

Reservering av tomt 1 i kvarter 514 i detaljplanen för Jolkby

Kommunstyrelsen 22.04.2024 § 116

250/10.00.02/2024

Beredare	Markanvändningsingenjör Aija Aunio, kommungeodet Otso Kärkkäinen fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi , tfn 09 29671 (växel)
Beslutsförslag	Kommundirektör Virpi Sailas Kommunstyrelsen beslutar att 1 tomt 1 i kvarter 514 i detaljplanen för Jolkby reserveras för Ab Villa Sipriina Oy, FO-nummer 1578847-8, för projektplaneringen av serviceboende med heldygnsomsorg för personer med utvecklingsstörning samt för ansökan om finansiering och myndighetstillstånd. Reservationen gäller till och med 31.8.2024. 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.
Behandling	Markanvändningsingenjör Aija Aunio presenterade ärendet vid sammanträdet. Direktör för samhällstekniska väsendet Anna-Kaisa Kauppinen var närvarande under behandlingen av denna paragraf.
Beslut	Kommunstyrelsen beslutade enhälligt enligt förslaget.
Redogörelse	Ab Villa Sipriina Oy har 13.3.2024 ansökt hos kommunen om reservering av tomt 1 i kvarter 514 i detaljplanen för Jolkby. Sökanden begär arrendering av tomten med köpoption. Sökanden har för avsikt att bygga en enhet för serviceboende med heldygnsomsorg med 16 platser för personer med utvecklingsstörning samt servicelokaler. Sökanden svarar för affärsverksamheten och produktionen av tjänster. Detaljplan Tomten ligger i kvarter 514 i detaljplanen för Jolkby på adressen Älgvägen 7. I detaljplanen är den reserverad för byggnader som tjänar social- och hälsovård. Tomtens areal är cirka 3 382 m ² och enligt exploateringsstalet e=0.3 är byggrätten 1 015 v-m ² . Sökandens beräkning av den byggrätt som ska byggas är 720 v-m ² inklusive bostäder för de boende i gruppheimmet, gemensamma lokaler och servicelokaler. Motiveringar för ansökan Sökanden, Ab Villa Sipriina Oy, har för närvarande en enhet för understött serviceboende med heldygnsomsorg för personer med utvecklingsstörning på Äspingsbrinken i Kantvik och dagverksamhet i Liikeportti. Enligt de uppgifter som tomttjänsterna fått har invånarna i närheten till serviceheimmet 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 projektet under planering ger önskad ökning av utbudet av boendetjänster för personer med funktionsnedsättning. Enligt kartläggningar som gjorts har LUVNs tjänster för personer med funktionsnedsättning brist på serviceboende med heldygnsomsorg för personer med utvecklingsstörning. I brist på service saknas serviceboende i området eller så placerar tjänsterna för personer med funktionsnedsättning klienter oändamålsenligt långt ifrån deras hemkommun. För närvarande har LUVN varit tvungen att skaffa bostäder åt Kyrkslättbor utanför deras hemkommun. Månatligen kommer cirka 1–2 klienter från Kyrkslätt i kö till serviceboende inom tjänsterna för personer med funktionsnedsättning.

Enligt utlåtandet lämpar sig Älgvägen 7 B med tanke på läget bra för produktion av boendeservice för personer med utvecklingsstörning. Västra Nylands tjänster för personer med funktionsnedsättning förordar framskridande av projektet och beviljande av tomten för Villa Sipriinas projekt.

Arrendevillkor

Tomttjänsterna har förhandlat med sökanden om tomten och överlåtelsevillkoren för den. En fastighetsvärdering har utarbetats för tomten i mars 2024. Fastighetsvärderingen ingår som tilläggsmaterial till föredragningslistan.

Tomttjänsterna föreslår reservering av tomt 1 i kvarter 514 i detaljplanen för Jolkby för sökanden så att tomten reserveras ända till 31.8.2024 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 fattas under reserveringstiden 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 (Katja Palmu, DI, auktoriserad fastighetsvärderare, valuteringsdag 21.3.2024), 330 euro per v-m² i byggrätten. Vid arrendering är årsarrendet (grundarrendet) 5 % av tomtens kapitalvärde med iakttagandet av projektstorleken. Arrendet knyts till levnadskostnadsindex. Med den föreslagna projektstorleken på 720 v-m² skulle årsarrendet vara 11 880 euro vid inledningen av avtalet.

Bilagor till föredragningslistan:

- villkor för reservering av tomten

Tilläggsmaterial till föredragningslistan:

- tomtreserveringsansökan, upphör 12.3.2024
- kartor 2 st. över tomt 1 i kvarter 514 i detaljplanen för Jolkby vilken ska reserveras
- fastighetsvärdering, 21.3.2024, DI, auktoriserad fastighetsvärderare Katja Palmu
- utkast till arrendeavtal

- preliminära byggnadsplaner