

# Ilvesvuori Pohjoisen yritysalueelle muodostettavaa tonttia koskeva esisopimus

Kunnanhallitus 12.04.2021 § 98

Nurmijärven kunnanvaltuusto hyväksyi Ilvesvuori Pohjoisen yritysalueen asemakaavan tammikuussa 2020. Sitten kaavasta valittiin, mutta kunnanhallitus määräsi kaavan voimaantulevaksi valituksenalaista tonttia lukuun ottamatta huhtikuussa 2020. Vuoden 2021 alussa hallinto-oikeus hylkäsi kaavasta tehdyn valituksen, eikä asiasta enää tehty jatkovalituksia.

Kunta on neuvotellut Kesko Oyj:n kanssa mahdollisuudesta toteuttaa edellä mainitulle yritysalueelle kaupanalan logistiikkakeskus. Keskon ketjutoimintaan kuuluu noin 1 800 kauppaa Suomessa, Ruotsissa, Norjassa, Virossa, Latviassa, Liettuassa, Valko-Venäjällä ja Puolassa. Keskon ja K-kauppioiden muodostaman K-ryhmän myynti oli noin 13 miljardia euroa vuonna 2019. Kokonaisuudessaan ryhmä työllistää noin 43 000 henkilöä.

Keskon tavoitteena on rakentaa Nurmijärven Ilvesvuoren alueelle keskus, joka palvelee koko K-ryhmän toimintaa tehokkaasti pitkällä aikavälillä tuotteiden varastoinnin, jalostuksen, tuotannon, välityksen ja edelleen jakelun osalta. Keskuksen mahdollistaminen edellyttää lainvoimaiseksi tulleen Ilvesvuori Pohjoisen asemakaavan muuttamista.

Suunniteltu keskus edellyttää laajaa maa-aluetta ja rakentamista. Tarvittava rakennusoikeus kyetään osoittamaan alueelle, joka käsittää kaiken kunnan omistuksessa olevan, tonttimaaksi soveltuvan maapohjan Ilvesvuori Pohjoisen alueella. Kaikkiaan keskukselle osoitettavaa kunnan omistamaa maata on alustavasti tarkastellen noin 571 000 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta alalle tarvitaan noin 300 000 k-m<sup>2</sup>.

Nyt päätettävänä olevan luovutuksen kohteena ovat seuraavat Nurmijärven kunnan Kirkonkylän asemakaavan muutosalueella sijaitsevat tilat ja määräalat:

määräala tilasta Mustakorpi 543-402-2-227, pinta-ala noin 354 126 m<sup>2</sup>  
määräala tilasta 543-402-15-110, pinta-ala noin 10 657 m<sup>2</sup>  
tila Ojamäki 543-402-15-119 rakennuksineen, pinta-ala 5 620 m<sup>2</sup>  
tila Saunapelto 543-402-15-107, pinta-ala 31 160 m<sup>2</sup>  
määräala tilasta Oravainen 543-402-15-117 rakennuksineen, pinta-ala noin 10 601 m<sup>2</sup>  
määräala tilasta Käpylä 543-402-15-105 rakennuksineen, pinta-ala noin 4 057 m<sup>2</sup>  
määräala tilasta Kalliorinne 543-402-15-108, pinta-ala noin 31 119 m<sup>2</sup>  
määräala määräalasta 543-402-15-8-M602, pinta-ala noin 38 357 m<sup>2</sup>  
tila Multasuo 543-402-1-19, pinta-ala 19 200 m<sup>2</sup>  
määräala tilasta Rintelä 543-402-15-37, pinta-ala noin 5 300 m<sup>2</sup>  
määräala tilasta Multasuo II 543-402-15-125, pinta-ala noin 10 163 m<sup>2</sup>  
määräala määräalasta 543-402-15-126-M501, pinta-ala noin 211 m<sup>2</sup>  
määräala tilasta Kuoppanummi 543-402-2-208, pinta-ala noin 229 m<sup>2</sup>  
määräala tilasta Yli-Pekkola 543-402-1-441, pinta-ala noin 50 443 m<sup>2</sup>

Luovutuksen kohteena oleva alue on rajattu suuntaa antavasti liitteenä olevaan karttaan. Alue saattaa vielä hieman tarkentua ja muuttua hankkeen ja asemakaavamuutoksen suunnittelun edetessä. Luovutettavista alueista muodostetaan myöhemmin yksi tai useampi tontti tai niistä tulee osa myöhemmin muodostettavaa yhtä tai useampaa tonttia.

