderingsbeslut för sökanden eller projektets huvudman för det bolags del som vid behov ska grundas. Vid arrendering skulle arrendetiden och arrendegivarens inlösningsvillkor

fastställas enligt de hyresvillkor för bostadstomter som gäller i kommunen då arrendebeslutet fattas.

Då tomten är fritt finansierad bestäms tomtens kapitalvärde enligt marknadsvärdet enligt opartisk fastighetsvärdering (LandPro Oy, valuteringsdag 31.8.2023), 400 euro per v-m<sup>2</sup> i bygggrätten. Vid arrendering vore årsarrendet (grundarrendet) 5 % av tomtens kapitalvärde med iakttagandet av projektstorleken, och arrendet skulle bindas till levnadskostnadsindexet. Med den föreslagna projektstorleken på 990 v-m<sup>2</sup> skulle årsarrendet vara 19 800 euro vid inledningen av avtalet.

Bilagor till föredragningslistan:

- villkor för reservering av tomten

Tilläggsmaterial till föredragningslistan:

- kartor 3 st. över tomt 2 som ska reserveras i kvarter 2150 i detaljplaneområdet Herrgårdsstranden Sundet III
- fastighetsvärdering, 31.8.2023
- utkast till arrendeavtal