

Kortteliin 2028 muodostettavien tonttien 5, 6, 7 ja 8 luovutus SSA Rakennus Oy:lle

Kunnanhallitus 19.05.2025 § 89
566/10.00.02.00/2025

Elinvoimalautakunta on 15.6.2023 § 42 päättänyt hyväksyä suunnitteluvaraushakumenettelyn kautta Vanhan sähkölaitoksen kortteliin 2028 toteuttajaksi SSA Rakennus Oy:n. Nurmijärven kunnan ja SSA Rakennus Oy:n välinen toteutettavan kohteen kumppanuuskaavoitusta koskeva suunnitteluvaraus sopimus on allekirjoitettu 7.10.2023.

Asemakaavan muutoksella on sopimusalueelle kortteliin 2028 suunniteltu kolme kerrostalotonttia (AK), joiden rakennusoikeus on yhteensä 3750 k-m², sekä yksi pysäköintitontti (LPA). Sopimusalue käsittää noin 2700 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 543-402-12-38 ja noin 2200 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 543-402-104-59, joista muodostetaan kortteliin 2028 tontit 5, 6, 7 ja 8. Retta Management Oy on 27.3.2025 laaditussa arviokirjassa arvioinut kortteliin 2028 asuinkerrostalojen rakennusoikeuden markkina-arvoksi 200 €/k-m².

Maankäyttösikkinä on neuvotellut SSA Rakennus Oy:n edustajan kanssa sopimusalueen tontinluovutusehdoista ja aikataulusta. Sopimusalueen asemakaava on hyvin yksityiskohtainen, mutta esisopimukseenkin kirjataan talojen hallintamuodoista: yksi vapaarahoitteinen omistusasuntokohde, yksi erityisasumiskohde ja yksi osaomistuskohde tai vastaava sekä asuntokoosta ja -jakaumasta: yksiöt väh. 30 m², kaksiot väh. 45 m² ja perheasunnot eli kolmiot tai sitä suuremmat huoneistot väh. 65 m², korttelikohtaisesti kolmioiden ja sitä suurempien asuntojen osuus huoneistoneliöstä vähintään 50 %. Kerrostalorakentamiseen osoitettujen tonttien (5, 6 ja 7) luovutuksesta esisopimukseen kirjataan, että 1. tontti luovutetaan viimeistään 9 kk kuluttua asemakaavamuutoksen lainvoimaisuudesta, jonka jälkeen seuraavien tonttien luovutus vastaavasti viimeistään 9 kk kuluttua edellisestä luovutuksesta. Kerrostalotonttien yhteiseksi pysäköintitontiksi kaavoitettu LPA-tontti 8 luovutetaan ensimmäisen tonttikaupan yhteydessä. Tontit luovutetaan SSA Rakennus Oy:n lukuun perustetuille Asunto Osakeyhtiöille joko myymällä tai vuokraamalla. Tonttien vuosivuokra on 5% myyntihinnasta.

Tonttien luovutusta koskeva esisopimus allekirjoitetaan ennen kuin asemakaavan muutosehdotus lähtee hyväksymiskäsittelyyn. Esisopimuksen allekirjoituksen yhteydessä SSA Rakennus Oy maksaa tonttien varausmaksuna 22.500 € (3% arvioidusta myyntihinnasta), varausmaksu toimii myös sopimussakkona.

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Esitys

Kunnanhallitus päättää, että Nurmijärven kunta luovuttaa noin 2700 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 543-402-12-38 ja noin 2200 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 543-402-104-59, joista muodostetaan kortteliin 2028 tontit 5, 6, 7 ja 8 SSA Rakennus Oy:lle perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun 200 €/k-m² kauppahinnalla. Rakennusoikeuden määrä ja sen mukaisesti kokonaiskauppahinta tarkentuu asemakaavamuutoksen lainvoimaistuttua.

Kiinteistökaupan esisopimus allekirjoitetaan ennen asemakaavamuutoksen hyväksymiskäsittelyä. SSA Rakennus Oy maksaa esisopimuksen allekirjoituksen yhteydessä Nurmijärven kunnalle tonttien

varausmaksuna 22.500 €. Esisopimus ja kauppakirja laaditaan kunnan normaalien luovutusehtojen mukaisesti huomioiden ylläoleva esittelyteksti.

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Tarja Kariniemi, tarja.kariniemi@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Jakelu

SSA Rakennus Oy
maankäyttöinsinööri Hellström
maankäyttövalmistelija Laitala
controller Salonen