Hanke etenee siten, että tässä vaiheessa Kesko Oyj ja Nurmijärven kunta solmivat asiasta esisopimuksen. Kunnan osalta esisopimuksen solmimisen hyväksyy kunnanvaltuusto. Esisopimuksen hyväksynnän myötä kunta käynnistää alueella tarvittavan asemakaavamuutostyön. Esisopimuksella sovitaan myös niistä edellytyksistä, joiden täytyessä osapuolet tekevät lopullisen kaupan edellä luovutuksen kohteena mainituista maista. Lopullinen kauppa toteutetaan, kun asemakaavamuutosaluetta koskeva kaavamuutos on lainvoimainen ja kyseinen muutettu kaava mahdollistaa suunnitellun logistiikkakeskuksen rakentamisen liikennejärjestelyineen.

Kunta on teettänyt alueen tonttien hinnoittelun pohjaksi arvioinnin riippumattomalla arvioitsijalla. Tehdyn arvion perusteella alueen tonttien hinnaksi muodostuu 50 €/k-m<sup>2</sup>. Hinnoittelussa tulee huomata, että alue luovutetaan esirakentamattomana. Lopullinen kauppahinta määräytyy tämän yksikköhinnan perusteella luovutettavalle maalle osoitettavan rakennusoikeuden määrän mukaisesti. Esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä ostaja maksaa 500 000 euron suuruisen varausmaksun, joka vähennetään lopullisesta kauppahinnasta.

#### **Esittelijä**

Kunnanjohtaja

#### **Esitys**

Kunnanhallitus päättää esittää kunnanvaltuustolle, että kunta luovuttaa Kesko Oyj:lle edellä esittelytekstissä luetellut yhteispinta-alaltaan 571 000 m<sup>2</sup> kokoiset tilat ja määräalat. Aluerajaus saattaa vielä tarkentua hankesuunnittelun edetessä. Luovutushinta on teetettyyn ulkopuoliseen arvioon perustuva rakennusoikeusperusteinen 50 €/k-m<sup>2</sup>. Luovutuksesta tehdään ensin esisopimus ja lopullinen kiinteistön kauppa sen jälkeen, kun esisopimuksessa mainitut kaupan edellytykset ovat täyttyneet. Esisopimus on allekirjoitettava kahden kuukauden kuluessa siitä, kun kunnanvaltuuston asiaa koskeva päätös on saanut lainvoiman.

#### **Valmistelija**

elinkeinojohtaja Marko Järvenpää, puh. 040 371 2011

#### **Päätös**

Hyväksyttiin esitys.

#### **Jakelu**

Timo Heikkilä/Kesko Oyj  
Anita Pihala  
Taneli Heikkilä  
Hannu Kujala  
Minna K. Valtonen  
Riku Hellgren

Valtuusto 28.04.2021 § 44  
512/10.00.02.00/2021

#### **Esitys**

Kunnanvaltuusto päättää, että kunta luovuttaa Kesko Oyj:lle edellä esittelytekstissä luetellut yhteispinta-alaltaan 571 000 m<sup>2</sup> kokoiset tilat ja määräalat. Aluerajaus saattaa vielä tarkentua hankesuunnittelun edetessä. Luovutushinta on teetettyyn ulkopuoliseen arvioon perustuva rakennusoikeusperusteinen 50 €/k-m<sup>2</sup>. Luovutuksesta tehdään ensin esisopimus ja lopullinen kiinteistön kauppa sen jälkeen, kun esisopimuksessa mainitut kaupan edellytykset ovat täyttyneet.

Esisopimus on allekirjoitettava kahden kuukauden kuluessa siitä, kun kunnanvaltuuston asiaa koskeva päätös on saanut lainvoiman.

**Päätös**

Kunnanvaltuusto hyväksyi esityksen.