

Nurmijärven Kirkonkylän kortteliin 2203 muodostettavan KM-tontin luovutusta koskeva esisopimus

Kunnanhallitus 01.06.2020 § 133
676/10.00.02.00/2020

Nurmijärven kunta on neuvotellut Lehto Tilat Oy:n kanssa Kirkonkylän keskustassa sijaitsevan korttelin 2203 kaupallisesta hyödyntämisestä. Neuvottelujen kohde sijaitsee Rajamäentien, Sairaalantien, Raalantien ja Toreenintien rajaamalla alueella. Kortteliin on aiemmin kaavoitettu 10 499 m²:n kokoinen liiketontti, jonka rakennusoikeus on 3 000 k-m². Tontin asemakaavan mukainen kaavamääräys on liikerakennusten korttelialue (KM-3), jolle saa sijoittaa paikallisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön.

Kunnan ja Lehto Tilat Oy:n yhteisenä tavoitteena on saada kortteliin hyväksytty ja lainvoimainen asemakaavan muutos, jolla laajennetaan olemassa olevaa KM-korttelialuetta Sairaalantiehen saakka. Kaavamuutoksen tuloksena alueelle syntyy kaupallisten palvelujen alue, joka mahdollistaa voimassa olevassa asemakaavassa osoitettua suuremman vähittäiskaupan suuryksikön sijoittamisen. Tavoitteena on muodostaa kohteeseen noin 20 000 m²:n suuruinen liiketontti, jolla on rakennusoikeutta 4 810 k-m². Asemakaavan muutoksen jälkeen muodostettava tontti luovutetaan myöhemmin Lehto Tilat Oy:lle tai heidän nimeämälleen taholle lopullisessa kaupassa.

Tässä vaiheessa kunta (Myyjä) ja Lehto Tilat Oy (Ostaja) solmivat asiasta esisopimuksen, jolla sovitaan kiinteistön kaupan tekemisen edellytyksistä sekä kaupan ehdoista. Lopullisen kaupan edellytykset ja muut esisopimuksessa huomioitavat tekijät ovat:

1. Lainvoimainen asemakaava, jolla mahdollistetaan liikerakennusten korttelialueen (KM-3) noin 20 000 m²:n suuruisen tontin muodostaminen ja 4 810 k-m²:n kokaisen liikerakennuksen rakentaminen muodostettavalle tontille.
2. Kaupan kohteena oleva muodostettava tontti on rakentamiskelpoinen eli sillä ei ole rakentamista estäviä rakennelmia tai rakenteita. Käytännössä ehto tarkoittaa alueella kulkevien/olevien johtojen ja kaapeleiden sekä pumppaamon siirtämistä tai muuten sen varmistamista, etteivät ne haittaa rakentamista. Kustannukset siirroista ja järjestelyistä maksaa kunta.
3. Esisopimukseen kirjataan 200 000 euron suuruinen sopimussakko, jonka osapuolet ovat velvollisia korvaamaan toisilleen, jos ne vetäytyvät lopullisen kaupan tekemisestä, vaikka sovitut edellytykset kaupalle ovat täyttyneet. Esisopimus voidaan toisaalta purkaa ilman korvauksia, mikäli laadittava asemakaavamuutos ei mahdollista suunniteltua rakentamishanketta.
4. Ostaja maksaa esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä tontista 100 000 euron suuruisen ennakkomaksun, joka hyvitetään kauppahinnassa lopullisen kaupan yhteydessä.

Korttelia 2203 koskeva asemakaavan muutos on tullut vireille 15.5.2020. Tavoiteaikataulu sen osalta on saada hyväksyntä muutokselle vuoden 2021 alkupuolella.

Lopullinen kauppa tontista solmitaan erillisellä kauppakirjalla sen jälkeen, kun edellä esitetyt kaupanteon edellytykset ovat täyttyneet. Kaupalla kunta luovuttaa Lehto Tilat Oy:lle tai heidän nimeämälleen taholle asemakaavan muutoksella muodostettavan noin 20 000 m²:n suuruisen tontin. Tontti muodostuu nykyisestä KM-3 tontista 543-2-203-8 ja tilan Heikkarinmäki 543-402-104-55 noin 10 000 m²:n suuruisesta määräalasta. Hinnaksi muodostettavalle tontille tulee 600 000 euroa. Hinta sijoittuu kunnan kohteesta teettämän puolueettoman arvioijan lausunnossa annettuun hintahaarukkaan.

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Esitys

Kunnanhallitus päättää, että kunta luovuttaa Kirkonkylän asemakaava-alueen korttelista 2203 noin 20 000 m²:n suuruisen liikerakennusten korttelialueen (KM-3) tontin Lehto Tilat Oy:lle tai heidän nimeämänsä tahon lukuun. Kauppahinta on 600 000 euroa. Luovutuksesta tehdään ensin esisopimus ja lopullinen kiinteistön kauppa sen jälkeen, kun esisopimuksessa mainitut edellytykset ovat täyttyneet. Esisopimus on allekirjoitettava kahden kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaisuudesta. Esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä Ostaja maksaa kauppasummasta 100 000 euroa ennakkomaksuna. Lopullinen kauppakirja tulee allekirjoittaa kahden kuukauden kuluessa siitä, kun esisopimuksessa mainitut kaupan ehdot ovat täyttyneet.

Valmistelija

elinkeinojohtaja Marko Järvenpää p. 040-3172011

Käsittely

Kunnanhallitus yksimielisesti otti lisälistan asian käsiteltäväksi.

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Jakelu

Lehto Tilat Oy/Samu Ilmarinen
Hannu Kujala
Hannes Häkkinen
Anita Pihala