

Reservering av tomt 2 i kvarter 2063 på detaljplaneområdet Tinaparken för PROY Oy

Kommunstyrelsen 09.06.2025 § 217

386/10.00.02/2025

Beredare kommungeodet Otso Kärkkäinen
fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi, tfn 09 29671 (växel)

Beslutsförslag Kommundirektör Virpi Sailas

Kommunstyrelsen beslutar reservera tomt 2 i kvarter 2063 på Tinaparkens detaljplaneområde, vilken är fastighet 257-460-2-119, till PROY Oy, FO-nummer 3154077-1, för projektplanering och förhandsmarknadsföring på de reserveringsvillkor som ingår som bilaga. Reserveringen är i kraft i ett halvt år efter att beslutet vunnit laga kraft. För reserveringstiden tar kommunen ut en reserveringsavgift på 2 500 euro, som är en del av första årets arrende om tomten arrenderas ut eller en del av köpesumman om tomten säljs.

Behandling Kommunutvecklingsdirektör Anna-Kaisa Kauppinen var närvarande under behandlingen av detta ärende.

Beslut Kommunstyrelsen beslutade enhälligt enligt förslaget.

För kännedom PROY Oy

Redogörelse

Kommunstyrelsens beslut om försäljnings- och arrenderingsgrunder och tomansökan

Kommunstyrelsen beslutade 28.10.2019 (§ 359) om försäljnings- och arrenderingsgrunderna gällande kommunens fyra tomter för bostadssmåhus (planbeteckning AP) på Tinaparkens detaljplaneområde i Masaby. Kommunstyrelsen beslutade om försäljnings- och arrendepriserna och att tomterna reserveras för till konsumenter riktad fritt finansierad ägobostadsproduktion i bolagsform.

Den tomt som nu är föremål för beslut har varit med i tomtansökningsomgången 2.3–4.5.2020. Tomtansökningsomgången ledde då dock inte till överlåtelse av tomten, och efter det har tomten två gånger varit reserverad för olika instanser.

Uppdaterad fastighetsvärdering

Tomten ligger på Bössmedsbågen och dess byggrätt 4 är 1200 v-m². Tomttjänsterna har beställt en uppdaterad fastighetsvärdering (daterad 29.2.2024) av Catella Property Oy.

Förhandlingar

Tomttjänsterna och PROY Oy har förhandlat om tomtreserveringar och den bostadsproduktion som ska genomföras på tomten.

Sökanden är i första hand intresserad av att arrendera tomten och har bedömt att man på tomten kan bygga 6–7 parhus med 12–14 bostäder.

I de förhandlade överlåtelsevillkoren skulle sökanden i enlighet med detaljplanen, närmiljö- och bygganvisningarna och de godkända ritningarna inom tre år efter att markanvändningsavtalet har undertecknats använda byggrätten på minst 1000 v-m² enligt detaljplanen för att bygga nybyggnader så att de kan tas i bruk.

Sökanden skulle genomföra fritt finansierad ägarbostadsproduktion i bolagsform riktad till konsumenter. Sökanden skulle förbinda sig till att förhandelsmarknadsföra bostadslägenheterna i byggnaderna som ska byggas på tomterna genom att erbjuda dem till konsumenter för reservering.

Bedömning av markens föroreningsgrad

I en kartläggning, som gjorts av Taratest Oy, av sulfatjordar i Tinaparken (5.12.2016) har man på basis av laboratorieresultaten upptäckt krom- och nickelhalter som överskrider tröskelvärdet på undersökningsstället på tomten. Enbart överskridningen av tröskelvärdet innebär inte förorening av marken, men förutsätter bedömning av markens föroreningsgrad och saneringsbehovet. För att utreda omfattningen av de marker som överskrider tröskelvärdet föreslås att man under grävningen gör tilläggsundersökningar i omgivningen av undersökningsstället. I undersökningsrapporten konstateras att man bara får lämna marksubstanser som överskrider tröskelvärdet på ett område som har tillstånd att ta emot marksubstanserna i fråga. Schaktmassor från hela området kan dock utnyttjas i fyllnadsarbetena på området.

Man har förhandlat fram följande villkor som gäller eventuell förorening av marken: "Om det undertecknandet av arrendeavtalet upptäcks att marken på arrendeområdet är så pass förorenad att miljömyndigheten förutsätter markrening på arrendeområdet står arrendegivaren för de extra kostnader som arrendatorn annars skulle betala för reningen av marken jämfört med vanliga jordbyggnadskostnader som arrendatorn annars skulle betala i en situation där arrendeområdets mark inte skulle ha varit förorenad. Arrendegivarens ansvar täcker reningen av eventuell förorening av marken såtillvida den verksamhet som orsakat reningsbehov har skett före undertecknandet av arrendeavtalet. Arrendatorn svarar för alla de kostnader som avses i denna punkt såtillvida den eventuella föroreningen av marken har orsakats efter undertecknandet av arrendeavtalet."

Tomtens byggbarhet

Tomtreserveraren vet om att tomten hör till byggbarhetsklass 3 a, som innebär pålningsbehov, enligt den byggbarhetsutredning (5.1.2012) som gjorts i samband med utarbetandet av detaljplanen för Tinaparken. Byggbarhetsutredningen har beaktats i fastighetsvärderingen.

Tomtreservering

Tomttjänsterna föreslår att tomten reserveras till PROY Oy för ett halvt år för projektplanering och förhandelsmarknadsföring.

Beslutet om överlåtelse av tomten bereds separat, om planeringen av tomten framskrider enligt målen som uppställts av kommunen. Då skulle tomtens överlåtelsepris basera sig på fastighetsvärderingen och dessutom beakta kostnaderna för bedömning av behovet av rening av marken och eventuella kostnader som överskrider vanliga jordbyggnadsarbeten och som beror på förening av marken.

Årsarrendet för bostadstomterna i bolagsform fastställs enligt 5 % av tomtens kapitalvärde. Arrendet binds till levnadskostnadsindexet (1951:10=100).

Bilagor till föredragningslistan:

- villkor för reservering av tomten (villkor för arrende och försäljning)

Tilläggsmaterial till föredragningslistan:

- tomterna som reserveras på karta
- fastighetsvärdering, 29.2.2024