

Määräalan luovuttaminen kiinteistöstä 543-402-104-55 / Keski-Uudenmaan hyvinvointialue

Kunnanhallitus 01.12.2025
1513/10.00.02.01/2024

Kunnanhallitus on 16.12.2024 § 168 päättänyt varata noin 5400 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 543-402-104-55 Keski-Uudenmaan hyvinvointialueelle 60-paikkaisen hoivahankkeen rakentamista varten. Varaus on voimassa 31.12.2025 saakka.

Keski-Uudenmaan hyvinvointialue on saanut rahoituspäätöksen hankkeelle. Hankkeen kilpailutus käynnistetään vuoden 2026 alkupuolella siten, että päätös toteuttajasta voitaisiin tehdä huhtikuussa 2026. Kohteen ostajana tai vuokraajana tulee olemaan hankkeen toteuttaja.

Määräalalle tullaan toteuttamaan 60-paikkainen hoivarakennus, joka on noin 2700 k-m² suuruinen. Määräala sijaitsee asemakaavan mukaisella sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueella (YS), jossa rakentamistehokkuus on 0,6. Rakennushankkeessa ei voida käyttää kaavassa osoitettua rakennusoikeutta täysimääräisesti. Tulevaisuudessa terveystalon kortteliin laadittavalla asemakaavamuutoksella voidaan osoittaa kohteelle hankkeen mukainen rakennusoikeus.

Määräalalla sijaitsee purkukuntoinen päiväkotirakenus. Keski-Uudenmaan hyvinvointialueen ja kunnan edustajien välisessä neuvottelussa on sovittu, että päiväkotirakennuksen arvioidut purkukulut 100.000 € jaetaan puoliksi ostajalle ja myyjälle. Kauppahinnasta vähennetään rakennuksen purkukuluina 50.000 €.

Catella Property Oy on laatinut 12.9.2025 YS-kortteliin markkinahinta-arvion, jossa rakennusoikeuden hinnaksi on arvioitu 285 €/k-m². Määräalan kauppahinnaksi muodostuu 2700 k-m² perusteella 769.500 €, josta vähennetään päiväkotirakennuksen purkukuluina 50.000 €. Jos rakennusoikeutta tullaan käyttämään enemmän kuin 2700 k-m², korotetaan kauppahintaa lopulliseen kauppakirjaan 285 euroa jokaiselta em. määrän ylittävältä rakennusoikeusneliöltä. Ostaja maksaa määräalan varausmaksuna 3 % kauppahinnasta (21.585 €) 30.6.2026 mennessä. Kohde voidaan luovuttaa myös vuokraamalla, jolloin vuosivuokra on 6% myyntihinnasta.

Hallintosäntö 1.6.2025 § 25 Kunnanhallituksen tehtävät ja ratkaisovalta maankäyttöön ja rakentamiseen liittyen, kohta 5 kunnanhallitus päättää enintään 1.000.000 euron hintaisten maa-alueiden ja kiinteistöjen ostamisesta, myymisestä, vaihtamisesta ja vuokraamisesta

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Esitys

Kunnanhallitus päättää, että Nurmijärven kunta luovuttaa noin 5400 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 543-402-104-55 Keski-Uudenmaan hyvinvointialueen määräämän tahon lukuun 719.500 euron kauppahinnalla kunnan normaalien tontin luovutusehtojen mukaisesti. Mikäli kaupan kohteeseen rakennetaan enemmän kuin 2700 k-m², kauppahintaa korotetaan 285 euroa jokaiselta em. määrän ylittävältä rakennusoikeusneliöltä. Kohde voidaan luovuttaa myös vuokraamalla, jolloin vuosivuokra on 6% kauppahinnasta.

Ostaja maksaa määräalan varausmaksuna 3% kauppahinnasta 30.6.2026 mennessä.

Päätös sitoo kuntaa 31.12.2026 saakka.

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Tarja Kariniemi, tarja.kariniemi@nurmijarvi.fi

Päätös

Jakelu